

2019年5月15日

## 報告書（投資用不動産融資に係る全件調査）

スルガ銀行株式会社

### 1. 投資用不動産融資に係る全件調査

#### (1) 全件調査の目的

当行は、いわゆるシェアハウス問題に端を発する投資用不動産融資全般に係る不正行為について、第三者委員会による調査報告および行政処分を踏まえ、投資用不動産融資の全件に対して、

- ① 融資関係資料における改ざん・偽造その他の偽装等、融資にあたって行なわれた不正行為の有無と、
  - ② それに対する当行行員の関与の有無
- を調査することとした（以下、①、②を合わせて「全件調査」という。）。

#### (2) 全件調査の体制

当行は、2018年10月25日、当行とは一切の利害関係を持たない須藤修弁護士に対し、客観的かつ中立的立場から全件調査の全体統括を行なうことを委嘱した。同弁護士は、当行の危機管理業務を担当している國廣正弁護士および宮野勉弁護士と共に、調査ロジックを策定し、アンケート調査の実施要綱を作成する等、全件調査の準備を整えた（以下、この3弁護士による合議体を「統括チーム」という。）。

統括チームの下、稟議書類・アンケート回答その他の関連書類の検証等を実施する専門家として、KPMG FASの堀田知行パートナーの率いるチーム（55人。以下、「KPMG FASチーム」という。）が選定され、また、「改ざん・偽造等の不正が行なわれた案件」について、当行行員による関与の有無を確認するために、それらの者に対しヒアリング調査を実施する弁護士チーム（17人。以下、「弁護士チーム」という。）が選定された。

#### (3) 全件調査の経過

2018年11月8日を第1回として、統括チーム、当行の有國三知男社長ほかの経営幹部、KPMG FASチームおよび弁護士チームが参加する会議が開催された（以下、「合同会議」という。）。合同会議は、2019年4月26日までに、19回、開催された。

合同会議では、全件調査に係る進捗管理を行なうとともに、適宜、調査ロジックの再検証や、具体的案件ごとの判定基準の設定、見直し等の検討作業を実施し、また進行中の調査の適正性・妥当性を確保するための議論が継続的に行なわれた。全

件調査は、2019年4月26日に完了した。  
その結果、当行は以下の報告を受けた。

## 2. 調査結果

### (1) 調査対象と調査方法

#### ① 調査対象

全件調査の対象とされた投資用不動産融資の件数は37,907件である（対象となる投資用不動産の物件数<sup>1</sup>）。

#### ② 調査方法

各種融資関係資料における改ざん・偽造その他の偽装等、融資に際して行なわれた不正行為の有無を調査するため、

- 1) 稟議資料そのものを検証して改ざん・偽造等の不正を発見する方法（以下、「稟議書アプローチ」という。）と、
- 2) 当行に様々なルートで寄せられた情報をもとに融資にあたって改ざん・偽装等の不正を発見する方法（以下、「その他アプローチ」という。）

が実施され、「改ざん・偽装等の」不正が認められる案件」の判定が行なわれた。上記1) および2) の調査方法の詳細については、別紙を参照のこと。

なお、この調査は、当行が現時点においてアクセス可能な証憑から不正の痕跡を探求するものであり、「不正が認められる案件」以外の案件は、あくまで不正が行なわれたと判断する証憑が検出されなかったということとどまる<sup>2</sup>。

- 3) 上記1) および2) により、「不正が認められる」と判断された案件に対する当行行員の関与の有無について認定するために、弁護士チームは、昨年夏の人事処分の際のヒアリングを含めて、332人（実数。複数回のヒアリングを受けた者も存在するため、実際のヒアリングの実施回数はさらに多い。）の当行行員のヒアリングを実施し、当行行員の不正への関与の有無が判断された。

### (2) 調査結果

- ① 融資関係資料における改ざん・偽造その他の偽装等、融資にあたって行なわれた不正行為の有無についての調査結果は、次のとおりである。

---

<sup>1</sup> 上記の件数は、投資用不動産融資が行われた対象となる物件の数である。1物件について複数の融資が行われる場合もあるので、上記の件数は融資稟議の数・債務の数とは異なる。

<sup>2</sup> よって、全件調査で「検出なし」と判断された案件の中には一切不正が存在しなかったことまでを保証するものではない。

	融資物件数							
	全件	改ざん・偽造等の不正が認められた案件						
		合計	自己資金	自己収入	売買契約	レントロール	建築確認	団体信用生命保険
シェアハウス	1,647	886	556	53	660	1	29	10
シェアハウス以外	36,260	6,927	4,627	307	3,179	323	2	77
全体	37,907	7,813	5,183	360	3,839	324	31	87

- ※ 1 物件に対する融資においても複数の稟議資料について「改ざん・偽造等の不正あり」と判定される場合があるため、合計値は各稟議資料の判定結果の合計とは一致しない。
- ※ 「改ざん・偽造等の不正が認められた案件」の債権額を参考までに示すと、シェアハウスは111,041百万円、シェアハウス以外は442,727百万円となる<sup>3・4</sup>。
- ※ 「改ざん・偽造等の不正の疑いがある案件」<sup>5</sup>が1,575案件（うち、シェアハウス69案件）存在した。これらの案件の債権額を参考までに示すと、シェアハウスは8,308百万円、シェアハウス以外は78,116百万円<sup>3・4</sup>となる。

② 弁護士チームによる当行行員に対するヒアリング調査の結果は、次のとおりであるとの報告を受けた。

実数（人）	指示等	黙認	検出なし
合計	35	40	257

（判定基準）

指示等： 自ら資料を作成若しくは改ざんし、又は改ざんを指示若しくは示唆した者

黙認： 受領した資料が改ざんされていることを認識しながら投資用不動産に係る融資を実行し、又は実行しようとした者

検出なし： 上記以外の者

<sup>3</sup> シェアハウスローンのうち、「改ざん・偽造等の不正が認められた案件」の延滞率は38.47%となっている。

シェアハウスローン以外の投資用不動産融資（ワンルームローン、一棟収益ローン、その他有担保ローン）のうち、「改ざん・偽造等の不正が認められた案件」の延滞率は、2.02%となっている。

<sup>4</sup> 本調査を踏まえ、当行は、投資用不動産融資に関する実質与信費用、貸倒引当金残高については、「改ざん・偽造等の不正が認められた案件」、「改ざん・偽造等の不正の疑いがある案件」、「付随調査（別紙参照）により業者による立替の疑いがある案件」の一部について、保守的に「要注意先」に分類し、約9億円の貸倒引当金を追加計上している。今後の自己査定時に返済余力が確認できれば「正常先」にランクアップする。

<sup>5</sup> 例としては、自己資金の存在を示す預金通帳の印字が微妙に傾いているが、印字機の具合で、そのような傾いた印字が行われることもあり得るとされたもの等が挙げられる。

上記のとおり、指示等 35 人、黙認 40 人、合計 75 人であり、昨年夏に既に処分された者と今回新たに処分を行なう者の内訳は、以下のとおりである。昨年夏に行なった行員に対するヒアリングに基づく処分と今回の全件調査のヒアリングの関係については別紙を参照のこと。

75 人	既に処分された者	73 人
	今回 新たに処分を行なう者	2 人

調査方法等の詳細説明等

1. 稟議資料アプローチ

全件調査では、審査のための稟議において当行が確認した資料において、改ざんや偽造等が行なわれていないかを検証した。

すなわち、当行は、まず、投資用不動産に係る融資における債務者 23,185 人全員に対してアンケートを郵送し、当行に提出した稟議資料の改ざんの有無等について尋ねるとともに、債務者が当行に審査のために提出した（と考えている）資料の提供を依頼した。その結果、アンケート回答を返送した債務者は 7,137 人（アンケート送付数に対して 30.7%）であり、また、そのうち 2,600 人（アンケート協力者数に対して 36.4%）からは手元にある資料の提供を受けることができた。

アンケート回答と共に手元にある資料の提供を受けることができた場合には、これを当行で保管されている稟議資料と突合して比較し、自己資金、収入、売買契約（いわゆる二重契約）、レントロールおよび建築確認という項目ごとに、改ざん等の有無を確認した<sup>6</sup>。

これに対して、アンケート回答はあったものの資料の返送はしなかった債務者およびアンケート回答の返送がなかった債務者については、当行に保管されている稟議資料を目視によって検証した。その際に、アンケート回答を返送した債務者に関する稟議資料の検討では、アンケート回答の内容を、目視による検証の際の手掛かりとして参照した。

突合によらずに、当行が保管する稟議資料のみを目視によって検証し、そこから改ざんを発見する作業は極めて困難ではあるが、稟議資料間に矛盾や不整合がないか、又は資料の内容そのものに矛盾や不整合・不合理な点が見出せないか等の視点から資料を検証した。

例えば、自己資金については、銀行預金通帳やインターネットバンキングの取引履歴のコピーを見て、利息の支払いが正しいタイミング（金融機関毎に利息支払いのタイミングは必ずしも同時ではない。）で行なわれているか、また、その金額が正しいか等を検証した。また、収入に関しては、確定申告書や源泉徴収票が稟議資料となるどころ、それらについてフォントの相違や、切り貼りの痕跡、生年月日の誤記、預金通帳への給与振込の金額と源泉徴収票の矛盾等を検証した。

これに対して、売買契約やレントロールについては、稟議資料に矛盾する複数の資料が偶々綴られているような場合を除いては、債務者からの返送資料がなければ、二

---

<sup>6</sup> なお、団体信用生命保険の偽装についても、団体信用生命保険関係の資料としては、当行は封函された診断書をそのまま保険会社に送付するだけであるため、当行にて保管している資料は存在しない。よって、稟議資料の検証の対象とはできなかった。

重売買契約の存在やレントロールの偽装による収益性の嵩上げ等の事実を特定することはできなかった。

稟議資料アプローチにおいては、KPMG FAS チームの全面的な技術支援を受けた。

## 2. その他アプローチ

全件調査では、当行に対して様々なルートで寄せられた情報をもとに、「不正が行なわれた案件」を抽出した。このような情報収集のルートとしては、以下のようなものがあり、これらの情報から、情報の具体性等を検討し、実際に不正が行なわれたと認定するに足るものを「不正が行なわれた案件」と判定した。

### (1) 融資管理本部からの情報（シェアハウス等顧客対応室）経由の情報

- ① 融資管理本部が、お客さまとのヒアリング時（面談・電話）に確認資料を受領又は口頭申出を受けたもの
- ② 介入した弁護士から、確認資料を受領又は口頭申出を受けたもの
- ③ 旧パーソナルバンク<sup>7</sup>（広域営業部・横浜東口支店を含む。）各支店が、お客さまとのヒアリング時（面談・電話）に確認資料受領又は口頭申出を受けたものを融資管理本部へ情報連携したもの（お客さま相談センターから、各支店へ情報連携しているケースも含む。）

### (2) 経営者が交替したチャンネルからの告発（W社）

2017年11月、W社の経営陣から当行に対して、同社の旧経営陣の下で、実際には同社の仲介案件を別のチャンネル名で行なっていたこと<sup>8</sup>および預金通帳やレントロールの改ざんが行なわれていたことの申告があった。

その後の当行による調査により、11人の債務者の22物件につき各種稟議資料の改ざんがあったことが判明した。

## 3. 行員に対するヒアリング

稟議資料アプローチおよびその他アプローチで不正が行なわれたと認定された7,813件の案件については、これらの案件に関わった行員（332人）のヒアリングをすべきところ、そのうち259人は既に昨年夏の時点でヒアリングをしていたので、原則として73人（＝332人－259人）を今回新たにヒアリングすることとした。ただし、2018年8月に実施したヒアリングにおける判定結果（指示等/黙認/検出なし）を上回る結果に繋がりうる内容の発見事項の提供をKPMG FAS チームから受けた者（さらに重

<sup>7</sup> 旧パーソナルバンク 該当支店とは、首都圏営業部、渋谷、新宿、ミッドタウン、二子玉川、大宮、千葉、川崎、たまプラーザ、横浜東口、名古屋、札幌、仙台、京都、福岡、広島、大阪の各支店を指す。

<sup>8</sup> W社は2016年12月に不芳情報によりチャンネルPRM（チャンネルの情報を一括管理する当行のシステム）に登録されていた。

い認定をする必要がある可能性のある者) や、他の行員のヒアリングの中で 2018 年 8 月に実施したヒアリングにおける判定結果を上回る結果に繋がりうる内容の告発があった者も 129 人おり、それらの者にもヒアリングを再度行なったため、今般の全件調査においては、202 人 (=332 人-259 人+129 人) のヒアリングを行なうこととなった。

その結果、前記 2. (2) ② (本体資料) に記載したとおり、指示等または黙認した行員の合計は 75 人であった。

なお、2018 年 8 月に実施したヒアリング後の処分時点における調査結果と、今般の全件調査後の調査結果の推移は、以下のとおりである。

実数 (人)	指示等	黙認	検出なし
2018 年の処分時点	32	41	186
	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 150px;">           黙認→指示等 1 人 検出なし→指示 2 人         </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 50px; text-align: center;">1 人</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 50px; text-align: center;">2 人</div> </div>		
今般の全件調査後	35	40	257

2018 年 8 月のヒアリングに基づき 11 月に 117 人に対する懲戒処分が既に行なわれているところ、今般の全件調査の結果不正認定がされた当行行員 75 人のほとんどは、その 117 人に含まれていた。従前の認定よりも重い認定となった当行行員は 1 人であり、全く新たに不正認定がされた当行行員は 2 人であった。

#### 4. 付随的調査 (業者による立替えの疑いがある案件の調査)

改ざん・偽装等の不正行為に対する本件調査に付随して、業者による立替えの疑いがある案件についての調査も行なった。

当行においては、投資用不動産融資に当たっては、債務者に対して、不動産購入資金の 10% を自己資金から拠出することを求め、その振込が予め当行の債務者名義の口座に対して行なわれることを融資実行の条件としていた。しかるに、全件調査に付随して、債務者が振り込むべき自己資金を不動産業者 (チャンネル) が債務者名義で振り込んでいる案件 (業者による立替え) があることが判明した。

これを踏まえ、債務者名義による振込元口座をベースに、(1) 振込元の偏りが認め

られる場合と、(2) 債務者が申告した普通預金口座に係る金融機関との一致が認められない場合という 2 つのメルクマールにより、業者による立替えの有無を認定し、業者による立替えが認められたケースまたはその疑いがあるケースに関与した行員に対し、全件調査のヒアリングに付随してヒアリングを実施した（以下、「振込分析アプローチ」という。）。

「振込分析アプローチ」による調査は、「稟議書アプローチ」「その他アプローチ」における直接的な文書改ざんの探索とは異なり、統計的な手法による推測を交えた分析である。したがって、業者による立替えがあったことを確実に証明できるものではない。また、業者による立替えの疑いありと認定された案件は通帳等の偽装や二重売買契約等の存在を間接的に疑わせるものではあるが、偽装等と必然的に結びつくものとはいえない。

「振込分析アプローチ」により、業者による立替えの疑いありと認定された案件は、6,908 件（うち、シェアハウス 1,278 件）が存在した<sup>9</sup>。このうち、「稟議書アプローチ」「その他アプローチ」で「改ざん・偽造等の不正が認められた案件」又は「改ざん・偽造等の不正の疑いがある案件」とされたものが 2,894 件存在した。

以上

---

<sup>9</sup> 原則として、振込元に偏りがある事案については、1 つの業者について 5 債務者超で同一の金融機関／支店からの振込がなされている場合を、業者による立て替えの疑いありと判定した。また、債務者から申告された金融機関以外の金融機関の口座から振込がなされている場合も、業者による立て替えの疑いありと判定した。