

関係各位

委託スキームは貸金業法違反のリスク！！

～令和7年1月31日金融庁法令照会回答より～

令和7年2月25日

株式会社トービル

第1 はじめに

過日（令和7年1月31日）、金融庁より、貸金業法2条1項3号（以下「3号」といいます）について、法令照会に対する回答が発表されましたが、その内容を見たところ、住宅ローンの媒介実務に与える影響が非常に大きいと考えましたので、同実務に携わる当社として、住宅ローン媒介実務の現状も交え、同回答が同実務に与える影響を述べてまいります。

第2 住宅ローン媒介実務の現状～委託スキーム～

住宅ローンの媒介実務においては、宅建業者である委託者（以下「本件委託者」といいます）が、自ら住宅売買及び同売買の媒介に付随する住宅ローンの媒介を行うのではなく、これを、貸金業登録を持たず宅建業者でもない受託者（以下「本件受託者」といいます）に委託するというスキーム（以下「本件委託スキーム」といいます）がしばしば行われていると聞きます。ちなみに、この場合の本件受託者は、住宅ローンコンサルなどと名乗っていることが多いようです。

第3 3号はどのような条文か

3号は、「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」場合は、貸金業登録がなくても、「金銭の貸付け又は金銭の貸借の媒介」をしてもよいと定めています。

第4 本件委託者の場合

本件委託スキームの場合、本件委託者は宅建業者ですから、この者が、住宅売買や住宅売買の媒介に付随して住宅ローンの媒介を行う場合、この3号の「物品の売買・・・又は売買の媒介を業とする者」に該当し、貸金業登録を持っていなくても、住宅ローンの媒介を行うことができます。

第5 本件受託者の場合

一方、本件受託者は貸金業登録を有しておりませんが、本件受託者が住宅ローン媒介を行うことは、貸金業法違反にはならないのでしょうか。

この点、実際に本件受託者の立場で住宅ローン媒介業務を行っている住宅ローンコンサルタント業者の中には、本件委託者に3号が適用されるから、そこからの受託である以上、本件受託者は貸金業法違反にはならないとする見解の方も多いようです。

これに対し、私達は、本件受託者には貸金業登録がない以上、本件受託者は貸金業法違反であると主張してまいりました。

一方、裁判所や監督官庁の明確な見解はありませんでした。

第6 金融庁の法令照会回答

- 1 そうしたところ、今般、金融庁が、明確な見解を公表しました。それが、前述の法令照会に対する回答です。簡潔な内容ですが、以下紹介します。
- 2 令和7年1月31日付で、金融庁は、法令照会に対する回答として、3号の「規定は、『物品の売買、運送、保管、又は売買の媒介を業とする者』について規定されているものであり、同者から委任等を受けた第三者については適用されない。」との見解をHP上に掲載しました（以下「1月31日付金融庁回答」といいます）。

第7 本件委託スキームの受託者は貸金業法に違反すること

この1月31日付金融庁回答により、本件委託スキームの本件受託者には3号が適用されないこと、すなわち、貸金業登録を有していない本件受託者が本件委託者から委託を受けて住宅ローン媒介業務を行うことは、貸金業法違反になることが明確となりました。

第8 まとめ

以上のとおりで、本件受託者のように貸金業登録を持たずに住宅ローンの媒介業務を受託して行うことは、たとえそれが、3号が適用される本件委託者（宅建業者）からの受託であっても、今後、監督官庁より貸金業法違反に問われるリスクがあることが明確になりました。

よって、本件受託者の立場で住宅ローンの媒介業務をなさっている皆様には、すぐにも、貸金業登録をしていただくか、登録をしないのであれば、同業務を一旦中止していただきたいと思います。

また、1月31日付金融庁回答を前提とすれば、本件委託者の皆様も、無登録営業に加担したということで、貸金業法違反の共犯（幫助犯）として、本件受託者とともに罰則（貸金業法47条2号、同法11条1項）を受け得る立場ですので、無登録業者への委託は、厳に控えていただきたいと思います。

以上