

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

シェアハウス以外の投資用不動産向け融資に係る問題（以下「アパマン問題」といいます。）に関し、アパマン問題の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、心よりお詫び申し上げます。当社は、再発防止に向け内部管理体制およびコンプライアンス体制の強化などさまざまな取組みを重ねるとともに、アパマン問題の一日でも早い問題解決を図るため、2023 年 4 月には、その実現に向けた 3 つの方針¹を公表し、取組みを進めてまいりました。また、2025 年 5 月には、本件に関して金融庁より報告徴求²を受領しており、早期解決に向けた社会的要請の高まりを一層強く認識し、個別解決策の拡充等を行っております。つきましては、アパマン問題に係わる当社対応状況につきまして、以下の通りお知らせいたします。

記

1. アパマン問題の状況

当社は、アパマン問題に関し、対象債務者さまの個別のご事情に寄り添った対応と、アパマン問題の早期解決に全力で努めております。

これまでの取組みの結果、組織的交渉先³は 2022 年 9 月末に 931 物件でしたが、2025 年 9 月末には 694 物件（累計△237 物件 [△25.4%]）となりました⁴。

なお、694 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 625 物件⁵ですが、2025 年 9 月末時点で、このうち約 40 物件については、民事調停外での個別解決に向けたご相談も承っております。

2. 民事調停外での個別解決に向けたご相談の実施状況

当社は、個別対話を通じた解決を加速すべく、以下の取組みを実施しております。

● 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

¹ 3 つの方針とは、①早期解決案の提示、②任意売却支援等による債務者負担の軽減、および③個別案件に応じた判断を指します。

² この報告徴求は、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に関し、全ての債務者の個別解決に至っておらず、解決に向けた取組みが長期化している理由及び期限等を示した上で、今後早期解決を図っていくための具体的な改善策についての報告を求めるものです。詳細については、2025 年 5 月 13 日付の公表文書（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）をご参照ください。

³ 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。

⁴ アパマン問題の全体像については、別紙 1 をご参照ください。

⁵ 2025 年 3 月末時点で民事調停に係属中だったのは 673 物件であり、それから 48 物件減少しました。

- 個別解決施策の拡充（以下記載のうち、太字・下線部分が 2025 年 6 月に拡充した内容）
 - 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⁶
 - 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
- 対象の債務者さま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
- 対象債務者さまのご要望に応じた個別解決施策に関する説明会の実施 等

<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）

3. SI 被害弁護団の申立てによる民事調停の状況

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 年半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、本調停による解決（両者による和解）は、これまで 1 物件⁷に留まっております。

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、本調停による解決が長期化している理由の一つとして、SI 被害弁護団に対して司法から要請

⁶ 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。

⁷ 和解が成立した物件は、2022 年 5 月に当社から提案した「早期解決フレームワーク」に沿って、SI 被害弁護団と協議およびあてはめを行った結果、「損害賠償責任が生じる可能性がある」と当社が自ら認めた 2 物件のうち 1 物件となります。この案件は、裁判所が示した和解案を両者が応諾し、2025 年 7 月に和解成立となったものです。

された証拠等の提出が遅延し、調停手続進行の妨げになっていることも一因であると当社は考えております。具体的には、SI 被害弁護団も合意した昨年 5 月の提出期限が守られず、その後複数回の期限設定がされたにも関わらず期限を超えての主張や証拠提出が繰り返され、最終期限として裁判所より指示された今年 7 月時点でも、証拠提出等を終えなかった状況があります。

このような状況、およびアパマン問題に関するこれまでの司法判断（13 件の判決⁸がこれまでに確定し、いずれにおいても当社の損害賠償責任は認められておりません。）等を踏まえ、SI 被害弁護団が求める民事調停による一律解決、包括的解決は困難であり、かえってアパマン問題の早期解決の妨げになっていると判断せざるを得ない状況に至ったと当社は考えております。

このため、当社は、今年 9 月までに裁判所から示された調停成立に向けた和解案やご見解を尊重した結果、裁判所によって当社の不法行為が認められる可能性は低く、調停が成立する見通しは極めて乏しいと考えざるを得ない物件については、裁判所に調停不成立の上申をいたしました。

このように当社としては、当社の不法行為が認められうる物件については、裁判所のご指示のもと、調停案に従い調停内での解決を目指します。

一方で調停内での成立の見通しが極めて乏しい物件については、取締役の善管注意義務にも鑑み、いたずらに時間をかけることなく、調停外での解決に向け誠心誠意対応していく考えです。

具体的には、これら物件について、調停不成立となった場合であっても、当社は上記 2 で述べた個別解決に向けたご相談に積極的に応じ、アパマン問題の早期解決を図ってまいります。

4. 支払督促の申立てについて

SI 被害弁護団の申立てによる民事調停に係属中の物件のうち 98%については、長期間に亘り、元利金の約定返済が一方向的に停止されております。

いわゆる「マイホーム購入のための住宅ローン」とは異なり、「アパマン融資」は不動産事業を営む事業主向けの融資となります。不動産事業とは、例えば、事業用不動産（建物一棟全て、売価 150 百万円）を購入し、複数の賃借人から家賃収入（年間 10 百万円）を得て、必要経費（年間 3 百万円）を支払い、手元に残った収入（年間 7 百万円）から借入金の返済を行うといった事業内容となります。この例で、約定返済を停止した場合、毎年 7 百万円の収益が、不動産事業主である債務者さまの手元に残ることとなります。

このように、「マイホーム購入のための住宅ローン」とは異なり、「アパマン融資」においては、借入金の返済原資である家賃収入が不動産事業主である債務者さまの手元に貯まっていくケースが多く、民事調停中であつたとしても、一方向的な返済停止は看過できないことを、SI 被害弁護団に繰り返しお伝えしてきました。

そして、このようなケースに関し当社として何ら請求等の対応を行わないことは、貸出債権を適切

⁸ 今年になってから、5 件の判決が新たに確定しました。各判決の概要については、別紙 2 をご参照ください。

に管理するという取締役の善管注意義務に反することにもなり得ます。

また、債務者さまの中には、借入金返済のために（少なくとも）留保しておくべき家賃収入を他の投資等に費消した例もあり、このようなケースでは、返済停止によって、かえってアパマン問題の早期解決を難しくする状況が発生しております。

早期解決が困難となる状況を避けるためにも、当社は、「返済再開に向けた対話」に応じて頂くよう、2023年11月には公表文書でもお知らせし、その後も繰り返し個別通知をお送りする等の努力を重ねてまいりました。しかし、度重なる呼びかけにも関わらず、「返済再開に向けた対話」に応じて頂けない債務者さまの一部に対しては、2024年11月から順次、支払督促の申立てを行い、「民事調停中であることを理由にした、不動産事業主である債務者さまによる一方的な返済停止の是非」について、司法判断を仰ぐべく手続を進めております。

なお、支払督促の申立てを行った案件についても、当社は、可能な限り丁寧なコミュニケーションを行い、個別のご相談による解決を図っております。実際、これまで支払督促の申立てをすべく、SI被害弁護団に通知した物件のうち、10物件については個別解決に至ることができ、支払督促の取下げ等をいたしました。また、支払督促についてご理解が得られず、債務者さまから異議申立があった場合も、そのご異議の内容を踏まえ、個別に司法判断を仰ぐ丁寧な対応を重ねており、一方的に強硬手段⁹を取るといった対応はしておりません。

アパマン問題に係る当社の対応状況は以上の通りですが、対象債務者さまの借入金返済に係るご負担軽減が喫緊の課題であると当社は認識しており、一日も早くご安堵頂けますよう、全力で努めてまいります。特に、個別解決に向けたご相談や施策により、多数の対象債務者さまにおかれましては、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を払拭すべく、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。

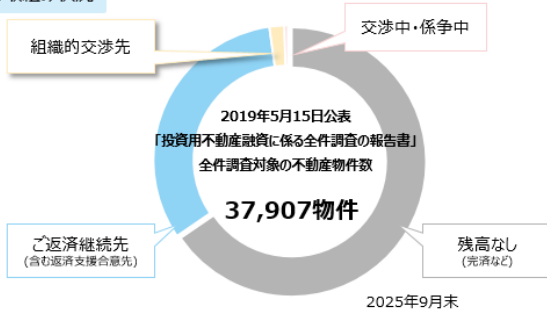
以 上

⁹ 例えば、個別の司法判断を得ていない中で、一方的に競売手続を進めるといった対応

<参考資料 1：投資用不動産融資・組織的交渉先の状況およびカバー率>

投資用不動産ローン・組織的交渉先の状況およびカバー率

これまでの取組み状況



約6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物件のうち約7割が融資残高0となり、約3割がご返済を継続いただいています。

一方、当社との間で組織的交渉が行われている件数は694物件※(37,907物件のうち1.8%)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。

※任意売却等により、2022年9月末から今年9月末までに237物件が組織的交渉先から外れております。

単位：億円	開示債権額*1			カバー率（2025年6月末）		
	2024年3月末	2025年3月末	2025年6月末 (A)	担保評価額*2 (B)	引当/保証保全額 (C)	カバー率 (B+C)/A
組織的交渉先	873	821	807	313	494	99.96%

- 早期解決に向け、継続交渉中
 - なお、予防的引当等により、アンカバー額は限定的であり、財務健全性を適切に担保

*1 金融再生法開示債権額

*2 貸出金等与信関連債権の担保評価は、通常、積算法等による評価の90%を採用しているが、本数値は積算法等による評価の100%

＜参考資料 2：アパマン融資・当社損害賠償責任についての確定判決例＞

No	判決日	事件管轄	争点	裁判所の判断	判決
1	2021/6/2	東京高等裁判所	- 不動産業者の以下の行為が不法行為責任が認められるか ①物件価値や物件収支に関する虚偽の説明をして売買契約を締結させたこと ②原告が借入金額を十分に認識させないまま、売買価格以上の融資を組ませたこと - 銀行が審査書類の改ざんなどに関与していた場合、原告は貸金返還債務を信義則上負わないといえるか	- 不動産業者の詐欺等による不法行為責任は認められない ①売買価格は不当に高額でなく、物件収支についても虚偽の説明はなかった（そもそも売買契約と金消契約は法的に別個独立のものあり、売買契約の効力が直ちに金消契約の効力に影響するものではない） ②金消契約は原告の意思により真正に成立したもの - 銀行は、審査書類の偽造について、認識しておらず、また関与していなかった（第三者委員会の報告書の内容が、当然に銀行が偽造を認識していたり、関与していたことに結び付くわけではない）	請求棄却 (判決確定)
2	2021/10/7	東京高等裁判所	- 不動産業者の不法行為(審査書類等の偽装)を前提に、銀行の使用者責任又は共同不法行為責任は認められるか - 銀行は、融資審査の際に提出された自己資金確認資料等について、顧客に信用性の確認等をする義務を負うか	- 不動産業者に不法行為が成立するとは認められないため、それを前提とした銀行の使用者責任や共同不法行為責任は認められない - 一般に銀行融資にあたり、銀行が改ざんや偽造の事実を認識していたことや、通常の注意を払っていれば認識することができたと認められない以上、（融資希望者に対し、改ざんや偽造であることを指摘する）義務はない	請求棄却 (判決確定)
3	2021/11/16	東京地方裁判所	- 銀行に以下の注意義務があり、共同不法行為責任は認められるか ①自己資金確認資料等について、原本等で確認すべき注意義務(自己資金確認資料等の改ざん、捏造の事実が顕発していることを銀行が認識していたかどうか) ②不動産担保評価の確認義務及び評価方法の説明義務	- 銀行には以下の注意義務はなく、不法行為責任は認められない ①自己資金確認資料等の改ざん、捏造などの事実が顕発していることが銀行の共通認識だったとは認められない。そもそも銀行が融資にあたり資金確認資料を求めるのは、顧客の返済能力を見極め、信用リスクの軽減を図るためであり、顧客に対する原本確認義務はない。 ②銀行が担保不動産の価値を把握するのは、返済不能になった場合に備えるためであり、不動産担保評価の確認義務及び評価方法の説明義務はない	請求棄却 (判決確定)
4	2022/7/7	東京高等裁判所	- 銀行は、不動産業者の不法行為(審査書類等の偽装)を認識していた、ないし認識し得たとして共同不法行為責任が認められるか - また銀行が不動産業者の意図を知らなかったとしても、過失により不動産業者の不法行為を幫助したと認められるか	- 不動産業者の行為は、原告の権利を不当に侵害するものとの評価を免れないが、銀行がその不法行為について、意を通していたとか、その意図を知っていたと認めるに足りる証拠はなく、共同不法行為責任は認められない - 銀行が過失により不動産業者の行為を幫助したと認める事情はない	請求棄却 (判決確定)
5	2024/1/24	東京地方裁判所	- 銀行担当者が、売主である不動産業者による顧客の預金残高や収入を示す資料等の改ざん(偽装工作)を指示し、又は知りながら黙認したか - 銀行担当者が偽装工作を知らなかったとしても、当該偽装工作を看過して融資が実行された場合、銀行の顧客に対する不法行為が成立するか - 銀行に、売主である不動産業者が投資対象の不動産の取得に係る取引を媒介契約ではなく売買契約によるべき合理的根拠を確認する法的義務があるか	- 銀行担当者が、偽装工作を指示し、又は知りながら黙認したと認めるに足りる証拠はない - 単に銀行担当者が偽装工作を看過したために融資が実行されたにすぎない場合、当該偽装工作を認識し、その一部について協力したことを認める顧客との関係では、当該顧客に対する注意義務違反を理由とする不法行為は成立しない。 - 融資申込を受けた金融機関が、顧客のために媒介契約ではなく売買契約によるべき合理的根拠の有無を確認する法的義務を負うと解すべき根拠は見当たらない	請求棄却 (判決確定)
6	2024/2/28	名古屋地方裁判所	- 銀行が、売主である不動産業者と、時価相当額を上回る売買代金で売買契約を締結させることを共謀したか - 銀行が、顧客に対して、信義則上、融資金の使途先の契約内容や目的物についての説明義務及び不測の損害を被ることがないよう配慮・保護すべき義務を負うか	- 原告が証拠として提出した不動産の評価レポートに記載の価格が唯一適正な時価相当額を示すものとはいえず、本件において時価相当額を上回る売買代金で売買契約を締結させたとは認められない。 - 金銭消費貸借契約の締結についての審査において(i)売買代金額が改ざんされた売買契約書及び(ii)偽造のインターネットバンキングに係る残高明細が用いられたことは、銀行と不動産業者との間の共謀を推認させる事情と認められない。 - 売買代金を融資した金融機関は特段の事情がない限り、当該売買契約の締結について不法行為責任を負うことはない。本件において、被告に不法行為責任が発生すると認めるに足りる事情はうかがえない。	請求棄却 (判決確定)
7	2024/3/21	東京高等裁判所	- 不動産業者が原告を欺罔して不動産を購入させたという詐欺による共同不法行為が認められるか - 銀行の幫助による共同不法行為が成立するか - 不動産業者は不動産の瑕疵等についての説明義務違反による共同不法行為責任を負うか - 銀行担当者の故意又は過失による不正融資によって融資額と不動産の価値の差額相当額の損害が発生したと認められるか、及び不正融資により銀行担当者は幫助の共同不法行為責任を負うか	- 不動産業者が虚偽のレントロールを作成したことを認めるに足りる証拠はないこと等から、不動産の収益性を偽って投資を勧誘したとは認められず、共同不法行為は認められない - 銀行が「不動産業者にレントロールの改ざんを指示し、又はレントロールの不正を認識していた」とは認められないこと等から、銀行の幫助による共同不法行為は認められない - 不動産の瑕疵等が契約当時存在していたことを認めるに足りる証拠がないこと等から、不動産業者の説明義務違反は認められない - 資産や収入について変更が行われ、銀行における融資手続に不正があったとしても、そのことから融資額と不動産の価値との差額相当額の損害が発生したとはいえず、また銀行担当者は幫助の共同不法行為責任を負わない	請求棄却 (判決確定)
8	2024/3/22	東京地方裁判所	銀行及び銀行担当者には、顧客に対し、融資審査資料が真正なものであるかどうか及び不動産の売買代金額及び融資金額が市場価格と乖離していることについての説明義務があるか、また係る説明義務を怠った場合、顧客の自己決定権を侵害したものであるとして不法行為責任を負うか	- 銀行の行う融資審査の目的は貸し倒れリスクを防ぐことにあるというべきであるから、顧客側から提出された資料の正確性を精査すべき義務や、その調査の状況を説明する義務があるとは直ちには考え難い - 銀行担当者らが資料の偽装を知りながら黙認していたとか、偽装を容易に発見し得たということとはできない - 不動産を購入するか否か、購入するとしていくらで購入するかは、買主自らの判断と責任で行うのが通常であるから、銀行が顧客のために売買代金額が適正であるか調査したり、それを説明する義務を負っているとは解し難い - 顧客の購入した不動産が市場価格と乖離していたことを認めるに足りる的確な証拠はない	請求棄却 (判決確定)

No	判決日	事件官轄	争点	裁判所の判断	判決
9	2024/12/19	東京高等裁判所	- 自己資金確認資料を改ざんした上で締結されたローン契約は公序良俗に違反して無効であるか - 銀行法12条の2第2項等を遵守せず締結されたローン契約に基づく返還請求権は権利濫用となるか - 自己資金確認資料の改ざんについての故意又は原本確認を怠ったことについて過失があった場合、不法行為が成立するか	- 銀行が不動産業者と共謀し自己資金確認資料を改ざんしたと認めるに足りる証拠はない以上、ローン契約が公序良俗に違反するとは認められない (銀行において、一般的に、通帳等の資料の原本確認の必要性を認識されていたとしても、全ての通帳等の原本確認をすべき義務があったと解すべき事情の主張、立証はなく) 銀行法12条の2第2項等を遵守する姿勢が全くうかがわれないという事実は認めるに足りず、返還請求権の行使は権利濫用にならない - 一般に銀行が顧客のために、自己資金確認資料の原本を確認すべき義務を負うとは解されず、(銀行内部において、原本確認の徹底がされていないことや偽造資料に関する対策を何ら行っていないかつたとしても、本件の審査状況を具体的に指摘するものではないから、このことから直ちに、) 業者との間の黙示の共謀や改ざんを疑うべき端緒があったことを認めるに足りる証拠はないことから、そもそも原本確認の注意義務を負っていたとは認められない	請求棄却 (判決確定)
10	2024/12/23	東京地方裁判所	- 業者による勧誘行為が収益性を欺罔させたとして不法行為に当たるか - その勧誘行為について銀行が業者と共謀したか - 損害の発生及び額	- 原告は業者が作成したシミュレーションが収益性を欺罔するものと主張しているが、参考資料の一つとして提供されたものであり、一定の手残りを保証する主旨ではない - 上記の通り、前提で不法行為に当たるとは認められないが、仮にそうだとした場合、銀行と業者が共謀していた事実を認めるに足りる証拠はない - 損害の発生及び額については判断するまでもない	請求棄却 (判決確定)
11	2024/9/12 (2025/3/5上告不受理により確定)	福岡高等裁判所	- 本件は第三者委員会が公表した調査結果によるいわゆる「スルガスキーム」と類似の特徴があるため、本件においても不正融資がされたことを推認されるかどうか - 銀行に使用者責任が認められるか - 銀行は銀行法に基づき、顧客保護のため、顧客に対し、業者の偽装行為や不動産の実勢価格について告知する義務があるか - 銀行担当者は適切な融資を実行すべく、必要な調査を行うべき立場にあり、通帳の原本を確認しなかったことが重大な過失にあたるといえるか	- 個別の事例によって、行員の偽装関与の有無及びその態様は異なるものであるから、推認することは困難であるし、銀行担当者が偽装や欺罔に関与したとは認められず、不法行為は成立しない - 銀行担当者の不法行為が成立しない以上、使用者責任も成立しない - 銀行担当者が業者の偽装行為や不動産の実勢価格が乖離していることを認識していた事実を認める証拠がなく、告知義務の前提を欠く - 銀行担当者が通帳の原本確認を怠った落ち度は、銀行が与信能力について判断を誤らせて融資を実行したという点において、銀行との関係では過失を構成しえるが、融資を受けることができた債務者らに対しては、何ら義務違反を構成するものではない	請求棄却 (判決確定)
12	2025/4/7	東京地方裁判所	- 銀行が不動産業者と共謀し又は不動産業者の不正等を漫然と見逃して金銭消費貸借契約を締結させるとともに、他の金融商品の抱き合わせ販売を行ったとして、有担保ローンについては融資残高のうち物件の適正価格を超える部分が、無担保ローンについてはその全体が、それぞれ公序良俗に反し無効であるか - 上記銀行の行為について、不動産業者との共謀による不法行為、又は過失による不法行為に該当が成立するか	- 銀行が不動産業者と共謀して、又は不動産業者の不正行為を認識しながら金銭消費貸借契約を締結したり、無担保ローンの契約が融資条件としたとは認められず、その他に公序良俗に反するというべき事情も見当たらないため、左記のローンのいずれも無効とはいえない - 銀行が不動産業者と意を通じて不正行為に関与し、又は不正行為を認識しながら融資を実行していたとは認められないため、共謀による不正行為は成立しない - 融資審査は銀行の与信管理のために行われるものであり、取引の適正や妥当性を担保するとはいえず、銀行が顧客に対して適正な審査を行わなければならない法的義務を負っていることまでは言い難いし、ずさんな融資審査が行われていたとも認めることができないため、過失による不法行為は成立しない	請求棄却 (判決確定)
13	2025/6/30	東京地方裁判所	- 銀行に提出された書類に偽装があったと認められるか - 上記書類の偽装について銀行の不法行為責任が認められるか	- 通帳の写しに偽装があったことはうかがわれるが、レントロールに偽装があったとは認められない - 調査報告書やプレスリリースの記載から、直ちに銀行内部で組織的な偽装行為があったと認めることはできないし、その他の証拠をもって銀行や従業員が通帳の写しの偽装に関与したと認めることはできないため、銀行の不法行為責任は認められない	請求棄却 (判決確定)