



金融庁における法令適用事前確認手続（照会書）

平成 26 年 1 月 23 日

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、下記のとおり照会します。

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

保険業法第 2 条第 1 項、保険業法第 3 条第 1 項及び第 315 条第 1 号

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

(1) 照会者が現在営んでいる業務の内容

照会者は、賃貸人及び賃借人間で建物賃貸借契約が締結される際、賃借人から委託を受けて当該賃貸借契約に基づく賃借人の債務を連帯保証する（以下、「保証委託契約」といいます。）事業を営んでおります。

具体的には、照会者は、建物賃貸借契約が締結される際、賃借人との間で賃貸保証委託契約を、賃貸人との間で保証契約を締結し、契約時に初回保証委託料を、契約更新時に年間保証委託料を受領します。そして、賃借人に建物賃貸借契約の家賃未払等の債務不履行

が生じたときは、保証委託契約に基づき貸貸人に対し保証債務を履行し、その後、賃借人へ求償権に基づき請求を行っております。また、建物賃貸借契約が終了し、賃借人から貸貸人に対する当該建物の明け渡しの際に、短期解約違約金や原状回復費用等の未払金についても保証債務を履行しております。保証の対象となる賃借人の債務は、建物賃貸借契約に基づく家賃・共益費・駐車場使用料・更新事務手数料・更新料・ガス代等（以下、「賃料等」といいます。）、建物賃貸借契約解除における短期解約違約金・原状回復費用・残置物撤去費用、明け渡しに要した法的手続きに必要となった費用等です。他方、賃料等の遅延損害金、鍵の交換費用や建物賃貸借契約に係る火災保険料や、天災・地震・戦争・暴動等による損害等は保証の対象とされておりません。なお、保証委託契約の契約期間は、原則として1年契約であり、解約の申し出がなく保証委託契約の更新を行う場合は、同一条件にて更に1年間更新されるものとしております。

また、照会者は、関連会社にA社という投資用アパートの施工・販売及び投資用マンションの販売事業を行う会社（以下、「施工販売会社」とする。）があり、施工販売会社が物件を施工・販売する際に、請負代金・購入資金の一部を融資する金融事業を営んでおります。

具体的には、照会者は施工販売会社が販売する投資用アパート・マンションの注文・購入者に対して、請負代金・購入資金の一部として、1案件につき200万円から1,000万円程度を融資しております。また、融資の金利については年率6.8%から8.8%とし、貸付利息のほか、融資取扱事務手数料・繰上返済事務手数料を受領しております。

なお、照会者と施工販売会社は、ともにその親会社であるB社（以下、「親会社」という。）の100%出資の連結子会社です。

(2) 照会者が将来行おうとしている業務の内容（照会に係る業務（以下、「本件業務」といいます。）の内容）

照会者の関連会社には、施工販売会社の他、C社という不動産賃貸管理事業を行う会社（以下、「管理会社」とする。）やD社というLPガス供給販売事業を行う会社（以下、「ガス会社」とする。）があり、賃貸住宅経営の提案から施工・販売後の管理、LPガスの供給まで、購入者である貸貸人に対して、賃貸住宅経営に関する一貫したサービスを提供しております。（なお、管理会社及びガス会社も照会者と同様に親会社の100%出資の連結子会社です。）

貸貸人が収支の安定した賃貸住宅経営を行うためには、長期に渡り安定した家賃収入を得るとともに、経費を抑制する必要がありますが、賃貸住宅の取得時にその付帯設備として設置され、賃貸住宅の建築請負契約の施工内容に含まれた又は売買契約にて賃貸住宅とともに購入されたエアコンや換気扇等の設備機器（以下、「設備機器」といいます。）については、その性質上、経年による故障等を原因とした修理・交換により、家電業者によるメーカー保証期間経過後においては一時的な費用の支払が必要となります。

今回、この一時的な費用の支払を避け、貸貸人が収支の安定した賃貸住宅経営を行うためのサービスとして、設備機器の故障時に照会者がその修理・交換を行う「設備機器修理保証サービス」を考えております。

具体的には、貸貸人と照会者との間で賃貸住宅の建築請負工事に関する請負契約又は賃

貸住宅の購入に関する売買契約の締結とあわせて設備機器修理保証委託契約を締結し、賃貸人が照会者へ保証料として毎月一定の金銭を支払い、保証対象の設備機器が故障した際は、以下の流れにて対応致します。(添付：スキーム付図参照)

- ①賃貸住宅の設備機器における故障等のトラブルが発生。
- ②入居者より管理会社へ故障の報告。
- ③管理会社より賃貸人及び照会者へ故障を報告。
- ④照会者より管理会社へ設備機器の修理・交換依頼。
- ⑤管理会社より修理業者へ設備機器の修理・交換の手配。
- ⑥修理業者にて設備機器の修理・交換実施。
- ⑦修理業者より管理会社へ修理・交換の完了を報告。
- ⑧管理会社より賃貸人及び照会者へ修理・交換の完了を報告。
- ⑨修理業者より管理会社へ修理・交換代金を請求。
- ⑩管理会社より照会者へ修理・交換代金を請求。
- ⑪照会者より管理会社へ修理・交換代金を支払う。
- ⑫管理会社より修理業者へ修理・交換代金を支払う。

これにより賃貸人は、毎月一定の保証料を照会者へ支払うことにより、将来において一時的な費用の支払を避けることができ、収支の安定した賃貸住宅経営を行うことができます。

尚、上記内容において設備機器修理保証サービスを実施するため、修理業者と管理会社との間、及び管理会社と照会者との間で設備機器の修理に関する業務委託契約を締結し、修理業者より管理会社を通して照会者に対して定期的に対応状況を報告するように致します。また、管理会社や修理業者による修理保証サービスの対応が不適切な場合には、管理会社や修理業者に対して指導を行い、改善が見られない場合には管理会社や修理業者の変更及び業務委託契約解除等の措置をとる等の対応を行います。

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

(1) 照会者の見解

紹介者が実施しようとしている「設備機器修理保証サービス」は、保険業法第2条第1項に定める「保険業」には該当せず、照会者が本件業務を行うことは、同法第3条第1項に違反するものではなく、同法第315条第1号の罰則の対象とはならないものと考えております。

(2) 照会者の見解の根拠

保険業法第2条第1項では、「人の生存又は死亡に関し一定額の保険金を支払うことを約し保険料を収受する保険、一定の偶然の事故によって生ずることのある損害をてん補することを約し保険料を収受する保険その他の保険」が保険業に該当するものとされております。

また、少額短期保険業者向けの監督指針「平成25年3月」のⅢ.少額短期保険業者の監督

に係る事務処理上の留意点 Ⅲ-1 監督事務の流れ Ⅲ-1-1 無登録等業者に係る対応 (1) 無登録で保険業を行っている者等の実態把握等 (注 2) において、「予め事故発生に関わらず金銭を徴収して事故発生時に役務的なサービスを提供する形態については、当該サービスを提供する約定の内容、当該サービスの提供主体・方法、従来から当該サービスが保険取引と異なるものとして認知されているか否か、保険業法の規制の趣旨等を総合的に勘案して保険業に該当するかどうかを判断する。なお、物の製造販売に付随して、その顧客に当該商品の故障時に修理・交換等のサービスを行う場合は、保険業に該当しない。」こととされております。

照会者が実施しようとしている「設備機器修理保証サービス」は、当該保証サービス利用者より金銭を予め徴収して、保証期間内に商品（設備機器）の故障が発生した際に、照会者の費用負担により当該商品の修理・交換の手配を行うという役務的なサービスを利用するものであり、保証サービス利用者に対して見舞金や迷惑料相当の金銭給付を約束するものではありません。

また、当該保証サービスは、設備機器の取扱説明書等に記載の通常の使用方法に従い使用された場合に発生した故障を保証対象としており、家電等の一般的なメーカー保証と同様に保険取引とは異なるものといえます。

さらに、当該保証サービスは、施工販売会社が請負者又は売主として施工・販売した建物の設備に関して、施工販売会社が負う建物保証の保証期間の延長ないし保証対象の拡張であって、保証期間の延長については、施工販売会社の保証期間中については同社の負担にて保証を行い、それを超える期間については照会者の負担にて保証を行うものであり、実質的に「物の製造販売に付随して、その顧客に当該商品の故障時に修理・交換等のサービスを行う場合」に該当するといえます。

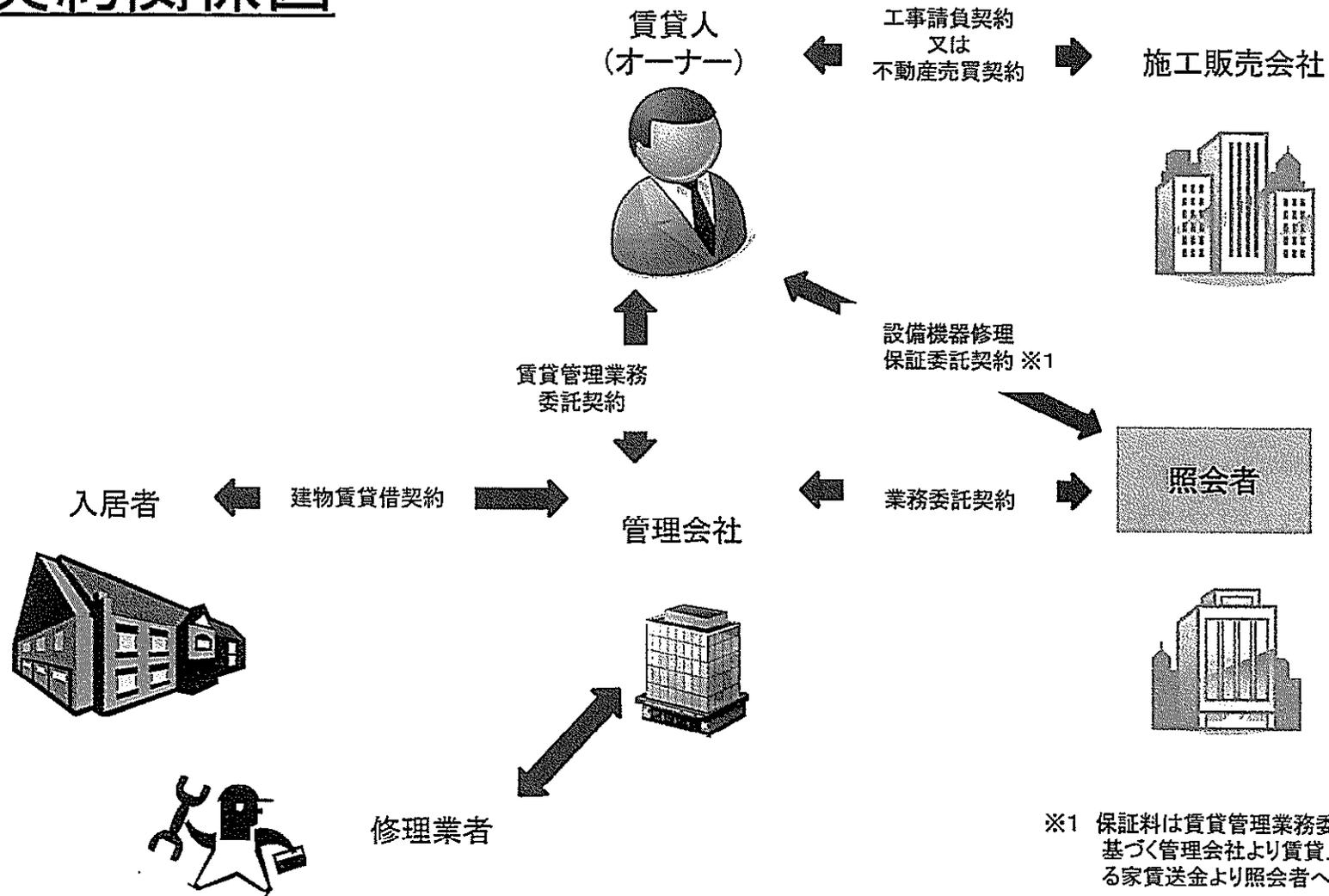
したがって、「設備機器修理保証サービス」は、「保険業」に該当しないものと考えております。

4. 公表の延期の希望（希望する場合のみ）

(1) 理由

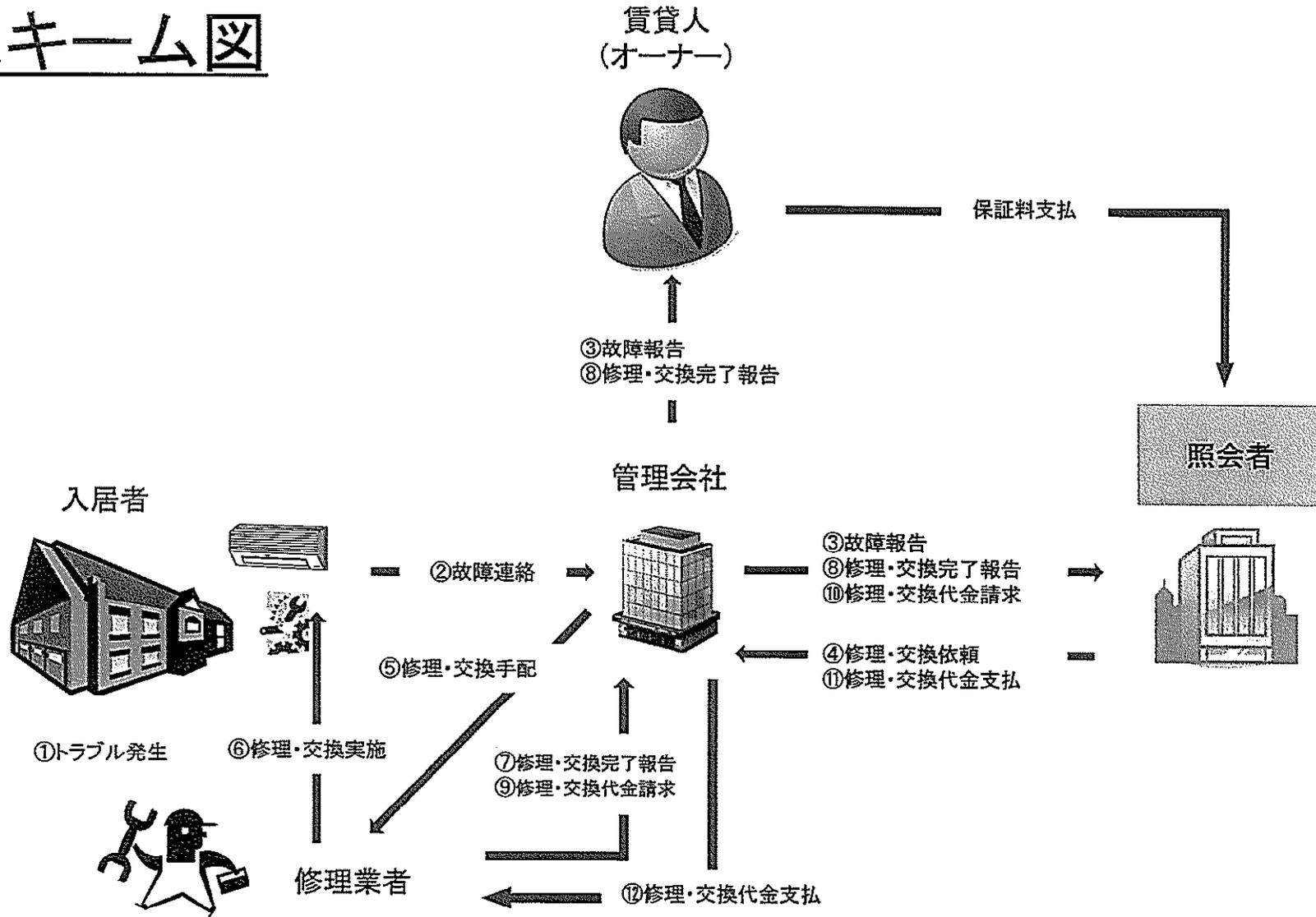
(2) 公表可能時期

契約関係図



※1 保証料は賃貸管理業務委託契約
に基づく管理会社より貸賃人に対す
る家賃送金より照会者へ支払。

スキーム図



グループ構成

