

平成19年3月23日

金融庁における法令適用事前確認手続（照会書）

金融庁監督局保険課 御中

照会者名 賃貸住宅トータルサポート株式会社  
代表取締役 阿久津 裕  
〒 東京都港区芝2-2-15 小金七ビル6階  
連絡先  
電話番号 03-5730-9061  
ファックス番号 03-5730-9062  
電子メールアドレス y-akutsu@cjts.co.jp

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、照会者名並びに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、第3条第1項および第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) 照会者が現に営んでいる業務

照会者は、賃貸住宅のオーナー向けに対するリーシングマネジメント事業（注1）等を営んでいます。具体的には、効果的なリーシングマネジメントプランの提案・実施、賃借人退去後における賃貸住宅内の清掃・修繕等の実施、鍵の紛失や水漏れ等の各種トラブルへの対応、賃借人のオーナーに対する賃料債務等の保証その他のサービスの提供により、オーナーの保有する賃貸住宅の入居率の向上を図るものです。

(注1) リーシングマネジメント事業とは、オーナーが保有する不動産物件から確実に家賃収入が確保できることを目的として、より効率的・効果的な客付けを実施し入居率を改善・向上させるサービスを提供する事業です。

(2) 照会者が行おうとする業務の内容（照会に係る業務の内容）



賃借人は、賃貸借期間満了等により賃貸住宅を退去するにあたっては、賃貸住宅を原状に回復すべき義務（原状回復義務）を負いますが（民法第616条）、通常の経年劣化による損耗等については原状回復義務の対象とならないと解されています。この点については、「賃借人が賃貸借契約終了により負担する賃借物件の原状回復義務には、特約のない限り、通常損耗に係るものは含まれず、その補修費用は賃貸人が負担すべきである」と述べている判例（最高裁平成17年12月16日判決）や、国土交通省 住宅局 住宅総合整備課 マンション管理対策室による「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」（以下、「国土交通省ガイドライン」という）の「原状回復の定義」において、「原状回復とは賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること」と明記されており、いわゆる経年変化、通常の使用による損耗等の修繕費用は、賃料に含まれているものであって賃貸人が負担すべきものであるとされています。

他方で、オーナーが新たに賃借人を募集するにあたっては、空室期間の短縮化等を図るため、通常の経年劣化による損耗等についても清掃・修繕を行うのが通常です。こうした経年劣化による損耗等は時の経過に伴って日々確実に発生しているものですが、オーナーがその清掃・修繕等のための現実の出捐をする時期は賃借人の退去という不特定な事象に左右されるため、オーナーにはこうした経年劣化による損耗等に対する清掃・修繕等に要する費用を平準化して負担したいというニーズが存在します。

照会者は、かかるオーナーのニーズに応えるためのサービスとして、以下の内容の業務（以下「原状回復サービス業務」といいます。）を行うことを検討しています。

- ① 賃借人の入居時に照会者とオーナーとの間で原状回復サービス業務にかかる契約（以下「本件契約」といいます。）を締結する。なお、本件契約を締結する時期は照会者の本業であるリーシングマネジメント業務に係る契約の締結時期と同時期である。
- ② オーナーは、照会者に対し、毎月一定額を本件契約に基づく役務（③記載の役務）の対価として支払う。対価の水準としてはおおそ月額賃料の3-5%程度とし、リーシングマネジメントサービスの対価と併せて受領することを予定している。なお、具体的な対価についてはリーシングマネジメントサービスの対象となる物件の内容（構造や築年数、ペットとの同居可能かどうか等の諸条件）を個別に査定・勘案のうえ、決定する。
- ③ 賃借人の退去時に、賃借人の原状回復義務の対象とならない経年劣化による損耗等について、本件契約に基づく役務として照会者が清掃、修繕（クロス張替え、クロス泡洗浄）を行う。これらの作業については照会者の子会社（持分比率：78.3%）に委託し、原則として当該子会社が全ての作業を実施することを予定している。なお、例外的に著しく多量の業務量に対応する必要性が生じ、当該子会社のみ



では作業を実施することが困難となった場合に限り、当該子会社の指揮・監督下において下請業者に実施させる場合も想定される。いずれの場合においても、あくまでも原状回復サービス業務の進捗管理及び品質管理全般については、役務の提供先でありリーシングマネジメント事業等の顧客でもあるオーナーに対して照会者が契約の相手方として全責任を負うとともに、作業完了に関しても照会者がオーナーからの承認を取る。

なお、上記③の清掃、修繕については役務の形態でのみオーナーに提供するものであり、直接的であると間接的であるとを問わず、オーナーに対して清掃、修繕に要する金銭の給付を行うことや役務の提供に代えて金銭を給付することはありません。また、原状回復サービス業務は、照会者の顧客に対する付随的なサービスとして提供するものであり、原状回復サービス業務を提供する相手方は、照会者の本業であるリーシングマネジメント事業等の顧客となっているオーナーに限定する予定です。

### 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根拠

#### (1) 照会者の見解

照会者が行おうとする原状回復サービス業務は保険業法第2条第1項に定める「保険業」に該当せず、照会者が同法第3条第1項に違反するものとして同法第315条第1号の罰則の対象とならないものと考えます。

#### (2) 照会者の見解の根拠

##### ① 事故の偶然性のないこと

商法第629条は、「損害保険契約ハ当事者ノ一方カ偶然ナル一定ノ事故ニ因リテ生スルコトアルヘキ損害ヲ填補スルコトヲ約シ相手方カ之ニ其報酬ヲ与フルコトヲ約スルニ因リテ其効力ヲ生ス」と規定しており、少なくとも①事故の偶然性、②損害の填補、③対価の支払、の3要件を有する契約が損害保険契約となるものと解されます。保険業法第2条第1項にいう「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」についても上記3要件を有する契約が保険業法の規制対象となる損害保険契約であることを示しているものと考えられます。

商法第629条にいう「偶然ナル一定ノ事故」とは、保険契約成立時において発生するかどうかが不確定な事故をいうものとされています（最高裁判所平成18年9月14日判決等）。また、保険業法第2条第1項の「偶然の事故」にいう「偶然」の意義については、貴庁「保険会社向けの総合的な監督指針（別冊）（少額短期保険業者向けの監督指針）」（以下、単に「監督指針」といいます。）Ⅲ-1-1(1)①において「必ずしも人為的にコントロール不能な偶発性を指すものに限定されるものではなく、損害を生じる原因となる事実の発生の有無、発生時期、発生態様のいずれかが、客観的又は主観



的に不確定であることをいう」とされています。

原状回復サービス業務が対象としている賃貸建物に生じる経年劣化は、時の経過に伴って不可避免的に日々進行していくものであり、本件契約成立時においてその発生は確定しています（経年劣化が発生しないということはありません。）。すなわち、入居期間の経過に伴い、清掃・修繕等を行う具体的な時期がいつになるかについては賃借人の退去時期によるため本件契約成立時に特定することはできませんが、賃借人の退去時に突如として経年劣化が生じるものではなく、賃貸借期間中を通じて日々経年劣化が発生していることが確定していることに変わりはありません。またこのように捉えることは前記最高裁判例および国土交通省ガイドラインに示されている考え方、すなわち毎月賃借人の支払う家賃に経年劣化による損耗等を補修する原資が含まれているとの考え方にも合致するものといえます。

このように、本件契約は、事故の偶然性をその要素に含んでおらず、上記要件のうち①の要件を満たさないものと考えられます。

このため、原状回復サービス業務は、損害保険契約に該当しない契約に基づいて行われる業務となるものと考えます。

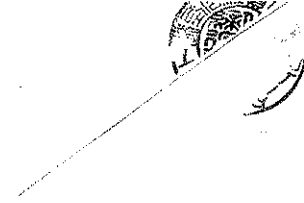
## ② 監督指針の記載との関係

監督指針Ⅲ-1-1(1)(注1)では、「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」とされています。

①で述べたとおり、原状回復サービス業務は、経年劣化という確実に発生する事象に関して清掃、修繕等の役務を提供するものであり、「事故発生に関わらず金銭を徴収」するものではありませんし、日々発生進行している経年劣化という事象の発生時に役務的なサービスを提供するものでもありません。このため、原状回復サービス業務は、そのサービス提供の形態において、監督指針Ⅲ-1-1(1)(注1)の対象となるものではないと考えられますが、サービスの提供を現実に行う時期が、賃借人の退去という契約時において時期を特定することができない事象により定まることとなるため、念のため、上記監督指針Ⅲ-1-1(1)(注1)の対象となると仮定したうえで、以下のように考えます。

上記監督指針Ⅲ-1-1(1)(注1)では、保険業に該当するかを判断するにあたっての考慮要素として、i) 当該サービスを提供する約定の内容、ii) 当該サービスの提供主体・方法、iii) 当該サービスが従来から保険取引と異なるものと認知されているか否か、iv) 保険業法の規制の趣旨、の4点が示されています。

i) まず、原状回復サービスを提供する約定の内容につきましては、本件契約を締結した顧客全員に対して、その時期は特定できないものの、必ず清掃、修繕の役務を提供



することを予定する内容となっています。この点で、大数の法則に基づき、多数の顧客（保険契約者や被保険者）から対価（保険料）を収受し、実際に保険事故が発生した顧客（全顧客のうちの一部）に対して保険金を給付することを本質とする保険取引とは、その約定内容において、根本的な違いを有しています。


ii 次に、原状回復サービスの提供主体・方法のうち、提供主体につきましては、オーナーの保有する賃貸住宅の入居率の向上を図るリーシングマネジメント事業を本業として営んでいる照会者が提供主体となってリーシングマネジメント事業の一環として行うものであり、保険取引のような金融サービスを提供しようとする者が提供主体となるものではありません。

また、提供方法につきましては、清掃、修繕という役務によってのみ提供するものであり、顧客となるオーナーに対して金銭を交付する方法や、オーナーが清掃、修繕を行う業者に支払うべき代金を照会者がオーナーに代わって支払うといった方法によるサービスの提供を行うことはありませんので、保険金という金銭を給付する方法がとられることが一般的である保険契約とは、その提供方法において異なっています。

iii また、原状回復サービスが従来から保険取引と異なるものと認知されているか否かにつきましては、原状回復サービスと同様のサービスを提供している事業者が見当たらないため、原状回復サービス自体について「従来から」保険取引と異なるものとして明確に認知されているとはいえませんが、原状回復サービスにおいて提供される役務の具体的内容は、従来からテナントが交代するに際して営繕・リフォーム業者等により行われている清掃、修繕と同様であって単にその対価の計算方法や支払方法が異なるだけであるため、従来から行われている清掃、修繕と同様のものと認識されるものといえます。こうした清掃、修繕を提供するサービスが従来から保険取引と異なるものと認知されていることは明らかであるといえるため、原状回復サービスの内容は従来から保険取引と異なるものと認知されているものと考えられます。加えて、原状回復サービス業務は、リーシングマネジメント事業の顧客であるオーナーに対してのみ提供するものであるため、リーシングマネジメントサービスをより効率的・効果的に行うために提供されるサービスであって保険取引とは異なるリーシングマネジメント事業の一部として認知されると考えます。

iv さらに、保険業法の規制の趣旨との関係につきましては、次のように考えております。

保険業法の規制の趣旨は、保険業を行う者の業務の健全かつ適切な運営と保険募集の公正を確保することにより、保険契約者等の保護を図ることにあると解されます。いかなる業務を営む場合においても、事業者の業務の健全性や適切性が保たれ、業務内容に関する適切な説明等が行われることを通じて、取引の相手方の保護を図る必要性があるといえますが、保険業についてはそうした一般的に求められる取引の相手方の保護の要請以上の保護を必要とする業務であることから、特に保険業法による規制がされているものと考えられます。



原状回復サービス業務において提供される清掃・修繕の役務は、一般にその対価が高額に達するものではなく、一般的に事業者に求められる程度の業務の健全性や適切性が保たれていれば、顧客の保護としてことさらに欠けることとなるものではないといえます。また、原状回復サービス業務の提供の相手方となるのは、リーシングマネジメント業務の顧客となっているオーナーに限定され、賃借建物の清掃・修繕業務について相応の知識や委託経験があると見込まれるため、一般的に事業者に求められる程度の業務内容に関する適切な説明が行われれば、顧客の保護に欠けることとなるものではないといえます。

このため、原状回復サービス業務を営む事業者たる照会者について保険業法の規制が及ばないとしても、保険業法の規制の趣旨を損なうこととなるおそれはないものと考えられます。

このように、監督指針Ⅲ-1-1(1)(注1)の記載に照らしても、原状回復サービス業務を営むことは「保険業」に該当しないものと考えます。

- ③ 以上の理由から、本件契約は、商法および保険業法ならびに監督指針に照らし、損害保険契約に該当しないものであり、かかる契約に基づいて照会者が行おうとしている原状回復サービス業務が保険業法第2条第1項に定める「保険業」に該当せず、照会者が原状回復サービス業務を行うことにより同法第3条第1項に違反するとして同法第315条第1号の罰則の対象となるものではないと考える次第です。

以 上