



金融庁における法令適用事前確認手続（照会書）

平成 26 年 4 月 25 日

金融庁監督局保険課長 殿

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 3 条第 1 項、同法第 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) (照会者が現在行っている業務)

照会者は、宅地建物取引業法に基づく宅地建物取引業者として宅地又は建物の賃貸の代理および媒介（仲介）に関する事業を行っております。

(2) (照会者が将来行おうとする業務（照会に係る業務（以下「本件業務」といいます）の内容)

貸貸人・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、当該賃貸借契約に基づく賃借人の賃料債務等を連帯保証する（以下、この保証を「賃料保証」といいます）事業を検討しております。

本件業務は、一般的な賃料保証であり、業務の具体的内容は、次のとおりです。

ア、照会者は、まず、不動産会社等と業務協定を締結します。

業務協定を締結した不動産会社（以下「協定業者」といいます）が賃借人との間で賃貸借契約をする際、又は当該不動産会社の仲介等によって他の貸貸人と賃借人が賃貸借契約を締結する際に、賃借人との間で保証委託契約を、貸貸人との間で保証契約を締結し、賃借人から保証委託料を受領します。

保証委託料の料率や支払方法は、対象物件を住居用、事業所用、駐車場コンテナの3類型に分け、それぞれについてさらにパターンを用意します。

具体的には、

- ・住居用は、①初回契約時に月額賃料の50%、以後毎年一律で1万円、②初回契約時に月額総賃料の80%、以後は不要、③初回契約時に一律1万円、以後、毎月月額総賃料の2%、

- ・事業所用は、①初回契約時に月額賃料の100%、以後毎年一律で月額総賃料の10%、②初回契約時に月額総賃料の100%、以後は不要、

- ・駐車場・コンテナは、初回契約時に月額総賃料の50%、以後は不要、

というものであり、1契約における受取保証委託料は住居用で45,000円、事業所用で150,000円、駐車場・コンテナ用で20,000円と想定しています。

なお、住居用については、生活保護受給者や学生向けに、上記の保証委託料をやや値下げする特別のプランも用意します。

これらの保証委託料は、保険に固有の方法を用いて算出されたものではなく、複数プランを用意するのは、単に委託者である賃借人の支払いの便宜を図って、照会者のサービスの利便性向上を目的としたものに過ぎません。

イ、保証が開始された後、賃借人に賃料債務等の保証対象として約定された債務の債務不履行が生じたときは、協定業者を経由した貸貸人からの書面による請求（賃料支払約定日から60日以内）を受けて、照会者から貸貸人に対して代位弁済をします。一回の請求可能額は、月額総賃料の1ヶ月分とし、また、保証期間中の保証限度額を、住居用の物件の場合には月額総賃料の24ヶ月分、事業用物件の場合には月額総賃料の6ヶ月分または4ヶ月分とします。

保証対象には、①家賃や共益費、水道光熱費等に加え、②退去時の修繕費や

ハウスクリーニング、残置物処理費用、③早期解約違約金、④賃借人が債務不履行をしたことによって生じた、明け渡しまで要した費用（通知、支払い督促、訴訟その他法的手続きに要した費用、訴訟代理人のために要した費用等）を含みますが、あくまで賃貸借契約に基づき、民事上の賃借人の負う債務の範囲です。他方、天災、地震、戦争等の不可抗力により生じた損害や、火災、ガス爆発、自殺等賃借人等の故意過失によって生じた損害、賃借人が刑事事件により捜査機関に身柄拘束され、また、家宅搜索等で直ちに明け渡すことが困難になった場合の身柄拘束後に生じた賃料などは、保証の対象外とします。

ウ、代位弁済後、照会者は、代位弁済元本、遅延損害金および代位弁済手数料（1回1000円）について、賃借人に求償します。保証委託契約上の連帯保証人がいる場合、保証人にも求償します。

エ、保証期間は、保証開始後1年間とし、賃貸人や賃借人から申出がなければさらに1年間自動更新されるものとし、以後も同様とします。

オ、保証委託契約および保証契約を締結する際に、照会者は、これらの契約を締結するかどうかの審査を行います。その際、賃借人の年収や年齢、保証委託契約の保証人の有無、物件の月額賃料総額等を考慮して、契約を締結するかどうか決定します。

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) (照会者の見解)

本件業務は、保険業法第2条1項に定める「保険業」に該当せず、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ます。

(2) (照会者の見解の根拠)

ア、(本件業務が「偶然の事故」「損害を填補する」「保険料を収受する」という要件に該当するか)

(ア) 保険業法(以下「法」といいます)においては「保険業は、内閣総理大臣の免許を受けた者でなければ、行うことができない。」(法第3条1項)とされ、「保険業」とは、「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で、第三条第四項各号又は第五項各号に掲げるものの引受けを行う事業（次に掲げるものを除く。）をいう」とされています。

本件業務は、「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」ではないことは明らかですから、本件業務が保険業に該当するかどうかは、「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で、第三条第四項各号又は第五項各号に掲げるものの引受けを行う事業（次に掲げるものを除く。）」かどうかの問題といえます。

（イ）「偶然の事故」

「偶然の事故」とは、損害の原因となる何らかの事象で、その発生の有無、時期、態様のいずれかが客観的又は主観的に不確定なもので、必ずしも人為的に制御不能な偶発性に基づく事故のみに限らない、と解されています（「最新保険業法の解説」安居孝啓 17頁。少額短期保険業者の監督指針（平成25年8月）Ⅲ-1-1（1）①）。

本件業務についてこれを見ると、貸貸人にとって貸借人の債務不履行に基づく損害は、その発生の有無や時期、態様は、不確定とも言えるものの、天災や地震等を除外していることから、少なくとも典型的な事故である「人為的に制御不能な偶発性に基づく事故」からは外れるものです。

（ウ）「損害のてん補」

保険業法における金銭給付等は、「損害のてん補」として行われます。

本件業務において保険契約上の「損害」に相当するものとして想定されるのは、家賃不払い等の貸借人の債務不履行によって生じる貸貸人の経済的損失です。

しかし、本件業務において、貸借人に債務不履行が起きた場合、照会者は貸貸人に対して代位弁済するものの、これは照会者が貸貸人に対して負っている「保証債務の履行」であって、「損害のてん補」とは性質が異なります。

すなわち、照会者は、代位弁済額等について、民法及び契約に基づく貸借人や他の保証人に求償権を有し、それを行使して同金額を回収します。

また、本件業務は、実態に即して考察すると、立替払い類似の業務であり、このような一時の立替払いは、「損害のてん補」ではありません。これが損害のてん補であって保険業法に該当し得るならば、信用保証協会やクレジットカード会社も保険業者であるということになりかねません。

したがって、本件業務は、「損害をてん補する」との要件を充足しないもの

と考えます。

(エ) 「保険料の収受」

保険業法における保険業は、保険料の収受が要素となります。

本件業務において、照会者が収受するのは、貸借人からの保証委託料です。

そしてここにいる「保険料」は、「保険料と明示されていなくとも、物品等の通常販売価格及び市場価格との比較並びに保険給付のために必要な保険料の額が物品等の価格に占める割合などから、保険料相当分を当該事業者が社会通念上明らかに受領している場合が含まれ」（少額短期保険業者向けの監督指針平成25年3月 III-1-1 無登録等業者に係る対応）、「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」ものとされています（同上）。

この点、本件業務においては、賃料などの債務不履行を行い損害を発生させた貸借人自身が、保証委託料を支払うのであり、将来の損失を回避したいと考える貸借人が支払うものではありません。この点が、損害てん補を受けたい者が負担する保険料とは大きく異なる点です。

保証委託料は、照会者を保証人とするための対価であって、損害てん補を受けるための対価ではありません。

また、下記ウ、で述べるとおり、家賃保証業務は、「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」おり、この点からも本件業務は、保険業に該当しないと考えます。

イ、（債務保証に係る保険業法の考え方）

（ア）保険業法は、「保証証券業務（契約上の債務又は法令上の義務の履行を保証することを約し、その対価を受ける業務のうち、保険数理に基づき、当該対価を決定し、準備金を積み立て、再保険による危険の分散を行うことその他保険に固有の方法を用いて行うものをいう。）」については、当該保証の引き受けを保険とみなしています（法第3条第6項）。

保険業法は、この規定を置くことによって一定の「保証」を保険とみなしており、保険業法は、民法上の「保証」と「保険」とは全く異なる取引であることを前提としています。

また、保険の技術を使うとしても、私法上は保証という確立した法制度としての形態を取る限り、保険ではないと考えられるとの有識者の指摘もあり（「保

險法」山下友信 15頁。「最新保険業法の解説」安居孝啓 21頁も同旨）、民法上の保証は、保険業法の上記規定に完全に該当しない限り、保険業法の規制を受ける保険と解することはできないというのが、保険業法も前提とするところと考えられます。

(イ) 本件業務が、法第3条第6項の「保険数理に基づき、当該対価を決定し、準備金を積み立て、再保険による危険の分散を行うことその他保険に固有の方法を用いて行う」ものであるかどうかを検討します。

ここに保険数理とは、「保険者がリスクが実現したときに必要となる保険額の総額を予測し、これに事務に必要な費用と利潤を上乗せして保険契約における保険料を定めることになる際の理論」を指しています（「保険学」近見正彦他 89頁参照）。そして、保険会社は、確率や統計を応用して、将来必要となるお金の現価、予定利率、純保険料（保険料支払いのために必要な保険料）等を算出し、利息をも考慮した上で、純保険料の収入金額と保険料支払いのための支出金額は一致するように純保険料を定めるという収支相等の原則や、一人当たりの保険料支払額の期待値と純保険料は一致するように純保険料を定めるという給付反対給付均等の原則等を満たして保険料を算出します。また、一つの保険契約について年末や年初にどのくらいの保険資金を有していないといけなさを示す責任準備金という指標を用意するなどをしています（「保険学」近見正彦他 89頁～102頁参照）。

本件業務にあたって、保証委託料の設定は、上記2. (1) ア、記載のとおりです。

これは、何らかの統計データに基づいて、確率や統計を応用して、上記各原則を満たすように緻密に計算して算出されたものではなく、毎月の申込件数や、契約件数、滞納発生率及び額、その他のデータに基づいて保証委託料を改定するものではありません。

対象物件や契約者の類型的性質（学生等）ごとに保証委託料を設定するものの、これは、例えば居住用と比較すれば事業用物件の方が賃料が高額である一方、委託者たる借入人の支払い能力が高いと思われることや、学生や生活保護受給者には通常の借入人と比較して別段の配慮が必要と思われることなど、社会的な要請をも含む抽象的な理由に基づくものです。賃料滞納率等のデータに基づいて保証委託料の設定を変えるものではありません。

また、上記2. (1) ア、に記載した大まかな類型ごとに保証委託料が異なるほかは、個々人の事情や物件ごとのリスクを個別に考慮して保証委託料に反映させたり、これらの統計データを用意した上で、保険テクニックを用いて保証委託料を算出しているものではありません。

さらに、本件業務に当たって、保険業法が想定するような責任準備金等の概念・指標は導入しておりません。当然、ソルベンシーマージン比率（責任準備金によって担保される通常のリスクを超えて発生する保険金等支払いのリスクに対する保険会社の支払いの充実度の状況を示す指標）の計算はされておられません。

したがって、本件業務は、保証であって保険ではないことに帰着します。

ウ、（居住安定確保法）

家賃保証会社のシステムは既に社会的に認知され、賃貸住宅確保の社会的インフラとなっています。そのために、家賃債務保証会社について、「賃借人の居住の安定を確保するための家賃債務保証業務の適正化及び家賃などの取立て行為の規制などに関する法律」案が国土交通省によって策定された経緯がありました。

また、同法案では、家賃保証業務を金融庁ではなく国土交通省の管轄下に置いて登録の義務づけを行うとされており、国の施策としても、家賃債務保証業務は、金融庁所轄の保険業とは異なるものであることを前提としており、これも家賃債務保証業務が、保険業とは異なることを示しています。

4. なお、他社が平成24年6月25日に御庁に対して、賃貸人が保証委託料を支払うケースについて照会したところ、同年7月6日に、「……照会者を保険者とする保険業法第2条第6号に定める損害保険契約と見なされる特段の事情がないのであれば」、法3条1項の免許は不要であるとの趣旨の回答がなされています。

ただ、同照会及び回答においては、既に一般的に存在する商品形態である賃借人が保証委託料を支払う場合の業態は議論されていないため、今回、照会者は本件業務について照会を行う次第です。

以 上