

2025 年 12 月 22 日
SBI アルヒ株式会社

訴訟の判決に関するお知らせ

弊社は、住宅用ローンである【フラット 3 5】につき、投資用不動産購入のために目的外利用をするという意図を秘して【フラット 3 5】を投資用不動産購入のために利用した結果、独立行政法人住宅金融支援機構から期限の利益喪失条項の適用等の通告がされた債務者（以下 原告 1）から、2025 年 4 月 16 日付けで損害賠償請求訴訟を提起されておりました。今般、弊社の主張を全面的に認め、原告 1 の請求を棄却する旨の判決が言い渡されました。

また、2025 年 3 月 26 日付け「[訴訟の判決に関するお知らせ](#)」でお知らせしたとおり、「ARUHI 取扱専用『アプラス投資用マンションローン』」（以下「本件投資用マンションローン」）の債務者（以下 原告 2）が弊社及び不動産事業者らを被告らとして提起した、融資資料の改ざん等を理由とした不法行為に基づく損害賠償請求訴訟に関し、原告 2 の請求を全面的に棄却する旨の第一審判決が言い渡されておりました。原告 2 がこれに対して控訴を提起しておりましたが、今般、控訴を棄却する判決が言い渡されました。

これらの判決につき、以下のとおりお知らせいたします。

1. 【フラット 3 5】に係る判決の内容等

- (1) 判決日：2025 年 12 月 17 日
- (2) 裁判所：東京地方裁判所立川支部
- (3) 判決の内容

原告 1 からの、弊社及び弊社のフランチャイズ店舗を運営する BSC モーゲージバンク株式会社（以下 BSC モーゲージバンク）並びにそれらの役職員らに対する請求全てが、棄却されました。

原告 1 は、本訴訟において、自らが購入した不動産の価格の妥当性等の様々な事情を挙げて、
・弊社及び BSC モーゲージバンク並びにそれらの役職員らが安全配慮義務に違反しており、不法行為等による損害賠償責任を負う
との主張を行いました。

一方、

- ・弊社は、弊社及び弊社代表者(当時)が不法行為等による責任を負うことはない
 - ・BSC モーゲージバンクは、同社及び同社役職員らが不法行為等による責任を負うことはない
- 旨をそれぞれ主張してまいりました。

判決においては、

- ・不動産の買主である原告 1 に対して、不動産売買契約の当事者ではない金融機関が、一般的な義務として、原告 1 が主張するような安全配慮義務を負うものとは認められない
- ・原告 1 が購入した不動産について、価格の妥当性を欠いているとはいえない

・したがって、弊社及びBSC モーゲージバンク並びにその役職員らが損害賠償責任を負うことはない
と認定され、原告1が挙げる事情はこのような認定判断を左右するものではないとの判断がされており、弊社及びBSC モーゲージバンクの主張が全面的に認められました。

2. 本件投資用マンションローンに係る判決の内容等

(1)判決日：2025年12月17日

(2)裁判所：東京高等裁判所

(3)判決の内容

今般言い渡された判決は、弊社以外の被告ら（弊社フランチャイズ店舗の役職員を含む）に対する控訴について、控訴を棄却すると判断したものです。当該判決においては、第一審判決同様、原告2の主張を完全に排斥しております。なお、原告2の請求を全面的に棄却する旨の第一審判決ののち、原告2は、弊社及びその他の被告らに対して一度控訴を行いました。その後弊社に対する控訴を取り下げたことにより、弊社との関係では上記第一審判決が確定しております。

3. 弊社の今後の対応

上記1の判決は、【フラット35】を投資用に利用した債務者に対する弊社等の責任を否定したものであり、弊社及び弊社のフランチャイズ店舗の役職員らが、【フラット35】の投資用不動産の購入のための利用に関与したり、黙認したことはなく、弊社が不法行為等による責任を負うことはないとの本件訴訟及び現在係属中の別件の同種訴訟の主張に整合するものになります。

上記2の判決に関しても、従前から、弊社及び弊社のフランチャイズ店舗の役職員が、本件投資用マンションローンの融資資料の改ざんやその指示などの不適切行為に関与したことはなく、弊社は、一貫して弊社が不法行為等による責任を負うことはない旨を主張してまいりましたが、そのような主張を認めた第一審判決の結論が控訴審判決においても維持されました。

弊社としては引き続き「コンプライアンス・ファースト」をスローガンに掲げ、フランチャイズ法人の管理・指導を含むコンプライアンス全般について一層の強化を図る取組みを進めていく所存です。

以 上

＜本件に関する報道関係者からのお問い合わせ先＞
SBI アルヒ株式会社 経営企画部コーポレートコミュニケーショングループ
Tel：03-6910-0028 / Email：ccom@sbiaruhi.co.jp