



平成 21 年 9 月 3 日

金融庁
監督局総務課金融会社室長 殿

照会者

金融庁における法令適用事前確認手続（照会書）

金融庁における法令適用事前確認手続に関する細則 2. (3) の規定に基づき、下記の通り照会します。

なお、照会及び回答内容が公表されることに同意します。

記

1. 法令の名称及び条項

照会の対象となる法令は、貸金業法（昭和 58 年 5 月 13 日法律第 32 号）（以下「貸金業法」といいます。）第 2 条第 1 項本文及び同第 3 号、第 3 条で、当該条項について、以下の 2 点の確認をさせていただきたいと存じます。

①下記 3. 1) に記載する通り、照会者が行っている業務が、貸金業法第 2 条第 1 項第 3 号の「取引に付随する業務」に該当するため、同項に規定する「貸金業」に該当せず、当該業務を営むのに同法第 3 条の定める「登録」の必要がないこと。

②また、下記 3. 2) に記載する通り、当該業務が照会者の金融子会社である A といいます）の業務の代理をするものでなく、A の代理店として貸金業法第 3 条に定める「登録」の必要がないこと。

2. 将来自らが行おうとする行為に係る個別具体的な事実

照会者は子会社とともに、建物賃貸事業によって土地活用を考える土地所有者様に対し、建物賃貸事業の企画提案から、賃貸建物の建築請負、入居者斡旋、建物管理及び家賃徴収等の不動産管理までを総合的に一体のものとして提供することを主たる事業としております。

賃貸建物の建築に際し自己資金の不足する建築主様については、住宅金融支援機構や銀行等の長

期融資先より融資を受けていただいております。

その際、建築主様から照会者にご入金をいただくべき時期（契約時・建方時・完工時）と長期融資先よりの融資実行時期がずれ、つなぎの資金需要が発生した場合、照会者の金融子会社である

A から建築主様につなぎ融資を実行して、長期融資先から融資が実行された際に

A が直接貸付金の回収をしております。

また、建築主様が照会者の別の子会社である B からのガス供給をご希望されると、照会者がガス設備の施工を建築請負と一緒に請け負っておりますが、その資金が不足する場合、

A が融資を行い、建築主様が賃貸事業から受け取る賃料から直接、 A にご返済いただいております。

なお、これらの貸付に関し、予め照会者と A 間で融資全般にかかる業務分担についての取り決めを行っております。その中で、万一建築主様が貸付金の返済が不可能となった場合に、照会者が、 A に対し損失の補填を行う意図で、各建築主様の貸付金債権を保証しています。（「 A 制度取扱いに関する基本協定書第9条）

保証に基づく弁済が行われた場合、求償の問題が生じますが、照会者が求償権行使する場合は、照会者による弁済以前に当該建築主様と弁済に関する合意を締結する予定です。現在までのところ、求償権の実行あるいは求償権の実行を前提とする債務の弁済は1件も行われておりません。

以上のようなスキームの中で建築主様と A の金銭消費貸借契約において、契約内容の事前説明及び契約書の記入・押印等について、照会者の社員が契約成立のために一定の役割を果たすことから媒介行為に該当する可能性があるとして、現状、照会者も貸金業登録を受けております。

照会者は現状の業務を貸金業登録を受けずに、すなわち廃業届を提出した上で行うことを検討しております。

なお、照会者及び A が行う業務の詳細は以下の通りです。

(1) 照会者

- ・建築主様からの借入申込書を受理し（別紙①）、その際、建築主様及び連帯保証人様に当該借入の期間・金額等の融資概要の説明を行います。その後、 A へ借入申込書を送付します（同②）。
- ・融資が承認されたものについて、金銭消費貸借契約証書及び融資の概要を記した書面（以下「金銭消費貸借契約証書等」といいます。）を A より受け取り（同③）、照会者社員が建築主様宅等に持参し、金銭消費貸借契約証書等に記載された融資概要及び連帯保証人様に催告・検索の抗弁権のないことを読み上げた上、金銭消費貸借契約証書等に建築主様・連帯保証人様の署名捺印をいただき、金銭消費貸借契約証書等のお客様控えを交付します（同④）。
- ・署名捺印された金銭消費貸借契約証書を A 宛に送付し（同⑤）、融資実行された金銭を建築主様に代わって代理受領者である照会者が受領後、建築代金と相殺いたします（同⑦）。
- ・なお、このとき照会者は A ・建築主様のいずれからも手数料はいただいておりません。

(2) A

- ・照会者を経由して借入申込のあったものに対して、融資可否の審査を行い、照会者に回答します（別紙②）。融資可能の場合は照会者に金銭消費貸借契約証書を送付します（同③）。
- ・金銭消費貸借契約証書に建築主様の署名捺印がなされたものを照会者より受領した後、電話にて建築主様及び連帯保証人様に意思確認を行います（同⑥）。
- ・意思確認後、融資実行をします（同⑦）。（融資実行された金銭は照会者が建築主様に代わり受領します。）
- ・建築主様宛に融資実行のご案内を書留郵便にて送付します（同⑧）。

3. 当該事実が照会法令の適用対象とならないことに関する照会者の見解及びその根拠

1) 照会者の行う業務は、以下の理由により、貸金業第2条第1項の定める「貸金業」に該当せず、従って「登録」の必要がないと考えております。

貸金業法第2条第1項本文において、同法の定義する「貸金業」の中に金銭貸借の媒介を業として営むことが含まれています。照会者の行う業務が、金銭貸借の媒介であることを前提とすると照会者の業務は同項本文の「貸金業」に該当します。

ただし、同項は各号において除外事由を設けて、第3号においては、「物品の売買、運送、保管又は売買の媒介を業とする者がその取引に付随して行うもの」が除外事由に規定されており、照会者の業務はこれに該当すると考えます。

確かに照会者は既存の建築物を販売する者と異なり、建築を請け負い、建築した建物を建築主様に引き渡すことを業としており、第3号の列举事由には該当しないようにも見えます。

しかし、既存建築物の販売であっても、建築の請負であっても、建てたものを売るか、建てて引き渡すかの違いであって、建築物を引き渡し、その代価として売買代金又は請負代金をいただくといった経済的実体から見た行為の態様に大きな違いはなく、建築物の請負も売買と同様に考えて問題がないと考えます。

のことから、建築物の「売買」という文言に建築物の「請負」を含める解釈が成り立つと考えます。あるいは、「物品の売買」等の列举事由を限定列举として捉えず、「取引に付随して行うものか否か」を判断基準とする解釈（大蔵財務協会 新訂実例問答式「貸金業法のすべて」P28 Q6）も成り立つと考えます。

どちらにしても、請負資金の媒介を取り扱う照会者において、照会者の行う業務が貸金業法にいう「貸金業」に該当するか否かは、「物品の売買、運送、保管又は売買の媒介を業とする者がその取引に付随して行うもの」という条文の規定上、「取引に付随して行うものか否か」が問題となると考えます。

この点、照会者は、照会者が請け負う建築に関して、貸金業者からの借入を媒介するのみであり、自己の取引に付随するものと考えます。

以上より、照会者の業務は第2条第1項第3号に該当するものとして、貸金業上の貸金業に該当せず、従って第3条の貸金業者としての「登録」も不要であると考えます。

2) 照会者は、以下の理由により、照会者の業務が A の業務の代理をするものでなく、
A の代理店として「登録」が必要でないと考えております。

・ 貸金業法施行規則第1条の5によると「営業所又は事務所」とは貸金業者又はその代理人が一定の場所で貸付に関する業務（貸金業法第2条第1項に規定する貸付けの契約の締結並びに貸付けの契約に基づく金銭交付及び債権の回収をいう）の全部又は一部を継続して営む施設又は設備であり、代理店を含むとされています。

また、代理店とは貸金業者の委任を受けて当該貸金業者のために貸付けに関する業務の全部又は一部を代理した者が当該業務を営む施設又は設備とされています。

照会者は、金銭消費貸借の契約内容の説明及び契約に関する事務を行っていますが、当該業務は貸金業法上の貸付けに関する業務には該当しないことから、A の代理店としての登録も必要ないと考えます。

さらに代理とは、意思表示の主体（行為主体）の法律行為による法律効果を、別の主体に帰属（効果帰属主体）させる制度です。いかなる法律行為をするかは効果帰属主体が決め、その意思表示を伝達するにすぎない使者とは異なり、代理人が、代理権の範囲で、代理人自身の判断でいかなる法律行為をするか決め、意思表示をするものといわれます。

翻って、照会者の行為を見ると融資の審査・承認等契約の成否にかかる判断、借入意思の確認及び実際の融資行為は A が行っており、また、事前説明の内容・方法についても照会者は、A の指示の通り行為をしているのみです。

貸付の媒介について、照会者は A からの指示に基づき、その指示通りに行為をしているので、使者の場合と同様に伝達機関にすぎません。

したがって、契約行為を代理しているとは言えないため、この点からも代理店としての登録も必要ないと考えます。

以上

「借入申込み」から「融資実行」までの流れ

