

2020年2月13日

各位

株式会社 Liv-up  
代表取締役社長 内藤雅之

「不動産業界で行われている不正行為の報道」に関する社内調査結果について

現在、不動産業界で行われている不正行為として ①融資審査書類の改ざん ②住宅ローンの不正利用 ③サブリース契約の破綻が報道されております。

当社は、居住用不動産事業として戸建住宅・中古区分マンションを、収益用不動産事業としてアパート・中古区分マンション等の販売を行っております。当社の取引において同様の不正がないか、内部監査を実施しましたのでお知らせします。

内部監査の結果は「①融資審査書類の改ざん ②住宅ローンの不正利用 ③サブリース契約の破綻懸念に該当する事項は確認できず、当社の業務において問題となる事項は発見されなかった」であり、報告書の概要は下記のとおりであります。

#### 記

##### 1. 監査責任者

監査責任者：経営企画室室長

##### 2. 監査対象の抽出

第17期（2018年10月～2019年9月）の販売物件48件を監査対象とし、本事案が該当しない（「フラット35」が適用されない）物件を以下の条件で除外した。

- ① 戸建住宅（建築条件付き土地売買後の建物販売）・中古マンション（法人が購入者の契約）・アパート・オフィスビル（21件）
- ② 旧耐震基準の中古マンション（8件）
- ③ 入居者のいる中古マンション（8件）※重要事項説明書に賃貸借契約有と記載

上記の結果、監査対象として11件を抽出した。

### 3. 監査方法

以下の項目を調査した。

項目	視点	帳票
① 購入者の属性	年齢、勤務先、収入等に異常はないか	購入申込書
② 住宅ローンの利用状況	金融機関の住宅ローンを利用しているか	売買契約書
③ 家賃支払（サブリース契約）の有無	当社から家賃等を支払った事実はないか	会計データ
④ 現時点の権利関係	現在の所有者・抵当権者に変化はあるか	登記簿謄本
⑤ 利益率	異常な利益率はないか	月次決算資料

### 4. 監査結果

#### ① 購入者の属性

- A) 購入者の年齢は 26～59 才（平均値 38.5 才、中央値 37 才、20 代は 1 名）であり、若者に偏っていない。
- B) 勤続年数・年収等は、住宅ローンを返済できる可能性を有すると推察できる。
- C) 11 件の内、10 件で住宅ローンの利用が検討されており、その内「フラット 35」は 1 件で検討されている。
- D) 11 件の販売を仲介不動産会社が媒介しており、当社は販売活動に関与していない。仲介不動産会社数は 10 社であり、特定の会社に集中していない。

#### ② 住宅ローンの利用状況

- A) 1 件は自己資金で購入しており、住宅ローンを利用していない。
- B) 10 件は売買契約書に「住宅ローン特約」が有り、金融機関の融資審査が承認されない場合、売買契約書は解約となる。
- C) 「住宅ローン特約」には 1～3 行の金融機関（融資候補先）が記載されている。なお、10 件は融資候補先金融機関の何れかから審査承認を受け、売買契約は有効に成立している。
- D) 売買契約書に記載された金融機関は購入申込時の金融機関と同じであり、計画的な行動であると推察できる。

③ 家賃支払（サブリース契約）の有無

当社の第 17 期（2018 年 10 月～2019 年 9 月）の会計データをチェックした。この結果、11 件の売買決済後に当社から購入者に対して、名目の如何にかかわらず一切の支払いが無いことを確認した。

④ 現時点の権利関係

調査時点の「登記簿謄本」で権利関係を調べ、以下の事実を確認した。

- A) 所有者は、売買契約書に記載された買主と同じ氏名が記載されている。
- B) 抵当権者は、売買契約書に記載された金融機関又は保証会社が記載されている。
- C) 債権額は、売買契約書に記載された借入予定額と大きな相違はない。
- D) 所有者の変更や差押えはなく、調査時点において所有者は住宅ローンを返済している。
- E) 住宅金融支援機構の「フラット 35」の利用は無い。

⑤ 利益率

当社の第 17 期売上総利益率は 20.2%であるが、これと比較して極端に高い利益率の物件はなかった。

5. 監査報告

4. 監査結果から ①融資審査書類の改ざん ②住宅ローンの不正利用 ③サブリース契約の破綻懸念に該当する事項は確認できず、当社の業務において問題となる事項は発見されなかった。

以上