



住宅ローン媒介ビジネス 別冊 よくある質問

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

よくある質問の目次

各種制度について

3

LFC関係 -----	3
Q：LFC制度について概略を教えて下さい。	3
Q：当社はモーゲージバンクの代理店を経営しておりますが、同じ法人でトービルの貸金業代理店の登録はできますか？	3
Q：複数の貸金業者の代理店登録をする場合、貸金業務取扱主任者及び貸付業務経験者は同じ者でも重複して登録できますか？ ..	3
Q：貸金業務取扱主任者は常勤の正社員でなければ認められないのでしょうか？	3
Q：貸付業務経験とは、銀行や貸金業者ではないが、ハウスメーカー等で購入希望の顧客の住宅ローンの組成を媒介した経験は含まれますか？	3
Q：いわゆるレンタルオフィスでも事務所として貸金業代理店登録できますか？	3
RFC関係 -----	4
Q：RFC制度について概略を教えて下さい。	4
Q：不動産関連業種の範囲について教えて下さい。	4
Q：不動産関連業種ではないが、宅建業者やハウスメーカーと取引があり、ローン媒介の案件が定期的に発生する場合はRFC制度の対象になりますか？	4
PTR関係 -----	4
Q：PTR制度について概略を教えて下さい。	4
Q：PTR制度の業務について、もう少し詳しく教えて下さい。	4
Q：PTR契約に期限はありますか？	4
Q：業務開始までの具体的なプロセスについて教えて下さい。 -----	5

手数料について

5

Q：ローン媒介手数料は誰から・いつ・いくら貰えるのですか？	5
Q：ローン媒介手数料はどのようにして決まるのですか？	5
Q：ローン媒介手数料について、顧客が同意しない場合はどうなりますか？	5
Q：どういった場合に、顧客はローン媒介手数料を負担することに同意するのですか？	5
Q：審査上、何ら問題のない顧客の場合は、媒介契約は取れないということでしょうか？	5
Q：ローン媒介手数料の回収は誰が・どのようにして行うのですか？	5
Q：ローン媒介手数料はどこの金融機関でも融資してくれますか？	6
Q：ローン媒介手数料はいつの時点で顧客から回収するのですか？	6
Q：ローン媒介手数料の配当金はいつ貰えるのですか？	6

媒介契約について

6

Q：顧客とはどのような契約書を締結するのですか？	6
Q：ローンプランニングサービス申込書（兼個人信用情報取扱同意書）とはどのような書類ですか？	6
Q：ローンプランニングサービス事前説明書（貸金業法16条書面）とはどのような書類ですか？	6
Q：ローンプランニングサービス契約書（貸金業法17条書面）とはどのような書類ですか？	6
Q：契約の締結方法について教えて下さい。	6
Q：契約が途中で解除された場合、どうなりますか？	6
Q：媒介契約が同業他社と競合し、競合他社経由で融資が実行された場合、どうなりますか？	7
Q：競合するローン媒介の同業他社は多いですか？	7
Q：ローン媒介した結果、金利等の貸付条件が顧客の希望に沿わなかった場合はどうなりますか？	7

金融機関について

7

Q：金融機関はどうやって開拓するのですか？	7
Q：金融機関とのやりとりは誰がどのようにして行うのですか？	7
Q：ネット系銀行の場合、申込手続きは本人しか行えませんが、この場合、どのような業務を行うのですか？	7
Q：金融機関の手続きに関して、ローン媒介業者としてどこまでの業務を行うのですか？	8

事務手続きについて

8

Q：LFC制度、いわゆる貸金業代理店が行わなければならない事務について、そのようなことがあるかを教えて下さい。	8
Q：交渉履歴の保存とは、どのような内容を記録に残すのですか？	8
Q：法定書面等の保存方法は書面ですか？それともPDF等で電子化したものでも良いですか？	8
Q：法定帳簿等の作成や保存を怠るとどうなりますか？	8
Q：事務手続きは煩雑でできるか不安なのですが・・・	8

法律について

9

貸金業法-----9

Q：貸付業務経験者とは具体的にどういった者を指しますか？	9
Q：貸金業務取扱主任者とはどのような資格ですか？	9
Q：個人信用情報の照会は法律上の義務とのことですが、代理店でも照会はできるのですか？	9
Q：貸金業代理店を登録する為には、事務所等の要件はありますか？	9
Q：フラット35のモーゲージバンクの代理店は貸金業代理店になりますか？	9
Q：モーゲージバンクの代理店登録をしていれば、色々な金融機関にローン媒介することができますか？	9
Q：モーゲージバンクが承諾すれば、貸金業代理店ということで、色々な金融機関にローン媒介することができますか？	9

宅建業法・貸金業法-----9

Q：宅建業者はローン媒介を一般的に行っていると思いますが、貸金業登録していないのに何故できるのですか？	9
Q：宅建業者が貸金業法の除外規定に基づいてローン媒介を行った場合、ローン媒介手数料を受け取ることは問題ないですか？	10
Q：（前Qの続き）ローン媒介手数料ではなく、ローン事務手数料、ローン取扱事務手数料名目でも同じでしょうか？また、受け取ってしまった場合、そのお金はどうなりますか？	10

銀行代理業・貸金業法-----10

Q：銀行代理店とは何ですか？貸金業代理店との違いは何ですか？	10
--------------------------------------	----

出資法-----10

Q：ローン媒介の手数料に関する規制（上限等）はありますか？	10
-------------------------------------	----

その他-----10

Q：住宅ローン診断士とはどのような資格ですか？	10
-------------------------------	----

各種制度について

LFC関係

Q：LFC制度について概略を教えて下さい。

LFC（License-FC）とは、当社の制度のメインである貸金業代理店登録制度です。①登録の為の人的要件として、（ア）貸金業務取扱主任者、（イ）1年以上の貸付業務経験者、（ウ）住宅ローン診断士で住宅ローン診断実務講座修了者、の設置は必須になります。（ア）（イ）は法的要件で、（ウ）は当社の契約要件になります。②業務内容は、個人信用情報の照会以外のローン媒介業務の全てを代理店が行います。媒介の対象となる金融機関は国内にある金融機関全てが対象となります。あくまで顧客の為に行うローン媒介業務なので、特定の金融機関（提携金融機関等）に誘導することはありません。③導入費用や月額費用も他の制度と比較しますと最も高いですが、ローン媒介により受け取る手数料の割合も最も高く設定されており、ローン媒介を本業として又は別事業として行う法人向けの制度になります。

Q：当社はモーゲージバンクの代理店を経営しておりますが、同じ法人でトービルの貸金業代理店の登録はできますか？

同じ法人が複数の貸金業代理店登録をすること自体は法律上は問題ありません。ここで問題となるのは、モーゲージバンク等の貸金業者側が他の貸金業者の代理店を兼務すること（いわゆる乗合代理店）を承諾するかという個別の契約上の問題があります。当社としては、一定の審査はありますが、複数の貸金業者の代理店を兼務することを原則認めております。現在登録しているモーゲージバンクが同じ法人で複数の貸金業者の代理店登録を認めない場合（乗合代理店を認めない場合）、別法人を設立し、そちらで登録するという方法が考えられます。

Q：複数の貸金業者の代理店登録をする場合、貸金業務取扱主任者及び貸付業務経験者は同じ者でも重複して登録できますか？

法律上は特に問題ありません。ただし、貸金業者側がそれを承諾するかどうかという契約上の問題はありますので事前に確認が必要です。なお、当社の場合は貸金業取扱主任者及び貸付業務経験者が重複しても事前にお知らせ頂ければ特に制限は設けておりません。また、2つの法人に分けて、それぞれが別々の貸金業者の代理店登録をする場合で、複数の法人を跨いで同じ貸金業務取扱主任者及び貸付業務経験者が登録できるか？については、2つの法人の実質的支配者が同じで、事務所及び実務も同じ場所で行う場合においては法人を跨いで同じ者が登録できる、という話を聞いたことはありますが、この点は監督官庁又は日本貸金業協会にご相談下さい。

Q：貸金業務取扱主任者は常勤の正社員でなければ認められないのでしょうか？

常勤の定義が必ずしも明確ではありませんが、少なくとも雇用形態で判断されるものではないので、契約社員やパート等でも実際の勤務状態に常勤性があれば問題ないかと思われます（詳しくは監督官庁又は日本貸金業協会にお問い合わせ下さい）。ただし、貸金業務取扱主任者は管理する立場でありその業務責任は重く、万が一、退職した場合、主任者不在となってしまうと貸金業法違反となってしまう為、複数の主任者を雇用しておくか、経営陣などの責任ある者が専任に就いた方が経営の安定性に繋がります。

Q：貸付業務経験とは、銀行や貸金業者ではないが、ハウスメーカー等で購入希望の顧客の住宅ローンの組成を媒介した経験は含まれますか？

貸付業務経験とは、銀行や貸金業者等、貸付を業務として行うことが法律上認められている業者（第一種金融商品取引業を行う金融商品取引業者の資金貸付業務については、その金融商品取引業者が付随業務又は届出業務として行っているものであれば含まれる）において従事した経験年数であって、貸付を業務として行うことが認められていない業者での経験は認められないと思われます。詳しくは監督官庁又は日本貸金業協会にご相談下さい。

Q：いわゆるレンタルオフィスでも事務所として貸金業代理店登録できますか？

賃金業登録票や貸付（媒介）条件表の設置が顧客に見えるところに設置できるのであれば可能性がありますが、レンタルオフィスの場合、そういった看板等の設置の承諾が得られないケースが多いと思われ、個別の判断になるかと思います。監督官庁との事前相談になります。

RFC 関係

Q：RFC制度について概略を教えて下さい。

RFC（Real estate-FC）とは、不動産関連業種（宅建業者・建設業者・工務店・モーゲージバンク代理店等）限定の委託型従業者制度です。例えば、宅建業者の社員A（住宅ローン診断士で住宅ローン診断実務講座修了者）を当社の委託型従業者として登録しておきます。右宅建業者が売買取引の媒介を行う際、ローン媒介契約も別途受注しようとした場合、ローン媒介契約は当社名で行い、実際のローン媒介業務は社員Aが当社委託型従業者として行います。この制度は、当社のメインであるLFC制度の登録に必要な人的要件のうち（ア）賃金業務取扱主任者、（イ）1年以上の貸付業務経験者の設置がすぐには揃わないが、すぐにでもローン媒介業務に参入したいという方向けの制度です。この場合、委託型従業者として登録した宅建業者の社員Aは登録から1年経過しますと、貸付業務経験1年が付与されます。その間に、賃金業務取扱主任者を確保することでLFC制度へ移行するという流れになります。

Q：不動産関連業種の範囲について教えて下さい。

範囲は明確な定義付けはありませんが、宅建業者・建設業者・工務店・モーゲージバンク代理店等の業種を想定しております。これらの業種は、定期的にローン媒介の案件が発生する業態であり、集客ルートや集客方法が既に確立されている為、すぐにローン媒介事業が成り立ちます。

Q：不動産関連業種ではないが、宅建業者やハウスメーカーと取引があり、ローン媒介の案件が定期的に発生する場合はRFC制度の対象になりますか？

RFC制度は「定期的にローン媒介の案件が発生する業態であり、集客ルートや集客方法が既に確立されていることを前提」とした制度ですので、業種が不動産関連業種ではなくとも、不動産関連業種と密接な関係があり、定期的にローン媒介の案件が発生することが明らかであれば（見通しが立つのであれば）対象になり得ます（個別にご相談下さい）。

PTR 関係

Q：PTR制度について概略を教えて下さい。

PTR（Partner）とは、ローン媒介業務は行わず、その前工程の顧客開拓と与信診断業務まで行う制度です。個人の副業、保険代理店、ソーラーやリフォーム業者など本業が別にあり、ローンコンサルティング業務のサービスを取り入れることで、本業の売上に貢献できる業種業態の方にお勧めの制度です。与信診断システムの一部の機能を使用する関係上、月額費用はかかりますが、参入コストは最も低い制度で、これからローン媒介業務への参入を検討している法人又は個人の方が試験的に行うのに向いている制度です。登録の人的要件として、住宅ローン診断士で住宅ローン診断実務講座修了者が必須です。

Q：PTR制度の業務について、もう少し詳しく教えて下さい。

PTRの主な業務は①顧客開拓業務と②与信診断業務です。借り換え案件の場合は、③借り換え試算業務も行います。②与信診断業務と③借り換え試算業務は当社の提供するツールを使うことができます。①顧客開拓業務は本業等の顧客に対してローンコンサルティング業務（媒介を除く）を提供するのがPTRの主な業務と位置付けておりますので、顧客開拓業務は自社で全て行う必要があります。なお、PTRが開拓した顧客は当社又は当社指定の賃金業代理店が顧客を引き継ぎ、ローン媒介業務を担当します。

Q：PTR契約に期限はありますか？

一定の契約期限は設定しますが、原則、自動更新の契約となりますので、特に期限は設けておりません。ただし、大規模な制度変更等がある場合は、この限りではありません。

Q：各制度について、最短でどのくらいの期間で業務開始できますか？

RFC（不動産関連業種）、PTRは最短で1カ月程度で開始できます。LFC（貸金業代理店）は、貸金業代理店登録手続きがある為、3カ月程度はみておく必要があります。

Q：業務開始までの具体的なプロセスについて教えて下さい。

各種制度に申し込む為には以下のプロセスを経る必要があります。

① 住宅ローン診断理論講座（住宅ローン診断士認定講習）の受講

※WEBで受講でき、受講時間は5時間前後です（LECのWEBサイトで申込頂きます）

② 日本住宅ローン診断士協会へ会員登録（住宅ローン診断士資格認定）

③ 住宅ローン診断実務講座の受講

※会員登録まで所定の日数がかかりますが、会員登録申込が完了すればすぐに受講可能です。

※第1章～第5章まであり、受講時間は各章3時間程度×5、確認テストが各章20～30分程度×5

④ 各種制度の申込及び契約締結

手数料について

Q：ローン媒介手数料は誰から・いつ・いくら貰えるのですか？

ローン媒介手数料は原則、顧客から貰います。いつ貰えるか？といくら貰えるか？は顧客と事前に同意した日と金額になります。具体的には「融資額×〇%を融資実行日に支払う」というような取り決めをしておきます。

例外として、例えば、ハウスメーカー等の業務提携し、一律〇万円という形でコンサルティング兼ローン媒介を受託する方法や、個別案件で依頼受け料金も個別案件毎に設計し行うなどの方法も考えられます。

Q：ローン媒介手数料はどのようにして決まるのですか？

ローン媒介手数料は、あくまで顧客との協議で決めるものです。融資金額×1%～5%というように%で取り決める場合もあれば、〇万円というように金額を固定する場合もあります。事例としては、審査通過率等の難易度を手数料率や手数料額の目安にしておりますが、低いケースでは20～30万円、高いケースで100万円以上頂く場合もあります。

Q：ローン媒介手数料について、顧客が同意しない場合はどうなりますか？

例えば、どこの金融機関でも審査が通るような顧客の場合で、専門家にローン媒介を依頼するメリットが特段ない場合、ローン媒介手数料を負担してでも依頼したいとはなりません。ですので、顧客が手数料を負担することやローン媒介手数料の金額に同意しない場合は契約自体が成立しないことになります。

Q：どういった場合に、顧客はローン媒介手数料を負担することに同意するのですか？

具体的には、比較的難易度が高いケース（審査通過率が低いケース）、顧客の信用状態や事情により取り扱う金融機関が限定されているケース、住宅ローン以外の目的ローンを合算するケース、借入希望額に足りないケース、過去に審査に落ちた経験があるケース、審査の結論を急いでいるケース、専門家に金融機関を選定して貰いたいケース、自分で手続きするのが面倒な方などは比較的契約が取り易いのが実情です。

Q：審査上、何ら問題のない顧客の場合は、媒介契約は取れないということでしょうか？

専門家に依頼したい具体的理由やニーズがない場合は契約は取りにくいのは事実です。その場合、媒介契約ではなく、某指定ネット系銀行への送客スキームへ誘導することで数万円ですが手数料を稼ぐ事ができる場合があります。また、手数料を安くする代わりに、住宅ローン商品や金融機関の選別、手続きの支援などを行う等の方法が考えられます。

Q：ローン媒介手数料の回収は誰が・どのようにして行うのですか？

ローン媒介手数料は自己資金でご負担頂く場合と、住宅ローンの諸費用ローンに計上する場合があります。諸費用ローンに計上する場合は、融資実行時に顧客名で当社の口座に振り込んで頂く手続きを取ります。

Q：ローン媒介手数料はどこの金融機関でも融資してくれますか？

ローン媒介手数料を諸費用ローンとして融資可能な金融機関はありますが、全ての金融機関ではありません。その都度、案件毎に事前に金融機関の確認を取ってから進めることになります。金融機関によっては、計上は可能だが金額に上限を設けている場合もあります。顧客がローン媒介手数料の支払を現金支出なしを条件として媒介契約する場合、最初から諸費用ローンに計上できる金融機関を選定することになります。

Q：ローン媒介手数料はいつの時点で顧客から回収するのですか？

ローン媒介手数料の支払時期は予め媒介契約において取り決めておきます。原則、成功報酬としておりますので、ケースとして一番多いのは融資実行日です。ローン媒介手数料を自己資金でご負担頂く場合は、本審査可決時点や金銭消費貸借契約時点とする場合もあります。

Q：ローン媒介手数料の配当金はいつ貰えるのですか？

LFCの場合は代理店の口座に直接、顧客からローン媒介手数料を振り込んで貰いますので、当社への手数料は後でお支払い頂きます。RFC・PTRの場合は当社の口座に顧客から振り込まれますが、RFC・PTRへの配当金（業務委託手数料）は月末〆の翌末払いになります。

媒介契約について

Q：顧客とはどのような契約書を締結するのですか？

顧客との契約書は以下の3種類になります。

- ①ローンプランニングサービス申込書（兼個人信用情報取扱同意書）
- ②ローンプランニングサービス事前説明書（貸金業法16条書面）
- ③ローンプランニングサービス契約書（貸金業法17条書面）

Q：ローンプランニングサービス申込書（兼個人信用情報取扱同意書）とはどのような書類ですか？

ローンプランニングサービス申込書（兼個人信用情報取扱同意書）とは、顧客の返済能力調査を行う為、個人信用情報の照会を行うのに必要な書類です。申込書という表題にはなっておりますが、この書類に署名頂く時点では、まだ正式なローン媒介契約ではありません。正式に媒介契約する前に審査に通るかどうかなど与信診断を行う為に必要な書類になります。この申込書と（ア）本人確認書類、（イ）所得確認書類があれば、与信診断システムを利用することができます。

Q：ローンプランニングサービス事前説明書（貸金業法16条書面）とはどのような書類ですか？

ローンプランニングサービス事前説明書（貸金業法16条書面）とは、顧客と正式に媒介契約を締結する前に、どのような契約条項となっているか？などを事前に説明する書類です。例として、宅建業法でいうところの「重要事項説明書」のような位置付けの書類になります。

Q：ローンプランニングサービス契約書（貸金業法17条書面）とはどのような書類ですか？

ローンプランニングサービス契約書（貸金業法17条書面、以下「媒介契約」と表記）とは、顧客とのローン媒介に関する詳細な契約条件を記した契約書になります。

Q：契約の締結方法について教えて下さい。

契約方法は書面契約と電子契約があります。電子契約で行う場合は事前に電子契約システムの導入（有料）が必要になります。

Q：契約が途中で解除された場合、どうなりますか？

媒介契約を締結した後、顧客の都合で契約を解除する場合、進捗状況に応じて一定の違約金が発生する契約としております。これは原則、成功報酬を条件に契約を締結しておりますので、金融機関等の有益な情報だけ入手してから契約解除されてしまうことを防止する為の措置です。過去、顧客の都合により契約解除となったケースは件数は少ないですが実際にありました。この時はきちんと違約金はお支払い頂いて解除という処置を取っております。

Q：媒介契約が同業他社と競合し、競合他社経由で融資が実行された場合、どうなりますか？

当社の媒介契約は「専属専任契約」となっており、当社と契約を締結しますと、競合他社との契約は締結できないという強い縛りとなっております。これらに違反して同業他社でローン媒介が実行されたとしても違約金が発生することになります。非常に強い縛りがある為、契約前にきちんと説明し、ご理解頂いてから契約締結しておりますので、このようなトラブルは発生したことはほとんどありません。

Q：競合するローン媒介の同業他社は多いですか？

ローンコンサルティングと称する会社は全国に多数ありますが、ほとんどが無登録の違法業者です。きちんと合法的に資金業の登録をしてローン媒介業務を行っている同業他社はほんの僅かしかありませんので、競合するケースは少ないと言えます。違法業者と競合した場合は、その旨を顧客に説明すれば違法業者と積極的に取引しようという顧客はほとんどおりません。

Q：ローン媒介した結果、金利等の貸付条件が顧客の希望に沿わなかった場合はどうなりますか？

媒介契約に「融資条件」を予め定めるような契約になっております。具体的には、融資額（最低〇〇万円以上）・金利（〇%～〇%以内）・返済額（月々〇〇万円以内）等の諸条件を顧客と協議してからそれを明記します。この条件を達成すれば成功と定義付け、この条件が一つでも満たない場合は違約金なしの無条件解除ができる設計としております。明記した諸条件をクリアしているにも関わらず、融資条件が不服だとして融資を受けなかったとしても成功の定義をクリアしいれば手数料は発生することになります。

金融機関について

Q：金融機関はどうやって開拓するのですか？

住宅ローン診断理論講座及び実務講座を通じて、住宅ローン商品の特徴や選択方法等を学習します。それらの知識をもとに対象となる金融機関は自らリサーチのうえ直接打診のうえ開拓します。当社の事例で説明しますと、初めての取り扱いエリアであっても、対象となり得る金融機関をピックアップし、電話で条件等を確認し、申込手続きを郵送で行うなど、特に金融機関に訪問や営業等をせずとも支障なく金融機関の開拓は可能であります。また、必要であれば個別案件毎にご相談頂ければ的確な金融機関の選定方法等は助言させて頂きます。

Q：金融機関とのやりとりは誰がどのようにして行うのですか？

金融機関とのやり取りの方法は選定する金融機関によって対応方法が変わります。基本的にはローン媒介業者を窓口として手続きを進めていきますが、金融機関によっては情報は共有して貰えるものの、原則本人とのやり取りでないと手続きができない金融機関も中にはあります。

Q：ネット系銀行の場合、申込手続きは本人しか行えませんが、この場合、どのような業務を行うのですか？

ネット系銀行の場合、手続きのほとんどは顧客本人がWEB画面上で行う必要がある為、ローン媒介業者の役割はかなり限定されてしまいます。過去の事例では入力の支援等を行うサービスを提供したケースもありますが、現実問題として、ネット系銀行の場合ローン媒介業者は金融機関の選定や手続きの助言等、限られた業務しかできない場合が多く、顧客満足度は低くなりやすい傾向があります。よって、ネット系銀行を選択する場合は、単に送客業務のみを行う方が現実的な場合が多いです。

Q：金融機関の手続きに関して、ローン媒介業者としてどこまでの業務を行うのですか？

顧客や金融機関によっても業務内容は変化しますが、基本的には以下の業務を行います。

- ・金融機関のリサーチ及び選定
- ・事前審査申込手続きの支援
- ・本審査申込手続きの支援
- ・金銭消費貸借契約手続きの支援
- ・完済予約手続きの支援
- ・金融機関とのやり取りや連絡係
- ・必要書類等の案内及び内容確認
- ・司法書士等の手配（金融機関による）

【補足】上記業務はいわゆる事務手続きの支援に過ぎず、ローン媒介業者として最も価値がある業務とは金融機関の選定や媒介契約前の与信診断業務にあると考えております。

事務手続きについて

Q：LFC制度、いわゆる資金業代理店が行わなければならない事務について、そのようなことがあるか教えて下さい。

以下のような法定帳簿の整備があります。

- ・契約書（申込書、事前説明書、媒介契約書）の締結及び保存
- ・16条及び17条確定書面の交付
- ・18条書面（領収書）の交付
- ・本人確認及び所得確認等の書類の保存
- ・個人信用情報の照会結果の保存（基本的に当社保管）
- ・顧客との交渉履歴の保存
- ・ローン媒介手数料の入金履歴の保存
- ・犯罪収益移転防止法に関する書類の作成及び保存

【補足】なお、RFCの場合、書類の保存や契約の締結等は当社が行いますが、各書類の作成等はRFCの委託型従業者が行います。

Q：交渉履歴の保存とは、どのような内容を記録に残すのですか？

資金業法の施行規則及び事務ガイドラインでは「日時」「担当者」「相手方」「方法」「交渉内容」といった内容を保存しておく必要があります。交渉記録の残すことはクレーム等が発生した場合の対応にも必要な情報ですので、普段、交渉履歴を残す習慣がない方はこれを機に習慣化することをお勧め致します。

Q：法定書面等の保存方法は書面ですか？それともPDF等で電子化したものでも良いですか？

基本的に保存方法はPDF化しパスワードをかけて保存し、書面は破棄する方法で運用しております。書面で保存しておいても構わないのですが、保存期間が現行の法律の運用ではローンを完済するまでとなっており、最長で35年間保存せざるを得ないことを考えると電子化して保存する方が現実的と言えます。

Q：法定帳簿等の作成や保存を怠るとどうなりますか？

LFCの場合は資金業代理店として登録している以上は、法律で定められた事項ですので必ず作成及び保存しなければ資金業法違反に問われますので怠ることはできません。仮に体制が整っていないと判断した場合、研修を受けた専任の事務要員を配置する等の改善措置を指示する場合もあります。それでも改善が見られない場合は、資金業代理店として登録は解除することになります。

Q：事務手続きは煩雑でできるか不安なのですが・・・

慣れるまでは大変かもしれません、それほど難しい事務ではありません。希望があれば事務手続きに関する研修を実施します。

法律について

資金業法

Q：貸付業務経験者とは具体的にどういった者を指しますか？

銀行、信用金庫、資金業者等の金融機関に勤務し、そこで貸付業務に実際に携わった経験年数を指します。自ら資金業登録する場合は3年経験者、代理店の場合は1年経験者をの設置が義務付けられています。

Q：資金業務取扱主任者とはどのような資格ですか？

年1回試験が開催される資金業に関する国家資格です。近年は1万人程度が受験し3,000人前後が合格しており、合格率は約30%です。受験資格は特にありません。詳しくは日本資金業協会のホームページを参照下さい。

Q：個人信用情報の照会は法律上の義務のことですが、代理店でも照会はできるのですか？

個人信用情報の照会は当社（本店）で行います。信用情報の結果に関しては、情報機関の規約により代理店に開示できる情報とできない情報があります。なお、当社では個人信用情報を反映させた「与信診断システム」を代理店に提供（任意契約：有料）しております、住宅ローンの借入可能額や改善見込等の情報を提供しております。

Q：資金業代理店を登録する為には、事務所等の要件はありますか？

はい、事務所は必要です。それ以外に、代理店の営業に使用する電話番号やメールアドレス、WEBサイトのURL等の情報も監督官庁に登録します。

Q：フラット35のモーゲージバンクの代理店は資金業代理店になりますか？

はい、その通りです。モーゲージバンク（資金業者）の代理店として登録していれば、ローン媒介を業務として行うことが可能です。

Q：モーゲージバンクの代理店登録をしていれば、色々な金融機関にローン媒介することができますか？

法律上は可能です。しかし、一般的にはモーゲージバンクが代理店を承諾する前提条件として、そのモーゲージバンクが取り扱うフラット35などの商品に限定されているケースがほとんどで、それ以外の金融機関へのローン媒介業務はモーゲージバンクの承諾が必要になります。

Q：モーゲージバンクが承諾すれば、資金業代理店ということで、色々な金融機関にローン媒介することができますか？

モーゲージバンクが承諾すれば可能です。ただし、承諾するだけでは足りず、例えば銀行にローンを媒介する場合、法律上、その顧客の返済能力調査義務がありますので、モーゲージバンクを通じて個人信用情報の照会を行わないとモーゲージバンクが業法違反に問われます。また、資金業法に規定する書面交付義務もあり、それらもモーゲージバンク名で交付しなければなりませんので、そういうハンドルは現実的にはクリアできないと思われ、モーゲージバンクが代理店に対して、自社以外の金融機関にローン媒介することを認めるとは思えません。よって、法律上は可能でも現実的には難しいのが実情です。

宅建業法・資金業法

Q：宅建業者はローン媒介を一般的に行っていると思いますが、資金業登録していないのに何故できるのですか？

資金業法第2条第1項第3号に「物品の売買、運送、保管又は売買の媒介を業とする者がその取引に付随して行うもの」は資金業登録をせずともローン媒介ができる旨が規定されている為です。売買に付随するケースですので購入時等の住宅ローンの媒介業務は資金業登録なしで行うことができますが、借り換えなどのように売買が絡まないケースは宅建業者と言えども資金業登録なしではできません。

Q：宅建業者が賃金業法の除外規定に基づいてローン媒介を行った場合、ローン媒介手数料を受け取ることは問題ないですか？

賃金業法第2条第1項第3号は「その取引に付随して行うもの」としており、あくまで主は「売買取引」であり「ローン媒介」は付随業務です。宅建業法では売買に関連する取引において宅建取引以外の手数料を受け取る場合「媒介業務との区分を明確化するため、媒介契約とは別に、業務内容、手数料額等を明らかにした書面により契約を締結すること（国交省：宅地建物取引業の解釈・運用の考え方／34条の2関係ー7）」としており、ローン媒介業務を独立した契約で締結するということは付随業務を超えると考えられます。あくまで宅建取引の付随業務の範囲でローン媒介を行うのであれば、ローン媒介の手数料は受け取らないか、仮に受け取る場合でも売買の媒介手数料とローン媒介手数料の合計額が、宅建業法で定められた料率（400万円超の場合、3%+6万円と消費税）を超えないようにしなければ宅建業法違反となる可能性があります。

Q：（前Qの続き）ローン媒介手数料ではなく、ローン事務手数料、ローン取扱事務手数料名目でも同じでしょうか？また、受け取ってしまった場合、そのお金はどうなりますか？

ローン事務手数料、ローン取扱事務手数料、ローン斡旋手数料など請求名目で判断するのではなく、実際の業務内容に照らして、ローン媒介に当たるかどうかで判断すべき事項です。また、ローン事務手数料等の名目でローン媒介手数料を受け取り、かつ、売買の媒介手数料との合計が法律上の上限を超えていた場合、ローン媒介手数料部分は不当利得となり、返還請求を受ければ返金しなくてはなりません。返還請求を受けなければ良いか？というと、もうこれはコンプライアンスの問題で「不正行為でお金を稼いでも返還請求を受けなければ良い」という考え方で良いのか？という経営姿勢の問題です。

銀行代理業・賃金業法

Q：銀行代理店とは何ですか？賃金業代理店との違いはですか？

銀行代理業の許認可を受けた者で、銀行のローン媒介を行うことで銀行から手数料を受け取ることができる免許です。銀行代理店は銀行の為にローン媒介を行い、銀行からしか手数料を受け取ることはできません。一方で、賃金業代理店の場合、お金を借りたい人（顧客）から手数料を受けとることができるとのことほか、銀行以外であれば特に成約はなく、例えば賃金業者やハウスメーカーなどからも手数料を受け取ることができます。その例以外で賃金業代理店との違いとしては、銀行代理店は導入コストが非常に高く、かつ、許認可のハードルも非常に高いのが実情です。

出資法

Q：ローン媒介の手数料に関する規制（上限等）はありますか？

ローン媒介手数料の上限に関する規制が出資法において定められています。上限は融資額の5%までで、この上限には消費税も含め、いかなる費用名目も問いません。例えば、ローン媒介手数料以外に、振込手数料や登記情報の取得費用等を顧客から受領した場合、その総額が5%を超えると出資法違反となりますのでご注意下さい。

その他

Q：住宅ローン診断士とはどのような資格ですか？

一般社団法人日本住宅ローン診断士協会が主催する住宅ローンに特化した民間資格です。当社は同協会と提携しております、同協会の会員（住宅ローン診断士登録者）に対して、賃金業代理店などのビジネススキームを提供しております。なお、現在の規定では、住宅ローン診断士（住宅ローン診断理論講座を修了し、協会に会員登録した者）+住宅ローン診断実務講座修了者のみが当社の提供するビジネススキームに参加できることになっております。