

金融検査結果事例集別冊 2  
〔信託業務〕

平成23年 7 月  
金融庁検査局



## <別冊 2 目次>

I. 信託業務管理態勢	1
II. 信託引受管理態勢	2
III. 信託引受審査態勢	3
IV. 信託財産管理に係る管理態勢	6
V. 信託財産運用管理態勢	7
VI. 併営業務管理態勢	10



## ＜信託業務管理態勢＞

### ○ 組織体制の整備

- ・ 信託業務管理態勢については、コンプライアンス行動基準に「意思決定は文書により行い、その過程は正確に記録・保存する」旨が定められている。

こうした中、同行動基準の役職員への浸透が不十分であることから、前回検査において記録の不備を指摘されているにもかかわらず、依然として、各管理部門の管理態勢において、意思決定に係る記録・保存に関するルールが十分に定められていない。

このため、「引受管理」における信託業法に基づく顧客への書面交付や事前説明に関する記録、及び「引受審査」における新規商品等のリスク検証を「チェック不要」と判断した場合の判断経緯等に関する記録が作成・保存されていないなどの事例が認められる。

この結果、各管理部門は、業務運営の実態把握や業務の適正性を確保するための事後検証が十分に行えず、経営陣が業務運営上の問題点を踏まえて改善に向けた適切な指示を行うことができる態勢となっていない。

## ＜信託引受管理態勢＞

### ○ 信託引受管理態勢

#### 1. 信託引受管理部門の態勢と役割

- ・ 不動産流動化スキームについて、信託引受管理部門は、信託引受に係る管理規程において、不適切なスキームの提供の禁止を定めている。

しかしながら、同部門は、不適切なスキームに係る具体的な判断基準を定めておらず、営業推進部門に対する牽制が十分に機能する態勢を構築していない。

このため、以下のような問題点が認められる。

- ・ 不動産の流動化スキーム（セール・アンド・リースバック取引）については、①最劣後するフルアモチローンの返済原資を、オリジネーターでもある賃借人の賃料支払い能力に依拠しており、20年間原則解約不可の賃貸借契約を締結（途中解約時は違約金《残期間の賃料全額》支払）しているなど、オリジネーターが譲渡不動産からのキャッシュ・フローを実質的に保証していること、②不動産鑑定書等において賃料及び譲渡価格の適正性の根拠が存在しないことなどから、フルアモチローンがオリジネーターのリスク負担に算入されオフバランス要件を充足しない可能性が高い不適切なスキームであると認められる。

しかしながら、引受管理部門は「適正な賃料に基づくオペレーティングリース取引であれば、賃借料は実質的な保証には当たらない」と判断し、アレンジャーとしてスキームの組成、不動産信託の受託、ローンの提供、匿名組合出資の募集を行っている。

#### 2. 営業推進部門等における管理者の役割

- ・ 受託財産業務におけるカウンターパーティー（以下、「CP」という。）リスク管理態勢について、担当部門は、受託財産の運用先の破綻に伴い、信託契約に基づくセキュリティーズレンディング（以下、「証券貸借取引」という。）において、担保処分の是非に係る委託者の意向確認に時間を要したことから、その間の市場価格の変動により担保不足が発生し、顧客の信託財産に損失が発生するおそれが生じている。

しかしながら、同部門は、担保処分に係る市場リスク回避等の観点から、CPリスク発生時における証券貸借取引の担保処分に関し、信託契約締結時に事前に顧客の意向を確認する手順や、CP破綻後に顧客へ説明する事項や手順を策定していないなど、顧客対応を迅速に行うための改善策を検討していない。

## <信託引受審査態勢>

### I. 信託引受審査態勢

#### 1. 信託引受審査態勢の整備・確立状況

##### ○ 信託引受審査のための組織・内部規程の整備等

- ・ 当行は、当行のグループ内法人からの信託受託取引に関し、アームズ・レンダリングス・ルール観点から取引の適切性を確保するため、当行の基準において、目標信託報酬額の一定範囲を超える案件については、当行グループ内との取引に関する委員会へ付議することとしている。

しかしながら、上記付議基準が厳格なものとなっていないため、結果的に、同委員会で審議される案件数は限られており、同委員会におけるグループ取引の適切性を確保するための審査機能は十分なものとなっていない。

また、信託財産管理部門は、同委員会への付議基準の策定に際し、信託報酬のみを検討の対象としており、当行のグループ内法人からの受託財産価格の適切性等について審議対象とすべきかを検討していない。

このため、当行のグループ内法人を委託者とする責任財産限定特約付アパートローン債権については、同委員会での審議がなされず、担保不動産の評価額の妥当性検証等が適切に行われていない。

#### 2. 受託審査部門の態勢と役割

##### ○ 受託審査部門による引受審査態勢

- ・ 不動産信託の引受審査について、審査部門は、適切な審査を行うための具体的な審査基準等を定めていないほか、審査において把握された問題点等について、コンプライアンス統括部門と協議することとしていない。こうしたことから、委託者や受益者の保護及び業務の健全かつ適切な運営の確保といった観点からの適切な審査を行う態勢が構築されていない。

このため、オリジネーターの継続的関与がなく受益権化した上で売買が行われる取得型（アキュジション型）の引受審査において、受益権譲渡価格の検証について、実勢相場からみて大きくかけ離れた価格（高値）となっているにもかかわらず、「特段の詳細確認を行う必要はない」、「取引関係者は譲渡価格の適切性を検討し、意見することを期待している訳ではない」として十分な検証を行っていない事例が認められる。

- ・ 信託契約書に係るリーガル・チェックについて、受託審査部門及びコンプライアンス統括部門による善管注意義務等の観点からの検証が十分に行われていない。こうしたことから、契約書において、当行の注意義務を軽減する特約や、業務委託先の選任に係る当行の責任を「故意又は重過失」の場合に限定する特約を規定している契約が多数認められる。

### II. 信託引受審査の適正性

#### 1. 共通項目

## 【別冊 2〔信託業務〕】

### (1) 委託者の目的の検証

- ・ 不動産管理処分信託における反社会的勢力との取引については、各種マニュアルにおいて、「反社会的勢力との取引は不可」と規定されているにもかかわらず、当行直貸しテナントについては、対象先を賃貸総面積の 10%以上を占める先に限定して信用情報の照会が行われており、管理が不十分な事例が認められる。
- ・ 審査部門は、営業店に対する反社会的勢力との取引の未然防止に係る指導を十分に行っていないことから、当行が副幹事として新規受託する場合や共同委託者を追加する場合において、営業推進部門が同勢力の事前照会を行っていない事例が認められる。

### (2) オフ・バランスを目的とする流動化案件の検証

- ・ 特殊性を有する不動産の流動化スキーム案件の受託審査において、審査部門は、当該物件（建物）の仕様が特殊性を有するため、実質的には第三者の利用が困難であるなどオフ・バランス処理は妥当ではないとの問題認識を有している。また、同部門が取得した会計意見書において「会計実務指針に照らしオフ・バランス要件を充たさないスキームである」との見解が示されたことから、同部門は、オリジネーター等に対し「オフバランス処理が認められない可能性が高い」ことを告知している。  
しかしながら、同部門は、オリジネーターが適正な会計処理に修正するかどうかの確認を行わずに受託を行っている。
- ・ 引受審査部門は、不動産管理信託におけるオフバランス化要件の充足性の検証について、会計意見書の取得等による具体的な検証方法などを定めていない。このため、内部規程上オフバランス処理が認められない流動化案件を受託している事例が認められる。

### (3) 委託者に関する確認

- ・ 当行は、信託業務マニュアルにおいて、取締役会等による信託引受審査を行う際には、調査機関による調査を実施するほか、委託者の財務諸表を入手するなど、委託者の信用力を調査する旨を規定している。  
しかしながら、取締役会等は、調査機関が低評価を付している先であることを認識しながら、財務諸表を徴求する等により十分な信用力の調査を行うこともなく、信託契約を締結している事例が認められる。
- ・ 受託審査の際に、委託者（予定者）が権利者であることについての確認義務を怠ったため、権利内容に瑕疵のある信託財産を受託しているなど、受託者としての善管注意義務に違反している事例が認められる。

## 2. 不動産を信託財産とする信託引受審査

### ○ 建造物に関する法令等違反の有無の確認

- ・ 引受審査部門は、当行のグループ内法人を委託者兼受益者とする貸出債権



## 【別冊2〔信託業務〕】

等の包括信託の受託に際し、信託財産となる原資産の特性、正味価値及び遵法性等について、受託審査を十分に行っていない。

このため、受託者として本来行うべき受託時の信託元本額の妥当性や裏付不動産のエンジニアリングレポート等による遵法性の確認を行っていない事例が認められる。

また、当行のグループ内法人を委託者とする不動産ノンリコースローン債権の流動化案件に係る受託審査において、当行規程では、1年以内の不動産鑑定評価書を用いて裏付不動産の評価額の妥当性を検証することとしているが、規程に反し、1年を超えた鑑定評価書を用いている事例が認められる。

- ・ 建物が公道を不法占拠しているほか許容容積率を超過している不動産案件の受託審査において、審査部門は、これらの問題点を抱えていることを認識しているにもかかわらず、違法建築物には該当しないとして、十分な調査を行わないまま受託している。
- ・ 建築基準法違反物件等が多数存在している案件の受託審査において、前受託者（他行）等から建築基準法等に抵触する事項については対応解決済みとの口頭説明を受けていたことや、当行が被る損失については受益者に請求できることなどから、審査部門は、自ら現地調査を行うなどの新たな詳細調査を行っておらず、違反物件等であることを確認しないまま受託している。
- ・ 違法建築物の受託については、内部規程において、改善余地がある場合等を除き、原則、受託不可と規定している。しかしながら、改善余地の有無を確認しないまま受託しているもの、違法増築部分がテナントに賃貸され改善・治癒の目処が立たないもの及び消防法違反の状態が長期間放置されているものなどが認められ、受託審査や違法状態の改善・治癒の管理態勢は不十分となっている。
- ・ 不動産信託の受託後に受益者の負担により違法状態が解消されること等を要件に、違法建築物を受託することが可能となるように規程の改定を行い、違法建築物を受託し、さらに、その後においても違法状態が解消されていないなど、不適切なものとなっている事例が認められる。
- ・ 引受審査部門は、不動産流動化のために受託した案件について、建築基準法に違反した物件であるにもかかわらず、信託受益権譲渡による貸付金返済や信託受益権の仲介手数料の確保を優先している。  
このため、違法状態が解消されないまま信託受益権の譲渡を承認するなど、内部規程に反する不適切な事例が認められる。
- ・ 既存の受託案件に多数の違法建築物が存在するにもかかわらず、これらの物件の全社的な管理や適法性の回復に向けた組織的な取組が行われていない事例が認められる。

## ＜信託財産管理に係る管理態勢＞

### **I. 信託財産管理に係る管理態勢**

#### **○ 信託財産管理の管理部門の態勢と役割**

- ・ 金銭債権の信託財産に係る配当や元本支払等の管理について、財産管理部門は、信託期間中に委託者の早期償還事由の発生等により配当や元本償還金額等の修正が必要となった場合の計算結果の確認や、支払先の検証等について具体的な手続きを定めておらず、担当者任せとしていることから、元本償還金額を相違して顧客に支払っている事例が認められる。

### **II. 信託財産管理の適正性**

#### **1. 信託財産分別管理の適正性**

- ・ 信託財産の運用の名目で、信託財産から多額のローンを実行しているが、実際には、自己勘定の銀行借入金の返済や投資事業組合の清算に係る資金に流用している事例が認められる。
- ・ 信託報酬の前払いの名目により、信託報酬相当額を自己勘定の預金口座に移動させたとえ、当該資金を自己勘定の銀行借入金の返済に流用している事例が認められる。

#### **2. 不動産の管理の適正性**

- ・ 不動産管理処分信託における管理を要する案件のモニタリング態勢については、所管部署が、現状把握のための具体的な確認事項を定めていないなど、モニタリングが不十分であることから、アスベスト案件の管理漏れの事例が認められる。

### **III. 再信託先の管理の適正性**

- ・ 受託信託を再信託している会社において、多数の事務ミスやトラブルが発生し、中には、同一の委託者に対して手数料を繰り返し請求する、あるいは、信託報酬を過大に請求するなどの顧客に損害を与える不適切なものが認められており、受託者責任の観点から適切な管理が行われていない事例が認められる。

## <信託財産運用管理態勢>

### I. 信託財産運用管理態勢

#### 1. 信託財産運用管理態勢の整備・確立状況

##### ○ 信託財産運用管理方針等の整備・確立

- ・ 当行の土地信託案件（事業執行型）においては、特定のテナントのフロア一から発生する問題に起因して、他フロアのテナントの退去及び賃料の低下を招いており、信託勘定の収支は大幅に悪化している。

さらに、信託勘定より問題対策工事費を支出しているが、当行は、同テナントに対し当該費用を請求できる可能性があることや、同テナントとの賃貸借契約に係る法的分析や帰責事由の特定によっては施工者等に対し損害賠償を請求できる可能性があることを、委託者に対して説明していない。

このため、当行は、委託者から受託財産の運用における管理失当に基づく損失補償請求がなされる可能性があるほか、事業継続による金利負担や大規模修繕に伴う立替金の支払により受益者の最終負担額が増加する懸念が認められる。

しかしながら、不動産運用管理部門は、管理失当に関する事実関係の調査を十分行っていないほか、コンプライアンス統括部門に対して忠実義務違反等の法的問題に係る調査や検討の依頼を行っていない。

また、経営会議等においても、事業継続に係る妥当性や受託者としての法的問題に関する検討が行われていない。

- ・ 事業収益からの借入金の返済が見込めない土地信託案件について、委託者から管理失当に基づく損失補償請求がなされる可能性があるが、経営陣は、土地信託担当部署による事実関係の調査結果報告を受けているにもかかわらず、法務担当部署に対して、忠実義務違反等の法的問題に係る調査や検討の指示を行っておらず、本事案の実態把握等が不十分な事例が認められる。
- ・ 実績配当型金銭信託に係る組入対象銘柄については、運用管理部門による適切性の確認が組入後に行われていることや、運用状況を審議する運営会議のチェック機能が不十分であることから、約款で限定列举していない商品を購入し、信託財産に毀損が発生している事例が認められる。

#### 2. 信託財産運用管理部門の態勢と役割

##### ○ 信託財産運用管理部門による管理態勢

- ・ 実績配当型金銭信託商品については、信託財産運用管理部門は、監査法人から運用財産の評価方法の妥当性について指摘を受け、基準価格の変動等、当該金銭信託の商品性に影響が生じる可能性があることを認識しているにもかかわらず、顧客の利益を確保するための対応策を検討していない事例が認められる。

## 【別冊2〔信託業務〕】

### 3. 信託財産運用管理部門における管理者の役割

- ・ 不動産私募ファンドでの運用開始に伴う調査について、担当部門は、オリジネーターからの倒産隔離について確認を行っていない事例が認められる。

## Ⅱ. 信託財産運用の適切性

### 1. 運用ガイドライン等の遵守の適正性

- ・ 私募不動産ファンドへの投資について、運用企画部門は、既存商品の銘柄選定と同様のものと位置付けた上で、導入時には内部規程に基づき、投資案件のデューデリジェンス等を実施することとしている。  
しかしながら、同部門は、同規程において、リファイナンス・リスクに係るチェック項目等を明示していない。  
このため、リファイナンス・リスクを十分チェックしなかった私募不動産ファンドについて、その後、保有物件の売却が進まなくなり、委託者への配当が停止した事例が認められる。
- ・ 信託財産運用管理について、運用管理部門による運用ガイドライン等の遵守が徹底されていないことから、受託財産を毀損し、損失補てんを余儀なくされているものが多数認められる。また、顧客指示事項の確認の失念や運用ガイドラインの理解不足などから、格付基準外の債券を購入した事例、売買発注約定が相違した事例等が認められる。
- ・ 運用ガイドライン等の遵守状況について、運用管理部門は、再鑑体制を十分に整備していないこと等から、運用ガイドラインに定める時期と異なる時期から運用を開始し、委託者の信託財産を毀損させている事例が認められる。
- ・ 信託運用部門は、未公開株式等の運用を行っている匿名組合が投資基準に従って運用を行っているか検証していないほか、運用している株式に係る所有権の確保状況等を確認していない事例が認められる。

### 2. 最良執行の確保

- ・ 顧客指示事項の確認の失念や運用ガイドラインの理解不足から格付基準外の債券を購入した事例や、売買発注約定相違や売買銘柄相違などの最良執行義務に照らし、不適切な事例が認められる。
- ・ 信託財産の管理運用に係る検証態勢が不十分なことなどから、善管注意義務に反し、外国株式の還付金請求を失念するなどにより、信託財産を毀損し、損失の補填を行っている事例が認められる。

### 3. 委託者への説明態勢

- ・ 単独運用指定金銭信託の運用において、システムによる発注数量に誤りがあったため、大量の株式空売り約定を発生させているにもかかわらず、運用ガイドラインに反し当該約定について委託者へ報告せず、委託者からの指示

## 【別冊2〔信託業務〕】

がないまま処理を決定・実行し、その結果も委託者へ報告していないなど善管注意義務に反している事例が認められる。

### Ⅲ. 利益相反行為等の防止

#### ○ 利益相反行為の防止

- ・ 当行は、企業年金基金から受託している年金資産に係る投資対象先として、不動産投資顧問事業者が運用する不動産ファンドを選定している。  
こうした中、運用管理部門は、当行と投資アドバイザー契約を締結している会社から、投資対象先の財務内容に問題がある旨の報告を受けている。  
しかしながら、同部門は、同企業年金基金に対して運用提案を行うに当たり、同社が同投資対象先のリスクを過度に強調することのないよう、同社に要請している。これは、結果的に、企業年金基金の利益に優先して当行の営業的利益を図る目的で行った行為であるともとられかねず、利益相反行為につながるおそれのある事例であると認められる。
- ・ 利益相反行為の防止への対応について、不動産業務担当役員及びコンプライアンス担当役員は、不動産業務に係る当該リスクの洗出しなど、関係各部門に対し、適時適切な指示を行っていない。  
このため、不動産物件の仲介や受託、不動産ファンドの上場支援など、当行が複数の役割を兼ねる案件に関し、不動産業務部門は、仲介者の立場からの仲介手数料による収益の拡大を優先させ、受託や上場支援の立場からの購入物件の適切性について検証を十分に行っていない事例が認められる。
- ・ 財務状況が悪化している土地信託について、配当が困難であるにもかかわらず、委託者に対する銀行勘定による貸出金の回収のために信託配当を継続しているなど、土地信託に融資を行っている他の信託の受益者の利益を損なうおそれがあり、善管注意義務に照らし、不適切な事例が認められる。

## <併營業務管理態勢>

### I. 併營業務管理態勢

#### ○ 併營業務管理態勢の整備・確立状況

- ・ 遺言執行業務について、経営陣は、遺言執行業務部門担当者や営業店の遺言信託担当者任せとなっている実態を認識している。しかしながら、管理部門に専門性を有する人材の確保や適切な人員配置等の指示を十分に行っていないなど、管理態勢の整備・確立に向けた取組みが不十分である。  
さらに、管理部門は、当該業務に係る実務経験者が少ないことから、規程の整備等の適切な業務運営を行うための方策が十分に講じられていないほか、営業店の担当者に対する営業店長による牽制が働いていないなどといった営業店の業務実態を十分に把握していない。
- ・ 適格退職年金制度廃止に伴う委託者の他の企業年金への移行について、取締役会は、移行処理の促進に係る対策の立案や計画の進捗管理を行うため、年金制度移行のための委員会を設置している。  
こうした中、同委員会は、移行処理実績が中期経営計画に対し大幅未達であり、所管部から今後事務処理量が著しく増加していくとの報告を受けているにもかかわらず、人的資源の配分やシステム整備等の対応策について検討を行っておらず、機能を発揮していない。

### II. 遺言執行業務（遺言信託）等の適正性

#### ○ 遺言執行及び遺産整理の適正性

- ・ 遺言執行対象不動産の売却において、遺言信託部門は、同不動産の価格算定を関連子会社に評価を依頼している。しかしながら、同部門は、評価額の妥当性を検証する態勢を整備していない。このため、同不動産（土地・建物）の評価について、土地の地域格差修正減価を二重に行っている上、建物の解体費用を根拠のない高い費用単価により算定している。この結果、適正な算定価額よりも低い価額で売却が行われている事例が認められる。

### III. 年金制度管理業務の適正性

#### 1. 年金数理関係業務の適正性

- ・ 年金管理部門は、非適格年金制度の制度変更に係る稟議決裁権限を営業店に委譲しているが、営業店と本部担当部署である年金数理部門との情報伝達や相互牽制の仕組みを整備していない。  
このため、営業店において、受託者に対する制度変更の説明に際し、年金数理部門による検証等を行っておらず、誤った退職給付額支給率の試算に基づき説明しているという事例が発生している。  
なお、年金数理部門が行った財政計算結果では、制度変更後の総給付現価が営業店担当者の試算に比して大幅に増加する結果となり、当行は受託者が

## 【別冊2〔信託業務〕】

被った損害の負担を余儀なくされている。

### 2. 管理業務の適正性

- ・ 年金制度管理業務については、所管部門における検証等が不足していることから、事務過誤による年金支給遅延等の受給者へ影響を及ぼす不適切な事例が発生している。また、改善策として新たな運営ルールを策定しているものの、当該ルールを定めた検討会等のメンバーは所管部門内の職員のみで構成されており、統括部署による牽制が不十分となっている事例が認められる。