

# ローン媒介ビジネス 模索する市場③

## ガイドライン明示要求

前号までは、住宅ローンを中心に「媒介」での無登録営業が跋扈する現状に鑑み、それが放置される危険性が述べられた。また金融庁に法令照会を行なった前号執筆者の監督当局に対する意見具申に対しても動きが見られないことが指摘された。

無登録によるローンの「媒介」業務で、サービス内容をそくわない法外な報酬を取られて泣き寝入りをしているローンの利用者は、立件された議員・秘書等の事件にとまらな。被害が深刻化する前に、業界団体をはじめ、監督当局ができるだけ早期に包括的なガイドラインを示すことが求められる。しかし業務を推進しようとする側からも「怖いのでローンは全て銀行にお任せ」といった声が聞かれる一方、「監督当局は判断できないから大丈夫」といった声が聞かされてくる。

一方、貸金業法に基づ

れる危険性が述べられる。貸金業務取扱主任者制度は、直接融資業務だけではなく、媒介業務についても有効であるはずだ。今月も資格試験が実施され、有資格者は数万人に上る制度財産がある。貸金業界が「焼け野原」状態にある中でその財産を有効に利用する枠組みとは何か。厳しい経営環境下で、ニュービジネスが模索されており、ガイドラインの設定に対する要求は強い。

現在、包括的で具体的なガイドラインが示されていない中、一般社団法人住宅ローン診断士協会が策定している業務ルールは、監督当局への法令照会を経た適法性があり、ビジネスモデルとして、①銀行代理店か

①銀行代理店が貸金業登録か

前回も触れたように、「媒介」に関する規制は、平成十八年四月の銀行代理店制度の改正を前後するパプコメと金融庁回答で示されている。

住宅メーカーや宅建業者(以下、住宅供給業者)が従来顧客のために行ってきた住宅ローンの事前審査や本申請に係る申込書の顧客からの受け取り、銀行、金融機関への代理提出、ローン実行に至る種々の支援業務で、銀行代理店としての認可が必要かどうかという問題だ。

ローン診断士協会の業務ルールは、監督当局への法令照会を経た適法性があり、ビジネスモデルとして、①銀行代理店か

①銀行代理店が貸金業登録か

②単純顧客紹介業務、③貸金業者の外部者への調査・テュ

①銀行代理店が貸金業登録か、②単純顧客紹介業務

③貸金業者の外部者への調査・テュ

④貸金業者の外部者への調査・テュ

⑤貸金業者の外部者への調査・テュ

⑥貸金業者の外部者への調査・テュ

⑦貸金業者の外部者への調査・テュ

⑧貸金業者の外部者への調査・テュ

⑨貸金業者の外部者への調査・テュ

⑩貸金業者の外部者への調査・テュ

### 業界の自主規制：住宅ローン診断士の業務ルール

これについては、金融庁回答において、この業務が銀行のために行われるのか、それとも顧客のために行われるのかという形で、明確な区別がなされている。

すなわち銀行の二〇〇〇年代に入つての業務再編で、「住宅ローンセンター」を分離独立させ、銀行の行員を outward させて行なうローン案件の集客、顧客支援業務は「銀行のため」に行なう業務であり、銀行代理業だ。

対して近年、銀行代理店登録も増えてきている。

これに対して、住宅供給業者が、「顧客のため

①銀行代理店が貸金業登録か

②単純顧客紹介業務

③貸金業者の外部者への調査・テュ

④貸金業者の外部者への調査・テュ

⑤貸金業者の外部者への調査・テュ

⑥貸金業者の外部者への調査・テュ

⑦貸金業者の外部者への調査・テュ

⑧貸金業者の外部者への調査・テュ

⑨貸金業者の外部者への調査・テュ

⑩貸金業者の外部者への調査・テュ

①銀行代理店が貸金業登録か

②単純顧客紹介業務

③貸金業者の外部者への調査・テュ

④貸金業者の外部者への調査・テュ

⑤貸金業者の外部者への調査・テュ

⑥貸金業者の外部者への調査・テュ

⑦貸金業者の外部者への調査・テュ

⑧貸金業者の外部者への調査・テュ

⑨貸金業者の外部者への調査・テュ

⑩貸金業者の外部者への調査・テュ

①銀行代理店が貸金業登録か

②単純顧客紹介業務

③貸金業者の外部者への調査・テュ

④貸金業者の外部者への調査・テュ

⑤貸金業者の外部者への調査・テュ

⑥貸金業者の外部者への調査・テュ

⑦貸金業者の外部者への調査・テュ

⑧貸金業者の外部者への調査・テュ

⑨貸金業者の外部者への調査・テュ

⑩貸金業者の外部者への調査・テュ

①銀行代理店が貸金業登録か

②単純顧客紹介業務

③貸金業者の外部者への調査・テュ

④貸金業者の外部者への調査・テュ

⑤貸金業者の外部者への調査・テュ

⑥貸金業者の外部者への調査・テュ

⑦貸金業者の外部者への調査・テュ

⑧貸金業者の外部者への調査・テュ

⑨貸金業者の外部者への調査・テュ

⑩貸金業者の外部者への調査・テュ

### 誰が・どのような資格で何を行えるのか

①銀行代理店が貸金業登録か

②単純顧客紹介業務

③貸金業者の外部者への調査・テュ

④貸金業者の外部者への調査・テュ

⑤貸金業者の外部者への調査・テュ

⑥貸金業者の外部者への調査・テュ

⑦貸金業者の外部者への調査・テュ

⑧貸金業者の外部者への調査・テュ

⑨貸金業者の外部者への調査・テュ

⑩貸金業者の外部者への調査・テュ

①銀行代理店が貸金業登録か

②単純顧客紹介業務

③貸金業者の外部者への調査・テュ

④貸金業者の外部者への調査・テュ

⑤貸金業者の外部者への調査・テュ

⑥貸金業者の外部者への調査・テュ

⑦貸金業者の外部者への調査・テュ

⑧貸金業者の外部者への調査・テュ

⑨貸金業者の外部者への調査・テュ

⑩貸金業者の外部者への調査・テュ

①銀行代理店が貸金業登録か

②単純顧客紹介業務

③貸金業者の外部者への調査・テュ

④貸金業者の外部者への調査・テュ

⑤貸金業者の外部者への調査・テュ

⑥貸金業者の外部者への調査・テュ

⑦貸金業者の外部者への調査・テュ

⑧貸金業者の外部者への調査・テュ

⑨貸金業者の外部者への調査・テュ

⑩貸金業者の外部者への調査・テュ

①銀行代理店が貸金業登録か

②単純顧客紹介業務

③貸金業者の外部者への調査・テュ

④貸金業者の外部者への調査・テュ

⑤貸金業者の外部者への調査・テュ

⑥貸金業者の外部者への調査・テュ

⑦貸金業者の外部者への調査・テュ

⑧貸金業者の外部者への調査・テュ

⑨貸金業者の外部者への調査・テュ

⑩貸金業者の外部者への調査・テュ

①銀行代理店が貸金業登録か

②単純顧客紹介業務

③貸金業者の外部者への調査・テュ

④貸金業者の外部者への調査・テュ

⑤貸金業者の外部者への調査・テュ

⑥貸金業者の外部者への調査・テュ

⑦貸金業者の外部者への調査・テュ

⑧貸金業者の外部者への調査・テュ

⑨貸金業者の外部者への調査・テュ

⑩貸金業者の外部者への調査・テュ

ウハウを提供することに  
より、今後も同行の新た  
な取り組みに協力してい  
く。

の小説だ。確か井上ひさしの小  
説だったと思うが、大笑いし  
た。  
石器を作るとなるとかなり高度  
な知能を必要とする。つまり応  
用範囲が広い。上宏明

「消費生活アドバイザー 水

#### ④「媒介」に至らぬ書 類の受け渡し業務

また銀行代理業の許可  
の要否に関わる金融庁の  
パブコメ回答では、住宅  
供給業者の「顧客のため  
に行なう」とのような行  
為が「媒介」にあたるか  
どうかについても、具体  
的に示された。

シリーズ第2回でも書  
かれているが、住宅供給  
業者が行う「住宅ローン  
の契約書等の交付書類の  
記載方法等の説明や記載  
内容のチェックなど」に  
ついて、「単なる契約申  
込書の誤記・記入漏れの  
指摘であれば銀行代理業  
に該当しませんが、これ  
を超えて・・・記載の内  
容の確認まで行な」った  
り、ローンの「契約の締  
結の勧誘や勧誘を目的と  
した商品説明を行なう場  
合は、その結果、成約に  
至ったか否かにかかわら  
ず銀行代理業に該当」す  
るとしている。

これは、銀行代理業に  
即して、いわゆる「取次」

#### 【脚注】

(注1) 国土交通省『住宅供給業者を通じた  
住宅ローンの供給方策に関する調査研究報告  
書』平成十六年五月 (座長：井村進哉)

(注2) 金融庁「貸金業者向けの総合的な監  
督指針」(2012年7月) II-2-15-(2)、および「中  
小・地域金融機関向けの総合的な監督指針」  
(2013年3月)、IV-3-2-1-1 「許可の要否 (1)  
許可の要否の判断基準等」  
(<http://www.fsa.go.jp/common/law/guide/c-husho/index.html>)

イ、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

(注) このとき、単に取扱金融機関名や同金  
融機関の連絡先等を伝えることは差し支  
えないが、配布又は交付する書類の記載  
方法等の説明をする場合には、媒介に当  
たることあり得ることに留意する。

ロ、契約申込書及びその添付書類等の受領・  
回収(記載内容の確認等をする場合を除く。)

(注) このとき、単なる契約申込書の受領・  
回収又は契約申込書の誤記・記載漏れ・必  
要書類の添付漏れの指摘を超えて、契約  
申込書の記載内容の確認等まで行なう場  
合は、媒介に当たることがあり得ることに  
留意する。

ハ、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・活用法等についての説  
明。

なお住宅供給業者が住  
介

⑥外部者は単純顧客紹  
介

またこれは、「取次」と  
授・住宅ローン診断士協  
会監事)

は媒介で適用除外

⑤住宅供給の付随業務

かである。

このような行為は、次  
回に見るような住宅ロー  
ン診断士の業務ガイドラ  
インに示される「単純顧  
客紹介」といふべき業務  
である。

(井村進哉・中央大学教  
授・住宅ローン診断士協  
会監事)

「契約申込書及びその添  
付書類等の受領・回収」  
それ自体は、が媒介には  
当たらないことを示した  
ものだ。(注2)

委託による顧客のための  
業務」を、貸金業として  
も適用除外を受けること  
ができれば、「媒介」業務  
が可能であることも明ら  
かである。

「単純顧客紹介」といふべき業務  
である。

これを改めてこの「単純  
顧客紹介」、調査・デュー  
デリ」と続く、適法で収  
益性の高いビジネスモデ  
ルを紹介することにした  
い。(その2に続く)

「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」や  
力する①顧客代理行為、  
②純粋に顧客からのみの  
業務」を、貸金業として  
も適用除外を受けること  
ができれば、「媒介」業務  
が可能であることも明ら  
かである。

「単純顧客紹介」といふべき業務  
である。

「単純顧客紹介」といふべき業務  
である。

「単純顧客紹介」といふべき業務  
である。

「単なる契約申込書の受領・  
回収」

「単なる契約申込書の受領・  
回収」

「単なる契約申込書の受領・  
回収」

「単なる契約申込書の受領・  
回収」

「単なる契約申込書の受領・  
回収」

「単なる契約申込書の受領・  
回収」

「単なる契約申込書の受領・  
回収」

「単なる契約申込書の受領・  
回収」

「単なる契約申込書の受領・  
回収」

「単なる契約申込書の受領・  
回収」

「単なる契約申込書の受領・  
回収」

「単なる契約申込書の受領・  
回収」

「単なる契約申込書の受領・  
回収」

「単なる契約申込書の受領・  
回収」

「単なる契約申込書の受領・  
回収」

「単なる契約申込書の受領・  
回収」

「単なる契約申込書の受領・  
回収」

「単なる契約申込書の受領・  
回収」

「単なる契約申込書の受領・  
回収」

「単なる契約申込書の受領・  
回収」

「単なる契約申込書の受領・  
回収」

「単なる契約申込書の受領・  
回収」

「単なる契約申込書の受領・  
回収」

「単なる契約申込書の受領・  
回収」

「単なる契約申込書の受領・  
回収」

「単なる契約申込書の受領・  
回収」

「単なる契約申込書の受領・  
回収」

「単なる契約申込書の受領・  
回収」

「単なる契約申込書の受領・  
回収」

「単なる契約申込書の受領・  
回収」

「単なる契約申込書の受領・  
回収」

「単なる契約申込書の受領・  
回収」

「単なる契約申込書の受領・  
回収」

「単なる契約申込書の受領・  
回収」

「単なる契約申込書の受領・  
回収」

「単なる契約申込書の受領・  
回収」

「単なる契約申込書の受領・  
回収」

「単なる契約申込書の受領・  
回収」

「単なる契約申込書の受領・  
回収」

「単なる契約申込書の受領・  
回収」

「単なる契約申込書の受領・  
回収」

「単なる契約申込書の受領・  
回収」

「単なる契約申込書の受領・  
回収」

「単なる契約申込書の受領・  
回収」

「単なる契約申込書の受領・  
回収」

「単なる契約申込書の受領・  
回収」

「単なる契約申込書の受領・  
回収」

「単なる契約申込書の受領・  
回収」

「単なる契約申込書の受領・  
回収」

「単なる契約申込書の受領・  
回収」

「単なる契約申込書の受領・  
回収」

「単なる契約申込書の受領・  
回収」

「単なる契約申込書の受領・  
回収」

「単なる契約申込書の受領・  
回収」

「単なる契約申込書の受領・  
回収」

「単なる契約申込書の受領・  
回収」