

SCB

SHINKIN
CENTRAL
BANK

金融調査情報

28-32

(2017. 3. 9)



信金中央金庫

SCB 地域・中小企業研究所

〒103-0028 東京都中央区八重洲 1-3-7
TEL. 03-5202-7671 FAX. 03-3278-7048
URL <http://www.scbri.jp>

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—

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る。

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。

キーワード： フィンテック 住宅ローン 借換 スマホ アプリ

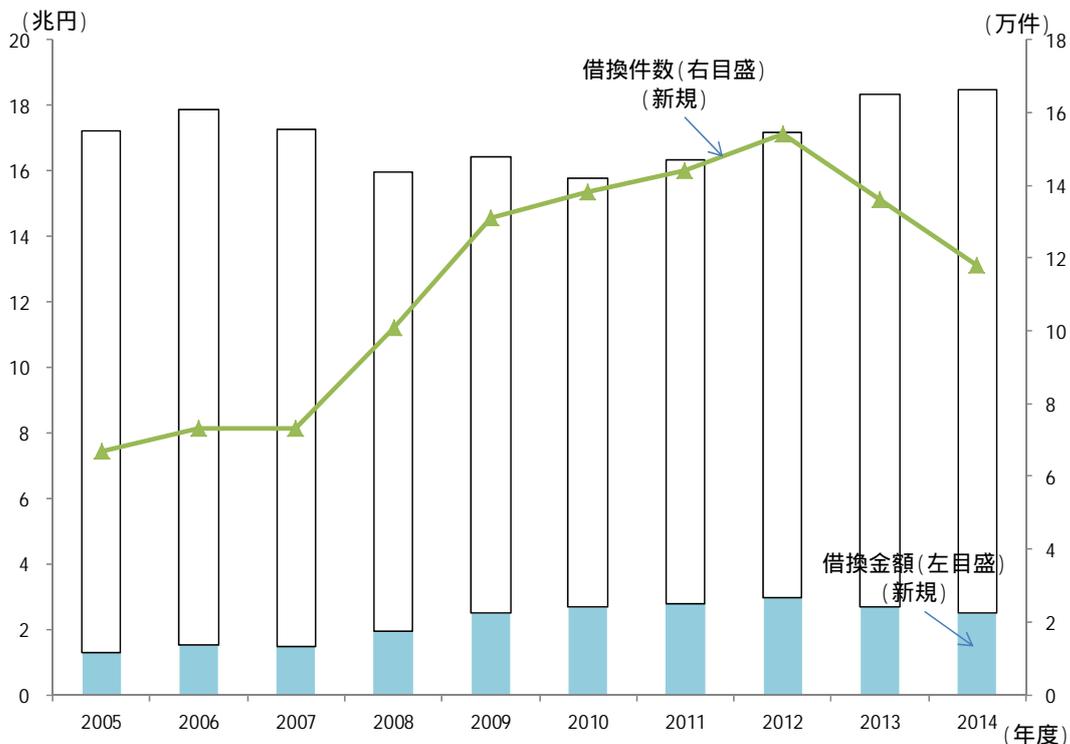
目次

1. 高まりつつある住宅ローン借換ニーズ
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
3. おわりに ー住宅ローン借換ニーズに応えるためにー

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）。

（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。

（備考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

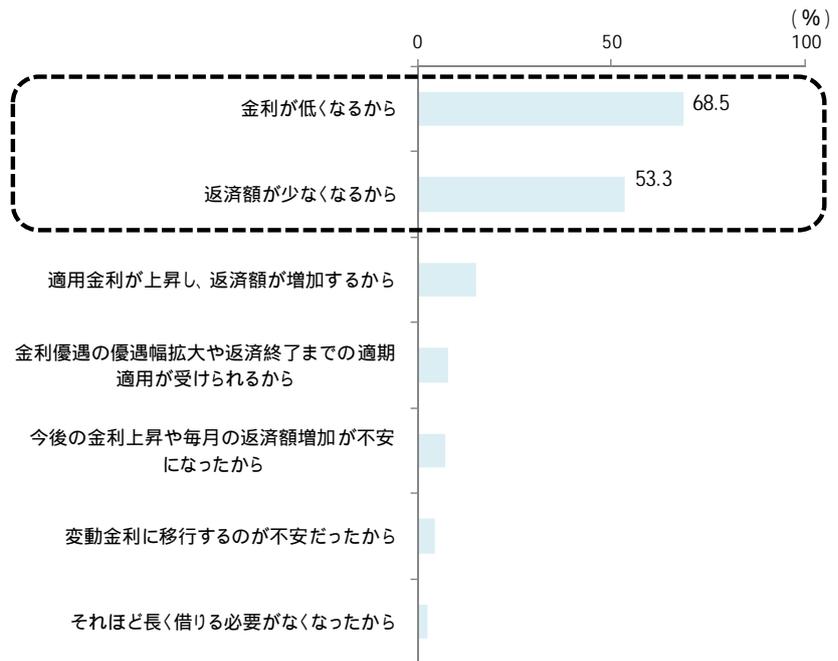
住宅ローン利用者は、図表2のとおり、「金利が低くなる」あるいは「返済額が少なくなる」ことを期待して住宅ローンの借換えを検討する。住宅金融支援機構が公表する「民間住宅ローン借換の追加実態調査」をみると、利用者は、その期待どおり、住宅ローンを借り換えることによって、適用金利の低下（82.6%）ならびに毎月返済額の減少（66.0%）のメリットを享受できている（図表3、4）。また、住宅ローン借換によっ

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し¹、報道等によると、その後も増え続けているという。

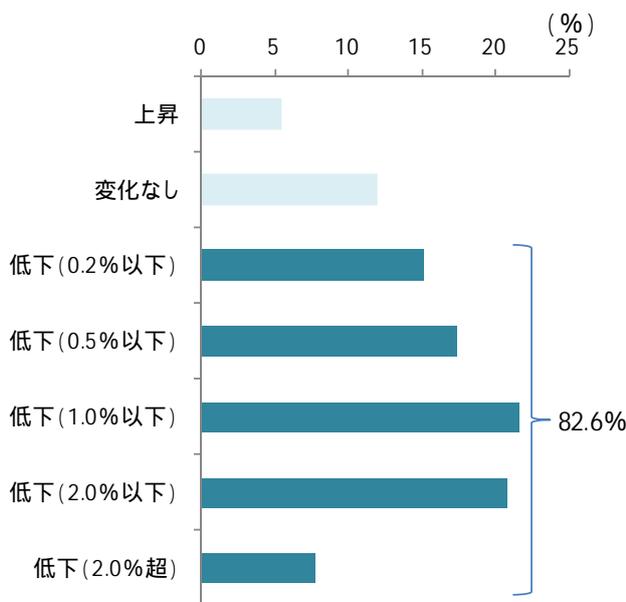
本稿では、このように住宅ローン借換ニーズが高まるなか、わが国で初めて住宅ローン借り換えアプリ「モゲチェック」を提供した株式会社MFSのフィンテックサービスに焦点をあてて事例を紹介する。

（図表 2）住宅ローンの主な借換理由

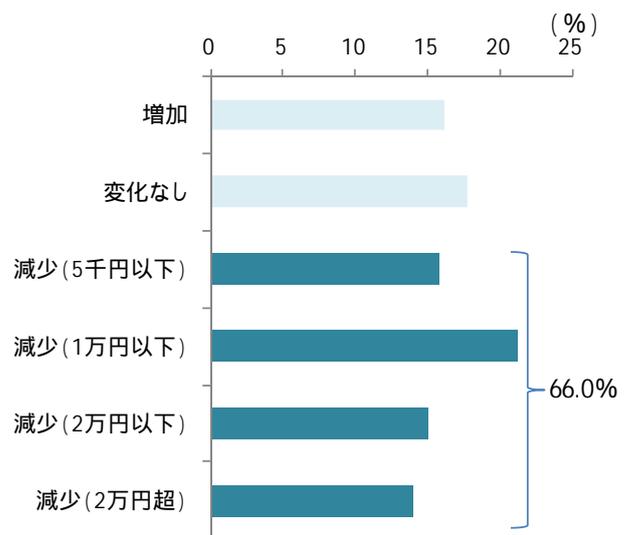


（備考）住宅金融支援機構（2015 年 12 月）「2015 年度 民間住宅ローン借換の実態調査」をもとに信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

（図表 3）借換による適用金利の変化



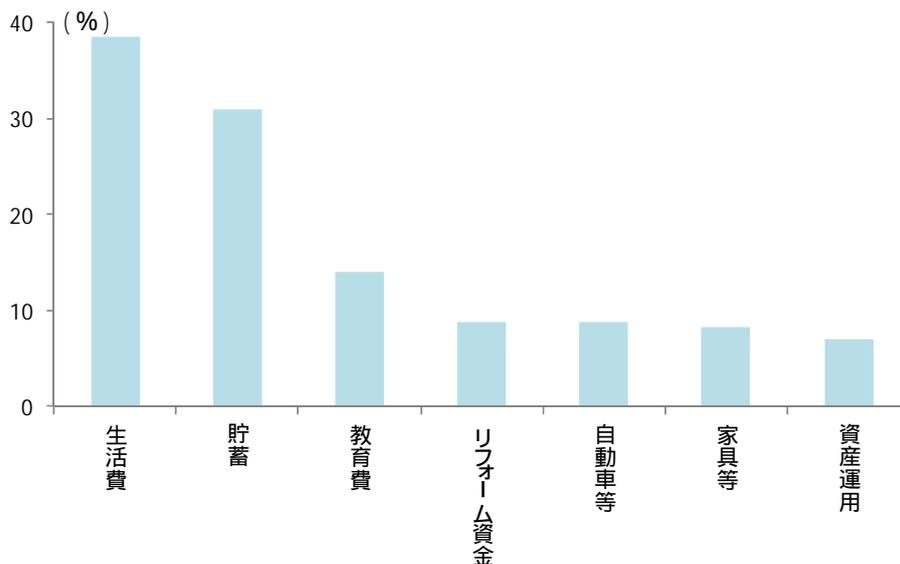
（図表 4）借換による毎月返済額の変化



（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

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

(図表 5) 毎月返済額減少分の主な使途



(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

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、同社の創業につながった。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

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

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。

(図表 6) 同社の概要

(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まり、2017年1月末現在、40歳から50歳の男性を中心に、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



同社の概要	
法人名	株式会社MFS
代表者	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

(備考2) 2014年10月に株式会社MFSに商号変更

(備考3) 信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

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。

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、「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⁷しており、「HOME'S」の利用者は「モゲ

（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

（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

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。

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。

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を知ることができ、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データを蓄積できる。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—

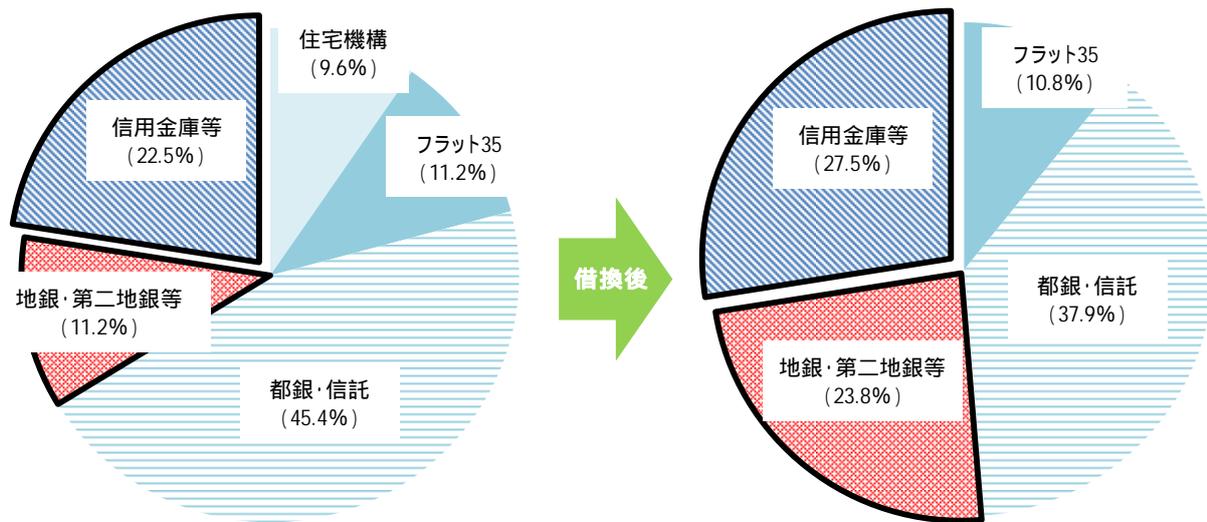
住宅金融支援機構が公表する「2015 年度 民間住宅ローン借換の追加実態調査」から住宅ローン借換前後で比較した金融機関業態別での借入先の構成比の変化をみると（図表 9）、「都銀・信託→都銀・信託」など同じ業態間での借換が多いと推測される一方、「地銀・第二地銀等」と「信用金庫等」の構成比は、住宅金融支援機構（フラット 35 含む）や大手行からの借換案件に対応する⁸ことで増えていると推測される。また、借換までの経過年数では「5 年以下」と比較的早期の借換が最も多いことも示されている⁹。したがって、住宅ローンに積極的に取り組んでいる地域金融機関においては、住宅ローンを新規で借り入れてから年数の経って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用が困難になって人手不足圧力が強まるのが想定される。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應えるための“解”の一つとして、事例紹介した

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

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して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。信用金庫にとっては、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。

以上
(藁品 和寿)

<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」

本レポートのうち、意見にわたる部分は、執筆者個人の見解です。また当研究所が信頼できると考える情報源から得た各種データなどに基づいてこのレポートは作成されておりますが、その情報の正確性および完全性について当研究所が保証するものではありません。

信金中央金庫地域・中小企業研究所 活動状況
(2017年2月末現在)

○レポート等の発行状況 (2017年2月実績)

発行日	分類	通巻	タイトル
17.2.3	内外金利・為替見通し	28-11	国内経済に回復の兆しがみられるが、当面は現行の緩和策を維持
17.2.6	ニュース&トピックス	28-83	昨年の中国経済と今後の見通し －依然として下振れ圧力が強い－
17.2.15	経済見通し	28-5	実質成長率は16年度1.2%、17年度1.4%、18年度1.3%と予測－世界経済の回復を背景に国内景気も持直しへ－
17.2.15	ニュース&トピックス	28-85	2016年12月末までの信用金庫の貸出金動向 －不動産業向けの寄与拡大、宿泊業向けがプラスに転じる－
17.2.15	ニュース&トピックス	28-86	地域銀行の中小企業向け貸出と収益性 －地域銀行の個別データによる分析－
17.2.20	金融調査情報	28-27	急速に脚光浴びる「フィンテック」⑦－SNS情報等の新たな情報を活用したフィンテックサービスへの挑戦－
17.2.20	金融調査情報	28-28	信用金庫と銀行の不動産業向け貸出動向 －不動産市況との関係とリスク管理上の課題－
17.2.24	ニュース&トピックス	28-87	「全国中小企業景気動向調査」からみた中小建設業の景況感

○講演等の実施状況 (2017年2月実績)

実施日	講演タイトル	主催	講演者等
17.2.1	到来するIOT社会と中小企業	苫小牧信用金庫	藁品和寿
17.2.2	国内外の金融経済動向について	南九州信用金庫協会	角田匠
17.2.3	経済見通しについて	埼玉縣信用金庫	角田匠
17.2.5	中小企業におけるIOTの利活用について	埼玉縣信用金庫	藁品和寿
17.2.9	環境変化に挑む中小企業の経営事例	東京東信用金庫(墨田区・江東区しんきん協議会事務局)	鉢嶺実
17.2.13	結城信用金庫の営業エリアの状況について	結城信用金庫	松崎英一
17.2.14	「フィンテック」の動向について	横浜信用金庫	藁品和寿
17.2.14	コンテンツツーリズムによる魅力溢れる地域づくり －「大河ドラマ」「アニメ」「ロケ誘致」の事例からの示唆－	奄美大島信用金庫	鉢嶺実
17.2.16	「金融仲介機能のベンチマーク」における地域データ等の活用に係る情報提供	信金中央金庫 岡山支店	高田眞
17.2.17	「温泉街の地域活性化事例」等を交えた地方創生について	金沢信用金庫	笠原博
17.2.21	「フィンテック」の動向について	しまなみ信用金庫	藁品和寿
17.2.24	今後の経済の見通しについて	東京東信用金庫 (オーロラ江東中央支部)	角田匠

<信金中央金庫 地域・中小企業研究所 お問い合わせ先>

〒103-0028 東京都中央区八重洲1丁目3番7号
 TEL 03-5202-7671 (ダイヤルイン) FAX 03-3278-7048
 e-mail : s1000790@FaceToFace.ne.jp
 URL <http://www.shinkin-central-bank.jp/> (信金中央金庫)
<http://www.scbri.jp/> (地域・中小企業研究所)