

2026 年 5 月 25 日

スルガ銀行株式会社

アパマン問題の解決に向けた進捗状況について（2026 年 5 月 20 日時点）

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ますこと、心よりお詫び申し上げます。

アパマン問題につきましては、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ましたが、2025 年 10 月に裁判所から最終的な調停勧告（以下「本件調停勧告」といいます。）がなされたことを踏まえ、2025 年 12 月 15 日に当社及び SI 被害弁護団は共同声明を発表いたしました。その要旨は以下の通りです。

- SI 被害弁護団とスルガ銀行はいずれも今回の司法のご見解を重く受け止めており、本件調停勧告に沿ってアパマン問題の一日でも早い解決を図ってまいりたいと考えております。
- 今後、両者は協力して、申立人の皆さまそれぞれのご事情に寄り添い、適切な返済プランをご提案する取組み等を通じ、アパマン問題の解決を進めてまいります。

また、本件調停勧告において、解決金支払の対象外との見解が示された物件についても、新たな調停勧告が 2026 年 1 月 20 日に裁判所より示され、2026 年 3 月 17 日までに双方から応諾表明等があり、結果として、全 600 物件について調停が成立（もしくは調停外の和解等による示談が成立）いたしました。

- かかる結果を踏まえ、裁判所から、2026 年 3 月 17 日にて本件民事調停を終了するとの申し渡しがありました。

当社は調停結果を踏まえつつ、お客さまお一人おひとりのご事情に寄り添い、適切な返済プランをご提案する取組み等を、誠心誠意かつ全力で進めております。現在、当社の個別解決支援策についてお客さまに一層のご理解を

いただくとともに、必要書類等のご準備やご確認を含め、真摯かつ丁寧な対話を重ねていることから、合意に至るまでに一定のお時間を要しております。

今後も引き続き、真摯かつ丁寧な対応を最優先としつつ、アパマン問題の一日でも早い解決を図るべく当社は全力で努めてまいりますので、ご理解のほどお願い申し上げます。

つきましては、2026年5月20日時点における進捗状況を、以下の通りご報告いたします。

記

調停勧告に基づく解決の進捗状況（2026年5月20日時点）

区 分	対象物件数 ^{*1} (2025.11月末)	調停成立等 (2026.3.17時点)	示談成立 [3月報告比] 【先月報告比】	ご相談中 [3月報告比] 【先月報告比】
A. 解決金支払の対象	193 物件	193 物件 (100%)	—	—
B. 解決金支払の対象外	407 物件	407 物件 ^{*3} (100%)	164 物件 ^{*3} [+46 物件] 【+31 物件】	243 物件 [▲46 物件] 【▲31 物件】
合 計	600 物件 ^{*2}	600 物件 (100%)	—	—

*1 本件調停勧告の後、申立人のご意向で調停取下げ等となった4物件については、対象から除いた。

*2 本件調停勧告における調停目録（2025年11月末時点）に記載された対象物件のうち債権残高があるものをカウントした。なお、SI被害弁護団により2物件追加（同一債務者による複数物件保有）が後日要請され、追加対応については応諾したものの、ここでのカウントには加えていない。

*3 新たな調停勧告に沿って返済プランまで含めた示談が成立した物件および調停外の和解等による示談が成立した物件を含む。

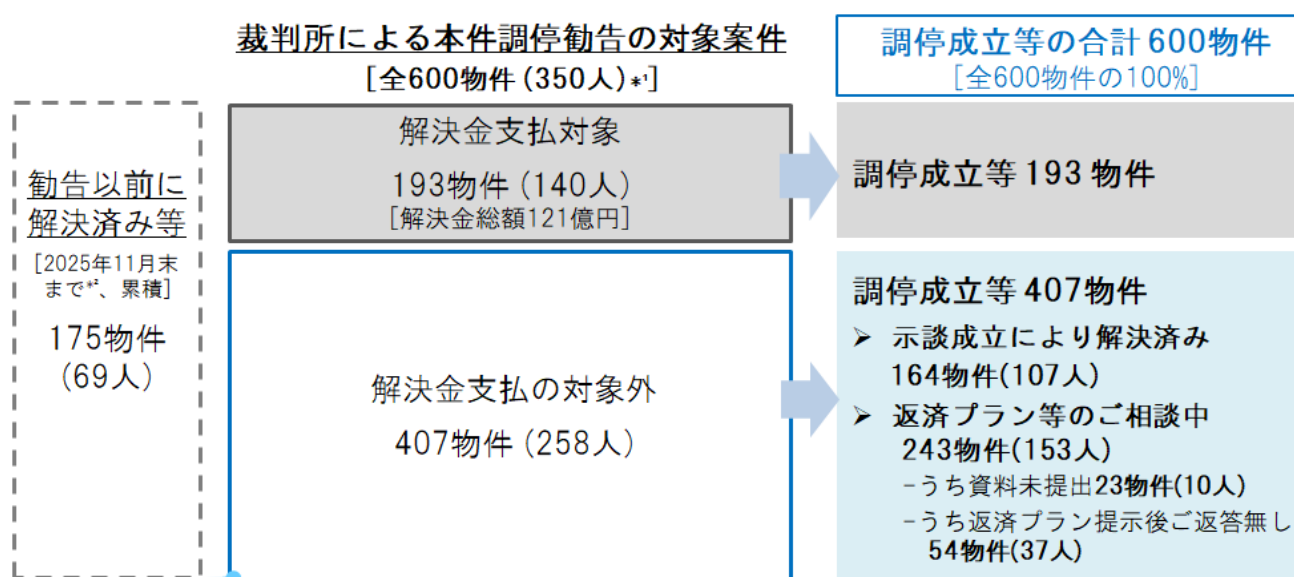
- 「B. 解決金支払の対象外」で「調停成立等」となった407物件のうち、164物件については返済プランまで含めた示談（もしくは調停外の和解等による示談）が成立し、ご相談中の物件数は243物件（2026年3月報告より46物件減少）となりました。

なお、お客さまとの個別コミュニケーションについては、ご相談が進まないケース（返済プラン作成に必要な資料が未提出のケース [23 物件] や、当社から返済プランをご提示申し上げたもののご返答がないケース [54 物件] 等）もあるため、SI 被害弁護団から個別ご相談の進行を促していただくよう、お願いしております。

➤ 進捗状況の詳細は、後掲の「参考資料 1」をご覧ください。

以 上

<参考資料1：SI被害弁護団による民事調停申立案件の状況（2026年5月20日時点）>



裁判所より2026年1月20日に示された「新たな調停勧告」の概要

- (双方が) 不法行為が成立しないことを前提として、…示談による解決を目指すことを約束する
- (スルガ銀行)は、共同記者会見における宣言に従った支援策を提示
- ただし、支援策の適用は不法行為が成立しないことを前提とするものであることを双方が合意

*1 本件調停勧告における調停目録（2025年11月末時点）に記載された対象物件のうち債務残高があるものをカウントした。なお、SI被害弁護団により2物件追加（同一債務者による複数物件保有）が後日要請され、追加対応については応諾したものの、ここでのカウントには加えていない

*2 2025年6月に調停案が提示され2025年12月に和解成立した1件、および本件調停勧告後に申立人ご意向で調停取下げ等となった4件を含む

注：（）に記載の人数は対象債務者数。但し、セグメントを跨って物件保有するケースがあるため、各セグメントの合計値が全体合計とはならない

注：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割が返済を継続いただいています。（2026年4月末時点）

一方、本件調停勧告に沿って返済プランをご相談中の物件は243物件(37,907物件のうち0.6%)となっております

＜参考資料 2：2026 年 1 月 20 日に裁判所より示された新たな調停勧告＞

〔調停条項案・骨子〕＞

- 1 別紙一覧表記載〔解決金支払の対象外案件〕の申立人（以下「各申立人」という。別紙一覧表省略。）及び相手方〔スルガ銀行〕は、当該申立人が別紙一覧表の当該申立人に係る「物件名称」及び「物件所在地」欄記載の各不動産を取得する際に、相手方が当該申立人に対して実行した別紙一覧表記載の貸付け（以下「本件各貸付」という。）に係る貸付金に関し、相手方の本件各貸付について不法行為が成立しないことを前提として、本件各貸付に係る支払条件について誠実に協議し、示談による解決を目指すことを約束する。
- 2 相手方は、前項の協議に際して、令和 7 年 1 2 月 1 5 日に行った申立人側との共同記者会見における宣言に従った支援策を提示することを確約する。

ただし、支援策の適用は不法行為が成立しないことを前提とするものであることを双方が合意し、各申立人は、支援策に応じて支払条件を確定する示談を成立させる際は、相手方に対し、不法行為に基づく損害賠償請求権を行使しないことを確約する。
- 3 前 1 項の協議によっても、示談による解決に至らない場合には、各申立人において、相手方に対し、不法行為に基づく損害賠償請求権を行使することを留保する。

以上

注：〔 〕の記載及び文中の太字・下線は、当社で追記した箇所となります。

<参考資料3>

アパマン問題に関する共同声明

2025 年 12 月 15 日

スルガ銀行不正融資被害弁護団

(略称：SI 被害弁護団)

スルガ銀行株式会社

アパマン問題について、SI 被害弁護団は、2022 年 2 月に民事調停の申立てを行い、以降、これまで SI 被害弁護団とスルガ銀行は真摯に協議を重ねてまいりました。この度、裁判所から最終的な調停勧告がなされたことを踏まえ、両者の共同声明を以下のとおり公表いたします。

記

まず、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感謝申し上げます。SI 被害弁護団とスルガ銀行はいずれも今回の司法のご見解を重く受け止めており、本調停勧告に沿ってアパマン問題の一日でも早い解決を図ってまいりたいと考えております。

最終的な解決には申立人の皆様それぞれのご判断が必要ですが、SI 被害弁護団は、この勧告に沿って紛争解決を図ることが最善であると考えております。

また、同時に、スルガ銀行は、個々の申立人のご負担やご不安の軽減が紛争解決に向けて必須であると認識しており、これまで公表している個別解決施策等の柔軟な適用を行い、今後も、通常の日常生活を営むことにも困窮するような取立ては行わないことを改めて表明します。

今後、両者は協力して、申立人の皆様それぞれのご事情に寄り添い、適切な返済プランをご提案する取組み等を通じ、アパマン問題の解決を進めてまいります。

以 上

<参考資料4：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¹
 - 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 1.25%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)

¹ 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。