

「オリックス銀行：投資用不動産ローン スモールミーティング」(2018年9月27日開催)

主な質問と回答

Q1. 与信時にはどのような要素（担保価値、担保物件の CF、借入人の所得、借入人の資産）を重視されているのでしょうか。

A1. 特定の要素を重視しているわけではありませんが、年収倍率はキーになる指標のひとつと考えています。投資用不動産から賃料収入が得られなくなった場合、借入人がどの程度まで給与で補填できるのかを知る指標であり、年収と賃貸収入、総借入残高との関係を確認していますが、それ以外にも様々な要素を勘案しながら柔軟に与信判断を行っています。

Q2. 他行の投資用不動産ローンではいくつかの偽造例が指摘されています。銀行は一般的に借入人の預金残高を重要視していることが多いように思いますが、預金残高の偽造リスクに対してはどのように対応しているのでしょうか。また、借入人の収入額の偽造リスクについても対応方法を教えてください。

A2. 与信判断の際、必ずしも借入人の預金残高に重きを置いているわけではありませんが、借入人によっては重視するケースもあり、その場合は預金通帳の原本を確認しています。それ以外の場合では、参考資料として預金通帳のコピーなどを取得しています。また、借入人からは確定申告書や源泉徴収票だけでなく、課税証明書や納税証明書などの公的資料を提出していただき、申告された収入額と突き合わせて相違がないかを確認しています。

Q3. 不正排除の手段として、一義的には不動産業者を選別し取引を行いながらも、それだけでは完全なリスクの排除が困難であることを想定しているため、借入人とも面談を行い直接確認しているのでしょうか。

A3. 過去に失敗を重ねてきた経験を踏まえ、不動産投資への意思や契約内容の確認ならびにリスク説明のため直接面談を実施しています。また、オリックスグループ自体が不動産事業を手掛けていますので、どのような部分で不正が発生しやすいのか、当事者として理解していることも大きいと思います。

Q4. 2017年度のマンションローン融資実行高が1,987億円、アパートローン融資実行高が472億円ですが、それぞれの市場シェアはどの程度でしょうか。

A4. マンションローンの推定市場シェアは25～30%程度ですが、地域によって変動いたします。アパートローンの市場規模は非常に大きく、当社の正確な市場シェアは計算できませんが非常に小さいと考えています。

Q5. アパートローンに関しては、サブリース問題が顕在化しており、大手サブリース業者がサブリース期間を短縮する動きなども見受けられます。そのような状況下、途上与信においては、確定申告以外の空室率などの要素をどのようにして確認しているのでしょうか。

A5. 当社では基本的にサブリースに依存しなくとも賃貸需要のある物件を融資対象としています。途上与信において全ての先で空室率や確定申告を把握することは難しいのですが、与信残高が一定以上の先や破綻懸念先に加えて、最寄駅から徒歩10分以上かかる先や空室が増加している地域の空室率を確認するなどの対応を通じて把握に努めています。

Q6. 投資用不動産ローン業界全体を考えた場合、オリックス銀行としての問題意識や改善すべき点などをどのように考えていますでしょうか。

A6. 金融機関はお互い自由に競争すべきですが、顧客保護に関してはある程度共通した意識を持つべきだと考えています。また、不動産業者に対しても金融機関と同水準の顧客保護の意識を持っていただく必要があると考えています。具体的には、当社から不動産業者に対して、コンプライアンス体制の強化やより丁寧な借入人へのリスク説明などを要請することなどが考えられます。

Q7. 昨今の一連の事態が、投資用不動産ローン業界の信用収縮に繋がることは考えられるのでしょうか。

A7. アパートローンの一部では投資が抑制されている感覚を持っていますが、業界全体の信用収縮に繋がっているとは考えていません。最近、当社では不動産投資の将来キャッシュフローをシミュレーションできるサービス（※）を開始しましたが、投資用不動産ローン業界の透明化に寄与する仕組みを提供するなどして市場の健全な成長に貢献したいと考えています。

※2018年8月28日付プレスリリース『業界初、AIを活用した個人向け不動産投資キャッシュフローのシミュレーターを導入』

https://www.orix.co.jp/grp/company/newsroom/newsrelease/grp_pdf/180828_ORIXG.pdf

Q8. マンションローンとアパートローンそれぞれについて、今後の融資のスタンスをお聞かせください。

A8. アパートローンについては、各金融機関が慎重姿勢を取っていますので、当社に対する融資申込は増えていますが慎重に対応したいと考えています。マンションローンにつきましては、市場自体が成長していますので、当社としても相応の積極性を持って対応したいと考えています。

以上

本資料に関する注意事項

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、将来の業績に関係する見通しであり、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で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。

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。