

2026 年 8 月 27 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 8 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。

なお、本年 7 月時点でご相談中の物件につきましては、SI 被害弁護団と協議のうえ、返済プラン作成の基礎となる資料（空室率やレントロール等）の提出依頼から半年以上が経過したことを踏まえ、示談済みのお客さまとの公平性等の観点から、8 月末までに基礎となる資料の再提出を依頼する旨のご案内を 7 月末までに同弁護団経由で手交いたしました。

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 8 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 8 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]	ご相談中 [3 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%)	334 物件 ^{*3} [+216 物件]	73 物件 [▲216 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、334 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 73 物件（2026 年 3 月報告より 216 物件減少）となりました。

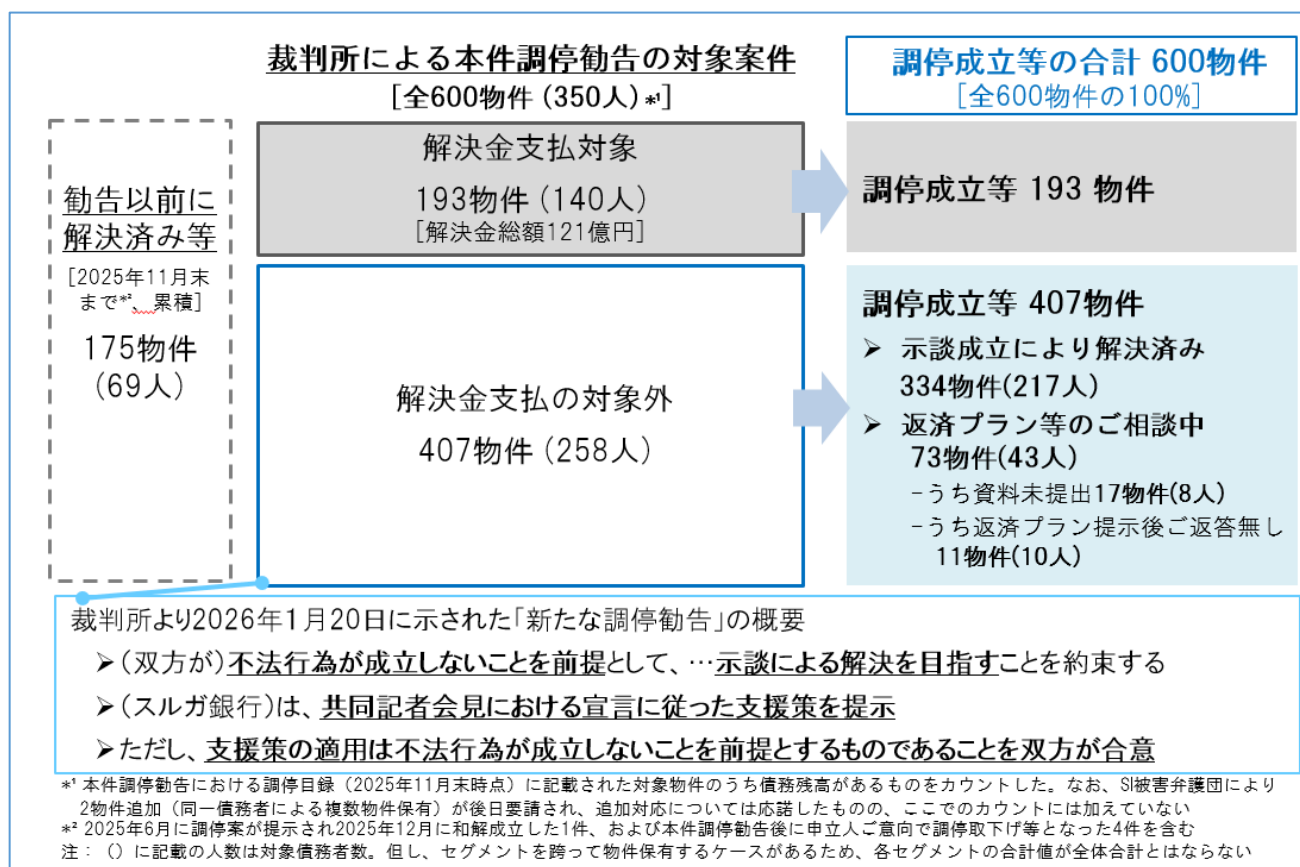
なお、お客さまとの個別コミュニケーションについては、8 月 20 日時点で、返済プラン作成に必要な資料が未提出のケース [17 物件] や、当社から返済プランをご提示申し上げたもののご返答がないケース [11 物件] といったご相談が進まないケースもあるため、SI 被害弁護団から個別ご相談の進行を促していただくよう、引き続きお願いしております。

以 上

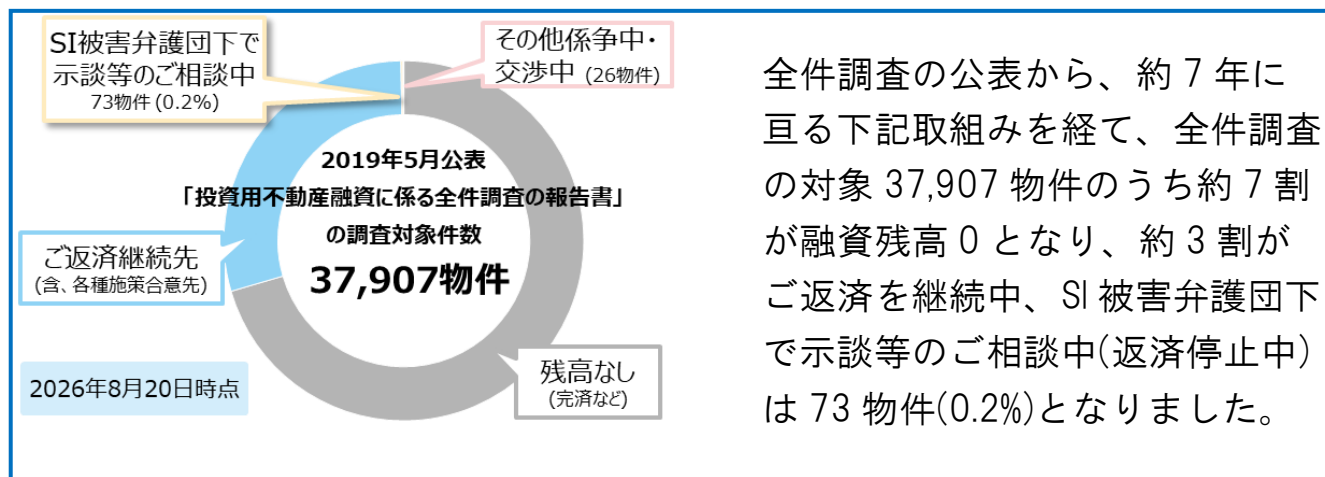
[添付参考資料一覧]

- 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
- 参考資料 2： アパマン問題に対する当社対応の経緯
- 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）
- 参考資料 4： 2026 年 1 月 20 日に裁判所より示された新たな調停勧告
- 参考資料 5： 個別解決施策の概要
- 参考資料 6： 基礎となる資料の再提出に係るご案内

<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 8 月 20 日時点)>



<参考資料2：アパマン問題に対する当社対応の経緯>



[2018年：不祥事発覚]

投資用不動産融資に係る不祥事の発覚を受け、当社は、独立した第三者委員会を2018年5月に設置し、同年9月に調査報告書を公表、同年11月に業務改善計画を金融庁に提出しました。当社はこの不正融資問題を厳粛に反省し、業務改善計画に沿って、投資用不動産融資の全件調査（以下、「全件調査」といいます。）を実施しました。

[～2022年：アパマン問題への対応]

シェアハウス関連融資の問題解決と同時並行で、当社はアパマン問題の解決についても、真摯に取り組んでまいりました。そのうち、2022年までの主な取組みは以下の通りです。

- 上記の全件調査の結果を2019年5月に公表し、審査書類の改ざん・偽造等の不正が発見された事実を債務者の皆さまにお知らせしました。
- 全件調査の結果を踏まえ、ご返済が困難なお客さまに対して、元本一部カットやレートダウン等による返済支援の取組みを行うことを2019年5月に決定し、公表すると共に、対象物件の全債務者さまに個別通知も行いました。
- 当社へお申出やお問い合わせを頂いた物件については、丁寧に個別面談等を実施し、それぞれの状況に応じた支援策等をご相談させて頂きました。結果的に、約3,600件の対象物件¹について、元本一部カットやレートダウン等の対応をさせて頂きました。

[2022年～：アパマン問題への追加対応]

シェアハウス関連融資については、2022年までに概ね解決が図られました。一方、アパマン問題については、シェアハウス関連融資と同様の「所謂、一律解決」を求めるお客さまを中心にSI被害弁護団が結成され、2022年2月に民事調停の申立がありました。

当社は、この民事調停に真摯に対応すると共に、SI被害弁護団に対して「早期解決フレームワーク」を2022年5月に提案、2023年4月にはアパマン問題の早期解決を図るための3つの方針を公表。その方針の一つである「支払負担の軽減策」を公表するとともに、対象の皆さまに対し、文書で個別にご案内をさせて頂きました。

このような取組みや、2025年10月に裁判所から示された最終的な調停勧告等を踏まえた取組みの結果、SI被害弁護団先で示談等のご相談中の件数は73物件（全件調査対象37,907物件のうち0.2%、2026年8月20日時点）となりました。

¹ 2022年9月末までに対応した物件数。なお、シェアハウス債権一括譲渡の対応をした物件数を除く。

<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 4：2026 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5：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 1.50%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。

<参考資料6：基礎となる資料の再提出に係るご案内>

2026 年 7 月

〇〇〇-〇〇〇〇
〇〇都〇〇区〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
〇〇 〇〇様

〒103-8689
東京都中央区日本橋室町 1-7-1
スルガ銀行株式会社

前略

お客さまとの間では、「シェアハウス以外の投資用不動産向け融資」に係る協議が長期にわたっており、ご不安な状況が続いておりますこと、お詫び申し上げます。また、弊社から直接本件のご連絡を差し上げることがかなわず、代理人弁護士を通じて本状をお送りいたしますことについて、ご理解を賜りますようお願い申し上げます。

さて、当社は 2026 年 3 月 17 日付でお客さまと合意し成立した調停の主旨に則り、返済プランのご提案と誠実な協議に努めております。しかしながら、残念なことに、お客さまが所有されている別紙 1 記載の物件につきましては、本日までに返済プランの合意に至ることができませんでした。

つきましては、返済プランの基礎となる資料（レントロール等）のご提出を依頼してから半年以上が経過していること、留保すべき家賃が増加していることなどを踏まえ、別紙 2 記載の基礎資料を本年 8 月末までにお客さまより改めてご提出いただきたく、お願い申し上げます。基礎資料を改めてご提出いただきましたら、それらに基づき、返済プランの再計算および再度のご提案を速やかに実施させていただきます。

この度の再計算につきましては、すでに返済プランに合意された他のお客さまとの公平性の観点からも必要な手続きであり、何卒ご理解賜りますようお願い申し上げます。なお、期限までに資料がご提出できない等のご事情がございましたら、ご事情に応じた対応に努めますので、その旨を当社シェアハウス等顧客対応室へご連絡ください。

草々

<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 9:00~17:00
(月曜日~金曜日、土日・祝祭日・年末年始を除く)