資格・実務・総合

ADRの現場から

85 話し合いでトラブルを解決

ADR（裁判外紛争解決手続）は裁判に比べて、簡易・低廉・柔軟さをもったトラブル解決が可能になるが、これは消費者のみならず、不動産・建築事業者にとっても有益な制度である。今回は、法務大臣認証ADR機関の日本不動産仲裁機構の加盟団体であるNPO法人日本住宅性能検査協会の大谷昭二理事長からフラット35不正融資問題について解説してもらう。

不正融資問題におけるADRの可能性

大谷昭二理事長

「フラット35の不正問題は、業界の人間には今さら感がありました。昔からローンに詳しい人間みんな、悪い業者ならやっているだろうと思っていました」と、「フラット35」が使途として認められていない不動産投資目的で融資を受けるなどの不正利用をについて、20件以上の区分マンションを所有する不動産投資家は話していました。

また、この事案については投資家と入居者が結託して不正に手を染めている可能性も潜むといいます。住民票を確認した上で融資が決まれば、フラット35に関する転送不可の郵便物が届きます。この郵便物をきちんと返信することで、居住確認の材料にするのです。そこで、投資家は入居者に「フラット35の書類がきたら、私宛ての封筒に入れて、送ってくれ。代わりに家賃を少し下げるから」とあらかじめ伝えておくのです。

更に、投資用不動産にもかかわらず、住宅ローンを適用すれば「住宅ローン控除」が受けられます。投資家が友人を居住させ、家賃を現金で受け取るケースもあるといいます。そうすれば、不動産収入分を確定申告しなくて済むから「まる儲け」となるのです。もちろんこれは所得税や住民税などの脱税に当たりますが、そのあたりは不動産業者も十分承知しており、具体的には、住民票、源泉徴収票、納税証明書、確定申告書の住所異動などに注意を払うよう促すなど、不正発覚に対して先手を打つといいます。

なお、当初は本当に居住用で購入する前提で決済（引き渡し）をした後、投資家が居住せずそのまま賃貸に出してしまうケースもあるようで、こうした心変わりまで的確に見抜くのは至難の業のようです。調査後に住宅金融支援機構がどこで不正の線引きをするのか。それによっては投資家の責任までも追及される可能性があるでしょう。

しかし、この事案については、金融機関（取次金融機関）とチャネラー（販社）との繋がりも注視しなければなりません。つまり、知識がないままサブリース事業者からの勧めで住宅ローン融資を受け、サブリース契約を結んだ投資家が存在する可能性があるからです。その場合も、投資家は一括返済を求められてしまう可能性がありますから、そのような場合は、返済条件等を再検討してもらうべく、金融機関等とのADRの実施を視野にいれることも考えられるでしょう。

例えば、①売買契約時に金融機関の営業担当が立ち会っている②サブリース事業者からフラット35であるが賃貸に出しても問題ないと言われた③同様の状況で十数名が同一サブリース事業者から物件を購入している――の条件を満たすような場合は、投資家もフラット35不正融資の被害者となる可能性があるのです。

フラット35不正融資被害者対策本部

●「フラット35不正融資被害者対策本部」（運営団体日本住宅性能検査協会）電話03（3524）7215