

**【声明】スルガ銀行株式会社による
「アパマン問題の解決に向けた進捗状況について」に関する当弁護団の見解**

2026 年 10 月 9 日

金融庁 御中
関係国会議員 各位
報道関係者 各位

スルガ銀行不正融資被害弁護団
(略称：S I 被害弁護団)
団長弁護士 河 合 弘 之
団長弁護士 山 口 廣
副団長弁護士 紀 藤 正 樹
副団長弁護士 谷 合 周 三
副団長弁護士 松 尾 慎 佑
事務局長弁護士 五 十 嵐 潤

1. はじめに

スルガ銀行株式会社（以下「スルガ銀行」といいます。）は、本日、シェアハウス以外の投資用不動産向け融資に係る問題、いわゆる「アパマン問題」について、「アパマン問題の解決に向けた進捗状況について（2026 年 9 月 18 日時点）」と題する資料を公表しました。

本資料の公表に際し、スルガ銀行は当弁護団との事前協議を踏まえ、未解決案件について「民事調停対象の 11.7%」という数字を併記するとともに、その背景に「生活事情その他の個別事情」が存在することを明記しました。当弁護団は、事態を客観的に示そうとするこの対応を評価しつつ、真の解決に向けて残された課題について以下のとおり見解を表明します。

2. 残された 70 物件（11.7%）の実態と既存施策の限界

今回の公表資料にも示されたとおり、未解決案件には「生活事情その他の個別事情」が存在します。

当弁護団が把握している案件の中にも、物件収支の悪化のみならず、多額の修繕費用の確保、本人や家族の生活維持に必要な支出、他の債務との調整など、画一的な基準には当てはめることのできない切実で複雑な事情が存在しています。資料の提出が長期化しているケースであっても、その背景にはこれ以上の返済が成り立たないことへの窮状が存在しています。

現在も民事調停対象の 11.7%にあたる 70 物件について協議が続いているという事実は、スルガ銀行が用意している既存の個別解決施策（金利引下げや期日一括払い等の返済プラン見直し等）の枠組みだけでは、現実には生活再建を図ることが不可能な被害者が残されていることを示しています。

3. 既存の枠組みを超えた「抜本的解決」に向けた今後の対応

2026 年 3 月をもって民事調停の受付自体は終了いたしました。裁判所からの調停勧告においても、協議によって示談に至らない場合の不法行為に基づく損害賠償請求権の行使が留保されて

います。「調停手続の終了」と「問題の真の解決」は同義ではありません。

当弁護団は、既存の枠組みでは解決が困難な案件について、一定の要件のもとで債権をサービサーへ譲渡し、その後の債務処理を含めて生活再建につなげる方法など、既存の枠組みにとらわれない抜本的かつ実効的な解決策を提案しており、現在も実務協議を継続しています。

当弁護団はスルガ銀行に対し、本資料の公表に向けた事前協議において見せた客観的で真摯な姿勢を実際の個別協議においても発揮し、これら抜本的解決策の実行を決断するよう強く求めます。

4. 関係機関の皆様へ

当弁護団は、金融庁をはじめとする関係機関および国会議員の皆様に対し、スルガ銀行が当方との対話に一定の歩み寄りを見せている現状をご報告いたします。

その一方で、いまだ残されている 70 物件の実態と、既存の枠組みを超えた抜本的解決の必要性について、引き続き強い関心をお寄せいただき、ご指導を賜りますようお願い申し上げます。

2025 年 12 月 15 日の共同声明において、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」と表明しています。当弁護団は、その宣言の趣旨に則り、すべてのアパマン問題被害者の実質的な被害回復と生活再建を実現するため、引き続きスルガ銀行と粘り強く協議を行ってまいります。

以上