

# スルガ銀行の投資用不動産融資対応への被害者同盟 声明

2024年4月26日

スルガ銀行不正融資被害者同盟

(略称:SI被害者同盟)

スルガ銀行スマートデイズ被害者同盟

(略称:SS被害者同盟)

スルガ銀行は2024年4月4日、同社ホームページ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について(更新)」(以下「本件投資家情報」という)を公表した。[https://www.surugabank.co.jp/surugabank/kojin/topics/pdf/240404\\_05.pdf](https://www.surugabank.co.jp/surugabank/kojin/topics/pdf/240404_05.pdf)

スルガ銀行が公表した「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」に対し、我々被害者同盟は以下の点で反論する。

## 1. 長期的な視点の欠如:

スルガ銀行の早期解決フレームワークや返済支援策における投資用不動産の収支評価において、定期的に発生する大規模修繕の費用や経年による修繕費の増加、家賃額の下落、維持費用の増加といった長期的な視点を欠いている。これらは返済が続く数十年に渡り必ず発生する要素であるが、スルガ銀行は融資した物件の収支評価を過去の一定期間でのみ行っている。このような視点を持たずに物件の収支を評価することが妥当でないことは言うまでもない。たまたま過去の一定期間の収益がローンの返済額を上回る状態であったとしても、これが完済まで継続する保証は無い。そうであるにもかかわらず、スルガ銀行が収益黒字物件なるものを定義して、債務者に対して返済の再開を求めることは債務者の経済状況を無視した上での一方的な要求と言わざるを得ない。

なお、スルガ銀行は融資貸付時に将来の修繕のために積立定期預金を強制していたが、今回の収益黒字物件の約定返済の再開は、銀行の利益確保と不良債権比率の低下を優先するために修繕費用を一切考慮しない内容になっている。また、現在スルガ銀行は投資用不動産融資を再開しており、そちらでは長期的な視点で融資審査をしていることから、過去に起こした不正融資によって困窮している被害者に対しても、長期的な視点で救済対応を行うべきである。

## 2. 机上の空論に基づく判断:

スルガ銀行が計算した収支黒字物件は、実際に発生するコストを考慮していない机上の計算結果に過ぎない。スルガ銀行はシェアハウス以外の投資物件をシェアハウスと同じ解決を実施しない理由に物件毎の個別性を上げているにも関わらず、収益の額は債務者からの申出によって把握したところ、経費の額は一律収入額の3割という井勘定であり、自らの個別性という主張を自ら覆している。不動産の収入に関しては、賃料・共益費・更新費が決まっており、一定の空室率や賃料の下落率を用いることによって正確性の高い数字を算出できると言える。一方、不動産の経費に関しては、固定資産税や管理費用といった固定額に近いものもあるが、修繕費や事故対応費用(入居者の夜逃げ等)など、予測不可能な内容が含まれ、正確性の高い数字を算出するのは困難と言える。これらのことから、収益の額は計算または実際の金額によ

って、経費の額は実際の金額によって評価すべきであるが、スルガ銀行は全く逆の評価方法を構築し、一方的に採用している。

スルガ銀行が単年の黒字を根拠に、債務者に対して返済再開を迫る姿勢は、債務者が近い将来に経済的に困窮してしまうとの心理的負担を増大させるものである。スルガ銀行の不正融資により返済できない債務を背負わされ、返済を苦しんで自ら命を絶った方や自己破産に追い込まれた方の多くは、不正融資の対象不動産の収支が当初の黒字から赤字に転落し、どんどん赤字が膨らんだことで経済的・心理的な負担に耐えられなくなっていったことは想像に難くない。

そうであるにも関わらず、スルガ銀行は過去の過ちを反省せず、短期的な視点で返済を迫るということは自死や自己破産といった債務者にとっての究極的な不利益が繰り返されることに他ならない。

### 3. 被害者に対する不誠実な対応:

スルガ銀行は、被害者に対して一切の謝罪を行わず、問題の本質に向き合わないまま返済再開を迫る姿勢を取っている。これは問題の根本解決には程遠い態度であり、被害者の立場を無視したものである。

そもそも不正がなければ実行できなかった融資であるにも関わらず、既にその不正融資から莫大な利息収入を得ており、さらにこれからも被害者から莫大な利息収入を搾取しようとしている。現在スルガ銀行から提示されている内容は、支援策と称して莫大な利息収入の一部を免除する程度の、支援策とは到底呼べない代物である。

本来、顧客を第一に考える企業であれば、不正により得た利益は顧客へ還元するべきであり、さらに不正によってこれ以上の利益を得ることのないようにするべきである。そもそも、預金通帳を改ざんするなどして不正に審査を通して実行した融資に対して、正当に利益を得る資格は無い。

スルガ銀行の企業理念にある「お客さま視点に立ったサービスを追求するとともに、お客さまの人生に寄り添い」と言うのは名ばかりであり、結局は企業の利益主義から脱却していないことの裏付けである。

### 4. 自己資金資料の改ざん問題:

自己資金資料の改ざんは不正融資問題の核心であり、どのような言い訳をしようとも不正は不正である。スルガ銀行はこの問題に真摯に向き合い、紳士的な対応をすることを求める。

スルガ銀行は、第三者委員会の報告書に記載がある通り、不正がしやすいように融資審査の行内ルールを変更し、また通帳原本を確認していないにも関わらず通帳原本を確認したと嘘をついて融資を通していった。

これらの不正な行為の結果、本来は融資できないはずの案件に対して融資を実行し、銀行は顧客を借金漬けにして多くの利益を貪っていたのである。

さらに、このように簡単に不正ができてしまう土壌によって極めて悪質な不動産業者が現れ、さらなる悲劇を生み出したのがシェアハウス向け融資である。

この問題の本質である、自己資金資料の改ざん問題に目を瞑り、シェアハウスではないアパート・マンション向け不正融資の問題は個別性があるなどと言って、いたずらに解決を先延ばしにしているのがスルガ銀行である。

以上の通り、スルガ銀行は「早期解決フレームワーク」や「返済支援策」と言っても、到底被害者が受け入れることができない内容のものばかりである。

被害者同盟がスルガ銀行に求めるのは、公正な金融機関としてのあるべき姿である。

「不正はしたけど不法ではない」から問題ないのではなく、金融機関としてスルガ銀行が過去の不正融資事件に対して真摯に向き合って全容解明を行い、被害者に対する責任を果たすことが求められている。

名ばかりの「早期解決フレームワーク」や「返済支援策」ではなく、シェアハウスと全く同じ手口でアパート・マンションの不正融資(スルガスキーム)が行われたのであるから、金融庁の掲げる「顧客本位の業務運営」に従って、シェアハウス被害者とアパート・マンション被害者は平等な解決方法で救済されるべきである。

その行動が、他の金融機関に対する良い手本となり、業界全体の倫理観の向上に寄与することを願っており、スルガ銀行が示す姿勢は、今後の金融業界における道徳的指針となり得る。

以上