

令和7年10月20日

公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会
会長 坂本 久 殿

日本貸金業協会
会長 倉中 伸



ローン等の媒介時における貸金業登録の必要性についての周知のお願い

拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、このたび金融庁が令和7年1月31日に示した、貸金業法第2条第1項第3号の規定に関する法令解釈について、本協会として下記の通り要点及び別添資料をとりまとめましたので、ご査収ください。

つきましては、資料をご確認いただき、ローン等の媒介に関して法令等に抵触することのないよう、会員様へご周知いただきますようお願い申し上げます。

敬具

記

1. 「媒介」は原則貸金登録が必要

貸金業法は、ローン等の提供やその媒介など、各種取引にも密接に関連しており、金融庁の解釈は、金銭の貸付けやその媒介について、販売事業者自身（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や銀行等を除き、原則として貸金業の登録を要することを改めて明確にしました。

2. 「媒介」における委任先等の第三者は貸金業登録が必要

売買媒介業者以外の委任先等の第三者が金銭の貸借の媒介を行う場合、「貸金業から除かれるもの」には該当せず、当該委任先等の第三者は貸金業の登録が必要となります。

なお、貸金業登録事業者や販売事業者等が、無登録のものにローンの「媒介」に当たる行為を委任することは、コンプライアンス上、重大な問題となりうるため、十分に注意する必要があります。

以上

(参考) 金融庁ウェブサイト

- ・ 照会文書（照会日：令和7年1月21日）
<https://www.fsa.go.jp/common/noact/ippankaitou/kashikin/03a.pdf>
- ・ 回答文書（回答日：令和7年1月31日）
<https://www.fsa.go.jp/common/noact/ippankaitou/kashikin/03b.pdf>

【お問い合わせ先】

業務企画部貸金戦略課
TEL 03-5739-3013

住宅ローン等媒介時における貸金業登録の必要性について

貸金業法上、「貸金業」とは、金銭の貸付け又は金銭の貸借の媒介を業として行うものをいう。ただし、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等を除くとしている。

上記内容について、令和7年1月31日付けで金融庁が、貸金業法上の貸金業該当性について解釈を示した。

貸金業法は、住宅ローン等の提供やその媒介など、不動産取引にも密接に関連しており、金融庁の解釈は、金銭の貸付けや金銭の貸借の媒介について、販売事業者自身（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や銀行等を除き、原則として貸金業の登録を要することを改めて明確にした。

例えば、以下の各行為については、金銭の貸借の媒介に該当し、貸金業登録が必要となる場合がある。

- ①ファイナンシャルプランナー等（FP）が、顧客のために住宅ローン等を行う金融機関又は貸金業者を紹介して、契約の締結の勧誘等を行うこと
- ②融資コンサルタント等が、融資を受けたい個人や事業者等のために、銀行融資等の契約締結の勧誘や契約締結に向けた契約の締結の勧誘等を行うこと
- ③不動産の仲介を行う宅建業者等の委任先や第三者が、不動産の購入を希望する顧客のために、住宅ローン又は購入資金の融資を行う金融機関等を紹介して契約の締結の勧誘等を行うなど

※このほか、貸付主体が銀行であり、かつ銀行のために当該貸付に係る契約の締結又は媒介を行う場合には、銀行代理業の許可を得る、または、金融サービス仲介業の登録を行うことでも媒介が可能となる。

したがって、貸金業登録事業者や不動産販売事業者等が、無登録のものに住宅ローンの「媒介」に当たる行為を委任することは、コンプライアンス上、重大な問題となりうるため、十分に注意する必要がある。

なお、住宅ローン等金銭の貸借の媒介についての貸金業法上の規制について、詳細は以下のとおりである。

1. 「媒介」は貸金業登録が必要

原則として、住宅ローン等の「媒介」を事業として行う場合は、法令上の例外事由に該当しない限り、貸金業の登録を要する（貸金業法第2条第1項本文、第3条第1項、第11条第1項）。

この点は、ローンの借り手に手数料等を負担させない場合も変わらない。

貸金業者の登録が必要であるにも関わらず、無登録で金銭の貸借の「媒介」を業として行う場合、貸金業法違反となる。無登録の貸金業営業は刑罰の対象ともなり、10年以下の懲役もしくは3,000万円以下の罰金またはその併科（貸金業法第47条第2号）となる。また、事案によっては捜査機関による捜査対象ともなる。

2. 「媒介」行為とは

（1） 「媒介」に該当する行為

平成27年12月1日付けで金融庁は、貸金業法上、金銭の貸借の「媒介」は、「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」と広範に定義されたとしている。

特に、金銭消費貸借契約に係る以下の①から③の各行為は、原則としてこの「媒介」に該当する。

- 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

なお、これらの行為は、借り手と貸し手のどちらのために行われているかを問わず、金銭の貸借の「媒介」に該当する。

（2） 「媒介」に該当しない行為

他方、以下①から③の各行為の事務処理の一部のみを行う場合には、金銭の貸借の「媒介」に当たらず、貸金業登録なしに行うことができるとされる。

- 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

【注意】

- ・ ①につき、契約申込書等の単なる配布又は交付を超えて、配布又は交付する契約申込書等の記載方法等の説明まで行う場合には、「媒介」に当たることがある。
- ・ ②につき、契約申込書の単なる受領・回収や、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う場合には、「媒介」に当たることがある。

なお、金銭の貸借の媒介に該当するか否かは、金銭の貸借を内容とする契約の成立に向けた一連の行為における当該行為の位置付けを踏まえた上で総合的に判断されるも

のであり、一連の行為の一部のみを取り出して、直ちに金銭の貸借の媒介に該当しないと判断することは適切でないとしている。

(3) 「媒介」の例外

以上から、ローンの借り手と提供する金融機関との間に立って、上記(2)①から③の行為を超えて、ローン契約締結に尽力する業務を行う場合は、原則として、金銭の貸借の「媒介」として貸金業登録が必要となる。

ただし、売買取引等に付随して、売主が買主に対して貸付けをし、またはその「媒介」を行う場合、「法令上の例外」に当たり、貸金業登録は不要となる（貸金業法第2条第1項第3号）。

よって、例えば、不動産の販売事業者が不動産販売に付随して、直接、顧客に住宅ローンの媒介をする場合は、貸金業法上の登録なしに媒介を行うことができる。

3. 「媒介」の例外における第三者は貸金業登録を要する

上記の例外から、さらに、販売事業者が住宅ローンの媒介業務を第三者に委任した場合、委任先にも法令上の例外が及ぶか、つまり、委任業者も貸金業登録なしに住宅ローンの媒介をすることができるか、また、委任もなく単独で「媒介」をすることができるかが問題となる。

今回、金融庁の令和7年1月の解釈では、上記例外条項について「「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」と示した。

つまり、不動産販売事業者から委任やアウトソーシング等を受けて、不動産販売事業者以外の者が住宅ローンの媒介をする場合は、上記例外の対象とはならず、原則どおり貸金業登録が必要となる。

4. 結論

以上より、不動産の売買に当たって、不動産販売事業者が、不動産の買主に、金融機関提供の住宅ローンを媒介する場合、①不動産の販売事業者が自ら媒介をするか、または、②貸金業登録を受けた事業者に委任する必要がある。

また、不動産販売事業者が、住宅ローンに関連する業務を貸金業登録がない者に委任する場合、同委任内容が、上記2(2)①から③の範囲を超えないように留意する必要がある。

不動産販売事業者の委任先等や第三者による住宅ローンの「媒介」に当たる行為について、貸金業登録を受けた業者ではなく、無登録業者に委任する場合、貸金業法違反の業者を利用することとなるため、コンプライアンス上、十分に注意する必要がある。

当協会は、貸金業法に基づく自主規制機関として、貸付けの媒介も含めて、貸金業が適法に営まれ、貸金業に対する安心と信頼が醸成されることを目指している。

以上の内容について、ご理解とご協力を願いたい。

(参考 1) みずほ銀行元理事ら逮捕、無登録で融資を仲介 (2024/09/18 朝日新聞)

媒介に関する直近における無登録に関する事件として以下の事案がある。

独立行政法人の新型コロナウイルス対応の融資をめぐり、融資を仲介して手数料を受け取ったとして、警視庁は 9 月 18 日、みずほ銀行元理事ら 3 人を貸金業法違反容疑で逮捕し、発表した。

警視庁は、3 人が 20 年 3 月～21 年 11 月、全国の医療法人など約 40 法人に計約 64 億円の融資を仲介し、法人側から手数料として計約 5 億円を受け取ったとみている。

捜査 2 課によると、逮捕容疑は、3 人が共謀し、2020 年 3～8 月ごろ、5 法人に対し、当該独立行政法人を利用するよう勧誘して計約 10 億円の融資を受けさせるなど、無登録で貸金業を営んだというもの。手数料として約 1 億 1 千万円を受け取っていたという。

容疑者は 17 年 10 月～19 年 9 月に当該独立行政法人理事、19 年 10 月～20 年 12 月にみずほ銀行理事を務めていた。同課は、当該独立行政法人にいた肩書を利用し、医療法人などに「自分を介して申請すれば融資の優先順位が上がる」などと勧誘していたとみている。

みずほ銀行は元理事の逮捕を受け、「重く受け止めるとともにお客様、並びに関係者の皆さまにご心配をおかけしていることについておわび申し上げます」としている。

(参考 2) 銀行代理業

金融機関等に関する「媒介」に関連して、銀行代理業がある。

(1)銀行代理業とは、銀行のために、①預金又は定期積金等の受入れを内容とする契約の締結の代理又は媒介、②資金の貸付け又は手形の割引を内容とする契約の締結の代理又は媒介、③為替取引を内容とする契約の締結の代理又は媒介のいずれかを行う営業をいい、銀行代理業者（銀行代理業再受託者を含む。以下同じ。）とは、法第 52 条の 36 第 1 項の内閣総理大臣の許可を受けて銀行代理業を営む者をいう。

所属銀行とは、銀行代理業者の代理又は媒介によって、①預金又は定期積金等の受入れを内容とする契約、②資金の貸付け又は手形の割引を内容とする契約、③為替取引を内容とする契約を締結する銀行のことをいう。

(2)銀行代理業者は、自ら銀行代理業を営む者として、その営む銀行代理業に関し、健全かつ適切な運営を確保するための措置を講じなければならないが、所属銀行及び銀行代理業再委託者もまた、その委託する銀行代理業者が営む銀行代理業に関して、健全かつ適切な運営を確保するための措置を講じる責任を負うこととされている。

銀行法が、銀行代理業者のみならず、所属銀行及び銀行代理業再委託者にこのような責任を負わせた趣旨は、銀行代理業者が営む銀行代理業に係る業務の健全かつ適切な運営の確保の責任は、第一義的には所属銀行が（再委託を行う場合には銀行代理業再委託者と連携して）果たさなければならないということを宣言したものであり、銀行代理業者の監督に当たっても、所属銀行の第一義的な責任に十分に留意しなければならない。

(3)銀行代理店は、従来出資規制や兼業規制の下で、原則として銀行の子会社が専業で行う場合に認められていたが、平成 18 年 4 月 1 日施行の銀行法等の一部を改正する法律により、新たに銀行代理業制度が創設された。

これに伴い、一般事業者の銀行代理業への参入が可能となることなどによって、利用者の金融サービスに対するアクセスの確保・向上及び金融機関の多様な販売チャネルの効率的な活用が期待されるが、その一方で、一般事業者としての取引関係を利用した不公正な取引が行われることのないよう、銀行代理業の健全かつ適切な運営が確保されなくてはならない。

そこで、銀行代理業者を監督するに当たっては、銀行代理業への参入を許可制とし兼業について個別承認制とした趣旨にかんがみ、銀行代理業の適正・確実な遂行を確保するために、銀行代理業者及び所属銀行に対し適時適切な監督を行っていく必要がある。特に、既存の一般事業者が銀行代理業へ参入した場合など、銀行代理業者が他業を兼業する場合には、抱き合わせ販売（融資）、情実融資及び顧客情報の流用等の不適切な取扱いが生ずることのないよう、銀行代理業者の業務運営態勢の整備等が強く求められることに留意する必要がある。

(参考 3) 金融サービス仲介業

また、他にも金融機関等に関する「媒介」に関連して、金融サービス仲介業がある。情報通信技術の発展により、インターネットを通じた送金や証券取引、保険契約の締結のように、オンラインでの円滑な金融サービスが可能となった。世帯の有り方や働き方が多様化する中で、利用者が様々な金融サービスの中から自身に適したものを選択しやすくなることが求められている。

このような背景より、1つのライセンスで「銀行・証券・保険・貸金」すべての分野の金融サービスをワンストップで仲介可能とする新たな業種「金融サービス仲介業」を創設することを目的に、2020 年 6 月に金融商品販売法が「金融サービスの提供に関する法律」（金融サービス提供法）に改正され、2021 年 11 月に施行された。

金融機関への所属制をとらないことにより、より利用者視点に立った金融サービス提供の可能性が広がり、金融サービス仲介業により、利用者・金融サービス仲介業者・金融機関での「三方良し」となるサービスの提供が期待されている。

(参考 4) 一般的な法令解釈に係る書面照会手続（金融庁ホームページ参照）

○令和 7 年 1 月 31 日回答

貸金業法第 2 条第 1 項第 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。

○平成 27 年 12 月 1 日回答

1 論点その 1 について

金銭の貸借を内容とする契約に係る以下の①から③の各行為は、原則として、貸金業法第 2 条第 1 項に規定する「金銭の貸借の媒介」（以下「金銭の貸借の媒介」という。）に該当する。

- 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

2 論点その 2 について

(1) 金銭の貸借に関して以下の①から③の各行為の事務処理の一部のみを行うに過ぎない場合は、金銭の貸借の媒介に至らない行為といえる場合もある。

- ① 商品案内チラシ・パンフレット・契約申込書等（以下「契約申込書等」という。）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

(2) 上記(1)①の行為について、契約申込書等の単なる配布又は交付を超えて、配布又は交付する契約申込書等の記載方法等の説明まで行う場合には金銭の貸借の媒介に当たることがあり得る。

(3) 上記(1)②の行為について、契約申込書の単なる受領・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う場合には、金銭の貸借の媒介に当たることがあり得る。

3 論点その 3 について

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は、資金の融通を受けたい者又は資金の融資を行いたい者のどちらのために行われているかを問わず、金銭の貸借の媒介に該当する。

なお、金銭の貸借の媒介に該当するか否かは、金銭の貸借を内容とする契約の成立に向けた一連の行為における当該行為の位置付けを踏まえた上で総合的に判断されるものであり、一連の行為の一部のみを取り出して、直ちに金銭の貸借の媒介に該当しないと判断することは適切でない。

(参考 5) 関係法令

○貸金業法（昭和五十八年法律第三十二号）

第二条（定義）

この法律において「貸金業」とは、金銭の貸付け又は金銭の貸借の媒介（手形の割引、売渡担保その他これらに類する方法によってする金銭の交付又は当該方法によってする金銭の授受の媒介を含む。以下これらを総称して単に「貸付け」という。）で業として行うものをいう。ただし、次に掲げるものを除く。

一～二（略）

三 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

四～五（略）

第三条（登録）

貸金業を営もうとする者は、二以上の都道府県の区域内に営業所又は事務所を設置してその事業を営もうとする場合にあっては内閣総理大臣の、一の都道府県の区域内にのみ営業所又は事務所を設置してその事業を営もうとする場合にあっては当該営業所又は事務所の所在地を管轄する都道府県知事の登録を受けなければならない。

第十一条（無登録営業等の禁止）

第三条第一項の登録を受けない者は、貸金業を営んではならない。

第四十七条（罰則）

次の各号のいずれかに該当する者は、十年以下の拘禁刑若しくは三千万円以下の罰金に処し、又はこれを併科する。

- 一 不正の手段によつて第三条第一項の登録を受けた者
- 二 第十一条第一項の規定に違反した者
- 三 第十二条の規定に違反した者

○銀行法（昭和五十六年法律第五十九号）

第十条（業務の範囲）

銀行は、次に掲げる業務を営むことができる。

- 一 預金又は定期積金等の受入れ
- 二 資金の貸付け又は手形の割引
- 三 為替取引

第五十二条の三十六（許可）

銀行代理業は、内閣総理大臣の許可を受けた者でなければ、営むことができない。

2 銀行代理業者は、所属銀行の委託を受け、又は所属銀行の委託を受けた銀行代理業者の再委託を受ける場合でなければ、銀行代理業を営んではならない。

3 銀行代理業者は、あらかじめ、所属銀行の許諾を得た場合でなければ、銀行代理業の再委託をしてはならない。

第五十二条の四十二（業務の範囲）

銀行代理業者は、銀行代理業及び銀行代理業に付随する業務のほか、内閣総理大臣の承認を受けた業務を営むことができる。

2 内閣総理大臣は、前項の承認の申請があつた場合には、当該申請に係る業務を営むことが銀行代理業を適正かつ確実に営むことについて支障を及ぼすおそれがあると認められるときに限り、承認しないことができる。

3 銀行代理業者は、第一項の規定により営む業務のほか、他の業務を営むことができない。

4 第五十二条の三十六第一項の許可の申請書に申請者が銀行代理業及び銀行代理業に付随する業務以外の業務を営む旨の記載がある場合において、当該申請者が当該許可を受けたときには、当該業務を営むことについて第一項の承認を受けたものとみなす。

○金融サービスの提供及び利用環境の整備等に関する法律（平成十二年法律第百一号）

第十一条（定義）

この章、第六章及び第七章において「金融サービス仲介業」とは、預金等媒介業務、保険媒介業務、有価証券等仲介業務又は貸金業貸付媒介業務のいずれかを業として行うことをいう。

2 この章において「預金等媒介業務」とは、銀行代理業者（銀行法第二条第十五項に規定する銀行代理業者をいう。第十五条第一号ロ及び第二号ニ（2）並びに第十六条第三項第八号イにおいて同じ。）その他政令で定める者以外の者が次に掲げる行為のいずれかを行う業務をいう。

一 次に掲げる者のために行う預金等の受入れを内容とする契約（当該契約について顧客に対し高度に専門的な説明を必要とするものとして政令で定めるものを除く。）の締結の媒介

イ 銀行（銀行法第二条第一項に規定する銀行をいう。第十五条第二号ニ（2）及び第六号並びに第十七条第一項において同じ。）

ロ 長期信用銀行（長期信用銀行法第二条に規定する長期信用銀行をいう。第十五条第二号ニ（7）において同じ。）

ハ 信用金庫

ニ 信用金庫連合会

ホ 労働金庫

ヘ 労働金庫連合会

ト 信用協同組合

チ 協同組合連合会（中小企業等協同組合法第九条の九第一項第一号の事業を行うものに限る。第十五条第二号ニ（5）において同じ。）

リ 農業協同組合（農業協同組合法第十条第一項第三号の事業を行うものに限る。第十

五条第二号ニ（３）において同じ。）

ヌ 農業協同組合連合会（農業協同組合法第十条第一項第三号の事業を行うものに限る。第十五条第二号ニ（３）において同じ。）

ル 漁業協同組合（水産業協同組合法第十一条第一項第四号の事業を行うものに限る。第十五条第二号ニ（４）において同じ。）

ヲ 漁業協同組合連合会（水産業協同組合法第八十七条第一項第四号の事業を行うものに限る。第十五条第二号ニ（４）において同じ。）

ワ 水産加工業協同組合（水産業協同組合法第九十三条第一項第二号の事業を行うものに限る。第十五条第二号ニ（４）において同じ。）

カ 水産加工業協同組合連合会（水産業協同組合法第九十七条第一項第二号の事業を行うものに限る。第十五条第二号ニ（４）において同じ。）

ヨ 農林中央金庫

二 前号イからヨまでに掲げる者と顧客との間において行う資金の貸付け又は手形の割引を内容とする契約（当該契約について顧客に対し高度に専門的な説明を必要とするものとして政令で定めるものを除く。）の締結の媒介（貸金業者（貸金業法第二条第二項に規定する貸金業者をいう。以下同じ。）が顧客のために行うものを除く。）

（略）

5 この章において「貸金業貸付媒介業務」とは、貸金業者以外の者が貸金業者と顧客との間における資金の貸付け又は手形の割引を内容とする契約（当該契約について顧客に対し高度に専門的な説明を必要とするものとして政令で定めるものを除く。）の締結の媒介（他の法律の規定に基づき業として行うもの及び貸金業法第二条第一項各号（第二号を除く。）に掲げるものを除く。）を行う業務をいう。

6 この章及び第七章において「金融サービス仲介業者」とは、次条の規定により内閣総理大臣の登録を受けた者をいう。

（略）

8 この章において「金融サービス仲介業務」とは、金融サービス仲介業者が行う預金等媒介業務、保険媒介業務、有価証券等仲介業務又は貸金業貸付媒介業務をいう。

（略）

以上

事例 金銭の貸借の媒介を委任先等の第三者が行う場合（貸金業法第2条第1項関係）

➡ **貸金業登録が必要**

