



ほかにはない
アンサーを。

オリックス銀行株式会社

代表取締役社長 浦田 晴之

2018年9月27日

オリックス銀行における『投資用不動産ローン』とは

1998年4月のオリックスグループ入り以降、オリックス株式会社で培った不動産関連ローンのノウハウを生かし、投資用不動産ローン事業を推進。主に不動産業者と物件の選別が重要なファクターとなり、ノウハウの蓄積に相応の時間を要するマンションローンを中心に融資残高を拡大。

『投資用不動産ローン』の概要

✓ マンションローン

主に賃貸用の区分所有マンション一室（主にワンルーム、1K、1DK）の購入資金

◎取扱エリア：主に首都圏中心（東京23区内、横浜市、川崎市）、近畿圏中心（大阪市内、京都市内、神戸市内）
名古屋市内、福岡市内、かつ最寄駅から徒歩10分以内

◎特徴： 平均融資実行金額・・・2,130万円
借入人平均年収・・・約930万円
借入人平均年齢・・・43歳

✓ アパートローン

主に賃貸用のアパート一棟の購入、建築、建築用地の購入資金

◎取扱エリア：主に首都圏、近畿圏、名古屋圏、福岡圏 ※中心地から1～1.5時間以内、最寄駅から概ね徒歩10分

◎特徴： 平均融資実行金額・・・5,440万円
借入人平均年収・・・1,100万円
借入人平均年齢・・・42歳

審査体制

■ 取組方針

- ✓ 顧客属性を踏まえた投資目的の妥当性を確認し、主にインカムゲインを目的とした案件を中心に扱う。

■ 審査ガイドライン

マンションローン	アパートローン
<ul style="list-style-type: none"> 一定の顧客属性（安定した収入があり、かつ原則勤続3年以上）であること。 顧客属性・世帯構成に応じ、年収倍率、可処分所得等の基準を充足すること。 	<ul style="list-style-type: none"> 将来キャッシュフローを検証する。 ※賃料収入においては、家賃設定および空室率、負担する借入金利、管理費・修繕費等について、対象物件の特性に応じた所定のストレスを負荷したベースでキャッシュフローを計算。 ※複数の収益物件を保有する場合は、全体の収支も同様に確認する。
<ul style="list-style-type: none"> 個別に賃料の妥当性や賃貸需要の安定性、管理状況の確認を行う。※サブリースに依存した与信は行わない。 	
<ul style="list-style-type: none"> 顧客との面談を行い、不動産投資への意思やスタンス、借入申込書に記載の内容につき、直接確認する。 	<ul style="list-style-type: none"> 顧客との面談（2回以上）を行い、不動産投資への意思やスタンス、借入申込書に記載の内容につき、直接確認する。

■ 受入書類

- ✓ 借入申込書（自書・押印）
申込人の経歴、資産・負債内容、購入物件の内容などご本人が記入
- ✓ 購入物件の資料、売買契約書等の写し
- ✓ 借入明細（他の借入がある場合）
- ✓ 所得証明書原本
- ✓ 必要に応じて、金融資産等を証する資料（預金通帳など）の写し
※写しの場合も、面談時に原本確認または原本と相違ないことを確認（署名）

■ 担保評価

- ✓ 営業部門から独立した外部鑑定業者またはグループの鑑定部門により担保物件を査定。非現実的な賃料の場合は補正される。

■ 決裁権限

- ✓ 借入残高（既存分含む）および年収倍率、査定金額に応じた決裁権限を規定。
- ✓ 営業部内決裁案件について、後日リスク所管部により与信内容のモニタリングを実施。

■ 社員への教育・管理

- 営業部主導による、不動産関連の勉強会、不正・事故事例の共有を実施。
- リスク所管部主導による、コンプライアンス研修を実施。
- 定期的な連続休暇による職場離脱や担当者変更、担当者以外による面談など、担当者以外が不動産業者に接触する機会多く、けん制機能が働く体制。

■ 不動産業者の管理

- 不動産業者の選定
- ✓ 不動産業者と取引を開始する（引き合いを受ける）際は、ガイドラインとして制定した選別基準（業歴やコンプライアンス体制、情報管理体制、風評等）を調査したうえで、社内の承認を得る。
- 定期モニタリング
- ✓ 承認を受けた不動産業者について、毎年所定のモニタリングを実施。
- ✓ モニタリング結果は、リスク所管部にて取り纏めたうえで、コンプライアンス委員会に報告。

■ サービスの提供

- ✓ 投資物件の賃料下落や空室リスクなどを反映した将来キャッシュフローを試算できる『キャッシュフロー・シミュレーター』の提供を開始。
- ✓ 不動産に関する各種統計データ（人口動態など）やエリア分析なども可能。

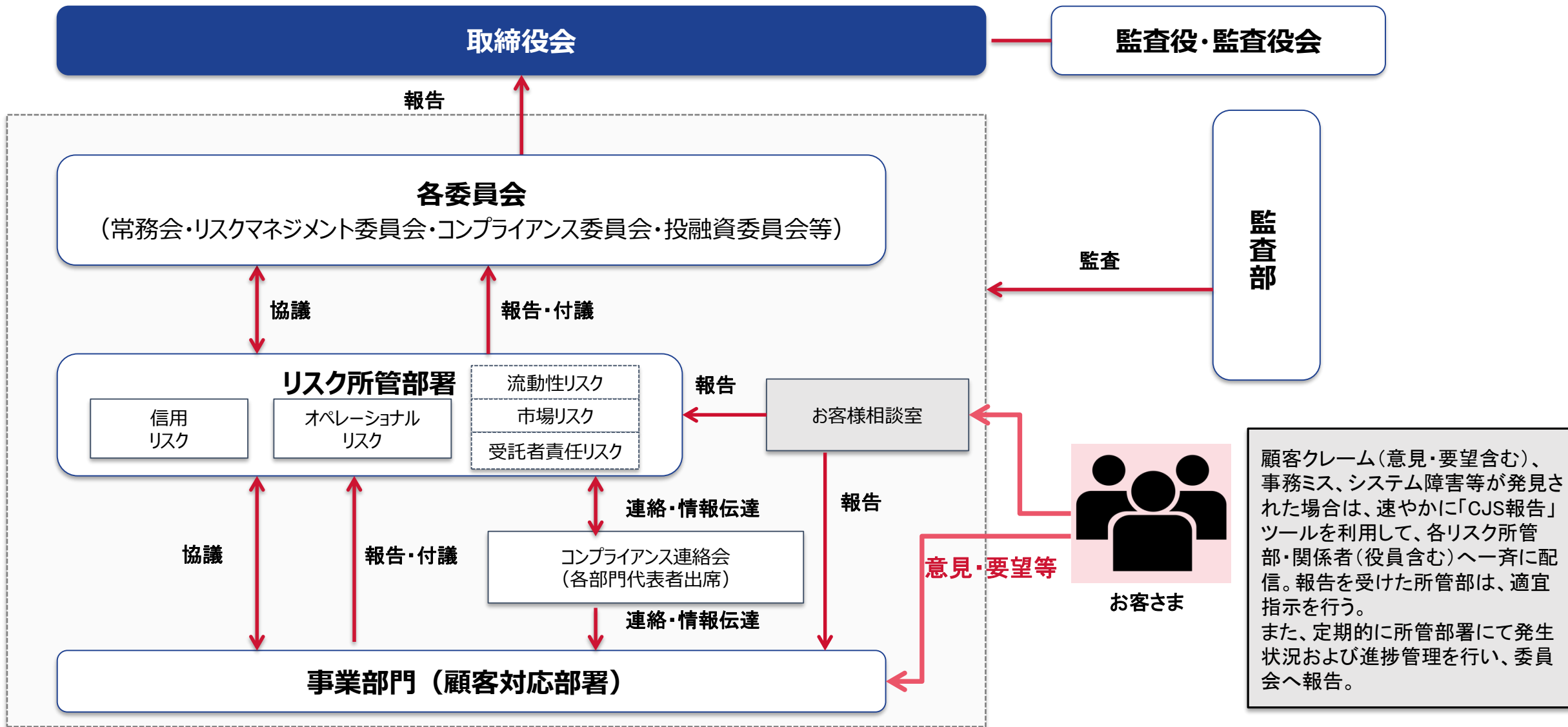
■ お客さまへの説明・確認

- ✓ 収入書類は源泉徴収票や確定申告書だけではなく公的証明書（課税証明書または納税証明書）の原本を確認。
- ✓ 不動産投資およびローンの借りに係るリスクについて、面談時に営業担当者が書面で説明。
- ✓ お客さまの資産背景等につき、直接確認。写しを受領する場合は、原本確認または原本であることを本人に確認。
- ✓ 売買契約書の内容（売買金額、手付金支払額、ローン金額、最終金など）を確認、売買契約書写しに署名・捺印を取得。
- ✓ 融資実行の1～2営業日前に、電話で売買金額に関して再確認を行う。
- ✓ カードローンやその他商品の推奨、抱き合わせ販売は行っていない。

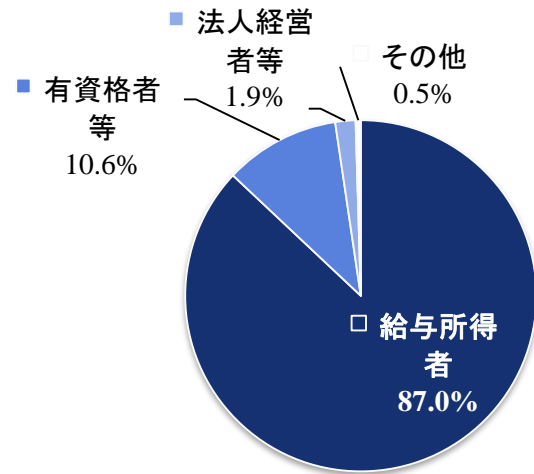
■ 目標設定・業績管理

- ✓ 営業部門による事業環境や市場動向を踏まえた目標を設定。
- ✓ 進捗管理は営業企画部門および本社管理部門にて実施。
- ✓ 業績評価においては、数値目標のみならず、内部管理項目の評価も加味。

※主に信用リスク、オペレーショナルリスクに係るリスク管理体制、コンプライアンス体制、顧客保護管理体制



■ 借入人属性



(2018年3月末時点)

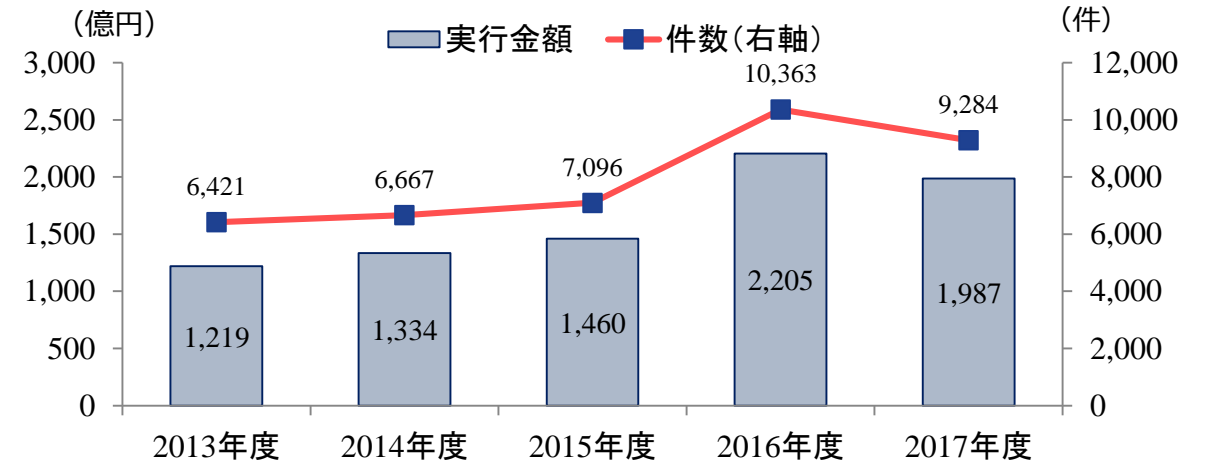
■ 顧客数

約4.2万人 (2018年3月末時点)

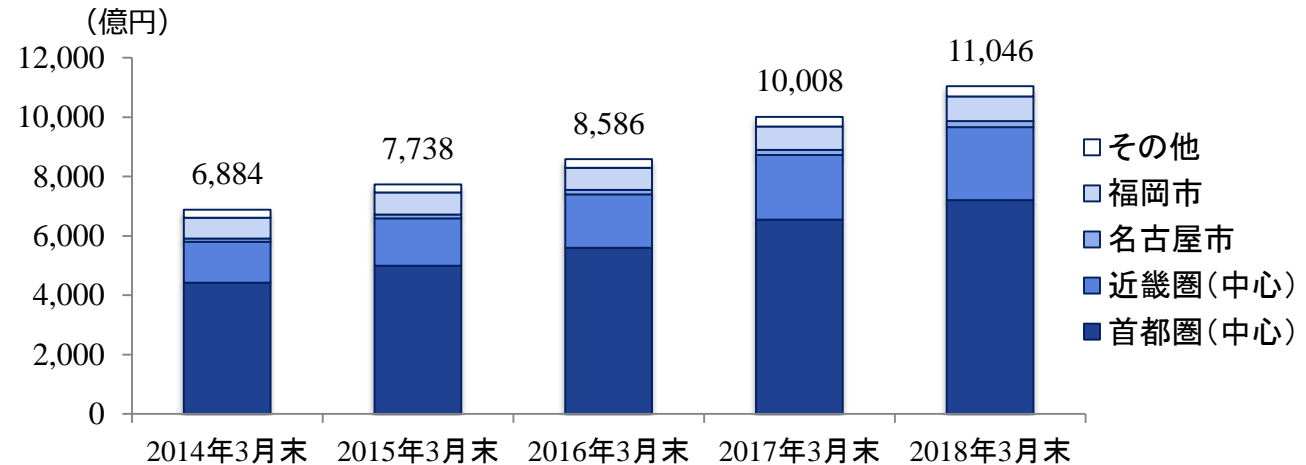
■ 1件あたりの融資実行金額 (単純平均)

2,130万円/件 (2017年度実績)

■ 融資実行高・件数推移

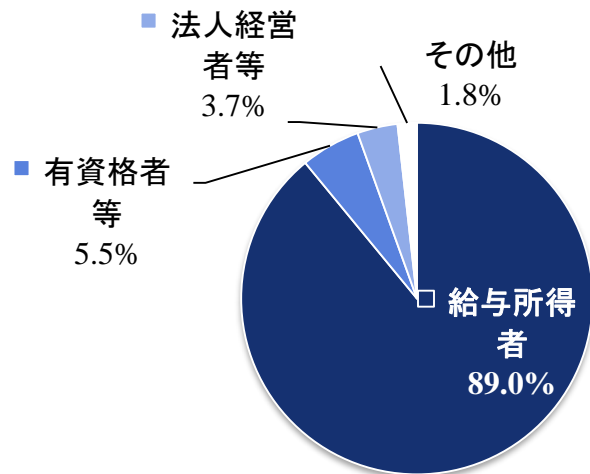


■ 融資残高推移



首都圏 (中心) … 東京都23区、横浜市、川崎市
 近畿圏 (中心) … 大阪市・京都市・神戸市

■ 借入人属性



(2018年3月末時点)

■ 顧客数

約3,700人 (2018年3月末時点)

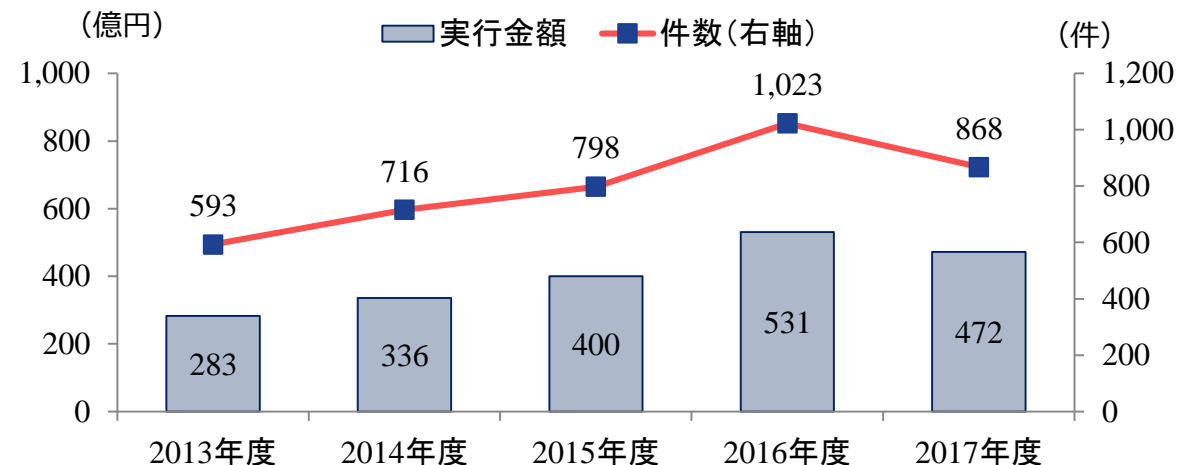
■ 1件あたりの融資実行金額 (単純平均)

5,440万円/件 (2017年度実績)

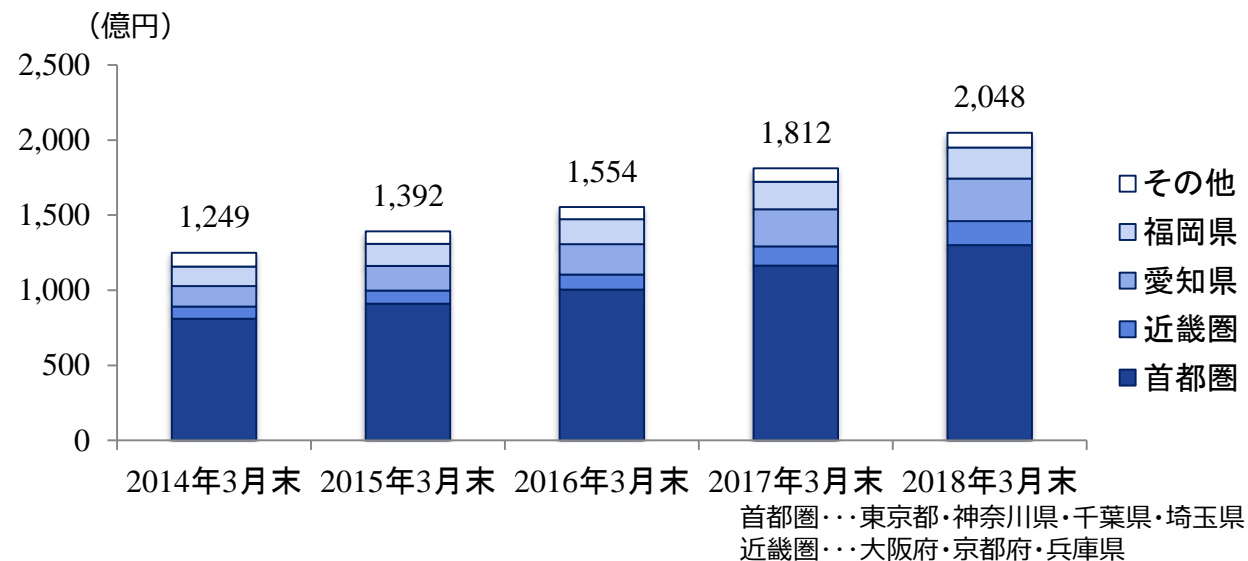
■ シェアハウス向けローン

1件のみ。専用ローンは設けていません。

■ 融資実行金額・件数推移



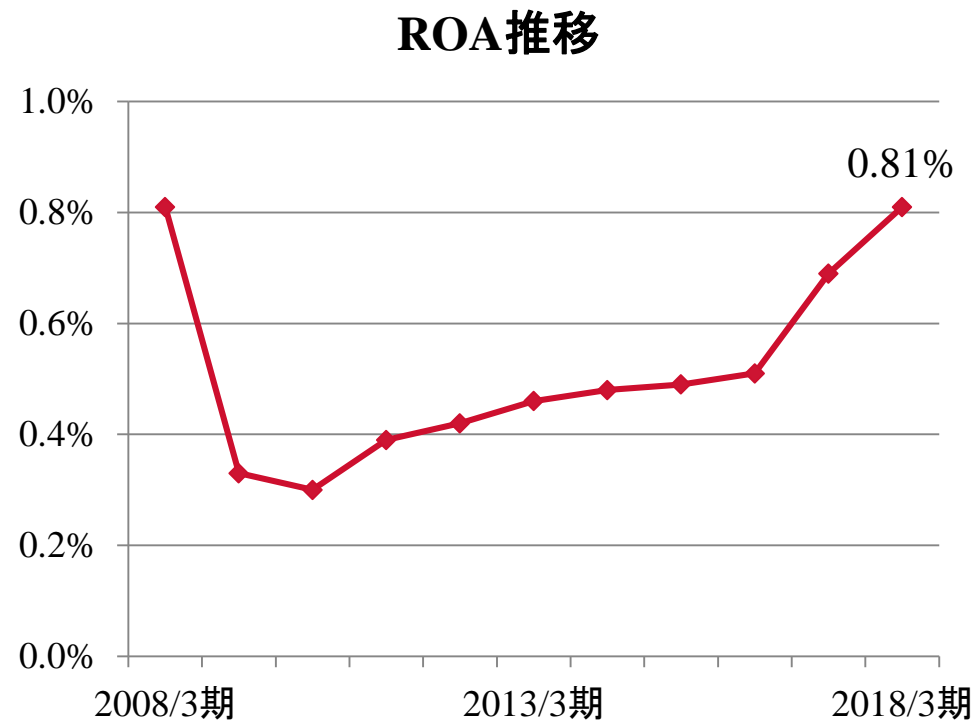
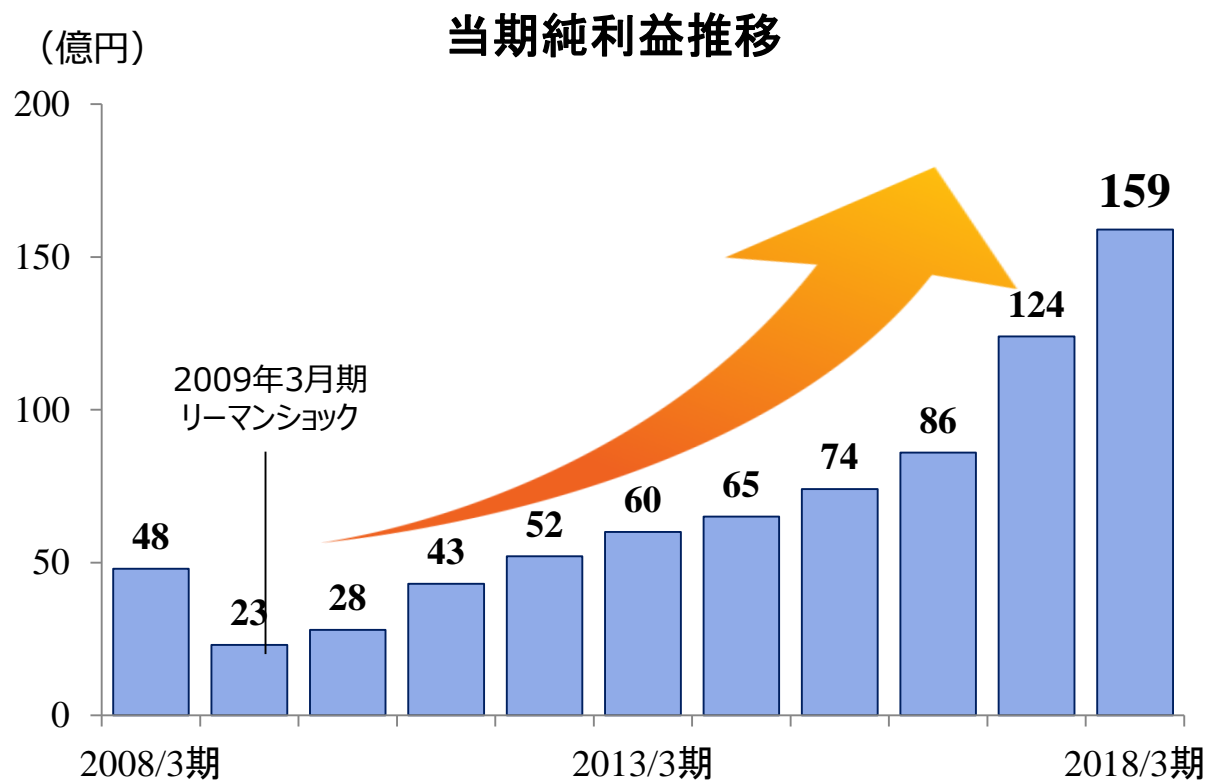
■ 融資残高推移



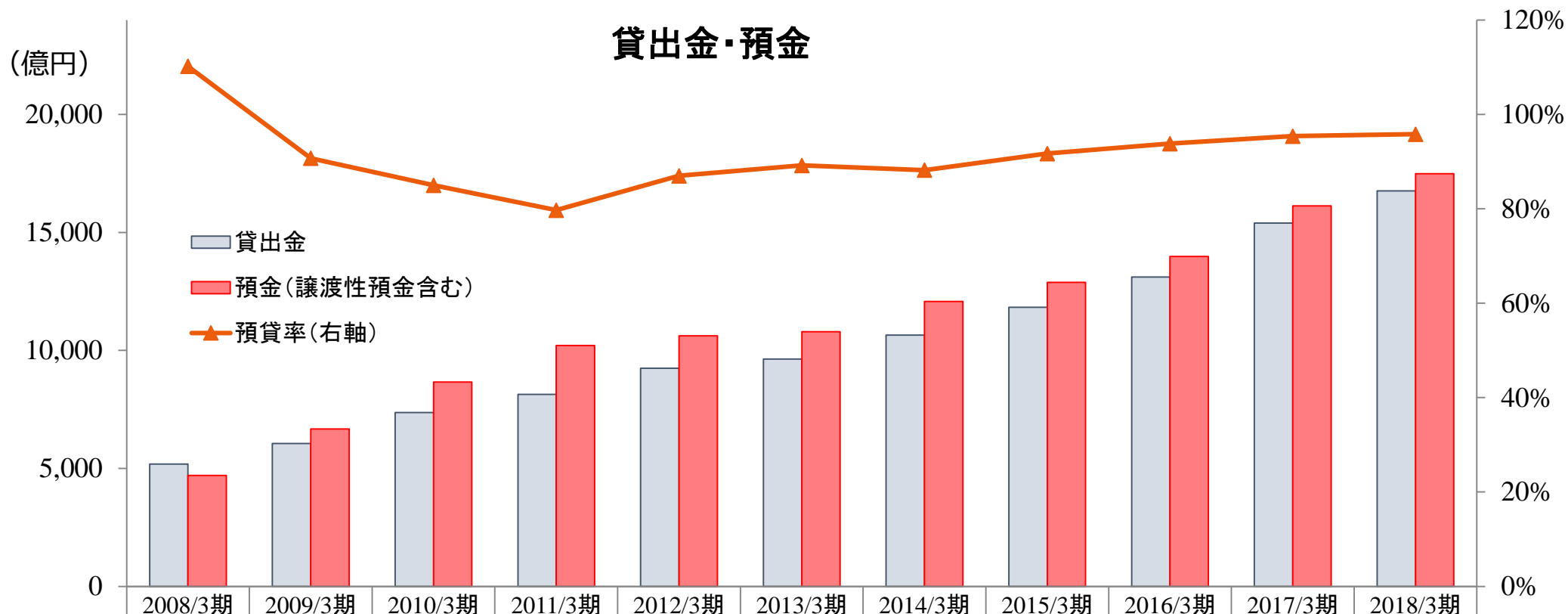
補足資料

業績推移 (1) 純利益

- グループ入り以降、每期黒字を維持。
- リーマンショックの翌期以降、9期連続で増益を達成、5期連続で最高益を更新。

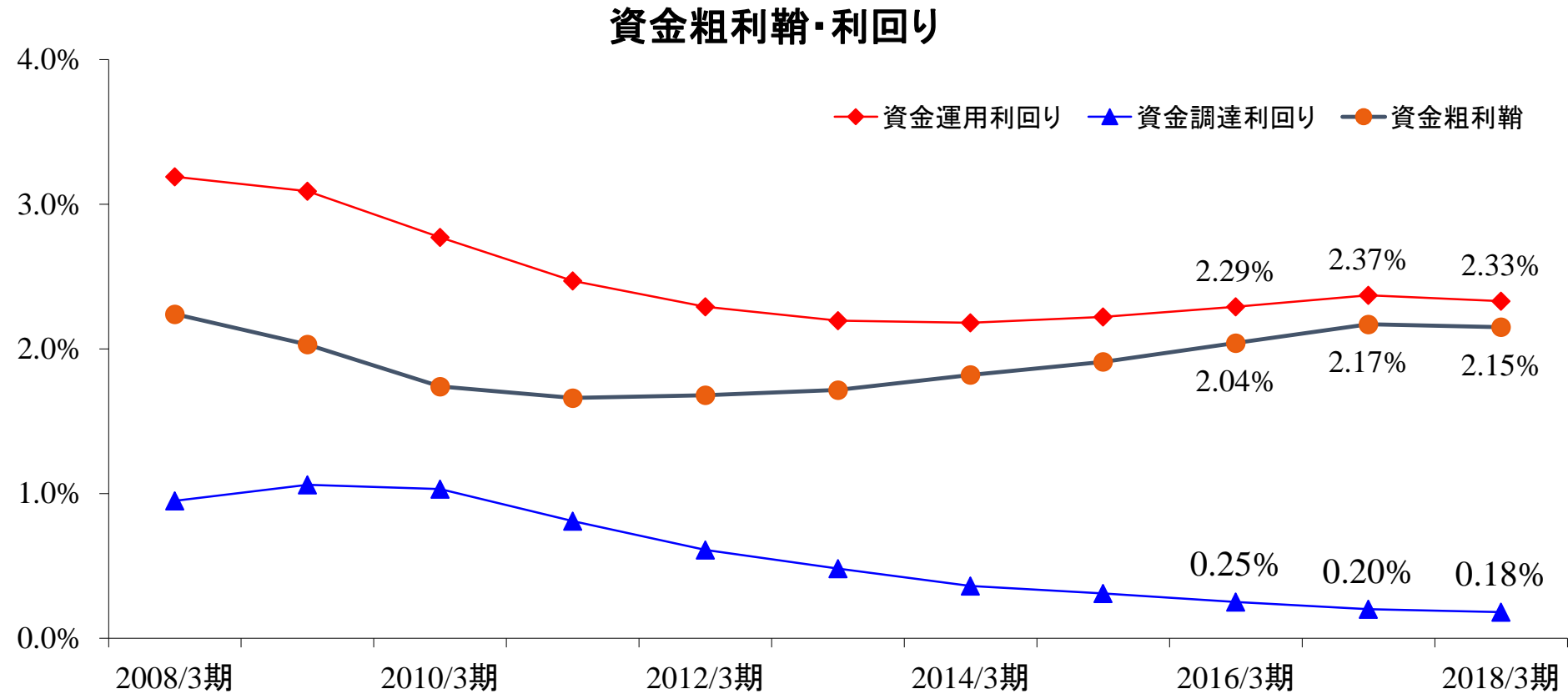


- 主力の投資用不動産ローンにより、貸出金残高は順調に増加。
- 調達は、インターネット専用「eダイレクト預金」を中心とし、近年は貸出金とのバランスをとりつつ、預貸率は95%前後の水準で推移。



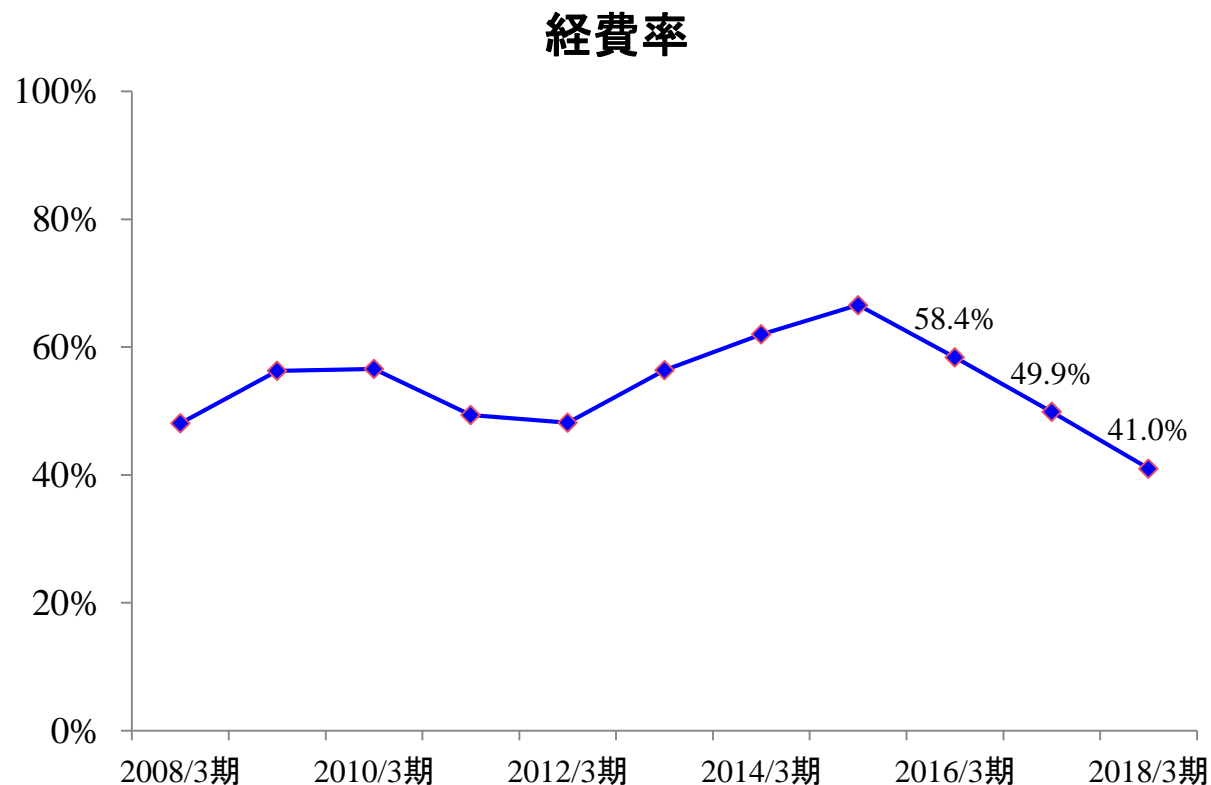
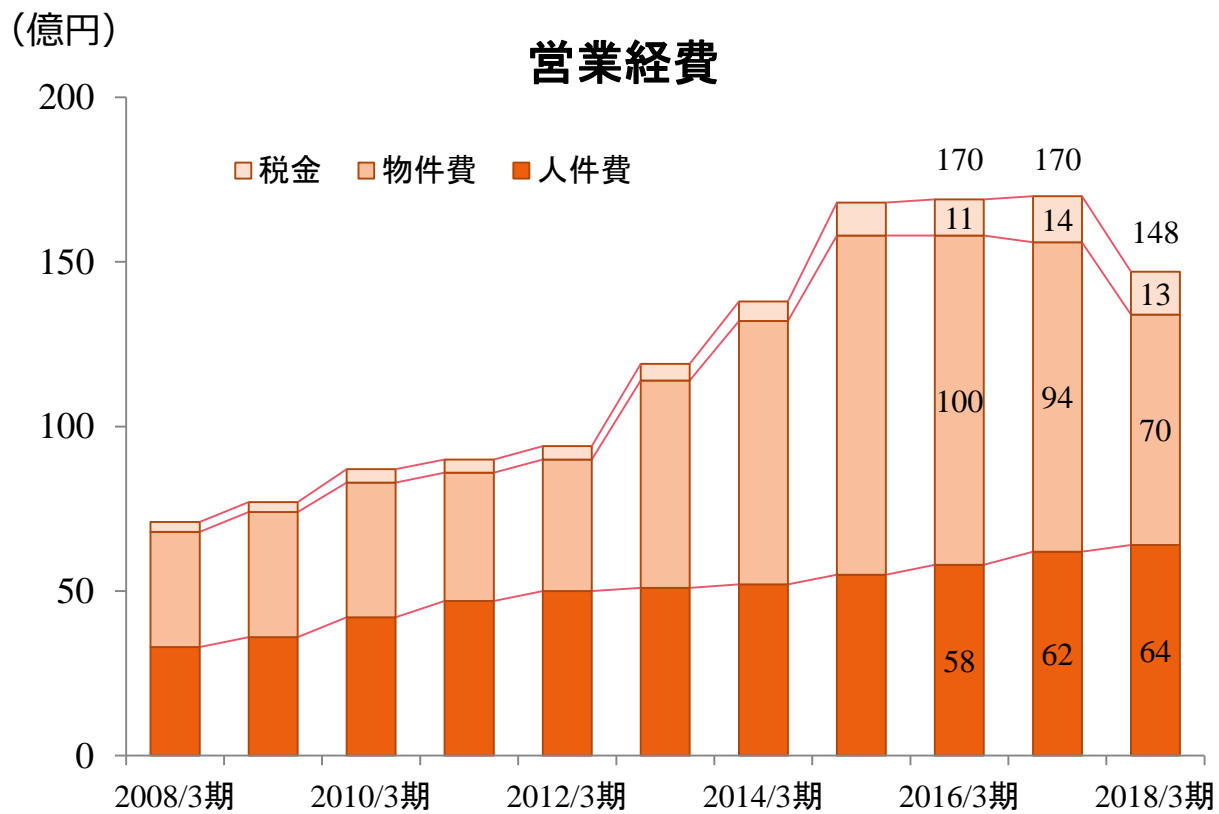
貸出金	5,186	6,054	7,364	8,137	9,241	9,636	10,654	11,826	13,114	15,397	16,758
預金 (譲渡性預金含む)	4,705	6,672	8,660	10,205	10,619	10,795	12,073	12,884	13,977	16,129	17,483
預貸率 (右軸)	110.2%	90.7%	85.0%	79.7%	87.0%	89.2%	88.2%	91.7%	93.8%	95.4%	95.8%

- 低下傾向であった資金運用利回りは、カードローン残高の積み上げもあり2015年3月期から上昇。
- 2010年3月期以降、資金調達利回りは低下を続けており、近年、資金粗利鞘は2%超を維持。

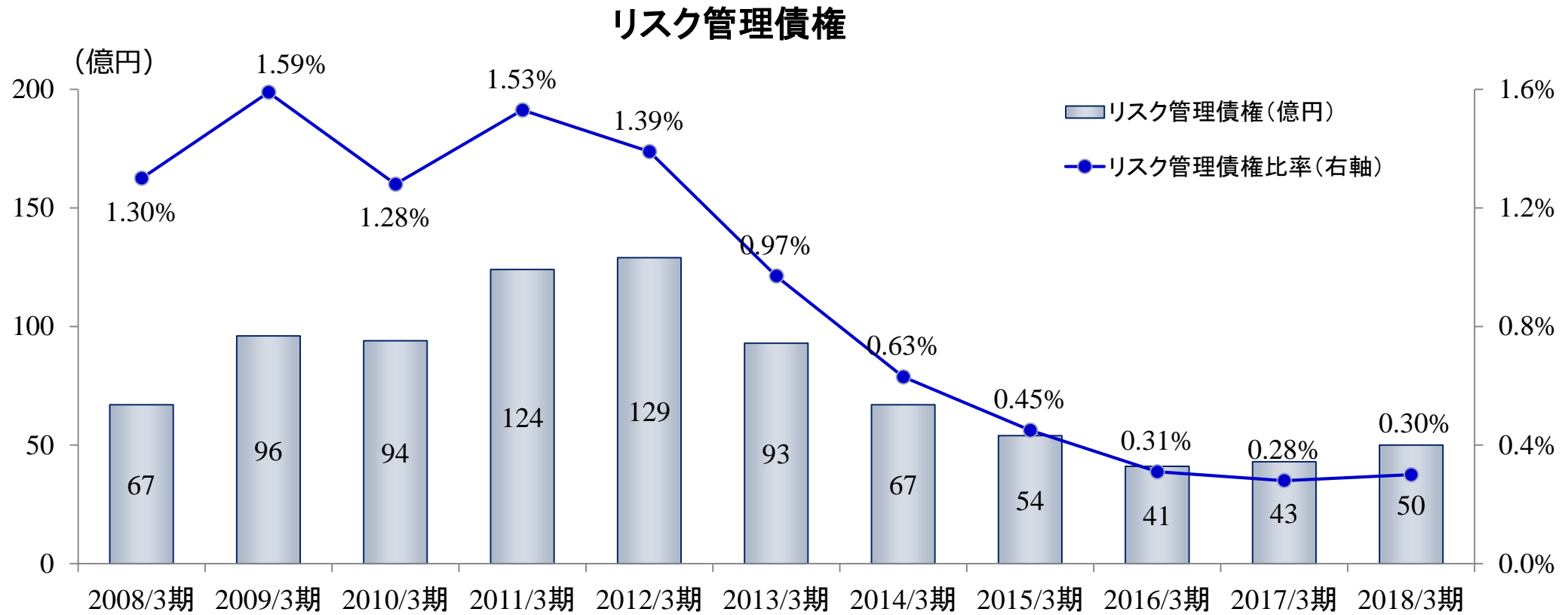


業績推移 (4) 営業経費

➤ カードローン事業を2012年3月に開始。初期投資により経費率は上昇するも、近年は低下傾向。



➤ リスク管理債権残高および比率ともに、近年低水準を維持。



リスク管理債権…破綻先債権、延滞債権、貸出条件緩和債権の合計

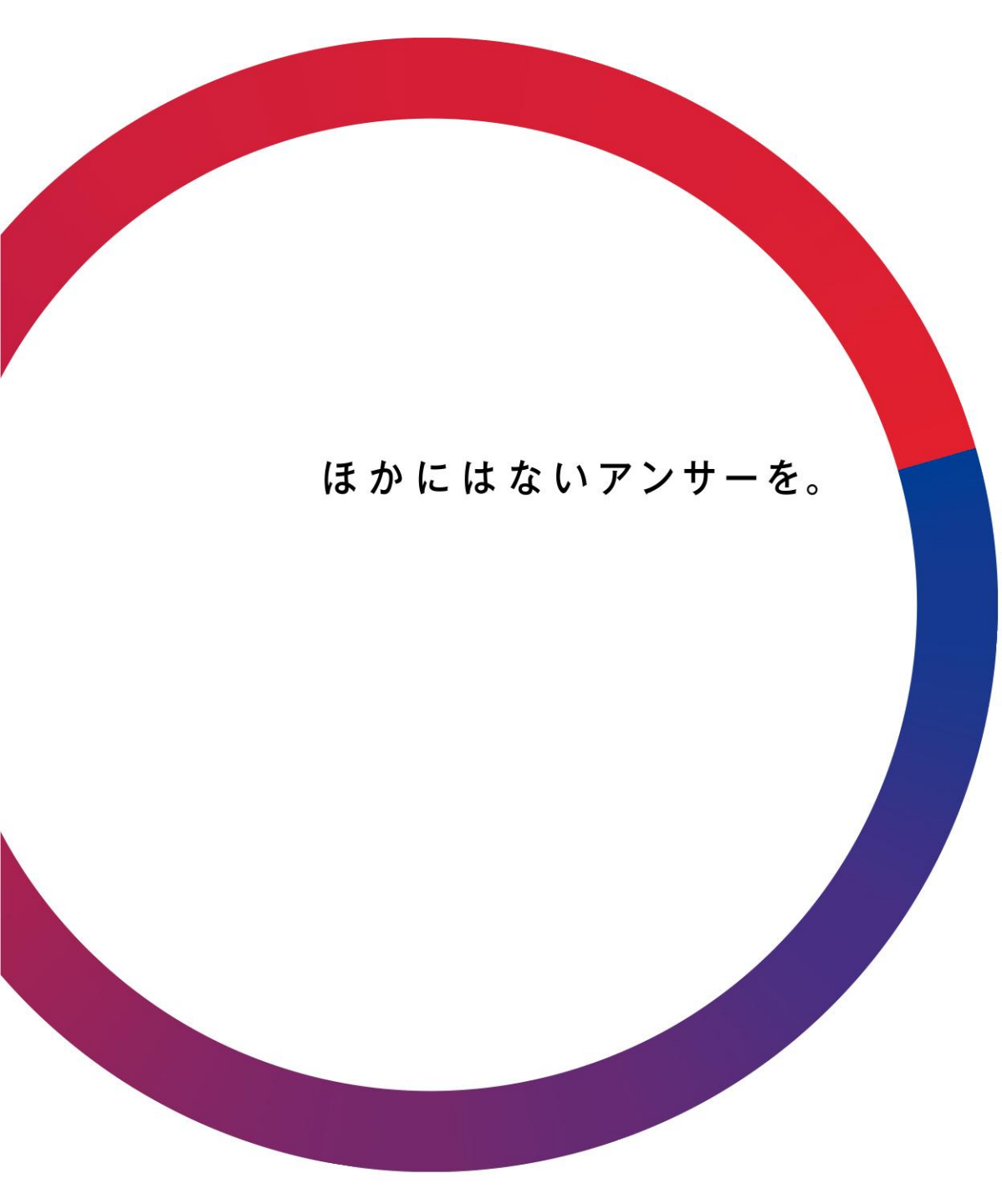
本資料に掲載されている、当社の現在の計画、見通し、戦略などのうち、歴史的事実でないものは、将来の業績に係る見通しであり、これらは、現在入手可能な情報から得られた当社の判断に基づいております。

従いまして、これらの見通しのみにより全面的に依拠することはお控えくださるようお願いいたします。実際の業績は、外部環境および内部環境の変化によるさまざまな重要な要素により、これらの見通しとは大きく異なる結果となりうることを、ご承知おきください。

これらの見通しと異なる結果を生じさせる原因となる要素は、当社がアメリカ合衆国証券取引委員会（SEC）に提出しておりますForm20-Fによる報告書の「リスク要因（Risk Factors）」、関東財務局長に提出しております有価証券報告書および東京証券取引所に提出しております決算短信の「事業等のリスク」に記載されておりますが、これらに限られるものではありません。

また、ハートフォード生命保険株式会社は、2015年7月1日にオリックス生命保険株式会社と合併し、現在はオリックス生命保険株式会社として引き続きお客さまのご契約をお守りしています。オリックス生命保険株式会社は、The Hartford Financial Services Group, Inc.、またはその関係法人の関連会社ではありません。

なお、本資料は情報提供のみを目的としたものであり、当社が発行する有価証券への投資の勧誘・募集を目的としたものではありません。



ほかにはないアンサーを。

オリックスに関する追加情報については弊社ホームページをご参照いただくか、下記までご連絡下さい。

投資家情報

URL: <https://www.orix.co.jp/grp/company/ir/>

IR資料室

URL: <https://www.orix.co.jp/grp/company/ir/library/>

オリックス株式会社 経営計画部

〒105-6135 東京都港区浜松町2-4-1

TEL : 03-3435-3121

FAX : 03-3435-3154