ローンあっせんで国交省が見解

報酬設定で「処分対象の可能性」

「1～2割の業者が該当」との見立ても

不動産売買における媒介（仲介）時に、宅地建物取引業者が買主に対して売買代金の融資に向けたあっせん、媒介、取り次ぎを行う〝ローンあっせん等〟は、宅建業の現場で広く行われていることだろう。しかし、その際の報酬の内容などによって、法令に抵触する可能性があることは十分に認知されているのだろうか。4月28日付で国土交通省不動産・建設経済局不動産業課が提示した法令照会への回答は、この〝ローンあっせん等〟の宅建業法上の位置付けに関する同省の見解を明確化したものと言える。その詳細と背景について、同課担当者や法令照会を行った企業の代表に話を聞いた。（佐藤順真）

今回の法令照会（法令適用事前確認手続照会）は、トービル（東京都中央区）が照会者となって実施されたもの。照会内容は要約すれば、「不動産売買媒介時に、媒介契約で取り決めた媒介報酬以外にローンあっせん等の手数料を受領すると、宅建業法で処分される可能性があるか」。

これに対する同省の回答は、「（その業務の内容、態様により）宅建業法65条2項および4項（共に業務停止処分）、66条1項（免許取消処分）の適用対象となる可能性がある」というものだった。

ただし、照会書が挙げた事例は、「価格面での差別化のため、不動産売買媒介報酬を、限度額が物件価格の3%（+6万円+税、以下同様）のところ2%（+税）と設定する一方で、ローンあっせん等の対価として別途その手数料を受け取る」というもので、このやり方は、「宅建業法の処分対象となり得る」という意味だ。更に注意すべきは、この場合の「不動産売買媒介報酬」と「ローンあっせん等手数料」の総額が、法定の媒介報酬上限である3%以内であっても同様に処分対象となる可能性があるという点だ。

「国交省の見解が変化」

そもそも、ローンあっせん等での報酬受領は貸金業法の規制対象で、貸金業登録が必要。ただし不動産売買媒介におけるローンあっせん等は、同法2条1項3号が例外として定める〝他事業の取引の付随行為〟に当たるため、あっせん手数料を含めた不動産媒介報酬を受け取ることが可能だと考えられる。

他方、トービルの川名康夫社長によると、同省や東京都は従来ローンあっせん等に対して「宅建業務ではなく、宅建業法の適用範囲ではない」といったスタンスだったという。しかし今回の法令照会回答により、川名社長は「同省の見解が変わり、ローンあっせん等も宅建業務（の一部）であると見なすようになった」と解釈している。

別途報酬は法令違反

同省の見解は、宅建事業者に対してどのような影響があるのか。最大のポイントは、「売買媒介報酬とは別にローン手数料を受け取る行為は、法令に抵触し得る」という法令解釈が明確化された点だろう。川名社長は、媒介報酬とは別に〝ローン手数料〟を受け取ることは、「相当数の宅建業者が日常的に行っている。確認した範囲から推測する限り、事業者全体の1～2割程度は該当すると考えられる」と指摘。業界最大手はともかく、中堅規模の事業者でも「媒介報酬の社内ルールに、『仲介手数料3%+ローン事務手数料』を組み込んでいるケースが見られる」（川名社長）のが実態のようだ。

悪質なら免許取り消しも

ローンあっせん等手数料の金額にも注意が必要だ。法令照会の回答では「態様による」として明記していないものの、同社は「金額や悪質さにより処分の重さが異なるのでは」と考察している。

つまり表で挙げたように、①総額が3%以内、②総額が3%を超える、③総額が3%を著しく超える――の各パターンにより、処分が異なるのではないかということだ。

川名社長によると、媒介報酬とは別にローンあっせん等手数料を受け取る場合の〝相場〟は「5万～10万円程度が一般的」。これが例えば100万円を超える場合などは、宅建業法が禁止する「不当高額報酬要求」に該当し、「限度額規制違反」等と併せて、より重い処分が予想される。

改めて法令順守意識を

もちろん大半の宅建業者は法令を順守し、適法な報酬を受け取る媒介業務の一環としてローンあっせん等を行っていることだろう。ただし川名社長は課題として、「ローンあっせん等の業務は現場負担が重い。顧客利益の軽視や、金融機関との不正行為も誘発しかねない」とも指摘する。

ローンあっせん等業務の外部委託という解決策もあるが、「委託先が正当な資格の下に自社名義で行う場合には問題ないが、委託元の名義で行った場合には『名義貸し』に当たり、委託元も刑事罰の対象となる可能性がある」と川名社長は警鐘を鳴らす。

今回の法令照会への回答を機に、宅建事業者には改めて自社の報酬規程や業務内容、そしてコンプライアンスを見直してもらえれば幸いだ。

不動産売買媒介業務の際にローンあっせん等を行って手数料を受け取る場合の態様

受領する報酬		国交省の回答、見解	トービルの見解
媒介報酬＋別途手数料	総額が物件価格の3%以内	宅建業法の処分対象となり得る ※法65条2項および4項、66条1項	「媒介契約違反」に当たり、業務停止処分の可能性
	総額が物件価格の3%を超える	-	「媒介契約違反」および「限度額規制違反」に当たり、業務停止処分の可能性
	総額が物件価格の3%を著しく超える	-	「媒介契約違反」「限度額規制違反」「不当高額報酬要求」に当たり、免許取消処分の可能性
媒介報酬3%のみ（名目上ローン手数料は受領しない）		一概に「問題なし」とは限らず、個別の実態や報酬内容に関する取引相手の合意・認識が重要	法令上の問題はないかもしれないが、顧客利益逸失などの懸念あり

■ 国土交通省への法令照会およびその回答書、同省不動産業課およびトービルへの取材をもとに編集部が作成。
■ 表中「3%」とある部分は、宅建業法に基づく媒介報酬限度額（3%+6万円+税（または物件価格により それ以下））の略。
■ 表中「-」とある部分は今回の法令照会の対象外のため、国交省の見解は明示されていない。

【表】 法令適用は個別事例の内容次第ながら、一定の類型で見解をまとめた