

# 不動産業者の 新たな収益モデル

## 住宅ローン媒介ビジネス

個人信用情報を反映

**与信診断**

コンサルティング効率化

選べるビジネスプラン

**FC・PTR制度**

新たな収益モデル実現

貸金業登録

**コンプライアンス**

貸金業務取扱主任者

適法で健全なローンブローカービジネスを日本で確立する！

CIC・JICC（個人信用情報）を反映させた与信診断システムを使えば、借入可能額や審査通過の可否が高い確率で予測可能！



全国事業者金融協会  
National Business Finance Association



所属団体

## ローン媒介とコンプライアンス

### ローン媒介とはどういう業務ですか

ローン媒介とは法律用語では「金銭の貸借の媒介」と言い「資金の融通を受けたい者」と「資金の融資を行いたい者」との間に立って金銭消費貸借契約の成立に尽力する行為を指します。このうち、お金を借りる側の立場か、お金を貸す側の立場かは関係なく、ローン成立に向けて尽力する行為は全てローン媒介になります。

### 具体的にどのような業務行くとローン媒介になりますか

金融庁の一般法令照会の回答によれば、次の業務は原則、ローン媒介に当たります。

- ① 契約の締結の勧誘
- ② 契約の勧誘を目的とした商品説明
- ③ 契約の締結に向けた条件交渉

※具体的な金融機関名を明示して（明示しなくともどこの金融機関かを容易に想定できる場合も含む）、商品説明したり提案する行為はローン媒介に当たります。

なお、次の業務は原則、ローン媒介には当たりません。

- ① 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
- ② 契約申込書及びその添付書類等の受領・回収
- ③ 住宅ローン等の説明会における一般的な住宅ローン商品の仕組み・活用法等についての説明

※ローン商品に関しては一般論の説明しかできません。申込書類関係も単に顧客に渡したり受け取るのみで書き方の助言や指導まで行くとローン媒介になります。

### ローン媒介を行うのに資格や許認可等は必要ですか

ローン媒介業務（融資の仲介や斡旋を含む）を事業として行うには「貸金業登録」が必要です。なお、貸金業登録の主な要件は以下の通りです。

- ・純資産5,000万円以上（資本金ではありません）
- ・取締役等に3年以上の貸付業務経験者を設置
- ・事務所単位で50人に1人の割合で貸金業務取扱主任者（国家資格）を設置

一般社団法人日本住宅ローン診断士協会の会員向けサービスとして、当社は一定の要件のもと貸金業代理店モデルを提供しております。貸金業代理店の場合の主な要件は以下の通りです。

- ・純資産要件はありません。
- ・従業者に1年以上の貸付業務経験者を設置
- ・事務所単位で50人に1人の割合で貸金業務取扱主任者を設置

※なお、法的な要件以外に、当社ルールとして「住宅ローン診断士で住宅ローン診断実務講座修了者」の設置を条件としております。

### 無登録でローン媒介を行うとどのような罰則を受けますか

無登録でローン媒介を行うと、**10年以下の懲役又は3,000万円以下の罰金（法人は1億円以下の罰金）**という非常に厳しい罰則が科されます。いわゆる無登録で高利のお金を貸すヤミ金と同類で、我々は「ヤミブローカー」と呼んでおります。

### ローン媒介を行う上で、法律上規程された業務や書面等の交付義務はありますか

貸金業法では法13条において返済能力調査義務があり、ローン媒介を行う場合、指定情報機関（個人信用情報）の照会は必須になります。また、法第16条及び第17条に規定された書面の交付義務等があります。

## ローン媒介専用 与信診断システムとは

CIC・JICC（個人信用情報）を反映させた住宅ローンの借入可能額や審査通過の可否を高い精度で予測するシステムです。



### ポイント

- 住宅ローン審査において**最も影響が大きい**審査項目は個人信用情報です。
- 現在、ローン媒介業務を専門に行っている会社の中で、CICとJICCの2機関の個人信用情報を取得できるのは**当社のみ**です。
- 審査基準別に金融機関を4分類（**メガ、ネット系/地銀系/フラット/信金・労金系**）し、それぞれの金融機関での借入可能額を判定します。

住宅購入を検討中のお客様に対してこういうシーンで役立ちます！

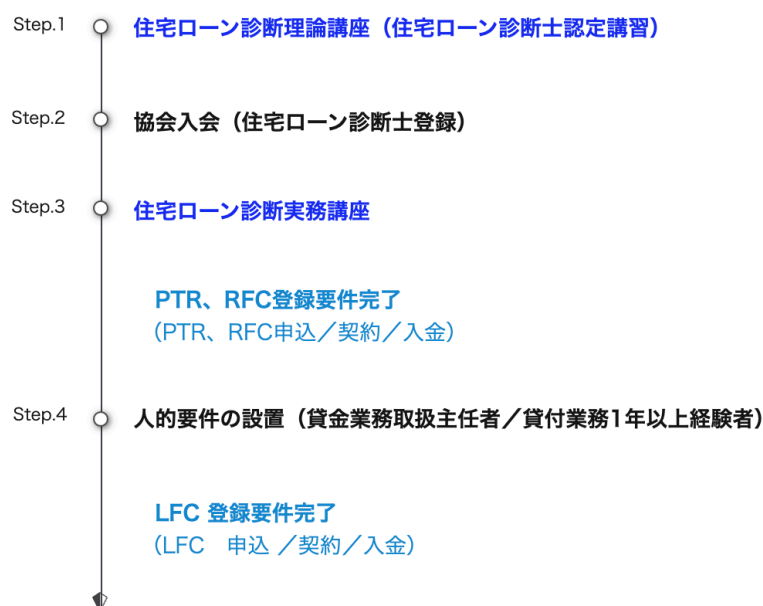


- 1 営業アプローチの導入アイテムとして活用できます！
- 2 購入価格や建築予算の提案に活用できます！
- 3 家計コスト改善及び住宅購入予算のアップに活用できます！
- 4 住宅ローンのコンサルティング（ローン媒介）の受託に活用できます！
- 5 ローン媒介契約の手数料交渉の根拠として活用できます！
- 6 深追いして良いか（改善見込があるか）の判定に活用できます！

# ローン媒介ビジネス制度 <FC・PTR制度>

PTR Partner	RFC Real estate	LFC License
15% 収益/ローン媒介手数料	70% 収益/ローン媒介手数料	90% 収益/ローン媒介手数料
<p>紹介・診断業務</p> <p>推奨：個人副業、保険代理店 ソーラー、リフォーム業者</p> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 個人</li> <li>✓ 法人</li> <li>✓ 理論講座</li> <li>✓ 実務講座</li> <li>✓ 貸金主任者</li> <li>✓ 貸付業務1年</li> </ul>	<p>ローン媒介業務 (社外委託型従業者制度)</p> <p>推奨：宅建業者、建築業者、モーゲージバンク代理店</p> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 個人</li> <li>✓ 法人</li> <li>✓ 理論講座</li> <li>✓ 実務講座</li> <li>✓ 貸金主任者</li> <li>✓ 貸付業務1年</li> </ul>	<p>ローン媒介業務 (貸金業代理店制度)</p> <p>推奨：新規事業立ち上げ</p> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 個人</li> <li>✓ 法人</li> <li>✓ 理論講座</li> <li>✓ 実務講座</li> <li>✓ 貸金主任者</li> <li>✓ 貸付業務1年</li> </ul>

## 申請フロー





# 新たな収益モデル

## ローン媒介手数料

配当計算例：ローン 3000万円 x 2% = 媒介手数料60万円の場合

PTR 紹介・診断手数料

60万円 x 15%

= 9 万円

RFC 業務委託手数料

60万円 x 70%

= 42 万円

LFC 代理店手数料

60万円 x 90%

= 54 万円

〇〇%：各制度の配当率

### ローン媒介手数料とは

- ① ローンを借りたい人と貸したい金融機関との間に立って、ローン成立に向けてコンサルティングや仲介業務を行い、ローンが成立すると成功報酬として貰える手数料です。

### 類似のビジネスモデルとの比較

- ① 類似のビジネスモデルとして、フラット35の代理店や銀行代理店があります。フラット35の代理店（貸金業代理店）の場合は、フラット35のローンが成立するとモーゲージバンクから手数料を貰います。銀行のローンを取り扱う銀行代理店の場合は、銀行のローンの媒介が成立すると銀行から手数料を貰います。
- ② 一方で、当社のビジネスモデルはこれらとは違い、ローンが成立した場合、顧客（ローンを借りた人）から手数料を頂くモデルです。ですので、フラット35の代理店や銀行代理店とは収益モデル（誰から手数料を貰うか？）が大きく違う点と言えます。

### 法律上の制限

- ① 現行の法律ではローン媒介業務を行い手数料を受領できるのは、（ア）貸金業者及びその代理店、（イ）銀行代理店、（ウ）新しく法制化された金融サービス仲介業者のみです。
- ② 銀行代理店は銀行から手数料を受領できますが、銀行以外（例えば顧客）から手数料を受領することはできません。
- ③ 貸金業代理店は銀行から手数料は貰えませんが、顧客、貸金業者、ハウスメーカーなど受領する相手方の制限は特にありません。
- ④ ハウスメーカーや宅建業者が不動産の売買に付随してローン媒介業務を行う場合、貸金業登録がなくともできます（貸金業法第2条1項3号）。ただし、ローン事務手数料等の名目で売買の媒介手数料以外にローン関連の手数料を受け取る場合、両方の手数料合計が宅建業法上の売買に係る媒介手数料の上限を超えて受け取ることはできません。これを超えて手数料を受領したい場合、貸金業（代理店含む）又は金融サービス仲介業等の登録が必要となります。

# 各制度のコスト比較

制度名称	PTR	RFC	LFC
契約関係費用			
導入費用	5.5万円	55万円	110万円
導入支援キャンペーン	0円	0円	11万円
月額費用	5,500円	11,000円	55,000円
オプション			
与信診断システム			
月額費用	5,500円	11,000円	11,000円
利用料	3,300円/件	2,750円/件	2,750円/件
人的要件関係費用			
講座受講料			
住宅ローン診断理論講座 受講料 31,370円 WEB受講：住宅ローン診断士協会	✓	✓	✓
住宅ローン診断実務講座 受講料 55,000円 WEB受講：住宅ローン診断士協会	✓	✓	✓
協会費用			
入会金・資格登録費用 初回のみ 1万円	✓	✓	✓
協会年会費 1万円	✓	✓	✓
人的要件			
貸金業務取扱主任者 国家試験(年1回)	－	－	✓
貸付業務経験1年 金融機関勤務	－	－	✓





株式会社トービル

設立：平成3年10月22日

代表取締役社長：川名 康夫

〒103-0013 東京都中央区日本橋人形町1-7-10 ツカコシビル4F  
[tobill.co.jp](http://tobill.co.jp)