

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35】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35】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35】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ではない  
・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が、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 3 5】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 3 5】の投資用不動産の購入のための利用に関与したり、黙認したことではなく、弊社が不法行為等による責任を負うことで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で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ズグループ

Tel : 03-6910-0028 / Email : [ccom@sbiaruhi.co.jp](mailto:ccom@sbiaruhi.co.jp)