

金融庁における法令適用事前確認手続(照会書)

平成 19 年 7 月 6 日

金融庁  
監督局総務課金融会社室長 殿

照会者名

住 所

連絡先

電 話 番 号

ファックス番号

代理人弁護士

同

住 所

連絡先

電 話 番 号

ファックス番号

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

照会の対象となる法令は、貸金業の規制等に関する法律(昭和 58 年法律第 32 号)(以下「貸金業規制法」といいます。)第 2 条第 1 項本文、同法第 3 条第 1 項並びに同法第 11 条第 1 項となります。

照会者が下記 2. (2) に述べるとおりの事業を行うに際して、貸金業規制法第 3 条第 1 項による貸金業登録を要しないことをご確認いただきたく存じます。

## 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) 照会者が現に行っている事業

照会者は、宅地建物取引業法(昭和 27 年法律第 176 号)第 3 条第 1 項に基づき国土交通大臣から免許を受けている宅地建物取引業者であり、下記の内容の不動産インターネットオークション事業(以下「本オークション」といい、本オークションが開催されているウェブサイトを以下「本サイト」といいます。)を展開している株式会社です。

本オークションは、概要以下に記載します一連の取引を行うものです(別紙 1 参照)。なお、いずれの形態においても、照会者は、加盟店(照会者と加盟契約を締結し、第三者との間の専属専任媒介契約に基づき第三者から売却の委託を受けた不動産を本オークションに出展し(以下本オークションに出展される不動産を「出展不動産」といいます。)、出展不動産についてその落札後売主側の売買契約の仲介をなし、又は、出展不動産を第三者のため若しくは自ら購入する目的で入札を行い、落札された出展不動産に係る売買契約の仲介をなし若しくは自ら売買契約の買主となる宅地建物取引業者たる法人をいいます。以下同じ。)から加盟金およびシステム基本料(月額)を受け取ること、並びに、加盟店及び準加盟店(照会者と準加盟契約を締結し、出展不動産を第三者のため若しくは自ら購入する目的で入札を行い、落札された出展不動産に係る売買契約の買主側の仲介をなし若しくは自ら売買契約の買主となる宅地建物取引業者たる法人をいいます。なお、準加盟店は売主側の売買契約の仲介をなすことはできません。)から個別の売買が成立するごとに当該売買に関してシステム利用料を受け取ることによって、収益をあげています。

照会者の本業の流れは、以下①から⑥のとおりであります。

- ① 加盟店は、出展不動産を本オークションに出展します(以下「売側加盟店」といい、出展不動産の売却希望者を以下「売主」といいます。)
- ② 売主が売側加盟店を通さずに本サイトに直接出展不動産を出展することを申し込んだ場合、照会者は売主に対して売側加盟店を紹介し、売主と売側加盟店との間で出展不動産に関して専属専任媒介契約を締結していただき、当該売側加盟店が売主に代わって出展不動産を出展します。
- ③ 本サイト上でオークションが開催され、出展不動産の買主となろうとする者(以下「買主」といいます。)は出展不動産に入札します。なお、オークション会員(照会者との間で利用契約を締結し、本オークションを利用する自然人又は法人をいいます。)、加盟店又は準加盟店(以下「買側(準)加盟店」といい

ます。)以外の者が出展不動産を入札したい場合は、オークション会員となるか、又は買側(準)加盟店を代理人としなければなりません(以下「代理入札」といいます。)

- ④ 入札の結果、オークション会員、買側(準)加盟店、又は買側(準)加盟店を代理人に選任した者(代理入札の場合)のうち、出展不動産を最高額で入札した者が落札者となり、売主と出展不動産に係る売買契約を締結する権利を取得します。
- ⑤ オークション会員が落札した場合、照会者はオークション会員に対して買側加盟店を紹介し、オークション会員と買側加盟店との間で出展不動産に関して媒介契約を締結します。
- ⑥ 売主と落札者とが、本オークション外において、売側加盟店及び買側加盟店の仲介のもと、出展不動産に係る売買契約を締結し、かかる売買契約にしたがって売買を実行します。

## (2) 照会者が将来行おうとする事業

照会者は、買主の資金調達の便宜を図ることで本オークション内で成立する売買の件数を増加させることを企図して、以下の形態によって、買主に貸金業者を紹介する事業(以下「本紹介事業」といいます。)を行うことを検討しております<sup>1</sup>。

出展不動産についての最も詳細な情報が掲載されるページ内に、「本物件はローンのご紹介ができます。融資金融機関のローン審査結果によっては、ご希望に添いかねる場合がございます。」等、他の金融機関の紹介である旨及び審査は当該金融機関が行うことを明示した上、当該箇所においては特にそれ以上貸付条件等を記載することなく当該貸金業者のバナー広告を設置させ、顧客が当該バナー広告をクリックすると当該貸金業者サイト内にて当該貸金業者の商号、貸金業登録番号、当該不動産を購入する場合の融資限度額、最長融資期間、利率その他貸付けの条件が掲載されます(別紙2参照)。これら貸付けの条件は、当該金融機関が当該不動産の担保力を予め審査した上で、個別に算出されたものであります。

<sup>1</sup> なお、現在、照会者のホームページ上において、「各種サービス」の欄における「ローン」というリンクから貸金業者のサイトへアクセスすることが可能ですが、これは、各金融機関が一般に提供しているローン商品を紹介するのみであり、個別の不動産の担保力を予め審査した上で融資条件を提示する本紹介事業とは別個のものであります(以下「別件紹介事業」という。)。本紹介事業は、出展不動産についての詳細な情報が掲載されるページに当該不動産の担保力を予め審査した上で貸金業者の貸付けに関する条件等を掲載し、個別の物件ごとにローンの紹介を行うことによって、当該ローンを融資できる金融機関や融資条件などを詳細に明らかにすることができることになり、顧客が入札するのに必要な情報を提供するという趣旨で行うものです。したがって、本紹介事業は、照会者が将来行おうとする事業となります。

上記により貸金業者サイトへとジャンプした後、顧客は当該貸金業者サイト内で  
手続を行うことにより借入れの申込みが可能となります。融資の申込み、審査、審  
査に必要な資料の要求及び提供、貸付けの実行、並びに貸付金の回収等はあくまで  
当該顧客と当該貸金業者との間で行われるものとし、原則として照会者は関与いた  
しません。

### 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) 要旨

貸金業規制法のもとでは、金銭の貸借の媒介で業として行うものは「貸金業」とさ  
れ(貸金業規制法第2条第1項本文)、かかる貸金業を営もうとする者は登録を受け  
なければならないとされています(貸金業規制法第3条第1項)。

しかしながら、そもそも下記(2)記載のとおり本紹介事業は単に金銭の貸借の「紹  
介」を行うものにすぎず「媒介」を行うものではないと考えられ、従って、照会者は貸  
金業の登録を受けることなく本紹介事業を行うことが可能であると考えられます。

#### (2) 貸金業規制法第2条第1項本文

ご高尚のとおり、一般に住宅販売業者が住宅等を顧客に販売する場合に、その前  
提として、銀行代理業の許可、貸金業登録等を得ることなく、銀行、貸金業者等の  
金融機関(以下「金融機関」という。)を紹介し、かかる金融機関が顧客に住宅ロー  
ンを融資する提携住宅ローンは広く行われているところです。かかる提携ローンは「紹  
介」の範囲に留まる限り適法であると考えられており、例えば、銀行代理業に関する  
指針である金融庁主要行等向けの総合的な監督指針(以下「主要行向け監督指針」  
という。)Ⅷ-3-2-1-1(3)②、中小・地域機関向けの総合的な監督指針(以下「中  
小・地域機関向け監督指針」という。)Ⅳ-3-2-1-1(3)②では、媒介に当たらない場  
合として、①商品案内チラシ・パンフレット・契約申込書等の単なる配布・交付、②契  
約申込書およびその添付書類等の受領・回収、③金融商品説明会における一般的な銀  
行取扱商品の仕組み・活用等についての説明をあげており、かかる基準に従えば、単  
に住宅販売業者が、提携住宅ローンの商品案内チラシや契約申込書等を配布する場  
合は、「媒介」に至らない行為であって、適法に行えると解されています<sup>2</sup>。

また、銀行、保険会社、証券会社、貸金業者等の規制金融機関が、新聞、雑誌、  
テレビ、インターネットサイト等にローンや保険等の具体的な商品の広告を掲載す

<sup>2</sup> なお、金融庁総務企画局企画課信用制度参事官室「平成18年5月17日銀行法等の一部を改正する  
法律の施行期日を定める政令(案)、銀行法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備等  
に関する政令(案)及び銀行法施行規則等の一部を改正する内閣府令等(案)に対するパブリックコメ  
ントの結果について」(<http://www.fsa.go.jp/news/newsj/17/ginkou/20060517-1.pdf>)は預金口座開  
設書類の配布・交付・受領・回収のみでは銀行代理業に該当しないとしています。

ることは広く行われておりますが、通常、当該広告を掲載する新聞、雑誌、テレビ、インターネットサイトは、銀行代理業、保険仲立人、証券仲介業、貸金業等の免許・許可・登録を受けていないものと考えられます。このようにインターネットサイト等が、銀行代理業、保険仲立人、証券仲介業、貸金業等の免許・許可・登録を受けずに、規制金融機関の具体的金融商品の広告を掲載可能であるのは、上記提携住宅ローンの事例で単に商品案内チラシ・パンフレット等を配布・交付するのみでは「媒介」には該当しないと考えられていることと同様、単にインターネットサイト等にローンや保険等の具体的金融商品の広告を掲載するのみでは、(個別具体的な事例によるもの)当該広告掲載行為は各業法によって規制されるべき「媒介」「代理」等に該当しない、と考えられているからと思われ<sup>3</sup>。

以上のように考えますと、照会者が行おうとする行為は、融資可能貸金業者サイトへのリンクを提供するに過ぎず、その後の融資申込み、審査、審査に必要な資料の要求及び提供、貸付けの実行は、あくまで当該貸金業者と顧客との間で行われる点で、これまで住宅販売会社が「媒介」に至らない行為として行ってきた顧客に対する提携住宅ローンの商品案内チラシやパンフレットの単なる配布・交付に類似するものと考えることが可能であり、また、インターネットへの掲載という点についても、照会者としては本サイト内にこれまで適法に行われている貸金業者によるイン

<sup>3</sup> この点、金融庁ガイドライン第三分冊 3 貸金業関係 3-2-4 は、貸金業規制法第 15 条第 2 項に規定する「広告」として、テレビコマーシャル、新聞、雑誌に加えて、「インターネット上の表示」をあげており、これは、法の一定の制限のもと貸金業者がインターネット上にバナー広告等の広告を掲示することを当然に容認しているものと考えられます。

ターネットバナー広告等と同様の情報を提供するに過ぎません<sup>4</sup>。また、媒介とは、他人の間に立って、他人を当事者とする法律行為の成立に尽力する事実行為をいうところ、照会者は、貸金業者から何らの対価も受けず本紹介事業を行うことを予定しており、契約成立を条件として報酬等の対価を受領するものではないところからしても、法律行為の成立に尽力をするものとはいうことができず、本紹介事業は「媒介」に該当しないといえます<sup>5</sup>。

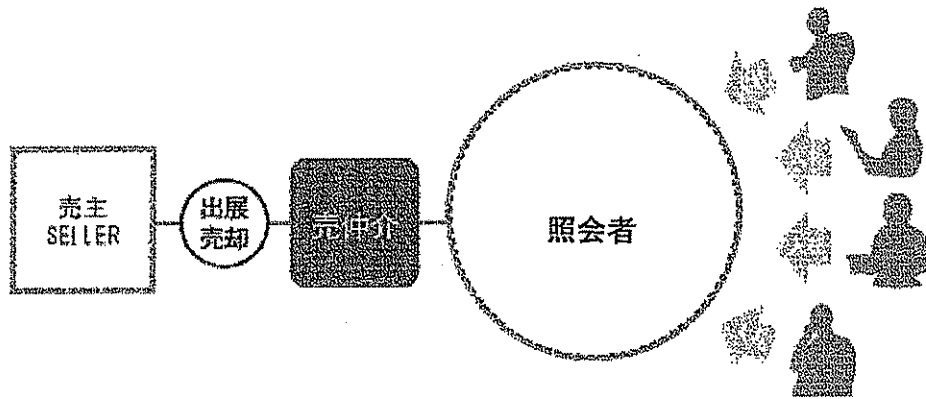
以上のように考えますと、照会者の行う予定の本紹介事業は、あくまで金銭の貸借の「媒介」には該当せず、それに至らない範囲内の行為として、貸金業規制法第3条第1項に基づく登録は要しないものと考えます。

<sup>4</sup> また、平成18年3月31日付け、「主要行等向けの総合的な監督指針」、「中小・地域金融機関向けの総合的な監督指針」、「保険会社向けの総合的な監督指針」の一部改正（案）に対する主なコメントの概要及びコメントに対する金融庁の考え方」の「3. 銀行代理業の監督について」<http://www.fsa.go.jp/news/newsj/17/20060331-8/03.pdf>）において、松井証券の「Web ページ上でホームページに銀行のバナー広告を貼り付け、クリックすると銀行のホームページにリンクさせる行為は、形式的には勧誘又は商品説明に該当するが、…単にバナー広告を貼り付けてクリックすると銀行のホームページに移るような画面を WEB 上に掲載することは、営業所内に ATM を設置する行為と同視でき、銀行代理業の許可を不要としてもよいのではないのでしょうか。」というコメント（同3頁）に対し、金融庁は、「銀行代理業は、銀行法第2条に規定されているとおり「銀行のために」行うものであります。照会内容が、顧客からの要請を受けて、顧客の利便のために顧客の側に立って助力する場合には、銀行代理業の許可は不要となる場合もあると考えられます。しかしながら、当該行為が顧客のために行われているか否かについては、実態に応じた判断が必要です。」旨の回答を行っています。そして、主要行向け監督指針Ⅷ-3-2-1-1(3)、中小・地域機関向け監督指針Ⅳ-3-2-1-1(3)はそれぞれ銀行代理業の許可が不要である場合として、①顧客のために預金等の受入れ等を内容とする契約の代理又は媒介を行う場合、②そもそも媒介に至らない行為を銀行から受託して行う場合、③銀行から委託を受けて、営業所又は事務所内に一定の ATM のみを設置する行為を挙げています。そして、上記松井証券のコメントに対する金融庁の考え方は、バナー広告から銀行のホームページに移るような画面を WEB 上に掲載する行為について、銀行代理業の許可が必要か否かにつき①の基準の「顧客のため」か「銀行のため」かを基準として判断すべきというものです。しかしながら、金融庁は、上記行為が②の媒介に該当しないために銀行代理業の許可が不要とされるか否かについては何らの判断も示していないところ、上記行為についても、商品案内チラシやパンフレットの単なる配布・交付に類似するものと考えることが可能であることから、そもそも②「媒介」に至らない行為であることを理由として銀行代理業の許可は不要であるものと考えます。

<sup>5</sup> なお、本件紹介事業については、金融機関へのリンクを設けることに関し、照会者と金融機関との間で、契約を締結する予定であり、同契約書第3条において、対価は無償となっています。

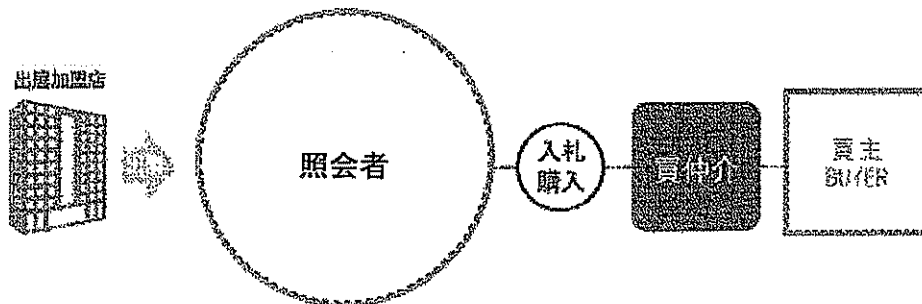
### 1. 売側加盟店(売仲介)

オークション加盟店が、出展からご契約・お引き渡しまで責任をもって売主様をサポートします。物件の詳細情報を開示することで、安心してご入札いただける環境をご提供します。



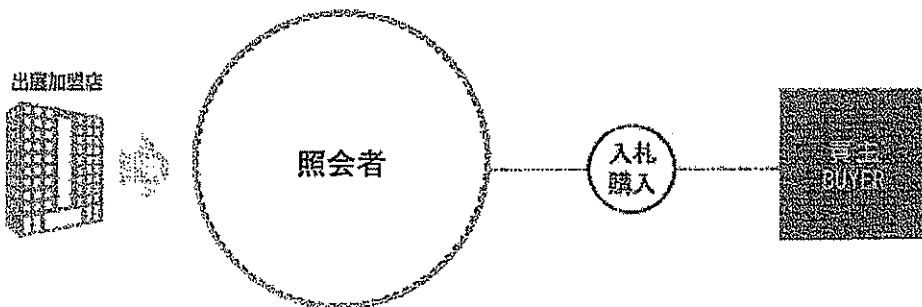
### 2. 買側(準)加盟店(買仲介)

オークション加盟店または準加盟店(入札代理店)が、入札から落札後のご契約・お引き渡しまで、責任をもって買主様をサポートします。



### 3. 買主

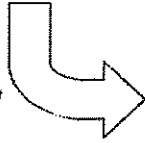
オークション加盟店が、オークションに出展された物件を購入します。安心してお取引引きいただくことができ、売主様にとってご売却のチャンスが広がります。



金融機関側のホームページに融資条件を表示する場合



外部リンク



○○銀行	
オークション出展中物件 △△マンション	
融資金融機関	○○銀行(株) 関東財務局長(1)第00000号
融資条件等	最大融資金額:○○万円 借入目的:投資用マンション購入 利用可能な方:原則として日本国籍の方 融資金利:3.00%(5年固定) 実質年率:3.25%(下記の融資手数料を含みます。) 融資手数料:○○%(消費税込) 返済期間:2年～最長35年(返済回数:24～420回) 担保:不動産に対する第一順位の抵当権 返済方法:毎月元利均等返済 遅延損害金:○○% 繰上返済手数料:○% 連帯保証人:収入台算者、担保物権所有者等を連帯保証人とする
※実際の融資額は、本審査の上決定いたしますので、必ずしも上記条件が適用されるとは限りませんので、ご注意ください。	