

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 7 月 1 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、2023 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。

これら 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。

現在（2024 年 5 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 828²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³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早期解決案の提示]

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⁴の問題が発生したか」、第二段階として「債務者に提

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

² 任意売却等により 2022 年 9 月末から今年 5 月末までに 100 物件が組織的交渉先から外れました。

³ 2024 年 3 月末時点の数値を記載しています。

⁴ 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。

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、現在第三段階まで進んでおります。

しかし、SI 被害弁護団が調停申立をしてから約 2 年半経過⁵した現在においても、基本的な点において未だ見解の相違が存在している状況です。例えば、当社は「個別案件に応じた判断の必要性⁶」を主張していますが、SI 被害弁護団からは実質的な一律解決と同様の要請がなされており、ご理解が得られていない状況と認識しています。

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、両者の見解の相違が長期に亘って解消しない状況を踏まえ、「具体的な検討を進めていない個別案件についても、当社提案のフレームワークに沿って早期解決を図りたい債務者については、必要な情報提供を頂きたい」旨の当社提案を、SI 被害弁護団にお伝えしています。

これらの取組みを通じ、「当社の損害賠償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」との姿勢を当社は継続しており、個々の案件の状況に応じ、一日も早い問題解決を図ってまいりたいと考えております。

[②任意売却支援等による債務者負担の軽減]

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、後述の組織的交渉先債務者宛ご案内文書（参考資料 2）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⁷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、個別案件の状況に応じてご提案させて頂いています。

[③個別案件に応じた判断]

第三の方針については、「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」等に対する当社の考え方を、2023 年 11 月公表の資料で、以下の通り説明させていただきました。

- 収支黒字物件とは、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

⁵ 2022 年 2 月に SI 被害弁護団が東京地裁に調停申立をし、裁判所を交えた交渉だけでもこれまでに 18 回行われました

⁶ 「個別案件に応じた判断」が必要と当社が考える主な理由（2023 年 4 月公表の資料要約）：

①全件調査結果においても、アパマン融資の約 8 割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ないこと、②個別案件によって関係当事者の状況が異なること（＜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＞という報道があったが、＜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＞といったケースもあること）、③これまで個別訴訟や和解等を行った債務者との公平性（既に、個別事情に応じた司法判断や和解等が成立している中、それら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あること）

⁷ 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。

務支払を停止する正当な理由はないと考えています。

- ここで言う「不動産収益⁸」ですが、対象不動産からの家賃収入の3割相当を必要経費とみなし、その必要経費と借入金支払（当社への金利および約定返済）を差し引いた金額のことを指します。なお、必要経費については、管理手数料や共用部の水道光熱費、固定資産税・都市計画税、退去時の原状回復費用などを含んだ一棟アパートに係る経費率は、一般的には15～20%程度と言われていますが、当社試算においては経費率30%とみなし、「不動産収益」を試算しています。

今年4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ており、今年3月より順次ご案内しています。

さらに、上記収支黒字物件だけでなく、債務者からご提供があった資料により不動産収益が赤字と推定される物件についても、「物件任意売却による返済負担軽減」に加え、「約定金利の引下げ等による不動産収支黒字化」による約定返済再開に向けたご相談を承る旨を、今年5月より順次ご案内しています。

- 参考資料2：「金利引下げ等のご相談」を含むご案内文書のひな型（例）

また、その他のケース、例えば、当社が試算した不動産収益に勘案されていない特別なご事情（例：物件修繕費用が嵩んだ等）がある場合や、収支黒字もしくは赤字のいずれにあてはまるか不明な場合等のお問い合わせやご相談を承る旨も、文書にてご案内しています。

このように、個別ご事情に応じたご返済相談、および物件の収支状況を問わず当社として最大限のご返済負担軽減策をご提案し、アパマン問題の早期解決に当社が精一杯努めておりますことについて、ご理解を賜れますと幸いです。

一方、これらのご提案にも関わらず、ご返済の再開に向けたコミュニケーションに応じて頂けない場合、法令に定められた原則論に立ち返り、「銀行として、長期間に亘って債務支払を停止することを許容することは極めて困難」との当社主張を申し立てざるを得ないと考えております。

[今後の対応について]

当社は、2023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いきます。

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

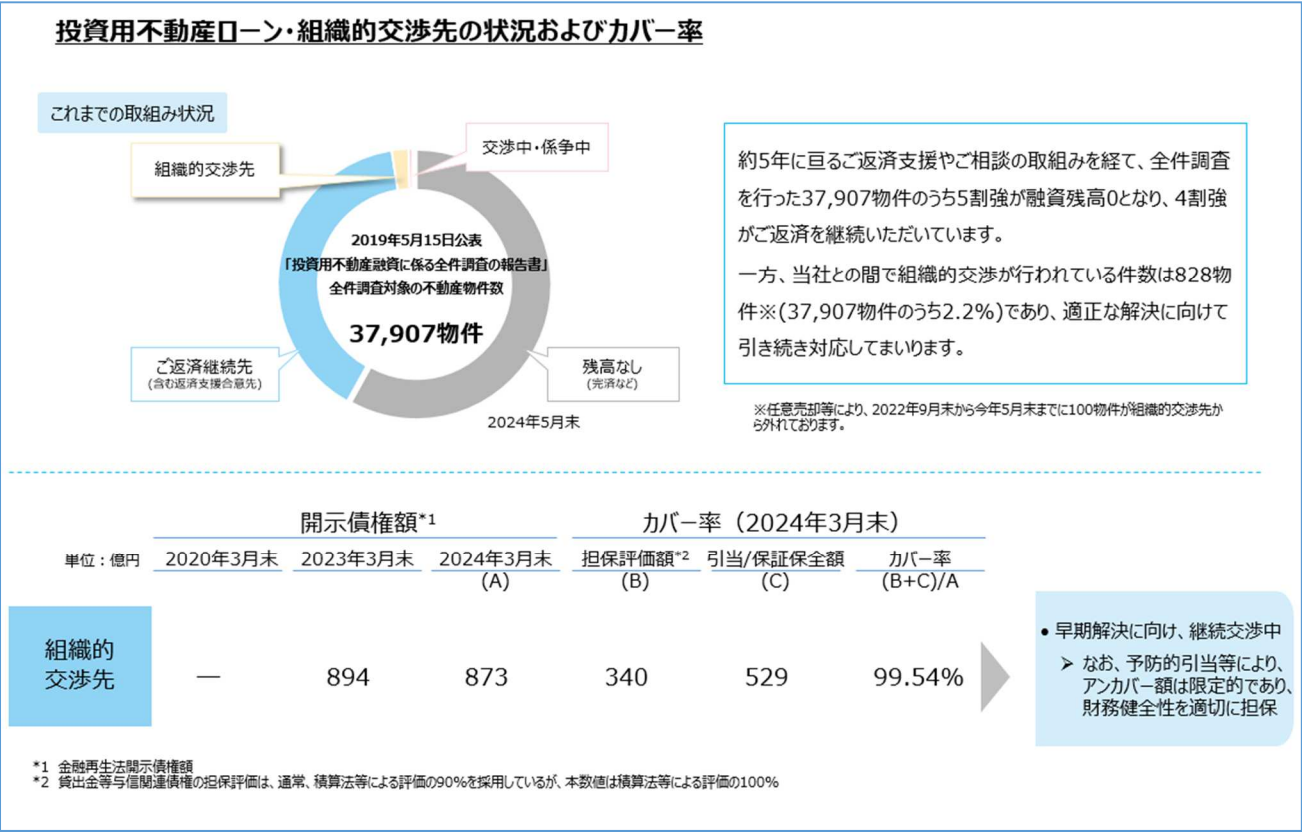
⁸ 「不動産収益」の定義についてご質問があったことから、以前の開示内容をさらに敷衍した説明を追加しました。

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 年〇月

〇〇〇-〇〇〇〇
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、ご不安な状況が続いてしまっておりますこと、深くお詫び申し上げます。また、当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しますことを、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、当社ホームページ（2024 年 4 月 4 日付け）掲載の文書にてご説明させていただきました¹。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すので、是非ともご返済の再開についてご相談をさせていただきたく、本状をお送りしております。

- 当社が試算した不動産収益に勘案されていない特別な事情（例：物件修繕費用が高額ななどのご事情）がございます場合も含め、代理人弁護士とご連携のうえ、当社シェアハウス等顧客対応室へご連絡ください。

なお、本件不動産につきまして、当社では、お客さまより既にご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「収支赤字物件²」に該当する可能性もあると拝察しております。

本件不動産がこの「収支赤字物件」に該当し、今後も収支改善の見込みがたちにくい等のご事情がある場合、ご返済停止期間中の家賃収入の一部支払等を前提に、金利引下げや任意売却によるご負担軽減策のご相談もさせていただきたいと考えております。

- 金利引下げによるご負担軽減策の具体的な内容につきましては、別紙 1 をご参照ください。
- 任意売却によるご負担軽減策の具体的な内容につきましては、別紙 2 をご参照ください。

<留意いただきたいこと>

本件不動産の状況等によっては、上記のご負担軽減策をご提示できない場合もございます。また、ご負担軽減策については、お客さまにご了解いただくことが必要な諸条件等もございます。

これらのご負担軽減策は、現時点では速やかにご相談および合意・実施をいただけたお客さま向けのものとしてご提案しており、将来に亘ってご利用可能であることをお約束するものではありません。従いまして、これらご負担軽減策をご検討される場合は、早急に当社シェアハウス等顧客対応室までご連絡くださいますよう、お願い申し上げます。

<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
お電話受付時間 9:00~17:00
(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/kojin/topics/pdf/240404_05.pdf

² 注釈 1 の 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マイナスと推定される物件をいいます。

[別紙 1：本件不動産の適用金利引下げによるご負担軽減策]

① 1%を下限とした金利引下げ

➢ 例示として、下記ケース A をご参考ください。

② 金利引下げおよび一部元金の最終期一括払い

➢ 上記①を実施しても、不動産収支が黒字化せず返済が見通せない場合、個別事情（返済可能額や資産状況等）をお聞きし、「一部元金の最終期一括払い」のご相談を承ります。

➢ 例示として、下記ケース B をご参考ください。

<本ご負担軽減策の対象範囲>

当社が金利引下げによる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、2024 年 4 月以降に金利引下げのご相談を受付したお客さま
- 直近 1 年間における対象不動産の家賃収入から経費（修繕費¹や固定資産税を含む）および借入金支払（当社への金利及び約定返済）を差し引いた不動産収支が恒常的にマイナスであり、かつ今後も収支改善の見込みがたちにくいと当社が判断した物件（ただし投資用区分マンションは除く）

¹ 原状回復や日常的な補修等に係る修繕費。大規模修繕などの資本的支出に係る修繕費は除く。

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ご相談および合意を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。

<金利引下げによるご負担軽減策の例示>

ケース A：ご負担軽減策①（1%を下限とした金利引下げ）の例

（借入残高 1 億円、残返済期間 25 年の場合の概算値）

【当初の状況】

ご返済財源	家賃収入/月	570,000 円
	物件経費/月	170,000 円
	不動産収支	400,000 円
ご返済金額	借入金支払/月(金利 4.00%)	530,000 円
収支		▲130,000 円

ご返済金額（530,000 円）に対し、ご返済の財源（400,000 円）が 130,000 円不足しており、ご返済を見通すことが困難

【ご相談後の状況】

ご返済財源	家賃収入/月	570,000 円
	物件経費/月	170,000 円
	不動産収支	400,000 円
ご返済金額	借入金支払/月(金利 1.40%)	395,000 円
収支		+5,000 円

ご返済金額（395,000 円）とご返済の財源（400,000 円）が概ね均衡しており、ご返済を見通すことが可能

p. 5

ケース B：ご負担軽減策②（金利引下げおよび一部元金の最終期一括払い）の例
（借入残高 1 億円、残返済期間 25 年の場合の算値）

【当初の状況】

ご返済財源	家賃収入/月	370,000 円
	物件経費/月	110,000 円
	不動産収支	260,000 円
ご返済金額	借入金支払/月(金利 4.00%)	530,000 円
収支		▲270,000 円

ご返済金額（530,000 円）に対し、ご返済の財源（260,000 円）が 270,000 円不足しており、ご返済を見通すことが困難



【ご相談後の状況】

ご返済財源	家賃収入/月	370,000 円
	物件経費/月	110,000 円
	不動産収支	260,000 円
ご返済金額	借入金支払/月(金利 1.00%)	257,000 円
	最終期一括払い	41,000,000 円
収支		+3,000 円

ご返済金額（260,000 円）とご返済の財源（260,000 円）が概ね均衡しており、ご返済を見通すことが可能

- 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、ご返済の再開およびご返済停止中の家賃収入の原則 7 割を未収利息や遅延損害金等の返済に充当いただくこと³、その他諸条件のご了解を前提としております。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。

³ 未収利息及び遅延損害金の額が返済停止中の家賃収入の 7 割を超える場合には、別途ご相談を承ります。

【別紙 2：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収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 C 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 年で返済」若しくは「金利 1% / 期間は原契約と同一で返済」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 D 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。

<本ご負担軽減策の対象範囲>

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いております。

- 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 被害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例示>

ケース C：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、ご完済いただいたご相談例となります。

ケース D：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 i】

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 ii】

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 つの選択肢の他、残債務の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 C 及び D）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。