

コメントの概要及びコメントに対する金融庁の考え方

I. 金融機関（預金受入金融機関）の所有不動産の有効活用

No.	項目	コメントの概要	金融庁の考え方
1	主要行向けの総合的な 監督指針 V-3-2 中小・地域金融機関向 けの総合的な監督指針 III-4-2	地方創生そのものの考え方は理解するところであるが、金融機関の保有不動産は市街地の一等地が多く、物件の好立地に加え、金融機関の高い知名度・情報量等を活用した事業が展開されれば、一般の大家・賃貸事業者はもちろん、賃貸管理業者等を通じて集客を手伝う立場にある地場の中小宅建業者にとっても大変な圧迫となり、かえって地方創生を阻害しかねない。	これまで金融業界から、規制改革ホットライン等を通じ、地方創生等への貢献や、金融機関グループの効率的業務運営の観点から、金融機関が所有する不動産の有効活用等に係る要望が寄せられていたところではあります。 今般、こうした要望に加え、政府が地方創生等を推進する中、金融機関が所有する不動産を地域経済の活性化に資する形で有効活用することについて社会的要請が高まっていることを踏まえ、今般の監督指針改正において、現行規制下においても賃貸等が可能と考えられる範囲をより明確化したものであり、一般的な不動産業を新たに認めるものではありません。
2	主要行向けの総合的な 監督指針 V-3-2(4)(注1) 中小・地域金融機関向 けの総合的な監督指針 III-4-2(4)(注1)	(注1)の趣旨を踏まえてグループ会社に対して事業用不動産の賃貸等を行う場合には、(注2)に記載されている要件を満たすかどうかに関係なく、「その他の付随業務」の範疇にあるとの理解で差し支えないか。	貴見のとおりです。
3	主要行向けの総合的な 監督指針 V-3-2(4)(注1)	例えば、本店や支店等の新築・改築を行うに際し、グループの効率的・合理的な業務運営を目的として、あらかじめグループ会社が入居するための階	貴見のとおりです。

	<p>中小・地域金融機関向けの総合的な監督指針 Ⅲ-4-2(4)(注1)</p>	<p>数・スペース等を設けて建築し、その階数・スペースをグループ会社に対して賃貸等を行うことは、この(注1)に基づき、「その他の付随業務」の範疇にあるとの理解で差し支えないか。</p>	
4	<p>主要行向けの総合的な監督指針 V-3-2(4)(注1) (注2) 中小・地域金融機関向けの総合的な監督指針 Ⅲ-4-2(4)(注1)(注2)</p>	<p>(注1)の対象となるグループの範囲は、主要行等向けの総合的な監督指針V-1(2)に規定する範囲に限定されているが、この範囲に含まれない関係会社への事業用不動産の賃貸等については、従来どおり(注2)イ～ニに記載の要件に基づきその可否を判断して適切であれば、賃貸を行ってよいとの理解で差し支えないか。</p>	<p>貴見のとおりです。</p>
5	<p>主要行向けの総合的な監督指針 V-3-2(4)(注2) 中小・地域金融機関向けの総合的な監督指針 Ⅲ-4-2(4)(注2)</p>	<p>銀行店舗を新設する際、国や地方自治体、公共的な役割を有する主体からの要請があれば、あらかじめ他の事業者(例えば、小売店や飲食店等)のスペースを確保して建築し、賃貸することが可能と理解してよいか。</p>	<p>個々の事案毎に検討する必要があるものの、(注2)のイ～ニの要件を満たしている場合には可能なケースもあると考えています。</p>
6	<p>主要行向けの総合的な監督指針 V-3-2(4)(注2) 中小・地域金融機関向</p>	<p>銀行店舗を新築・改装する場合、地方自治体から不動産の共同利用の要請(例えば、役場の出張所併設等)があれば、あらかじめ地方自治体のスペースを確保した店舗を建築し、地方自治体に対して長期間賃貸借を行うことが可能</p>	

	<p>けの総合的な監督指針 Ⅲ-4-2(4)(注2)</p>	<p>と理解してよいか。</p>	
7	<p>主要行向けの総合的な監督指針 V-3-2(4)(注2) 中小・地域金融機関向けの総合的な監督指針 Ⅲ-4-2(4)(注2)</p>	<p>(注2)のなお書きにおいて、「国や地方自治体のほか、地域のニーズや実情等を踏まえ公共的な役割を有していると考えられる主体」からの要請に伴い貸貸等を行う場合は、(注2)二.の要件については要請内容等を踏まえて緩和され得るとされている。</p> <p>この貸貸等が、併せて(注2)ハ.の「公的な再開発事業」に該当する場合には、経費支出について、ハ.の前段に記載された要件ではなく、ハ.のただし書きに記載された要件に基づき判断すればよいとの理解でよいか。</p>	<p>貴見のとおりです。</p>
8	<p>系統金融機関向けの総合的な監督指針 3-4-2-1及び3-4-2-2(注2)</p>	<p>注2に追加された「エについては要請内容等を踏まえて判断しても差し支えない。」とは、国・自治体等からの要請に基づき貸貸を行う場合には、エの規模要件について、金融機関の判断において弾力的に解釈できる場合があるという認識でよいか。</p>	<p>貴見のとおりです。なお、判断にあたっては、地方創生等に資するかといった観点で検討いただく必要があると考えています。</p>
9	<p>系統金融機関向けの総合的な監督指針 3-4-2-1及び3-4-2-2(注2)</p>	<p>エの規模要件に関して、「当該不動産を利用して行われる固有業務」が、他の事業用不動産においても行われている固有業務である場合には、今回の改正により当該不動産を利用して行われている部分に限定して比較する必要はなく、当該固有業務全体</p>	<p>貸貸等の規模については、当該不動産を基準に、当該不動産を利用して行われる固有業務の規模と賃料収入、経費支出及び貸貸面積等を総合的に勘案して判断する必要があると考えております。</p> <p>今回の改正は、公共的な役割を有していると</p>

		<p>の規模と比較するなど判断してもよいか。その場合、当該不動産全体を賃貸することも認められる可能性があると考えてよいか。</p>	<p>考えられる主体からの要請に伴い賃貸等を行う場合は、地方創生等の観点から、賃貸等の規模に係る要件への該当性について、当該要請の内容等を踏まえ柔軟に判断しても差し支えない旨を明確にしたものですが、ご指摘のような他の事業用不動産全体で行われている固有業務と比較することを想定しているものではありません。</p>
10	<p>主要行向けの総合的な監督指針 V-3-2(4) (注2) (注3) 中小・地域金融機関向けの総合的な監督指針 III-4-2(4)(注2)(注3)</p>	<p>「国や地方自治体のほか、地域のニーズや実情等を踏まえ公共的な役割を有していると考えられる主体」には、例えば、第3セクター等の国や地方自治体の外郭団体のほか、本条の趣旨にそぐうものであれば、商工会議所・商店街組合等の各種商工・商業団体、一般の民間事業者も含まれ得るとの理解で差し支えないか。</p>	<p>貴見のとおりです。いずれにせよ、個々の事案毎に、地域のニーズや実情等を踏まえ、「公共的な役割を有していると考えられる主体」に含まれるか否かを判断する必要があります。</p>
11	<p>主要行向けの総合的な監督指針 V-3-2(4) (注2) (注3) 中小・地域金融機関向けの総合的な監督指針</p>	<p>「国や地方自治体のほか、地域のニーズや実情等を踏まえ公共的な役割を有していると考えられる主体からの要請」とあるが、これはあくまでも「要請の主体」を示すものであり、この「要請の主体」と実際の賃貸先は異なる場合もあり得るとの理解で差し支えないか。</p>	<p>貴見のとおりです。</p>

	Ⅲ-4-2(4)(注2)(注3)		
12	<p>主要行向けの総合的な監督指針</p> <p>V-3-2(4)(注3)</p> <p>中小・地域金融機関向けの総合的な監督指針</p> <p>Ⅲ-4-2(4)(注3)</p>	<p>今回の緩和の方向に賛同する。</p> <p>フィンテックの進展など銀行のビジネスモデルが変化中、リストラにより業務の用に供しなくなる店舗（不動産）が増加することが想定される。立地のよい銀行の不動産を銀行が主体となって積極的に地方創生に活用するため、地方自治体や公共的な主体からの要請が伴わない場合でも賃貸期間について柔軟に設定できるよう、更なる見直しを検討いただきたい。例えば、定期借地権を設定するなどあらかじめ期間を定めた賃貸であれば、リスクが限定され、問題は少ないのではないか。</p>	<p>頂いたご意見も踏まえ、今後、更に検討して参ります。</p>

## Ⅱ. 金融機関（銀行・協金・保険）子会社の不動産を対象としたオペレーティング・リースの解禁

13	<p>主要行向けの総合的な監督指針</p> <p>V-3-3-1(2)②</p> <p>中小・地域金融機関向けの総合的な監督指針</p> <p>Ⅲ-4-7-1(2)②</p>	<p>公的な施設の一部に民間事業者の店舗等が入居した場合、全体で見れば公的な施設であるとして、民間事業者とオペレーティングリース契約が認められると理解してよいか。</p>	<p>貴見のとおりです。なお、施設の相当部分が、公的施設の用に供されることを想定しております。</p>
14	<p>主要行向けの総合的な</p>	<p>公的な施設とは、公共性の高い施設と理解してよ</p>	<p>公的な施設の判断は、個々の事案毎に検討を</p>

	<p>監督指針 V-3-3-1 (2) ② 中小・地域金融機関向けの総合的な監督指針 Ⅲ-4-7-1 (2) ②</p>	<p>いか。公共性の高い施設であれば、リース契約の相手方は、国・自治体だけでなく民間事業者も認められると理解してよいか。</p>	<p>する必要がありますが、例えば、地域住民の利用に供するために設置する美術館、図書館、文化会館、コミュニティセンター等の教育・文化施設や、老人福祉施設、保育園等の社会福祉施設、(情報提供施設や休憩施設を備えた)道の駅等に係るものが該当するものと考えます。</p>
15	<p>主要行向けの総合的な監督指針 V-3-3-1 (2) ② 中小・地域金融機関向けの総合的な監督指針 Ⅲ-4-7-1 (2) ②</p>	<p>改正後の子会社等の業務範囲のリース業務に『教育・文化施設、社会福祉施設等の公的な施設』とあるが、『公的な施設』の定義を示して欲しい。また、民間の営利法人(株式会社等)が行う教育・文化施設、社会福祉施設等も対象と考えてよいか。</p>	<p>また、リース契約の相手方は、国や地方自治体のほか、上記施設の運営について公的機関から委託を受けた民間事業者も認められるものと考えます。</p>
16	<p>保険会社向けの総合的な監督指針 Ⅲ-2-2-1 (2) ⑧</p>	<p>「公的な施設」に関し、リース契約の締結先が国・地方公共団体以外であっても、例えば独立行政法人や地方独立行政法人であれば問題ないという理解でよいか。</p> <p>また、民間事業者との間でリース契約を締結する場合であっても、例えば、これらの民間事業者が行政サービス等の業務を受託している場合や、国・地方公共団体がプロジェクトの推進主体等として関与している場合については問題ないという理解でよいか。</p>	
17	<p>主要行向けの総合的な</p>	<p>監督指針の改正案では、銀行等子会社が行う</p>	<p>金融機関子会社による不動産リース業務につい</p>

	<p>監督指針 V-3-3-1 (2) ② 中小・地域金融機関向けの総合的な監督指針 Ⅲ-4-7-1 (2) ②</p>	<p>不動産を対象としたリース業務の範囲について、教育・文化施設・社会福祉施設等の公的な施設の整備・運営に係るオペレーティングリースの取扱いを解禁しているが、例えば、住宅やシニア向け賃貸住宅、駐車場などは、明らかに一般の賃貸事業と競合するものである。また、オペレーティングリースの解禁により、不特定多数の顧客を相手に、銀行系列会社が不動産仲介を行うことについても懸念がある。</p> <p>現状でも、金融機関は顧客から不動産の相談があった場合等に、系列の宅建業者に仲介を依頼し、グループ内で不動産案件を処理している実態が見受けられる。</p> <p>今回の規制緩和により、一部でも風穴が開き、金融機関による実施的な不動産業務が無限に拡大していくことを我々が懸念していることをご理解いただきたい。</p>	<p>では、金融機関がリース形態をとって一般向け不動産業務を営むといった他業禁止の趣旨の潜脱を防ぐ観点から、これまで、融資と同形態のファイナンス・リースに限定してきたところです。</p> <p>他方、今回改正を行う公共施設等の整備については、地域活性化のため、不動産オペレーティング・リースを活用するものであり、一般向け不動産業務のようなリスクが混入し他業禁止の趣旨が潜脱されるおそれは小さいと考えられます。</p> <p>なお、金融機関において、他業禁止の趣旨の潜脱と看做されるような不適切な対応がとられぬよう、自ら適切な態勢整備を図った上で、業務を取り扱うことが求められることは当然であると考えられ、金融庁としても引き続き適切にモニタリングを行って参りたいと考えています。</p>
18	<p>主要行向けの総合的な監督指針 V-3-3-1 (2) ② 中小・地域金融機関向けの総合的な監督指針 Ⅲ-4-7-1 (2) ②</p>	<p>子会社等が教育・文化施設、社会福祉施設等の公的な施設の整備・運営に係る不動産を対象にしたオペレーティング・リース契約を実行するにあたっては、リース契約終了後に当該リース対象不動産を第三者に売却することが想定されるが、リース対象不動産の売却はリース子</p>	<p>今般の改正は、金融機関子会社の業務範囲に関して、従前営むことができなかった公的施設の整備・運営に係る不動産オペレーティング・リースを解禁するものですが、当該改正により、宅地建物取引業法上免許が必要となる行為の範囲が変更されるものではないと考えています。</p>

		<p>会社の所有する資産の処分であることから宅建業免許は不要と考えてよいか。あるいは宅建業の免許を要するのか。</p>	
19	<p>保険会社向けの総合的な監督指針 Ⅲ-2-2-1(2)⑧ (注)</p>	<p>「優越的地位の濫用及び利益相反取引の防止に係る管理態勢」に関し、リース業務子会社においても法令等の遵守に関する態勢整備を行うことは当然のことと認識しているが、リース業務に関して当該規定を設けた趣旨や、想定されるケースについてご教示頂きたい。</p>	<p>親金融機関による取引先などに対する子会社との不動産オペレーティング・リース契約の強要といった不適切な行為が行われないう、組織としての管理態勢の整備を求めているものです。</p>

以 上