

2025年6月20日

各位

スルガ銀行株式会社

金融庁による報告徴求に係る対応状況について

スルガ銀行株式会社（取締役社長：加藤広亮、以下「当社」）は、2025年5月13日「金融庁による報告徴求の受領および投資用不動産向け融資に対する当社対応の経緯について」にて公表いたしました通り、金融庁より報告徴求を受領しておりましたが、2025年5月30日に当該報告徴求に対する報告書を金融庁に提出いたしました。

2018年以前に融資したシェアハウス以外の投資用不動産向け融資における不正行為等（以下、アパマン問題）に関し、対象債務者さまをはじめとしたご関係者の皆さまにご迷惑とご心配をおかけしており、改めてお詫び申し上げます。当社は、対象債務者さまの個別のご事情に寄り添った対応と、関係者の皆さまのご不安払拭に努め、アパマン問題の早期解決に全力で努めてまいります。

つきましては、金融庁に報告した内容を踏まえ、アパマン問題の「解決に向けた取り組みが長期化している理由」および、「早期解決を図っていくための具体的な改善策」の概要を以下の通り、お知らせします。

記

1. アパマン問題の状況

これまでの当社の取り組み経緯については、2025年5月13日に公表した「金融庁による報告徴求の受領および投資用不動産向け融資に対する当社対応の経緯について」に記載した通りですが、様々な取り組みをしてきた結果、組織的交渉先¹は2022年9月末に931物件でしたが、2025年3月末には768物件（累計△163物件 [△17.5%]）となりました。

なお、768物件のうち、スルガ銀行不正融資被害弁護団（以下「SI被害弁護団」といいます）が申立てた民事調停に係属中のものが673物件であり、約9割を占めます。

¹ SI被害弁護団やその他の弁護士に委任し、集団的に調停や訴訟の申立を行っている債務者を「組織的交渉先」として、その対象物件数を当社は開示しております。

2. 解決に向けた取組みが長期化している理由

SI被害弁護団から、2022年2月に民事調停の申立てがあつてから3年以上経過していますが、基本的な点において意見の違いがあり、議論が平行線であることが長期化の背景にあると当社は考えております。

具体的な相違点の例としては、実質的にシェアハウスと同様の一律解決、包括的解決を求めるSI被害弁護団の主張と、個別の事情に応じた個別解決が合理的であるとする当社の主張が相違することが挙げられます。

また、早期解決のためには、調停外の場における対話を通じた解決を併せて図る必要があるにも関わらず、当社から強く働きかける姿勢や提案が十分ではなかったことも長期化の原因であると、反省しております。

3. 早期解決を図っていくための具体的な改善策

以上の状況を踏まえ、SI被害弁護団の申立てによる民事調停等については、早期に司法の見解をお示しいただけるよう、当社はできる限り真摯かつ迅速に司法の要請に対応するとともに、併せて、個別対話を通じた解決を加速すべく、以下の取組みを速やかに実施します。

- 緊急プロジェクト体制の立上げ、およびご相談窓口の拡充
- 個別解決施策の拡充（以下記載のうち、太字・下線部分が今回拡充した内容）
 - 任意売却の有無に関わらず、延滞中の利息および損害金の一部免除²
 - 任意売却による売却代金等充当後の残債務の返済相談(金利0%/期間35年返済等)
 - 物件収支が赤字であるために約定返済が困難な債務者さまに向けた、「当面 1.0%を下限とした金利引下げ、および一部元金の最終期日一括払い」等の個別相談による物件収支黒字化施策
 - 上記施策を実施しても残債務の返済が見通せない場合には、個別事情(返済可能額や資産状況等)をお聞きし、個別返済プラン策定のご相談
(金利水準や返済額・期間等の諸条件についての柔軟なご対応を含みます)
 - 不動産収支がご不明な場合や、特別のご事情がある場合の個別相談
- 対象の債務者様に対する個別ご通知(ご相談窓口や個別解決策の拡充等について)および様々な機会を通じた個別対話の働きかけ

² なお、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返済を止めている場合には、その家賃収入の7割程度(適正な必要経費控除後の金額)を、お支払い頂くことが前提となります。

当社は、借入金返済に苦しむ対象債務者さまのご負担軽減が喫緊の課題であると認識しており、一日も早くご安堵いただけますよう、全力で努めてまいります。特に、今回拡充した個別解決施策により、多数の対象債務者さまにおかれましては、対話を通じ、早期解決に向けた道筋のご提案が可能になるものと考えております。

また、関係者の皆さまのご不安払拭をすべく、これら取り組みによるアパマン問題の解決加速化を図るとともに、適時適切な情報開示にも当社は努めてまいります。ご理解の程、お願い申し上げます。

以 上

<ご相談窓口：シェアハウス等顧客対応室>
東京都中央区日本橋室町 1-7-1
フリーダイヤル 0120-010-636
お電話承り時間 09:00~17:00
(月曜日~金曜日、土日・祝祭日・年末年始を除く)