

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

2024年4月4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、昨年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、および③個別案件に応じた判断です。

このうち「③個別案件に応じた判断」が必要な例として、いわゆる「収支黒字物件¹」等に対する当社の考え方を、2023年11月公表の資料で、以下の通り説明しています。

- 収支黒字物件は、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、原則として、長期間に亘って債務支払を停止する正当な理由はないと考えています。

これら収支黒字物件等への対応、および上記の3つの方針に沿った当社対応状況について、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²、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。

現在（2024年2月末時点）、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845³物件（37,907物件のうち2.2%）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、当社に対する元利支払を長期間止め、対象不動産から得ている家賃収入を自ら留保し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⁴は99.54%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 「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。

² https://www.surugabank.co.jp/surugabank/kojin/topics/pdf/190515_4_a.pdf

³ 任意売却等により2022年9月末から今年2月末までに83物件が組織的交渉先から外れました。

⁴ 2023年12月末時点の数値を記載しています。2024年3月末時点の数値は今後お示しする予定です。

[収支黒字物件等への対応状況について]

2023年11月公表の資料でご説明の通り、当社は、これら収支黒字物件等を所有している債務者に対して、「約定返済の再開」や「物件任意売却による返済負担軽減のご検討」および「約定返済が困難な特別のご事情がある場合には当社へのご連絡」をお願いする文書を作成しました。この文書は、債務者の代理人弁護士を通じ、収支黒字物件等を保有する債務者の皆さまに対して、順次、ご案内を申し上げます。

- 参考資料2：ご案内文書のひな型（例）

[その他の対応状況について]

第一の方針である「早期解決案の提示」について、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⁵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・帰責割合等に応じた解決金の算定等」を検討することを提案しました。この協議はある程度進んだものの、依然として見解の相違が残っている状態です。

当社は今後も裁判所を交えた交渉にできる限り真摯に対応すると共に、仮に和解・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。

次に、第二の方針である「任意売却支援等による債務者負担の軽減」については、様々なご提案・ご相談等を通じ、任意売却支援策を適用して物件売却に至るケースも出ております。なお、上記（収支黒字物件等を保有する債務者の皆さま宛）のご案内文書にも記載の通り、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については、売却代金等充当後⁶の返済計画作成などについてのご相談や踏み込んだご支援を提案させて頂いています。

最後に、第三の方針である「個別案件に応じた判断」については、この方針が必要な理由の一つとして、「個別訴訟や和解等を行った債務者との公平性：既に個別事情に応じての司法判断や和解等が成立している中、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」とのご説明を従来からしてまいりました。

昨年9月までにアパマン融資では4件の判決が確定していましたが、その後新たに2件の判決が確定しました。これら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。

⁵ ここでいう「高値掴み」とは、大要、改ざんされたレントロールによって本来より高い収益性を有する物件であるとの「錯誤」に陥り、その結果「錯誤」がなかった場合よりも高い価格で当該物件を購入することを指します。

⁶ 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。

- 参考資料3：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]

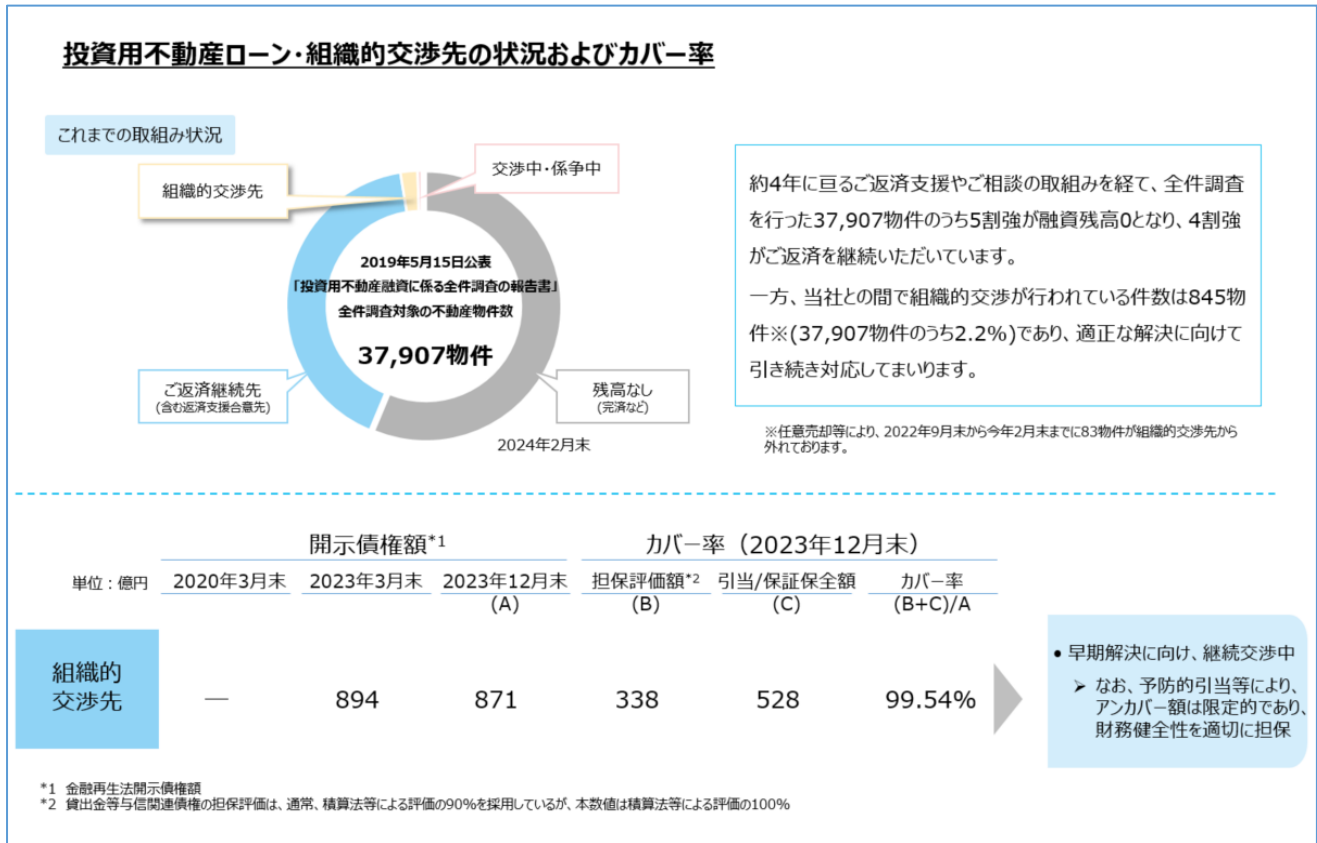
当社は、昨年4月に公表した3つの方針に沿って、引き続き全力で早期解決を図ってまいります。

特に、第二の方針である「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、今後の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行っています。速やかに債務負担を軽減頂き、返済計画作成などのご相談を申し上げ、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、当社は全力で努めてまいります。

以 上

<参考資料 1>



<参考資料 2>

2024年3月

〇〇-〇〇〇〇
〇〇都〇〇区〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
〇〇 〇〇様

〒103-8689
東京都中央区日本橋室町 1-7-1
スルガ銀行株式会社

前略

お客さまの間では、「シェアハウス以外の投資用不動産向け融資に係る交渉」が長期に亘っており、ご不安な状況が長く続いてしまっており、深くお詫び申し上げます。また、弊社から直接本件のご連絡を申し上げることがかなわず、代理人弁護士を通じて本状をお送りすることを、ご理解いただきますようお願い申し上げます。

さて、「シェアハウス以外の投資用不動産向け融資に係る交渉」(以下「アバマン問題」といいます)の当社対応状況につきましては、当社HP(2023年11月22日付け)掲載の文書にてご説明させていただきました。その中でも申し上げておりますように、当社は、アバマン問題の一日でも早い解決を強く望んでおり、代理人弁護士との間で、問題解決に向けたさまざまな道筋のご提案を行ってきております。本状は、債務のご負担の軽減や追加的なご支援を含め、当社とのお取引に係る今後のお取扱いにつきまして、あらためてご案内申し上げます。

アバマン問題に関連し、当社からの融資を利用してご購入された不動産(以下「本件不動産」といいます)につきまして、当社では、お客さまより既に提供いただいている資料から一般的なアパート等経営・貸家業の経営事情等に照らして考えた場合、いわゆる「収支黒字物件²⁾」に該当するものと推定しております。そのため、当社としては、本件不動産について約定返済をいただくことが可能な状況と考えておりますが、当社とのお取引関係が継続するなか、長期間に亘って約定返済をいただいております。お客さまにおかれましても、約定返済の停止により延滞金のご負担が大きくなっていくこと等の理由もございまして、是非ともご返済をご検討いただきたく、本状をお送りしております。

● なお、約定返済が困難な特別なご事情(例:物件修繕費用が高んだなどの事情により、本件不動産の収支が長期間に亘ってマイナスである等)がございました場合は、代理人弁護士とご連絡のうえ、当社シェアハウス等顧客対応室へご連絡ください。

また、本件不動産の任意売却によりご返済の負担軽減を図ることをご検討される場合も、代理人弁護士とご連絡の上、当社シェアハウス等顧客対応室までご連絡をお願い申し上げます。当社は、アバマン問題に関連する不動産の任意売却を選択されるお客さまに対して、各種のご負担軽減策を積極的にご提案しております。ご負担軽減策の具体的な内容につきましては、別紙に記載しておりますので、ご参照ください。

草々

<シェアハウス等顧客対応室>
東京都中央区日本橋室町 1-7-1
フリーダイヤル 0120-010-636
お電話承り時間 09:00~17:00
(月曜日~金曜日、土日・祝祭日・年末年始を除く)

¹ https://www.surugabank.co.jp/surugabank/investors/irinfo/2023/pdf/231122_sankou.pdf
² 上記URLをご参照ください。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支とみなし、そこから借入金支払(当社への金利及び約定返済)を差し引いた金額がプラスと推定される物件をいいます。

<参考資料 2>

【別紙：本件不動産の任意売却によるご負担軽減策】

- ① お客さまご自身で任意売却活動をされることへのご支援
 - 必要書類のご提供、（一部エリアを除き）不動産業者のご案内等をさせていただきます。
- ② 任意売却後、延滞中の利息及び損害金の一部免除
 - 一部免除の具体策として、「任意売却代金に加え、返済停止中の家賃収入の7割をお支払いいただき、それを超える金額については、延滞中の利息及び損害金の額の限度で免除とする」等をご相談させていただきます。
 - また、特殊な個別事情が認められる場合には、お支払いいただく不動産取支相当額についてのご相談も承ります。
 - ご相談事例として、下記ケース A をご参考ください。
- ③ 任意売却後の残債務のご返済相談
 - 残債務のご返済プランの具体策として、(上記②の一部免除後の)残債務について「金利0%/期間35年でご返済」若しくは「金利1%/期間は原契約と同一でご返済」いただく等のご相談を承ります。
 - ご相談事例として、下記ケース B をご参考ください。
- ④ 個別返済プランによる残債務の返済ご相談
 - 上記③を実施しても残債務の返済が見通せない場合には、個別事情（返済可能額や資産状況等）をお聞きし、個別返済プラン策定のご相談を承ります。

<ご留意いただきたいこと>

当社が上記のご負担軽減策をご提案するお客さまは、原則として以下に限定させていただきます。

- 2019年5月にご案内した元本一部カット等に申込みいただきながら解決に至らなかった等の経緯を踏まえ、裁判所への民事調停を2021年8月末までに申し立てたものの未だ解決せず、かつ、当社がSI被告弁護団に対して上記軽減策を提案した2023年4月以降に任意売却を実施するお客さま

また、本軽減策は、将来に亘って実施することをお約束するものではなく、現時点では速やかに任意売却を実施いただけたお客さま向けのものとしてご提案しておりますこと、ご理解のほどお願い申し上げます。

<任意売却によるご負担軽減策のご相談事例>

ケース A：ご負担軽減策②（任意売却後、延滞中の利息及び損害金の一部免除）の例

【当初の状況】

ご返済財源		ご返済金額	
売却代金	20,000千円	借入金残高	22,000千円
		延滞中の利息及び損害金	7,500千円
合計	20,000千円	合計	29,500千円

- 売却を進める際に必要なご返済金額（29,500千円）に対し、ご返済の財源（20,000千円）が9,500千円不足しており、任意売却を進めることが困難



【ご相談後の状況】

ご返済財源		ご返済金額	
売却代金	20,000千円	借入金残高	22,000千円
返済停止期間中の家賃収入の70%	2,500千円	延滞中の利息及び損害金	7,500千円
		一部利息及び損害金の免除	▲7,000千円
合計	22,500千円	合計	22,500千円

- ご返済停止期間中の家賃収入の70%（2,500千円）をご返済に充当いただき、一部利息及び損害金を免除する前提で、任意売却を進めていただき、ご返済いただいたご相談例となります。

ケース B：ご負担軽減策③（任意売却後の残債務のご返済相談）の例

ご返済財源		ご返済金額	
売却代金	18,000千円	借入金残高	22,000千円
返済停止期間中の家賃収入の70%	2,500千円	延滞中の利息及び損害金	7,500千円
		利息及び損害金の免除	▲7,500千円
合計	20,500千円	合計	22,000千円

- ご返済停止期間中の家賃収入の70%（2,500千円）をご返済に充当いただき、延滞中の利息及び損害金（7,500千円）を全額免除しても不足（残債務が1,500千円）



【ご負担軽減策の選択肢①】

残債務	適用金利	返済期間	毎月返済額
1,500千円	1.0%	20年	約6,900円
	※原契約は3.5%	※原契約と同一	

【ご負担軽減策の選択肢②】

残債務	適用金利	返済期間	毎月返済額
1,500千円	0%	35年	約3,600円

- これら2つの選択肢のほか、残債務一括返済等の他の選択肢もあわせて、お客さまの状況に応じたご返済プランをご検討いただいたご相談例となります。

- 上記（ケース A 及び B）のご負担軽減策は例示であり、ご提示できない場合もございます。また、ご希望いただく場合には、ご了解いただくことが必要な諸条件等もございますので、詳細については当社シェアハウス等顧客対応室へご相談ください。

<参考資料 3>

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原告が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であり、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 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とも認められない以上、(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資金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長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、意を通じたとか、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長したと認める事情はない 	請求棄却 (判決確定)
5	2024/1/24	東京地方裁判所	<ul style="list-style-type: none"> 銀行担当者が、売主である不動産業者による顧客の預金残高や収入を示す資料等の改ざん(偽装工作)を指示し、又は知りながら黙認したか 銀行担当者が偽装工作を知らなかったとしても、当該偽装工作を看過して融資が実行された場合、銀行の顧客に対する不法行為が成立するか 銀行に、売主である不動産業者が投資対象の不動産の取得に係る取引を媒介契約ではなく売買契約によるべき合理的根拠を確認する法的義務があるか 	<ul style="list-style-type: none"> 銀行担当者が、偽装工作を指示し、又は知りながら黙認したと認めるに足りる証拠はない 単に銀行担当者が偽装工作を看過したために融資が実行されたにすぎない場合、当該偽装工作を認識し、その一部について協力したことを認める顧客との関係では、当該顧客に対する注意義務違反を理由とする不法行為は成立しない 融資申込を受けた金融機関が、顧客のために媒介契約ではなく売買契約によるべき合理的根拠の有無を確認する法的義務を負うと解すべき根拠は見当たらない 	請求棄却 (判決確定)
6	2024/2/28	名古屋地方裁判所	<ul style="list-style-type: none"> 銀行が、売主である不動産業者と、時価相当額を上回る売買代金で売買契約を締結させることを共謀したか。 銀行が、顧客に対して、信義則上、融資金の使途先の契約内容や目的物についての説明義務及び不測の損害を被ることがないよう配慮・保護すべき義務を負うか 	<ul style="list-style-type: none"> 原告が証拠として提出した不動産の評価レポートに記載の価格が唯一適正な時価相当額を示すものとはいえず、本件において時価相当額を上回る売買代金で売買契約を締結させたとは認められない。 金銭消費貸借契約の締結についての審査において、(i)売買代金額が改ざんされた売買契約書及び(ii)偽造のインターネットバンキングに係る残高明細が用いられたことは、銀行と不動産業者との間の共謀を推認させる事情と認められない。 売買代金を融資した金融機関は特段の事情がない限り、当該売買契約の締結について不法行為責任を負うことはない。本件において、被告に不法行為責任が発生すると認めるに足りる事情はうかがえない。 	請求棄却 (判決確定)