

金融商品取引にかかわる留意事項

金融商品販売における勧誘方針

1. 当社は、金融商品販売において、会員代理店の知識・経験や財産の状況、金融商品の販売に係る契約を締結する目的に照らして適切な勧誘を行うよう努めます。
2. 当社は、会員代理店の信頼の確保を第一とし、関係法令・諸規則等を遵守し、会員代理店の立場に立った勧誘に努めます。
3. 当社は、会員代理店のご判断と責任においてお取引いただけるよう、商品内容やリスク内容等について適切な方法により、ご理解いただくよう努めます。
4. 当社は、会員代理店に断定的判断を提供したり事実でない情報を提供する等、会員代理店の誤解を招くような勧誘は行いません。
5. 当社は、会員代理店にご迷惑となる時間帯には電話や訪問による勧誘を行いません。
6. 当社は、会員代理店に対して適切な勧誘が行われるよう、内部管理態勢の強化に努めます。
7. 当社は、会員代理店に対する勧誘の適正確保のため、社員の研修体制を充実させ、正確な情報提供に努めます。

リスク等について

当レンタキャプティブスキームにおいて、再保険市場、当レンタキャプティブの損害率、為替相場、当社・元受保険会社・キャプティブローカー・再保険会社・再々保険会社等の信用状況（財務・経営状況等を含む）の悪化等それらに関する外部評価の変化等を直接の原因として、出資金(1,000円)を限度に損失が生ずるおそれがあります。お取引を行っていただく上で、別途お渡しする「契約締結前交付書面」等を必ずご確認くださいませようお願い致します。

個人情報保護方針

当社は、個人情報の保護および適正な取り扱いの重要性を認識し、以下の通り個人情報保護方針を定め、同方針に沿って業務を行ってまいります。

- 基本方針
当社は個人情報の保護に関する法律、その他の法令、また社会的規範を尊重、遵守して、個人情報の保護および適正な取り扱いに努めます。
- 個人情報の取得について
当社は業務上必要な範囲内で、かつ適法で公正な手段により個人情報を取得します。
- 個人情報の利用目的
当社は取得した個人情報を当該業務の遂行に必要な範囲内で利用します。
- 個人情報の第三者への提供
当社は法令に基づく場合を除き、あらかじめ本人の同意なく第三者に個人データを提供しません。
- 個人情報の安全管理措置
当社は取得した個人情報が正確かつ最新の内容を保つよう努め、また個人情報への不当なアクセスおよび個人情報の紛失、改ざん、漏えい等を防止するため、適切な安全管理措置を講じます。
- 個人情報の開示・訂正・削除および第三者提供の利用停止
当社が取得した個人情報の開示・訂正・削除および第三者提供の利用停止について、本人から申し出があった場合、速やかに対応します。
- 本方針の改訂について
本方針は、個人情報の保護および適正な取り扱いを維持するために、改訂することがあります。
- お問い合わせ先
当社における個人情報の取り扱いに関して、ご意見・ご質問等は、下記連絡先までお問い合わせ下さい。

特定個人情報保護方針

当社は、個人番号および特定個人情報（以下「特定個人情報等」）の取り扱い事務を行うに際し、「行政手続きにおける特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律」等の内容を遵守するとともに、以下の方針に基づき特定個人情報等の保護に努めます。

- 基本方針
当社は特定個人情報の保護および適正な取り扱いの重要性を認識し、以下の通り特定個人情報保護方針を定め、同方針に沿って業務を行ってまいります。
- 特定個人情報の利用目的
当社が提供を受けた特定個人情報は、匿名組合員への分配金の支払調書作成事務に利用します。
- 特定個人情報の安全管理措置
当社は組織的・人的・物理的・技術的に適切な安全管理措置を講じて、特定個人情報等の漏洩、滅失、および毀損の防止に努めます。
- 特定個人情報の開示・訂正・削除および利用停止
当社が提供を受けた個人情報の開示・訂正・削除および利用停止について、本人から申し出があった場合、速やかに対応します。
- 本方針の改訂について
本方針は、特定個人情報の保護および適正な取り扱いを維持するために、改訂することがあります。
- お問い合わせ先
当社における特定個人情報の取り扱いに関して、ご意見・ご質問等は、下記連絡先までお問い合わせ下さい。

商号・住所・連絡先

株式会社福岡県不動産会館 第二種金融商品取引業者登録番号：福岡財務支局長（金商）第90号
〒812-0054 福岡県福岡市東区馬出1-13-10 TEL 092-631-6000 FAX 092-631-0380
加入協会 一般社団法人 第二種金融商品取引業協会 TEL 03-3667-2462

当資料に関するご注意

●当資料は、説明資料として株式会社福岡県不動産会館（以下「当社」）が作成した資料です。●当資料は、当社が各種データに基づいて作成したものです。●情報の確実性、完結性を保証するものではありません。●この書面及びここに記載された情報・商品に関する権利は当社に帰属します。したがって、当社の書面による同意なくして、その全部もしくは一部を複製し又その他の方法で配布することはできません。●過去の分配実績は将来の分配等を保証するものではありません。

福岡県不動産会館が運営する会員支援事業

ふれんず宅建 レンタキャプティブ

～ 匿名組合員募集ガイド ～



株式会社福岡県不動産会館

はじめに

『ふれんず宅建レンタキャプティブ』とは、会員のみなさまが提携保険会社であるあいおいニッセイ同和損害保険㈱(以下「あいおい損保」)と損害保険代理店委託契約を締結し、さらに「匿名組合員」となった上で賃貸住宅入居者向け家財保険「ハイパー家財」を販売することにより、通常の代理店手数料とは別に分配金が受け取れるシステムです。

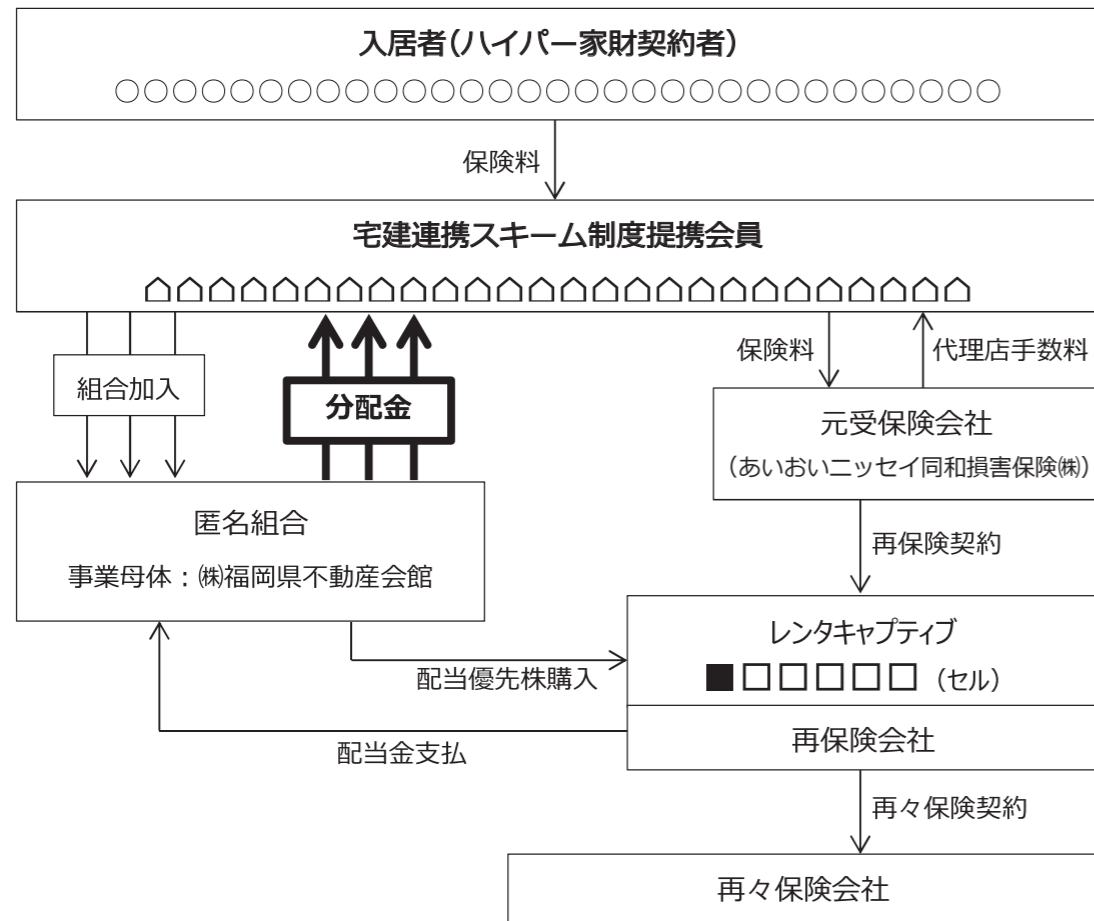
㈱福岡県不動産会館(以下「当社」)では、平成17年の保険業法改正に伴い、それまで運営していた「ふれんず宅建共済」の廃止を決定した後、平成18年8月より、富士火災(当時)との宅建総代理店制度において、賃貸住宅総合保険「ライフパートナー α」(当時)を対象とする『ふれんず宅建レンタキャプティブ』システムをスタートさせました。

レンタキャプティブとは、当社が日本国外の再保険会社の配当優先株を購入し、セル(小部屋)を借り受けて保険業務の一部を運営するというものです。再保険事業運営に伴う当社のリスクは、さらに再々保険会社と再々保険契約を締結することにより回避されています。

具体的には、賃貸住宅入居者向け家財保険「ハイパー家財」の元受保険会社となるあいおい損保が、元受保険料の一定割合を再保険会社(セル)に出再し、さらにセルが再々保険契約を締結することにより、再保険金の支払いをカバーする、という仕組みです。この際の出再に要する再々保険料の料率は、再々保険会社との交渉で決定することになりますが、交渉時の重要な一要素として、年間の損害率が挙げられます。損害率を低率に抑制することで、発生する収益を当社が事業母体となる「匿名組合」が配当金として受領し、その配当金を匿名組合員となった会員代理店へ、キャプティブ利益として分配するものです。

なお、このレンタキャプティブスキームにおける匿名組合の組合員はレンタキャプティブ匿名組合契約の締結時に1,000円の出資が必要となるため、集団投資スキームとして位置づけられています。したがって、当社は金融商品取引法に基づき第二種金融商品取引業者として登録し、事業を運営しています。

ふれんず宅建レンタキャプティブスキーム



FAQ

Q 1. そもそもキャプティブとは何ですか？

A 1. 企業が自社または自社グループの保険契約の引受を主たる目的として、海外に設立する再保険子会社のことです。企業の保険契約の損害率が低位安定している場合、一般の保険会社同様に保険引受利益を確保します。正味保険料を海外で運用することで資産運用益を確保し、企業はその収益を子会社（キャプティブ）からの配当金として受け取ります。

Q 2. 『ふれんず宅建レンタキャプティブ』の“レンタキャプティブ”とは？

A 2. 第三者（企業、保険代理店等）に対して、キャプティブ機能（セルと呼ばれています）を提供することを目的として設立された再保険子会社です。簡単に言うとキャプティブ機能を借りる（レンタルする）ということです。各セルは個別のキャプティブとしての機能を果たし、独立した運営が可能となります。セルを利用する第三者はキャプティブの優先配当株を購入し、その優先株の配当金によって収益を確保します。その第三者はセル運営費用を支払い、キャプティブの機能提供を受けます。

Q 3. 組合員となる「匿名組合」とは？

A 3. 当事者の一方が相手方の営業のために出資し、その営業により生じる利益を配分すべきことを約するために設立された組織のことです。契約書の内容は匿名組合員がその営業者に投資し、その経営の一切を営業者に委ね、組合員はその利益分配を受け取るという契約となっています。なお、分配金は毎年1回、1年度分をお受け取りいただけます。

Q 4. 『ふれんず宅建レンタキャプティブ』の導入目的および留意すべきことは？

A 4. 目的としては、このレンタキャプティブスキームを活用していただき、会員代理店（匿名組合員）の収益を確保・向上を目指すということです。

留意点は損害率低減に努めることです。損害率（支払保険金÷収入保険料）が恒常的に30%を超えると事業運営の環境が厳しくなり、匿名組合員の収益となる分配金の支払いが困難となる可能性があります。

Q 5. 組合員となってもリスクは負わなくても良いのですか？

A 5. キャプティブ運営で最も注意すべき点は、再々保険会社の破綻リスクです。再々保険会社が破綻した場合、保険金支払い責任が運営会社である㈱福岡県不動産会館に発生するため、分配金等の支払いが困難となります。そこで細心の注意を払って再々保険会社を選択しており、選択後も定期的に調査し、安心安全なスキーム運営をしています。なお、万一損害が発生した場合、損失額が出資額を超えた場合でも、匿名組合員においては出資額を超えて負担を分配することはありません。つまり、1,000円の出資金以外にご負担していただくことは無い、という契約になっていますのでご安心ください。

Q 6. 総代理店制度に参画しますが、必ず匿名組合に加入しなければなりませんか？

A 6. 決して強制ではありません。充分にご検討いただき、ご判断下さい。なお、匿名組合に加入の場合のみ「ふれんず宅建レンタキャプティブ」の分配金が受け取れることとなりますので、あらかじめご留意願います。（代理店手数料は規定通り保険会社から直接支払われます。）

【匿名組合員への分配実績】

『ふれんず宅建レンタキャプティブ』の事業年度は7月となっており、毎年8月1日から翌年7月31日までのあいおいニッセイ同和損害保険株式会社を元受保険会社とする賃貸住宅入居者向け家財保険「ハイパー家財」の出再対象保険料に基づいて、組合員への分配率および分配金が決定されています。

	期間	出再対象保険料	組合員への分配率	組合員への分配額	組合員数
第9期	H26.8.1~H27.7.31	約695百万円	10%	約61百万円	1,243社
第10期	H27.8.1~H28.7.31	約670百万円	10%	約57百万円	1,189社
第11期	H28.8.1~H29.7.21	約651百万円	10%	約53百万円	1,134社
第12期	H29.8.1~H30.7.21	約618百万円	10%	約50百万円	1,106社
第13期	H30.8.1~R1.7.31	約572百万円	10%	約57百万円	931社

※出再対象保険料とは元受保険料から地震保険料を差し引いた額をいいます。

※損害率が恒常的に高い組合員については、分配率が下がる、もしくは分配していない場合があります。

※分配率の決定は、株式会社福岡県不動産会館取締役会の決議事項です。

※第13期までは元請保険会社はAIG損保です。