

シェアハウス以外の投資用不動産向け融資についての当社対応状況

2023年11月22日
スルガ銀行

[はじめに]

シェアハウス以外の投資用不動産向け融資に係る組織的交渉（以下「アパマン問題」といいます。）について、当社は一日でも早い問題解決を強く希望しており、その実現に向けた3つの方針を、今年4月に公表しました。3つの方針とは、①早期解決案の提示、②任意売却支援等による債務者負担の軽減、③個別案件に応じた判断です。

この方針に沿った当社取組みの状況について、以下の通りご説明します。

[アパマン問題の全体像]

当社は、2019年5月に「投資用不動産に係る全件調査結果（以下「全件調査」といいます。）を公表し¹、当社の不動産投資関連融資における問題の全容を明らかにしております。その全件調査において、投資用不動産融資総物件数（シェアハウスを含む、37,907物件）のうち約2割について審査書類の改ざん・偽造等の不正が発見されたことを踏まえ、これらの債務の元本一部カット等の踏み込んだ返済支援やご相談を行ってまいりました。このような取組みを経て、全件調査対象37,907物件のうち5割強が融資残高ゼロとなり、4割強についてはご返済を継続していただいています。

一方、スルガ銀行不正融資被害弁護団（以下「SI被害弁護団」といいます。）等を通じて、当社との間で組織的交渉が行われている件数は864物件（37,907物件のうち2.3%）ですが、これら物件の債務者（以下「組織的交渉先債務者」といいます。）は、対象不動産から得ている家賃収入を自ら留保して当社に対する元利支払を長期間止めている場合もあります。当社は、これらの債務については適切に引当金を計上することによって、財務健全性を担保しており、そのカバー率は99.32%です。

- 参考資料1：投資用不動産融資・組織的交渉先の状況およびカバー率

[①早期解決案の提示について]

「早期解決案の提示」とは、当社の不法行為責任が訴訟でも認定される可能性が高いと考えられる類型に該当する案件については、当社も積極的に融資経緯等の解明に協力して早期解決を図るという考え方です。

この考え方に基づき、当社はSI被害弁護団に対して「早期解決フレームワーク」を2022年5月に提案しました。この「早期解決フレームワーク」では、第一段階として、いわゆる「高値掴み」の問題が発生したか、第二段階として「債務者に提示されたレントロール改ざんにスルガ銀行・行員が関与した可能性が高いか否か」、第三段階で「損害額・帰責割合等

¹ https://www.surugabank.co.jp/surugabank/kojin/topics/pdf/190515_4_a.pdf

に応じた解決金の算定等」を検討することを提案しています。

SI 被害弁護団は、当社提案の「早期解決フレームワーク」に必ずしも賛同しているわけではありませんが、試みに 24 物件が提示され、それら個別案件への「早期解決フレームワーク」のあてはめと協議を行ってまいりました。これら 24 物件について、第一段階の基準に照らして対象としたものが 8 物件、そのうち第二段階の基準に照らして対象と確認できたのは、現時点で 2 物件です。現在は、第三段階の協議を始めています。

このように、「早期解決フレームワーク」という枠組みの合意に向けて一定の進捗があったものの、上記 2 物件以外が対象か否か等については、当社と SI 被害弁護団との間で意見の相違があります。

● 参考資料 2：早期解決フレームワークの基本的考え方

上記の点を含め、アパマン問題における当社と SI 被害弁護団の間の見解の相違を埋めるべく、2022 年 2 月に SI 被害弁護団が東京地裁に調停申立をしてから、裁判所を交えた交渉だけでもこれまでに 11 回行われており、当社としても調停に真摯に応じながら、現在も交渉協議が続いております。

なお、仮に双方向での合意形成が必要となる和解・調停が不調となった場合であっても、和解・調停以外の問題解決を図る場において、これまで当社が提案してきた「早期解決フレームワーク」の考え方を当社は基本的に援用し、「当社の不法行為責任が訴訟でも認定される可能性が高いと考えられる類型に該当する案件については、当社も積極的に融資経緯等の解明に協力する」との姿勢を今後も続け、一日でも早い問題解決を図ってまいりたいと考えています。

[②任意売却支援等による債務者負担の軽減]

上記①の「早期解決フレームワーク」が、「当社の不法行為責任が訴訟でも認定される可能性が高いと考えられる類型に該当する案件」を対象とするのに対し、本方針（任意売却支援等による債務者負担の軽減）は、当社の不法行為責任の有無に関わらず、借入金返済に苦しむ組織的交渉先債務者の負担軽減を念頭に行うものです。

この取組みにより、これまで、SI 被害弁護団が受任している組織的交渉先債務者の物件 262 件について、当社紹介の業者²から不動産売却価格（一次査定結果）をお伝えすることができました。また、これら業者紹介の取組みや、債務者ご自身の任意売却活動等により、2022 年 9 月末から今年 9 月末までに 64 物件が組織的交渉先から外れることとなりました。

なお、査定価格と比較した結果、任意売却代金を充当しても借入金返済に不足するケースもありますが、売却代金等充当後³の返済計画作成などの追加的ご支援もさせて頂いています。このように、組織的交渉先債務者ご自身が返済を希望され、任意売却手続書類の準備等を頂ける場合には、当社も積極的に返済のご支援を行う態勢を整えており、なるべく多くの

² 当社とは資本関係などない中立の業者を紹介したもので、債務者に当該業者との取引を勧めるものではありません。

³ なお、対象不動産から得ている家賃収入を自ら留保して当社に対する返済を止めている組織的交渉先債務者の場合には、その留保した金額の 7 割程度（適正な必要経費控除後の金額）を、ご返済資金に加えて頂くよう要請しています。

組織的交渉先債務者と個別事情に応じた早期問題解決への道筋付けのご相談・ご支援を速やかに行ってまいりたいと考えています。

[③個別案件に応じた判断]

「個別案件に応じた判断」とは、組織的交渉が行われている各案件についても、それぞれについて多様な事情があり、当社の損害賠償義務の有無・帰責割合等について個別判断が必要と当社は考えています。

一方、SI被害弁護団は、実質的な一律解決を主張し続けていると理解していますが、それを受け入れることは難しいと考えます。今年4月にご説明した通り、「個別案件に応じた判断」が必要と当社が考える理由は以下の通りです。

- i. 全件調査結果においても、アパマン融資（36,260 物件）の約 8 割（29,333 物件）で不正は認められておらず、全案件で当社の不法行為が成立することを前提にはできません。
- ii. アパマン問題においては、個別案件によって関係当事者の状況が異なります。〈銀行の指示で不動産業者が資料を改ざんして、債務者を騙した〉という報道がありましたが、〈不動産業者が資料を改ざんし、債務者も銀行も騙された〉というケースや、〈銀行から多額の融資を引き出すために債務者と不動産業者が共同して資料を改ざんした〉といったケース⁴も見られます。
- iii. これまで個別訴訟や和解等を行った債務者との公平性も問題となります。既に、個別事情に応じた司法判断や和解等が成立⁵している中、それらの案件との公平性の観点から、一律解決を当社が選択することは困難です。

なお、今回改めて精査した結果、いわゆる「収支黒字物件⁶」が約 4 割⁷に上るとの推計結果となりました。これら「収支黒字物件」においては、当社との借入金契約通りに約定返済を継続してもプラスの不動産収益が確保できる可能性が高い物件であり、また高値掴みの損害が発生している可能性も限定的と考えられるため、長期間に亘って債務支払を停止する正

⁴ 当社が今年4月に本説明を示したところ、この記載はSI被害弁護団受任ケースにはあてはまらないとの反論（SI被害弁護団声明）がありました。〈SI被害弁護団声明文抜粋：（スルガ）銀行が不動産業者や債務者によって騙されたというケースも見られると主張されています。この記載は読む者をして「SI被害弁護団受任ケースの中にこのようなケースがあるのか」との印象を与えかねない〉

この反論についてですが、『債務者と不動産業者が共同して資料を改ざんしたケース』は、SI被害弁護団受任案件にも存在すると当社は認識しています。例えば、投資用不動産の購入に際し、不動産会社が債務者の口座に資金を一時的に振込み、自己資金があるようにみせかけるいわゆる「見せ金」については、債務者と不動産業者が共同して資料を改ざんしたケースの一例です。また、二重売買契約などの事例においては、当社に提示された高値での不動産売買契約書と、不動産業者と債務者の間で別途取り交わされた実際の不動産価格を示した不動産売買契約書の両者に債務者が捺印しているケースがあり、その場合には債務者と不動産業者の双方が関与していたと考えられます。

⁵ アパマン融資では4件の判決が確定していますが、いずれにおいても当社の損害賠償責任は認められていません。また、ADR等においても18件の和解が成立しています。

⁶ 「収支黒字物件」とは、対象不動産からの家賃収入の7割相当をコスト控除後の不動産収入とみなし、そこから借入金支払（当社への金利および約定返済）を差し引いた金額がプラスと推定される物件のことを指します

⁷ 組織的交渉先債務者のうち、レントロール等を当社が把握しており、物件収支推定が可能な638物件を対象とした試算

当な理由があるかについて疑念があると考えています。

こういった「収支黒字物件」がある一方で、上記①の「早期解決フレームワーク」で抽出した2物件のように、当社としても「不法行為責任が訴訟でも認定される可能性が高い」と自ら認め、その賠償を進めるべきと考えている案件もあります。

このように、組織的交渉が行われている各案件にはそれぞれ個別事情があり、一律解決は公平・公正ではありません。一律ではなく、個別検討を前提にしつつ、一日でも早い問題解決を図ることが当社の責任であると考えており、本方針へのご理解をお願い申し上げます。

[今後の対応について]

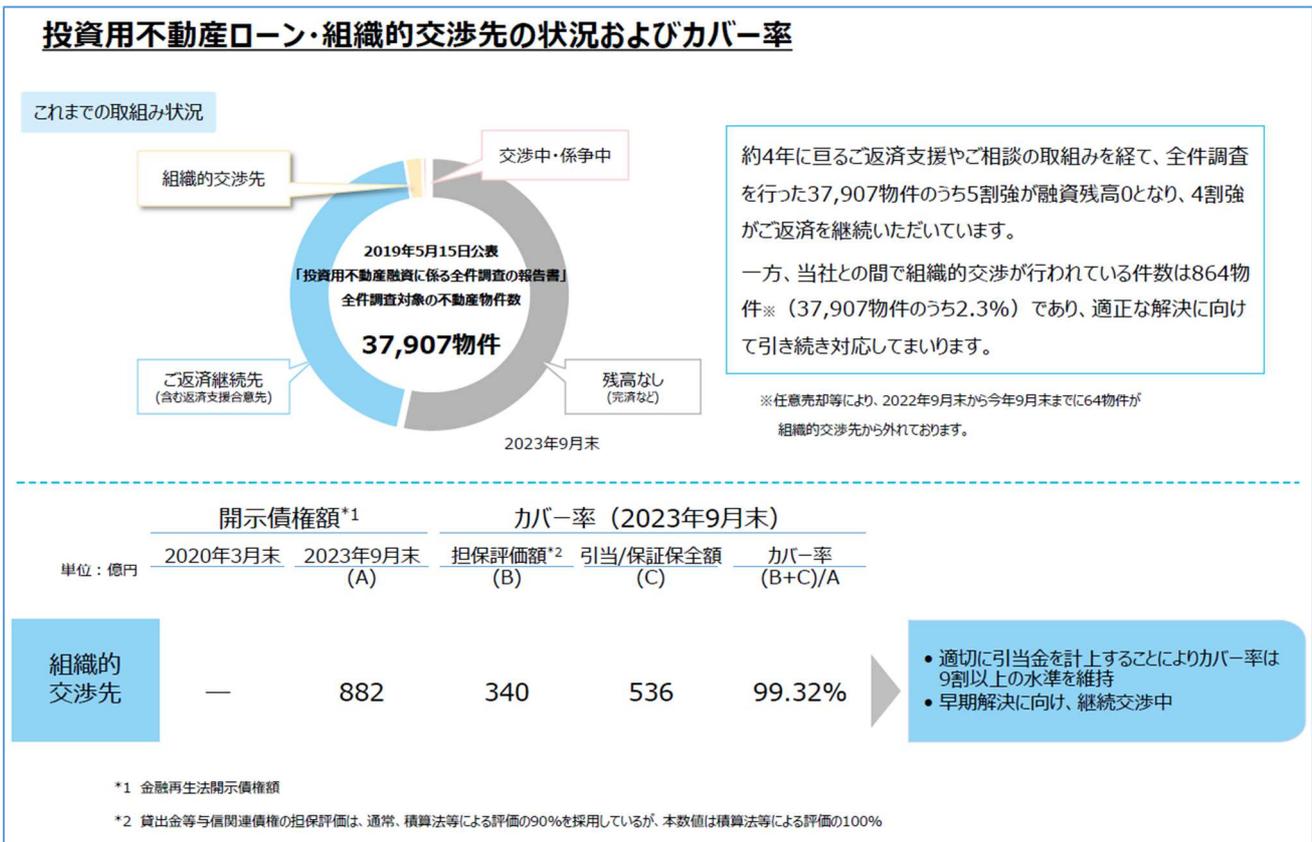
当社は、今年4月に公表した3つの方針に沿って引き続き全力で組織的交渉先債務者へのご支援・ご協力をし、早期解決を積極的に図っていきます。

特に、「②任意売却支援等による債務者負担の軽減」は、借入金返済に苦しむ組織的交渉先債務者のご負担軽減が喫緊の課題であること、また、不動産市況によっては想定通りの売却代金に達しないリスクがあること等から、速やかな取組みが不可欠であると考えています。

このため、当社では、組織的交渉先債務者の皆さまに対し、当社として可能な最大限の支援メニューのご提案を始めています。速やかに債務負担を軽減頂き、返済計画作成などの追加のご支援を申し上げ、個々案件の問題を解決する道筋をつけることで、多くの組織的交渉先債務者の皆さまに一日でも早くご安堵頂けますよう、当社は全力でご支援・ご協力をしていきます。

以 上

<参考資料 1>



<参考資料 2>

