

金融庁における法令適用事前確認手続(照会書)

平成20年5月28日

金融庁  
監督局証券課長 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、金融商品取引法(以下「金商法」といいます。)第30条第1項、第31条第4項、第2条第8項10号となります。

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、金商法第 31 条第 4 項による内閣総理大臣の行う業務の種別の変更登録及び金商法第 30 条第 1 項による内閣総理大臣の認可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、「

」の名称で、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以下「本サイト」といいます。)を運営している株式会社です。なお、照会者の行う本オークションは、現物不動産のみならず、不動産の信託受益権(以下「信託受益権」といいます。)も対象としているところから、照会者は信託業法第 86 条第 1 項に基づく信託受益権販売業者登録を行っておりましたところ、金商法施行に伴い、金商法附則第 200 条 2 項に基づき、第二種金融商品取引業の登録申請書を提出しております。

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。

以下、説明の便宜上、現物不動産と不動産の信託受益権を併せて、以下「出展不動産」といいます。

- ① 照会者は、個別の有価証券毎に、取引の都度、出展不動産の売却に関して売主との間で媒介契約を締結し、出展不動産を本オークションに出展します。なお、信託受益権を本オークションに出展する場合、当該信託受益権とその対象となる不動産とは、1つの信託受益権に対して1つの不動産に対応しており、かつ、信託受益権を小口化して、複数の有価証券とすることはありません。
- ② 照会者は、照会者が保有する買主候補者を記載したリストの中から、売主に対して、買主候補者を推薦し、売主は推薦を受けた買主候補者の中から、本オークションへの参加資格を付与する買主候補者を指定します。照会者は、売主が指定した買主候補者と個別に折衝し、本オークションにおいて出展不動産の入札を希望する者(以下「入札者」といいます。)を選定し、入札者に対して本オークションに参加するための ID 及びパスワードを付与します。以上の手続により、入札者は 5~6 名程度まで絞り込まれるのが通例です。
- ③ 本サイト上でオークションが開催されます。照会者は、売却の媒介を受託した出展不動産を本サイト上に掲載し、入札者は照会者から付与された ID 及びパスワードを使用して出展不動産に入札します。入札方法は、競り上がり方式、

フリービット方式又は即決価格方式の何れか、又は複数の方式を組み合わせた方式に拠ります。

- (ア) 競り上がり方式は、売主が出展不動産の最低売却価格を事前に設定し（以下「最低売却価格」といいます。最低売却価格は入札者に対し、事前に公開されます。）、所定の入札期間が終了した時点で、最低売却価格以上の価格である入札のうち、入札額が最高額である入札者をもって落札者とします。
- (イ) フリービット方式は、売主が出展不動産の売却希望価格を事前に設定し（以下「希望価格」といいます。「希望価格」は入札者に事前には公開されません。）、所定の入札期間が終了した時点で、希望価格以上の金額で入札を行った入札者が1人である場合、当該入札者を以って落札者とし、また、希望価格以上の金額で入札を行った入札者が2人以上存する場合、当該入札者のみを対象とした二次入札を前記(ア)記載の競り上がり方式にて行い、落札者を決定します。
- (ウ) 即決価格方式は、売主が出展不動産の売却価格を事前に設定し（以下「即決価格」といいます。即決価格は入札者に対し、事前に公開されます。）、所定の入札期間内に、即決価格以上の価格にて最初に入札を行った入札者をもって落札者とします。

なお、前記(ア)記載の競り上がり方式及び前記(イ)記載のフリービット方式においても、この即決価格方式が併用されることがあります。

競り上がり方式と即決価格方式を併用した場合には、(a) 所定の入札期間内に即決価格以上の価格での入札があったときは、その時点でオークションは終了し、最初に即決価格で入札を行った入札者をもって落札者としますが、(b) 即決価格での入札がなく所定の入札期間が終了したときは、当該終了時点で、最低売却価格以上の価格である入札のうち、最高額で入札を行った入札者をもって落札者とします。

また、フリービット方式と即決価格方式を併用した場合には、(a) 所定の入札期間内に即決価格以上の価格での入札があったときは、その時点でオークションは終了し、最初に即決価格で入札を行った入札者をもって落札者としますが、(b) 即決価格での入札がなく所定の入札期間が終了したときは、当該終了時点で、希望価格以上の金額で入札を行った入札者が1人である場合、当該入札者を以って落札者とし、また、希望価格以上の金額で入札を行った入札者が2人以上存する場合、当該入札者のみを対象とした二次入札を前記(ア)記載の競り上がり方式にて行い、落札者を決定します。

- ④ 本オークションのシステムは、出展不動産の情報提供機能と当該出展不動産に対して前記(ア)ないし(ウ)の方式に従った入札を行うことを可能にする機能を中心としており、落札者を自動的に判定する機能、本サイトに最終的な落札者を自動的に表示する機能、落札者に対して落札した事実を自動的に通知する機

能等を有するものではありません。すなわち、入札期間が終了した時点（即決価格方式については、即決価格以上の価格の入札があった時点）においては、システムによる入札の受付が終了し、入札ができないという状態になるだけであり、落札者をシステムにより判定するわけではありません（もちろん入札者は入札の履歴を参照することができますが、それはあくまでも過去になされた入札の経過を表示しているに過ぎず、それ以上の意味を有しません。）。最終的な落札者の判定は、照会者の従業員が本オークションのシステムにアクセスし、異常な入札や不正な入札がないかを確認して落札者を決定することとなっており、当該落札者に対して、個別に電話その他の方法により落札の通知をする方法をとっています。

- ⑤ 落札者は、本オークションの落札により、売主と出展不動産に係る売買契約締結に向けた交渉を行う権利（以下「優先交渉権」といいます。）を取得します。なお、落札者は、必ず出展不動産を購入しなければならないわけではなく、照会者が認めるに足る客観的事由が存する場合は、優先交渉権を放棄することもできます。
- ⑥ 照会者は、落札者との間で出展不動産に関して媒介契約を締結します。
- ⑦ 売主と落札者とが、本オークション外において、照会者の仲介のもと、最終的な価格を含めた出展不動産に係る売買の諸条件について交渉を行います。すなわち、出展不動産の物件データは出展時に本サイト上で公開されていますが、出展から入札、そして落札までの期間は1か月以上に及ぶことが多く、その間に出展不動産の運用利回りに影響のある重大な変動が生じる場合があること、落札後出展不動産のデューデリジェンスが実施された際に出展不動産に瑕疵等が発見される場合があることなどから、出展不動産の最終的な売却価格に調整が入るケースは少なくありません（特にオフィスビルなどの建物）。上記交渉により売買の諸条件について調整がついた場合、照会者は出展不動産に関する物件説明（宅地建物取引業法第35条その他による重要事項説明を含む。）を行い、売買契約を締結する最終的な意思を出展者及び落札者に確認します。そして、双方の意思に問題がないことが確認できれば、売買契約を締結し、かかる売買契約にしたがって売買（売買代金の授受を含みます。）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、平成19年9月30日の金商法施行前において、既に前述の通り、不動産のみならず、信託受益権について本オークションを行っておりましたが、金商法施行後も、信託受益権のオークションを継続して行うことを検討しております。

## 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) 要旨

金商法第2条8項10号は、「有価証券の売買又はその媒介、取次ぎ若しくは代理であつて、電子情報処理組織を使用して、同時に多数の者を一方の当事者又は各当事者として次に掲げる売買価格の決定方法又はこれに類似する方法により行うもの」と規定し（私設取引システム。以下「PTS」といいます。）、競売の方法等を売買価格の決定方法に挙げています（同号イからホまで）。そして、PTSは第一種金融商品取引業であり、これを業として行おうとするときは内閣総理大臣の認可を受けなければならないとされています（金商法第28条第1項、第30条第1項）。

しかしながら、そもそも下記(2)記載のとおり、本サイトにおける信託受益権のオークションは、その売買価格の決定において「電子情報処理組織を使用して」おらず、また「同時に多数の者を」一方の当事者とするものでもないと考えられ、従つて、照会者は内閣総理大臣の行う業務の種別の変更登録及び内閣総理大臣の認可を受けることなく本オークションを行うことが可能と考えられます。

(2) 電子情報処理組織を使用して売買の当事者及び売買価格を決定するものではないこと

金商法第30条第1項において、第2条8項10号に規定するPTSの開設を内閣総理大臣の認可を要する行為として規制する趣旨は、こうした電子取引市場の開設が金融商品取引所と類似する価格形成機能を有することから、公正な取引の場を確保する要請があるからであります。従つて、同条項が規制の対象としている行為は、単に有価証券の売買の媒介行為の一部（例えば対象となる有価証券の概要の説明や入札など）が電子情報処理組織を通じて行われるだけでは足りず、電子情報処理組織を使用することにより一定の方法で有価証券の売買の当事者及び売買価格が決定されることを要すると解すべきです。

本オークションにおいては、入札はインターネット回線を用いてなされますが、上述の通り、「競り上がり方式」及び「フリービット方式」は、所定の入札期間終業後に、落札者の決定＝落札価格の決定の最終判断を照会者の従業員が個別になし、システムにより自動決定されるものではありません。また、「即決価格方式」は、即決価格以上の価格で入札があった時点で自動的に入札の受付は終了しますが、「競り上がり方式」等と同じく最終的な落札者及び落札価格の決定はその後に照会者の従業員が個別に行い、システムにより自動決定されるものではありません。このように、本オークションにおいて利用される電子情報処理組織は出展不動産の情報提供や入札のツールとして機能することはあったとしても、落札価格の決定機能さえも有していません。

また、本オークションを利用した出展不動産の売買取引において出展不動産の売買価格が決定されるのは、本オークションの終了時点ではなく、出展者と本オークションにより優先交渉権を取得した落札者とが、その後の売買交渉を通じて売買契約を締結した時点であります（本オークションの終了時点において落札価格が決定

されませんが、本オークションにおける落札価格は売買価格ではありません。この時点においては如何なる意味においても売買契約は成立しておらず、後日の売買契約締結時点における参考価格とされることはあったとしても、当事者を拘束するものではありません。）。このことは、宅地建物取引業者である照会者としては、不動産（信託受益権を含む。）の売買契約が成立するまでの間に、取引主任者をして宅建業法に定める重要事項を説明し、記名押印した書面を交付しなければならないのであり、本オークションの終了時点で売買契約を成立させるわけにはいかないという事情もあります。

従って、本オークションを利用した出展不動産の売買取引においては、電子情報処理組織を利用して有価証券の売買価格が決定されることはなく、照会者の行う売買の媒介行為は同法第 2 条 8 項 10 号に該当しないものと考えられます。

#### 4. 結語

以上のように考えますと、照会者が行おうとする行為は、第 2 条第 8 項 10 号の要件に該当せず、金商法第 31 条第 4 項に基づく内閣総理大臣の行う業務の種別の変更登録及び第 30 条第 1 項に基づく内閣総理大臣の認可は要しないものと考えます。