

## 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<sup>1</sup>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。

アパマン問題に関しては、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。）から、2022 年 2 月に民事調停の申立てがあり、今年 11 月末時点で係属中のものが 605 物件<sup>2</sup>となります。この民事調停について、進捗があったことから、以下の通りご説明申し上げます。

### 記

#### 1. 民事調停の状況

- 当社は、2025 年 10 月 17 日に、アパマン問題の対応状況をご説明する文書を公表し、「（民事調停において）裁判所から示された和解案やご見解を尊重」する当社姿勢を改めて表明すると共に、「裁判所によって当社の不法行為が認められる可能性が低い」物件については、いたずらに時間をかけることを避けるため、調停不成立の上申をした旨をご報告いたしました。
- その後、2025 年 10 月 21 日に、裁判所より、最終的な調停勧告が示されました。これについては、12 月期日（12 月 15 日）における調停成立を目指しており、双方できるだけ早く回答することになっておりました<sup>3</sup>。
- 当社は、この司法による勧告を重く受け止めると共に、アパマン問題の早期解決を図ることが最重要であること、所謂「一律解決」ではなく「個別の事情に応じた解決が合理的」という当社主張に一定の理解が示されたこと等を踏まえ、2025 年 11 月 13 日に、調停勧告に全面的に応じる旨を裁判所に上申いたしました。

<sup>1</sup> 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。

<sup>2</sup> SI 被害弁護団に加入し係争中であったお客さまのうち、2025 年 11 月末までに 170 物件が紛争解決いたしました。

<sup>3</sup> なお、裁判所からは、調停勧告と併せ、一部の報道等を踏まえ、本件調停の経緯が漏洩していると疑って然るべき状況となっていることに懸念が示され、12 月 15 日以降においては、調停勧告の内容について双方から自由に発信できるようにする方が公平であり、口外禁止条項の範囲から除外することを検討しているとの見解が示されました。

## 2. 最終的な調停勧告の概要

- 2025 年 10 月 21 日に、裁判所より示された最終的な調停勧告の全文については、別紙Ⅰに記載の通りです。以下、その概要をご説明します。

- ポイント①：全物件の区分

「当社の不法行為が成立する余地がないではない<sup>4</sup>」物件（以下、「グレー案件」といいます。）と、それ以外の物件（以下、「白案件」といいます。）の区分が全物件について個々に示されました。なお、グレー案件は 194 物件、白案件は 410 物件（全体の約 7 割）とされました。

- ポイント②：白案件の扱い

白案件については、調停不成立とする前に、「不法行為の成立する余地がないことを前提とする債務弁済協定等による紛争解決」を目指してもらいたいとの裁判所からのご要請がありました。

- 当社は、このご要請を尊重し、11 月 7 日に、白案件であっても別紙Ⅱ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返済プランをご提案するという考えを盛り込んだ債務弁済協定の案<sup>5</sup>を裁判所および SI 被害弁護団に対してお示ししました。
- また、12 月 5 日には、当社は本件対応に係る Q&A を公表し、『「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』という当社の対応姿勢をご説明しました。例えば、「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」を当社が行うことはないことをご説明し、仮に白案件と分類されるケースでも、当社はお客さまに誠実かつ寄り添ってご対応していく姿勢を表明しております。
- 同時に、「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を含みます）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、特別対応チームを当社内に設置」という新たな取組みについても、公表いたしました。

---

<sup>4</sup> 調停勧告には「（当社の）不法行為が成立する余地がないではないと考えているが、反面、必ずしも不法行為の成立が認められるとは限らないと考えている」との調停委員会のご見解が示されました。このように、今回グレーとされた物件は、調停委員会のお考えで相応に幅広く網をかけた結果であり、これら全件において当社の不法行為責任が認められるとの司法のご見解ではありません。

また、当社は、裁判所の求めに応じた適切な情報提供（2019 年 5 月に公表した全件調査の詳細や担当社員の処分有無なども含む）を、調停委員会限りの形で従前からお示ししており、当社が証拠等の提出をしなかったためにグレー認定がされなかった等のご批判はあたらないと考えております。

<sup>5</sup> 当社が示した債務弁済協定の案について、裁判所は、勧告の趣旨に沿ったものとしてご支持をいただいたものと理解しております。

- ポイント③：グレー案件の扱い

グレー案件については、総額 121 億円（1 物件平均 6,232 万円）の解決金の支払義務<sup>6</sup>を当社が負うことを前提に、調停によって本件紛争を解決することが勧告されました。

### 3. アパマン問題の解決に向けて

- まず、最終的な調停勧告をお示しいただいた裁判所および調停委員会の皆さまに、深謝申し上げます。双方の主張を聴く丁寧なプロセス・多面的なご審議を経た上での、今回の司法のご見解を、当社は重く受け止めており、本勧告を全面的に受け容れ、それに沿ったアパマン問題の一日でも早い解決を図ることが当社の取るべき姿勢であると考えております。
- また、アパマン問題の解決に向けては、対象となるお客さまの借入金返済に係るご負担やご不安の軽減が喫緊の課題であるため、上述のとおり、「白案件であっても個別解決施策を適用」「特別なご事情がある場合に、より一層寄り添ったご対応を申し上げるために、特別対応チームを設置」といったご対応を申し上げることを表明いたしました。
- なお、紛争解決には双方の当事者が調停勧告を受け入れることが必要ですが、SI 被害弁護団におかれましては、本勧告に沿って紛争解決を図ることが最善とのお考えでいらっしゃる、私どもは理解しております。もっとも、最終的な個別案件毎の和解成立に向けては、対象となる個々お客さま毎の返済プランの協議といった個別詳細なプロセスを経ることが必要となるケースもあることから、全ての案件が解決するにはもう少しばらく時間を要するものと考えておりますが、極力迅速かつ誠実に個別和解のプロセスを進めてまいりたいと考えております<sup>7</sup>。

本件民事調停に係る当社対応状況は以上の通りですが、対象となるお客さまおよびご関係者の皆さまにおかれましては、本件民事調停に係る司法の最終的なご見解が示されたこと、当社は全面的に応諾の上、対象となるお客さまの（個別ご事情を踏まえた）ご負担・ご不安について誠実かつ寄り添ったご対応を申し上げる姿勢を表明していること、SI 被害弁護団による本勧告を重く受け止める姿勢に感謝申し上げていることにつきまして、何卒ご理解の程、お願い申し上げます。

以 上

---

<sup>6</sup> 当社は、組織的交渉先への引当等をこれまで十全に手当てしているため、当該解決金の支払を今年度行う場合であっても、当期の業績を下押しする要因とはならないものと考えております。

<sup>7</sup> 本勧告についての諾否ご判断は、個々の対象のお客さまが区々に行うものであり、本勧告を受入れず（調停を不成立とし）、個別訴訟の場で改めて司法判断を求める等のプロセスを選択されるケースもあるものと理解しております。

## ＜別紙Ⅰ：最終的な調停勧告・全文（令和7年10月21日付）＞

当調停委員会は、これまでの調停期日における当事者双方の意見及び歩み寄りの姿勢を踏まえて、相手方〔スルガ銀行〕が、別紙一覧表に記載の申立人ら〔グレー案件・194物件の債務者〕に対し、同一覧表記載の金額（ただし、遅延損害金は別途考慮する。）の支払義務<sup>8</sup>を負うことを前提に、貸付金との相殺等を行うことにより調停によって本件紛争を解決することを勧告する。

これまでの経緯として、申立人らは、相手方には違法行為があり不法行為が成立する旨主張し、これに対して、相手方は、不法行為の成立自体を認めるものではないが、調停委員会の提案を踏まえて一定の解決金の支払による解決を図ることについては検討する旨主張してきた。

調停委員会としては、別紙一覧表記載の申立人ら〔グレー案件・194物件の債務者〕との関係では、相手方〔スルガ銀行〕の不法行為が成立する余地がないではないと考えているが、反面、本件紛争が訴訟になった場合には、申立人らの主張する不法行為を認定するためには事実上及び法律上のハードルが大きく、必ずしも不法行為の成立が認められるとは限らないと考えている。

以上を踏まえて、調停委員会としては、本件紛争を典型的に検討した上で、双方の互譲によって円満に解決することを提案して、上記のとおり調停勧告をする次第である。

なお、別紙一覧表に記載のない申立人ら〔白案件・410物件の債務者〕について、相手方は調停を不成立とすることを要望しているが、申立人らにおいて、不法行為の成立する余地がないことを前提とする債務弁済協定等による紛争解決を図るべく譲歩することができるのであれば、相手方においても、本件調停の場での紛争解決を目指していただきたい。

以 上

注：〔 〕および脚注は、補足説明のため、当社で追記した箇所となります。

---

<sup>8</sup> 解決金の総額（遅延損害金を含む）は、121億円（1物件平均6,232万円）であることが後日明示されました。

## <別紙Ⅱ：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<sup>9</sup>
  - 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)

<sup>9</sup> 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。