

# PRESS RELEASE



令和元年 8 月 30 日  
住宅金融支援機構

<報道関係各位>

## フラット35の不適正利用懸念事案に係る調査結果の公表

独立行政法人住宅金融支援機構（本店：東京都文京区後楽1-4-10、理事長：加藤利男）が、令和元年5月17日に機構ホームページにおいて別紙1のとおり公表したフラット35の不適正利用懸念事案について、不適正利用の事実が確認されましたので、別紙2のとおり、調査結果を公表いたします。

### <報道関係者からのお問合せ先>

住宅金融支援機構 経営企画部 広報グループ  
担当：長福、井田、岩尾 TEL：03-5800-8019

## フラット35の不適正利用懸念事案に係る公表内容（令和元年5月17日）

【URL】 [https://www.jhf.go.jp/topics/topics\\_20190517\\_im.html](https://www.jhf.go.jp/topics/topics_20190517_im.html)

### フラット35の不適正利用懸念事案への対応について

公開日：2019年5月17日

#### 1 不適正利用懸念事案の概要等

フラット35は、本人又はその親族が自ら居住するための住宅の建設、取得等にご利用いただける住宅ローンであり、投資用物件の取得にはご利用いただけません。

しかしながら、平成30年9月に、特定の住宅売主及び不動産仲介事業者が関与したフラット35の融資案件について、次の不適正利用の疑いがあると外部から情報提供をいただきました。

これを契機に、事実関係等の調査を開始し、現在調査を進めております。

調査の結果、融資申込み時点からの投資目的又は住宅購入価格の水増し等の事実が判明した場合には、法的措置も含めて厳正に対処してまいります。

<不適正利用の疑いの内容>

- (1) 投資用物件を自己居住用と偽り、フラット35を利用
- (2) 住宅購入価格を水増しした売買契約書を使って融資を申し込み、水増しされた融資額を受領

#### 2 現在実施している調査と再発防止策

現在、上記1の外部からの情報提供で名前の挙がった住宅売主及び不動産仲介事業者が関与した不適正利用の疑いのある113件を対象に、お客さまの居住の事実関係、投資目的の有無、住宅購入価格の水増しの有無等の調査を実施しており、本年9月までのできるだけ早い時期に調査を終了させる予定です。

再発防止に向けては、フラット35は投資用物件には利用できない旨の注意喚起の徹底や融資審査の強化等、対策を強化しています。

#### 3 今後新たに実施する追加調査

上記2に加え、本年5月中旬からは、新たに居住実態調査を開始しております。具体的には、フラット35をご利用の全てのお客さまのうち、調査が必要な方を対象に、融資住宅にお住まいいただいていることの確認のための調査※を実施いたします。

今後、ご訪問、お電話、お手紙等によりご連絡をさせていただく場合がございますので、お客さまにおかれましては、事情ご賢察の上、ご理解とご協力を賜りますよう、お願い申し上げます。

※本調査は、融資住宅への居住状況の確認を目的とするものです。お客さまの預金残高や、キャッシュカードの暗証番号などの情報をお聞きすることはありませんので、当機構を装った詐欺にご注意ください。

#### ● 本件に係るお問合せ先

【お客さまからのお問合せ先】

お客さまコールセンター TEL：0120-0860-16（通話無料）

【報道関係者からのお問合せ先】

経営企画部広報グループ TEL：03-5800-8019

## フラット35の不適正利用懸念事案に係る調査結果

### 1 調査結果

#### (1) 調査対象

特定の住宅売主及び不動産仲介事業者が関与した不適正利用の疑いのある 113 件

#### (2) 調査期間

平成 30 年 10 月～令和元年 8 月

#### (3) 調査方法

融資申込み時にご提出いただいた書類一式の精査及び居住実態調査を行った上で、お客さまへの面談等によるヒアリングを実施

#### (4) 調査結果

##### ア 不適正利用件数

調査対象 113 件のうち、面談した 105 件について、不適正利用の事実があることを確認しました。

不適正利用の内容	件数
融資申込み時点からの投資目的利用及び住宅購入価格の水増し	104 件
住宅購入価格の水増しのみ	1 件
合計	105 件

※その他の 8 件については、いずれも面談困難又は面談に長期の時間を要するもの

##### イ 調査により判明した事案の特徴等

###### [不適正利用の手口]

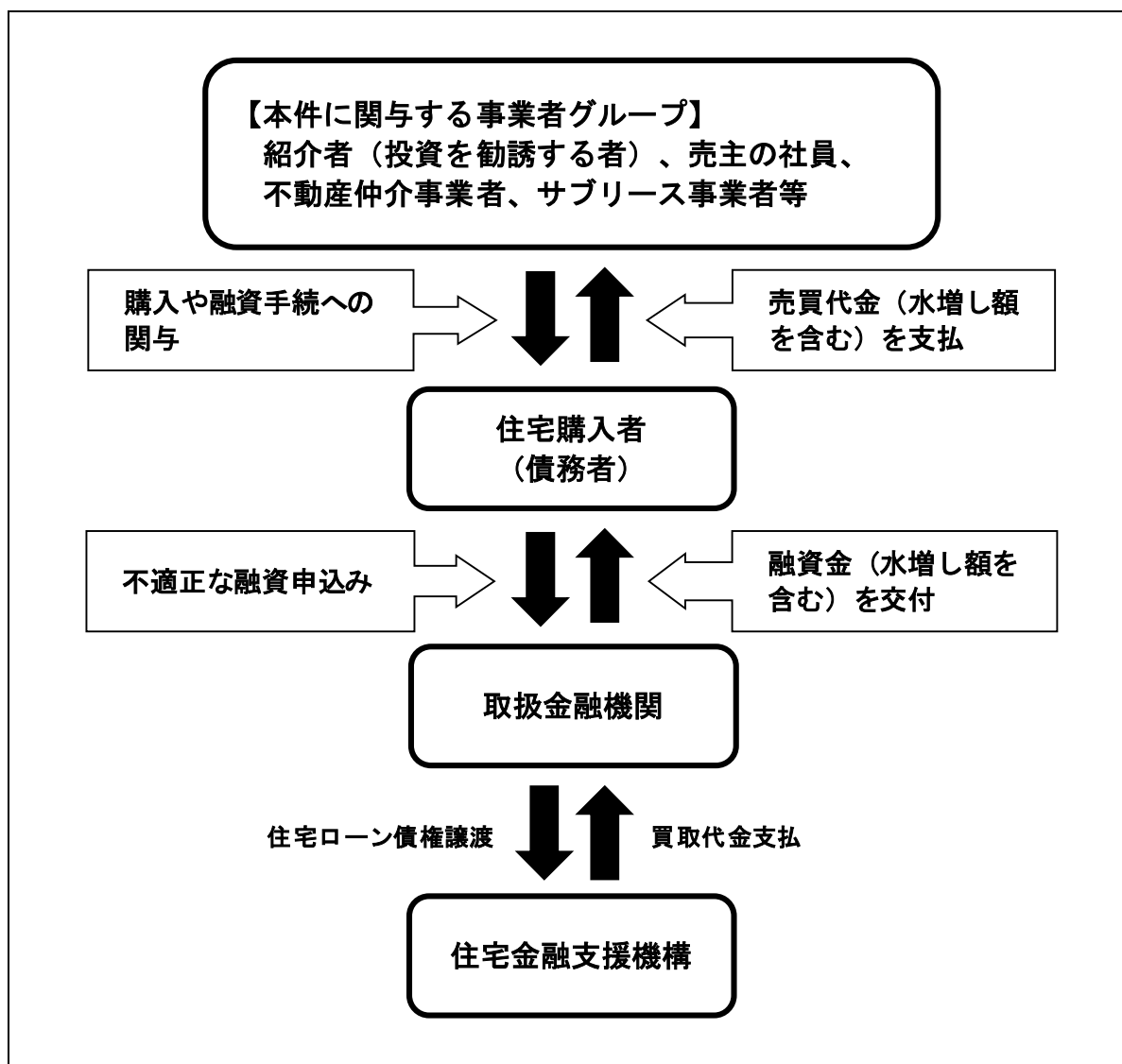
本件の住宅購入者は、様々なルートを通じて投資物件の購入を勧誘する複数の紹介者、特定の売主の社員（現在は退職済み）、不動産仲介事業者、サブリース事業者等で構成されるグループ（以下「事業者グループ」といいます。）の関与のもと、自己居住用と偽ってフラット35を申し込んでいた事実を確認しました。

住宅購入者は、フラット35等のローンの負担を購入物件のサブリース賃料で返済できるリスクのない不動産投資であるという勧誘を受けて住宅購入に至っています。

また、実際に売主に支払われた住宅購入金額とは異なる水増しされた価格が記載された売買契約書が事業者グループによって作成され、住宅購入者に署名・押印させた上で取扱金融機関に提出することにより、住宅購入者が水増しされた金額で融資を受けている事実も確認しました。

住宅購入者は物件購入に係る一連の手続を事業者グループの指示に従い進めておりましたが、これらの不適正利用の事実については認めております。

【参考】面談等で把握できた事案の相関図



[住宅購入者及び物件の特徴]

	特徴	件数	割合
1	20代から30代前半の単身者が多い	95件／113件	84%
2	年収は300～400万円台の会社員が多い	73件／113件	65%
3	全件中古住宅で価格は1～2千万円台のことが多い	90件／113件	80%
4	東京近郊の通勤圏内にあるファミリータイプのマンションが多い	93件／113件	82%
5	フラット35以外に多額のリフォームローンや多目的ローンの借入れを、物件購入後に他の金融機関からしている人が多い	101件／113件	89%

なお、上記 113 件の調査の過程で、新たに同じ特定の売主の社員と別の不動産仲介事業者等が関与した不適正利用の疑いのある事案が 49 件あり、現在、書類一式の精査及び居住実態調査まで終了しております。

今後、お客さまへの面談等を行ってまいります。これまでの調査からは、事案の特徴は上記 113 件と類似していることを把握しております。

## **2 不適正利用が判明した案件への対応**

調査の結果、融資申込み時点からの投資目的利用、住宅購入価格の水増し等、不適正利用が確認された案件には、借入金の一括返済を求めるなど、法的措置も含めて厳正に対処してまいります。

また、不適正に関与した事業者等に対しては、関係機関の調査等に協力してまいります。

## **3 再発防止策**

弊機構では、再発防止に向けて、事案発覚直後から、確認できた事実に基づき、順次以下の再発防止策を実施しているところであり、今後も必要に応じて対策を講じてまいります。

### **(1) お客さまへの注意喚起の徹底**

ア フラット 3 5 は投資用物件の取得には利用できないことを注意喚起

- ①機構ホームページへ掲載（平成 30 年 11 月～）
- ②フラット 3 5 パンフレット等の各種周知ツールへ記載（平成 31 年 3 月～）
- ③新聞広告へ掲載（令和元年 5 月～）

イ 取扱金融機関が行う借入れ申込時の面談等において、お客さまに投資用物件の取得には利用できないことを説明した上で、お客さまから署名・押印した書面等を提出いただくことをルール化（平成 31 年 4 月～）

### **(2) 融資審査の強化**

ア 取扱金融機関に対して、不適正利用防止のために、不動産投資目的利用事案に多く見られる特徴等を記載した注意喚起文書を通知（平成 30 年 12 月）

イ 取扱金融機関向けに説明会等を開催し、不適正利用の実態、未然防止のための審査のポイントを共有の上、審査強化の働きかけを実施（平成 31 年 2 月、令和元年 6 月）

ウ 不適正利用が疑われる案件の融資審査の強化（平成 31 年 3 月～）

また、令和元年 5 月からフラット 3 5 をご利用の全てのお客さまのうち、上記 1 の調査で把握した不適正利用事案の特徴等を踏まえ、調査が必要と判断した方を対象に、文書送付、お客さまへの電話、現地訪問等により、融資住宅にお住まいいただいていることの確認のための調査を実施しています。

今後も、お客さまが融資住宅に居住していない可能性のある案件については、不適正利用のモニタリングを継続的に実施してまいります。