

2025年5月13日

各位

スルガ銀行株式会社

金融庁による報告徴求の受領および  
投資用不動産向け融資に対する当社対応の経緯について

スルガ銀行株式会社（取締役社長：加藤広亮、以下「当社」）は、2018年以前に融資したシェアハウス以外の投資用不動産向け融資における不正行為等（以下、アパマン問題といいます。）に関し、全ての債務者の個別解決に至っておらず、解決に向けた取組みが長期化している理由及び期限等を示した上で今後、早期解決を図っていくための具体的な改善策について、本日、金融庁より銀行法第24条第1項に基づく報告徴求を受領しました。

当社はこの度の報告徴求を真摯に受け止め、金融庁に対して報告を行うとともに、引き続き、ステークホルダーの皆さまに対し、適時適切な情報開示を行ってまいります。

また、アパマン問題の対象債務者さまをはじめとしたご関係者の皆さまにご迷惑とご心配をおかけしており、心よりお詫び申し上げます。当社は、対象債務者さまの個別のご事情に寄り添った対応と、関係者の皆さまのご不安払拭に全力で努め、個別解決の加速化を図ってまいります。

本件に関し、これまでの当社の取組み状況等について各方面からお問合せを頂いていることから、以下の通り、ご説明申し上げます。

**[経緯 I（2018年）：不祥事発覚および業務改善計画の提出]**

株式会社スマートデイズがシェアハウスオーナーに対する賃料支払を中止したことに端を発するシェアハウス関連融資の問題について、当社は、独立した第三者委員会を2018年5月に設置し、同年9月に調査報告書を公表、同年11月に業務改善計画を金融庁に提出しました。業務改善計画の主な項目は、以下の通りです。

- 経営責任の明確化、ガバナンス態勢の再構築、健全な企業文化を醸成するための全行員向け研修の実施、反社勢力の排除およびAML/CFT管理態勢の確立、信用リスク管理態勢の確立、内部監査態勢の確立、創業家との関係解消
- 投資用不動産融資の全件調査（以下、「全件調査」といいます。）
- シェアハウス向け融資およびその他投資用不動産融資に対して適切な対応を行うための態勢の確立

当社は不正融資問題を厳粛に反省し、業務改善計画に沿って、コンプライアンス態勢およびガバナンス態勢の再構築等の取り組みを進めてまいりました。その結果、投資用不動産融

資の取扱いを再開した 2019 年 5 月以降今日にいたるまで不適切な投資用不動産向け融資は行われておりません。

なお、全件調査<sup>1</sup>の結果ですが、投資用不動産向け融資の総物件数（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ました。併せて、これら不正に当社社員が関与したかどうかのヒアリング調査も行われ、関与した社員が 75 名（うち指示等 35 名、黙認 40 名）、検出されなかった社員が 257 名でした。

改ざん・偽造等の対象は、自己資金に係るものやレントロールに係るものなど区々であることに加え、「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」というケースもあれば、「不動産業者が資料を改ざんし、債務者も銀行も騙された」といったケース等もあり、個別案件によって関係当事者の状況は区々に異なります。

## [経緯Ⅱ（～2022 年）：シェアハウス関連融資の問題解決]

当社は、東京地方裁判所の調停勧告に基づき、シェアハウス関連融資債権を第三者に譲渡することにより問題解決を図ることとし、2020 年 3 月から 2022 年 9 月までに計 4 回の債権一括譲渡を行いました。これは、シェアハウス関連融資については「当社に定型的に不法行為に基づく損害賠償義務が生じる」と裁判所の調停委員会が認定<sup>2</sup>したことを踏まえた対応となります。

## [経緯Ⅲ（～2022 年）：アパマン問題への対応]

シェアハウス関連融資の問題解決と同時並行で、当社はアパマン問題の解決についても、真摯に取り組んでまいりました。そのうち、2018 年から 2022 年までの主な取組みは以下の通りです。

- 上記の全件調査の結果を 2019 年 5 月に公表し、審査書類の改ざん・偽造等の不正が発見された事実を債務者の皆さまにお知らせしました。
- 全件調査の結果を踏まえ、ご返済が困難なお客さまに対して、元本一部カットやレートダウン等による返済支援の取組みを行うことを 2019 年 5 月に決定し、公表すると共に、対象物件の全債務者さまに個別通知も行いました。
- 返済支援策の公表等をきっかけに当社へお申出やお問い合わせを頂いた物件については、丁寧に個別面談等を実施し、それぞれの状況に応じた支援策等をご提案・ご相談させて頂きました。結果的に、約 3,600 件の対象物件<sup>3</sup>について、元本一部カットやレートダウン等の対応をさせて頂きました。

<sup>1</sup> [https://www.surugabank.co.jp/surugabank/kojin/topics/pdf/190515\\_4\\_a.pdf](https://www.surugabank.co.jp/surugabank/kojin/topics/pdf/190515_4_a.pdf)

<sup>2</sup> 調停勧告の概要：シェアハウスは新しい形態の商品で、その特有のリスクについて十分な分析がないまま、事業計画の非現実性を看過したといった当社の審査体制上の問題により、個別案件における不適切な行為の有無に関わらず、定型的に当社に責任があったことを裁判所の調停委員会が認定しました。

<sup>3</sup> 2022 年 9 月末までに対応した物件数。なお、シェアハウス債権一括譲渡の対応をした物件数を除く。

## [経緯Ⅳ（2022年～）：アパマン問題への追加対応]

シェアハウス関連融資については、2022年までに概ね解決が図られました。一方、アパマン問題については、上記の元本一部カットやレートダウン等の対応では不十分であり、シェアハウス関連融資と同様の「所謂、一律解決」を求める債務者さまを中心に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）が結成され、2022年2月に民事調停の申立がありました<sup>4</sup>。

当社は、この民事調停に真摯に対応すると共に、アパマン問題においては「所謂、一律解決」はできないことの説明を重ねて申し上げてきました。その理由ですが、シェアハウス関連融資については、個々案件の個別事情に関わらず「当社に定型的に不法行為に基づく損害賠償義務が生じる」との裁判所の調停委員会による認定がなされたため、一律解決に応諾いたしました。

一方、アパマン問題においては、個々案件について多様な事情<sup>5</sup>があることから、シェアハウスと同じように「定型的な不法行為があった」との裁判所の調停委員会による認定はなされておりません。実際、個別事情に応じての司法判断や和解等が既に成立<sup>6</sup>している中、それらの案件との公平性の観点からも、一律解決を当社が選択することは困難です。

このように、「所謂、一律解決」には応じられないものの、アパマン問題の解決を図るため、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。これは、第一段階として、「いわゆる高値掴み<sup>7</sup>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」を検討するものです。

- SI被害弁護団は、当社提案の「早期解決フレームワーク」に必ずしも賛同しているわけではありませんが、試みに24物件が提示され、それら個別案件への「早期解決フレームワーク」のあてはめと協議を行いました。
- これら24物件について、当社が第一段階の基準に照らして対象としたものが8物件、そのうち第二段階の基準に照らして対象と確認できたのは、2物件です。

さらに、当社はアパマン問題の早期解決を図るための3つの方針を2023年4月に公表しました。その後、方針の一つである「任意売却支援等による債務者負担の軽減」として、以下の支払負担の軽減策も公表しております。また、この取組みを公表するだけでなく、対象

<sup>4</sup> SI被害弁護団やその他の弁護士に委任し、集団的に調停や訴訟の申立を行っている債務者を「組織的交渉先」として、その対象物件数を当社は開示しております。2022年9月末時点の組織的交渉先の対象物件数は931物件でした。

<sup>5</sup> 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。具体的には、所謂「高値掴み」があったケースもあれば、「高値掴み」が認められなかったケースも混在します。また、<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>ケースや、<不動産業者が資料を改ざんし、債務者も銀行も騙された>ケース、<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。

<sup>6</sup> 2025年3月末までにアパマン関連融資では11件の判決が確定しました。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。

<sup>7</sup> 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。

の債務者さまに対しては、2024年5月までに文書で個別にご案内をさせていただきました。

- 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、「1.40%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
- 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

### [アパマン問題の現状および個別解決の加速化]

これら様々な取り組みをしてきた結果、組織的交渉先は2022年9月末に931物件でしたが、2025年3月末には768物件（累計△163物件 [△17.5%]）となりました。なお、768物件の内訳（項目間での重複を含む）は以下の通りです。

- 裁判所による審議（訴訟や調停）が進行中の司法対応中の物件：759物件
- 裁判外の紛争解決手続き等により、和解交渉中の物件：9物件
- 個別対話により、和解交渉中の物件：77物件

足元の取組み状況については、2025年3月13日付の文書（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）を当社HPで公表<sup>8</sup>しておりますので、ご参照ください。

今後、本日受領した報告徴求を踏まえ、当社は個別解決の加速化を全力で図ってまいります。現時点で新たに実施を予定している取組みは、以下の通りです。

- 緊急プロジェクト体制の立上げ：個々のお客さまに丁寧かつ寄り添った対応ができる社内態勢の確立およびご相談窓口の拡充を速やかに実施します。
  - ご相談窓口：シェアハウス等顧客対応室（電話 0120-010-636）
- 対象債務者さまへの個別対話の呼びかけ：当社がご提案している支援メニューなどを再度個別にご案内するとともに、解決に向けた当社ご提案等についての個別対話を呼びかけてまいります。
- 個々案件の状況・事情に応じた対応：司法対応中の物件につきましては、当社は引き続き真摯かつ迅速に裁判所の要請に対応し、速やかに司法判断等を頂けるよう努めてまいります。次に、裁判外の紛争解決手続き等については、司法対応と同様に真摯かつ迅速に対応するとともに、手続きが停滞することのないよう要請していきます。最後に、個

<sup>8</sup> [https://www.surugabank.co.jp/surugabank/kojin/topics/pdf/250313\\_01.pdf](https://www.surugabank.co.jp/surugabank/kojin/topics/pdf/250313_01.pdf)

別対話については、前述の支援策に沿って対象債務者さまの個別のご事情に寄り添った解決策を迅速にご提案・ご相談申し上げるとともに、適切な期限管理を図ってまいります。

以上、アパマン問題に対する当社対応の経緯についてご説明を申し上げましたが、当社は、借入金返済に苦しむ対象債務者さまのご負担軽減が喫緊の課題であり、速やかな取組みが不可欠であると考えております。個々事情が異なる対象債務者さまに寄り添い、一日でも早くご安堵いただけますよう、全力で努めてまいります。

以 上