



2022年9月26日

各位

会社名 スルガ銀行株式会社
代表者名 取締役社長 嵯峨 行介
(コード番号 8358 東証プライム市場)
問合せ先 上席執行役員
総合企画本部長 秋田 達也
(TEL 03-3279-5536)

シェアハウス関連融資債権の譲渡に関するお知らせ

当社は、シェアハウス関連融資の債務者105名(連帯債務者、物上保証人を含む、以下、単に「申立人ら」といいます。)から民事調停を申し立てられておりましたが、今般、東京地方裁判所の調停委員会の調停勧告に基づき、シェアハウス関連融資債権168億円を第三者に譲渡(以下「本件譲渡」といいます。)いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 本件譲渡の経緯

当社は、2018年10月5日、銀行法第26条に基づき、金融庁から、一部業務停止を含む業務改善命令を受けました。これを受け、2018年11月30日に金融庁に提出した業務改善計画のもと、シェアハウス関連融資及びその他投資用不動産融資の返済にお困りのお客さまへ、金融機関としてとり得るあらゆる対応を検討し実施¹してまいりました。

こうした対応の一環として、シェアハウス関連融資をご利用中のお客さまとの間の問題の早期解決に向けて、2020年3月25日、2021年3月1日及び2022年3月25日にシェアハウス関連融資債権を第三者に譲渡を行いました(以下「既実行債権一括譲渡」といいます。)

本件譲渡は既実行債権一括譲渡と同様のスキームにて実施いたしました。なお、既実行債権一括譲渡同様、本件譲渡の対象はシェアハウス関連融資債権のみであり、その他投資用不動産関連融資債権は対象としておりません。

2. 本件譲渡の概要

本件譲渡は、東京地方裁判所の調停委員会の調停勧告に基づいて行われました。その概要は以下のとおりです。

- ・ 当社は、シェアハウス関連融資について、各申立人らに対し一定額の解決金支払債務を

¹ 当社がこれまで実施した「投資用不動産融資に関するご返済支援の主な取組み」については、別紙をご参照ください

負うことを確認し、同債務とシェアハウス関連融資に係る各申立人らのローン債務とを対当額で相殺した上で、相殺後のローン債権を第三者に譲渡いたしました。

- ・ 各申立人らは、各自のローン債務について、上記相殺及び本件譲渡の後、各自が所有する担保物件をもって代物弁済を行いました。

シェアハウス関連融資は、一般の投資用不動産関連融資とは異なり、マーケットが未成熟で比較する類似物件が少ない中、非現実的な事業計画に基づき、運用実績のない新築物件に対して当社の融資が実行されておりました。その結果、お客さまが実勢価格よりも高値でシェアハウス物件を購入し、いわゆる高値掴みの損害を被られました。当社には、シェアハウス関連融資を実行するに際し、一般の投資用不動産関連融資にはないシェアハウス特有のリスクについて十分な分析を行わず、事業計画の非現実性を看過した等の不適切な対応がありました。当社は、シェアハウス関連融資については当社に定型的に不法行為に基づく損害賠償義務が生じると裁判所の調停委員会が認定したことを踏まえ、申立人らに対し、調停勧告に基づく解決金支払債務を負うことを応諾いたしました。

今後、東京地方裁判所において民事調停法16条所定の調停が成立し、これにより申立人らと当社との間のシェアハウス関連融資をめぐる問題は終局的に解決する予定です。

3. 本件譲渡による業績への影響等

今回の債権一括譲渡において、関連する融資を含め約25億円の貸倒引当金戻入益を見込んでおります。2022年8月10日に公表しました「業績予想の修正に関するお知らせ」に記載の2023年3月期の通期連結業績予想及び個別業績予想には織り込み済みです。

また、本件譲渡をもってシェアハウス関連融資債権の一括譲渡対応は終了といたしますが、引き続き、「シェアハウス等顧客対応室」にて、お客さまの個別の状況に応じて通常のご返済支援やご相談など、お客さま本位の対応を徹底してまいります。

「シェアハウス等顧客対応室」のお問い合わせ先

電話:0120-010-636

住所:東京都中央区日本橋室町1-7-1 スルガ銀行8F

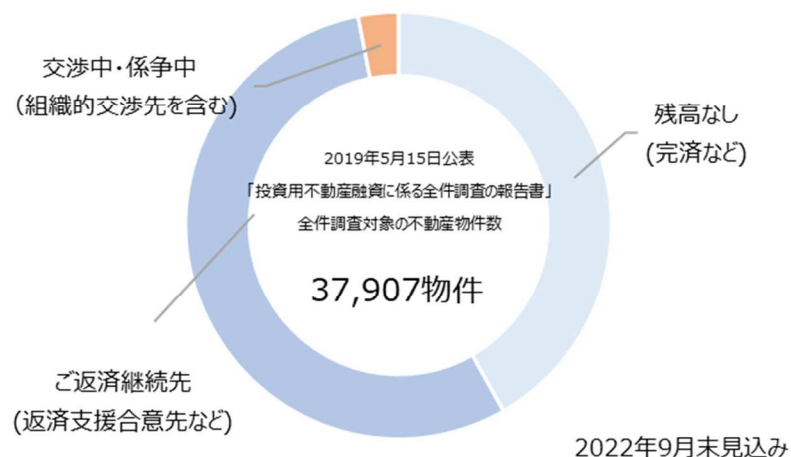
受付時間:9:00~18:00(土・日・祝日・年末年始を除く)

以 上

■ 投資用不動産融資に関するご返済支援の主な取組み状況

主な 取組み

- ・ 2018年6月 「シェアハウス等顧客対応室」を設置し、これまでにシェアハウス・オーナーのお客さまのうち約9割と面談を実施しました。そのうち7割以上のお客さまについて金利・返済方法等の条件変更を実施しました。
 - 上記の条件変更に加え、シェアハウス債権一括譲渡（1回目）を2020年3月に実施し、その後2022年9月26日までに計4回（計1,051名/1,339物件）の一括譲渡を実施し、本対応は完了しました。
- ・ 2018年11月 投資用不動産融資(シェアハウス融資を含む)の全件調査を行うことを公表し、投資用不動産融資をご利用中のお客さまにアンケートを発送。2019年5月に、全件調査の結果とともに、ご返済が困難なお客さまに対し、元本一部カットを含む、より踏み込んだ返済支援を行うことを公表。投資用不動産融資をご利用中のお客さまには、その旨のご通知を個別郵送でも行いました（約20,300名/34,000物件）。
 - 2019年5月に公表した元本一部カットについては、3,088物件のお申し出がありました。
 - そのうち、物件収支が赤字*であった1,676物件のうち1,308物件において、元本一部カットやレートダウン、元金返済額変更のご返済支援について既に合意をいただいております。
 - お申し出のあったお客さま以外にもレートダウン及び元金返済額変更のご返済支援を3,015物件行っております。
 - これらの結果として、シェアハウス債権譲渡の1,339物件とあわせて、合計で4,968物件(重複分を除く。)について、対応が行われたこととなります。（集計対象：2019年4月以降の物件数）
 - *元本カット検討の前提条件の一つとしてご相談いただいた時点でローン返済が困難な状況が存在する（ローン返済を含む物件収支が赤字である）物件となります。
- ・ また、2020年11月からは、投資用不動産融資対象物件の運営を支援する体制を整備し、融資対象物件の定期的な現地調査による物件の入居状況や損傷等の管理状況に関する情報を基に、お客さまへ能動的な収支改善のご提案も実施しています。
- ・ 全件調査対象物件のうち4割強が融資残高なし、5割強がご返済を継続いただいております。



約4年に亘るご返済支援やご相談の取組みを経て、全件調査を行った37,907物件のうち4割強が融資残高0となり、5割強がご返済を継続いただいております。

一方、それら以外の約3%が交渉中または係争中（組織的交渉が行われている先や返済支援合意に至っていない先）であり、適正な解決に向けて引き続き対応してまいります。