

# スルガ銀行が関与したシェアハウス問題にかかる第3次被害者救済決着の報告

2022年4月19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)

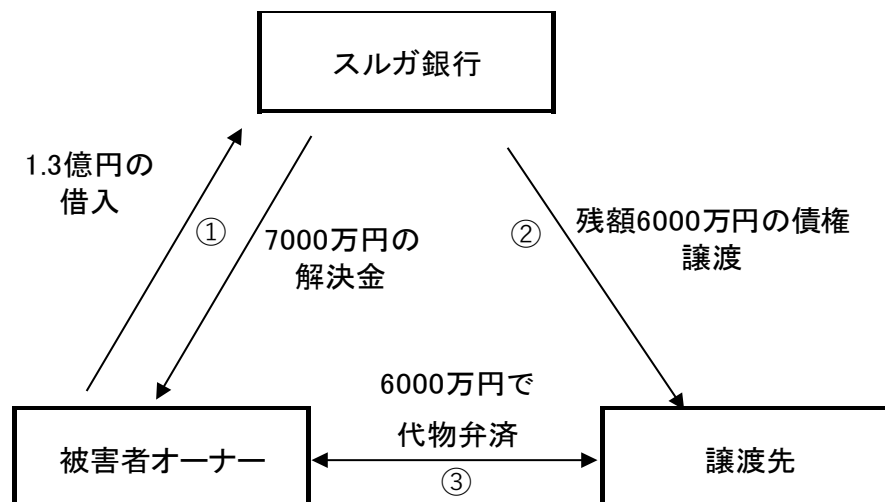
## 1. 今回解決した被害案件について

- ・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。
  - ・第1次調停分については、2020年3月に、第2次調停分については、2021年3月に、既に解決している。
- 今回解決したのは、第3次調停分である被害者オーナー**404名(連帯債務者を含む)**、**522棟のシェアハウス等**で、**不動産担保ローン解決時の残元金額合計約605億円と無担保ローンの一部**である。規模的には第1次・第2次を上回る過去最大のものである。

## 2. 東京地方裁判所への第3次調停申立について

- ・2021年8月以降、SS被害弁護団は順次東京地方裁判所に第3次調停申立を行い、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】<sup>1</sup>



<sup>1</sup> 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

- ・第1次及び第2次同様に、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したことにより、上記の税金問題は解決されると判断される。

### 4. 第3次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、SS被害弁護団の了解を得た上で、第3次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、SS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. 第3次入札手続実施から現在までの経緯について

- ・第3次入札手続実施の結果、第1次・第2次と同様に、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に関する契約が締結された<sup>2</sup>。
- ・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。
- ・2022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

- ・第1次・第2次同様に、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、第1次・第2次同様に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。
- ・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、解決をする予定であ

---

<sup>2</sup> 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。

る。

## 7. SS被害弁護団がこれまで解決した案件について

・これまでSS被害弁護団が解決したシェアハウス等案件については添付のとおりであり、被害者オーナー946名(連帯債務者を含む)、1213棟のシェアハウス等で、不動産担保ローン解決時残元金総額約1485億円と無担保ローン総額約41億3000万円である。

## 8. 残された問題について（アパート・マンション案件（アパマン案件））

シェアハウス案件については、このように抜本的な被害救済の実現ができたが、シェアハウス等と全く同じ不正が行われたスルガ銀行の不正融資によるアパート・マンション案件（アパマン案件）について、スルガ銀行は全面的な解決を行うことを頑なに拒絶しており、違法に高値づかみさせられた多くのアパマン案件の被害者オーナーの借金地獄の苦しみはなお救済されていない。シェアハウス案件を解決した被害者オーナーの中には、これとは別にアパマン案件による被害を受けている人も多数おり、SS被害弁護団としては引き続きこの様な被害者オーナーの全面的な救済に取り組むつもりである。

また、SS被害弁護団と連携するスルガ銀行不正融資被害弁護団（SI被害弁護団）においては、388名のアパマン案件被害者オーナーの合計972億円の被害について、被害救済に取り組んでいる。

SS被害弁護団は、SI被害弁護団と連携し、このスルガ銀行の不正融資によるアパマン案件問題を何としても解決しなければならない。

社会を支える多くの働き盛りの被害者オーナーが、通常の仕事と家庭、そして人生を取り戻すことができるまで、SS被害弁護団は、これからも最大限の尽力をする所存である。

以上

## 【連絡先】

### 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](mailto: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）