

# 弁護団声明

令和5年（2023年）11月29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5年（2023年）1月22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（更新）」（以下「本件投資家情報」という。）を公表しました。

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、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 「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（更新）」の内容	当弁護団の反論/意見
[アパマン問題の全体像]  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	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。  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

	<p>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>
[アパマン問題の全体像]	<p>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。</p> <p>このような取組みを経て、全件調査対象37,907 物件のうち5割強が融資残高ゼロとなり、4 割強についてはご返済を継続していただいています。</p> <p>まず、ここで問題とされるべきは、審査書類の改ざん・偽造等の不正が明らかとなった約2割（約7500件）の物件の融資の返済状況です。</p> <p>そうであるにもかかわらず、スルガ銀行が、不正が発見された融資（約7500件）の返済状況を説明せず、全件調査対象37,907 物件の返済状況を開示することは、問題の本質を適切に示すものではありません。</p> <p>全件調査対象37,907 物件の中には、例えば、30 年前に融資が実行された物件なども含まれます。そのような物件は融資残高がゼロになっていても何ら不思議ではありません。同様に、返済を継続している4割強も、不正行為の有無とは無関係なデータです。</p> <p>繰り返しとなります<u>が、スルガ銀行が向き合うべきは、審査書類の改ざん・偽造等の不正が明らかとなった約2割の融資の実情です。</u>不正が明らかとなった融資（約7500件）の返済状況を公表することなく、問題を矮小化するかのような開示を行うことは極めて疑問です。</p> <p>本件投資家情報を公表されるのであれば、不正が明らかとなった融資（約7500件）の返済状況を調査し、公表するのが、当然ですし、適切と考えます。</p>
[アパマン問題の全体像]	

<p>組織的交渉が行われている件数は 864 物件（3,907 物件のうち 2.3%）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、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元利支払を長期間止めている場合もあります。</p>	<p>ここでも、やはり比較対象を誤っており、印象操作であることを指摘せざるを得ません。</p> <p>当弁護団が受任している864の物件は、審査書類の改ざん・偽造等の不正が存在する案件です。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>[①早期解決案の提示について]</p> <p>「早期解決フレームワーク」という枠組みの合意に向けて一定の進捗があったものの</p>	<p>現在、当弁護団は、スルガ銀行との間で、「早期解決フレームワーク」に向けた交渉を行っております。</p> <p>もっとも、現在、スルガ銀行が提示した「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。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す。</p> <p>スルガ銀行が、このような協議の状況を無視し、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>[②任意売却支援等による債務者負担の軽減]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・借入金返済に苦しむ組織的交渉先債務者の負担軽減を念頭に行うものです。</li> <li>・査定価格と比較した結果、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もありますが、売却代金等充当後の返済計画作成などの追加的ご支援もさせて頂いています。このように、組織的交渉先債務者ご自身が返済を希望され、任意売却手続書類の準備等を頂ける場合には、当社も積極的に返済のご支援を行う態勢を整えており、なるべく多くの組織的交渉先債務者と個別事情に応じた早期問題解決への道筋付けのご相談・ご支援を速やかに行ってまいりたいと考えています。</li> </ul>	<p>任意売却支援は、債務者負担の軽減につながりません。</p> <p><u>不正融資問題の本質は、「高値掴み」のためのローン返済不能状態の作出にあります。</u></p> <p><u>債務者は、審査書類の改ざん・偽造等によって、割り増された不動産価格を算定され、物件の「高値掴み」をさせられております。ここに本件の不正融資の問題の本質があります。</u></p> <p>任意売却を行ったとして、「高値掴み」をさせられているわけですから、売却後も多額の負債を抱えることになります。</p> <p>そして、既に物件を売却しているため、物件売却後も、債務者は、収入を得られる見込みもないままに、多額の債務の返済を強いられることになります。</p> <p>以上のように、スルガ銀行が述べる任意売却支援は、債務者が被った「高値掴み」という被害を何ら解決しません。</p> <p>スルガ銀行が提案する任意売却支援は、「高値掴み」という問題の本質を何ら直視しない小手先の救済策と評価せざるを得ません。</p>
<p>[③個別案件に応じた判断]</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>全件調査結果においても、アパマン融資（36,260物件）の約8割（29,333 物件）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ません。</li> </ol>	<p>当弁護団は、不正がなかった案件について一律解決を訴えているわけではありません。その点で、スルガ銀行の記載は、意図的に当弁護団の主張を歪曲するもので不当です。</p> <p>先にご説明のとおり、当弁護団は、原則として、審査書類の改ざん・偽造等の不正が存在する案件に限定して事件を受任しております。</p>

	<p>すなわち、当弁護団は、スルガ銀行自身が不正が存在したと認めるアパマン融資（約7500件）を対象として、事件を受任しています。</p> <p>そして、当弁護団は、不正が存在する約7500件の案件につき、スルガ銀行に対して、金融庁が行った「スルガ銀行株式会社に対する行政処分について」、スルガ銀行第三者委員会が公表した「調査報告書」の内容を真摯に受け止め、早急に解決することを求めているのです。</p> <p>当然のことですが、銀行の融資においては、不正が「ゼロ」であることが、銀行業務の公共性、信用を維持するための必要不可欠な前提と考えます。</p> <p>スルガ銀行においては、意図的なすり替えを行って問題を歪曲することなく、自ら不正が存在したことを見認める約7500件の案件の解決に向けて、真摯に向き合うことを求めます。</p>
[③個別案件に応じた判断]	<p>i. 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。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りましたが、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見られます。</p> <p>スルガ銀行からこのような主張が出ることが驚きを禁じ得ません。</p> <p>改めて、金融庁が指摘した行政処分の理由を引用いたします。</p> <p>(1) シェアハウス向け融資及びその他投資用不動産融資に関する不正行為</p> <p>当行では、シェアハウス向け融資及びその他投資用不動産融資に関して、以下のような不正行為が確認された。</p> <p>① 不動産関連業者（チャネル）が、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て、収益還元法で不動産を評価することにより、割り増された不動産価格が算出された結果、当該価格に基づき、当行から多額の融資が実行されている。</p> <p>当行では、投資用不動産融資を扱う相当数の営業職員が、チャネルによる上記の不正行為を明確に認識、もしくは少なくとも相当の疑いを持ちながら業務を行っていた。中には、</p>

当行営業職員が、チャネルに対して不正行為を能動的に働きかけて改ざんを促す事例や、自ら改ざんを行った事例も認められた。

② チャネルが、当行の融資審査を通すために、(i)自己資金のない債務者の預金通帳の残高の改ざん、(ii)債務者の口座へ所要自己資金の振り込み(見せ金)、(iii)一定の年収基準を満たすよう債務者の所得確認資料の改ざん、

(iv)売買契約書を二重に作成、等を実施している。当行では、投資用不動産融資を扱う相当数の営業職員が、チャネルによる上記の不正行為を明確に認識、もしくは少なくとも相当の疑いを持ちながら業務を行っていた。

③ 審査部が資料の改ざん等の不芳情報のあったチャネルを取り扱い停止にしたにもかかわらず、営業店が、取引継続を企図し、当該チャネルに新たなチャネルの設立を持ちかけるなど、迂回取引を行い、不正行為を継続・助長させている。

また、スルガ銀行第三者委員会が公表した「調査報告書」においては、スルガ銀行行員と不動産業者が結託し、連携プレーで偽装と不正を行った生々しい実態がはっきりと記載されています。

- ・偽装が一切無い案件は、100件中、あって1件か2件。そのような状態なので、自分以外が知らないなどということはあり得ない。(第三者委員会報告書100ページ)

- ・ほぼ全員が、書類の偽装が行われているであろうことを認識しながら融資をしたことを認めた!(同102ページ)

- ・偽装を知りながら融資を実行した者は?という行員アンケートでの質問に対して「投資用ローン業務に携わったことのある所属長の大多数」との回答が寄せられた。(同105ページ)

金融庁の行政処分、第三者委員会が公表した「調査報告書」の指摘から明らかのように、本件の事の本質は、スルガ銀行が業績追求のため、チャネル等による不正行為を明確に認識、もしくは少なくとも相当の疑いを持ちながらチャネル等と提携して業務を行っていた点にあります。すなわち、スルガ銀行は、業績のため、チャネル等による不正行為を利用し、不正融資に債務者を巻き込んだのです。

スルガ銀行におかれでは、金融庁、第三者委員会が指摘した問題の本質を直視して問題解決に臨むことを改めて要請いたします。

<p>[③個別案件に応じた判断]</p> <p>iii. これまで個別訴訟や和解等を行った債務者との公平性も問題となります。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です。</p>	<p>何ら当弁護団との解決を拒否する理由にはなりません。シェアハウス事件と同様、個別訴訟や和解等を行った債務者との間でも改めて、別途の解決を行えば、公平性の問題も生じません。</p> <p>現在も、金融庁の行政処分は解除されておりません。</p> <p>スルガ銀行が、不正の存在を認めながら、その解決を放置する姿勢をとり続けることが、行政処分が解除されない根本の原因であり、そのような姿勢をとることは、銀行業務の公共性、信用を害することを肝に銘じるべきです。</p>
<p>[③個別案件に応じた判断]</p> <p>今回改めて精査した結果、いわゆる「収支黒字物件」が約4割に上るとの推計結果となりました。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</p>	<p>まず、「収支黒字物件」が約4割に上ることを示す根拠が何ら開示されておりません。不正が明らかとなった融資（約7500件）の収支の実態がどうであるかという事実を開示すべきです。</p> <p>少なくとも、当弁護団が受任する物件は、「高値掴み」をさせられているため、黒字を出す余裕がない物件ばかりなのです。</p> <p>この記載もやはり現実に生じている被害の実態から目をそらすものと言わざるを得ません。</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