

急速に脚光浴びる「フィンテック」⑨

－住宅ローン相談ニーズに応えるフィンテックサービス－

信金中央金庫 地域・中小企業研究所主任研究員

藁品 和寿

(キーワード) フィンテック、住宅ローン、借換、スマホ、アプリ

(視 点)

2016年1月29日に日本銀行によりマイナス金利が導入された後、住宅ローン金利が引き下げられたことにより、住宅ローン借換の申込み件数が増え続けている。

本稿では、このように住宅ローン借換ニーズが高まるなか、わが国で初めて住宅ローン借り換えアプリ「モゲチェック」を提供した株式会社MFSによるフィンテックサービスを事例紹介する。

将来、住宅ローンに限らず、金融機関の本業の分野でのフィンテックサービスは増えていく可能性があるなか、信用金庫にとって、本業に関連のあるフィンテックサービスの動向を正しく捉え、こうしたフィンテックサービスにどのように対峙していくかを検討していくことは、今後の営業戦略を考えるうえでますます重要になろう。

(要 旨)

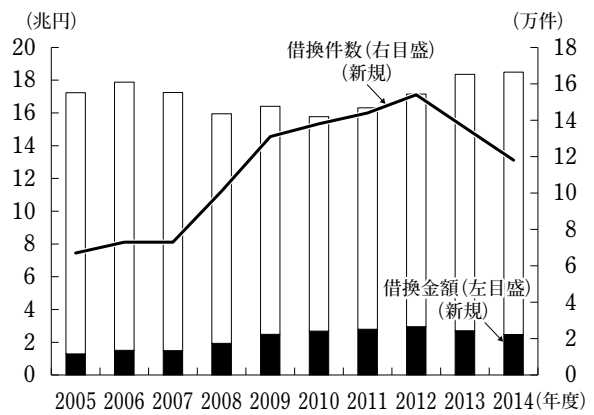
- 国土交通省が公表する「民間住宅ローンの実態に関する調査」によると、2005年度から2014年度までの10年間、住宅ローンの新規貸出額（年間）は17兆円から19兆円で推移し、他の住宅ローンから借り換えた新規貸出額（年間）は1兆円台から2兆円台半ばに増加傾向を示している。住宅ローン新規貸出額全体に占める借換の割合も、6%台から10%超の水準にまで高まっている。
- 住宅ローン利用者は、「金利が低くなる」あるいは「返済額が少なくなる」ことを期待して住宅ローン借換を検討する。住宅金融支援機構が公表する「民間住宅ローン借換の追加実態調査」をみると、その期待どおりとなっており、利用者は、こうして毎月返済額の負担軽減から生まれた余資を「生活費」や「貯蓄」などに充当している。
- 住宅金融支援機構が公表する「2015年度 民間住宅ローン借換の追加実態調査」をみると、住宅ローン借換前後で比較した金融機関業態別にみた借入先の構成比は少なからず変化している。一方、借換までの経過年数では「5年以下」と比較的早期の借換が最も多いことも示されている。住宅ローンに積極的に取り組んでいる地域金融機関においては、フィンテック企業と協業することを含め、住宅ローンを新規で借り入れてから年数の経っていない利用者等に対するアフターフォローを手厚くしていくこともますます重要となっているといえる。

1. 高まりつつある住宅ローン借換ニーズ

国土交通省が公表する「民間住宅ローンの実態に関する調査」によると、2005年度から2014年度までの10年間、住宅ローンの新規貸出額（年間）は17兆円から19兆円で推移し、他の住宅ローンから借り換えた新規貸出額（年間）は1兆円台から2兆円台半ばに増加傾向を示している。住宅ローン新規貸出額全体に占める借換の割合も、6%台から10%超の水準にまで高まっている（図表1）。

住宅ローン利用者は、図表2のとおり、「金利が低くなる」あるいは「返済額が少なくなる」ことを期待して住宅ローンの借換えを検討する。住宅金融支援機構が公表する「民間住宅ローン借換の追加実態調査」をみると、利用者は、その期待どおり、住宅ローンを借り換えることによって、適用金利の低下（82.6%）ならびに毎月返済額の減少（66.0%）のメリットを享受できている（図表3、4）。ま

図表1 住宅ローン新規貸出額の推移

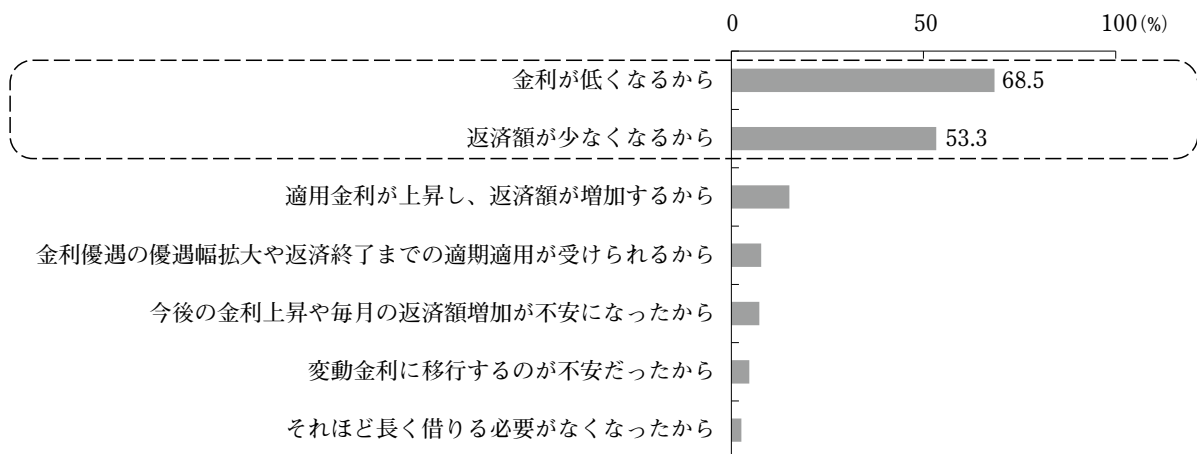


(備考) 1. 本統計データは、国土交通省が住宅ローンを供給している民間金融機関約1,400へ調査票を郵送して回答を得た結果を集計したものである。
2. 国土交通省（2013年3月、2016年3月）『平成24年度・平成27年度 民間住宅ローンの実態に関する調査』をもとに信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

た、住宅ローン借換によって返済期間を短縮できた利用者は65.6%に上ることも示されている。利用者は、こうして毎月返済額の負担軽減から生まれた余資を「生活費」や「貯蓄」などに充当している（図表5）。

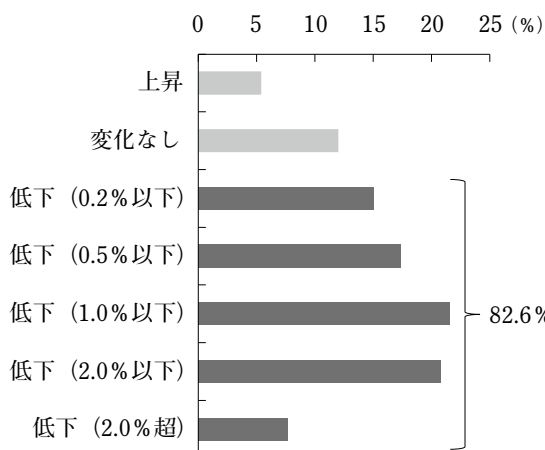
2016年1月29日に日本銀行によりマイナス金利が導入された後、各金融機関の住宅ローン金利が引き下げられたことにより、同年2月の住宅ローン借換の相談件数は急増

図表2 住宅ローンの主な借換理由



(備考) 住宅金融支援機構（2015年12月）『2015年度 民間住宅ローン借換の実態調査』をもとに信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

図表3 借換による適用金利の変化

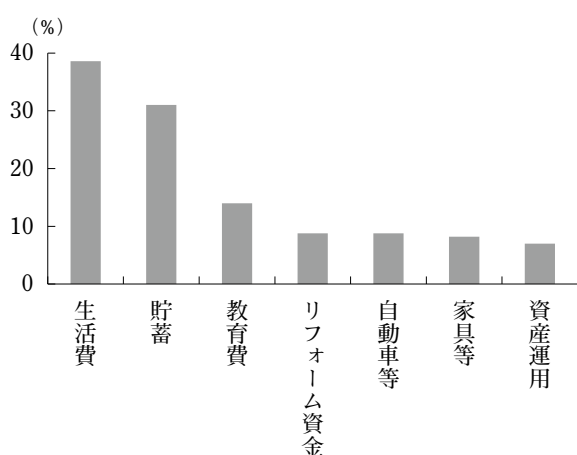


(備考) 住宅金融支援機構 (2016年9月)『2015年度 民間住宅ローン借換の追加実態調査』をもとに信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

し^(注1)、報道等によると、その後も増え続けているという。

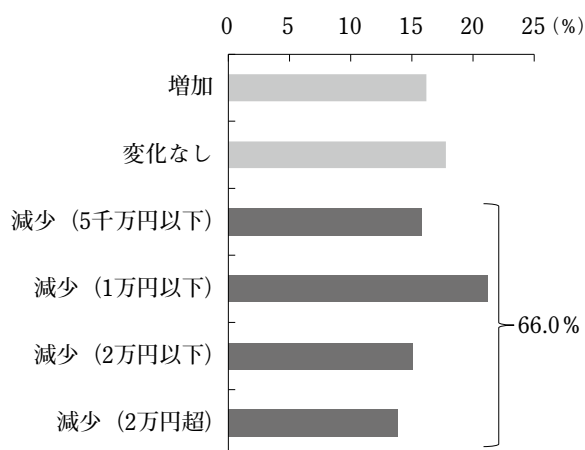
本稿では、このように住宅ローン借換ニーズが高まるなか、わが国で初めて住宅ローン借り換えアプリ「モゲチェック」を提供した株式会社MFSのフィンテックサービスに焦点をあてて事例を紹介する。

図表5 毎月返済額減少分の主な用途



(備考) 住宅金融支援機構 (2016年9月)『2015年度 民間住宅ローン借換の追加実態調査』をもとに信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

図表4 借換による毎月返済額の変化



2. 株式会社MFSによる住宅ローン借換でのフィンテックサービスへの挑戦

(1) 会社の概要

同社は、2009年7月、住宅ローン借換を事業の柱とする独立系のフィンテック企業として設立された^(注2)(図表6)。同社のミッションは、「住宅ローンを必要とする全ての人々が最も有利な条件で借り入れ、借り換えできる世界を実現します」である。社員15名(うち経営陣3名)は、元銀行員や元証券マンなどの住宅ローンファイナンスのプロフェッショナルで構成されている。

創設者の中山田明代表取締役CEO (Chief Executive Officer) は、1990年代、外資系証券会社において、わが国の機関投資家に対する米国の住宅ローン債権の販売、営業を経験するなか、米国では住宅ローン借換支援サービスが一般に普及していることを知った。こ

(注) 1. 一般財団法人土地総合研究所 (2016年4月4日)『リサーチ・メモ 住宅ローンの借り換え急増について』1頁目

2. 社名の「MFS」は、Mortgage Financial Solutionsの略に由来している。

図表6 同社の概要



同社の概要	
法人名	株式会社MFS
代表	中山田 明
本部所在地	東京都新宿区西新宿
設立	2009年7月
事業内容	住宅ローン借換アプリ「モゲチェック」／ コンサルティングサービス「モゲチェック・ プラザ」の運営

(備考) 1. 写真は取材に応じていただいた (株)MFSの塩澤崇取締役COO
2. 2014年10月に株式会社MFSに商号変更
3. 信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

のことをきっかけに、中山田CEOは、わが国でも住宅ローン利用者に寄り添ったビジネスを展開したいという熱い想いを抱くようになり、同社の創業につなげた。共同経営者は、塩澤崇取締役COO (Chief Operating Officer) と巻島健志取締役であり、各々住宅ローン事業への造詣が深い。今回取材に応じていただいた塩澤COOは、外資系証券会社や外資系コンサルティング会社にて住宅ローン証券化や金融機関向け経営コンサルティングなどの第一線で活躍した経験を持ち、2015年9月から同社取締役COOを務めている。

わが国では、住宅ローンに関する公表情報がわかりにくく、かつ利用者における住宅ローンに関するリテラシーが必ずしも高いとはいえない。こうしたなか、同社は、金融機

関と利用者との間の情報の格差を解消し、利用者の立場で最適な住宅ローンを媒介する“橋渡し役”を果たしていきたいとしている。

(2) 取組みの概要

同社では、わが国で住宅ローンの借換が浸透していない理由として、住宅ローン利用者において「借換のメリットを把握できない」、「住宅ローンを中立的に比較検討して決めることができない」、「借換に必要な書類がわかりにくく申込みが面倒である」といった“3大ハードル”が障壁になっていることを挙げ、これら3つのハードルを解消するようビジネスモデル設計に邁進している。

2015年8月、同社は、わが国で初めての住宅ローン借換アプリ「モゲチェック」をリリースした (図表7)。アプリの登録、利用は無料である。日本経済新聞や各種ビジネス誌 (プレジデント誌、フォーブス誌、週刊東洋経済など) で紹介されたことで知名度が高

図表7 住宅ローン借換アプリ「モゲチェック」



(備考) 同社提供

まり、2017年1月末現在、40歳から50歳代の男性を中心に、アプリ登録者数は2万2千を超えた。同社は、各金融機関のホームページ等に掲載された住宅ローン情報を収集して提供しており、アプリ利用者は、全国140以上の金融機関が取り扱う1,200種類以上の住宅ローン商品を無料で比較できる。また、同社は、金融機関から広告料などを得ておらず中立的な立場で情報提供をしていることから、アプリ利用者には、公平な判断ができるというメリットがある。2016年11月からは、「モゲチェック」に自動応答機能「チャットボット^(注3)」(モゲ太郎)が付加された。月間で1,000から2,000ほどのダウンロード数があり、登録者数は着実に伸びている。「チャットボット」では、一般的な質問に加えて、利用者が年齢、居住地域、年収、就業形態、勤続年数の5つの情報を入力すると信用力に見合った借換金利(目安)を算出できる^(注4)。「チャットボット」は、利用者の信用力を事前判断する“前さばき”機能ともいえる。なお、自動応答機能で対応の難しい相談は、同社のモーゲージスペシャリスト(住宅ローンコンサルタント)とチャットで個別相談できるようサービス設計されている。

より詳しい相談については、コンサルティングサービス「モゲチェック・プラザ」(図表8)への来店誘致を図っている。「モゲチェック・プラザ」は、2017年2月末現在、

図表8 住宅ローンコンサルティングサービス「モゲチェック・プラザ」(東京都新宿区)



(備考) 信金中央金庫 地域・中小企業研究所撮影

「モゲチェック・プラザ銀座(東京都中央区京橋)」と「モゲチェック・プラザ新宿(東京都新宿区西新宿)」の2店舗を展開している。1か月あたり平均30~50件の相談を受け付けており、その件数が増え続けていることから、同年3月末までに神奈川県横浜市にも新設して3店舗にする予定である。無料診断の相談には30分から1時間ほど、具体的な借換相談には2時間ほどかけて、利用者からの相談に真摯に向き合っている。借換を実行できた場合の成功報酬は20万円(定額)である^(注5)。サービスを開始した2016年4月から2017年1月までの間の成約件数は約250件^(注6)に上る。

そのほか、同社は、2017年1月より、わが国で初めてのクレジットスコアサービス「モゲスコア」を提供している。「モゲスコア」は利用者の信用力を把握するための指標であり、同サービスでは、住宅ローンの返済能力を測定し、住宅ローンの借り入れ可能額を算

(注)3. 人工知能(AI)の活用ではない。1か月ほどかけて1,000前後の質問文をプリセットした独自設計である。

4. 1日あたりの平均利用件数は30~40である。

5. コンサルティング手数料、書類収集代行手数料などすべて込み。

6. 1件あたりの相談案件の住宅ローン借換残高(平均)は約2,000万円である。

出できる。現在、(株)ネクスト(東京都港区)が運営する不動産・住宅情報サイト「HOME'S」とAPI連携^(注7)しており、「HOME'S」の利用者は「モゲスコア」を取得できる。利用者は、「モゲスコア」で住宅ローン利用可能額を事前に知ることができ、当該可能額に応じた不動産物件を検索することができる。同社は、将来「家を買うなら“モゲスコア”」といわれるようサービス提供に努めていきたいとしている。

(3) 今後の展望

より質の高い住宅ローン相談対応を実現するため、対面チャネル(実店舗)の「モゲチェック・プラザ」を増やしていく方針である。具体的には、神奈川県横浜市を皮切りにまずは首都圏、さらに全国へと100店舗を目指していく。また、「HOME'S」との提携をきっかけに、「モゲチェック・プラザ」では、借換だけではなく新規借入ニーズのある相談者へのコンサルティングも実施しており、今後も、住宅ローンの新規借入に注力していく意向である。さらに、同社がビジネスを展開していくうえで金融機関の住宅ローン営業担当者との情報交換は不可欠であることから、実店舗を全国展開しながら信用金庫を含む地域金融機関との信頼関係を深めていきたいとしている。

同社は、住宅ローンの取扱い実績を増やし

ていくなかで膨大な個人情報を蓄積できる。同社では、この蓄積した個人情報というビッグデータを活用して、資産運用アドバイスや保険商品の提案など、利用者目線に立った“総合ファイナンシャルサービス事業者”になりたいと意気込む。

3. おわりに —住宅ローン借換ニーズに応えるために—

住宅金融支援機構が公表する「2015年度民間住宅ローン借換の追加実態調査」から住宅ローン借換前後で比較した金融機関業態別での借入先の構成比の変化をみると(図表9)、「都銀・信託→都銀・信託」など同じ業態間での借換が多いと推測される一方、「地銀・第二地銀等」と「信用金庫等」の構成比は、住宅金融支援機構(フラット35含む)や大手行からの借換案件に対応する^(注8)ことで増えていると推測される。また、借換までの経過年数では「5年以下」と比較的早期の借換が最も多いことも示されている^(注9)。したがって、住宅ローンに積極的に取り組んでいる地域金融機関においては、住宅ローンを新規で借り入れてから年数の経っていない利用者に対するアフターフォローがますます重要となってくるだろう。

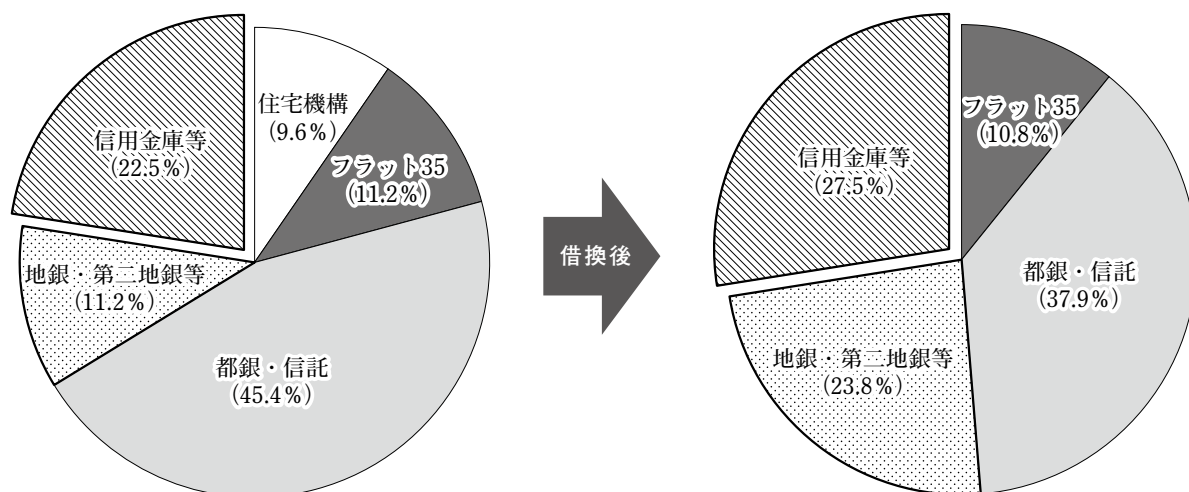
今後、わが国では構造的に生産年齢人口(15歳以上65歳未満)が減少するなか、地域金融機関においては、退職が増える一方で採

(注)7. APIは異なるソフトウェア同士のデータ連携を可能にするルールを定めているもので、オープンAPIを活用することで、異なるソフトウェア同士を相互にデータ連携させることができるようになる。

8. 住宅金融支援機構『2015年度 民間住宅ローン借換の追加実態調査』12頁で、借換による金融機関業態の変化が図示されている。

9. 住宅金融支援機構『2015年度 民間住宅ローン借換の追加実態調査』13頁

図表9 借換による金融機関業態の変化



(備考) 住宅金融支援機構 (2016年9月)『2015年度 民間住宅ローン借換の追加実態調査』をもとに信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

用が困難になって人手不足圧力が強まること
が想定される。こうしたなか、地域金融機関
では、不足する経営資源をカバーし、なにより
利用者ニーズに対して十分に応えるための
“解”の一つとして、事例紹介した株式会社
MFSのような金融機関出身者を多く抱えた
プロフェッショナル集団であるフィンテック
企業との協業（オープンイノベーション）を
検討することは有効ではないだろうか。

本稿では、「住宅ローン借換」に焦点をあ
てたフィンテックサービスに着目した。今ま
で、金融調査情報『急速に脚光を浴びる
「フィンテック」』シリーズで、さまざまな分
野に挑戦するフィンテック企業の取組み事例
を取り上げてきたが、これら事例に共通する
のは、金融サービス利用者が、常日頃から

「不便だ」、「わかりにくい」などと感じてい
ることを解消しようとサービス設計されてい
ることであろう。(株) MFSの事例も、今ま
で中立的かつわかりやすく、そして広く横断
的に住宅ローンを比較できる環境がなかった
ところに、“お客様目線”で入り込んできた
サービスである。将来、住宅ローンに限ら
ず、カードローンをはじめとして金融機関の
本業の分野で、こうしたフィンテックサービ
スが提供される可能性はある。信用金庫に
っては、本業に関連のあるフィンテック
サービスの動向を正しく捉え、そうしたフィ
ンテックサービスにどのように対峙してい
くかを検討していくことが、今後の営業戦略を
考えていくうえでますます重要になるのでは
なかろうか。

〈参考文献〉

- ・国土交通省 (2013年3月、2016年3月)『平成24年度／平成27年度 民間住宅ローンの実態に関する調査』
- ・住宅金融支援機構 (2015年12月)『2015年度 民間住宅ローン借換の実態調査』
- ・住宅金融支援機構 (2016年9月)『2015年度 民間住宅ローン借換の追加実態調査』