

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4月21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（以下「アパマン問題」といいます。）に関する当社対応について、一部報道機関が、当社が把握している事実とは明らかに異なる情報や裁判所等で係争中の相手方当事者の一方的な主張のみに基づく報道を行っています。

また、当時 SS 被害者同盟に加盟し、現在進行中の調停の相手方でもある債務者が、当社の元職員になりすまして SNS 上で虚偽の情報を発信し、当社の信用を毀損する情報を拡散していた事実も明らかになっています。また、SS ないし SI 被害者同盟に属する債務者には、これらの虚偽の情報を拡散し当社に不当な圧力をかけることによって、アパマン問題の交渉を有利に進めようとする活動も見られます。

このような状況を踏まえ、アパマン問題についての当社対応状況を正しくお伝えすることが重要と考え、以下の通りご説明します。

[これまでの当社対応状況]

当社の不正融資問題の発覚は約 5 年前に遡り、2018 年 9 月には第三者委員会による調査結果が公表されました。その後、当社は、第三者委員会報告書において問題として指摘された当社創業家との関係を解消し、旧経営陣は全て退陣しております。また、2019 年 5 月には「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。

当社は、不正融資問題を厳粛に反省し、コンプライアンス態勢およびガバナンス態勢の再構築を進めてまいりました。その結果、2019 年 5 月以降今日に至るまで不適切な投資用不動産融資は行われておらず、この間に実行された投資用不動産融資のうち長期延滞や実質破綻となっている案件は一件もありません。

また、当社は、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（7,813 物件）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

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

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 4 割強が融資残高ゼロとなり、5 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 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、914 物件（37,907 物件のうち約 2.5%）ですが、これらの物件の債務者は、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 98.80%に及びます。

- 参考資料：投資用不動産融資・組織的交渉先の状況およびカバー率

[アパマン問題・組織的交渉先に対する当社対応方針]

アパマン問題・組織的交渉先に対しては、当社は以下 3 つの方針を掲げ、早期解決に向けて真摯・誠実に取り組んでいます。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。

- ① 「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の解決を図るという考えです。この考え方に基づき、当社は SI 弁護団に対して、「早期解決フレームワーク」を 2022 年 5 月に提案しております。

SI 弁護団からは「早期和解」という考え方には一定の理解が示されたものの、早期解決フレームワークに乗せるべき事案の範囲などについて意見の相違があり、また、議論の前提となる SI 弁護団からの資料提出は 2023 年 3 月に本格化したという状況であり、今後更に双方協力して取組みを加速化する必要があると考えています。

- ② 「任意売却支援等による債務者負担の軽減」は、債務者が主体的に物件を任意売却して債務金額の縮小・負担軽減を図ることに対する支援です。具体的には、希望される債務者に対して、物件査定を行う業者の紹介を行っています。この支援策は 2022 年 12 月に SI 弁護団に提案し、SI 弁護団から書類・情報の提供が 2023 年 3 月に始まりました。当社からも、SI 弁護団からの許可のもと、かかる業者に対して債務者に関する情報提供などを行って手続促進を図ってまいります。

なお、任意売却による買取先は当社紹介先に限られず、債務者が自ら選定することもお勧めしています。上記の当社からの支援提供前にも、一部債務者からご希望があった 22 物件について、当社は任意売却を承諾し、これらについては債務の完済もされました。

③ 「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はそれぞれ個別事情があり、当社の損害賠償義務の有無・割合等について個別判断が必要との考えです。SI 弁護団は一律解決を主張していますが、これを受け入れることは難しいと考えます。

- 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、SI 弁護団等の主張するように全案件で不法行為があった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の問題です。既に、個別事情に応じたの司法判断や和解等が成立²している中、一律解決を当社が選択することは困難です。

- 参考資料：アパマン融資・当社損害賠償責任についての判決例

[今後の対応について]

当社としては、できる限り早期の解決を図ることを強く希望しております。よって、上記の対応方針に則り、ご提案した枠組みに合意いただき、必要な資料をご提供いただいた債務者については、順次速やかに解決が図れるよう、当社は全力で支援・協力をしていきます。

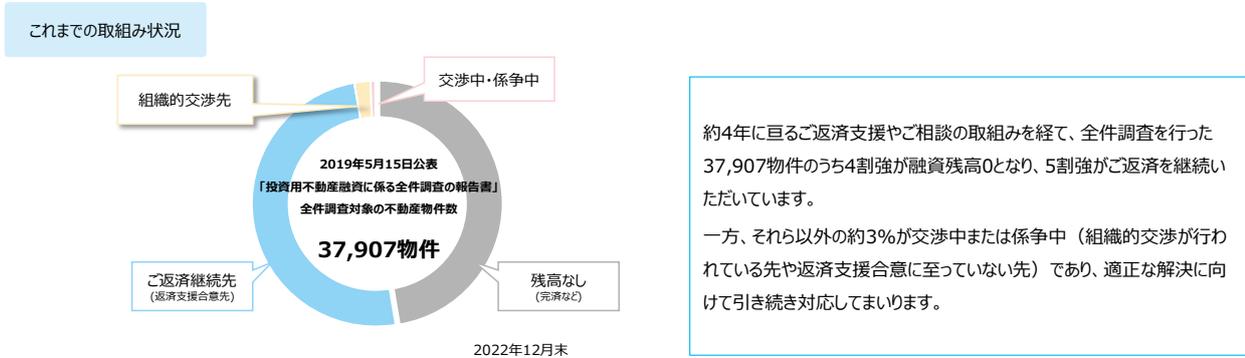
なお、誤った報道や SNS 等での風説の流布等については、法律・社会的規範に則った対応をしていきます。

以 上

²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 16 件の和解が成立しています。

<参考資料>

投資用不動産ローン・組織的交渉先の状況およびカバー率



単位：億円	開示債権額*1		カバー率（2022年12月末）		
	2020年3月末	2022年12月末 (A)	担保評価額*2 (B)	引当/保証保全額 (C)	カバー率 (B+C)/A

組織的交渉先

— 904 349 544 98.80%

- 予防的引当等の実施によりカバー率は
- 9割以上の水準まで到達
- 早期解決に向け、継続交渉中

*1 金融再生法開示債権額

*2 貸出金等と信用連帯債権の担保評価額は、通常、積算法等による評価の90%を採用しているが、本数値は積算法等による評価の100%。

アパマン融資・当社損害賠償責任についての判決例

NO	判決日 (確定済)	事件管轄	争点	裁判所の判断	判決
1	2021/6/2	東京高等裁判所	<ul style="list-style-type: none"> 不動産業者の以下の行為に不法行為責任が認められるか <ul style="list-style-type: none"> ①物件価値や物件収支に関する虚偽の説明をして売買契約を締結させたこと ②原告に借入金額を十分に認識させないまま、売買価格以上の融資を組ませたこと 銀行が審査書類の改ざんなどに関与していた場合、原告は貸付金返還債務を信義則上負わないといえるか 	<ul style="list-style-type: none"> 不動産業者の詐欺等による不法行為責任は認められない ①売買価格は不相当に高額でなく、物件収支についても虚偽の説明はなかった（そもそも売買契約と金消契約は法的に別個独立のものあり、売買契約の効力が直ちに金消契約の効力に影響するものではない） ②金消契約は原告の意思により真正に成立したものの 銀行は、審査書類の偽造について、認識しておらず、また関与もしていなかった（第三者委員会の報告書の内容が、当然に銀行が偽造を認識していたり、関与していたことに結び付くわけではない） 	請求棄却 (判決確定)
2	2021/10/7	東京高等裁判所	<ul style="list-style-type: none"> 不動産業者の不法行為(審査書類等の偽装)を前提に、銀行の使用者責任又は共同不法行為責任は認められるか 銀行は、融資審査の際に提出された自己資金確認資料等について、顧客に信用性の確認等をする義務を負うか 	<ul style="list-style-type: none"> 不動産業者に不法行為が成立するとは認められないため、それを前提とした銀行の使用者責任や共同不法行為責任は認められない 一般に銀行融資にあたり、銀行が改ざんや偽造の事実を認識していたことや、通常の注意を払っていれば認識することができた認められない以上、（融資希望者に対し、改ざんや偽造であることを指摘する）義務はない 	請求棄却 (判決確定)
3	2021/11/16	東京地方裁判所	<ul style="list-style-type: none"> 銀行に以下の注意義務があり、共同不法行為責任は認められるか。 <ul style="list-style-type: none"> ①自己資金確認資料等について、原本等で確認すべき注意義務(自己資金確認資料等の改ざん、捏造の事象が顕発していることを銀行が認識していたかどうか) ②不動産担保評価の確認義務及び評価方法の説明義務 	<ul style="list-style-type: none"> 銀行には以下の注意義務はなく、不法行為責任は認められない ①自己資金確認資料等の改ざん、捏造などの事象が顕発していることが銀行の共通認識だったとは認められない。そもそも銀行が融資にあたり貸付確認資料を求めるのは、顧客の返済能力を見極め、信用リスクの軽減を図るためであり、顧客に対する原本確認義務はない。 ②銀行が担保不動産の価値を把握するのは、返済不能になった場合に備えるためであり、不動産担保評価の確認義務及び評価方法の説明義務はない 	請求棄却 (判決確定)
4	2022/7/7	東京高等裁判所	<ul style="list-style-type: none"> 銀行は、不動産業者の不法行為(審査書類等の偽装)を認識していた、ないし認識し得たとして共同不法行為責任が認められるか また銀行が不動産業者の意図を知らなかったとしても、過失により不動産業者の不法行為を助助したと認められるか 	<ul style="list-style-type: none"> 不動産業者の行為は、原告の権利を不当に侵害するものとの評価を免れないが、銀行がその不法行為について、意を通じていたか、その意図を知っていたと認めるに足りる証拠はなく、共同不法行為責任は認められない 銀行が過失により不動産業者の行為を助助したと認める事情はない 	請求棄却 (判決確定)