

2025年12月5日
スルガ銀行株式会社

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であるお客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。

本件の当社対応状況につきましては、2025年10月17日に現状をご説明する文書を公表いたしました。そのうち「3. SI被害弁護団の申立による民事調停の状況」につきまして、多くのご質問を頂戴しておりますことから、そのうち主なものについて、以下の通りご回答申し上げます。

記

ご質問①：アパマン問題の全体像はどうなっているのか？

- 当社は、アパマン問題に関し、対象となるお客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²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。
- 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物件です。

ご質問②：SI被害弁護団が申し立てている民事調停が最終局面に来ており、調停最終案が出されていると聞くと聞くと、民事調停は進んでいるのか？

- 民事調停が進んでいることは事実ですが、調停案の具体的内容について、当事者は守秘義務を負っており、現時点で当社から明らかにすることは叶いません。しかしながら、当社として本件の説明責任を果たす義務があると認識しており、年内に皆さまへご説明できるよう、そのための方法を検討しており、ご理解を賜りますようお願い申し上げます。

¹ 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 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お客さまを「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。

ご質問③：調停案では、救済されない（不法行為の成立が認められず、解決金支払い等の対象とはならない）お客さまもいると聞く。このような人は救われないのか？

- 調停案の具体的内容については、当事者は守秘義務を負っており、現時点で当社から明らかにすることは叶わないことについて、何卒ご理解をお願い申し上げます。その制約を踏まえ、あくまで概論に留めてご説明を申し上げます。
- SI被害弁護団は「所謂、一律解決、包括的解決」を求めるとのご主張ですが、当社は「個別の事情に応じた個別解決が合理的である」ことを、これまでも一貫して、司法の場で主張してまいりました。仮に、当社の主張が認められる場合には、裁判所が「不法行為の成立が認められず、解決金支払い等の対象とはならない」とご判断するケースも一部出てくるものと考えています。
- しかしながら、「解決金支払い等の対象とはならない」ケースが、「救われない」という結果には繋がるものではありません。当社は、「解決金支払い等の対象とはならない」ケースであっても、別紙記載の個別解決施策を適用し、お客さまの個別のご事情に寄り添ったご返済プランをご提案するという方針を、既に裁判所およびSI被害弁護団に対してお伝えしています。
- 実際、当社ご提案の個別解決施策にご理解と同意を頂き、これまでに紛争解決となったお客さまも多数³いらっしゃいます。それらの解決となったケースにおいて、自宅処分の強制など、所謂財産をとって追い詰めたり、通常の日常生活を営むことにも困窮するような取立てをしたりといった例はございません。また、今後、仮に、裁判所から「解決金支払い等の対象とはならない」旨のご判断があったお客さまに対しても、そのような形での取立てを、当社が行うことはございません。
- このように、「解決金支払い等の対象とはならない」との裁判所によるご判断があったケースでも、調停中のお客さまの個別のご事情に寄り添った対応を行うことは、当社として当然のことであると考えており、裁判所およびSI被害弁護団にも、その旨をお伝えしていることについて、ご理解を賜りたく、お願い申し上げます。

ご質問④：スルガ銀行が提案する個別解決施策を適用し、投資物件を売却しても、返済困難な（返済すると、通常の日常生活を営むことにも困窮する）ケースがあれば、どう対応するのか？

- ご質問のようなお客さまにつきましては、個別の特別なご事情（当社以外からの借入金もあり、総合的に返済が困難といったご事情も含む）を伺い、通常の日常生活を営むことにも困窮するといったことのないよう、より一層寄り添ったご対応を申し上げるために、この度、特別対応チームを当社内に設置いたしました。
- このような特別のご事情がある場合には、当社宛てにお申出を頂戴し、必要な資料をご提供いた

³ SI被害弁護団に加入し係争中であつたお客さまのうち、2025年9月末までに紛争解決したものは150物件となります

だけでしたら、ご事情を勘案し、一步踏み込んだご相談をさせて頂きたいと考えております。

ご質問⑤：スルガ銀行は支払督促を申立てているが、これは一方的な返済強要であり、取り下げるべきではないか？

- 支払督促については、一方的に約定返済の支払停止をしたまま、返済再開に向けた個別対話に応じて頂けない場合に限って、申立てをしているものです。このため、返済再開に向けた個別対話により合意を頂いたケースについては、順次、申立の取下げを行っており、一方的な返済強要といったことではございません。
- また、支払督促は、「裁判所によって当社の不法行為が認められる可能性が、極めて低いと考えられる物件」に限って申立てをしております。このため、「裁判所によって当社の不法行為が認められる可能性が、相応にある物件」については、申立ての取下げ等を行っております。
- さらには、今後、仮に、「裁判所によって当社の不法行為が成立しない」旨のご判断が示されたお客さまについても、裁判所の調停案に添った解決を図ることに合意し、個別対話に応じて頂ける場合には、支払督促の申立てを取下げ、円満な解決を図ってまいりたいと考えております。

以 上

<別紙：個別解決施策の概要>

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
- 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⁴
 - 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お客さまに向けた、「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
- 対象のお客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
- 対象のお客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

☆ 上記に加え、2025年12月1日に、下記の趣旨で、特別対応チームの設置も行いました

- 対象となるお客さまの個別のご事情（当社以外からの借入金もあり、総合的に返済が困難といったご事情も含む）を伺い、通常の日常生活を営むことにも困窮するといったことのないよう、より一層寄り添ったご対応を申し上げること
- このような特別のご事情がある場合には、当社宛てにお申出を頂戴し、必要な資料をご提供いただきますよう、お願い申し上げます。

<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)

⁴ 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。