

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 11 月 12 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。

2024 年 9 月末時点において、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 807²物件（37,907 物件のうち 2.1%）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。）には、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約定に基づく元利支払を長期間止めている方もいらっしゃいます。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 99.76%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³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。

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 9 月末までに 124 物件が組織的交渉先から外れました。

³ 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。

しかし、SI 被害弁護団が調停申立をしてから 3 年近く経過⁴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⁵」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様については、必要な情報提供をいただきたい」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、対象の債務者様に文書で個別にご案内の通り、約定返済再開に向けてご相談いただくよう要請すると共に、当社として取り得るあらゆる選択肢（支払負担の軽減策）を提示してまいりました。具体的には、当社は以下のような支援策を提示しております。

- 任意売却後、延滞中の利息および損害金の一部免除
- 任意売却による売却代金等充当後⁶の残債務の返済相談（金利 0%/期間 35 年返済等）
- 物件収支が赤字であるために約定返済が困難な債務者に向けた、「1.15%を下限とした金利引下げ、および一部元金の最終期日一括払い」等の個別相談による物件収支黒字化支援
- 上記支援策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

⁴ 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 21 回行われました

⁵ 「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）

なお、2024 年 9 月までにアパマン融資では 8 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。参考資料 2 をご参照ください。

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様の場合には、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いただくよう要請しています。

- 不動産収支がご不明な場合や、特別のご事情がある場合の個別ご相談

これら様々なご提案・ご相談を通じ、任意売却による残債務返済や返済再開の合意等により個別解決に至るケースが増加しており、2022年9月末から今年9月末までに124物件が組織的交渉先から外れました。

[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⁷」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%程度と言われていたますが、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。

このように、当社はこれまでも繰り返し、約定返済再開に向けてご相談いただくよう要請すると共に、当社として取り得るあらゆる選択肢（支払負担の軽減策）の提示や、特別なご事情がある場合のお申出をお願いしてまいりましたが、長期間に亘り約定返済を行わず、返済再開に向けた対話要請に応じていただけない債務者様の一部については、法的手段である支払督促をやむなく申し立てることとしました。

- 参考資料3：支払督促等の手段を取らざるを得ない状況に至った経緯

なお、今回、支払督促の第一陣の対象としたのは14物件ですが、どの物件も長期間に亘り約定返済が行われず、返済再開に向けた個別対話要請にも応じていただかず、かつ、当社の損害賠償責任が認められ難いと判断した物件となります。

今後、これら14物件以外につきましても、調停手続の中で定められた期限までに債務者様から裁判所に提出された証拠等も踏まえ、「債務支払を停止する正当な理由」の有無を個別に検討した上で、当社として必要と考える場合には、支払督促の申立て等を順次実施していく考えです。

[今後の対応について]

⁷ 一棟収益不動産（アパート）物件における「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。

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様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、速やかな取り組みが不可欠であると考えています。

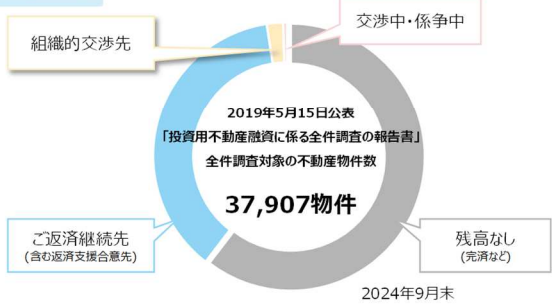
このため、当社では、組織的交渉先債務者の皆さまに対し、当社として可能な最大限の支援メニューのご提案を行っています。速やかに債務負担を軽減いただき、返済計画作成などのご相談を申し上げ、個々案件の問題を解決する道筋をつけることで、多くの組織的交渉先債務者の皆さまに一日でも早くご安堵いただけますよう、当社は全力で努めてまいります。

以 上

＜参考資料 1：投資用不動産融資・組織的交渉先の状況およびカバー率＞

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

これまでの取組み状況



約5年に亘るご返済支援やご相談の取組みを経て、全件調査を行った37,907物件のうち約6割が融資残高0となり、約4割がご返済を継続いただいています。

一方、当社との間で組織的交渉が行われている件数は807物件※(37,907物件のうち2.1%)であり、適正な解決に向けて引き続き対応してまいります。

※任意売却等により、2022年9月末から今年9月末までに124物件が組織的交渉先から外れております。

単位：億円	開示債権額 ^{*1}			カバー率（2024年9月末）		
	2023年3月末	2024年3月末	2024年9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	894	873	849	329	518	99.76%

- 早期解決に向け、継続交渉中
 - なお、予防的引当等により、アンカバー額は限定的であり、財務健全性を適切に担保

^{*1} 金融再生法開示債権額

^{*2} 貸出金等与信関連債権の担保評価は、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%

＜参考資料 2：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	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	- 不動産業者の以下の行為が不法行為責任が認められるか 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	- 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	- 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	- 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	- 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 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、捏造の事象が頻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	- 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、捏造などの事象が頻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力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	- 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	- 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助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	- 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	- 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	- 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取代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	- 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取代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)売買取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 - 売買取代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)
7	2024/3/21	東京高等裁判所	- 不動産業者が原告を欺罔して不動産を購入させたという詐欺による共同不法行為が認められるか - 銀行の助助による共同不法行為が成立するか - 不動産業者は不動産の瑕疵等についての説明義務違反による共同不法行為責任を負うか - 銀行担当者の故意又は過失による不正融資によって融資額と不動産の価値の差額相当額の損害が発生したと認められるか、及び不正融資により銀行担当者は助助の共同不法行為責任を負うか	- 不動産業者が虚偽のレントロールを作成したことを認めるに足りる証拠はないこと等から、不動産の収益性を偽って投資を勧誘したとは認められず、共同不法行為は認められない - 銀行が不動産業者にレントロールの改ざんを指示し、又はレントロールの不正を認識していたとは認められないこと等から、銀行の助助による共同不法行為は認められない - 不動産の瑕疵等が契約時に存在していたことを認めるに足りる証拠がないこと等から、不動産業者の説明義務違反は認められない - 資産や収入について改変が行われ、銀行における融資手続に不正があったとしても、そのことから融資額と不動産の価値との差額相当額の損害が発生したとはいえず、また銀行担当者は助助の共同不法行為責任を負わない	請求棄却 (判決確定)
8	2024/3/22	東京地方裁判所	銀行及び銀行担当者には、顧客に対し、融資審査資料が真正なものであるかどうか及び不動産の売買取代金額及び融資金額が市場価格と乖離していることについての説明義務があるか、また係る説明義務を怠った場合、顧客の自己決定権を侵害したものと不法行為責任を負うか	- 銀行の行う融資審査の目的は貸し倒れリスクを防ぐことにあるというべきであるから、顧客側から提出された資料の正確性を精査すべき義務や、その調査の状況を説明する義務があるとは直ちには考え難い - 銀行担当者が資料の偽装を知りながら黙認していたとか、偽装を容易に発見し得たということではできない - 不動産を購入するか否か、購入するとしていくらで購入するかは、買主自らの判断と責任で行うのが通常であるから、銀行が顧客のために売買取代金額が適正であるか調査したり、それを説明する義務を負っているとは解し難い - 顧客の購入した不動産が市場価格と乖離していたことを認めるに足りる的確な証拠はない	請求棄却 (判決確定)

＜参考資料 3：支払督促等の手段を取らざるを得ない状況に至った経緯＞

2021 年 7 月 SI 被害弁護士より協議申入書を受領すると共に、返済停止する旨の一方的通知がありましたが、当社は「返済停止等は容認できない」旨を回答しました。

- 返済停止等が容認できない理由（個別案件ごとに、不適切な行為とそれに基づく損害の主張および合意を経ることが返済停止等の前提であり、そのプロセスを経ずに一律に弁済を猶予する取扱いができないため）についても、繰り返し説明しました。

2023 年 11 月 当社は文書を公表し、返済停止中物件の中でも、特に「収支黒字物件」について、当社が返済停止を看過することは困難である旨をお伝えしました。

- 公表文書より抜粋： 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当な理由があるかについて疑念があると考えています。

2024 年 4 月～ 当社は改めて文書を公表すると共に、対象の債務者様に宛てた個別文書を順次通知し、周知を図りました。ご案内した概要は、以下の通りです。

- 約定返済再開の要請
- 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・相談の依頼
- （当社公表文書にてご案内している）返済負担軽減策のご検討・相談の依頼 等

2024 年 7 月 当社は改めて文書を公表し、「債務支払停止を許容することは極めて困難」との当社のスタンスをより明確に伝えると共に、約定返済の再開等を強く要請しました。

- 公表文書より抜粋： 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いただけない場合、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。

2024 年 8 月 スルガ銀行不正融資被害者同盟（以下「被害者同盟」といいます。）の代表者等に対し、一部デモ活動等の差止め及び損害賠償を求める訴えを提起しました。

- 公表文書より抜粋： いわゆる「アパマン問題」について、当社は、裁判所の調停を通じて被害者同盟との話し合いに応じているにも関わらず、本訴の被告らは、正当な抗議活動とは言い難い、当社社員の心身を脅かす執拗な個人攻撃を行っています。

当社は「社員の心身の安全を守る義務」を大切に考えており、当社社員を誹謗中傷するような行為を止めるよう、これまでも繰り返し申入れをしてきましたが、改善がみられません。このような状況を踏まえ、「一線を越え、社員の心身を脅かす執拗な個人攻撃」に歯止めをかけ、社員の心身の安全を守るために、やむなく本訴を提起することにいたしました。