

スルガ銀行が関与したシェアハウス問題にかかる被害者救済決着の報告

2020年3月25日

スルガ銀行・スマートデイズ被害弁護団

(略称：SS被害弁護団)

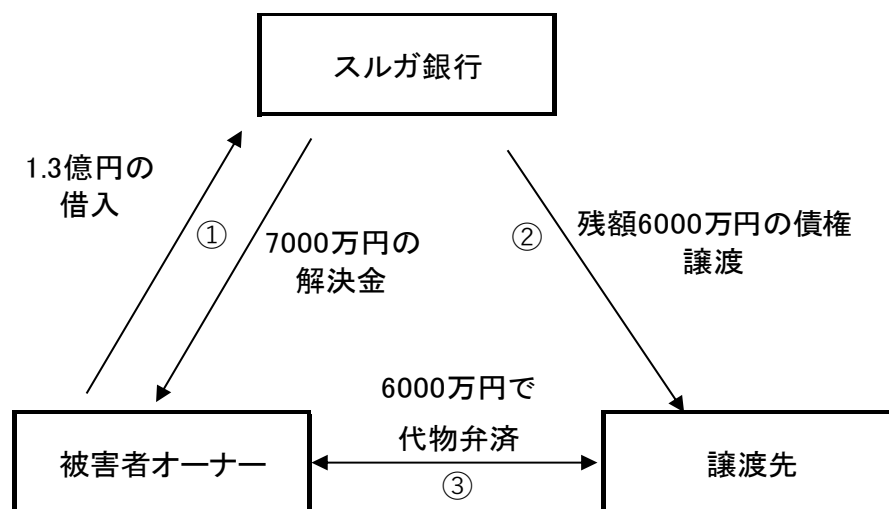
1. 今回解決した被害案件について

- ・案件概要は、スマートデイズ等のサブリース業者からのサブリースによる賃料収入により、借入した1棟あたり平均1億3000万円余の年利3.5～4.5%の元利金は30年間で余裕をもって確実に返済できると言われた被害者オーナーが、スルガ銀行からシェアハウス物件取得のための資金の融資契約をさせられたものである（事件発覚後の経緯は別紙1のとおり）。
- ・今回解決したのは、被害者オーナー**257名(連帯債務者を含む)**、**343棟**のシェアハウスで、不動産担保ローン残元金債務額合計**約440億円**と無担保ローンの一部である。

2. 東京地方裁判所への調停申立について

- ・2019年9月に、SS被害弁護団は東京地方裁判所に調停申立を行い、東京地方裁判所から解決のための調停勧告が数次にわたってなされ、スルガ銀行・被害者オーナー双方がこの内容に応諾した。その概要は下記のとおりである。

【解決スキーム説明のためのイメージ図】¹



¹ 図に記入した金額は説明のための仮定の金額です。

(次の①②③を三者で合意して同時に履行)

- ① スルガ銀行と被害者オーナーにて借入債務と解決金を対当額で相殺処理
- ② スルガ銀行は相殺後の債権を譲渡先へ譲渡
- ③ 被害者オーナーは譲渡先に該当物件を②で譲渡された債権の支払に代えて代物弁済

3. 税金問題への対応について

- ・ S S被害弁護団が当初より主張していた代物弁済による解決に、上記2の①と②を加えて解決をした理由は、主に税金問題への対応である。

例えば、時価6000万円の土地建物を代物弁済で処分し、1億3000万円の債務を消滅させたとすると、7000万円相当部分について課税が生じる可能性があった。この課税は、個人である被害者オーナーとしては、到底許容できるようなものではなかった。

- ・ 本件においては、以下のような、過去に例を見ない悪質かつ違法で定型的な行為が多数あったことが明白となった。そこで、該当物件を代物弁済することを前提とした債権譲渡価格と不動産担保ローンの残債務との差額を、この不正融資により被害者オーナーに定型的に生じた損害に係る解決金として対当額で相殺処理することにより、税金問題を解決することとした。

- ① 融資の申込みに際して、スルガ銀行の行員が関わった借入申込者の預金通帳や収入証明書類の違法改ざん行為
- ② スマートデイズ等のサブリース業者が、仕入れた土地価格に大幅な上乗せをし、シェアハウス建築工事費も実際の工事費に大幅な上乗せをして、かかる事実を知りつつスルガ銀行が融資を行い、被害者オーナーに高値づかみさせた行為
- ③ サブリース事業者とスルガ銀行の行員、仲介業者が関連共同して、不当な取得諸経費を上乗せした行為
- ④ 将来的に破綻必至のサブリース事業による収入保証を信じ込ませて多額の借入をさせた行為

- ・ 課税当局との協議、東京地方裁判所の調停勧告に基づく相殺、債権譲渡及び代物弁済を実施することにより、上記の税金問題は解決されると判断される。

4. 入札手続の実施について

- ・ スルガ銀行は、東京地方裁判所の調停勧告に基づき、S S被害弁護団の了解を得た上で、入札手続を実施した。この手続により、シェアハウス物件の買取りを希望する投資家が多数現れた。

- ・ 適正価額による債権譲渡及び代物弁済を実現するため、各被害者オーナーは各物件の情報（レントロール、管理契約を含む）を提供し、建築途中物件に関しては建設会社とのトラブルを解消するために奔走した。また、その間、S S被害弁護団及び被害者オーナーは、譲渡先候補者からの質問事項等や物件の内覧にも適宜対応した。

5. 入札手続実施から現在までの経緯について

- ・入札手続実施の結果、スルガ銀行、譲渡先、各被害者オーナーの三者間で相殺、債権譲渡及び代物弁済に関する契約が締結された²。
- ・その後、賃貸管理業者の協力を得て、各物件についての譲渡先と被害者オーナーとで個別の引渡等の手続を進行させた。
- ・本年3月25日に、スルガ銀行、譲渡先、各被害者オーナーの三者間で相殺、債権譲渡及び代物弁済の決済が実行された。

6. 抱合せの無担保ローンについて

- ・この間、シェアハウス物件取得のための不動産担保ローンにスルガ銀行が抱き合わせで貸付した多くは年7%を超える高利の無担保ローンについても、スルガ銀行とSS被害弁護団で並行して交渉を行ってきた。
- ・この無担保ローン問題についても、東京地方裁判所から解決に向けた新たな調停勧告が提示され、スルガ銀行・被害者オーナー双方がこれに応諾した。その結果、土地建物取得にかかる登記費用、不動産取得税等の一定額は、上記の違法融資に係る解決金に加算され、無担保ローンと対当額で相殺されることになった。
- ・なお、抱合せの無担保ローンについては、残債務額の確定と残額が生じた場合の返済条件などに解決未了の部分があるため、SS被害弁護団としては、引き続き東京地方裁判所の調停勧告に基づいてスルガ銀行と交渉を行い、近日中に解決をする予定である。

7. 他のシェアハウス案件に対する対応について

- ・スルガ銀行の悪質かつ定型的な不法行為が元となっている以上、この解決スキームは、今回解決に至った約250名の被害者オーナーのみに適用されるものではない。

SS被害弁護団としては、スルガ銀行による違法なシェアハウス関連融資で被害を受け、シェアハウス物件を持ちつづける負担に耐えられない被害者で、本件と同様のスキームによる解決を求める方々については、上記スキームによる解決がなされるべきと考えている。

- ・SS被害弁護団としては、シェアハウス融資に関して当該スキームによる解決を求める方々の問合せや相談があれば、今後も受任し、救済のための活動を継続していく所存である。なお、連絡先等は別紙2に記載している。

以上

² 譲渡先と譲渡価格は守秘義務の対象であり、開示できません。

【別紙 1】

1. 時間軸の発生事象

- (1) 2018年1月17日および20日、スマートデイズがオーナー向け説明会を実施（サブリース賃料の支払い停止を通告）
同日、同説明会場にて被害者が会場内の被害者に団結の必要性を呼びかけ、約50名の被害者が集まり、後の被害者団体「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）の前身となる団体が結成された。
- (2) 2018年2月14日、被害者の代表が河合弘之弁護士と面会し、2018年3月2日、SS被害弁護団が発足し、被害者オーナー向け説明会を実施した。
- (3) 2018年3月13日、SS被害者同盟が結成され、約220名の被害者オーナーが集結した。
- (4) 2018年3月15日、SS被害弁護団と被害者オーナーが第1回のスルガ銀行との交渉をおこなった（於：沼津本社）。以降、被害者オーナー約50～100名が参加し、SS被害弁護団とスルガ銀行代理人が交渉を重ねた（この交渉は2018年9月まで計9回行われた）。
- (5) スマートデイズが民事再生の申立を行い、2018年4月12日および14日に説明会を実施した。
被害者オーナー及びSS被害弁護団がスマートデイズの計画的な不正を追及した結果、2018年4月18日、東京地方裁判所が民事再生手続申立を棄却し、同社の破産決定がなされ、清水祐介弁護士が破産管財人に選任された。それ以降SS被害弁護団は清水管財人と密接に協議しつつ、協力関係を築いた。
- (6) 2018年5月15日、スルガ銀行米山社長（当時）が「行員は審査資料の偽造を認識していた可能性が認められる」とする謝罪会見を開催し、スルガ銀行の行員がこの不正に関与した可能性があるという事実が明るみになった。
同日、スルガ銀行は第三者委員会の設置を発表した。
この間、SS被害弁護団とSS被害者同盟は、第三者委員会および金融庁へ情報提供した。
- (7) 2018年9月7日、第三者委員会による調査報告がなされた（この調査報告は、スルガ銀行の組織的不正を公平な立場で認定しており、概ね評価できるものである。）。
同日、創業家の岡野会長、米山社長等が引責辞任したが、謝罪会見等を行われなかった。
- (8) 2018年10月5日、金融庁がスルガ銀行に対する行政処分（一部業務停止命令）を行った。SS被害弁護団は、同年3月以降再三に亘り、金融庁の担当部門と情報提供・交渉・協議を重ねた（金融庁の行政処分及びその後の指導は、高く評価するところである。）
- (9) 2018年10月26日、スルガ銀行代理人が交代し、その後、スルガ銀行代理人とSS被害弁護団による交渉を今日までに30回以上実施した。
- (10) SS被害者弁護団は、2019年9月、スルガ銀行を相手方として早期解決を求

める調停を東京地方裁判所に申し立てた。

- (11) 東京地方裁判所は、数次にわたる勧告をはじめ、積極的に双方主張を調整して、3月末解決に尽力して頂いた。

本日の決済完了を受けて、近日中に調停が成立する見込みである。

2. 印象に残る事象

- (1) 自殺者、少なからずの被害者の家庭内紛議や精神のバランスを壊した休職など深刻な事象が次々発生し、深刻な社会問題となった。
- (2) 2018年5月7日、司法記者クラブで、SS被害弁護団が入手した、融資手続の際、スルガ銀行行員自ら被害者の預金通帳等の改ざんを指示していたことを前提とする会話録音を公表。
- (3) スマートデイズ元社員や不動産販売会社で不正に関与した社員らが内部告発的データ提供や供述で協力。

通常では考えられない、スルガ銀行の利潤追及のための悪質かつ定型的な違法行為が次々と判明し、SS被害者同盟のメンバーのデータ分析をふまえて、SS被害弁護団で公表。

- (4) 2018年3月から翌19年9月まで、スルガ銀行東京支店前において、50～100名のSS被害者同盟の被害者オーナーが抗議し解決を求め、毎週1回のペースで50回に及ぶデモを実施した。

ネットにつながったSS被害者同盟の会員が機動的な活動を展開した。

- (5) 2018年6月28日、翌年6月26日の株主総会にSS被害弁護団と被害者オーナーが出席し、シェアハウス問題の早期解決と経営陣の責任追及、および岡野一族の排斥を主張（シェアハウスに関しては、スルガ銀行による悪質かつ定型的な不正融資が行われたものであり、マンション・アパート等の投資目的融資と法的悪質性が異なる。この問題の解決と岡野一族の排斥が無い限り、スルガ銀行の再生はありえないことを主張）。
- (6) 与野党を問わず、多くの国会議員の方々が国会質問や関係省庁への働きかけなどに尽力を頂いた。

以上

【別紙 2】

1 スルガ銀行・スマートデイズ被害弁護団の連絡先

住 所： 〒160-0022

東京都新宿区新宿1-15-9 さわだビル5階

東京共同法律事務所内

スルガ銀行・スマートデイズ被害弁護団 事務局

電話番号： 03-3359-0613（平日の午前10時～午後4時まで）

F A X： 03-3355-0445

E-MAIL：sshigaibengodanyamaguchi@gmail.com

H P：<http://suruga-smart-bengodan.com/>

（スルガ スマートデイズ 被害で検索）

2 スルガ銀行・スマートデイズ被害者同盟の連絡先

H P：<https://www.ss-higai-doumei.org/>

（スルガ スマートデイズ 被害で検索）