

弁護団声明

令和6年（2024年）4月26日

スルガ銀行不正融資被害弁護団
（略称：S I 被害弁護団）

団長弁護士 河合 弘之

団長弁護士 山口 廣

副団長弁護士 谷合 周三

副団長弁護士 紀藤 正樹

副団長弁護士 松尾 慎佑

事務局長弁護士 五十嵐 潤

スルガ銀行株式会社（以下「スルガ銀行」といいます。）は、令和6年（2024年）4月4日、HPのお知らせ及び投資家情報において、「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」（以下「本件投資家情報」という。）を公表しました。

これは2023年4月、同年11月に続く3回目の公表です（以下、2023年4月の投資家情報を「23年4月投資家情報」、同年11月の投資家情報を「23年11月投資家情報」と略称します。）。その度に当弁護団は抗議声明を公表していますが、それにもかかわらずスルガ銀行は不適切な情報を公表し続けております。

2023年11月に公表した当弁護団声明でも述べましたが、まず、本件投資家情報では、当弁護団との交渉状況が記載されておりますが、当弁護団は、スルガ銀行が、事前に当弁護団の了承無くして交渉中の内容を一方的に開示したことにつき、強く抗議します。

また、スルガ銀行は、本件投資家情報で、あたかも問題解決に向けて、スルガ銀行が真摯・誠実に対応しているかのような記載を行っております。しかし、当該記載は事実と異なっております。本件投資家情報は、印象操作を行うもので、また、株価にも影響を与える投資家情報として極めて不適切なものです。

当弁護団として、そのような不適切な本件投資家情報の開示を看過することはできませんので、改めて、以下の通りの反論を弁護団声明として公表いたします。

スルガ銀行が公表した本件投資家情報の内容	当弁護団の反論／意見
<p>[はじめに]</p> <p>● 収益黒字物件は、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。</p>	<p>この点は23年11月投資家情報にも同様の記載があり、同情報に対して当弁護団が抗議し反論をしたにもかかわらずその不適切な情報開示を維持するものであり、極めて遺憾です。</p>

	<p>債務者は、家賃収入をもって、物件の維持管理を行い、家賃収入が多少とも残る場合は手元に留保しているにすぎません。</p> <p>そもそも不法行為により過大な借金を背負わせた加害者であるスルガ銀行に対し被害者である債務者がその後も元利支払を継続するなどという状況は常識的に考えてもあり得ない姿です。スルガ銀行に対する元利支払を停止せざるを得ない被害者側の心情はむしろ同情に値するのであり、非難される謂われは全くありません。</p> <p>そのような実情を無視して、あたかも債務者が不当に利益を得ているかのような記載を行うことは不当な印象操作であり、極めて心外です。</p>
<p>[アパマン問題の全体像]</p> <p>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</p>	<p>この表現も23年11月投資家情報での表現をそのまま踏襲するものであり、看過出来ません。</p> <p>当弁護団が受任している案件は、審査書類の改ざん・偽造等の不正が存在する案件です。</p> <p>しかし、当弁護団が受任している案件につき、元本カット等の提示を受けた物件は極めて一部に限られており、しかも元本一部カットの割合もわずかなものにとどまっております。</p> <p>当該状況を踏まえたとき、スルガ銀行の対応は、「踏み込んだ返済支援」と表現するにはほど遠いものと言わざるを得ません。</p>
<p>[アパマン問題の全体像]</p> <p>組織的交渉が行われている件数は845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。</p>	<p>この表現は「はじめに」と同様の表現であり、この点極めて遺憾であることは上記で述べたところと同様の批判を免れません。</p> <p>当弁護団が受任している約800物件はすべて審査書類の改ざん・偽造等の不正が存在する案件です。その数は、スルガ銀行が自認する不正が発見された融資（約7500件）の10%以上を占めているのです。</p>

	<p>また、債務者について、不当に元利支払を止めて利益を得ているかのような記載がなされていますが極めて遺憾です。債務者は、家賃収入をもって、物件の維持管理を行い、家賃収入が多少とも残る場合は手元に留保しているにすぎません。</p> <p>実際、返済停止期間中の家賃収入をスルガ銀行に返済し、解決した案件もあります。そのような事実を無視して、あたかも債務者が不当に利益を得ているかのような記載を行うことは不当な印象操作であり、極めて心外です。</p>
<p>[収支黒字物件等への対応状況について]</p> <p>お願いする文書を作成し…（中略）…順次、ご案内を申し上げます。</p>	<p>スルガ銀行はこのようなお願い文書を代理人弁護士を通じて順次案内をしているのは事実ですが、実際のところ返済の再開や売却を前向きに検討できる案件は極めて限られているのが実情です。</p> <p>スルガ銀行の対応は正面から本件不正融資事件の不法行為性を認めようとせず、いたずらに交渉を長期化させており、極めて不誠実な態度と言わざるを得ません。</p> <p>その一方で「お願い文書」を送付するというその場しのぎの対応に終始しています。</p>
<p>[その他の対応状況について]</p> <p>第一の方針である「早期解決案の提示」について…（以下略）</p>	<p>この点の公表は23年11月投資家情報でも公表されたものですが、それに対する抗議の弁護団声明でも発出しています。</p> <p>すなわち、スルガ銀行が提示している「早期解決フレームワーク」は、その内容が不十分なものであり、その基準について議論を継続して行っている段階で、結論について一致を見ておりませんし、また、「早期解決フレームワーク」の内容については、東京地方裁判所の調停手続において、調停委員関与のもと、話し合いが行われている最中であるにもかかわらず、一方的に交渉状況を開示したことは、極めて不誠実であり、東京地方裁判所の解決に向けた努力をも蔑ろにする姿勢と評価せざるを得ません。</p>

<p>[その他の対応状況について]</p> <p>第一の方針である「早期解決案の提示」について…（中略）、「…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。</p>	<p>左記のような表明をしていますが、融資経緯等の解明に積極的に協力するというのであれば、スルガ銀行内の処分者氏名、処分内容等の開示も積極的にすべきです。そのような具体的協力の態度も示していないのに「積極的に…協力する…姿勢を今後も続け」と表明することは誠に遺憾です。</p>
<p>[その他の対応状況について]</p> <p>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…（中略）…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。</p>	<p>左記のような表明をされていますが、これら6件の裁判例は個別の被害案件であり、かつ、スルガ銀行の組織的不法行為性や不動産業者との連携等を主張し切れていない案件ばかりと思われます。当弁護団は、当弁護団が受任する400名超、約800物件の被害案件を分析しており、それらの根拠からすれば本件のスルガ銀行の組織的不法行為性は明らかです。これら根拠をもとにスルガ銀行と交渉しているからこそスルガ銀行も不十分なながらも「早期解決フレームワーク」を提示せざるを得ないのです。</p>

本件の問題の本質は、スルガ銀行とチャネル等が意を通じて適正価格を超えた取引（高値掴み）を被害者にさせたことにあります。

不動産関連業者（チャネル等）は、賃料や入居率について、実勢よりも高く想定し、もしくは、実績値よりも高い数値に改ざんしました。そして、スルガ銀行の投資用不動産融資を扱う相当数の職員は、チャネル等による上記の不正行為を明確に認識し、もしくは少なくとも相当の疑いを持ちながら業務を行い、中には、スルガ銀行の営業職員が、チャネル等に対して不正行為を能動的に働きかけて改ざんを促し、あるいは、自ら改ざんに手を染めました。そして、スルガ銀行は、実績値よりも高い数値に改ざんされた賃料をもとに収益還元法で不動産を評価することにより、著しく割り増された不動産価格を算出し、その結果、当該価格に基づき、スルガ銀行は被害者に対して不当に高額の融資を実行しました。

これにより債務者は、支払能力を超えた本件不動産ローンを受けさせるに至りました。

スルガ銀行は、約7500件の融資に不正が存在したことを認めています。当弁護団は、改めて、当弁護団および不正融資被害者に対し真摯・誠実に対応し、早期の抜本的救済を決断するよう強く求めます。

以上