国土交通政策研究　第２６号

我が国における近年の住宅ローン市場の実態と住宅ローン貸出市場におけるモーゲージ・カンパニーのビジネスモデルに関する研究論文

2003 年８月

国土交通省　国土交通政策研究所

主任研究官　長野　幸司

研　究　官　岩本　悟

はじめに

人々は日々暮らしていくために、必ず住居というものを必要とする。住居は人々の個性であり、ライフスタイルであり、その国の文化である。自由な意思のもとに選択でき、快適な空間を、生活シーンにあわせて変えていく。そうした環境の実現が国の豊かさにつながる。我が国の住宅ストックは、住宅総数にして約5,025万戸と総世帯数（約4,400万世帯）を上回る水準に達しており、量的には充実している。しかしながら、我が国において、良質なストックが確保され、生活シーンにあわせた住居の住替えや買替えがスムーズに行われているとは、言いがたい。住宅政策においては、豊かな居住の実現に向けた、住替えや買替えを促進する、住宅資金の流通、中古住宅の流通、高齢者住宅の整備といった多くの課題が山積みである。今日まで、こうした我が国の住居の環境改善を政策とリンクし資金面から住環境改善を促進してきたのが住宅金融公庫であった。しかし、平成13年12月の「特殊法人等整理合理化計画」において住宅金融公庫の5年以内の廃止とともに、住宅金融公庫の直接融資を段階的に縮小し、住宅ローン証券化支援事業を通じた住宅融資へ取り組むことが決定された。我が国においての豊かな居住環境の実現に向けた住宅資金の流通という課題は、民間金融が担うこととなる。

本研究では、住宅ローン証券化市場の新しい主役となりうるモーゲージ・カンパニーの日本型ビジネスモデルの提唱を目的として、第１章で、わが国の近年における住宅ローン市場の実態を民間金融機関と消費者側から調査し、期待される住宅ローン像を明らかにする。第２章では、米国の住宅ローン証券化市場について、我が国の参考になると思われるモーゲージ・カンパニーについて述べ、第３章で、我が国の住宅ローン証券化市場に必要と考える、日本型モーゲージ・カンパニーのビジネスモデルをとりまとめた。

本研究を進めるにあたっては、民間金融企業及び住宅メーカー会社、住宅金融公庫からのヒアリング協力をうけ、大変有益かつ貴重なご指導をいただいた。特に、我が国において情報の少ない、米国モーゲージ・カンパニーについては、西田善太氏に多くをご指導いただいた。ここに心より感謝を申し上げたい。また、我が国の近年における住宅ローン市場の実態を調査するにあたり、株式会社ベーシック・インフォメーションセンターに委託し、調査研究の支援をあおいだ。

2003 年８月

国土交通省　国土交通政策研究所
主任研究官　長野　幸司
研　究　官　岩本　　悟

本研究の概要

1．本研究の目的

わが国の住宅金融は住宅金融公庫の2007年の独立行政法人への移行をトリガーとして転換期を迎えつつある。移行により、これまでの公庫の担ってきた大きな役割りである長期・固定・低利の住宅ローンの安定供給は、全面的に民間金融機関に委ねる事となる。しかしながら、民間金融が安定した供給を実現するにあたっては幾つかの課題が残る。2003年10月より実施される証券化を前提とした住宅ローン債権の公庫による買取は、民間からの安定供給を実現させるひとつのスキームとなる。

米国においては既に1970年からの住宅ローン担保証券（MBS）の発行実績が有り、2001年現在、その発行残高は約２兆８千億ドルである。わが国における住宅ローン証券化の代表的な実績としては、住宅金融公庫が証券化した債権実績で9,500億円（2002年度末）と市場規模は比較にならない。しかし、逆に言えば、米国が30年の歳月をかけた証券化市場構築を、我が国は10年で達成できる可能性を秘めていると言える。

本研究においては、わが国の住宅ローン証券化市場の活性化に向け、米国モーゲージ・カンパニーのビジネスモデルを検証し、大きく変わりつつある我が国の住宅ローン市場において、モーゲージ・カンパニーの導入意義を検証し、そのビジネスモデルを日本型にして提唱する。

2．研究の内容

上記の目的を踏まえ、第１章では、我が国の近年における住宅ローンに対する民間金融機関の取り組みを、アンケート調査と商品データベース構築を軸として検証した。また、消費者側からの視点としては、2000年以降の住宅購入者に対して、アンケート調査を実施し、その購入実態と住宅ローンへの意識調査を行った。この両者の回答をベースとし、期待される住宅ローン像を検証した。第２章では、米国住宅ローン貸出市場に登場するモーゲージ・カンパニーについて、その業態と収益構造、そして、我が国にモーゲージ・カンパニーが登場する前提で、参考になると思われる法的規制を検証した。第３章では、第１章と第２章の検証結果を生かし、我が国における住宅ローン証券化市場を活性化させる日本型モーゲージ・カンパニーのビジネスモデルを住宅金融公庫の買取型証券化スキームをベースとして、業態、収益構造、参入企業、モーゲージ・カンパニー定着への課題といった切り口から提唱した。

Outline of the Study

1. Purpose

Housing finance in Japan is now at a turning point because the Government Housing Loan Corporation (the HLC) is scheduled to become an independent administrative institution in 2007. This transformation will completely relegate the HLC's major function—of supplying long-term, fixed-term and low-interest housing loans—to private financial institutions. There are, however, several issues that must be overcome to enable the private sector to offer a steady supply of housing loans. One scheme, or solution, is for the HLC to purchase housing loan bonds before the introduction of securitization in October 2003.

In the United States, the issuance of mortgage-backed securities (MBS) dates back to 1970. Outstanding issues, as of 2001, were approximately 2.8 trillion dollars. On the contrary, the housing loan securitization market in Japan is still quite small, and its history is short; total loans securitized by the HLC stood at a mere 950 billion yen at the end of FY2002. There is the potential, however, that Japan can develop a securitization market in only 10 years—although the process took 30 years in the U.S.

The purposes of this study are to: a) examine the business model of American mortgage companies, b) discuss the significance of introducing a mortgage company system into Japan, and c) propose a Japanese business model to stimulate the country's housing loan securitization market.

2. Chapter Outline

Chapter 1 examines housing loans in Japan from two perspectives: a) how private financial institutions, or loan providers, are treating housing loans (based on a questionnaire survey and product database development) and; b) how consumers view housing loans (based on a questionnaire survey of people purchasing housing after 2000 asking about the type of house they purchased and their opinions of housing loans). Based on the results of the two surveys, the authors examine the present situation, and the possible future of housing loans.

Chapter 2 examines US mortgage companies in the American housing loan market, their management style and profit structure. The authors discuss the legal controls in the U.S. market that could benefit Japan when she introduces mortgage companies into the Japanese market.

Chapter 3 proposes a model for a Japanese mortgage company, based on the HLC's securitization scheme (purchase of housing loan bonds), to stimulate the Japanese housing loan securitization market. The authors discuss management style, profit structure, the companies that might entering this business, and the issues to be challenged to enable mortgage companies to establish themselves in this country.

目　　次

第１章　我が国における近年の住宅ローン市場の実態

１．　住宅ローン市場実態調査概要
１－１．住宅ローン市場調査に至る背景・・・・・・・・・・・・・・　１
１－２．調査項目・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　４
１－３．調査対象・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　５
１－４．調査方法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　５
１－５．調査対象期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　５

２．　民間金融機関における住宅ローン商品の実態
２－１．金利体系別の傾向・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　６
２－２．事務手数料の傾向・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　８
２－３．団体信用生命保険料の傾向・・・・・・・・・・・・・・・・　９
２－４．住宅融資保証料の傾向・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１０
２－５．オプション付き住宅ローンの傾向・・・・・・・・・・・・・　１１
２－６．優遇金利の傾向・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１３
２－７．繰上げ償還手数料の傾向・・・・・・・・・・・・・・・・・　１６
２－８．民間金融機関の住宅ローン商品組成の傾向・・・・・・・・・　１８

３．　住宅ローンを選択する際の消費者動向の実態
３－１．住宅ローンを選択する際の金融期間検討件数と借入先・・・　２１
３－２．住宅ローンを選択する際の消費者重視ポイント・・・・・・　２６
３－３．住宅ローンを選択する際の消費者動向のまとめ・・・・・・　３４

４．　消費者側から見た住宅ローン評価と民間金融機関の考える住宅ローン
４－１．民間金融機関の考える住宅ローン・・・・・・・・・・・・・　３６
４－２．民間金融機関の住宅ローンへのこれからの取り組み・・・・　３６
４－３．消費者側から見た住宅ローン評価・・・・・・・・・・・・・　３８
４－４．こらから期待される住宅ローン・・・・・・・・・・・・・・　４１

第２章　米国住宅ローン証券化市場におけるモーゲージ・カンパニーのビジネスモデル

１．　米国モーゲージ・カンパニーとは
１－１．貸出市場を支える米国モーゲージ・カンパニー・・・・・・　４３
１－２．米国モーゲージ・カンパニーの業態と収益構造・・・・・・　４５

１－３．米国の住宅ローン申請から実行までの流れ・・・・・・・・　４８

２．　モーゲージ・カンパニーに対する規制 RESPA（レスパ）
２－１．RESPA 概略・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　５０
２－２．RESPA での定義・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　５０
２－３．誠実な見積もり（GFE）・・・・・・・・・・・・・・・・・・　５３
２－４．住宅ローン・ブローカー・・・・・・・・・・・・・・・・・・　５４
２－５．HUD-1 または HUD-1A・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　５５
２－６．キックバック及び前受手数料の禁止・・・・・・・・・・・・　５６
２－７．モーゲージ・サービシングの移転に関する規制・・・・・・　５８

第３章　日本型モーゲージ・カンパニーのビジネスモデルの検証

１．　ビジネスモデルのベースとなる公庫証券化支援業務・・・・　６１

２．　買取型スキームにおける日本型モーゲージ・カンパニー
２－１．我が国のモーゲージ・ブローカービジネス・・・・・・・・　６３
２－２．モーゲージ・バンカービジネスへの参入・・・・・・・・・・　６８

３．　日本型モーゲージ・カンパニーの収益構造
３－１．モーゲージ・ブローカーの収益源・・・・・・・・・・・・・　７２
３－２．モーゲージ・バンカーの収益源・・・・・・・・・・・・・・　７３

４．　我が国のモーゲージ・カンパニーの誕生
４－１．民間金融機関の住宅ローン・ビジネスモデル転換期・・・・　７４
４－２．買取型スキームの貸出市場へ参入する日本の企業・・・・・　７５
４－３．買取型スキームの貸出市場のビジネスモデル・・・・・・・　７５
４－４．日本型モーゲージ・カンパニーの貸出市場定着の課題と意義　７７

参考文献　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　７９
添付資料　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　８１

第　1　章

我が国における近年の住宅ローン市場の実態

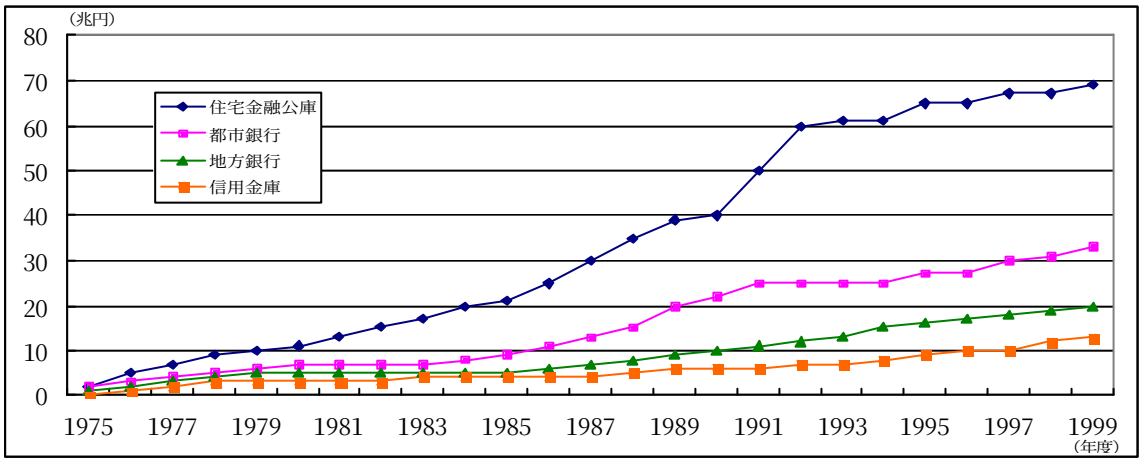
第１章 我が国における近年の住宅ローン市場の実態

１．住宅ローン市場実態調査概要

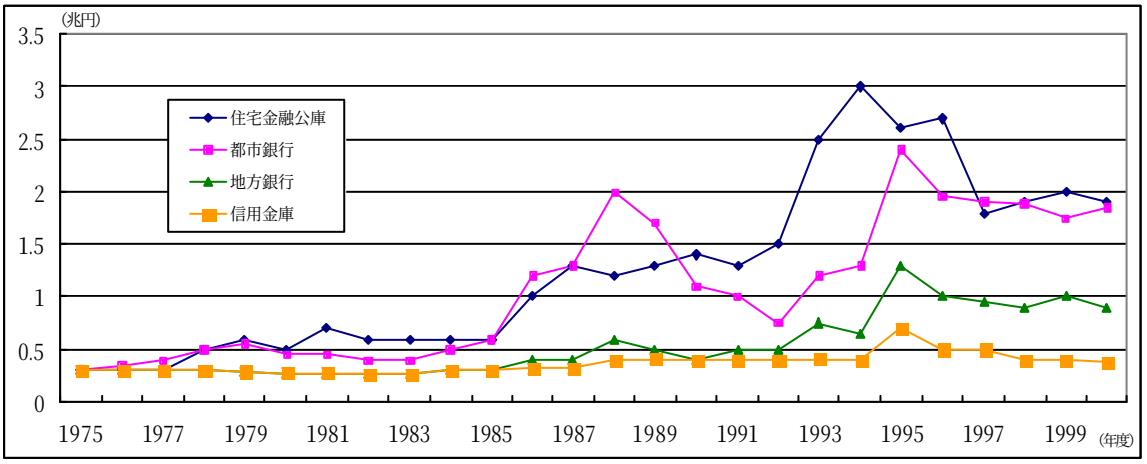
１－１　住宅ローン市場調査にいたる背景

我が国において、住宅着工数が 100 万戸以上の高水準を維持してきた背景には、住宅ローンの金融制度が機能してきた点にある。1950 年代の公的住宅融資の開始に始まり 1960 年代に入り民間金融機関の住宅ローン貸出が本格化したことで着工数は 1960 年代後半初めて 100 万戸を超えた。1970 年代にはいると第三期住宅建設五ヶ年計画において住宅の質的向上が重視され、公庫融資基準としてとりいれられた。その後も公庫融資は景気対策の一環として大幅な融資戸数の増加が計られ、近年まで時代背景に合わせた制度の改革が頻繁に行われてきた。

図表 1―1　住宅ローンの貸出残高推移[1]



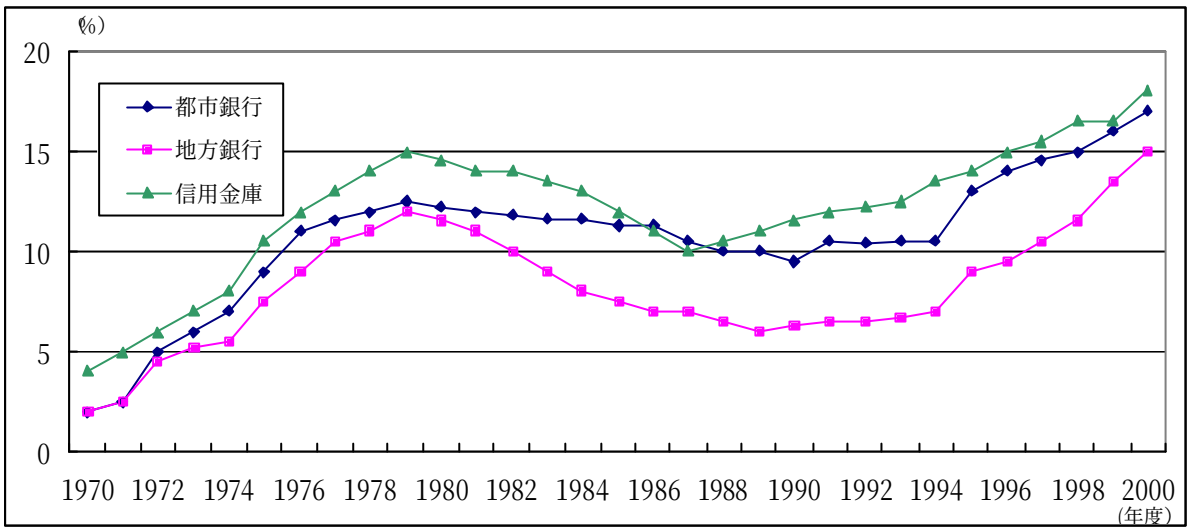
図表 1―2　住宅ローンの新規貸出額推移[2]



[1] 日本銀行「経済統計月報」参照
[2] 日本銀行「経済統計月報」参照

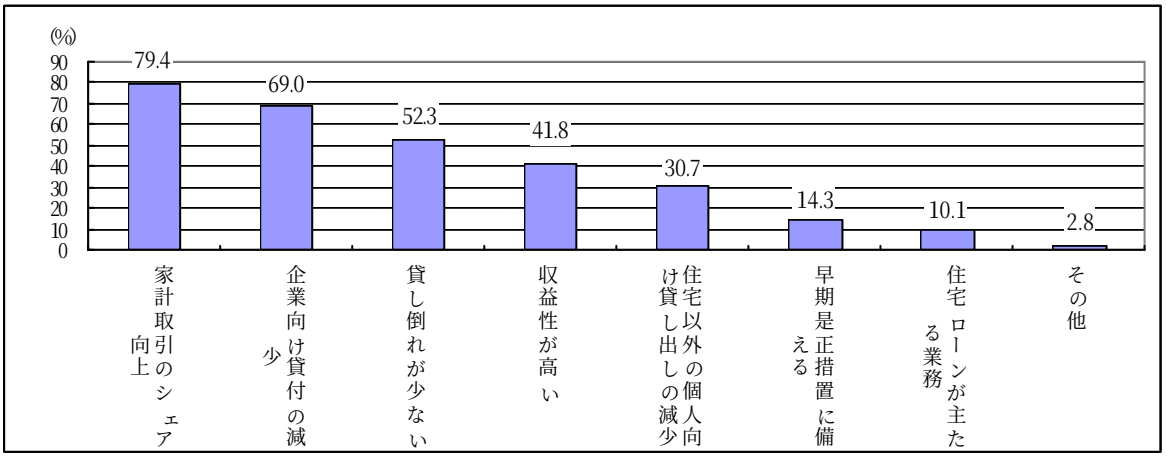
バブル経済崩壊後、緊急経済対策として住宅投資が掲げられ、公庫融資が 90 年代の住宅ローン融資の中心となって融資残高を増やしてきた。しかしここ数年においては、住宅金融市場の低金利によって、公庫離れが加速し住宅金融における主役の座は完全に民間金融機関へとシフトしつつある。

図表 1－3　民間金融の全貸出金に占める住宅ローン融資の割合（残高ベース）[3]



民間金融機関は、全融資枠において住宅ローン融資の比率を伸ばしてきている。住宅金融動向調査の住宅ローンを推進する理由（図表 1－４参照）からは、「家計取引のシェア向上」を挙げる機関が 79.4%と最も多く、次いで「企業向け貸出減少」「貸倒れが少ない」「収益性が高い」などが挙げられており、民間金融機関にとってデフレ経済状下における住宅ローンは良質な債権として魅力的であることがわかる。

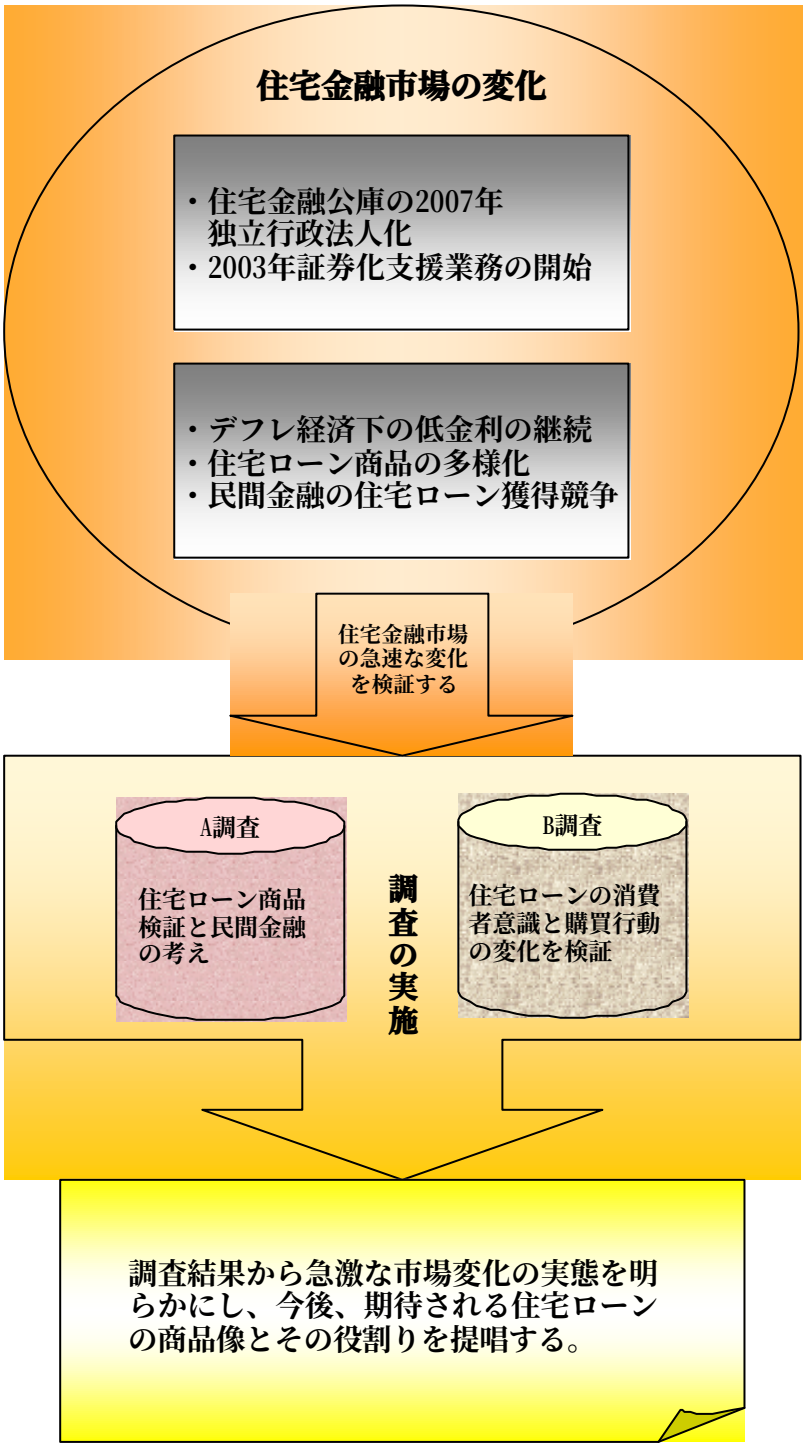
図表 1－4　民間金融機関の住宅ローンを推進する理由[4]



[3] 住宅金融公庫「住宅金融公庫年報平成 12 年度」　参照
[4] 住宅金融公庫「平成 13 年度住宅金融動向調査」　参照

このように市場の公庫離れの加速と民間金融機関の住宅ローン積極化傾向により、住宅ローン商品が多様化してきている。本調査において民間金融機関の住宅ローンの商品構成をまとめることで傾向をつかみ、消費者の購入した商品評価と商品ニーズを加える事で住宅ローン市場の実態を把握することを考えた。さらに、消費者の利用意識の変化を調査することで、本章では今後の市場に期待される住宅ローン商品像を明らかにする。

図表 1－5　本研究の住宅ローン市場調査までの流れ



1－2　調査項目

「１－１住宅ローン市場調査にいたる背景」の中で述べたように、民間金融機関側と一般消費者側の両方の角度から検証し、住宅ローンの実態を把握したいと考えた。市場調査項目の中から以下の項目に着目し、検証を行なった。

A．民間金融機関における住宅ローン実態調査

１）新築住宅ローンにおける商品特性
- 金利体系別の傾向
- 団体信用生命保険の傾向
- 住宅ローンの保証料の傾向
- 優遇金利の傾向
- オプション付き住宅ローンの傾向
- 特筆すべき住宅ローン
- キャンペーン商品の傾向
- 最高融資額の傾向
- 最低年収の傾向
- 繰上げ償還の傾向

２）住宅ローン全体に対する取り組み方
- 他社商品における評価できる商品内容
- 今後における住宅ローンの重視すべき点

B．2000 年 1 月以降に住宅を購入した消費者に対する住宅ローン調査

１）回答者の属性
２）借り入れ形態について（借り入れ先、年数、返済方法）
３）住宅ローンを選択する際の重視点について
４）契約内容について
５）借り入れた住宅ローンの評価
６）以前から利用していた保険やローンの見直しについて
７）借り換えの傾向について

１－３　調査対象

A．民間金融機関に対する住宅ローン調査
・ベーシックインフォメーションセンター㈱が独自で調査した全国 374 の金融機関

B．一般消費者に対する住宅ローン調査
・全国の 2000 年 1 月から 2003 年 3 月の期間において戸建て住宅を購入した世帯から 1,700 世帯を抽出し、ご協力を頂いた 497 世帯。（アンケート回収率 29.2%）

１－４　調査方法

A．民間金融機関に対する住宅ローン調査
・協力を得ることができた金融機関 64 に対する郵送によるアンケート調査
・ベーシックインフォメーションセンター㈱が独自に調査

B．一般消費者に対する住宅ローン調査
・郵送によるアンケート調査

１－５　調査対象期間

A．民間金融機関に対する住宅ローン調査
・2003 年 3 月 1 日～2003 年 3 月 31 日
（金利については調査時点の金利である為、現在はこの限りではない。）

B．一般消費者に対する住宅ローン調査
・2003 年 3 月 11 日～2003 年 3 月 25 日

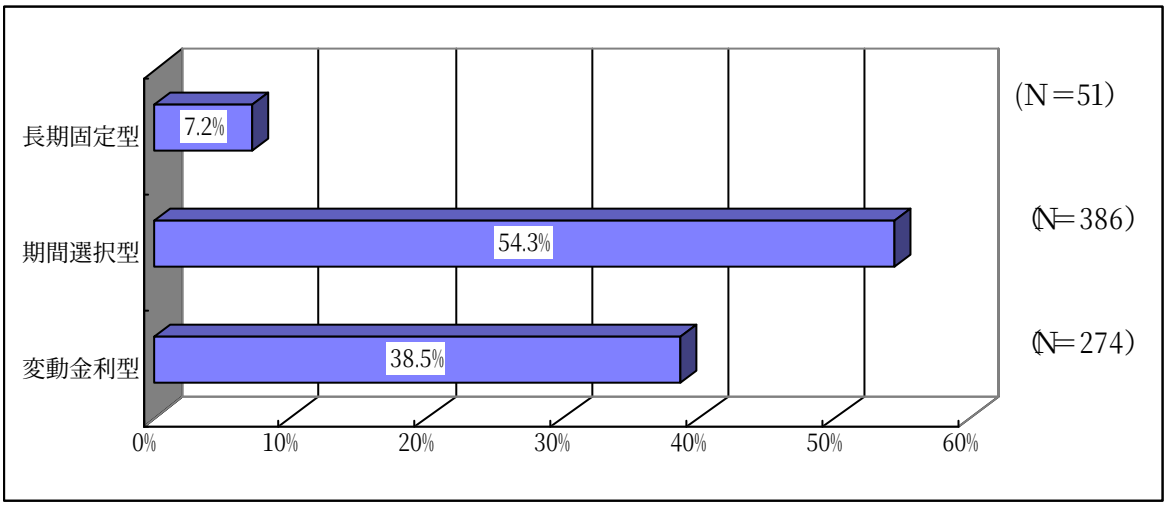
２　民間金融機関における住宅ローン商品の実態

全国における民間金融機関の住宅ローン商品を全てデータベースに入力し、商品を金利体系で分け、事務手数料、保険、優遇金利、繰上償還といった共通事項から戦略的に販売された商品までを検証する事で、民間金融機関が販売する住宅ローン商品の傾向を明らかにする。

２－１　金利体系別傾向

民間金融機関の発売する住宅ローン（新築）におけるラインナップを金利体系別に、長期固定型[5]、期間選択型[6]、変動金利型[7]の３つに分類した。

図表１－６　金利体系別商品ラインナップ

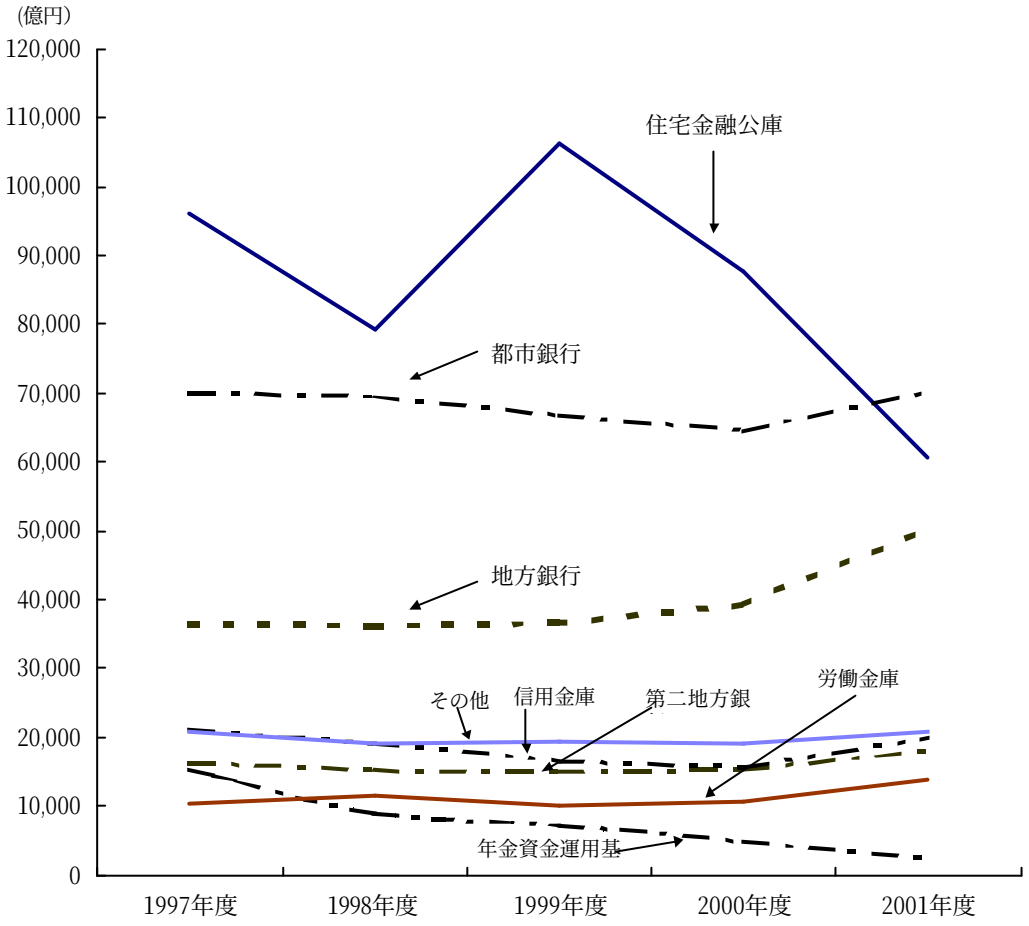


全国民間金融機関の住宅ローンの商品ラインナップを金利体系別にまとめると、図表１－６のようになった。期間選択型が全体の 5 割以上を占めている。また、変動金利型が約 4 割を占めており、20 年以上の長期固定型は全体の 1 割以下である。長期固定型の多くは現在の住宅金融公庫が発売している体系に準じている場合が多いが、現状においては販売数は少ない。期間選択型商品は一定期間の金利固定後、変動金利に連動する場合が多く、変動金利型と比率を併せると 2 つで 92.8%となり、民間金融の主流商品はほとんどが変動金利型である。

5　長期固定型とは、20 年以上の固定型金利タイプを指すものとする。
6　期間選択型とは、一定期間金利が変わらないものを指すものとする。
7　変動金利型とは、基準金利の変動に連動して、ローン金利が変わるタイプを指すものとする。

ここ数年において、民間金融機関が変動金利型の商品を主流商品として住宅ローン市場に販売する事で市場のバランスが大きく変化している。

図表１－７　業態別住宅ローンの新規貸出額の推移[8]



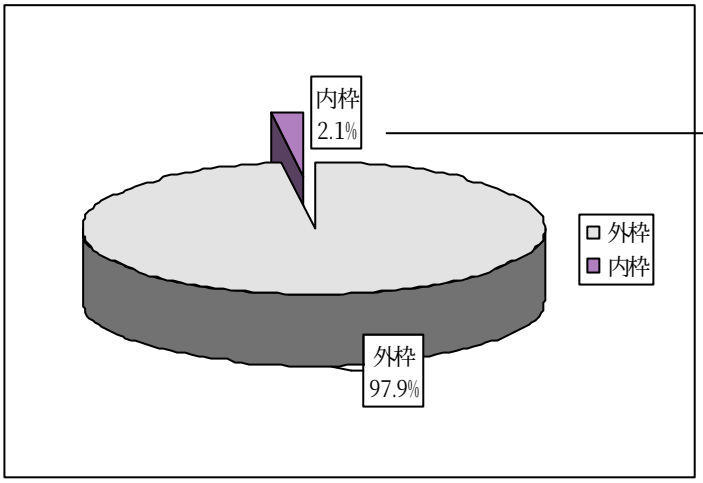
図表１－７からも分かる様に、公的金融機関である住宅金融公庫や年金資金運用基金が減少傾向にあるのに対し、都市銀行や地方銀行などの民間金融機関が伸びている。長期固定を商品として市場に供給してきた住宅金融公庫から変動金利を商品として市場に供給する民間金融機関に主役の座がうつることで、商品金利体系の割合が変わるだけでなく消費者がこれまで利用してきた住宅ローンのビジネスモデルも徐々に変わりつつある。

8　住宅金融公庫発表分（平成 14 年 9 月 25 日調査分）をグラフ化したものである。
「その他」とは、生命保険会社、損害保険会社、ノンバンクなどである。

２－２　　事務手数料の傾向

事務手数料とは住宅ローンの借り入れを希望する人が融資を申し込む際に、金融機関に支払う費用である。図表１－８は、事務手数料の調査結果をグラフにまとめたものである。

図表１－８　金融機関の住宅ローン事務手数料の傾向[9]



内枠にしている金融機関

都市銀行	地方銀行	信用金庫
1	1	6

事務手数料を無料にしている信用金庫の融資担当者に、その理由をヒアリングしたところ、これまで手数料を取っていなかったので、延長して徴収していない、及び、他の民間金融が行っていないので顧客にアピールできると思い実施しているとのことであった。

住宅金融公庫の事務手数料は 48,510 円（税込み、2003 年 3 月現在）であるが、民間金融機関の多くは 31,500 円（税込み）である。民間金融機関は住宅金融公庫よりも安価であり、既に公庫に対して競争力を持たせている。

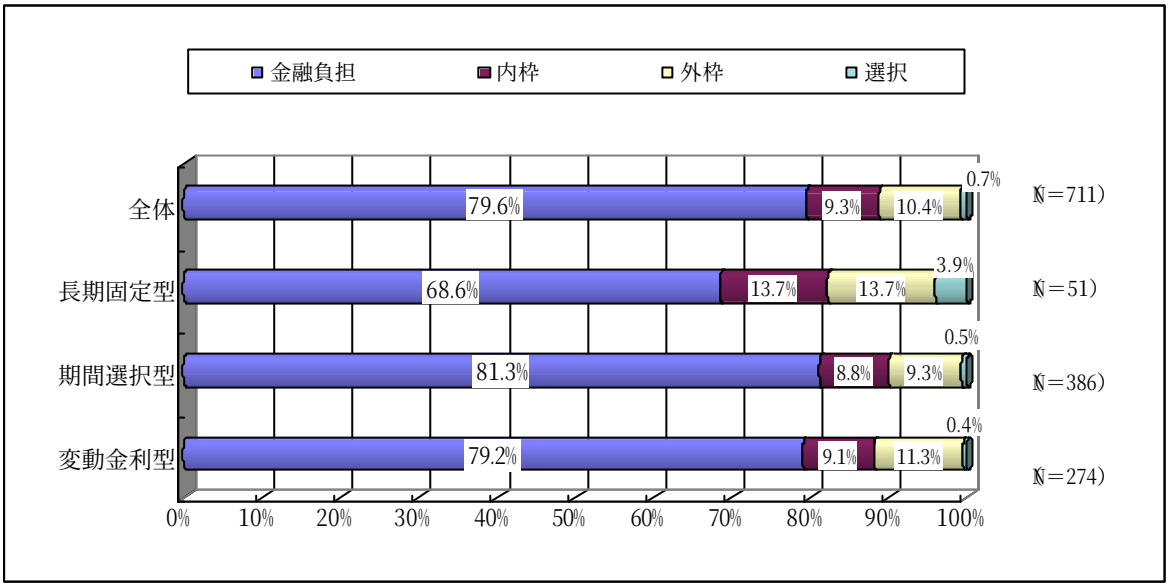
後述するが、一般消費者に対する住宅ローン調査において、現在利用している住宅ローンに対する不満点を聞いたところ、「事務手数料が無料でない」と回答した人が全体の 24.7%を占め、二番目に多い回答であった。やはり、消費者にとってみれば“住宅ローンの支払いの手数料”はまだ高額な感があるのであろう。支払いの方式としては多くが金利に上乗せしない外枠方式である。わずかだが、無料も含め、内枠方式を採用している金融機関も全国に 8 つ散見された。これは手持ち金の少ない顧客を意識した金融機関が他機関と差別化した商品である。

[9] 「内枠」とは、手数料が金利に含まれているか無料であることをさす。「外枠」とは、別途支払いのことを指す。

２－３　　団体信用生命保険料の傾向

団体信用生命保険料とは、保険期間中に債務者が死亡または高度な障害状態になったときに、生命保険会社が所定の保険金を保険受取人である保証機関に支払い、保証機関がその保険金で被保険者の債務を弁済する仕組みである。

図表１－９　金利体系別団体信用生命保険料の支払い傾向



団体信用生命保険料を金利体系別にまとめたのが、図表１－９である。各支払い傾向別[10]にみると、約 8 割が金融機関側の負担となっている。金利体系別では長期固定型のものだけが、他の二つのタイプに比べて金融側の負担割合が低い傾向にある。

住宅金融公庫において団体信用生命保険の利用率は約 95%（約 471 万人）[11]となっているが、保険料を毎年支払わなくてはならないため加入者にとって負担が大きい。それに対し、民間金融機関の融資を受ける場合には融資条件として保険に加入が義務付けられていることが、一般的であり、加入要件を満たす事が出来ない場合は住宅ローン融資を受けることができない。しかし、図表１－９からも分かるとおり、支払いのほとんどが民間の金融機関側の負担となっており、公的融資に比べ加入者には負担が少ない。

また最近は、団体信用生命保険に加入できない人に対して、通常よりも金利を上乗せすることで、加入要件を緩和し救済する商品も発売されている。

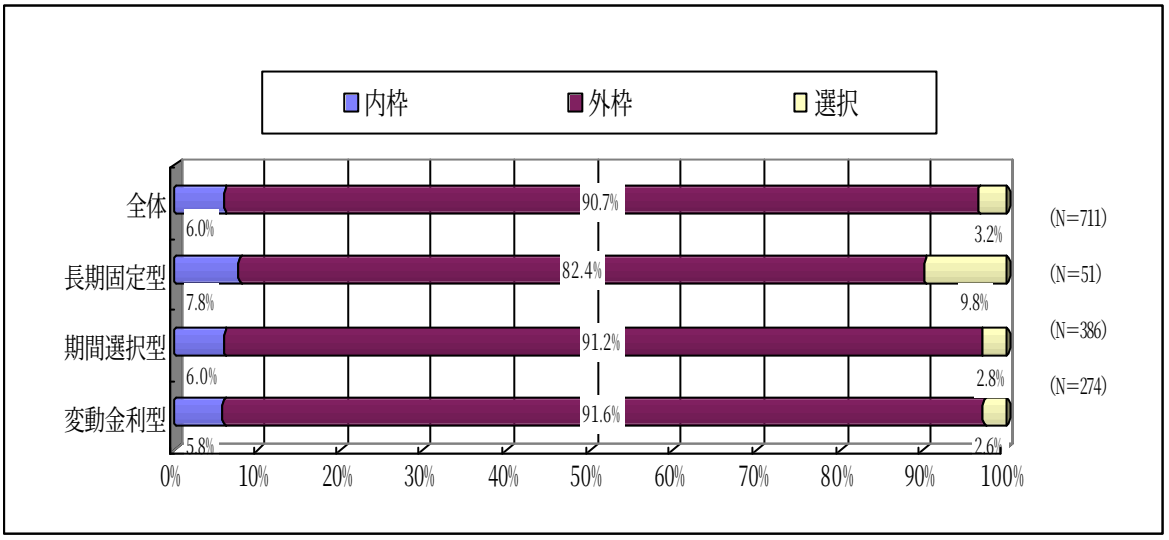
10　「金融負担」は金融機関が保険料を負担すること、「内枠」は支払いが金利に含まれていること、「外枠」は別途支払いのこと、「選択」は内枠か外枠かを選択できることである。

11　財団法人公庫住宅融資保証協会発表（平成 13 年 3 月）

２－４　　住宅融資保証料の傾向

住宅融資保証料とは、連帯保証人をつけることができない住宅ローン申込人が、連帯保証人の役割を果たす民営の保証機関に支払う費用である。住宅ローン申込人が連帯保証人を立てれば、加入しなくても良い。しかし、連帯保証人が死亡などの理由でその資格を失った場合、代わりの保証人を手配できないケースがある為、加入するケースが多い。また、保証機関に加入すると、支払いが滞った場合に連帯保証人に代わって一定期間、債務を代済してもらうことができる。

図表１－１０　金利体系別住宅融資保証料の支払い傾向[12]



全国の民間金融機関の住宅融資保証料を金利体系別にまとめたのが、図表１－１０である。前項で述べたが団体信用生命保険においては、約 9 割が金融側の負担であったのに対し住宅融資保証料は 9 割以上が顧客本人の負担という傾向だった。全体の中で無料にしているのが、約 5%弱と団体信用生命保険に比べかなり少ない。これは、団体信用生命保険は質権の設定が可能なので、優先的に弁済を受けられる点が、金融機関にとって大きなリスクヘッジとなるのに対し、住宅融資保証は質権の設定が出来ないので、金融機関がその弁済を優先的に受けられない。この違いが金融負担と顧客負担の比率にでていると思われる。

全国の住宅ローン商品の中には、保証料だけでなく徹底して手数料を無料化した商品もある。この商品は、事務手数料から繰り上げ償還料や団体生命保険料も無料であり、消費者にとって目先の負担が少ない住宅ローン商品と言える。

[12] 「内枠」は支払いが金利に含まれていること、「外枠」は別途支払いのこと、「選択」は内枠か外枠かを選択できることを指す。

２－５　オプション付き住宅ローンの傾向

オプション付き住宅ローンとは、従来の保険だけではリスク回避ができない保障対象外の事項や融資対象外の物件について、ある一定の条件を満たせば、金利上乗せなどによって顧客が保険をかけたり融資を受ける事ができる住宅ローンに補完した商品のことである。

図表１－１１　住宅に関する個人向け新型住宅ローン取り扱い開始時期（都市銀行）[13]

年度	新型住宅ローン取り扱い開始時期
1993	つなぎローン、定期借地権ローン
1994	固定金利・変動金利選択型ローン
1995	夫婦共同購入ローン、女性・独身者専用ローン、 無担保買い替えローン
1996	介護ローン、完全買い替えローン、リフォームローン
1997	返済支援保険付きローン、国有財産払い下げ物件購入ローン
1998	住宅取得諸費用対応ローン
2000	住宅瑕疵担保対応ローン、環境共生住宅ローン
2001～ 2002	総支払い金額が公庫融資を下回る固定金利ローン、ガン保険付き住宅ローン、債務支援保険付き住宅ローン、失業サポート保険付き住宅ローン、防犯住宅優遇ローン等

この年表を見ると、1993 年から住宅ローンに関する市場ニーズに対応した商品が徐々に出始めている。バブル崩壊後、経済低迷期に入ってからは、返済支援保険つきや諸費用対応ローンなど住宅購入する際の費用に関わる費用支援を可能にした住宅ローンが発売されている。ここ数年の商品多様化は他社との差別化が激しく進み、良質な住宅ローン組成が進んできた結果である。その反面、複雑すぎる内容が消費者にとって理解しにくいものになってはいないか、最近のオプション付きの住宅ローン商品について、いくつか取り上げてみた。

[13] 郵政研究所報（２００１年１０月号）一部参照

ここでは、保険付きオプションの住宅ローン例を３つ取り上げる。全て金利を上乗せする内枠方式での支払いとなっている。

＜がん保障付き住宅ローン＞

がんと診断されると、住宅ローンの残高が診断給付金として支払われ、返済に充当される。調査時点において、がん保障付き住宅ローンを商品として扱っている全国の民間金融機関は 17 ある[14]。地方銀行の融資担当にヒアリングをしたところ、がん保障付きの住宅ローンは顧客の反応が良く、売上に確実に寄与しているとのコメントを得た。

（詳細一例）

■がんと医師に診断された場合、ローン残高に対して 50%（最高 2,500 万円まで）が診断給付金として支払いわれ、返済に充当される。
■保険料は不要である。（銀行側が被保険者となり、保険会社に保険料を支払う。）
■金利に 0.2%上乗せになる。

＜債務支援保険付き住宅ローン＞

不測の事故などにより返済ができなくなってしまうことに対処した、
「債務返済支援保険付き」住宅ローンを取り揃えている。

（詳細一例）

■主な保険対象として、地震・津波などの天災や病気・ケガによる長期療養が対象となる。
■返済額の 100%（月額 50 万円が限度）
■保険支払い期間は、最長 3 年。
■金利に 0.2%上乗せになる。

＜失業サポート保険付き住宅ローン＞

リストラなどで職を失い、収入がなくなってしまうことに対処した
「失業サポート付き保険」が発売されている。時代背景を捉えた商品である。

（詳細一例）

■会社が倒産または会社側からの解雇を受けた場合に適用
■年間保険料　年間返済額 12 分の１に、保険利率 1.0433%をかけた金額
■保障期間　最長 6 ヶ月

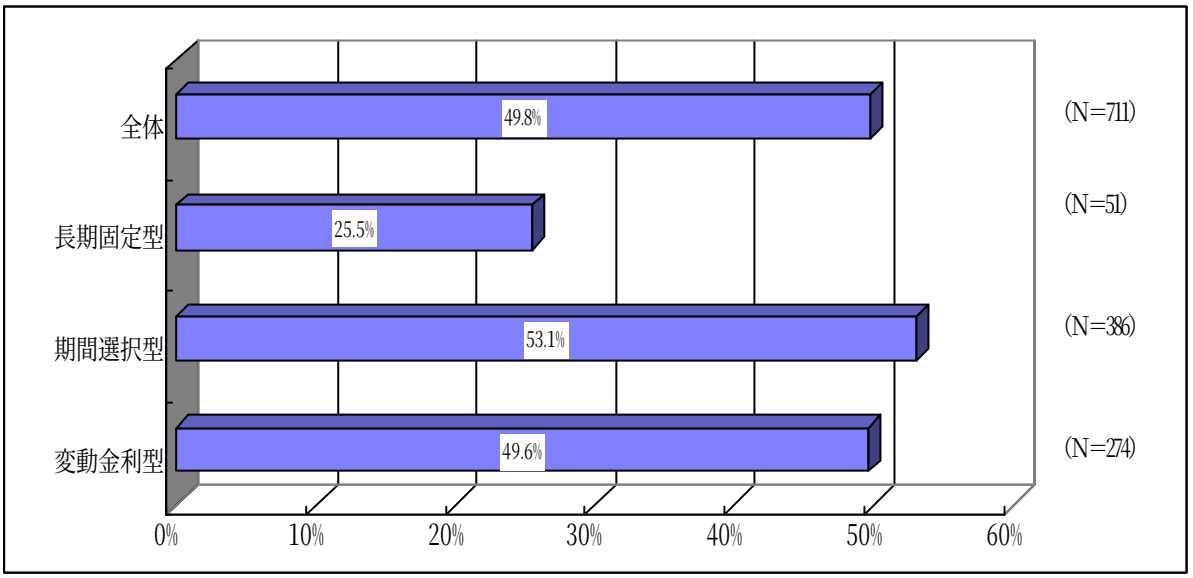
[14] 添付資料　全国住宅ローン・データベース　参照

2－６　優遇金利の傾向

優遇金利とは民間金融機関の設定する住宅ローンの貸出金利（固定金利、変動金利を問わず）から、顧客が民間金融機関の定める諸条件を満たす事で、一定の金利割引を受けられる制度のことである。

１）金利体系別優遇金利の傾向

図表１－１２　　金利体系別優遇金利の傾向



図表１－１２は、金利体系別に優遇制度を設けている商品をまとめたグラフである。長期固定型は、優遇対象になる商品が 25.5%と少なく、固定期間選択型と変動金利型については、約 5 割の商品が何らかの優遇金利制度を設けている。優遇内容は各民間金融機関または商品ごとによって、対象となる項目に違いがあるが、主だった条件を下記に取り上げた。また最近見られる傾向として、金融機関によっては対象条件がなく、設定した期間内に申し込みをした人を全て対象としているキャンペーン優遇金利も民間金融機関では多く採用している。

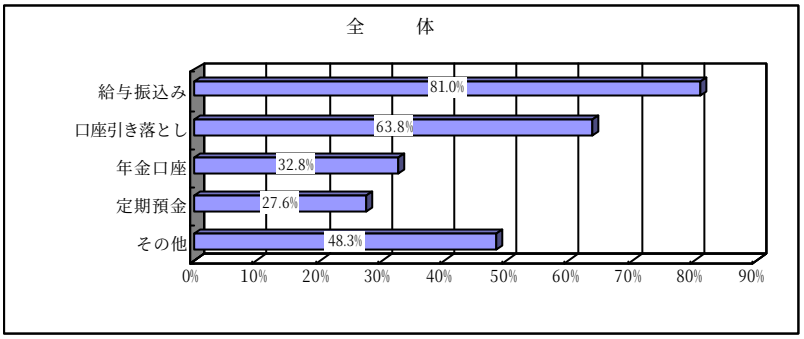
◆民間金融機関が優遇金利適用の際に提示する条件例

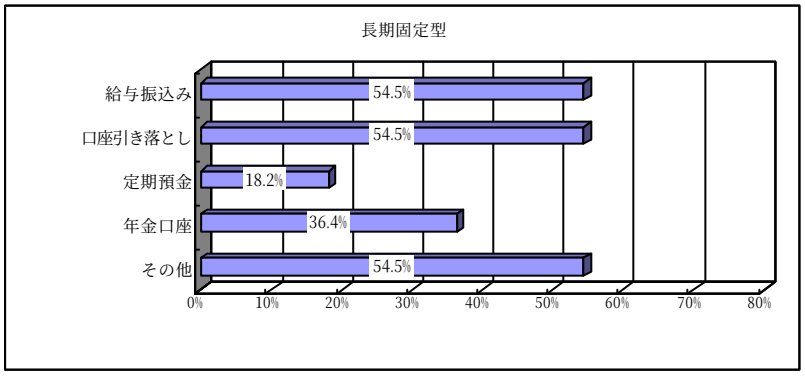
- **対象物件が営業エリア内であること**
- **給与振込みまたは年金振込みの口座を開設している**
- **２種類以上の公共料金を引き落としている**
- **金融機関が発行するカード会員に加入している**

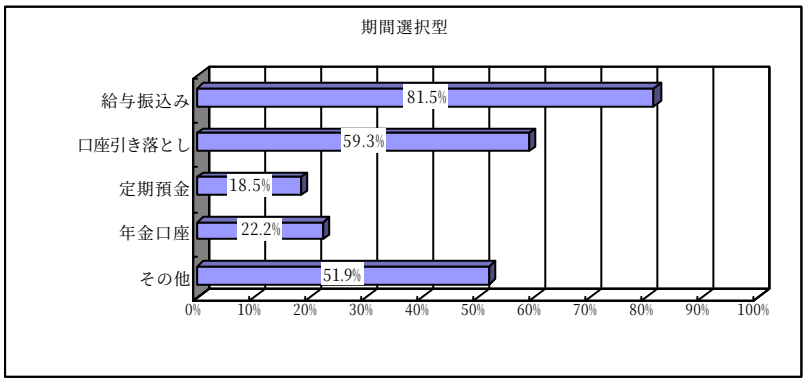
２）優遇金利の対象条件の傾向

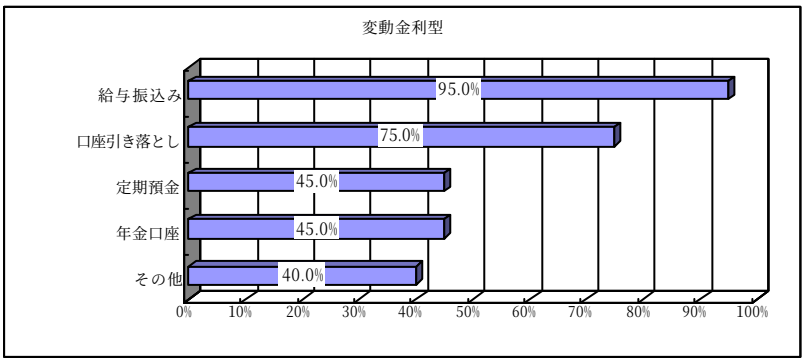
１）においては、金利体系別優遇金利の傾向についてまとめたが、ここでは金利体系別条件に傾向があるか検証する。

図表１－１３　金利体系別優遇金利の条件の設定割合









・どの金利体系においても口座開設や給与振込みといった項目が条件となっている場合が多い。変動金利型は他の二つの金利体系に比べて、優遇金利を受けられる条件を設定している割合が全体的に高くなっている。これは、民間金融機関が、変動金利型に注力して、顧客拡大を図っていると考えられる。

・具体的に優遇を受けられる金利は加算されて合計で 0.1%～0.8%が多いが、キャンペーン等では最大1%を超える優遇商品もある。

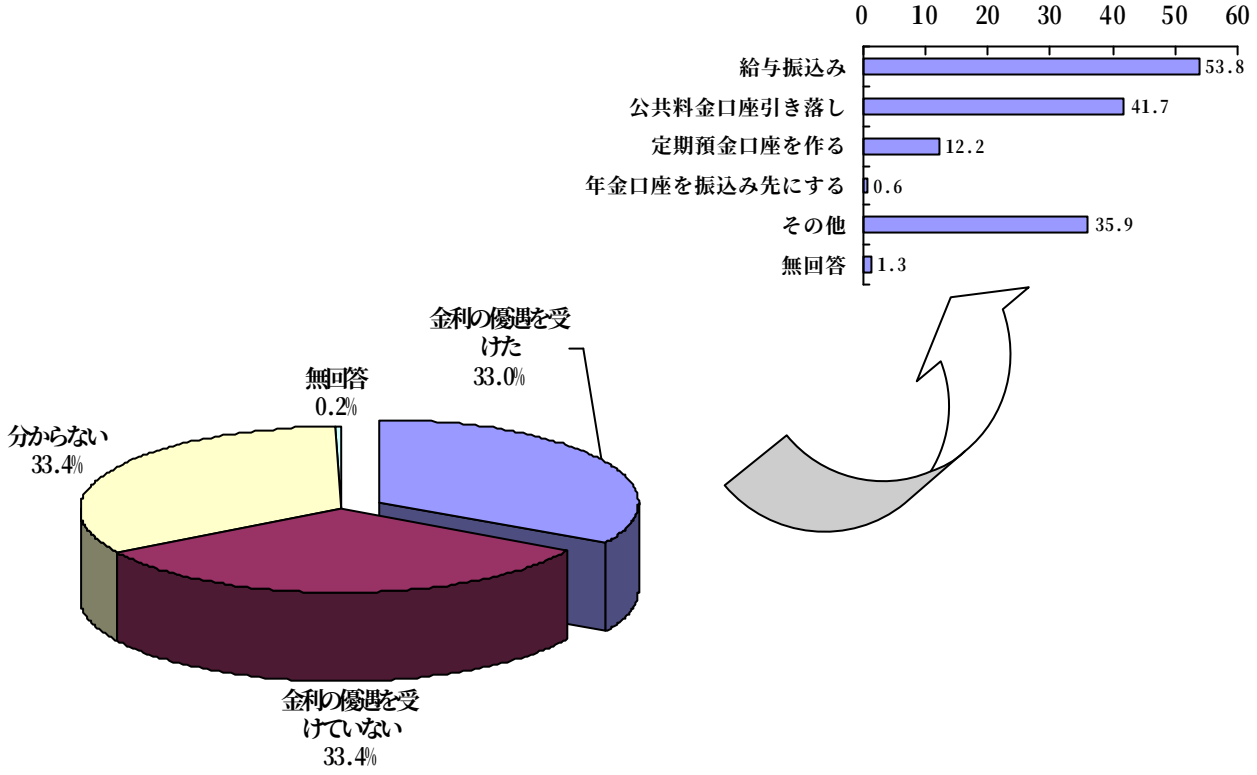
・その他は、セキュリティシステムを導入（指定金融機関での申し込み）や太陽発電の設置、オール電化住宅を採用した場合において、優遇金利を受けることができるような優遇制度を取り入れている。

・民間金融機関は、住宅ローンを契機に優遇金利を設けることにより、顧客のメインバンクとなれるよう条件を提示している。そのため給与口座や公共料金の引き落としといった生活口座開設が条件として多いと考えられる。

３）消費者側が見た金利優遇制度

今までは、民間金融機関からの角度で話を進めてきたが、ここでは消費者に対する住宅ローン調査[15]から実際に消費者がどれくらい優遇制度を理解しているか検証した。

図表１－１４　消費者が受けた金利優遇の有無とその条件



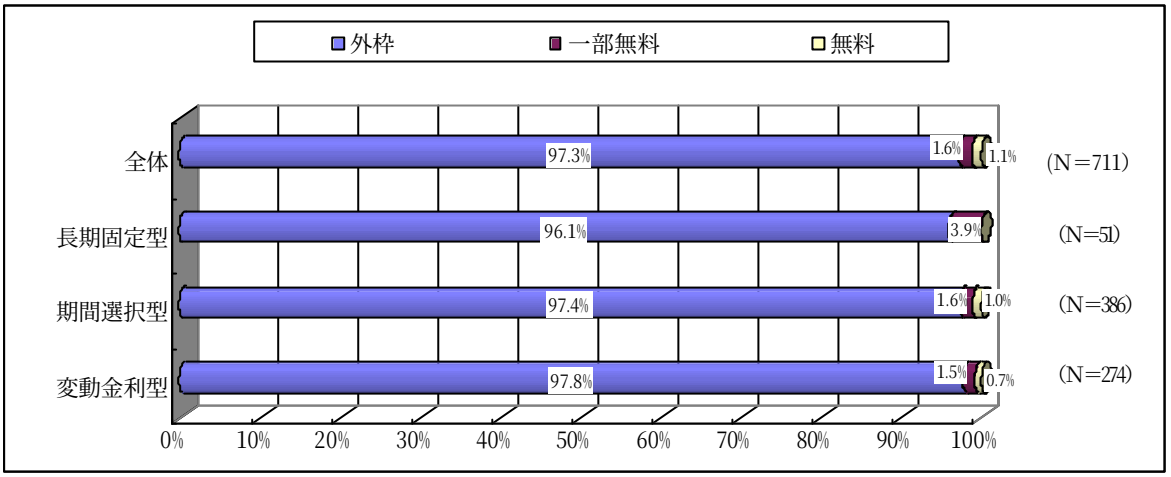
民間金融機関の住宅ローンの金利優遇については、「金利の優遇を受けた」が 33.0%、「金利の優遇を受けていない」が 33.4%である。また、金利優遇の条件の内訳で一番多いのは、「給与振込み」で 53.8%、次いで「公共料金口座引き落とし」が 41.7%である。
図表１－１２民間金融機関の金利体系別優遇金利の傾向と比較すると、民間金融機関は金利優遇対象になる商品が全体の約 5 割であるのに対し、消費者側の調査では優遇を受けた人は 33.0%であった。優遇金利制度を利用したかどうか「分からない」と回答した人は 33.4%と非常に高い数値を示している。3 人に１人の割合で簡単な優遇金利について理解がされていない。消費者は優遇金利に十分な理解はしていなくても、優遇を受けていることになる。当然、理解できなくとも消費者にとって、プラスに働けば問題はおきない。しかし、もしこれが金利の変動リスクの部分となると問題は別である。消費者側が十分に金利のリスクを理解出来ないまま契約に至る事は危険な選択であり、この調査結果は問題視すべきである。

15　一般消費者に対する住宅ローン調査の回答より

２－７　繰り上げ償還手数料の傾向

繰り上げ償還手数料とは、住宅ローンの返済計画よりも前倒しできる、もしくは月々の支払い額を減額できる内容変更に伴う手数料のことである。金利の体系別に繰り上げ償還手数料をまとめたのが、図表１－１５である。

図表１－１５　金利体系別繰り上げ償還手数料の傾向



金利体系別に比べて見ると、金利体系別に特徴があるわけでなく、全体的に繰り上げ償還手数料の無料化があまり見受けられない。これは繰上償還が金融機関にとって予定されていた金利収益が減額されるために、その補填を手数料で徴収する為である。

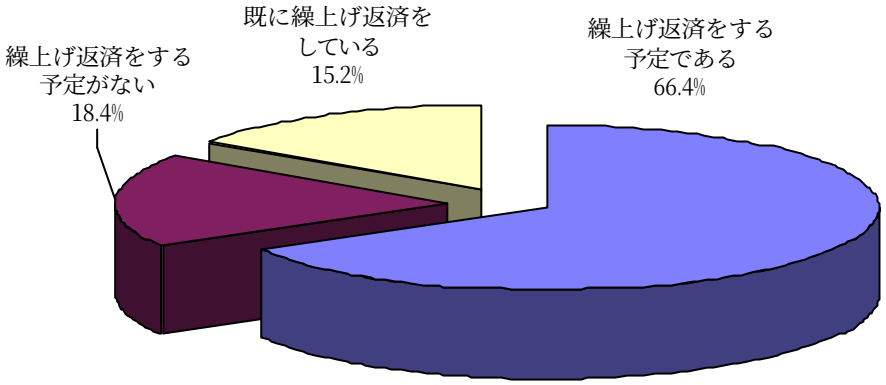
一般的に繰り上げ償還手数料は、変動金利型と固定金利型とでは異なる傾向にある。変動金利型は 5,000 円程度であるが、固定金利型になると 20,000 円程まで上がる場合が多い。繰上償還額は 10 万円単位からの受付が多い傾向となっている。

※民間金融機関の繰上げ償還手数料の一例

一部繰上げ返済（円/回）		全部繰上げ返済		
変動金利型	5,000 円	変動金利型	3 年以内	3,000 円
			3 年超 5 年以内	2,000 円
			5 年超 7 年以内	1,000 円
			7 年超	無　料
上限金利付き	20,000 円	上限金利付き		30,000 円
固定期間選択型	20,000 円	固定期間選択型		30,000 円

また、消費者が繰上げ償還料に対してどのように考えているかを住宅ローン調査より、「消費者繰上げ償還に関する予定について」図表１－１６にまとめた。

図表１－１６　消費者繰上げ償還に関する予定について（N＝473）

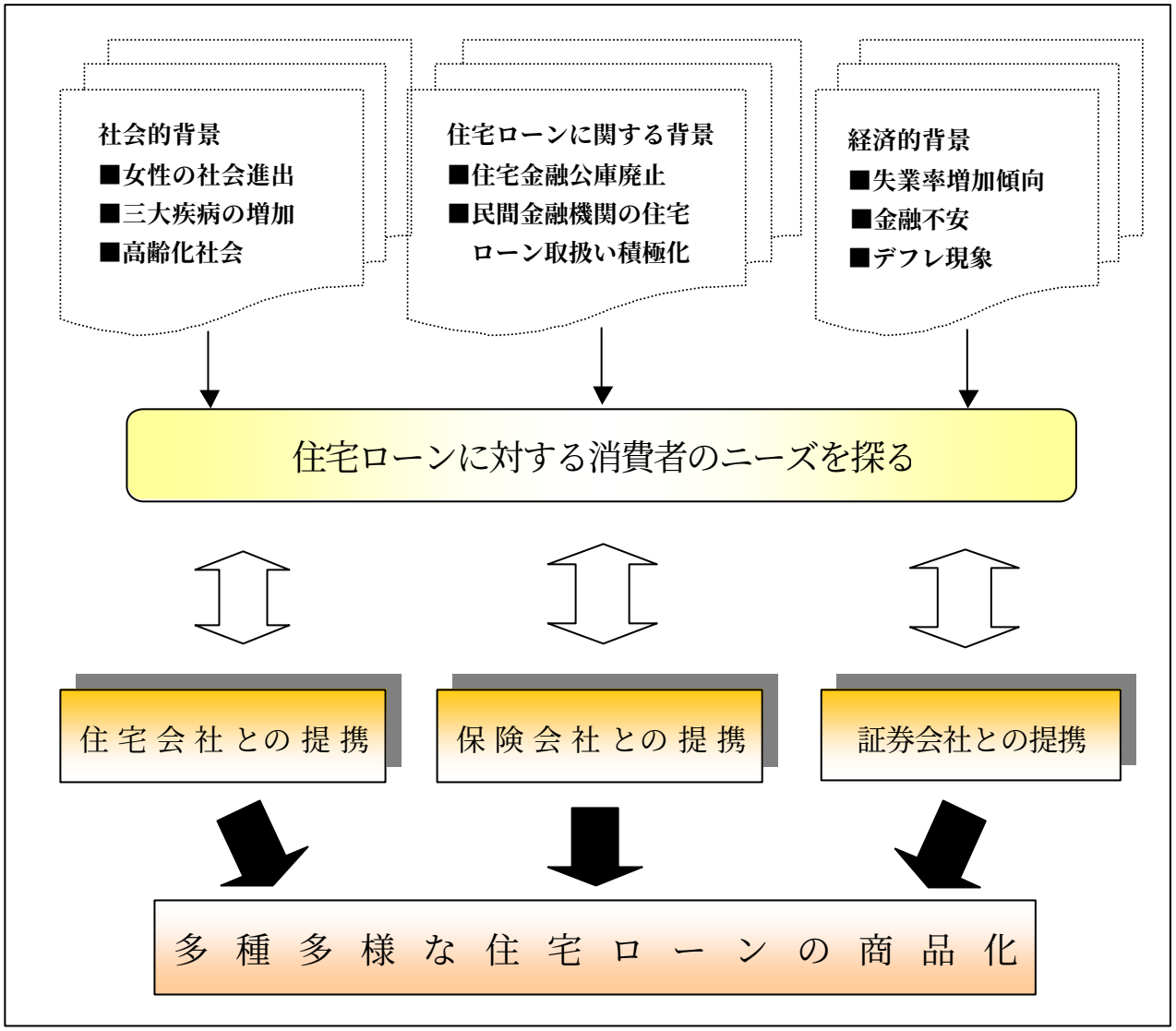


「既に行なった人」と「これから行なう予定」を合わせると、8 割以上となる。民間金融機関において繰上償還手数料の無料化は進んでおらず全体の約 1%に過ぎない。繰上償還により予定収益が減少し、さらに手数料を取らないとなると金融機関にとってはリスク解消手段がない事が一因でもある。今後、消費者ニーズに対して、どこまで金融機関が対応できるかは市場の原理に委ねられる。しかし、実際に随時繰上償還ができ、手数料を無料にしている金融機関も現れており、今後も差別化の対象として繰上償還の制度は、金融機関により見直されると思われる。

２－８　民間金融機関の住宅ローン商品組成の傾向

民間金融機関は、経済的背景や社会的背景、住宅ローンに関する背景をもとに、消費者ニーズ性を探った上で、商品化を進めている。

図表１－１７　住宅ローン組成の背景



民間金融期間は金利だけでは大きな差別化を実現する事は困難なため、住宅会社との提携や保険会社との提携を行い、他社の商品とは違った住宅ローン商品を組成している。消費者調査で後述するが、住宅ローンは、特に多種多様な商品ラインナップとなっている。

２－５において保険付きオプションに関する特別な商品について述べたが、ここではそれ以外の特徴を持った住宅ローンを次ページ図表１－１８にまとめてみた。

図表１－１８　特筆すべき住宅ローン

具体的商品	内　容	金　利	
		金利体系	利　率
指定分譲地における特別住宅ローン	金融機関が指定した分譲地において、住宅購入者のみ対象に金利が優遇を受けることができる。	長期固定型 固定期間選択型	特別金利
住宅会社との提携住宅ローン	金融機関が指定した住宅会社から、住宅を購入した場合に限り、金利の優遇を受けることができる。	固定期間選択型 変動金利型	特別金利
女性専用住宅ローン	女性の社会進出を背景にできた女性専用のローンである。繰上げ償還料を無料にしたり、基準金利よりも利率を下げるなどの優遇を受けることができる。	固定期間選択型 変動金利型	優遇あり
子供成長に対応した住宅ローン	子供が大学入学時に、元金が据え置きになる。	長期固定型	0.2%～0.3%優遇
	子供が３名以上の場合、優遇金利になる。	固定期間選択型	
	子供が大学入学した場合、お祝い金を戻す。		
二世帯住宅用住宅ローン	二世帯住宅を建てた場合に、金利優遇を受けることができる。	固定期間選択型	0.65%優遇
預金連動型住宅ローン	住宅ローン残高から普通預金の残高を差し引いた金額だけにローン利息がかかるという預金連動ローン。	変動金利型	定期預金金利に 0.8%上乗せ

本項では、民間金融機関の住宅ローン商品の実態を検証してきた。ここではその傾向を以下の表に簡単に取りまとめてみた。

図表１－１９　民間金融機関の住宅ローン商品の傾向

項目	内容
金利体系別商品の傾向	固定期間選択型が 5 割以上と最も多く、変動金利型が約 4 割であった。長期固定型は、全体の 1 割にも満たない。
事務手数料の傾向	内枠は全体の 2%ほどであり、顧客負担がほとんどである。内枠にしている金融機関８つの内６つは信用金庫である。
団体信用生命保険の傾向	住宅金融公庫は顧客負担であるが、民間金融機関全体の約 8 割が民間金融機関の負担であり、顧客の負担を軽くすると共に民間金融機関の支払うリスクヘッジとして定着つつある。
住宅融資保証料の傾向	団体信用生命保険料と全く異なり、全体の約 9 割が顧客の負担となっている。
付帯サービス付き住宅ローンの傾向	がん保障付き、債務支援付き、失業サポート付き、など時代背景に対応した住宅ローンが組成され、ここ数年に多く発売されている。
優遇金利の傾向	全体の約 5 割の商品に対して、優遇金利制度を設けている。変動金利の商品の金利優遇が多い。優遇金利を打ち出すことで、口座獲得を図るという民間金融の意図が伺える。
繰上げ償還料の傾向	全体の 95%以上が繰り上げ償還をする際に別途支払いをしなくてはいけない。繰り上げ償還希望者（既に行なった人も含む）は全体の 8 割以上となる。

まとめた民間金融機関の住宅ローン商品の傾向が、消費者側のニーズに応えられているかを第 3 項「住宅ローンを選択する際の消費者動向調査」で検証し、現状の住宅ローン商品の課題点を明らかにする。

３　住宅ローンを選択する際の消費者動向の実態

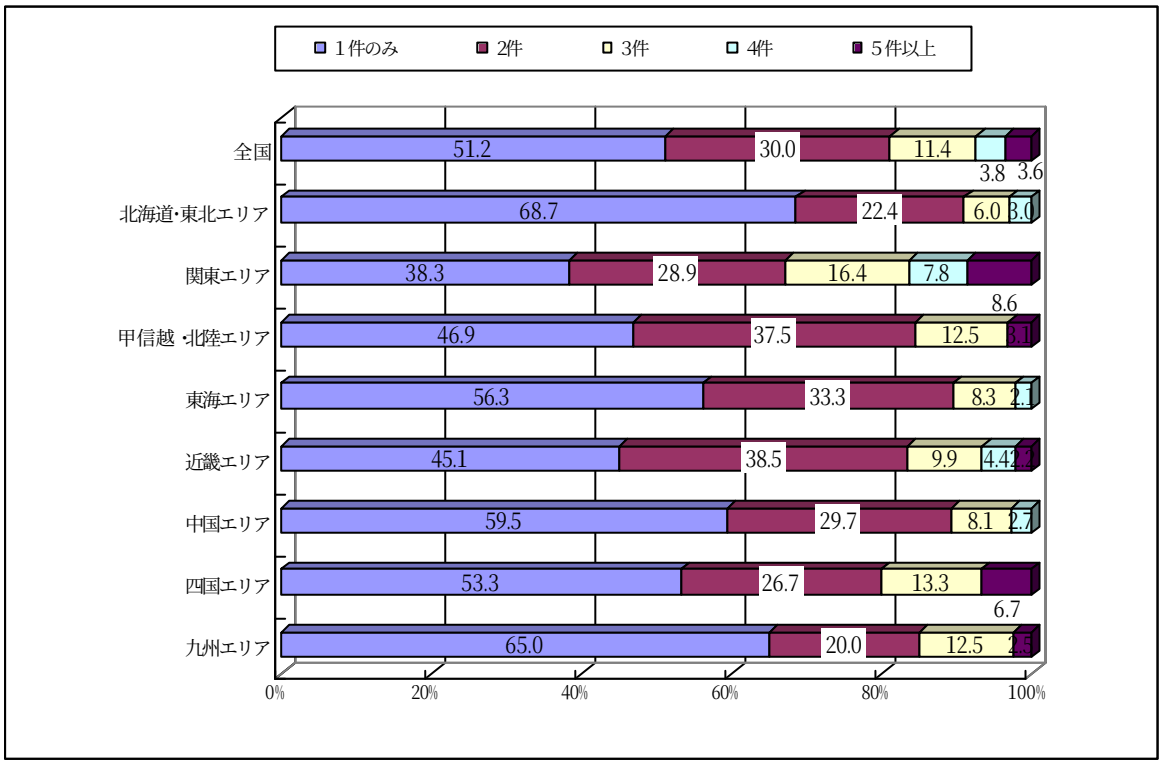
ここでは、実際に住宅ローンの借り入れを行なっている利用者側の状況を検証することで、住宅ローンを選択する際の消費者動向の実態を明らかにする。

3－１ 住宅ローンを選択する際の金融機関検討件数と借り入れ先

１）金融機関の検討件数（全国と地域別）

住宅ローンを選ぶ際に消費者がいくつの金融機関を検討しているか、またエリア別では、違う傾向があるのかを検証する。

図表１－２０　金融機関の検討件数（全国とエリア別）

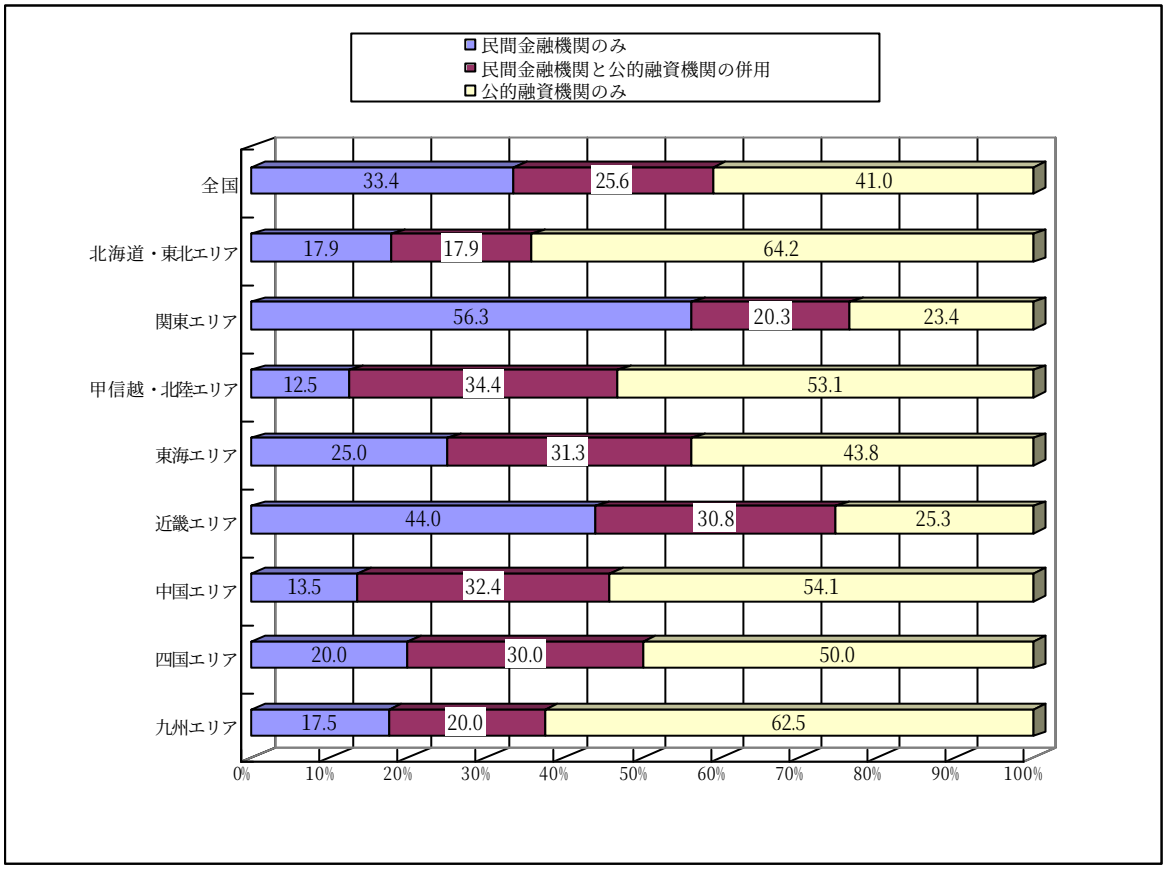


住宅ローンを選択する際の金融機関の検討件数は、全国は、「１件のみ」と回答した人が 51.2%と大半を占めており、次いで「２件」が 30.0%となっている。また、2 件以上検討した人の割合は約 4 割である。エリア別の傾向では、「1 件のみ検討」の数値が高い地域は、北海道・東北エリアで 68.7%となり、次いで九州エリアが 65.0%、中国エリアが 59.5%となる。また、「複数以上検討した人」の数値が高いのは、関東エリアで 61.7%となり、次いで近畿エリアが 54.9%となる。以上の検証から、東北エリアや九州エリアなどの地方では、住宅ローンを検討する件数を「1 件のみ」が高く、関東エリアや関西エリアなどの都市部では、「2 件以上検討」が高い傾向にある。

２）住宅ローンの借入先（公的機関と民間金融）の傾向

地方部と都市部では、住宅ローンを選択する際の金融機関検討数が異なる傾向にあることが分かった。ここでは、住宅ローンを検討した結果の借入先（公的機関と民間金融）の傾向を出すことにより、検討数と借入先との関連性を述べる。

図表１－２１　住宅ローンの借入先（公的機関と民間金融）の傾向（全国とエリア別）



住宅ローンの借入先は、全国の傾向では、「民間金融機関のみ」が 33.4%、「民間金融機関と公的融資機関の併用」が 25.6%、「公的融資機関のみ」が 41.0%である。

エリア別では、「公的融資機関のみ」が高いエリアは、北海道エリアで 64.2%と一番高く、次いで九州エリアが 62.5%となる。また、「民間融資機関のみ」が高いエリアは、関東エリアで 56.3%が一番高く、次いで近畿エリアが 44.0%となる。以上の検証から地方では、「公的融資」を利用する傾向がやや高く、都市部では、「民間金融機関」を利用する傾向が高い傾向にある。

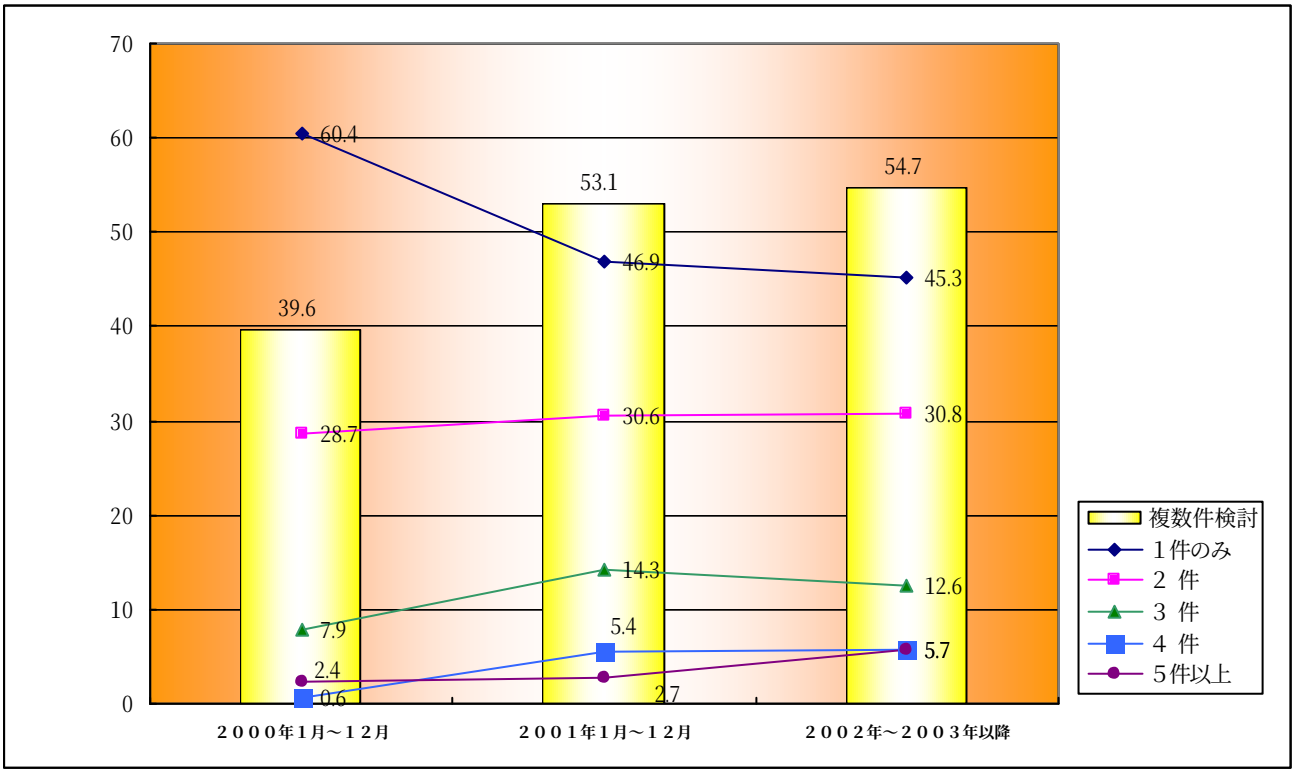
さらに、前項との関連付けをするならば、地方では、公的融資機関を選ぶ傾向にあり、検討件数は、少ない傾向にある。それに対し、都市部では、民間金融機関を選ぶ傾向にあり、検討件数は複数検討する傾向にある。

３）住宅の建築（購入）時期別に見る金融機関の検討件数の変化

１）において、エリア別での金融機関の検討件数に地域差が確認できた。さらにここでは視点を変え、近年の住宅市場の急変を考慮し住宅の建築（購入）時期による金融機関の検討件数について違いが有るか検証する。

今回の調査では、住宅の建築（購入）時期が 2000 年１月～2003 年 3 月の期間内に購入した人を対象としており、建築（購入）時期別に見るため「2000 年 1 月～12 月」「2001 年 1 月～12 月」「2002 年１月～2003 年３月」の 3 つに分けた。

図表１－２２　金融機関の検討件数（建築時期別）



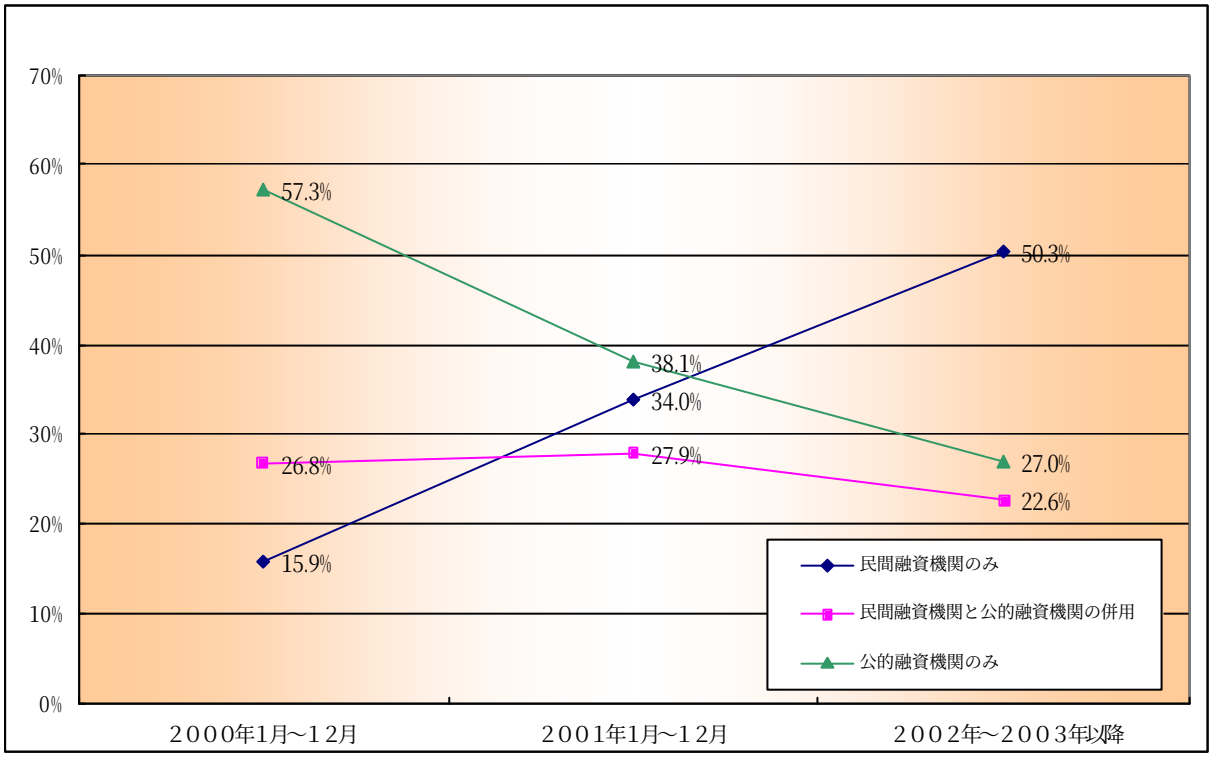
金融機関の検討件数における建築時期の傾向では、「1 件のみ検討」が高い数値であるが、注目すべき点は「2000 年１月～12 月」から「2002 年～2003 年以降」になるに連れて、「１件のみ検討」が右肩下がりの傾向にあり、２件以上検討したと回答した数を「複数件検討」と捉えると右肩上がりとなっている点である。

民間金融機関の住宅ローン商品が多様化する中で、消費者が複数の商品を検討する機会が増えてきていることが実証された。

４）建築（購入）時期別から見る住宅ローンの借入先（公的機関と民間金融）の傾向

２）住宅ローン借入先の傾向において、地方では「公的融資機関」、都市部では「民間金融機関」を選択する傾向であったが、この項においては時系列的な面からの消費者動向の変化を検証する。

図表１－２３　建築時期別住宅ローンの借入先（公的機関と民間金融）の傾向

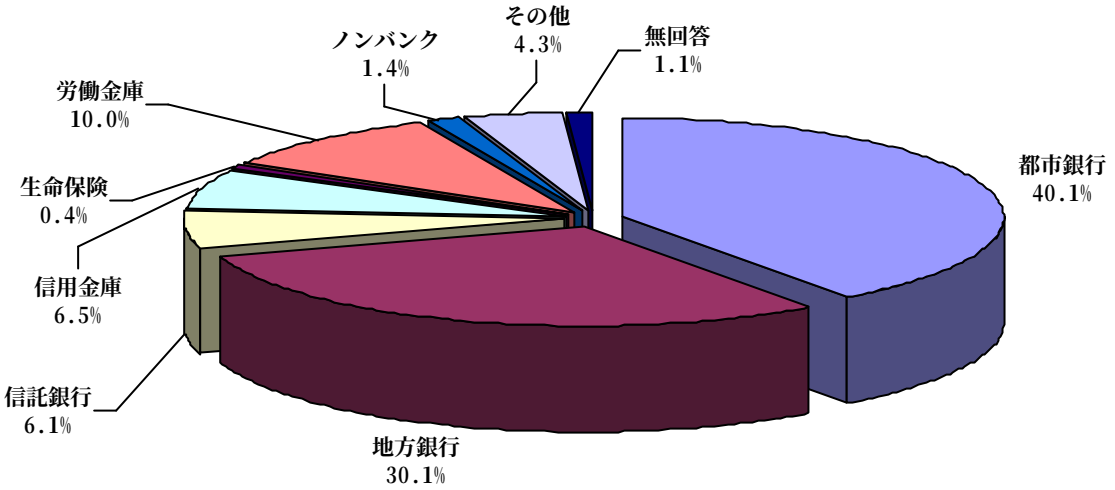


図表３－４の建築（購入）時期別では、「民間金融機関のみ」と回答した割合は、「2000 年 1 月～12 月」と比べ「2002 年 1 月～2003 年 3 月」では、約 3 倍増となっており、年々増えていることがわかる。対照的に「公的融資機関のみ」は、「2000 年 1 月～12 月」と比べ「2002 年 1 月～2003 年 3 月」では、約 1/2 減となっており、年々減少傾向にある。また、「民間金融機関と公的融資機関の併用」も同様に年々減少している。公的融資機関への借り入れがここ 3 年で大幅に減少している。

５）消費者が借り入れをした民間住宅ローン

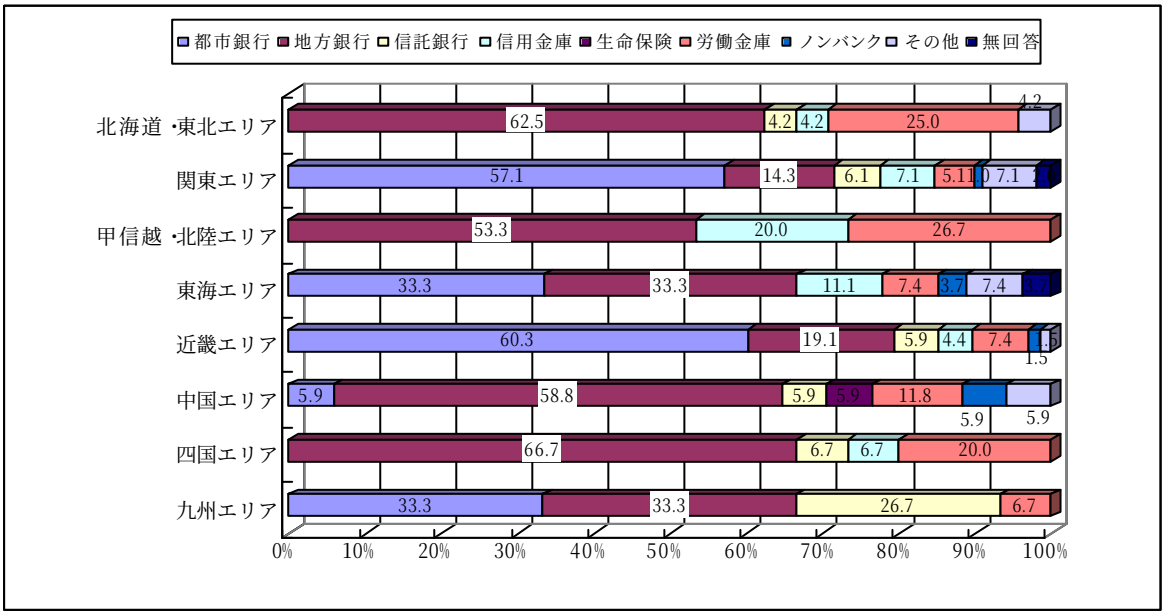
４）の結果より民間金融機関利用率が伸長していることがわかった。ここでは、さらにどの業態の民間金融に住宅ローンを借入しているかを具体的に検証する。

図表１－２４　消費者が借り入れをした民間住宅ローン業態別



民間金融機関における住宅ローンの借入先で一番高いのは、「都市銀行」で 40.1%となり、次いで「地方銀行」が 30.1%となる。この 2 業態で全体の約 70%を占めている。
さらにエリア別での傾向をグラフ化したのが図表３－６である。

図表１－２５　民間金融機関の住宅ローンの借入先業態別（エリア別の傾向）



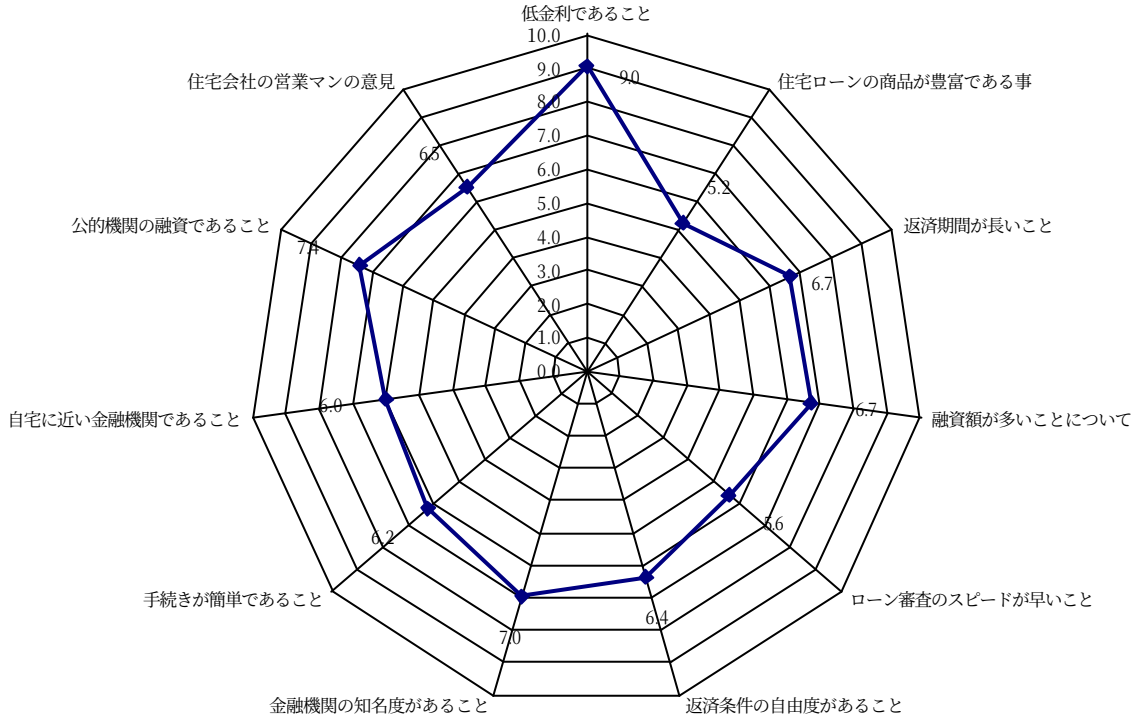
関東エリアや近畿エリアなどの都市部では「都市銀行」の借入先が高く、北海道・東北地方や四国エリアなどの地方では「地方銀行」が高い傾向にある。また甲信越・北陸エリアでは、地域に根ざした「信用金庫」や「労働金庫」が高い数値を示している。

３－２　　住宅ローンを選択する際の消費者重視ポイント

１）消費者の住宅ローンの選択重視度（全国の傾向）

ここでは、住宅ローンを選択する際に消費者が重視しているポイントを検証するために住宅ローンに求めている条件と思われる 11 項目について各々5 段階評価調査した。
「特に重視した」を 10 点、「重視した」を 8 点、「普通」を 6 点、「あまり重視しない」を 4 点、「全く重視しない」を 2 点と評価して、合計値を回答人数で割った平均値をそれぞれ求めた。それをグラフ化したのが、図表１－２６である。

図表１－２６　住宅ローンの選択重視度（全国の傾向）

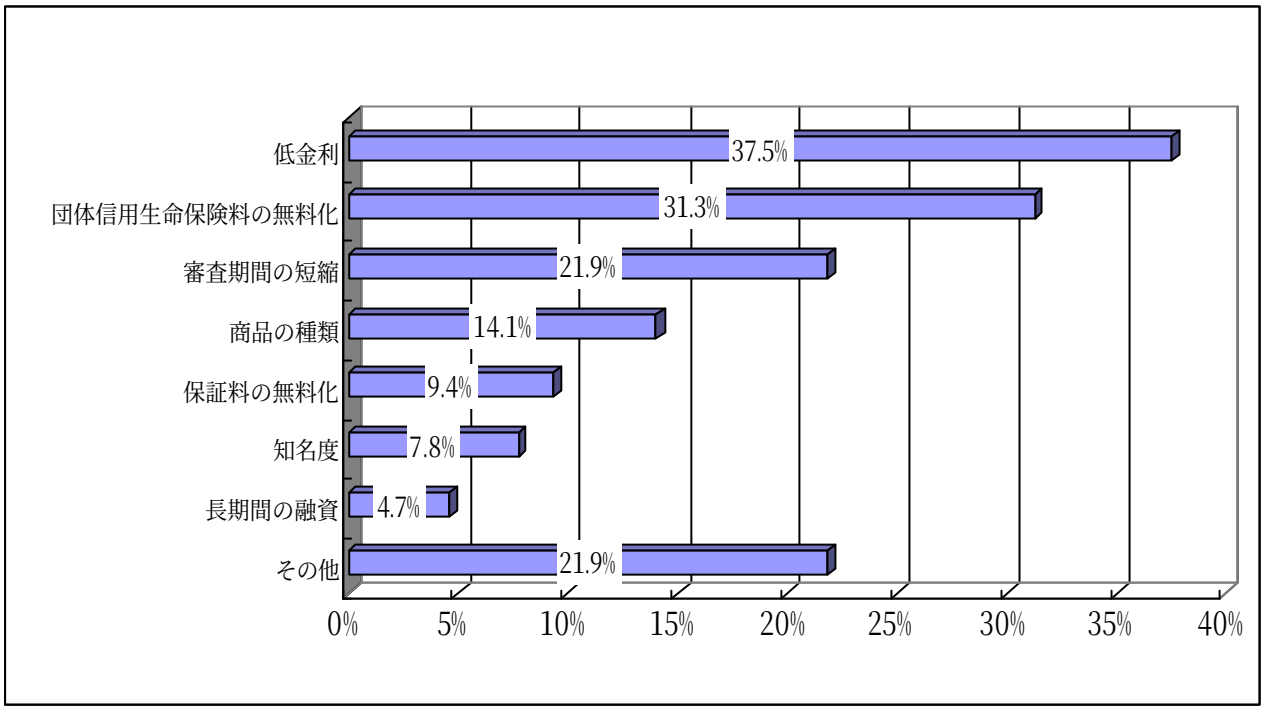


全国の傾向で高い数値を示した項目は、「低金利であること」が 9.0 ポイント、次いで「公的融資機関であること」が 7.4 ポイント「金融機関の知名度があること」が 7.0 ポイントとなる。また、低い数値であった項目は、「住宅ローンの商品が豊富であること」が 5.2 ポイントと一番低い数値であり、次いで「ローン審査のスピードが早いこと」が 5.6 ポイントとなる。調査結果からは、当然では有るが低金利であり、公的融資機関であることが理想ではあるようだ。公的融資機関が示す意図は金融不安に対するニーズと「長期固定型金利」のような安定した金利を示していると思われる。

また、最近の民間金融機関の目立った傾向である「商品の豊富さ」や「ローン審査のスピード」については、消費者にとって住宅ローンを選択する上での他の項目に比べ重視するポイントではない結果が出ている。

次に図表１－２７を見て頂きたい。この図表は、民間金融機関を対象に貴社の販売する住宅ローンにおいて他社との差別化を実施している点についてアンケート調査で取得したデータである。

図表１－２７　民間金融機関における他社と差別化を実施している点[16]



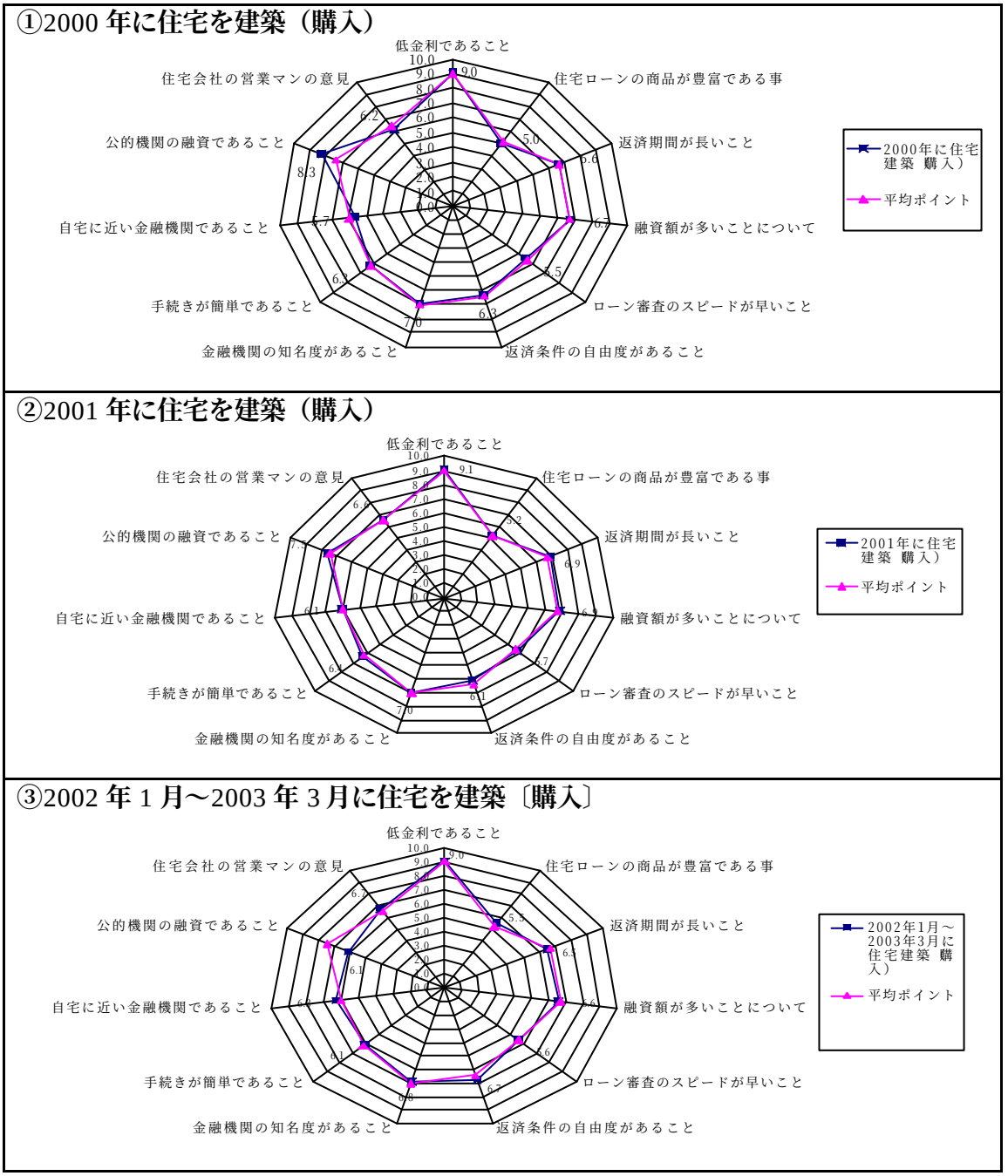
民間金融機関が他社と差別化を実施している点では、「低金利」が 37.5%と一番高く、次いで、「団体信用生命保険料の無料化」が 31.3%となる。最も低い数値は「融資期間の長期化」で 4.7%となる。また、「その他」は、火災保険付きや返済支援保険付きなどの保険をオプションとして選択できるものや、繰上げ償還料を無料のものなどであった。住宅ローンの選択重視度（図表１－２６）と比較すると、「低金利」については、消費者側の住宅ローンを選択する際に重視する点と民間金融機関が住宅ローンを差別化していく点で、両方とも重視度が高く、現在の住宅ローンの低金利傾向はしばらく続くと思われる。しかし、もう 1 つの消費者ニーズである「長期固定金利」のような消費者リスクの少ない商品については、民間金融機関の力をいれた取り組みは見られなかった。

[16] 64 の金融機関から回答であるが複数選択可の回答となっている。

２）住宅建築時期別消費者の住宅ローンの選択重視度の傾向

ここでは、建築（購入）時期別で消費者の住宅ローンの選択重視度に変化が見られるかを検証する。

図表１－２８　住宅建築時期別における住宅ローンを選択する際の重視度



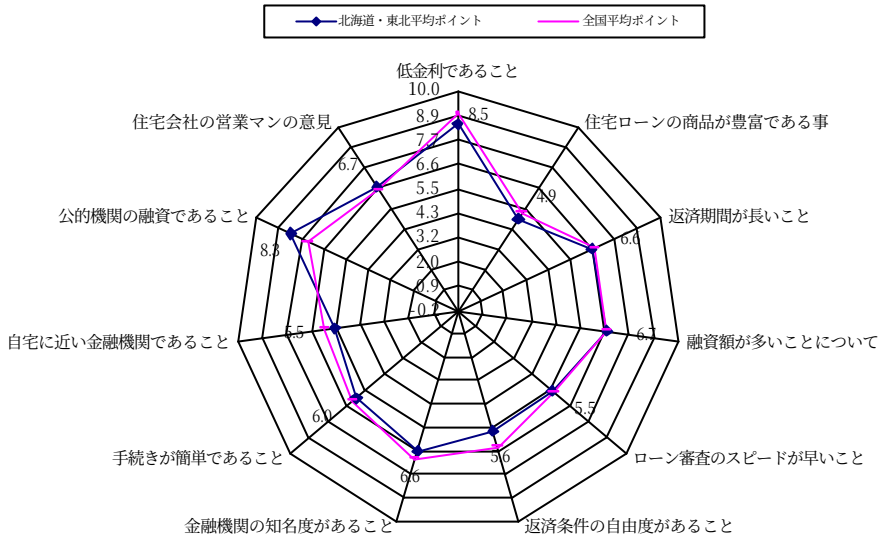
築年（購入）年数別では、「公的融資機関の融資であること」がここ 3 年で重視度が低くなっている傾向にある。公的融資の利用率が下がると共に消費者意識にもここ数年で大きく変化しつつある。この傾向を全国だけでなくエリアに分け消費者意識を検証したのが図表１－２９である。

3）消費者の住宅ローンの選択重視度（エリア別）

次に、住宅ローンを選択する際の重視度には、エリア別で変化がみられるか検証する。

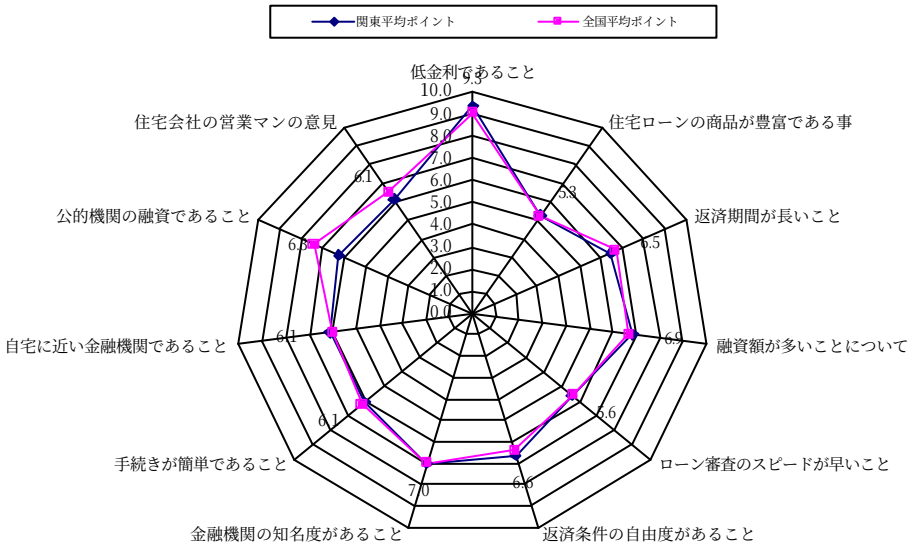
図表１－２９　消費者が住宅ローンを選択する際の重視ポイント

①北海道・東北エリア



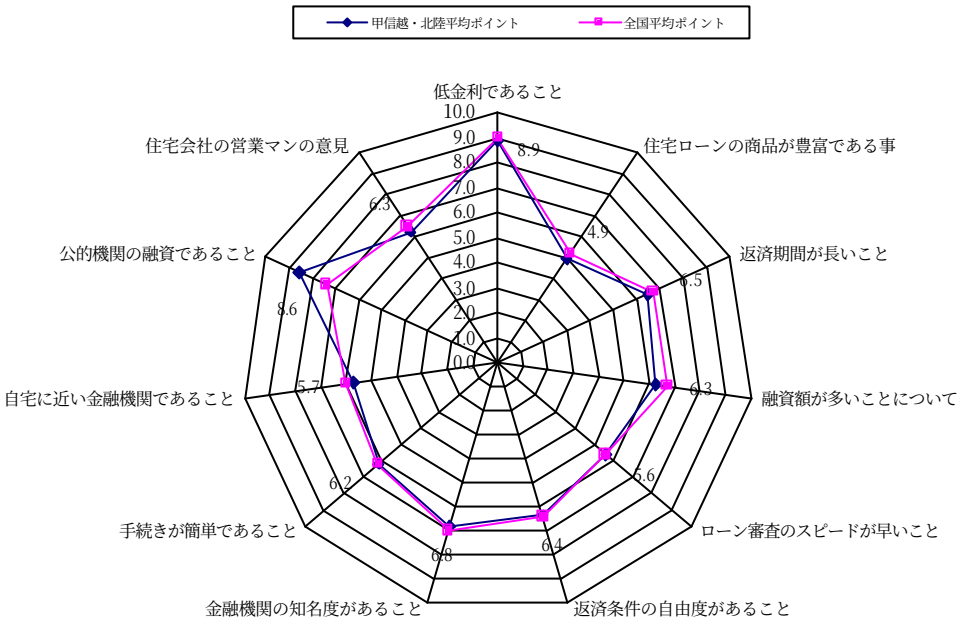
・「公的機関の融資であること」が全国平均より高い傾向にある
・「低金利であること」「返済条件の自由度があること」
「自宅に近い金融機関であること」が全国平均より低い傾向にある。

②関東エリア



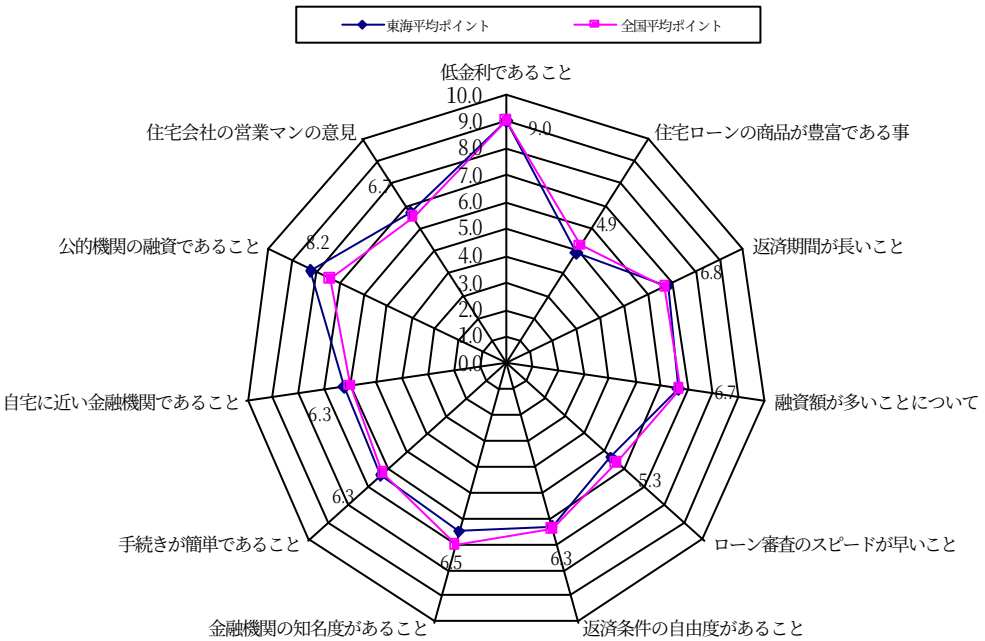
・「低金利であること」が全国平均より高い傾向にある。
・「公的機関の融資であること」「営業マンの意見」が全国平均より
低い傾向にある。

③甲信越・北陸エリア



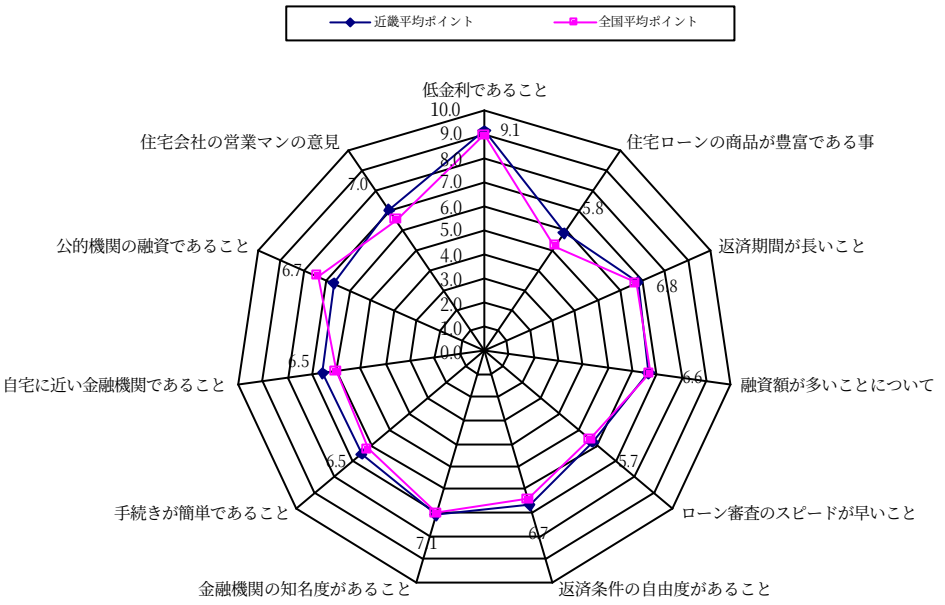
・「公的機関の融資であること」が全国平均より高い傾向にある。
・「融資額が多いことについて」と「住宅ローンの商品が豊富であること」が全国平均より低い傾向にある。

④東海エリア



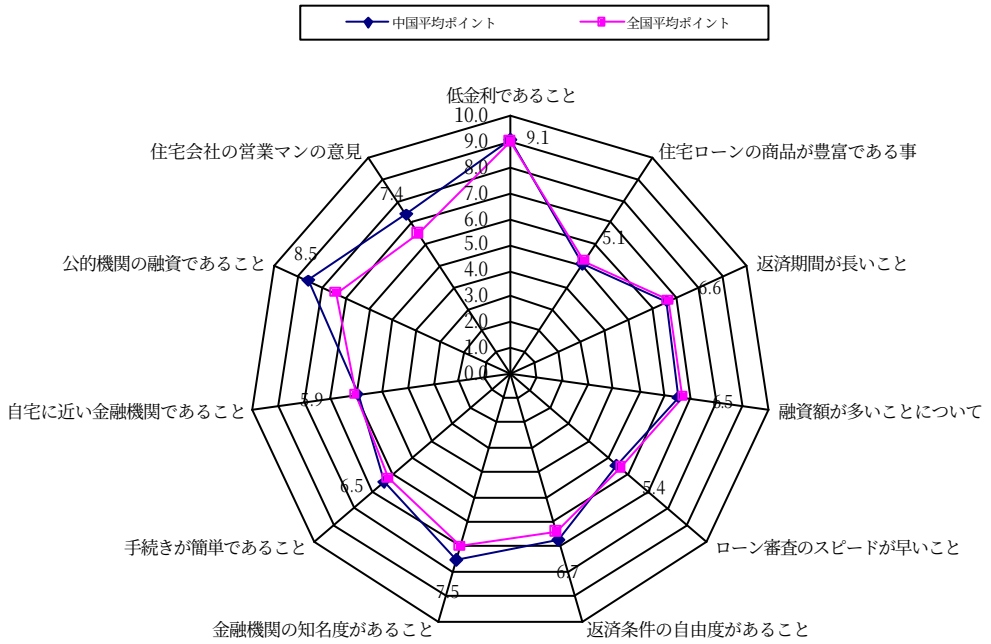
・「公的機関の融資であること」が全国平均より、高い傾向にある。
・「金融機関の知名度があること」が全国平均より、低い傾向にある。

⑤近畿エリア



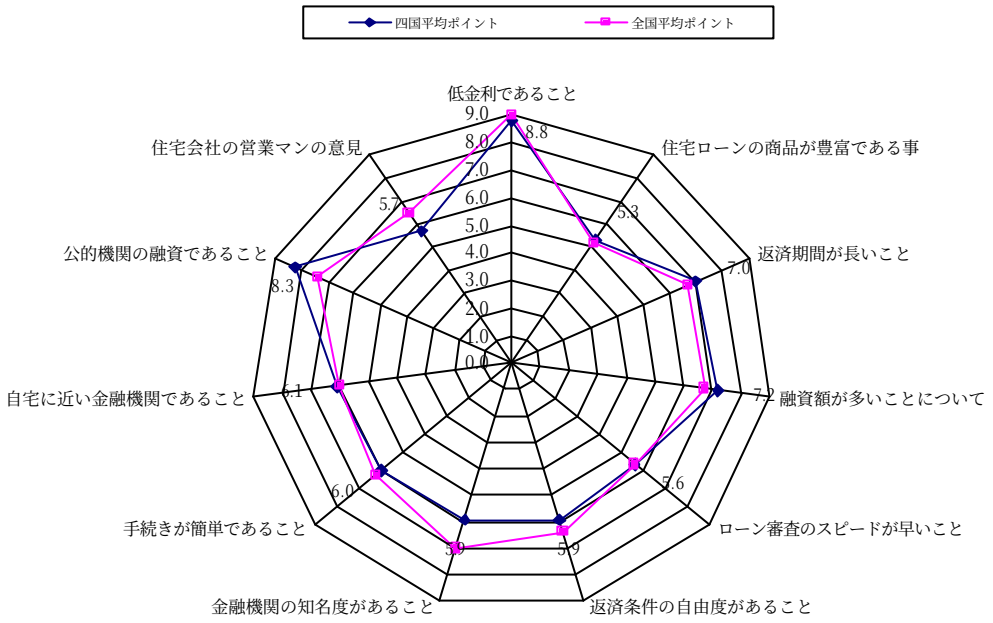
・「住宅ローンの商品が豊富であること」「自宅に近い金融機関であること」「住宅会社の営業マンの意見」が全国平均より高い傾向にある。
・「公的機関の融資であること」が全国平均より低い傾向にある。

⑥中国エリア



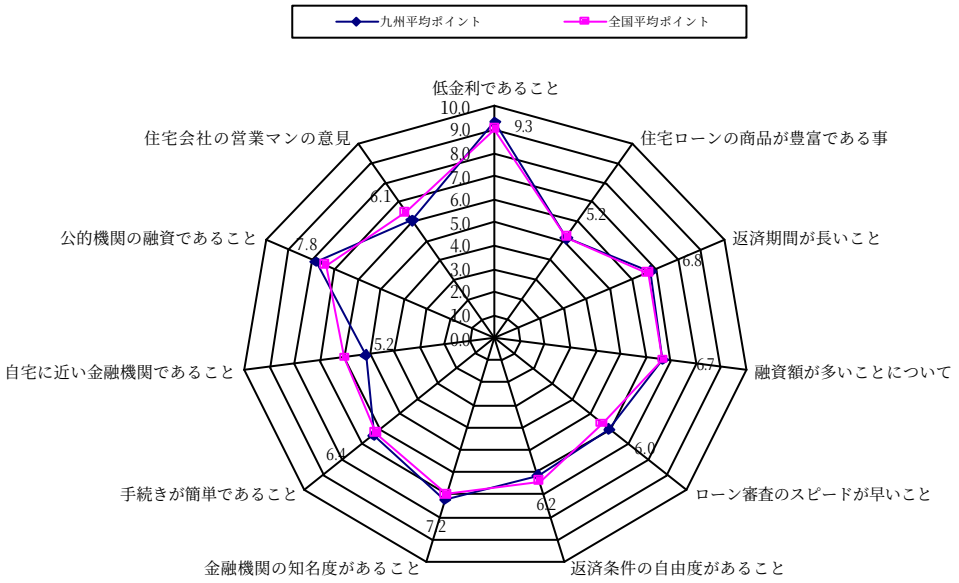
・「金融機関の知名度があること」「公的機関の融資であること」「住宅会社の営業マンの意見」が全国平均より高い傾向にある。

⑦四国エリア



- 「公的機関の融資であること」が全国平均より高い傾向にある。
- 「返済条件の自由度があること」「金融機関の知名度があること」「住宅会社の営業マンの意見」が全国平均より低い傾向にある。

⑧九州エリア



- 「ローン審査のスピードが早いこと」「公的機関の融資であること」が全国平均より高い傾向にある。
- 「自宅に近い金融機関であること」「住宅会社の営業マンの意見」が全国平均より低い傾向にある。

図表１－３０　金融機関を選択する際の重視ポイント（エリア別）のまとめ

エリア名	消費者の住宅ローンの選択重視度（エリア別）の傾向	
	重視度が高い項目	重視度が低い項目
北海道・ 東北エリア	・公的融資機関である	・低金利である ・返済条件の自由度があること
関東エリア	・低金利である	・公的融資機関である ・住宅会社の営業マンの意見
甲信越・ 北陸エリア	・公的融資機関である	・融資額が多いこと ・住宅ローンの商品が豊富
東海エリア	・公的融資機関である	・金融機関の知名度があること
近畿エリア	・住宅ローンの商品が豊富であること ・自宅に近い金融機関であること ・住宅会社の営業マンの意見	・公的融資機関である
中国エリア	・金融機関の知名度がある ・公的融資機関である	・ローン審査のスピードが早い
四国エリア	・公的融資機関である	・返済条件の自由度がある ・金融機関の知名度がある
九州エリア	・ローン審査のスピードが早い ・公的融資機関である	・自宅に近い金融機関である ・住宅会社の営業マンの意見

図表１－３０のようにまとめてみると、北海道エリアや甲信越・北陸エリア、東海エリア、中国エリア、四国エリア、九州エリアでは、「公的機関の融資」の重視度が高い。また反面、関東エリアや近畿エリアでは、「公的機関の融資」の重視度が低く、「金利が低いこと」や「住宅ローンの商品が豊富」などが高い傾向にある。

以上のようにエリア毎に、住宅ローンを選択する際の重視する項目に違いが見られた。

3－３　住宅ローンを選択する際の消費者動向調査まとめ

この消費者動向について、エリアごとに検証を行なった結果が、図表１－３１である。

図表１－３１　エリア別消費者動向の傾向

エリア	住宅ローンの選択する際の検討数	金融機関の借入先	住宅ローン商品を選択する際の重視度
全　国	「１件」と「複数」とで、５割づつのシェアである。	「民間のみ」が約３割占めている。	「低金利」や「公的融資機関」が重視されており、「審査のスピード」や「商品の種類」などの重視度が低い。
北海道・東北エリア	「１件」が約７割占めており、比率が最も高いエリアである。	「公的のみ」の割合が６割を超し、比率が最も高いエリアである。	「公的機関」が最も重視されている
関東エリア	「１件」が４割弱であり、最も低いエリアである。	「民間のみ」の割合が５割を超しており、最も比率が高いエリアである。	「公的機関」や「営業の意見」があまり重視されていない
甲信越・北陸エリア	「１件」と「複数」との割合がほぼ５割づつの割合である。	「公的のみ」の割合が５割を超している。	「公的機関」が重視されている
東海エリア	「１件」が約 55%であり、「複数」とほぼ５割づつの割合である。	「公的のみ」の割合が約４割と高い。	「公的機関」が重視され、「知名度」も比較的重視度が高い。
近畿エリア	「１件」の割合より「複数」の割合の方が比率が高くなっている。	「民間のみ」の割合が４割を超す高いエリアである。	「公的機関」があまり重視されていない。
中国エリア	「１件」の割合が約６割であり、「複数」の割合が低いエリアである。	「公的のみ」の割合が高いエリアである。	「知名度」、「公的機関」「営業の意見」が重視されている。
四国エリア	「１件」と「複数」との割合がほぼ５割づつの割合である。	「公的のみ」の割合が高いエリアである。	「公的機関」が重視されている。
九州エリア	「１件」の割合が最も高いエリアであり、65%占めている。	「公的のみ」の割合が高いエリアである。	「公的機関」、「審査スピード」を重視している。

さらに前ページの図表１－３１エリア別消費者動向の傾向から、次のようにまとめることができる。

図表１－３２　都市部・地方別の住宅ローン消費者動向

エリア	住宅ローンの選択する際の検討数	金融機関の借入先	住宅ローン商品を選択する際の重視度
都市部	複数検討する傾向	民間のみの比率が最も高い	低金利や商品の豊富など商品内容を重視している
地方	１件の比率が高い	公的金融機関を含む利用率が高い	公的機関の重視度が高い

都市部については、すでに公的融資機関を優先する考えは減少し、複数の選択肢をもつ民間金融機関の住宅ローンを複数検討することが定着しつつある。地方においては、全国的に公的融資離れが加速する中まだ根強い人気を誇り、公庫だけでなく労働信用金庫等の利用率も高い。地方部においては民間金融の融資対象エリアから外れる場合があり、（例えば離島等）消費者にとっては公的融資が必要となる。たとえ民間金融機関が存在したとしても選択肢は少ない事が予想され、地方における住宅金融は公的融資の撤退と共に新たな問題を抱える可能性を残している。

これからの傾向としては、地場に根付いた地銀や信用金庫も商品開発に力を入れており、都市部と同じ傾向が徐々に強くなると思われる。都市部においてはさらに民間金融機関の商品構成が広がり、これまでの誰が購入しても公平な商品でなく、諸外国のように個人の信用に応じた金利や保険を用意する金融機関が増えていくと思われる。都市部の進化に地方が残されていく構図だけは避けなくてはならない。

４　消費者側から見た住宅ローン評価と民間金融機関の考える住宅ローン

ここでは、これまでの検証結果から、市場ニーズに合った住宅ローンの条件を提唱していく。

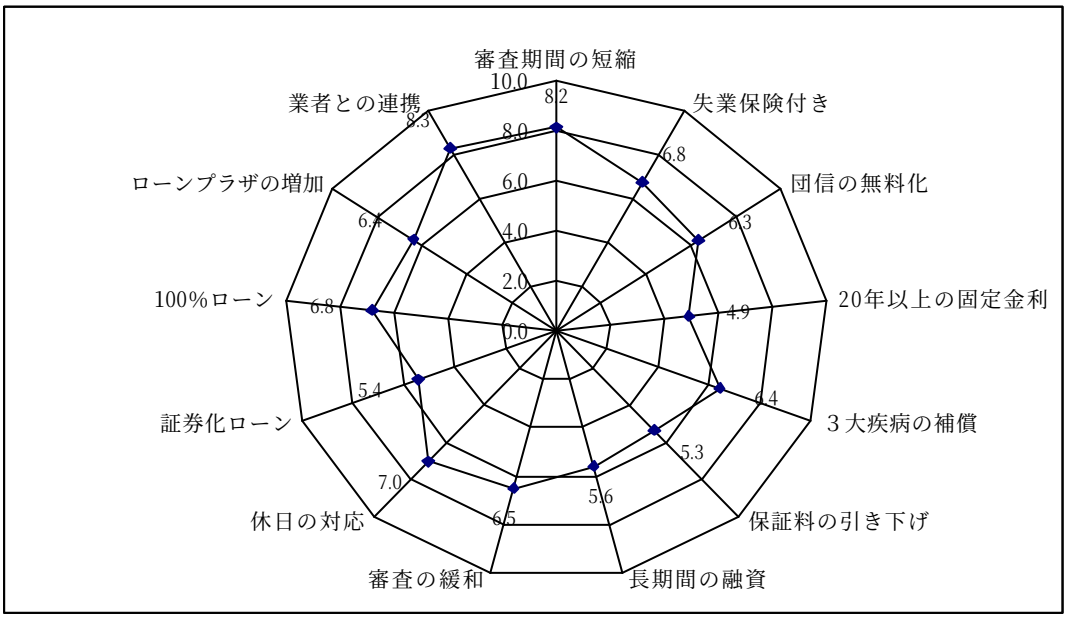
４－1　　民間金融機関の考える住宅ローン

民間金融機関は､金利体系については､固定期間選択型と変動金利型に注力をしており、住宅金融公庫に準ずる長期固定型にはあまり取り組みを強化おらず、消費者側が金利リスクを負う変動金利を推奨している。また、団体信用生命保険は金融機関側の負担が多く、保証料、事務手数料、繰上げ償還手数料においては本人負担という傾向が強い。ただし、近年においては保証料、事務手数料を無料にしている民間金融機関も徐々に増えており、さらにがん保険付きや失業サポート付きなどのオプションや口座開設者に対する優遇金利制度を設けており、顧客の獲得に激しい競争が行われている。この競争市場は今後も消費者にとって良質で低価格な商品を生み出すことに寄与していくであろう。

４－２　　民間金融機関の住宅ローンへのこれからの取り組み

民間金融機関が住宅ローンに関してこれからの取り組みに重視している点をアンケートにより集めた結果が図表１－３３の結果となった。

図表１－３３　民間金融機関がこれからの取り組みとして最も重視している点



図表１－３３は、民間金融機関に対し、住宅ローンを今後取り扱う際に重視している点について、各々１３項目について、５段階評価をしてもらったものの集計結果である。「特に重視した」を１０点、「重視した」を８点、「普通」を６点、「あまり重視しない」を４点、「全く重視しない」を２点と評価して、合計値を回答人数で割った平均値を示した。重視している項目で高い数値なのは、「業者との連携」が 8.3 ポイント、次に「審査期間の短縮」が 8.2 ポイントとなり、これは民間金融機関側にメリットがある項目と考えられる。また、逆に「20 年以上の固定金利」が 4.9 ポイントと一番低く、「保証料の引き下げ」が 5.3 ポイント、「証券化ローン」が 5.4 ポイントとなり、この項目の中では、民間金融機関側にリスクの高い項目と考えられる。

このように民間金融機関がこれから重視している上位項目は、「業者との連携」「審査期間の短縮」であるが、「住宅ローンを選択する際の消費者動向調査」結果からも明らかなように、住宅ローン商品の市場ニーズは「低金利」「公的融資（長期固定金利）」にある。この検証では民間金融機関の重点方向は市場ニーズに向いているとは言いがたい。例えば、「業者との連携」は金融機関にとっての顧客獲得の戦略色が強い。「審査期間の短縮」は、住宅メーカーの営業マンにとって顧客の早期囲い込みのニーズとして浮上したものであろう。消費者にとってのメリットは少ない。「20 年以上の固定金利」やそれを可能にする「証券化ローン」への取り組みが低いポイントである点は企業リスクと消費者メリットとの相違を反映している。

次に民間金融機関側の取り組みの傾向を踏まえて、消費者側からの住宅ローンの評価を検証する。

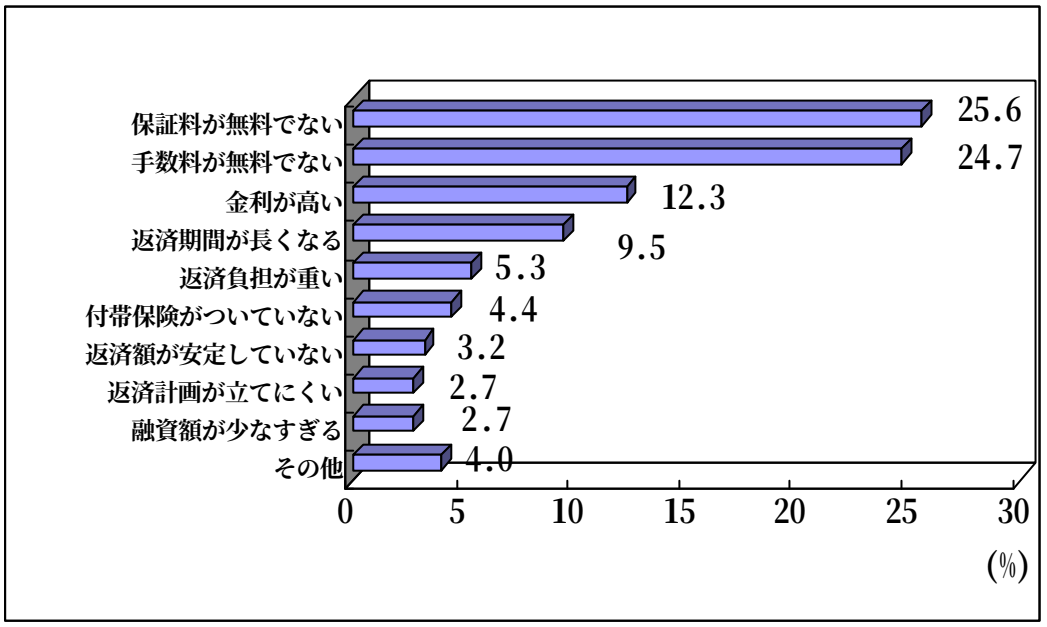
４－３　　消費者側から見た住宅ローン評価

ここでは、消費者側が現在の住宅ローンをどのように評価し、どのような要望を持っているのかを検証する。

1）消費者から見た住宅ローンに対する不満点

図表１－３４は、消費者が、現在利用している住宅ローンに対する不満点について複数回答で答えてもらったグラフである。

図表１－３４　消費者から見た住宅ローンに対する不満点（N＝473）



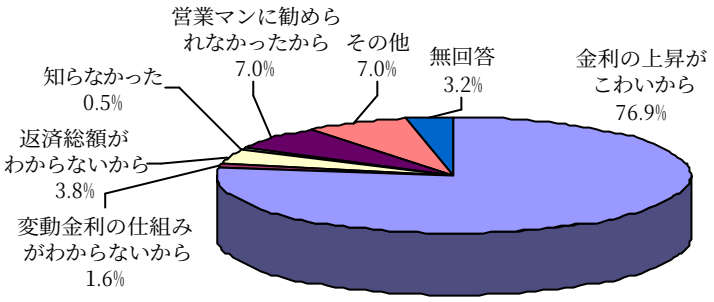
消費者の住宅ローンへの不満について、最も多い項目は、「保証料が無料でない」で25.6%次いで「事務手数料が無料でない」が 24.7%となり、手数料関係による不満が上位にきている。続いて月々の返済の金額に関する不満が「金利が高い」「返済負担が重い」「返済額が安定しないと」形を変えて出てきている。手数料は一時的な支払いで済むが、月々の返済に関する不満は契約当初に適切な金融アドバイスを受ける事で本来は減少するはずである。無理な返済計画は結果として、消費者が全てそのリスクを負う事となる。この消費者の不満はある意味、十分な商品リスク説明と金融アドバイスの不足が招いた結果である。

家計に占める返済負担率は 2002 年の可処分所得に占める返済額の割合が 20.1%と初めて 20%台を超えていた。加えて、可処分所得が 4 年連続で減少しており、相対的な結果ではあるが、今後も景気低迷が続き所得減少が続くと消費者の実質返済負担増は続くと考えられる。

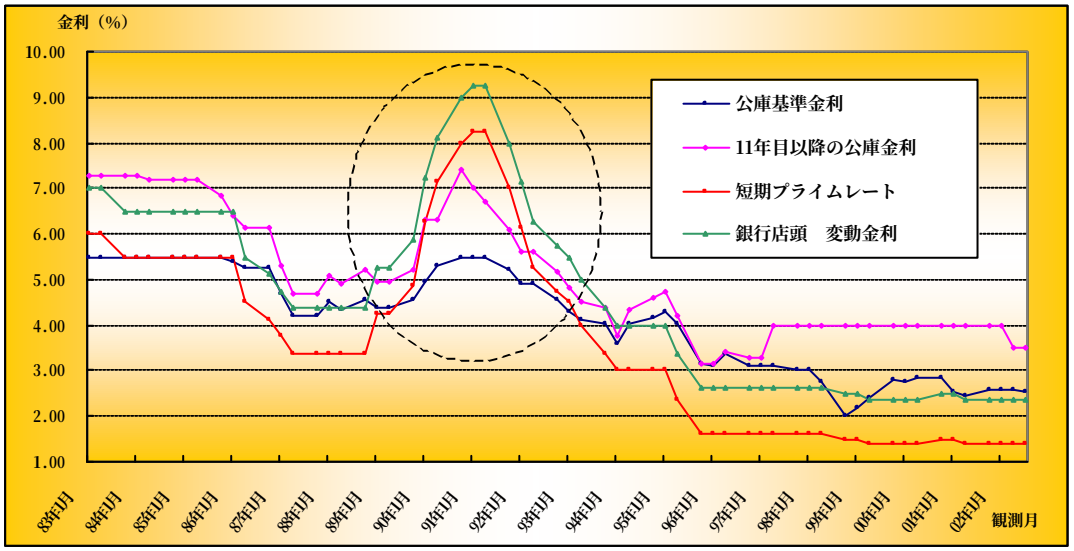
2）変動金利型の消費者理解

4－1「民間金融機関の考える住宅ローン」において民間金融の「長期固定金利」への取り組み意欲が低い傾向がでた。現実、民間金融の住宅ローン金利体系は「変動金利型」主導である[17]。ここでは、消費者側の評価として、変動型金利をどうとらえているのか、変動金利を選ばなかった消費者 185 人を対象に調査し、「選ばなかった理由」を答えてもらうことにした。変動金利型を選ばなかった理由で最も多い回答は、「金利の上昇があるとこわいから」が 76.9%である。低金利を背景に変動金利型が需要を伸ばす一方で、変動金利型商品を拒否した消費者は統一的な見解を示している。

図表１－３５　変動金利型を選ばなかった理由の傾向



図表１－３６　住宅金融公庫金利と短期変動金利の推移[18]



変動金利の推移を辿ると、点線の円で囲まれた 89～94 年まで変動金利と 11 年目以降の公庫金利は最大 3.75 ポイント格差がでた。変動金利の上昇は決して先の話ではない。

---

[17] 2-1 金利体系別傾向で触れている。期間選択型も併せると商品の 9 割が変動金利に連動している。

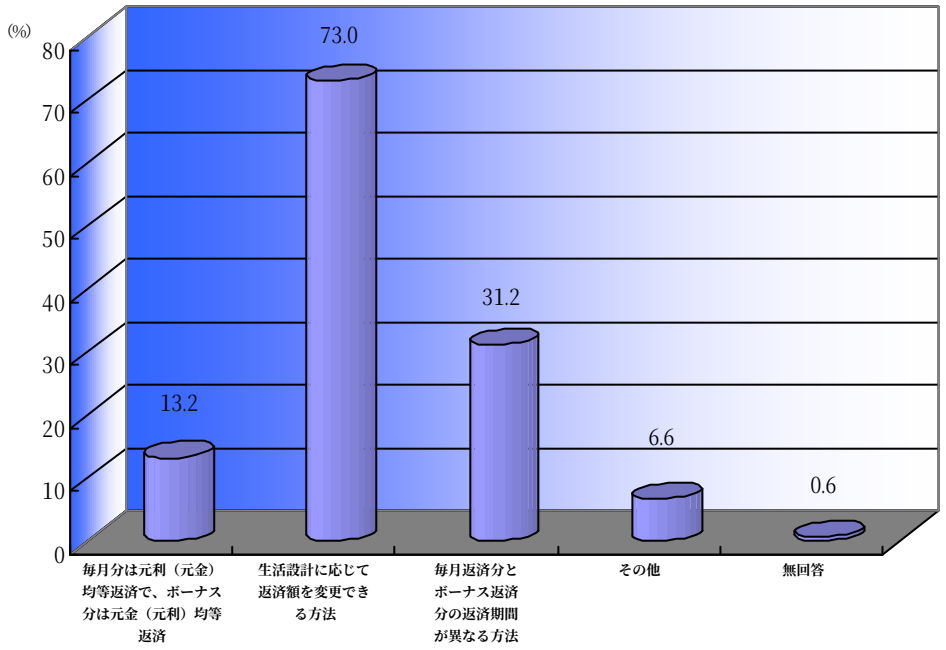
[18]短期プライムレートは、都銀が最も多く採用した金利。店頭金利は短期プライムレートに１%を上乗せした金利を仮定している。

3）消費者の返済方法についての考え方

今までは、住宅ローンの内容についての消費者ニーズを中心に進めてきたが、ここでは、返済の仕方に注目した。消費者が住宅ローン選択する際には個人の返済能力に合わせた返済が可能な商品を選ばなくては返済額が大きく異なり、返済方法は商品選択の重要なポイントとなる。

住宅金融公庫によると「住宅ローンに関する意識調査」[19]（図表１－３７参照）の項目にある「望ましい返済方法」で「生活設計に応じて返済額を変更できる方法」が高い数値となっている。そこで今回、ここに注目して、「生活設計に応じてとは、どのような時か？」を調査した。

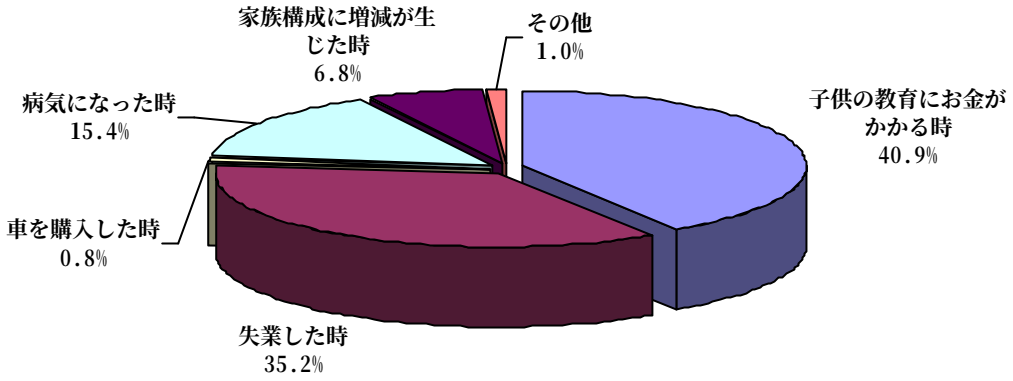
図表１－３７　望ましいと思う返済方法（複数回答）



公庫の調査と重複するが、本調査においても生活設計に応じた返済額の変更希望を調査したところ、約 8 割が返済額の変更を希望をした。若干では有るが公庫の調査よりも数値が伸びている。では具体的にどの状況でその変更希望が発生するかをアンケート調査した結果が図表１－３８である。

[19]住宅金融公庫が平成 12 年 9 月 29 日～10 月 19 日に実施しており、調査対象は、平成 9 年～平成 11 年に公庫融資を申し込んだ者のうち、平成 12 年 6 月末時点で返済中の者、調査件数は、25,000 件に対して、10,217 件回収（回収率 40.9％）

図表１－３８　どのような時に返済額が変更できれば良いか（N＝384）



図表１－３８では「子供の教育にお金がかかる時」が 40.9%と一番多く、次いで、「失業した時」が 35.2%という結果となった。我が国における完全失業者数は 2002 年度では、360 万人となり 2001 年度と比較して 12 万人の増加である。長期間、住宅ローンを返済していく時には、消費者の生活の中で様々な変化が起こり、返済に負担がかかる時期もあるので、民間金融機関側としては、消費者の不安を解消できる住宅ローン商品を作り上げることが期待される。

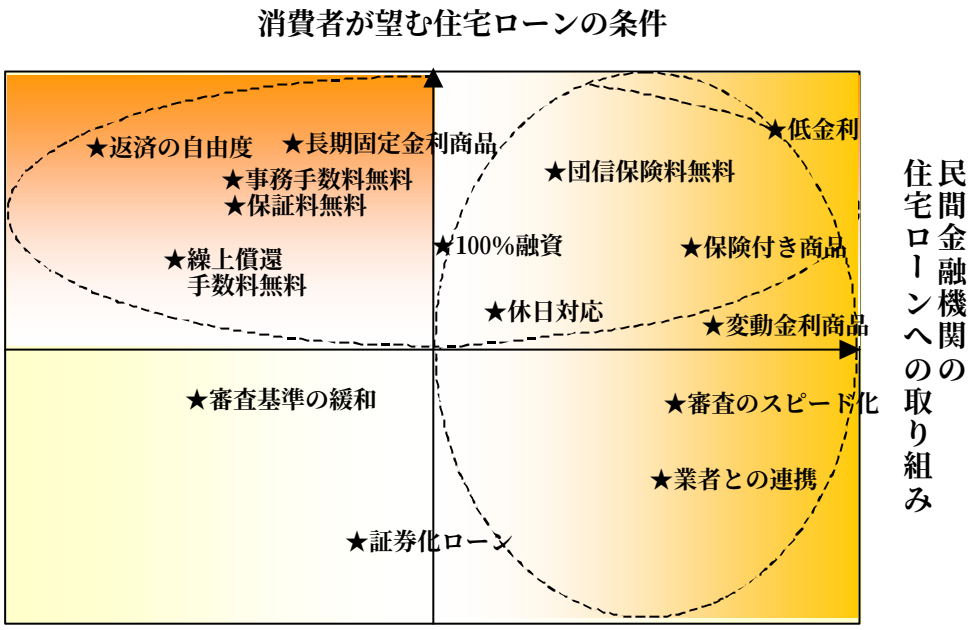
４－４　　これから期待される住宅ローン

ここまで、消費者の意見と民間金融の取り組みをアンケートやデータに基づき検証してきた。消費者は長期にわたる支払いというリスクを抱える中で、少しでも負担を少なくしたいという気持ちが、顕在的商品ニーズや潜在的不安となって現れている。特にこのデフレ経済が蔓延したここ数年において、消費者は金利負担の少ない変動金利商品を選択し、目先の負担軽減を重視する変化が顕著に出てきている。それに伴う公的融資離れも実態として浮かんだ。

民間金融機関の住宅ローンへの取り組みは、顧客の取り込み、メインバンクとして取引される戦略として激しさを増している。商品は変動金利を主力とし、一定期間金利サービスする事で新しい商品を開発してきている。住宅ローンに関する諸費用も金利に上乗せすることで消費者の負担を一時的に緩和させている。最近では、この「内枠」と呼ばれる方式をほとんどの民間金融が採用している。こうした民間金融の攻勢により住宅金融市場から新規貸し出しの公的融資比率が一桁になる日もそう遠くないと思われる。しかし、公的融資の果たしてきた役割が、民間金融で全て補えるかは、まだ疑問である。特に地方においては長期固定金利のような公的融資に根強い人気が残っている結果が出た。離島などの特殊な条件下では都市部のような民間金融の優遇条件は受けにくく、公的融資の役割がこれからも必要である。災害時の特別な融資等も民間金融で機能を果たすには課題が残る。市場の変化は、これら解決されていない課題を残しつつ確実に進んでいる。

図表１－３９は今回の調査から住宅ローンに対する消費者ニーズと民間金融の取り組みを項目別に分布させたものである[20]。これは大きく４つのゾーンに分かれるが、右上のゾーンは両者の意見がマッチしており、これからも住宅ローンに良い条件が反映されると思われる。左上のゾーンは、消費者側から民間金融機関に期待されている項目であり、民間金融が左上の項目について取り組む事により、消費者の満足度は高まると考えられる。

図表１－３９　民間金融取り組みと消費者ニーズの分布



しかし、これだけでは、消費者の顕在化した不満点は解消されても潜在的な不安は決して解消されない。潜在的不安は、住宅ローン返済が長期にわたることによる不安である。目先の金利優遇や、諸費用サービスも大切だが、潜在的な不安解消には購入後の返済ライフプランが重要な役目を果たす。結婚、出産、子供の進学、退職等、生活シーンは変化していく。住宅ローンは本来、消費者の生活スタイルの変化に応じた、返済ニーズに応える商品であるべきである。

これからの住宅ローンは、図表１－３９のような顕在的消費者ニーズだけでなく、住宅ローン販売に携わるスキームも評価対象となっていくであろう。消費者は、住宅ローンの販売スキームの中で、生活スタイルにそった金融アドバイスを受け、自分のスタイルにあった住宅ローンを購入する。住宅ローン購入後も生活スタイルの変化に応じて、継続してスキームの中から金融アドバイスや金利の優遇を受けることができ、長期の住宅ローン返済と上手につきあい、新たな投資意欲をもつこととなる。これが、これからの住宅ローンに期待される“あるべき姿”である。

[20] 両者のアンケートのポイントを分布させた。一部回答が消費者側と民間金融でかみ合わない項目もあるが筆者の判断により調整し分布させた。

第　2　章

米国住宅ローン証券化市場における
モーゲージ・カンパニーのビジネスモデル

第２章　米国住宅ローン証券化市場における
モーゲージ・カンパニーのビジネスモデル

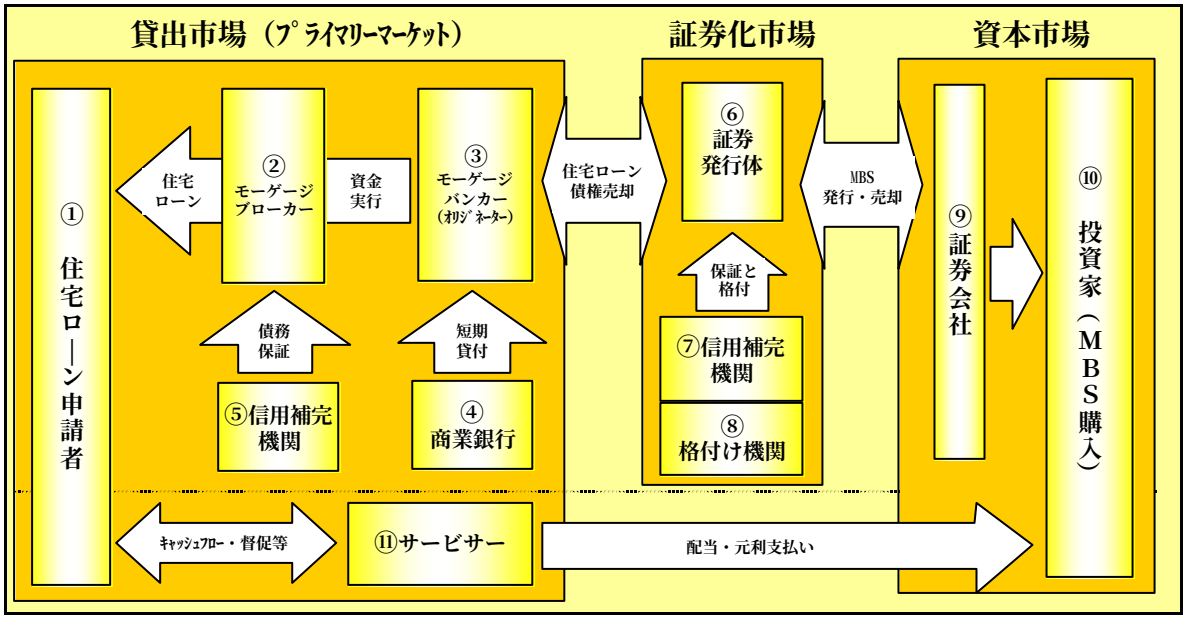
１．米国モーゲージ・カンパニーとは

１－１　貸出市場を支える米国モーゲージ・カンパニー

わが国の住宅金融市場の中核を担ってきた住宅金融公庫が、特殊法人改革に関する平成 13 年 12 月の閣議決定により 5 年以内の廃止が決定し、住宅金融公庫の主要な役割であった長期・固定・低利の住宅ローンの安定供給を今後、民間金融に委ねることとなった。これまでは財政投融資という資金供給により住宅ローンの安定供給を維持してきたが、民間金融では、住宅ローン債権を担保とした証券化スキームの導入が安定供給実現へのひとつの課題となる。既に米国においての住宅ローン担保証券（ＭＢＳ）発行の歴史は約 30 年を数え、2001 年実績においてＭＢＳ発行残高は約 2 兆 8 千億ドルとなっている。住宅ローン証券化市場を活性化させるインフラ整備が進んでいることや日本には馴染みの少ないモーゲージ・カンパニーといった存在が貸出市場で機能し、投資家のメリットが実現されたことが市場拡大を支えているのである。

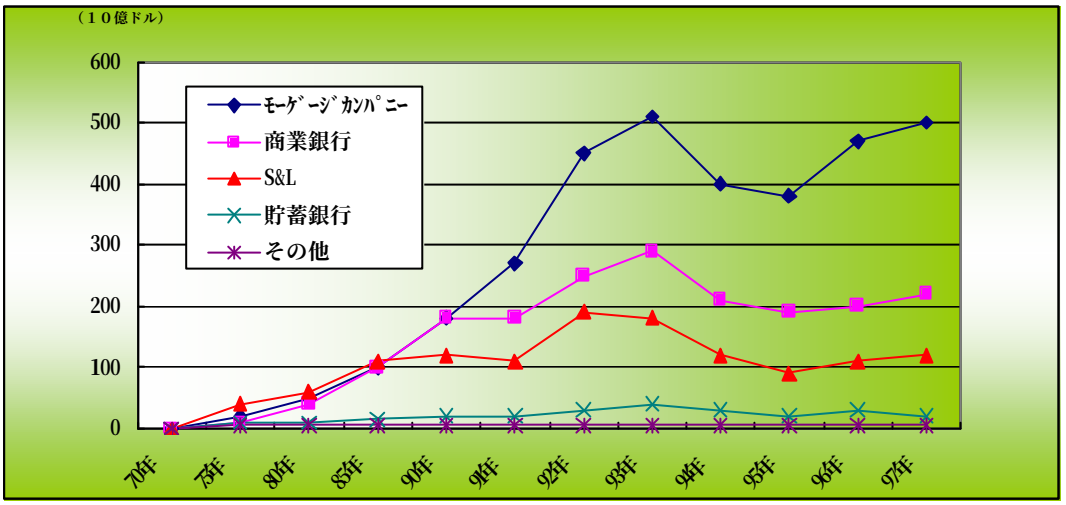
米国住宅金融市場は 3 つの市場から構成されている。貸出市場においてはモーゲージ・カンパニー（後述）の存在が競争を生み出し、証券化市場においては政府機関や政府支援機関がＭＢＳ発行を助けている。証券化スキームは投資家と家計を直接結ぶ直接金融を実現させる点で有効な手法であり、市場原理に基づく金利設定を促進するため、わが国においても活性化が望まれるところである。

図２－１　米国の住宅ローン証券化スキーム例



米国の住宅ローン証券化の歴史は商業銀行に対する州を越えた貸し出しの禁止に始まる。資金的に恵まれていなかった中西部の地域において、資金豊富な東部の投資家が、その中西部の住宅ローンを購入する事で、資金の需給バランスの調整弁として機能していた。この機能を円滑に実行するために公的機関[21]が設立され、住宅資金の地域偏在の是正と需給調整を促進した。公的機関の関与する証券化スキームが確立されるようになり、モーゲージ・バンカーと呼ばれる証券化を前提とする住宅金融業が機能を始める。モーゲージ・バンカーは住宅金融の需要の波に対応できるよう業務のスリム化を計り、販売の手足となるブローカー業務を切り離した。結果、モーゲージ・ブローカーと呼ばれる住宅ローンアドバイザーの存在が徐々に一般化し始める。

図表２－２　米国における金融機関別住宅ローン新規貸出の推移



住宅ローン販売を手がけるモーゲージ・カンパニー（後述）の存在が、アメリカで飛躍的に伸びてきた起点は、1980 年代の貯蓄貸付組合（S&L）や貯蓄銀行の倒産にある。短期変動の貯蓄資金を長期固定金利の住宅ローンに貸し出していた貯蓄金融機関が、金利変動リスクを解消できなった結果、倒産が相次いだ。この痛手を教訓とし、自ら資金を調達せず、金利変動リスクを投資家へ移転させる証券化スキームが住宅ローン組成の基盤となることで、長期・固定金利の住宅ローン安定供給を実現するモーゲージ・カンパニーが住宅証券化市場活性化の担い手となった。

[21] 1938 年に自ら住宅ローン債権を購入し転売するファニーメイ（連邦抵当金庫）が設立される

１－２　米国モーゲージ・カンパニーの業態と収益構造

住宅ローンの証券化が活性化するにはモーゲージカンパニーの存在が重要であることは米国の証券化の歴史と成功を見てわかるところである。我が国ではほとんど見られないこの業態とその収益構造、規制監督について触れる。

モーゲージカンパニーは住宅金融を専門とした金融機関（会社）である。その役割りにおいて、ブローカー、バンカー、サービーサー[22]に大きく分かれる。その業態と収益構造は、コスト低減を可能とした機能分割が明確になされており証券化市場の活性化を維持する裏付けとなっている。

◆モーゲージ・ブローカー

モーゲージ・ブローカーとは、住宅ローン希望者と住宅ローンを販売する Lender（モーゲージバンカー及び商業銀行等）の仲介をする業である。住宅金融は景気による循環が激しいため、需要の大小により人員を調整できるブローカー業務はバンカー業務から独立し普及してきた。その企業の中でも、社内の顧客担当責任者がローンオフィサーと呼ばれ、直接顧客との住宅ローン業務を行う。主な業務として、①住宅ローン申請者を募集し顧客に対する多様な住宅ローンの紹介、②顧客に合わせた適切な金融アドバイス、③住宅ローン申請代行業務、④ロックイン[23]と呼ばれる米国債に連動する住宅ローン金利の確保等がある。全米ブローカーは一人の会社から数百人の会社まで合わせて約 3 万社存在し、雇用人口にして約 24 万人の業界となっている。１モーゲージ・ブローカー当たりのモーゲージ・バンカーとの提携数は 10 数社～約 300 社と幅広く、提携するモーゲージ・バンカーが発売する複数の住宅ローンをひとつでも多く取り扱う個人の能力が企業競争力となる。モーゲージ・ブローカー会社に集客能力があるのでなく、ローンオフィサー個人に顧客がつく傾向にある。よってモーゲージ・ブローカーが企業として発展するには、有能なローンオフィサーを多く抱えることが条件となる。

モーゲージローンの審査基準は厳しいものからほとんど審査を必要としないものまであり、審査基準は膨大な数となるため顧客の希望を理解した上で、どのローンプログラムで融資を受けるか判断しなくてはならない。「このローンオフィサーが判断すれば融資は問題ない」といった確実性がローンオフィサーの評価につながる。（特に不動産業者の紹介は優秀なローンオフィサーに対し、早い時期での確実な融資判断を期待する）

モーゲージブローカー業は通常、契約した住宅ローン総額の１～２％を Lender からブローカーフィーとして受け取る。直接顧客からブローカーフィーの一部支払いをディスカウントフィー[24]として受ける場合もあるが、ブローカーフィーの総額はあらかじめ Lender との

---

[22] 本来はモーゲージカンパニーのカテゴリーからは外れるが、バンカーが兼務することが多く収益性も高い。本稿ではモーゲージカンパニーのカテゴリーに加え紹介する。

[23] 2-4 で詳しく触れるが顧客の金利獲得業務

[24] 契約金利を下げるためにあらかじめまとまった金額を金融機関に払うこと

契約で決まっているので、この場合は Lender からの受け取るフィーの中で調整される。ブローカーフィーは、Lender が雇用コストを削減した結果生み出された利益から還元しているので、ローン申請者からは一切もらわない。

米国においてモーゲージ・ブローカーの規制は各州レベルで銀行監督局が行う。州によって多少の違いはあるが、登録制をとっており、登録には①事業規模、②保険加入、③金融機関からの紹介、④取引実績がない場合の預託金等が必要となる。また消費者保護として機能するという観点から RESPA（後述）と呼ばれる法規で規制され、契約する Lender からモーゲージ・ブローカーへのキックバック等は一切禁止されている。

我が国においては住宅を販売する営業マンが米国でのブローカー業務の一部を担う場合が多いが、住宅金融のアドバイザーとしてではなく、そのほとんどが金融機関の代行業務として慣習のままに無料で行われてきた。近年、ファイナンシャルプランナー制度が住宅営業マンのスキルとして注目され始めた点は、消費者教育・保護といった米国のモーゲージ・ブローカー業の役割に徐々に近づきつつある。

◆モーゲージ・バンカー

モーゲージ・バンカーとは、住宅ローンの証券化を前提とし、金融機関から短期借入を実行し、住宅ローンを融資する、預金機能を持たない金融機関である。住宅ローン申請者の集客はモーゲージ・ブローカー経由で行い、申請者の審査、住宅ローン実行資金の短期調達、住宅ローン債権をプールして証券発行体（ＦＮＭＡ[25]やＦＨＬＭＣ[26]等）への売却する等が主な業務となる（米国では自ら証券発行も可能）。全米では約 1500 社存在し、その約 8 割が商業銀行の子会社である。住宅ローンに関する窓口をモーゲージ・ブローカーに委託したことで、人件費、広告費、諸費用等を削減した結果、証券化ビジネスモデルが構築された。

モーゲージ・バンカー業の主な収益源は、住宅ローン債権の売却益、住宅ローン審査手数料（＄500 程度）、ローン金利の割引料等のオリジネーションフィーと呼ばれるものである。モーゲージ・バンカーがサービサー業務（後述）を兼務する場合は、収益源にサービシングフィーが加わる。サービサーを兼務すると、結果として、モーゲージ・バンカーにとってはサービシングフィーが一番大きな収益源となる。モーゲージ・バンカーはローン契約から融資実行、住宅ローン債権を証券化して、投資家に売却するまでの金利変動リスク[27]を負うこととなるため、できるだけ早く投資家まで売却を済ますことが必要である。通常は１～４ヶ月の間で売却される。

---

[25] ファニーメイ（連邦抵当金庫）、1938 年設立の政府支援機関
[26] フレディーマック（連邦住宅貸付抵当公社）、1970 年設立の政府支援機関
[27] パイプラインリスクと呼ばれる

モーゲージ・バンカーの規制・監督は各州レベルで銀行監督局が行っている。ライセンスに対する規制は州毎で異なる。ニューヨーク州の場合[28]を一例としてあげる。

●ニューヨーク州におけるモーゲージバンカー・ライセンス取得要件[29]
① 組織形態は法人であること
② ライセンス料＄2,000、毎年の更新料＄500
③ 資本金＄250,000 以上、内 20%以上が流動資産であること
④ 損害保険＄300,000
⑤ 年次報告書の提出
⑥ 不動産業者、モーゲージブローカー、デベロッパーへのキックバック禁止
⑦ HUD[30]支店からの認可
⑧ HUD 認可のローンオフィサーが所属すること
⑨ オフィス担保物件が 200 マイル以内に位置すること
⑩ 以上の要件を満たし HUD に認可されること

米国においては多くの大手商業銀行が子会社としてモーゲージ・バンカーを設立し、住宅ローン業務を行っている。特に長期固定住宅ローンや長期変動住宅ローンについて専門にモーゲージ・バンカーで扱う商業銀行が多い。これは預金をもとに融資を行う商業銀行は急激な金利高騰に伴う金利変動リスクを回避できないため、融資形態が長期にわたるものは証券化手法によってリスクを回避しているのである。

現在、我が国においてモーゲージ・バンカーと呼べる業態に徹している企業は、ほとんど存在していない。

◆サービサー

サービサーは、ＭＢＳを発行した証券発行主体に代わり、住宅ローン実行後のキャッシュフロー（融資返済の管理・回収）を管理する。主な業務は、①債務者からの返済回収代行、②投資家への支払い、③支払い遅延への督促、④返済滞納者に代わる投資家への支払い、⑤ローン残高の更新、⑥差し押え、⑦保証機関への保証料支払い等である。サービサーは、バンカーや商業銀行が兼務する以外に､近年はサービシング専門会社への集中化が進んでいる。全米ではサービシング専門会社が大手に集約されつつあり、サービシング業務のコストダウンを可能にしている。

サービサーの主な収益源は毎月の回収代行業務に対する報酬で、サービシングフィーと呼ばれる。通常は貸し出し金利に上乗せされている。年間、住宅ローン残高の 0.3～0.5%をサービシングフィーとして受け取る。それ以外には上記の業務で其々発生する手数料が収入となる。

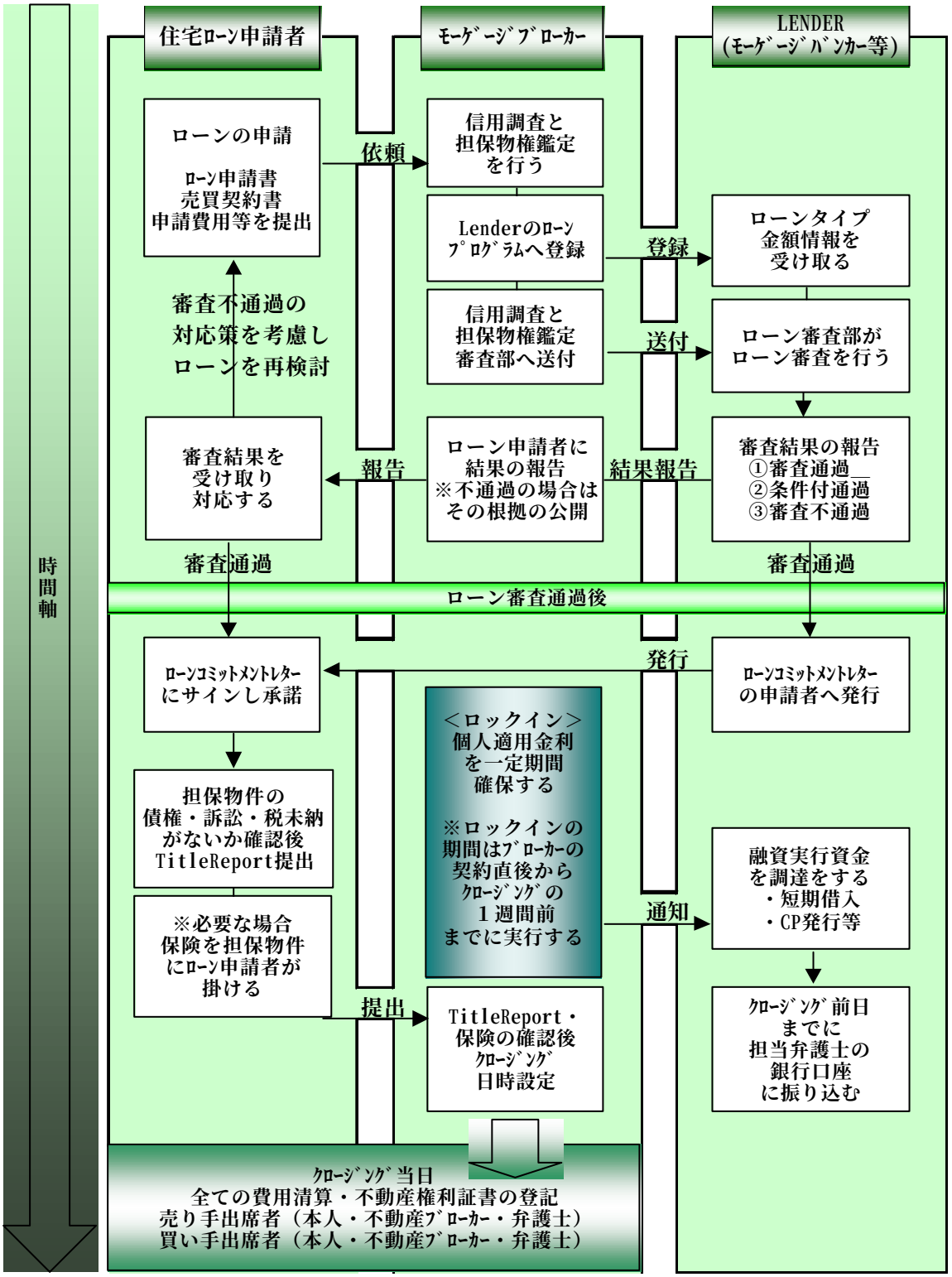
---

[28] http://www.banking.state.ny.us/iambb.htm　参照
[29] FHA ローンを取り扱えるモーゲージバンカーの要件。
[30] 連邦政府機関の連邦住宅局。

１－３　米国における住宅ローン申請から実行までの流れ

貸出市場において、住宅ローンの申請から融資実行までの仲介業務の流れをローン申請者、モーゲージ・ブローカー、Lender と時系列フローで示すと図２－３のようになる。

図２－３　米国における貸出市場のローン申請フロー



１）個人の住宅ローン金利を確保する、ロックイン

米国においては、我が国のように公平に同じ金利の住宅ローンの販売をするのではなく、個人の信用力やクレジット・ヒストリーで判断され、個人適用金利が確保される。住宅ローン申請者はブローカーを通じてローン申請からクロージング[31]の約一週間前までに自分の住宅ローン金利を確保しなくてはいけない。この作業をロックインと呼ぶ。Lender の審査結果が下りていなくてもロックイン行為は可能である。ロックインした時には、ロックインピリオドと呼ばれる融資までの実行期間とポイントと呼ばれる金利引下げ手数料も決定する。

２）融資実行までの締め切りを決める、ロックインピリオド

ロックインピリオドは、ロックインと同時に決定する金利確保からローン申請者が売買契約の締結を行うまでの日数のことである。この日数により Lender は、融資実行資金の金利を確保し、金利変動のリスクヘッジを行う。主なロックインピリオドには、15、30、45、60、90 日間がありまれに 3 ヶ月～1 年もある。日数が延びるほど手数料が高くなるのが一般的である。ロックインピリオドまでにクロージングが実施できなかった場合は、延滞費用が発生する場合もある。これは Lender の予定した利息返済が増えるためである。

３）個人適用金利下げることができる、ポイント制度

ポイント制度とは、モーゲージ・ブローカーを通じ Lender にクロージング時に一定の費用を支払うことで、個人適用金利を下げる事ができる。融資金額の１％が１ポイント申請の費用となる。何ポイント申請するかはローン申請者の選択である。ポイントは税控除の対象となるため多少無理をしても金利を低く設定する場合が多く見られる。

例えばこうである。

ローン申請者が「5.50%を 3 ポイントで 90 日間でロックイン」を申請する。
仮に、融資金額　＄500,000 に対して、１ポイントの費用＄5,000 を支払う事で Lender から 1 ポイントあたり 0.25%金利を下げる事ができるとする。この場合、0.25%金利が下がり、ロックインから 90 日以内にクロージングする事で、金利 5.25%でローン申請者は融資を受ける事になる。結果、ポイントの申請費用である＄5,000 が非課税になり 0.25%の金利ダウンから約３年で費用は取り返せることになる。

[31] 不動産の売買約が行われる当日のこと。費用清算の日でもある。

２．モーゲージ・カンパニーに対する規制 RESPA（レスパ）

RESPA（REAL ESTATE SETTLEMENTE PROCEDURES ACT）とは、住宅ローンの申請者を不適切な融資契約や費用から保護するために米国で制定された法律である。モーゲージ・カンパニーを規制する細かいフィーの設定や登録のルール等は州法となるが、RESPA は全米のモーゲージ・カンパニーを対象とした、住宅ローン申請者との契約手続きそのものを対象とした法規である。我が国のモーゲージ・カンパニーの市場定着に、参考になると思われる。この法規に着目し、米国における RESPA の要点を抜粋し詳解する[32]。

２－１　RESPA 概略

１）目的

RESPAは、対象不動産の決済費用についての開示を要求することにより、信用できる情報に基づいた、モーゲージ・ローンの利用を促す。

２）範囲

RESPA は、各連邦関連モーゲージ・ローンに適用される。

３）免除規定（RESPA の対象とならないもの）

a．25エーカー以上の不動産に関するローン
b．事業目的ローン（事業、商業または農業を主目的にした信用の供与を含む）
c．建設ローンとして扱われる一時的資金調達
d．不利用または未改良不動産を担保にしたローン
e．貸手承認なしの承継
f．ローン転換
g．流通市場取引

２－２　RESPA での定義

１）誠実な見積もり（GOOD FAITH ESTIMATE）

借手が決済に関連して負担する可能性の高い費用についてのRESPAに従って作成される見積り。GFE [33]と呼ばれる。

２）HUD-1またはHUD-1A[34]

1-4世帯居住不動産の購入もしくは借換え（またはその他後順位先取特権取引）に関連する決済費用を説明するためにRESPAにより定められている決済説明書。

---

32 MBA(2002) Mortgage Bankers Guide to Regulatory Compliance 参照
33 サンプルを添付資料として掲載。
34 サンプルを添付資料として掲載。

3）貸手（モーゲージ・バンカーや金融機関）

a．該当先取特権を創出する債務証券および書類において指名されている有担保債権者。

b．テーブル・ファンディング[35]取引において自己の名義で連邦関連モーゲージ・ローンをクローズする住宅ローン・ブローカーがオリジネーションを実行するローンに関しては、貸手は、決済以降、当該債務を最初に譲渡される者。

c．ディーラー・ローンに関連する貸手は、当該ローンが譲渡される貸手。

4）住宅ローン・ブローカー（モーゲージ・ブローカー）

a．借手と貸手を引き合わせて連邦関連モーゲージ・ローンを確保させる者であって、「決済サービス」の定義に記されているサービスを実施する者（貸手の従業員または独占代理人以外）。

b．FHAモーゲージ・プログラムについてのレギュレーションBに基づいて承認されたローン・コルレス[36]は、本パートの目的上、住宅ローン・ブローカーである。

5）サービシング

a．モーゲージ・ローンの条項に従った借手からの予定定期支払いの受取り。

b．当該支払いには、以下の金額が含まれる場合がある。

① エスクロウ勘定[37]についての金額。

② 該当ローンの所有者またはその他第三者に対して、元本および利息の支払いを実行することについての金額。

③ 該当モーゲージ・サービシング・ローン書類またはサービシング契約の条項に従って要求される、その他の支払いについての金額。

6）決済サービス（金融機関以外に外部委託される決済業務）

a．潜在的なまたは実際の決済に関連して提供されるサービス

① 連邦関連モーゲージ・ローンのオリジネーション（例えば、ローン申込みの受取り、ローン処理ならびに当該ローンの引受および資金提供）の実行。

② 住宅ローン・ブローカーによるサービス（例えば、カウンセリング、申込みの受取り、確認書および鑑定評価文書の入手、その他のローン処理およびオリジネーション・サービスならびに借手と貸手との通信）の提供。

③ 連邦関連モーゲージ・ローンのオリジネーション、プロセシングまたはファンディングに関するサービスの提供。

---

35 ローン資金の同時貸付と、資金を貸し付ける者への当該ローン譲渡とによって資金調達が行われる決済

36 住宅ローン販売代理店

37 エスクロウ勘定とは、サービサーが借入人からモーゲージ・ローン予定定期支払い以外に固定資産税、火災保険料などを受け取り、借入人の代理で国・保険会社へそれぞれの期日通りに支払うための資金を管理・維持していく借入人特定の支払管理口座の勘定である。

④ 弁護士によるサービスの提供。
⑤ 公証、交付および登録を含む書類の作成。
⑥ 信用調書および鑑定評価文書の提供。
⑦ 検査（例えば、法律により要求される検査、または権原譲渡前に販売契約もしくはモーゲージ書類により要求される検査）の提供。
⑧ 決済代理人による決済、および関連サービスの実行。
⑨ モーゲージ保険に関わるサービスの提供。
⑩ 危険、洪水もしくはその他の災害保険に関わるサービスまたは住宅所有者の保証の提供。
⑪ モーゲージ生命保険、障害保険または同様の保険に関わるサービスの提供。（貸手がローンの条件として当該保険を要求した場合のみ）
⑫ 該当不動産への不動産税またはその他の賦課金もしくは負担に関わるサービスの提供。
⑬ 不動産代理人または不動産ブローカーによるサービスの提供。
⑭ 決済サービス・プロバイダーが借手または売手に対して対価の支払いを要求するその他のサービスの提供。

7）借換え

a．居住用不動産の先取特権により担保される既存債務が、同一借手が同一または新規の貸手に対して返済義務を負う新規債務で代替される取引。

① 当初取引時に借換えについて合意されていなかった場合、RESPAが適用される、ということになる。
② バルーン契約は、借換えとして扱われるので、RESPAの対象に入ることになる。
③ また、対象者が複数の既存債務を統合して1-4世帯住宅により当該ローンを担保した場合、RESPA要件が適用される。

b．以下の事項は、借換えに含まれない。

① 原条件に変更のない一回払い債務の更新（借換え）（当初取引時に当該借換えについて合意されていた場合）。
② 支払スケジュールの対応する変更を伴ったものであってTILA[38]に基づいて計算された年金利の引下げ（同一貸手に対するもの）。
③ 裁判手続きに関わる合意。
④ 消費者の債務不履行または滞納の結果として支払スケジュールの変更または担保要件の変更で合意したという内容の対象者とのワークアウト合意。ただし、金利が引き上げられる場合、または新たな調達金額が未払残高と発生金融費用および許容保険の継続用保険料との合計を超過している場合は、この限りではない。

[38] 貸出真実法

⑤ 既存取引に追加されるものであって消費者が加入した任意保険の更新（当初保険加入に関する開示が提供されていた場合）。

8）関連業務取決め

a．連邦関連モーゲージ・ローンに関わる不動産決済サービスに付随する業務もしくは当該サービスの一部を照会する立場にある者または当該者の利害関係者が、決済サービスのプロバイダーとの間で、関連会社関係にあるかまたは当該プロバイダーの1%超の直接もしくは実質的所有持分を有している取決め。

b．当該者のいずれかが、直接もしくは間接的に当該業務を当該プロバイダーに照会するか、または当該プロバイダーの選定に断定的に影響を及ぼす取決め。

9）利害関係者

「利害関係者」という用語は、決済業務を照会する立場にある者との間で以下のうち1つ以上の関係を有している者を意味する。

a．当該者の配偶者、親もしくは子。

b．当該者を支配しているか、当該者に支配されているかもしくは当該者と共通支配下にある、法人もしくは事業体。

c．当該者の従業員、役員、取締役、パートナー、フランチャイザーもしくはフランチャイジー。

d．または、その目的または実質的効果が、決済業務を照会する立場にある者が当該業務の照会から財務的に利益を受けるのを可能にすることである契約、取決めもしくは約定を当該者との間で結んでいる者。

2－3　誠実な見積り（GFE）

1）GFEの内容および様式

a. GFE開示は、以下を含む決済サービスの予想費用を見積るものである。

① HUD-1またはHUD-1AのセクションLに列挙する全ての項目。

② 借手が現地における共通慣行に基づいて決済以前に支払いまたは負担をなすのが通常であるその他の費用。

b. 誠実な見積りは、GFEのための全ての所要資料が1つにまとめられている限り、TIL[39]開示物およびその他の情報（例えば、申込者の名前、申込書番号、不動産IDなど）と合わせて提供することができる。

2）GFEの提供

a. 貸手（モーゲージ・バンカーまたは金融機関）

① 貸手は、該当申込みの受領または作成後3営業日以内に、GFEの交付または郵送によってGFEを提供するものとする。

[39] TRUTH IN LENDING ：契約締結に係る情報公開資料。サンプルを添付資料として掲載。

② 貸手が当該3営業日期間末の前に、該当申込みを拒否した場合、貸手は、GFEを提供する必要はない。

③ 「ノー・コスト」または「ノー・ポイント」ローンについては、誠実な見積りに表示される費用には、関連のあるまたは独立した決済サービス・プロバイダーに対して行なわれる支払いが含まれる。

④ ディーラー・ローンの場合、貸手は、直接であれディラーによるものであれ、誠実な見積りの提供に責任を負う。

2－4　住宅ローン・ブローカー

1）GFE の提出

a. 住宅ローン・ブローカーが貸手の独占代理人である場合、貸手または住宅ローン・ブローカーが、GFE を提供するものとする。住宅ローン・ブローカーが貸手の独占代理人ではない場合、住宅ローン・ブローカーは、費用の範囲についての自己の知識に基づき、3 営業日期間内に GFE を提供しなければならない。

b. 住宅ローン・ブローカーが GFE を提供する場合、ファンディング貸手は、追加 GFE を提供する必要はないが、ファンディング貸手は、GFE が交付されたことの確認に責任を負う。

c. 3 営業日期間末の前に申込みが拒否された場合、住宅ローン・ブローカーは、GFE を提供する必要がない。

2）所要プロバイダーの使用について

貸手が自己の従業員以外に決済サービスの特定プロバイダーの使用を要求する場合、GFE は、以下のようなものでなければならない。

a. 特定プロバイダーの使用が要求されていること、および見積りが指定プロバイダーの費用に基づいていることが明記されていること。

b. 各プロバイダーの名称、住所および電話番号が記載されていること。

c. 当該プロバイダーとの間で有する「取引関係」の性格が説明されていること。

① 対象者が過去 12 ヵ月間に所要プロバイダーを繰り返し使用した場合。

② 所要プロバイダーが対象者に預託金勘定を維持している場合。

③ プロバイダーが対象者との間で残存ローンを有しているかまたは、その他の信用取決めを行っている場合。

3）関連業務の取決め

関連業務取決めは、以下の条件が満たされる場合、RESPA の違反にならない。

a. 照会前に、各照会を行う者が、その業務が照会される者各々に対して、HUD のレギュレーション X の付属文書 D に定める関連業務取決め開示告知書の様式で書面開示を提供してあること。

b. 照会を行う者が何らかの者に対して決済サービスの特定プロバイダーの使用を要求していないこと。

① ただし、貸手は、以下のサービスについて関係者の使用を要求することができる。弁護士、個人情報センター、不動産鑑定士。

② また、該当者が、不動産取引における当該顧客の代理の一部として、弁護士または法律事務所の法律行為への付随事項として行うことのできる権原保険証書の発行の取決めを、代理人としてまたは、別の法人権原保険代理人を通じて顧客のために行う弁護士または法律事務所である場合はかまわない。

③ 支払い以外に関連業務取決めから受け取る唯一の有価物は、所有権またはフランチャイズ関係に係る報酬である。

２－５　HUD-1 または HUD-1A

１）一般事項

a. クロージング時点で、対象者は、RESPA 取引において借手および売手が発生させる実費に関する情報を提供しなければならない。当該開示は、弁護士または金融機関従業員など決済を行う者により実行されるものであり、決済サービスについて借手および売手に賦課される全ての費用の明細を明瞭に示していなければならない。

b. 対象者である金融機関が要求する費用であるが借手または売手によるクロージング外で支払われるものは、HUD-1 説明書に開示しなければならない。当該項目には、paid outside of closing（クロージング外支払い）を意味する「P.O.C.」の文字を付けなければならない。

c. 買手および売手から要求された場合、クロージング時点にまたはクロージングの１日前に両者に対して HUD-1 を提供しなければならない。該当取引が具体的に免除されている場合を除き、各 RESPA 対象取引について、HUD-1 または HUD-1A（該当するもの）を使用しなければならない。

d. HUD-1 様式は、買手および売手との取引を対象に作成されている。HUD-1A 様式は、借換えおよび住宅増改築取引など売手のいない取引を対象に作成されている。決済説明書の特定要件は、以下の通りである。

① 当該説明書では、借手および売手に対し賦課される全ての決済費用の明細を明瞭で目立つように表示しなければならない。ただし、借手または売手が決済とは別に支払う契約を結んでいる場合は、この限りではない。

② 当該様式では、該当費用に含まれている権原保険保険料が該当不動産への対象者の持分、借手の持分またはその両方を対象にしているか否かも表示しなければならない。

③ 売手に対して提供される写しに借手の取引に関する情報を含める必要はなく、借手に対して提供される写しに買手の取引に関する情報を含める必要はない。

④ 当該説明書は、クロージングの 24 時間前に作成して、検査に利用可能にしなければならない。

e．貸手は、該当モーゲージが売却される場合を除き、決済日後 5 年間、HUD-1 説明書を保存しなければならない。

f．いかなる者も、HUD-1 または HUD-1A 決済説明書の作成または配布について手数料を賦課することはできない。

２－６　キックバックおよび前受手数料の禁止

１）一般事項

a．RESPA は、貸手に対して、実際に実施された作業に対する報酬を除き、モーゲージ・ローンのオリジネーションについての手数料を支払うことまたは受け取ることを禁じている。つまり、セクション 8 は、モーゲージ・ローンについての照会手数料の支払いまたは受取りを禁じていますが、実際に実施されたサービスについてのみ貸手が報酬を受け取ることは認めている。

b．HUD は一貫して、（RESPA の第 8 条およびレギュレーションXが定めているのは）単なる申込み受取りでは、RESPA に基づく手数料を正当化する十分な作業ではないと、解釈している。RESPA の第 8 条に基づく、手数料を正当化する十分な作業が行なわれたか否かの判定は、各事例の特定事実に基づいて行なわれる。HUD は、契約により手数料と交換で一定の作業の実施が要求されているか否かを注目しているだけではなく、当該作業が実際に実施されたか否か、該当取引に当該サービスが必要であったか否か、および当該サービスが他の者も実施したサービスと重複するものではなかったか否かということにも注目している。

c．モーゲージ・ローンのオリジネーションに関して、HUD は、以下のサービスの一部または全てがローンのオリジネーションにおいて実施されるのが通常であることを指摘している。（融資までの実行業務）

① 借手から情報を入手して申込書に必要事項を記入すること。

② *潜在借手が利用する能力のある最大モーゲージを決定するために潜在借手の収入および債務を分析して潜在借手の予備資格審査を行うこと。

③ *住宅購入および資金調達プロセスにおいて潜在借手を教育し、利用可能なローン商品の種類について借手に広告し、さらにクロージング費用および月次支払いが各商品について異なる程度を説明すること。

④ *申込プロセスの一部である財務情報（税務申告書、銀行口座通知書）およびその他の関連書類を収集すること。

⑤ VOE（雇用確認書）および VOD（預金確認書）の作成/外部委託を行うこと。

⑥ モーゲージ要請書およびその他ローン確認書の作成/外部委託を行うこと。

⑦ 鑑定評価文書の作成/外部委託を行うこと。

⑧ 検査またはエンジニアリング報告書の作成/外部委託を行うこと。

⑨ 開示物（貸出真実、誠実な見積り、その他）を貸手に提供すること。

⑩ *借手が信用問題を理解および解決する支援をすること。

⑪ *該当申込みの状況を該当借手、公認不動産業者および貸手に通知するととも

に必要な追加情報を収集するために、申込みとクロージングの間に借手、公認不動産業者および貸手との定期的な連絡を維持すること。

⑫ 法務文書について外部委託すること。

⑬ 該当不動産が洪水地域に所在しているか否かを判断することまたは当該サービスを外部委託すること。

⑭ HUD の見解では、以下の事項が明らかになっている場合、RESPA 違反が発生していないという要件が一般に満たされる。

(i) 貸手の代理人または、請負業者が該当申込みを受け取ったこと。

(ii) 貸手の代理人または、請負業者が上記列挙項目のうち少なくとも 5 つの追加項目を実施したこと。

(iii) 手数料が実施されたサービスの市場価値に合理的に関連しているものであったこと。

d. HUD は、RESPA の第 8 条に基づき禁じられている特定の貸手への顧客の誘導についての手数料が「カウンセンリング型」活動に対する報酬の外観を取る場合があることに特別の関心を抱いている。したがって、代理人または請負業者が自己の手数料を正当化するために申込みの受取りおよび「カウンセリング型」サービス（「*」付きの上記列挙項目）のみの実施に依拠する場合、HUD は、誘導ではなく、意味のあるカウンセリングが提供されているか否かにも注目することになる。当該状況において RESPA に基づく強制行動を実施するか否かの判断に際して、以下の事項が明らかになっている場合、RESPA 違反が発生していないとみなす。

① カウンセリングが借手に対して、少なくとも 3 人の貸手が提供する商品について検討する機会を与えるものであったこと。

② どの貸手の商品が最終的に選択されるかにかかわりなくカウンセリングを実施する代理人または請負業者が同一の報酬を受け取るものであること。

③ 「カウンセリング型」サービスについて行なわれる支払いが貸手に照会されたローン業務の量に基づいておらず、実施されたサービスに合理的に関連付けられていること。

2）法定利回りスプレッド・プレミアム[40]（モーゲージ・バンカーが支払える報酬）
ＨＵＤは住宅ブローカーへの間接的な貸手支払いの報酬可能なサービスとして以下を挙げている。

a. 借手情報を入手して申込書に必要事項を記入すること。

b. 最大ローン金額を決定するために借手の財務情報を分析して借手の予備資格審査を行うこと。

c. 住宅購入および資金調達プロセスについて借手を教育すること。

d. 申込プロセスの一部として財務情報およびその他の書類を収集すること。

e. VOE（雇用確認書）および VOD（預金確認書）の作成/外部委託を行うこと。

[40] モーゲージ・バンカーまたは、金融機関が得た金利収益

f．モーゲージ要請書およびその他ローン確認書の作成/外部委託を行うこと。

g．鑑定評価文書の作成/外部委託を行うこと。

h．検査またはエンジニアリング報告書の作成/外部委託を行うこと。

i．開示物を貸手に提供すること。

j．借手が信用問題を理解および解決する支援をすること。

k．該当取引の状況を該当借手、公認不動産業者および貸手に通知するとともに欠落事項を是正するために、申込みとクロージングの間に借手、公認不動産業者および貸手との連絡を維持すること。

l．法務文書について外部委託すること。

m．洪水地域判断を外部委託/実施すること。

n．ローンのクロージングに参加すること。

3）手数料情報の開示

金融機関から住宅ローン・ブローカーに支払われる、報酬は公開義務がある。

a．住宅ローン・ブローカーに対する全ての支払い（利回りスプレッド・プレミアムを含む）を、GFE および HUD-1 または HUD-1A に記載しなければならない。

b．住宅ローン・ブローカーに対する全ての支払いを、「Paid Outside of Closing（クロージング外支払い）」(P.O.C.）として GFE および HUD-1 または HUD-1A に記載しなくてはならない。

c．住宅ローン・ブローカーに対する全ての手数料について、GFE で明瞭に見出しを付けて適切に見積らなければならない。

d．支払いを受け取る住宅ローン・ブローカーについて、HUD-1 または HUD-1A で明瞭に見出しを付けて記載するものとする。

e．住宅ローン・ブローカーはブローカーのサービスおよび報酬について借手に全面的に通知しなければならないという要件はないが、HUD は当該行動を勧奨している。

f．開示のみによって違法な手数料が適法になるというものではない。

2－7　モーゲージ・サービシングの移転に関する規制

1）モーゲージ・サービシング開示告知書

a. 申込み時点に、対象者は、第 1 順位モーゲージを申し込む申込者に対して、当該ローンが残存している何らかの時点に、サービシング権が他の個人またはその他の法的主体に譲渡、売却または移転されることがあるか否かを開示する必要がある。対象者がサービシングを譲渡する意図を有していない場合でも、全ての連邦関連モーゲージ・ローンについて開示を行う必要がある。

b. サービシング権に関する開示に加えて、対象者は、申込者に対して以下の事項を開示しなければならない。

① 対象者が過去 3 年間にサービシングを売却または移転したことがあること。対象者がサービシングの売却または移転を行ったことがない場合、対象者は、3 年間の各年に 0%を記入しなければならない。対象者が、自己のサービシングを時々売却している場合、「このローンを実行する者は、以前に連邦関連モーゲージ・ローンのサービシングを譲渡、売却または移転したことがあります。」のような文言を開示に含めなければならない。対象者が、モーゲージ・ローンのサービシングを実施したことがない場合、「当方は、モーゲージ・ローンのサービシングを行っておらず、過去 3 年間、モーゲージ・ローンのサービシングを行ったことがありません。」のような文言を開示に含めなければならない。

② 今後 12 ヵ月間に該当モーゲージ・ローンのサービシングに関して起こることについての対象者の見積り。

③ 申込者が当該開示を読んで理解した旨の書面声明。

④ 申込みの受取りが対面説明の中で行なわれる場合、開示物の提供は、申込み時点に行わなければなりません。それ以外の場合、開示物は、申込日後 3 営業日以内に郵送しなければなならない。

2）移転通知

a. 通知の提供

① モーゲージ・サービシングローンの各譲渡人サービサーおよび譲受人サービサーは、借手に対して、当該ローンのサービシングの譲渡、売却または移転についての書面による移転通知を交付するものとする。

② モーゲージ・サービシングローンの各譲渡人サービサーおよび譲受人サービサーは、借手に対して、当該ローンのサービシングの譲渡、売却または移転についての書面による移転通知を交付するものとする。

③ 受取人、支払を交付しなければならない住所、口座番号または支払金額に変更がない場合、以下の移転は、本要件の目的上、モーゲージ・ローン・サービシングの譲渡、売却または移転として扱われない。

(i) 関係者間での移転。

(ii) サービサーまたはサブサービサーの合併または吸収から生じる移転。

(iii) マスター・サービサー間での移転。

b. 移転通知の内容

移転通知には以下の情報を含めるものとする。

① サービシング移転の実効日

② 譲受人サービサーの従業員または部署の名称、消費者照会用住所（サービサーの選択で、適格書面要請を送付しなければならない別の住所を含む）およびフリーダイヤルまたはコレクトコールの電話番号。

③ サービシング移転についての質問への回答を求めて借手が連絡することのできる譲渡人サービサーの従業員または部署のフリーダイヤルまたはコレクトコールの電話番号。

④ 譲渡人サービサーが該当ローンに関わる支払いの受取りを停止する日および譲受人サービサーが当該支払いの受取りを開始する日。当該日は、同日または連続日であるものとする。

⑤ 該当移転がモーゲージ生命保険もしくは障害保険またはその他の種類の任意保険の条件または利用継続可能性に及ぼす影響に関する情報、および借手が保険を維持するために実施しなければならない行動。

⑥ サービシングの移転が該当モーゲージ書類のその他の条件（該当ローンのサービシングに直接関わる条件以外）に影響しない旨の声明。

⑦ 苦情解決に関連する借手の権利の声明。

c. 移転通知の時期

① 譲受人サービサーは、借手に対して、該当モーゲージ・サービシング・ローンのサービシング移転の実効日後 15 日以内に、移転通知を交付するものとする。

② 上記に代えて、譲渡人および譲受人は、両者の通知を 1 通の通知に統合することができ、当該通知は、借手に対して、該当モーゲージ・サービシング・ローンのサービシング移転の実効日、15 日以上前に交付するものとする。

③ 譲渡人サービサーおよび譲受人サービサーが決済時点に交付する移転通知は、別々の通知としてであるか統合された通知としてであるかにかかわらず、該当時機要件を満たすことする。

④ 譲渡人サービサーおよび譲受人サービサーが決済時点に交付する移転通知は、別々の通知としてであるか統合された通知としてであるかにかかわらず、該当時機要件を満たすこととなる。

d. 通知に関する消費者保護

① モーゲージ・サービシング・ローンのサービシング移転の実効日に始まる 60 日期間中に、譲渡人サービサー（当該ローンに係る支払いを受け取るのが適切な譲受人サービサーではなく）が適用される期日以前（該当するローン書類に基づき許容される猶予期間を含む）に支払いを受け取った場合、当該支払いに関して借手に対して遅延手数料を課すことはできず、当該支払いは、その他の目的で遅延として処理することがでない。

② モーゲージ・ローン・サービサーが、当該ローンのサービシングに関わる情報についての借手からの（移転後 1 年以内の）適格書面要請（すなわち、該当口座に間違いがあると借手が考える理由の声明を伴った、借手の名称および口座を記載しているかまたは当該サービサーが当該物を特定することのできる別個の書面通信）を受け取ってから 20 営業日以内に、当該サービサーは、当該適格書面回答の受取りを認める書面回答を提供するものとする。

第　3　章

日本型モーゲージ・カンパニーの
ビジネスモデルの検証

第３章　日本型モーゲージ・カンパニーの ビジネスモデル検証

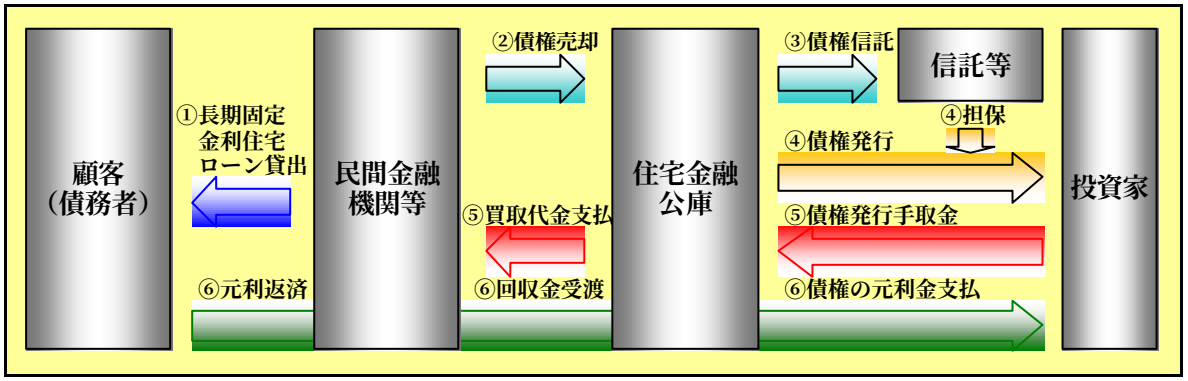
これまで第１章において我が国の消費者と民間金融からみた住宅ローン市場の変化と実態を検証し、消費者の根強い公的融資への期待感や市場において長期固定金利の住宅ローン供給が今後減少していく要素が幾つかみられた。第２章においては米国における証券化市場の日本に見られないモーゲージ・カンパニーに重点をおき、長期・固定金利の住宅ローンを供給するスキームのなかでモーゲージ・カンパニーのビジネスモデルを検証した。本章においては、米国を参考とした、我が国で始まる長期・固定金利の住宅ローン安定供給を目的とした住宅ローン債権の証券化支援事業における、日本型モーゲージ・カンパニーの可能性を検証し、新しいビジネスモデルを提唱する。

１．　ビジネスモデルのベースとなる公庫の証券化支援業務

我が国における本格的な住宅ローン証券化支援業務が 2003 年 10 月から始まる。ひとつは、住宅金融公庫が用意した規定に合致する民間金融機関の融資した住宅ローン債権を住宅金融公庫が買取り、信託したうえで担保として債権の発行を実施する買取型の証券化支援業務である。米国ＭＢＳ市場では政府支援機関のＦＮＭＡ（ファニーメイ）やＦＨＬＭＣ（フレディマック）が中心となって同様の買取型スキームを実施している。

さらに 2005 年以降には、元利 100%を対象とする住宅融資保険の貸付債権または信託受益権を担保として民間金融機関が発行する債権等について、住宅金融公庫が期日どおりの元利払い保証を行う保証型の証券化支援業務を開始する予定である。米国市場では、政府機関であるＧＮＭＡ（ジニーメイ）が中心となって保証型スキームを実施している。

図３－１　住宅金融公庫の証券化支援事業の買取型スキーム[41]



[41] 国土交通省　証券化支援事業（買取型）の創設　参照

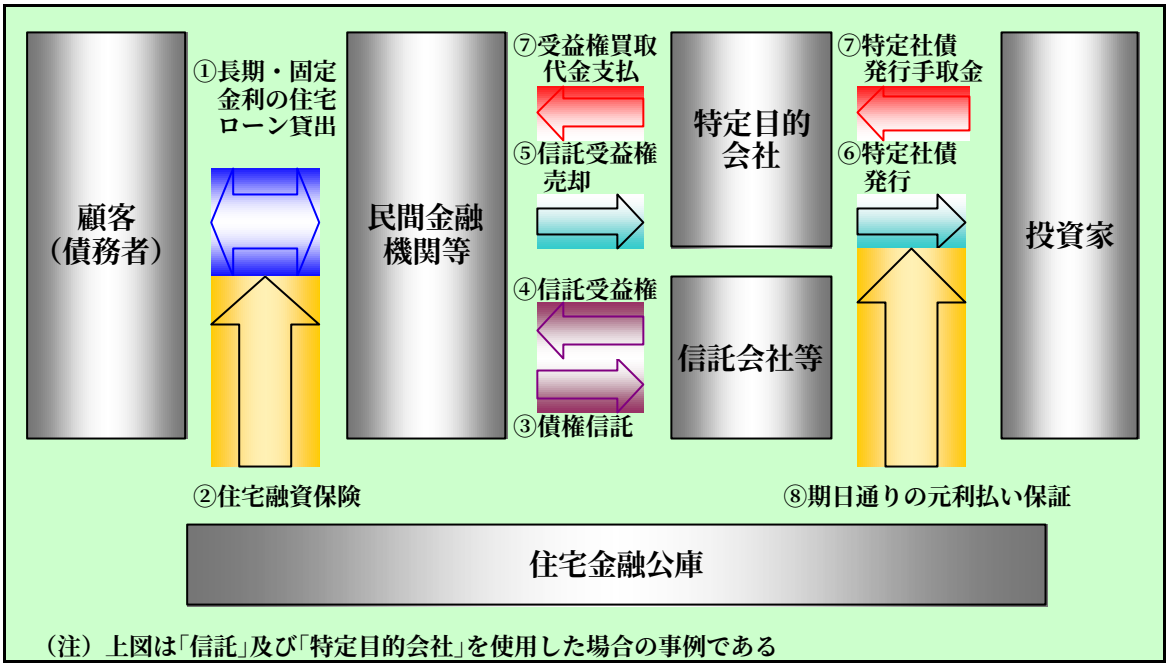
公庫証券化ローンの買取型には、買取り対象となる商品概要が設定されている。本稿の作成時点では正式な詳細決定はされていないが、従来の公庫基準との比較概要は下記の通りである。

図表３－２　証券化支援事業の買取対象となる住宅ローン商品概要（戸建て）

	買い取り商品概要	公庫融資基準との違い（無場合は空欄）
対象	新築住宅の建設または購入	
年齢規制	借入申込み日現在、７０歳未満	
国籍	日本国籍又は永住許可取得者	
償還方法	元利均等償還毎月支払い 元金均等償還毎月支払い ※ボーナス支払い併用可 　但し、割合は融資額の4/10以内	
償還期間	次のいずれか短い方 ①20年以上35年以内 ②完済時が80歳となるまでの期間	次のいずれか短い方 ①10年以上35年以内 ②完済時年齢が80歳となるまでの期間
金利	固定金利 ※段階金利は11年目以降のみ対象 　公庫の示す提示金利以上の設定	固定金利（段階金利） ※所得、床面積等により適用金利が違う
融資額	100万円以上、１万円単位	100万円以上、10万円単位
融資限度額	住宅購入価格の80%以内かつ5000万円以下 ※土地取得費を含んでもよい	年収800万円超の場合 ①融資限度額表による算定 ②購入価格の50%以内 年収800万円以下の場合 ①融資限度額表による算定 ②購入価格の80%以内
収入	毎月返済額の5倍以上の月収	
総返済負担率	年収 ／ 割合 300万円未満 ／ 25% 300万円以上400万円未満 ／ 30% 400万円以上700万円未満 ／ 35% 700万円以上 ／ 40%	
床面積	住宅部分の床面積が70～280㎡	マイホーム新築　80～280㎡ 建売住宅　70～280㎡
敷地面積	100㎡以上の敷地	100㎡以上の敷地だがそれ以下も可能 ①特別資格者 ②敷地が昭和57年1月1日以前に分筆
物件価格上限	土地取得も含め1億円以内	マイホーム新築　建設費の2.2倍以内 建売住宅　購入価格が1億円未満
抵当権	公庫を第１順位とする抵当権を設定	
保証人	不要	保証協会加入又は保証人が必要
団体信用生命保険	任意加入	公庫団信のみ利用可とする任意加入
火災保険	任意の火災保険を付保し、公庫を質権者とする質権設定	特約火災保険または選択対象火災保険
融資手数料	金融機関で任意に設定	4万8510円

現行の公庫基準と大きく変わらず、やや規制を緩やかにした内容になっている。直接販売する金融機関に販売しやすいように選択の自由度を持たせた点と、これまでの住宅融資政策である良質な住宅に対する長期固定融資の基準を残した点が、買取り基準の傾向といえる。

図表３－３　住宅金融公庫の証券化支援事業の保証型スキーム[42]



（注）上図は「信託」及び「特定目的会社」を使用した場合の事例である

保証型の証券化支援事業は 2005 年開始を予定しており、詳細は上記スキーム以外は詳細は公表されていない（2003 年 3 月現在）。よって日本型モーゲージカンパニーは、この公庫証券化支援事業の図３－１買取型スキームをベースとして、ビジネスモデルを検討していく。

２．　買取型スキームにおける日本型モーゲージ・カンパニー

日本型モーゲージ・カンパニーを以下のように定義する。

モーゲージ・カンパニー ┬ モーゲージ・ブローカー
　　└ モーゲージ・バンカー（サービサー業を兼務）

公庫証券化ローンのモーゲージカンパニーに期待される業務は、モーゲージ・ブローカーとモーゲージ・バンカーの２つに分けて集約させる。

２－１　我が国のモーゲージ・ブローカービジネス

まず米国において、モーゲージ・ブローカー業は、ブローカーという名の通り、本来は特定の住宅会社の専属ではない。専属でないブローカー業が実現できるのは、米国が請負業中心の住宅市場でじゃないという点が大きく寄与している。米国の住宅物件は、

[42] 国土交通省 「証券化支援事業（保証型）の創設」 参照。

分譲住宅や中古住宅の売買契約が中心であるため、必要融資金額が容易に特定できるのである。一方、我が国においては請負業が住宅建築の中心であるために、融資金額を確定するには、まず建築する住宅の詳細を決める必要が生じる。資金計画と設計図面作成はほぼ同時に進行するために、その間、モーゲージ・ブローカーは何度も変更される融資金額の度に登場しなくてはならなくなる。請負契約に対応するには特定の住宅会社の専属モーゲージ・ブローカーとして顧客に接する必要がでてくる。日本の住宅事情を考慮した上でモーゲージ・ブローカー業を浸透させるには、まず請負業に対応可能な事と、これまでのサービスに徹していた住宅ローン契約の代行業務を住宅営業と切り離して位置付ける事である。日本型モーゲージ・ブローカーは以上の点から次の２つのタイプを分けて考えるべきである。

① 売買契約と請負契約の契約の進捗に併せた動きができる
特定の住宅会社の専属モーゲージ・ブローカー

② 売買契約（分譲物件、中古物件等）に主に対応する企業に属しない
フリーのモーゲージ・ブローカー

②は米国のモーゲージ・ブローカー業に近いビジネスになるであろう。参入業態には住宅会社、不動産業者、ファイナンシャルプランナー、保険代理店等が考えられる。上記２つのタイプを前提として、モーゲージ・ブローカーのビジネスモデルを提唱する。

１）日本型モーゲージ・ブローカーのビジネスモデル

日本型モーゲージ・ブローカー業は下記の内容から成立すると考える。

① 住宅ローンの購入希望者の集客
② 住宅ローンの説明とアドバイザー業務
③ 住宅ローン融資審査申込みと契約手続き代理業務
④ 住宅団体信用保険の保険代理契約業務
⑤ 住宅融資保証の保証代理契約業務
⑥ 住宅火災保険の保険代理契約業務
⑦ 顧客の契約する金融商品全般のアドバイザー業務
⑧ モーゲージ・ブローカーとしての心得

想定される以上の 8 項目についてその背景と業務内容を記述する。

① 住宅ローンの購入希望者の集客

米国においてはモーゲージ・ブローカー会社が存在し、モーゲージ・ブローカーは会社に所属する事で集客しやすい環境下にある。また個人業としての活動も盛んである。

住宅会社専属のブローカー（以下、「専属ブローカー」）は、展示場来場者や紹介客、顧客管理という現業の中で十分探客が、可能である。フリーのモーゲージ・ブローカー（以下、「フリーブローカー」）はどうであろうか？我が国においてフリーでのモーゲージ・ブローカー業（以下、「ブローカー業」）の単独開業は、集客力においては課題が残る。ブローカー業は世間に認知されるまで、住宅、不動産、金融に関連する業務と融合することが、業態定着への近道と考える。例えば、中古住宅のローンは、今回の公庫の証券化ローンからは外れるが、政府は中古住宅の流通、住宅ストック市場の形成を政策として掲げており[43]、今後中古住宅ローンも新築並に発展する可能性がある。この場合不動産業の中にブローカー業が根付く土壌がある。不動産業者が、仲介業と兼ねる形でフリーブローカー業務を始めるにも抵抗感は少ないと思われる。また個人業としての開業という面を考えると会計士や弁護士といった業態も候補にあがる。米国においては既に個人業と併用したブローカー業務の開業の実績がある。我が国では、他にはファイナンシャルプランナーや保険の代理店等との融合が考えられる。

② 住宅ローンの説明とアドバイザー業務

バブル経済崩壊後の低金利が続く中、民間金融の住宅ローンは、変動金利を中心とした商品組成やその内容更新を頻繁に繰り返している。その為、商品の特性把握や比較検討が消費者には難しくなりつつある。これは提唱するブローカー業のニーズが高まっていることを意味する。現在の住宅営業マンは特定の金融機関との提携ローン等を顧客に勧める場合が多く、2～3 の民間金融機関と公的融資の中から顧客に選択してもらい、契約手続きの代行を行っている。問題は、住宅（または住宅会社）を選択するのに要する時間に比べ非常に短期間に、住宅ローンを選択し契約している点にある。消費者は、利子を含めそれ以上の対価を支払う事になる住宅ローンよりも、住宅そのものに多くの関心を置き、支払総額を左右する住宅ローンの十分な比較検討やリスクの理解をしないまま、契約に至っている。公的融資を中心とした固定金利での融資であれば返済総額も確定できたが、文頭の環境がさらに進む今後、消費者は自分の支払いに条件に合う商品を選び間違えると、簡単に 100 万単位で支払い総額に違いがでてくることになる。それだけ商品説明の重要性が問われる時代がきている。

これからの住宅ローンには、住宅営業マンが誘導したサービスの一環としての住宅ローン紹介でなく、説明責任を負った住宅ローンのリスク説明が必要である。顧客にとって有益な商品説明を可能にするには、できるだけ多くの金融機関の提供する住宅ローンの金利動向や審査基準、融資額等、膨大な情報を収集する必要がある。ブロー

[43] 第八期住宅建設五箇年計画（平成 13 年 3 月閣議決定）　国土交通省　参照。

カー業はこの情報収集力と商品提案能力をもち、顧客に有益な情報を提供する事で初めてその説明責任を果たした事になる。あくまでも、ブローカー業は顧客側の代理人として、住宅ローンの選択を支援するのである。ここでもしブローカー業が金融機関の代理人色が強くなると当然、顧客にとって決してベストな選択でなくなる可能性が残る。この点をクリアにするため、日本型ブローカー業には早い時期での規制を含む制度化が今後必要と思われる。

③ 住宅ローン融資審査申込みと契約手続き代理業務

住宅会社の営業マンは、融資審査や契約の手続をこれまでも公庫の申し込みや民間金融の申し込み用紙を取り寄せ記入しサポートしてきた。ブローカー業においても業務的には、大きな変わりはないが、モーゲージ・バンカーの代理店としての契約を結ぶ事で、契約手続きの代理業務費用がブローカーフィーとしてモーゲージ・バンカーから支払われる事になる。当然、民間金融機関とも同様の契約を結ぶ事が考えられる。

一見すると、このビジネスモデルは事務手数料等の高騰を招きかねないと思われがちである。しかし民間金融機関等がモーゲージ・バンカーとなる場合、現行のビジネスモデルから脱却し、大幅な間接コストの削減により、ブローカーフィーを捻出したうえでモーゲージ・ブローカーと契約する。従って、事務手数料等の高騰には繋がらないはずである。むしろ、モーゲージ・ブローカーの存在が認知され、住宅ローンの獲得競争がさらに激しくなるようであれば、事務手数料を始め諸費用の低価格化が進むと考えられる。

④～⑥　保険または保証代理契約業務

従来の住宅購入に係る保険や保証の加入には、住宅ローンの債務保証としての団体信用生命保険や住宅融資保険の加入、そして住宅の火災保険への加入が一般的にある。住宅金融公庫融資においては、この 3 つの保険・保証に関しての加入手続きは、住宅ローンの契約手続きの一部として行われている。民間金融機関においても、住宅ローン融資には団体信用生命保険の加入が融資条件となっており、窓口で契約業務を行っている。火災保険等についても窓口で販売しており、代理店業務として手数料収入が約束されている。これら保険・保証の契約業務は、住宅ローン購入の際に少なからずいくつかは発生するものであり、ブローカー業務のひとつとして取り入れるべきである。代理契約業務フィーはこれまでの実績・実情から保険や保証契約者の年間支払額の約 10～20％を占めているため、モーゲージ・ブローカー業のフィービジネスの成立に期待がもてる。

⑦　顧客の契約する金融商品全般のアドバイザー業務

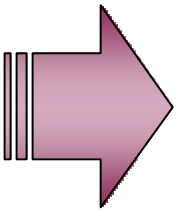
住宅ローンの借入は、他のどの借入よりも最大額の融資と最低金利を約束してくれる。したがって、顧客にとって住宅ローン購入は借り入れている他の金融商品の支払いを含めた支払い総額を軽減するまたとないチャンスである。

例えば、住宅購入の頭金を 500 万用意しているとしよう。このうち 200 万円を、現在借り入れている車のローン返済や生命保険の頭金にまわすとする。このようにする事は、住宅ローンの支払い額は増額するが、他の借入支払いの減額により月々の総支払いが減額する再組成も十分可能である。（金利変動等の条件を加味した前提とする）

≪融資枠を増加し、住宅購入の頭金一部を他の金融商品や借入返済にまわした一例≫

【通常の住宅ローン購入】　支払内容の見直し　【見直し後】

・車のローン支払い	月 3 万円
・生命保険支払い	月 3 万円
・住宅ローン支払い	月 9 万円
・トータルの支払い	月 15 万円



・車のローン支払い	月 0.5 万円
・生命保険の支払い	月 1.5 万円
・住宅ローン支払い	月 11 万円
・トータルの支払い	月 13 万円

金融全般におけるアドバイス業務は、現在、ファイナンシャルプランナー等の得意とする分野である。モーゲージ・ブローカーのビジネスとしての強みは、住宅購入の場面に立ち会える事であり、その最大の利点を生かし、金融商品のアドバイス業務にまでブローカー業と融合させることで、ビジネスとしての視界が広がる。

⑧　モーゲージ・ブローカーとしての心得

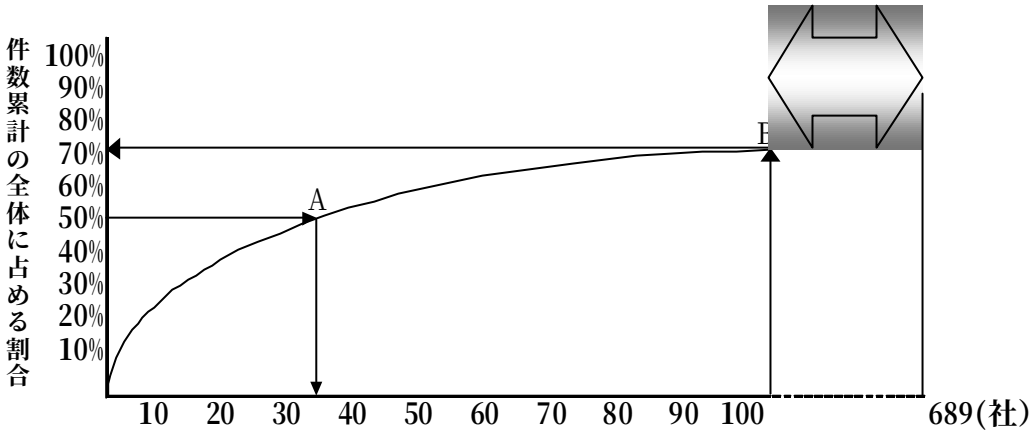
モーゲージ・ブローカー業は消費者側に立つ業務である。金融機関側に少しでも傾くようなことがあれば、消費者からの信頼を損ない、業態として意味をなさないものとなる。消費者にひとつでも多く、公平な住宅ローンの評価を提供し、消費者にあった住宅ローンの選択を手助けすることで、選択した金融機関から対価をもらう。金融機関は、本来すべき消費者への説明や書類手続きをアウトソーシングする事で、住宅ローン事業のコスト軽減に繋がる。従来の提携住宅ローンの販売モデルとは確実に一線を画す。モーゲージ・ブローカーは、消費者教育を兼ねた住宅ローンの先生役なのである。しかし、こうした役割りを消費者に理解してもらうには、モーゲージ・ブローカー等の制度化が必要である。金融機関からのフィーも規定無くしては、その対価は金利に反映されていると消費者から誤解を受けかねない。本稿で企業に専属したモーゲージ・ブローカーモデルも提唱してきたが、「住宅を販売すること」と「ブローカー業務を担うこと」の利害関係の切り分けも制度がなくては、消費者からの理解が難しいと思われる。

２－２　モーゲージ・バンカービジネスへの参入

ここでは、先行して 2003 年 10 月に始まる住宅金融公庫の買取型スキームを前提とした日本型モーゲージ・バンカーのビジネスモデルを提唱する。なお、公庫の保証型スキームに関しては、その詳細が発表されていないので、本稿において対象外とする。

米国におけるモーゲージ・バンカーは預金能力に頼らない住宅ローン融資を可能にするスキームで成立している事は前章で解説した[44]。いかに多くの住宅ローンプールを集め、調達コストを押さえ、金利リスクを資本市場に引き渡すかで、成立する事業モデルである。日本型モーゲージ・バンカーへの参入業態は、各種の業態が考えられるが、参入意欲が高いと思われるのは、銀行、ノンバンク、住宅会社、不動産業等である。なかでも中小の金融機関の証券化支援事業への参入は、急速に増えるであろう。それは中小金融機関にとって住宅ローンの競合激化は採算性が悪く、リスクが大きなビジネスとなりつつあるからである。

図表３－４　平成 13 年 3 月　公庫ローン取扱い金融機関数別・累積比率 [45]



図表３－４から分かるように公庫住宅ローンの取扱いは、Aポイントで上位 32 行で貸出累計の 50%を占め、Bポイントでは上位 100 社で 70%超の累計を示す。Cの矢印幅は残り 589 金融機関の取扱い件数を示す。このC区間の１金融機関の取扱い平均件数は約 2200 件である。回収手数料単価を 200 円と仮定すると、月約 44 万円のサービシング料回収になる。したがって既にCの範囲に属する中小金融機関は、住宅ローンにかかるシステム運用費や人件費を賄うことは非常に困難な状態にあるといえる。中小金融機関にとって公庫住宅ローンは、顧客との関わりをもつ手段でしかなく、既に利益を生むビジネスではなくなりつつある。買取型スキームを前提としたモーゲージ・バンカーのビジネスモデルは、大手金融機関からでなく、こうした公庫の業務委託先の中小金融機関と新規参入組からまず最初に貸出市場に生まれてくると思われる。

---

44 第 2 章における米国のモーゲージバンカー　参照。

45 住宅金融公庫 13 年度年報　参照。

1）日本型モーゲージ・バンカーのビジネスモデル

買取型スキームを前提とした日本型モーゲージ・バンカーは下記の内容によって成り立つと考える。

① 証券化支援事業の買取対象機関としての認定取得
② 公庫証券化ローンの融資希望者の審査と買取り審査申請
③ 検査機関によるローン申請物件の検査結果の確認
④ 公庫証券化ローン融資額、融資金利の設定
⑤ 住宅ローン債権を公庫へ売却
⑥ 金銭消費貸借契約の締結
⑦ 住宅ローン資金の実行
⑧ 融資実行後の管理回収業務

想定される以上の 8 項目についてその背景と業務内容を記述する。

① 証券化支援事業の買取対象機関としての認定取得

日本型モーゲージ・バンカー（以下、モーゲージ・バンカー）は、住宅金融公庫に証券化支援事業の参加申請により認定が可能となる。認定を受けたモーゲージ・バンカーは「住宅ローン債権に関する売買契約」と「管理回収に関する業務委託契約」を公庫と結び、融資を行ったモーゲージ・バンカーは当該債権に係る管理と回収業務を自らの費用と責任において「債権管理回収業に関する特別措置法」（サービサー法）に定める債権回収会社を指名する事ができる。

② 公庫証券化ローンの融資希望者の審査と買取り申請

証券化支援業務の参加認定を受けたモーゲージ・バンカーは、公庫証券化ローンの申込みを直接窓口か又は、モーゲージ・ブローカーを介して受ける。次に融資希望者の買取基準[46]の適合性を判断し、適合が確認できれば、申込人の与信審査を実行する。与信審査に問題がなければ、公庫に買取り申請を行う。適用金利はこの買取申請時に確定させるので、モーゲージ・バンカー側にここから金利変動リスクが発生する[47]。これを受け公庫は買取り申請のあった住宅ローンについて審査を行い、適合している場合は金融機関等にオンラインシステムを通じ仮承認（物件検査結果が未登録の場合）または本承認を発行する。この買取申請と承認業務等のやり取りに、モーゲージ・バンカーはオンラインシステムの導入が必要となる。

---

46 3-1 項で買い取り基準に関して触れている。

47 適用金利はあらかじめ公庫の示す金利を最低基準とし金融機関が設定するため、市場での販売時に公庫の示した金利より MBS クーポンが上昇した場合はマイナス、下降した場合はプラスの金利差が金融機関のリスクとして生じる。

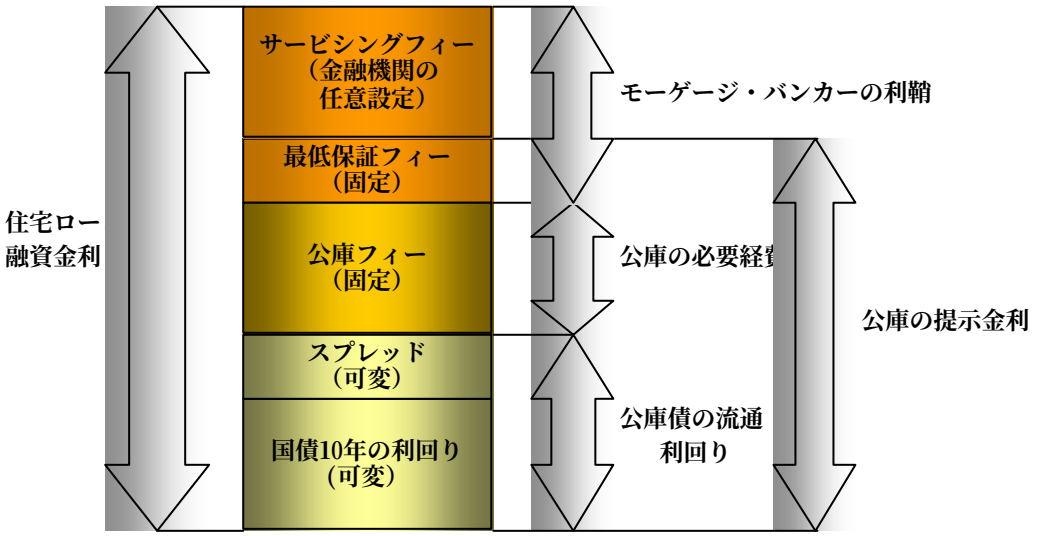
③　検査機関によるローン申請物件の検査結果の確認

物件の検査は、これまでの公庫融資の際に必要とされた、設計検査、現場中間検査、現場竣工検査と同様である。この検査を実施し適合証明書が申込人に発行された後、モーゲージ・バンカーは申込人に書類を提出してもらい、オンラインシステムを通じ検査結果の登録をする。買取り申請が仮承認であった場合は、検査結果合格により本承認となる。

④　公庫証券化ローン融資額、融資金利の設定

モーゲージ・バンカーは、請負契約書又は売買契約書で融資額を確認し、融資金利、金銭消費貸借契約日、資金実行日を決定する。融資金利は、買取申請をする段階で申請者への融資可能な範囲かつ公庫の示す提示金利[48]を上回る融資金利で設定される。公庫の示す提示金利とは、融資期間における市場の公庫債の利回り＋公庫の必要経費となる公庫フィー＋モーゲージ・バンカーの最低保障フィーとなる。モーゲージ・バンカーは、査収的な融資金利をサービシングフィーの設定によって調整し、決定する。このサービシングフィーを押さえる事が商品競争力となる。しかし、公庫の提示金利が公庫債売却時に予想よりも上昇すると、モーゲージ・バンカーのサービシングフィーが減少する。

図表３－５　公庫買取型証券化ローン金利の内訳



これが、金利変動リスクといわれる、公庫の買取型証券化スキームでモーゲージ・バンカーが負うリスクである。最低保証フィーは、サービシングフィーの下限キャップであり、モーゲージ・バンカーは、金利動向を慎重に読みながらサービシングフィーを設定し、市場競争力のある融資金利を設定しなくてはならない。

[48]公庫が融資実行期間を設定し、その間の最低融資金利を事前に提示した金利。

⑤ 住宅ローン債権を公庫へ売却

モーゲージ・バンカーは、融資額、融資金利、金銭消費貸借契約費、資金実行日等をオンラインを通じて公庫に買取申請をする。この申請に対する公庫の買取承認によって、申請した住宅ローン債権に関する売買契約が成立する。

⑥ 金銭消費貸借契約の締結

モーゲージ・バンカーは、借入申込み人と金銭消費貸借契約を締結する。従来は銀行の窓口で交わされた契約だが、モーゲージ・バンカーはこれまでの銀行と違い窓口を全国に持たないことでコストダウンを実行する。よってこれからの契約締結の形は、①代理店としてのモーゲージ・ブローカーが顧客と契約締結を実施する、②パソコン等からネットワークを介したモーゲージ・バンカーの本人確認による遠隔契約締結などが新しく考えられる。

⑦ 住宅ローン資金の実行

金銭消費貸借契約が締結されると、モーゲージ・バンカーは、金融機関等から短期資金調達による住宅ローン資金実行を行う。資金実行と同時に、公庫には住宅ローンの債権譲渡の効力が生じる。さらにモーゲージ・バンカーは、公庫に譲渡した債権に係る管理回収に関する業務委託契約に基づいて、公庫と債務者との間の抵当権設定契約を締結し、抵当権設定手続きを行う。

⑧ 融資実行後の管理回収業務（サービサー業）

モーゲージ・バンカーは、公庫に譲渡したローン債権に係る管理回収業務を業務委託契約に基づき受託する。管理回収業務には、割賦金の口座引き落とし、公庫の指定口座への送金、残高証明の発行、繰上償還の事務処理等がある。また遅延者に対しては、支払いの督促や遅延金の立替、任意売却への対応、抵当権実行、債権の償却等もすることになる。このサービサー業はモーゲージ・バンカーの大きな収益源であり、ビジネスの成立を左右する大きなポイントである。特に債権回収は、プライマリーサービサーと呼ばれる遅延初期対応から、スペシャルサービサーといわれる事故処理をするものまで機能分担が進んでいる。モーゲージ・バンカーが直接業務を行うには、オンラインや窓口で可能な事務処理と遅延者の初期対応・プライマリーサービサーが参入しやすい。たとえば沖縄県名護市の金融特区[49]は、金融関連産業の法人税35%を所得控除として認め、地方税の免税も一部認めている。金融特区をうまく利用したオートコールセンターの出店も、モーゲージ・バンカーのビジネスモデルとしては期待できる。

---

[49] 平成14年4月1日から施行された「沖縄振興特別措置法」に金融業務特別地区が盛り込まれた。

３．日本型モーゲージ・カンパニーの収益構造

３－１　モーゲージ・ブローカーの収益源

図表３－６　モーゲージ・ブローカーフィーの想定

NO	フィー名称	請求先	想定するフィー総額
1	住宅ローン斡旋料	ﾓｰｹﾞｰｼﾞﾊﾞﾝｶｰ	住宅ローン総額に対する１～２％で金融機関等と契約
2	団体信用生命保険代理店手数料	保険会社	年額保険料の１０～２０％で保険会社と契約
3	住宅融資保証代理店手数料	保証会社	保険料総額の１０～２０％で保証会社と契約
4	火災保険代理店手数料	保険会社	保険料総額の１０～２０％で保険会社と契約
5	金融アドバイス料	顧客	1時間当たりのアドバイス料または請負契約で顧客と契約

本来、モーゲージ・ブローカーの収益は、金融機関との契約で発生する住宅ローン斡旋料のみである。しかし、住宅購入の際に発生する金融ビジネスを取り込むことで、ブローカーフィーとして図表３－６の５つを収益源として提案できる。

住宅ローン斡旋料は、モーゲージ・バンカーの代理店業務と融資総額に対する出来高を含めたフィーとなる。ここでの料率は米国におけるブローカーフィーの料率を想定している。団体信用生命保険と火災保険と住宅融資保証は、それぞれが代理店としてのフィーを保険または保証会社から受け取る。料率は、日本の保険代理店の手数料を想定している。金融アドバイス料はファイナンシャルプランナーのように一時間あたりのアドバイス料を設定するか、ファイナンシャルプランを作り直す請負契約の形を取ると分かりやすい。

仮にモーゲージ・ブローカーが 2000 万円の 35 年融資の公庫証券化住宅ローン契約を締結したとする。住宅ローン斡旋料率を１％、保険[50]・保証代理店手数料率を 10%、金融アドバイス料を１万円の請負契約と仮定すると、ブローカーフィー総額は下記のように算出される。

図表３－７　想定モーゲージ・ブローカーフィーの算出

NO	フィー名称	基準単価	想定するフィー料率	算出フィー
1	住宅ローン斡旋料	2000万円	住宅ローン総額に対する１％	20万
2	団体信用生命保険代理店手数料	※5万6200円	年額保険料の１０％	※5620円
3	住宅融資保証代理店手数料	44万3700円	保険料総額の１０％	4万4370円
4	火災保険代理店手数料	13万4600円	保険料総額の１０％	1万3460円
5	金融アドバイス料	1万	1万円の請負契約	1万
モーゲージ・ブローカー・フィー総額				27万3450円

[50] 公庫の団信保険料は年々減額するので、総額でなく１年目の保険料を基準単価としフィーの算出をした。

３－２　モーゲージ・バンカーの収益源

公庫買取型スキームにおいてのモーゲージ・バンカーは、任意に設定されるサービシングフィーが主な収益源となる。バンカー業務で解説した金利の仕組みからも分かるように、サービシングフィーはモーゲージ・バンカー自らが設定する。但し、投資家の購入する市場金利の決定日が住宅ローン実行時から１ヶ月程度遅れるために、金利の変動によっては予定したフィーが入ってこない場合がある。図表３－８に、金利の変動パターンによって変化する買取型スキームのサービシングフィーの仕組みを表した。（※想定金利内訳は仮設定）

図表３－８　金利の変動によるサービシングフィー受取額の変化（単位 bp[51]）

金利内訳	想定金利	パターン１	パターン２	パターン３
サービシングフィー	20	10	-10	30
最低保証フィー	3	3	3	3
公庫フィー	90	90	90	90
スプレッド	50	(+10)60	(+10)60	(-10)40
国債１０年利回り	100	100	(+20)120	100
住宅ローン金利	263	263	263	263
受け取るサービシングフィー	20	10	3	30

モーゲージ・バンカーは、サービシングフィーを 20bp に設定し、住宅ローン融資実行時の顧客への金利を 2.63%にしたとする。パターン１の金利変動ではＭＢＳのスプレッドが想定より 10bp 上昇したために、サービシングフィーは予定よりも 10bp 減少し 10bp となる。パターン２の金利変動では、スプレッドが 10bp と国債の 10 年ものが 20bp それぞれ想定より上昇した結果、サービシングフィーが－10bp の逆鞘現象に陥る。買取型スキームではこうした状況のキャップとして最低保証フィーが確保されているので、受け取れるサービシングフィーはこの場合 3bp となる。パターン３の金利変動では、MBS のスプレッドが 10bp 下降したのでサービシングフィーは予定よりも 10bp 増加し 30bp となる。以上のように金利上昇局面においては想定した収益減少し、金利下降局面においては収益が増加する。こうした収益額の安定しない公庫買取型スキームでは金融機関側も市場参入に慎重である。よって、金融機関自ら住宅ローン債権を売買する保証型スキームとの両立が期待される。

サービシングフィー以外にモーゲージ・バンカーが確実に収益を見込めるものとして、事務手数料がある。ただし、事務手数料は、金融機関同士の住宅ローン獲得競争が激しくなるほど低料金化が進むため、今後は収益のひとつとして期待できない可能性もある。また回収業務の一部である支払い延滞者に対する延滞対応業務も収益源となる。延滞料金の立替で発生する遅延金利収入や罰金等である。その他、買取型スキームでは難しいと思われるが[52]、回収金をプールする決済口座の生み出す利子収入にも収益源として可能性がある。

---

[51] ベーシスポイント。１bp は 0.01%を示す。

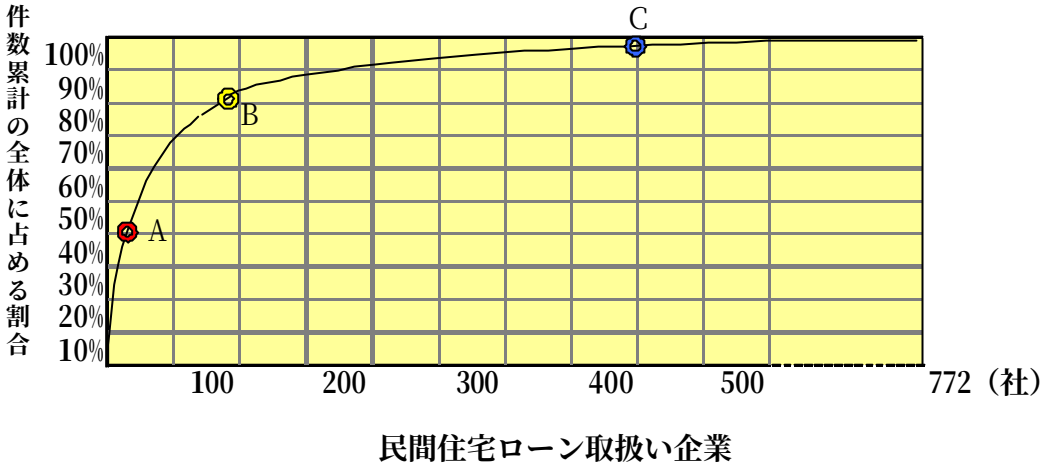
[52] モーゲージ・バンカーが直接、投資家とのキャッシュフローをやり取りするスキームでは可能性が残る。

４．　我が国のモーゲージ・カンパニーの誕生

４－１　民間金融機関の住宅ローン・ビジネスモデル転換期

３－２項でも触れたが、約 500 の中小の金融機関にとって現行の公庫住宅ローン委託業務は回収業務等の収益で公庫ローンビジネスを維持するだけの十分な収益は見込めなくなりつつある。すでに住宅金融の主役は公庫融資から民間融資に移った現在、民間金融機関の販売する住宅ローンにもこれに近い現象は存在する。図表３－９は、2000 年度末の民間住宅ローンの残高集中比率を示す。Ａポイントは上位５つの金融機関で全体の 52%を占めている。Ｂポイントは上位 100 社で 87%の残高を占めている。Ｃポイント以降は下位 400 社の残高になるが、全体のわずか２%にすぎず、そのほとんどが信金や信組の中小金融機関となる。下位 400 社の中小金融機関では、住宅ローンビジネスだけで回収し投資できる金額は限られてくるであろう。

図表３－９　民間住宅ローンの残高集中比率（2000 年度末残ベース）[53]



しかし、大手金融機関も、住宅ローンビジネスにおいて決して勝ち組になっている訳ではない。中小金融機関よりもトータルコストが高い分、融資拡大に躍起である。その結果が、長期的な視野での採算を睨んだ、変動金利ベースの短期固定融資を消費者に推し進める現代の住宅ローン・ビジネスである。こうした間接融資の住宅ローンビジネスを続ける以上、金利上昇局面の繰上償還リスクや、債権回収率が下落する信用リスク、金利変動リスクは結局、金融機関から消費者に転嫁される。米国の歴史が物語るように金融破綻が連鎖し始めてからリスク回避された証券化手法を導入するのか、その前に導入するのか、我が国の住宅ローンビジネスは、金利情勢によらない安定したビジネスモデルに転換すべき時期に到達している。

[53] ニッキン資料年報 2002 年版　参照

４－２　買取型スキームの貸出市場へ参入する日本の企業

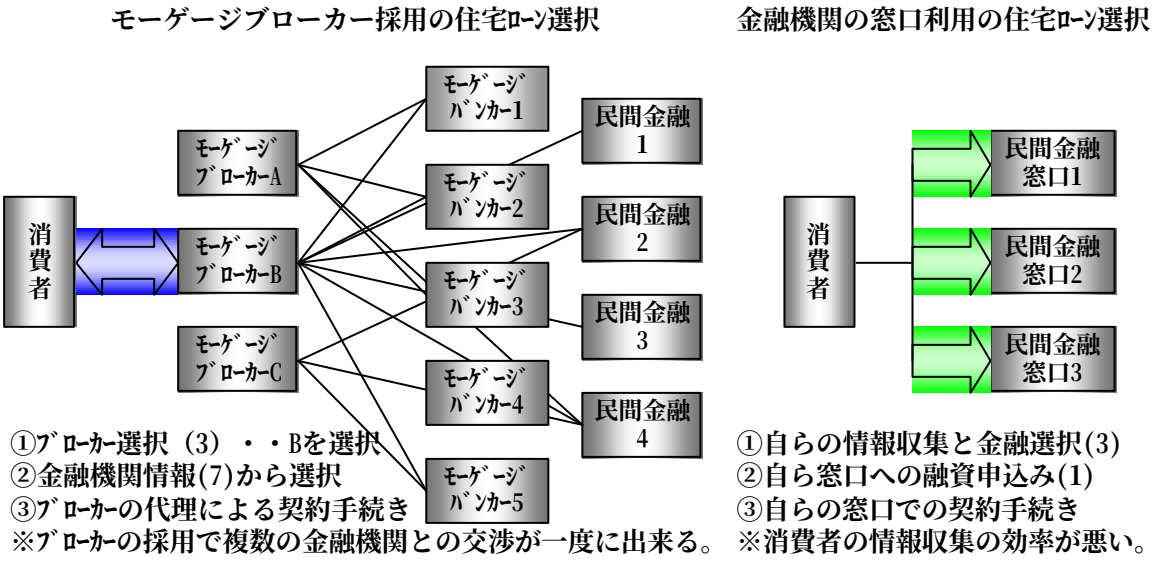
モーゲージ・カンパニーの収益構造からも分かるように、モーゲージ・ブローカーは、モーゲージ・バンカーや、ブローカーと提携する金融機関等によって収益を得る。当然であるが、モーゲージ・ブローカーが貸出市場に出現する前に、モーゲージ・バンカーや金融機関等が先に証券化貸出市場のプレーヤーとして参入してくる。証券化支援事業における公庫の買取対象は１件から認められているので、システム投資さえ間に合えば、2003 年 10 月の買取りから参入する事も十分に可能と考える。但し、主な収入源であるサービシングフィーが住宅ローンの市場金利との兼ね合いで採算に合うか検証する期間が必要かもしれない。

買取型スキームの貸出市場に参入する企業は、数少ないが既にモーゲージ・バンカーとして活動実績のある一部ノンバンクや現行の住宅ローンビジネスで採算の取れていない中小金融機関に期待できる。ゼロからモーゲージ・バンカーを起業しての参加となると、大手民間金融の子会社が期待されるが、現在の販売モデルからの変化を嫌うため現行のまま、市場参入はしても起業には、時間を要するであろう。むしろ住宅会社のような、消費者との接点を持った企業の参入が期待もてる。

４－３　買取型スキームの貸出市場のビジネスモデル

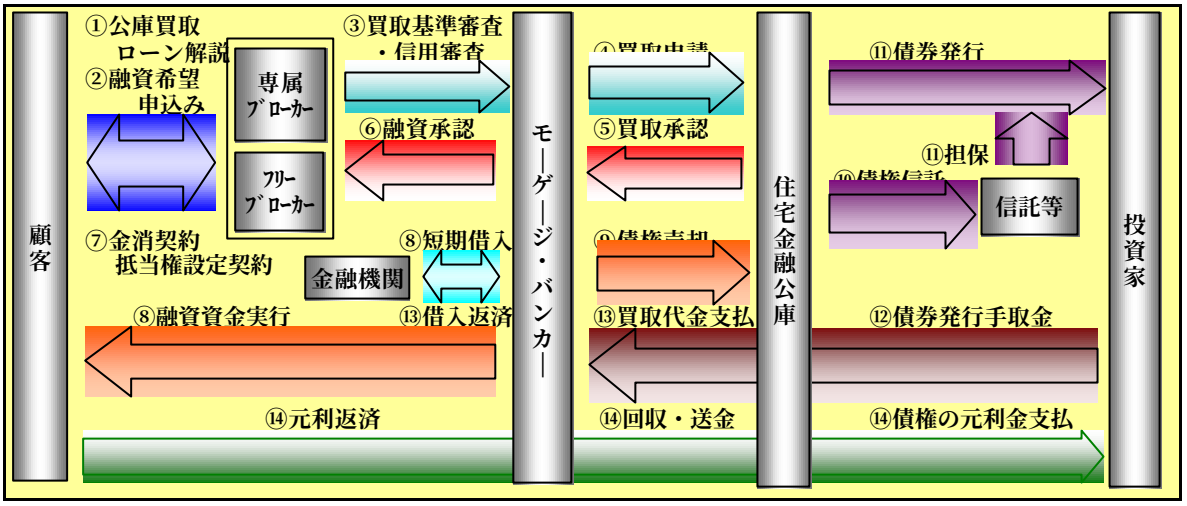
貸出市場において、消費者にとっては多くの金融情報を一度に的確に掴める環境が望ましい。図表３－１０での“モーゲージ・ブローカー採用の住宅ローン選択”のような形になれば、消費者が一度に多くの金融情報の提供と正しい知識を得て、短期間にベストな選択が可能になる。更に専属ブローカーとなれば、住宅選択と同時に可能なため消費者の負担が大幅減少となる。

図表３－１０　消費者の住宅ローンの選択モデル



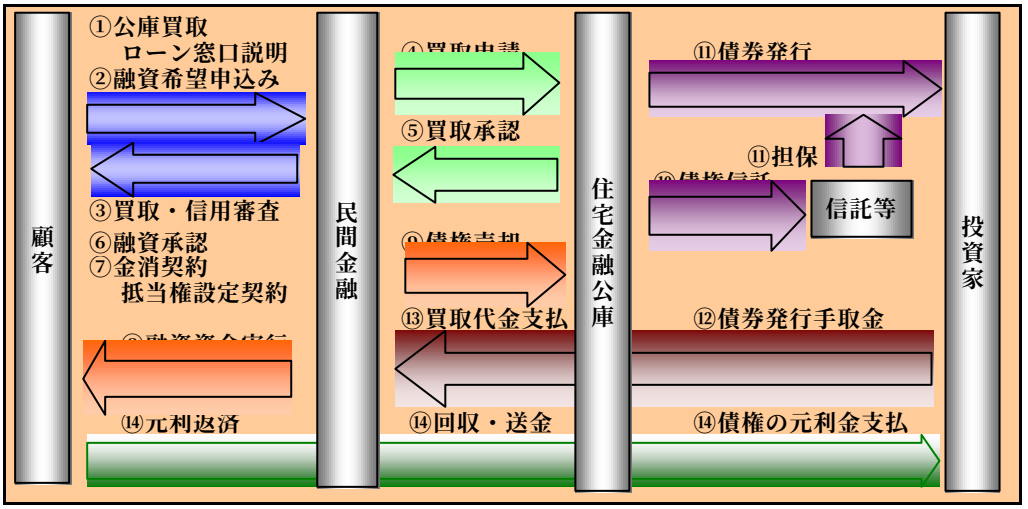
現在の貸出市場の販売モデルは、消費者が直接それぞれの民間の窓口から説明を受ける為、中立的評価機能がほとんど働かない。消費者の悩みは、十分な金融商品のリスクを把握出来ないまま商品購入に至る点にある。消費者教育、消費者保護の観点から、これからの住宅ローン貸出市場のビジネスモデルは、モーゲージ・ブローカーのような中立的評価機能が消費者と金融機関との間に介在するモデルが理想的である。

図表３－１１　モーゲージ・カンパニーが市場参入した買取型スキーム



特徴：消費者にとってモーゲージ・ブローカーが中立的評価機能として機能する。
課題：消費者から借入先としてのモーゲージ・バンカーに対しての信頼獲得。
　　：資金調達やサービシング、公庫との連携におけるコスト低減。

図表３－１２　現行の民間金融住宅ローン販売モデルでの買取型スキーム



特徴：モーゲージ・バンカーに比べ資金調達や公庫との連携は低コストで可能。
課題：消費者知識の向上から、期間限定キャンペーンや知名度に依存する集客モデルの限界。販売管理費のコスト高。提携企業の金融市場の参入。

４－４　日本型モーゲージ・カンパニーの貸出市場定着の課題と意義

我が国の住宅着工市場を見ると、2001 年度実績では、全国戸建住宅着工数 37 万 7 千戸のうち、大手住宅メーカーといわれる上位 10 社でわずか 27.5%[54]とわずか 3 割にも満たない。残り約 7 割は中小の工務店が着工実績をあげていることになる。図表３－１１のスキームであれば、大手住宅会社は、専属のブローカーを通じて、市場を確保する事が可能となる。しかし、それでは、証券化した住宅ローン流通市場は住宅着工市場の最大で３割程度しか可能性が生まれない。流通市場を確保するには、約 7 割の中小工務店の顧客をいかにして取りまとめ、その住宅ローンをモーゲージ・バンカーに集めるかが課題となる。この課題克服策として、住宅ローンに特化したフリーのモーゲージ・ブローカーを独自の業態制度として確立することが考えられる。モーゲージ・ブローカーを登録制にして、金融機関等から受け取れるブローカーフィーの限度を設定するなど規制をかけることで、モーゲージ・ブローカーの質を確保することがポイントである。こうすることで犯罪防止・信用確保にも役立ち、認可されたモーゲージ・ブローカーによって消費者教育が行き届けば、消費者は上手な借入との付き合い方を学習し、住宅ローン資金の流通を促進することとなる。

また、モーゲージ・ブローカーへの登録制の導入は、新たな雇用も生み出す。市場規模は異なるが、米国のモーゲージ・ブローカー従事者は約 24 万人である。日本の新規貸出残高（米国の 10 分の１）で比例算出しても 2 万 4 千人規模に繋がる可能性がある。

本調査において我が国へのモーゲージ・カンパニーの導入を題材に取り上げた背景には、住宅金融公庫の証券化支援事業への取り組みがきっかけであった。住宅ローンの証券化への取り組みの意義は、金融商品のリスクを回避した形での消費者への長期固定融資の安定供給の実現である。我が国よりも先に、金融破綻を経験した後、証券化市場の活性化を実現させた米国の歴史と同じく、モーゲージ・カンパニーが定着する条件が日本にも整っている。日本型モーゲージ・カンパニーの貸出市場定着がもたらす効果は、現在の我が国の住宅金融に全て必要な要素でなのである。

＜日本型モーゲージ・カンパニーの貸出市場定着が我が国にもたらす効果＞

① 金融商品リスクの正しい消費者教育
② 多種多様な金融商品の中立的評価機能
③ 消費者の情報収集と事務処理負担軽減
④ 金融機関の住宅ローン販売・調達コストを減少させるビジネスモデルの実現
⑤ 新規雇用の創出

---

[54] ‘02 住宅メーカーの競争力分析　住宅産業研究所　平成 1 年発行　参照

我が国において、モーゲージ・カンパニービジネスが定着する事は、住宅ローン証券化市場活性化に向けた課題の一つである。証券化市場の活性化は、住宅資金の流通を促進し、経済の活性化に繋がる、重要な施策である。また、実際に民間企業により、モーゲージ・カンパニーへの取り組みが、行われる場合には、米国のRESPAのような、規制のための法律整備やモーゲージ・ブローカーの制度化といった、日本型モーゲージ・カンパニーの定着に向けた動きが必要となってくる。

参 考 文 献

参考文献

<日本語文献>
海外住宅金融研究会（2000）「欧米の住宅政策と住宅金融」（住宅金融普及協会）
住宅金融公庫（2001）「2000 年住宅金融公庫年報」（住宅金融公庫）
住宅金融公庫（2002）「平成 13 年度住宅金融動向調査」（住宅金融公庫）
住宅金融公庫（2002）「平成 12 年度住宅ローンに関する意識調査」（住宅金融公庫）
大垣尚司(2000)「住宅関連ビジネスと証券化」（住宅金融普及協会）
神谷宏（2001 年）「郵政研究所月報・最近の住宅ローン」（郵政研究所）
二宮拓人・菅野浩之・植木修康・加藤毅（2002 年 8 月）「米国ＭＢＳ市場の現状と我が国へのインプリケーション」（日本銀行金融市場局）
住宅産業研究所（2001）「‘02 住宅メーカーの競争力分析」（㈱住宅産業研究所）
琉球銀行調査部（2001 年 4 月）「特集　沖縄金融特区の実現に向けて」（琉球銀行）
篠原二三夫（2003）「住宅ローン証券化市場の発展に向けて」（ニッセイ基礎研）
西田善太（2002）「米国住宅モーゲージ・ローン市場」（The Manhattan Mortgage Company）
西田善太（2003）「日本住宅ローン業界レポート」（イーローンダイレクト）
国土交通省（2002 年 4 月）「市場機能を積極的に活用した住宅金融のあり方懇談会　報告書」「住宅金融のあり方懇談会　第 1～６回議事次第」

<外国語文献>
MBA (2002) *Mortgage Bankers ’Guide to Regulatory Compliance* (RSM McGladrey ,Inc)
ANDREA LEE NEGRONI,JD (2002) *RESIDENTIAL MORTGAGE LENDING BROKERS* (WEST GROUP)
David Sirota (2000) *Essentials of Real Estate Finance* (Real Education Company)

<Referenced Website>
http://www.jyukou.co.jp/
http://www.hlgc.or.jp/
http://www.nikkin.co.jp/
http://www.mbaa.org/
http://www.nyamb.org/htdocs/index.htm
http://www.ginniemae.gov/index.asp
http://www.banking.state.ny.us/iambb.htm

添 付 資 料

＜全国住宅ローン・データベース＞

①情報源は、ホームページ、新聞記事、販促用資料、ヒアリング。
②全国３７４の金融機関が対象とした、４３６の住宅ローンについてのとりまとめ。
③金融機関名称と住宅ローン商品名は非公開。

④言葉の定義：◆外枠：別途費用が発生する　◆：費用が金利に乗っている
◆金融負担：費用は金融機関が負担で無料

NO	地域	業態	融資条件詳細							公庫型		変動金利型		期間固定型										日付
			特筆すべき商品情報	事務手数料	最高融資(万円)	最低年収（万円）	保証料	団信料	繰上償還料	当初10年	11年以降	優遇金利	変動金利型	2年固定	3年固定	5年固定	7年固定	10年固定	15年固定	20年固定	25年固定	30年固定	35年固定	最終更新
1	01北海道	06信用金庫	次の条件を全て満たす者　・満25歳以上60歳以下で、最終返済時の年齢が75歳を超えない。・現在の勤務先に２年以上勤務（または、営業開始後３年以上）。	外枠	5,000	200	外枠	金融負担	一部無料				2.30%		2.40%	2.60%		3.60%						03/3/31
2	01北海道	06信用金庫	・融資金額　5,000万円以内　・返済期間　40年以内（元金据置5年可）・申込時年齢　満20歳以上（完済時満80歳未満）・保証人　全国保証㈱付融資は原則不要（但し、保証不可の場合は、原則第三者連帯保証人１名以上）・担保原則土地・建物第1位順位抵当権設定	外枠	5,000	-	外枠	内枠	外枠							1.95%								03/3/31
3	01北海道	06信用金庫	・借入時満20歳以上60歳以下（完済時75歳以下で保証機関の保証を受けられる）。・前年の年収（税込み）が100万円以上で安定して収入がある（借入金返済比率による制限あり）。・勤務年数２年以上、自営業者は営業年数３年以上。	外枠	5,000	100	外枠	金融負担	外枠				2.38%		2.25%	2.50%		3.60%						03/3/31
4	01北海道	06信用金庫	・融資金額50万円以上3000万円以内 ・融資期間30年以内	外枠	3,000	-	外枠	金融負担	外枠	2.35%	3.30%													03/3/31
5	01北海道	06信用金庫	当金庫の営業区域内にお住まいの方 満20歳以上65歳未満で完済時80歳未満 勤続年数2年以上法人役員3年以上または営業年数3年以上 原則として団体信用生命保険に加入できる	外枠	6,000	-	外枠	外枠	外枠	2.26%	3.50%		1.90%											03/3/31
6	01北海道	06信用金庫	・満20歳以上満65歳未満で、最終弁済時の年齢が満75歳未満の個人。・勤続（営業）年数が３年以上で、今後も安定した収入が見込める。・年間所得が100万円以上、自営業者は過去３年間の所得が何れも100万円以上。 200万円未満20%以内、300万円未満25%以内、400万円未満30%以内、400万円以上35%以内	外枠	6,000	100	外枠	金融負担	外枠				2.38%			2.55%		3.45%						03/4/1
7	01北海道	06信用金庫	1．給与振込または年金振込のある方。(同居の家族も可) 2．公共料金等の自動支払が3件以上ある方。 3．個人カードローンまたはしんきんカードをお持ちの方。 4．定期預金50万円または定期積金契約額50万円以上の方。(同居の家族も可) 5.年収返済比率は200万円未満20%以内、300万円未満25%以内、400万円未満30%以内、400万円以上35%以内	外枠	5,000	100	外枠	金融負担	外枠				2.00%			1.75%		2.65%						03/3/31
8	01北海道	06信用金庫	・融資限度額　5,000万円以内（前年年収、返済比率、不動産評価額、保証会社による制限あり）　・融資期間　35年以内　・保証料必要	外枠	5,000	-	外枠	外枠	外枠						2.25%	2.60%		3.25%						03/3/31
9	01北海道	06信用金庫	満20歳以上、満65歳未満で最終返済時年齢が80歳未満の方 勤続年数または営業年数が3年以上の方 （給与所得の方は原則勤続年数2年以上の方）	外枠	6,000	100	外枠	金融負担	外枠				2.70%		1.80%	2.10%		2.70%						03/3/31
10	01北海道	06信用金庫	・融資金額　50万円以上10,000円以内（１万円きざみ）ただし保証機関の保証付については5,000万円以内（団体信用生命保険の加入が必要）また、団体信用生命保険に加入しない場合は3,000万円以内。・融資期間　45年以内。ただし保証機関の保証付については35年以内。・保証料　保証機関の保証を利用の場合は所定の保証料を融資時に支払要。・事務手数料　当庫所定の住宅ローン事務取扱手数料が必要	外枠	10,000	-	外枠	外枠	外枠	2.40%	3.60%		2.38%		2.25%	2.50%	2.95%	3.40%						03/3/31
11	01北海道	06信用金庫	当金庫の営業地区内に居住あるいは勤務されている 満20歳以上の責任能力者で完済時満70歳以下 現在の勤務先に3年以上お勤め（自営業は営業年数3年以上） 融資が一定額以上の場合は当金庫の会員になっていただける方	内枠	5,000	-	外枠	外枠	外枠				1.90%					3.50%	4.00%					03/3/31
12	01北海道	06信用金庫	・申込時満20歳以上、満65歳未満で、最終弁済期日の年齢が満75歳未満。・勤続年数（営業年数）が、原則３年以上。・前年度年収が100万円以上で安定した収入がある。・(社)しんきん保証基金または全国保証㈱の保証が受けられる。	外枠	5,000	-	外枠	外枠	外枠	2.45%	3.80%		2.63%			2.30%		3.00%						03/4/1
13	01北海道	06信用金庫		内枠	5,000	100	外枠	外枠	外枠				2.45%		2.60%	2.73%	3.03%	5.50%						03/3/31
14	01北海道	06信用金庫	・当金庫の営業地域内に住む、又は勤めている。・借入時の満年齢が20歳以上60歳以下で、最終返済時の年齢が75歳を越えない。・安定継続した年収があり、現勤務先に２年以上勤務（ただし法人役員の場合は３年以上）または同一場所で同一業種を３年以上営業。	内枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠						2.25%			3.10%						03/3/31
15	01北海道	06信用金庫	原則として（社）しんきん保証基金の保証を受けられる 満20歳以上満60歳以下で完済時75歳以下 勤続年数2年以上（法人役員の場合3年以上）または営業年数が3年以上 住宅ローン借換の場合は住宅ローン（含む住宅金融公庫）の利用者で返済実績が3年以上かつ直近1年間の返済に滞納がない 原則として当金庫の会員となれる（当金庫の営業区域内にお住まいの方、当金庫の営業地区内の事業所に勤務されている）	外枠	5,000	100	外枠	外枠	外枠	2.20%	3.50%		2.00%		2.25%	2.50%		3.00%						03/3/31
16	01北海道	04地方銀行	勤続年数２年・営業年数３年以上当初期限（平成14年７月９日）を延長。期限（平成14年８月12日）を再延長。期限（平成14年９月９日）を再延長	外枠	5,000	200	外枠	金融負担	外枠				2.63%		1.00%	1.80%	2.95%	3.35%						03/3/31
17	01北海道	04地方銀行	年収５００万円以上、勤続年数５年以上取扱枠３００億円（当初１００億円）第一順位の抵当権に限定。当初期限（平成13年９月29日）を延長	外枠	5,000	200	外枠	金融負担	外枠	2.50%	4.00%													03/3/31
18	01北海道	05第二地方銀行	次のすべての条件を満たす者　年収２００万円以上、勤続年数１年・営業年数３年以上　給与振込または年金自動受取の利用者　公共料金自動振替２種目以上の利用者当初期限（平成14年9月30日）を延長	外枠	5,000	200	外枠	金融負担	外枠						1.00%	1.80%		3.20%						03/3/31
19	01北海道	05第二地方銀行	勤続・営業年数１年以上の者で、次の項目のいずれか２項目以上の条件を満たす者　給与振込　公共料金２項目以上　札幌北洋カード　カードローン当初期限（平成14年９月30日）を延長	外枠	10,000	-	外枠	金融負担	外枠						1.00%	1.80%								03/3/31
20	01北海道	06信用金庫	年収３００万円以上、勤続年数10年以上	外枠	5,000	300	外枠	金融負担	外枠						0.96%	1.76%		2.70%						03/3/31
21	02東北	04地方銀行	・20歳以上70歳以下で、完済時年齢が75歳以下。（親子二世代型の場合、親の完済時年齢は問わない）。・勤続年数１年以上、営業年数３年以上。 ・債務返済支援保険付住宅ローンも有り	外枠	5,000	150	外枠	金融負担	外枠				2.38%		2.00%	2.45%		3.25%						03/3/31
22	02東北	04地方銀行	77住宅ローン＜スペシャル＞ 当初10年間について、通常の住宅ローン金利より優遇した2.8%の特別金利を適用	外枠	5,000	150	外枠	金融負担	外枠															03/3/31
23	02東北	04地方銀行	・借入時の年齢が、満20歳以上満60歳までで、最終返済時の年齢が満75歳以下。・原則として同一勤務先に３年以上勤務、または同一場所で同一営業を３年以上継続。・返済に見合う安定した収入があり、年収250万円以上。 返済支援保険も付加できる	外枠	5,000	250	外枠	金融負担	外枠				2.53%		1.85%	2.25%		3.10%						03/3/31
24	02東北	04地方銀行	借入時満20歳以上70歳未満、最終返済時満82歳未満 返済支援保険付住宅ローンについては満76歳未満団体信用生命保険への加入が認められる 債務返済支援保険に加入が認められる その他当行及び保証会社の基準を満たされる 返済支援保険付き、ガン保障特約付き	外枠	10,000	-	外枠	外枠	外枠				2.63%	1.85%	2.05%	2.55%	2.90%	3.30%						03/3/31
25	02東北	04地方銀行	融資時満20歳以上65歳未満で、最終返済時満80歳未満年収100万円以上で、返済に見合う安定した収入がある 肩代わりの資金の場合は、最近1年間において延滞のない方各保証会社の保証が受けられる	外枠	6,000	100	外枠	金融負担	外枠				2.53%	1.60%	1.75%	2.25%		2.95%	3.90%	4.40%	4.90%			03/3/31
26	02東北	04地方銀行	がん保証付きも可能	外枠	10,000	-	外枠	金融負担	外枠						1.85%	2.25%	2.40%	2.45%						03/3/31
27	02東北	04地方銀行	借入時満20歳以上66歳未満、最終返済時満76歳未満 団体信用生命保険への加入が認められる 返済支援保険付き	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠			2.53%	2.63%		2.05%	2.55%		3.30%						03/3/31
28	02東北	04地方銀行		外枠	5,000	100	外枠	金融負担	外枠	4.50%	-		2.63%											03/3/31
29	02東北	04地方銀行		外枠	5,000	100	外枠	金融負担	外枠				2.63%	1.90%	2.00%	2.45%	2.90%	3.20%						03/4/1

＜全国住宅ローン・データベース＞

①情報源は、ホームページ、新聞記事、販促用資料、ヒアリング。
②全国３７４の金融機関が対象とした、４３６の住宅ローンについてのとりまとめ。
③金融機関名称と住宅ローン商品名は非公開。

④言葉の定義：◆外枠：別途費用が発生する　◆：費用が金利に乗っている
◆金融負担：費用は金融機関が負担で無料

NO	地域	業態	融資条件詳細								公庫型		変動金利型		期間固定型										日付
			特筆すべき商品情報	事務手数料	最高融資(万円)	最低年収（万円）	保証料	団信料	繰上償還料		当初10年	11年以降	優遇金利	変動金利型	2年固定	3年固定	5年固定	7年固定	10年固定	15年固定	20年固定	25年固定	30年固定	35年固定	最終更新
30	02東北	05第二地方銀行	･融資金額　5,000万円以内（10,000円以内の保証会社あり）・　･融資金利（変動型）　　優遇金利　0.1%　優遇条件　給与振込または電話料除く公共料金自動振替２件以上	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠					2.63%											03/3/31
31	02東北	05第二地方銀行	申込時年齢が満20歳以上満70歳6ヶ月未満、かつ最終返済時年齢が満75歳6ヶ月未満 団体信用生命保険に加入できる保証会社の保証が得られる その他当行所定の条件を満たしている	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠					2.63%		1.60%	1.95%		2.75%						03/3/31
32	02東北	05第二地方銀行	次の条件を満たす者･原則として同一企業に３年以上（会社役員、個人事業者は５年以上）勤務し、継続して安定した収入を得られる。･申込時の年齢が20歳以上70歳未満で、最終返済時の年齢が75歳6ヶ月未満。	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠					2.38%		2.00%	2.45%		3.25%						03/3/31
33	02東北	05第二地方銀行	当行に給与振込を指定していただける方。 但し、給与振込をされていない場合でも 公共料金の自動引落を３つ以上ご契約していただける方 定期預金、普通預金、投資信託等お預り資産の合計が100万円以上	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠							1.00%	1.95%								03/3/31
34	02東北	06信用金庫	団体信用生命保険の加入は上記利率に年0.3%が上乗せになります	外枠	5,000	-	外枠	外枠	外枠					2.63%		1.60%	1.95%		2.75%						03/3/31
35	02東北	06信用金庫	・満20歳以上満65歳未満（完済時75歳未満） ・最長30年以内 ・最高融資額3000万円	外枠	3,000	-	内枠	金融負担	外枠								2.20%		2.50%						03/3/31
36	02東北	06信用金庫	借入時満年齢が満20歳以上65歳未満 同一事業所に2年以上の勤務（自営業は3年以上の営業実績） 当金庫の融資基準以上の収入があり、今後とも継続して安定収入の見込める 公共料金の自動振替が5項目以上可能	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠								1.80%								03/3/31
37	02東北	06信用金庫	融資限度額3000万円 担保：対象物件に対して原則第一位順位抵当権設定 保証人原則1名以上必要	外枠	3,000	-	外枠	金融負担	外枠					2.63%		1.60%	1.95%		2.75%						03/3/31
38	02東北	06信用金庫	借入時の年齢が満20歳以上満60歳以下で最終返済時の年齢が満75,歳以下 団体信用生命保険に加入できる 勤続年数2年以上（法人役員勤続3年以上、自営業は営業年数3年以上）	外枠	5,000	-	外枠	外枠	外枠								2.30%	2.40%	2.50%						03/3/31
39	02東北	06信用金庫	･融資額　50万円以上5,000万円以下　･当金庫の会員で申込時満20歳以上万60歳以下で最終返済時が満70歳以下。　･融資期間　１年以上35年以内。・融資対象物件に原則として第1位順位の抵当権を設定。・	外枠	5,000	-	選択	金融負担	外枠							2.10%	2.60%		3.60%						03/3/31
40	02東北	06信用金庫	･満20歳以上満60歳以下で完済時の年齢が満70歳以下。･勤続・営業年数２年以上。	外枠	5,000	-	外枠	外枠	外枠					2.63%		1.60%	1.95%		2.75%						03/4/1
41	02東北	06信用金庫	･借入時満20歳以上65歳以下、完済時年齢80歳以下。･その他当金庫の基準を満たす。 ・返済支援保険付住宅ローンも可能	外枠	6,000	-	外枠	金融負担	外枠				3.00%	2.63%		1.95%	2.50%		3.30%						03/3/31
42	02東北	06信用金庫	当金庫が指定する業者の対象物件を購入された方 当金庫へ給与振込をしている方 同居者・本人が当金庫へ年金振込を指定している	外枠	3,000	-	外枠	金融負担	外枠					2.63%		1.60%	1.95%								03/3/31
43	02東北	06信用金庫	最長35年、6000万円まで 団体信用生命保険のほか債務返済支援保険も加入（保険料は当金庫負担）	外枠	6,000	-	外枠	金融負担	外枠							1.80%									03/3/31
44	02東北	06信用金庫	満20才以上満65才未満　（完済時年齢　満75才未満）　営業年数給与所得者３年以上・個人事業者３年以上	外枠	5,000	100	外枠	選択	外枠	2.55%	3.10%	2.13%	2.63%												03/3/31
45	02東北	06信用金庫	･申込時年齢が満20歳以上で、最終返済時年齢が満70歳以下。･給与所得者で勤続年数が２年以上。ただし法人役員は３年以上。自営業の場合は営業年数が３年以上。･(社）しんきん保証基金の保証を受けられる。	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠					2.63%		1.35%	1.95%		2.75%						03/4/1
46	02東北	06信用金庫	安達駅南団地(シルクタウンあだち)限定住宅ローン	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠	2.65%	3.90%														03/4/1
47	02東北	06信用金庫	満20歳以上60歳以下で完済時70歳以下ただし完済時70歳超75歳以下の特例（団信） 勤続年数2年以上または営業年数3年以上 安定した収入がある	外枠	5,000	100	外枠	金融負担	外枠					2.63%		1.00%	2.00%		2.40%						03/3/31
48	02東北	06信用金庫	･満20歳以上で完済時満70歳以下。･安定継続した収入（家族収入も含む）がある。	外枠	5,000	-	外枠	外枠	外枠					2.38%					3.07%						03/3/31
49	02東北	06信用金庫	･満20歳以上満60歳以下で完済時満75歳以下。･勤続年数２年以上（法人役員は３年以上、自営業者は営業年数３年以上）。･前年度年収（税込）100万円以上で安定継続した収入がある（申込に際して所得合算も適用できる）。･団体信用生命保険に加入可能。･しんきん保証基金の保証が得られる。	外枠	5,000	100	外枠	内枠	外枠	3.63%	4.15%			2.38%		1.00%	1.80%		2.20%						03/4/1
50	02東北	06信用金庫	･融資限度額　最高5,000万円　･担保　対象物件に対して原則第１位順位抵当権	外枠	5,000	-	外枠	内枠	外枠					2.25%		1.60%	1.95%		2.75%						03/4/2
51	02東北	06信用金庫	･満20歳以上満65歳未満で、完済時の年齢が満80歳未満。･勤続２年以上、または営業年数が３年以上。 200万円未満20%以内、300万円未満25%以内、400万円未満30%以内、400万円以上35%以内	外枠	6,000	100	外枠	金融負担	外枠	2.45%															03/3/31
52	02東北	06信用金庫		外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠					2.63%		2.20%	2.50%								03/3/31
53	02東北	06信用金庫	･借入時満20歳以上65歳未満、最終返済時満75歳未満（保証会社により借入時年齢・最終返済時年齢が異なる場合あり）･団体信用生命保険への加入が認められる（保証会社により未加入とすることもできる）･その他当庫および保証会社の基準を満たす。	外枠	5,000	-	外枠	外枠	外枠					1.70%	1.80%	2.00%	2.50%		3.25%						03/4/1
54	02東北	04地方銀行	さらに、５年固定・10年固定については、次の項目に応じて最大▲０．２％の優遇・給与振込・カードローン・公共料金３件以上・エコ住宅・住宅性能表示制度　がん保証特約付きは０．２％上乗せ当初期限（平成14年３月29日）を延長。期限（平成14年９月30日）を再延長	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠					1.00%		1.20%	2.20%		2.40%						03/4/1
55	02東北	04地方銀行	年収４００万円以上、勤続・営業年数５年以上取扱予定額２００億円。当初期限（平成14年11月30日）を延長	外枠	5,000	400	外枠	金融負担	外枠							1.00%									03/4/1
56	02東北	04地方銀行	当初期限（平成14年３月29日）を延長。期限（平成14年６月28日）を再延長。期限（平成14年９月30日）を再延長	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠					1.00%			1.80%		2.20%						03/3/31
57	02東北	04地方銀行	年収１５０万円以上、勤続年数１年・営業年数３年以上	外枠	5,000	150	外枠	金融負担	外枠					1.00%		1.00%	2.15%		2.45%						03/3/31
58	02東北	05第二地方銀行	子供の大学入学時に、元金据置が可能	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠	2.70%	4.00%														03/3/31
59	02東北	05第二地方銀行	返済支援保険付きも選択可能	外枠	8,000	-	外枠	金融負担	外枠					2.63%		2.00%	2.45%		3.20%						03/3/31
60	02東北	05第二地方銀行	・勤続年数３年・営業年数５年以上　返済中に病気・けがによる入院、医師の指示による自宅療養で就業ができなくなった場合、最　　長３年間、毎月のローン返済相当額を補償。当初１年間、保険料は銀行負担。 ・返済負担率300万円未満25%以下、400万円未満30%以下、550万円未満35%以下、700万円未満40%以下、700万以上45以上	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠					2.63%		1.00%	2.40%		2.80%						03/3/31
61	02東北	08労働金庫	年収１５０万円以上当初取扱枠８０億円を100億円に拡大	外枠	5,000	150	外枠	金融負担	外枠							1.00%									03/3/31
62	03関東	01都市銀行	総合取引のための会員制クラブ「オールワン」での取引が１年以上ある者	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠			2.08%	2.38%	2.00%	2.25%	2.50%	2.95%	3.25%	3.70%	3.90%	4.05%	4.15%			03/4/1

＜全国住宅ローン・データベース＞

①情報源は、ホームページ、新聞記事、販促用資料、ヒアリング。
②全国３７４の金融機関が対象とした、４３６の住宅ローンについてのとりまとめ。
③金融機関名称と住宅ローン商品名は非公開。

④言葉の定義：◆外枠：別途費用が発生する　◆：費用が金利に乗っている
◆金融負担：費用は金融機関が負担で無料

NO	地域	業態	融資条件詳細							公庫型		変動金利型		期間固定型										日付
			特筆すべき商品情報	事務手数料	最高融資(万円)	最低年収（万円）	保証料	団信料	繰上償還料	当初10年	11年以降	優遇金利	変動金利型	2年固定	3年固定	5年固定	7年固定	10年固定	15年固定	20年固定	25年固定	30年固定	35年固定	最終更新
63	03関東	01都市銀行		外枠	10,000	400	内枠	金融負担	外枠					2.05%	2.25%	2.50%	2.95%	3.35%						03/3/31
64	03関東	01都市銀行	女性対象（満20歳～満40歳まで）	外枠	5,000	400	内枠	金融負担	外枠					2.05%	2.25%	2.50%	2.95%	3.35%						03/3/31
65	03関東	01都市銀行		外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.38%	2.00%	2.25%	2.50%	2.95%	3.25%	4.00%	4.35%				03/4/1
66	03関東	01都市銀行	次のすべての条件を満たす者　年収５００万円以上　みずほバリュープログラムを利用する者、又はみずほファーストクラブに入会する者　給与振込口座を指定、又は公共料金の口座振替とみずほＵＣカードの利用料振替のうち４項目以上の取引利用者	外枠	5,000	500	外枠	金融負担	外枠			1.38%	2.38%	2.00%	2.25%	2.50%	2.95%	3.25%	4.00%	4.35%				03/3/31
67	03関東	01都市銀行	・借入時の年齢が満20歳以上満65歳未満で、最終返済時の年齢が満75歳未満。・勤続または営業年数が３年以上。	外枠	10,000	100	外枠	金融負担	外枠				2.38%	2.00%	2.25%	2.50%	2.95%	3.25%						03/3/31
68	03関東	01都市銀行	次のすべての条件を満たす者　年収１００万円以上、勤続・営業年数３年以上　あさひポイントバンク及びあさひ銀行クラブイーエープラスに加入の上、給与振込を利用する者　年収５００万円以上の者は、保証料銀行負担	外枠	10,000	100	外枠	金融負担	外枠				1.88%	1.30%	1.55%	2.00%	2.45%	2.75%						03/3/31
69	03関東	01都市銀行	新築住宅購入・新築・増改築に限定。第一順位の抵当権に限定	外枠	5,000	-	選択	金融負担	外枠				2.38%	2.00%	2.25%	2.50%		3.25%						03/3/31
70	03関東	01都市銀行	次のすべての条件を満たす者　勤続年数３年以上　給与振込口座指定　「東京三菱ダイレクト」と「メインバンク総合サービス」の利用当初期限（平成14年３月29日）を延長。期限（平成14年６月28日）を再延長。期限（平成14年９月30日）を再延長 返済負担率　　35%以内	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠			1.00%			1.00%									03/3/31
71	03関東	01都市銀行	次のすべての条件を満たす者　勤続年数３年以上　給与振込口座指定　「東京三菱ダイレクト」と「メインバンク総合サービス」の利用第一順位の抵当権に限定。取扱枠あり 返済負担率35%以内	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠	2.65%	4.20%													03/3/31
72	03関東	02信託銀行	首都圏・近畿圏にお住まいの方で当社所定の資格・要件を満たす方（首都圏は埼玉・千葉・東京・神奈川、近畿圏は滋賀・京都・大阪・兵庫・奈良に限定）借入時の年齢が満20歳以上55歳以下で、最終返済時75歳未満同一勤務先に3年以上勤務（自営業の場合は営業開始後3年以上経過している）前年度の税込年収（自営業は所得）が400万円以上で返済期間中安定した収入が見込める団体信用生命保険に加入できる保証会社の保証が得られる 年収400万以上500万：25%以内、年収500万以上：30%以内	外枠	5,500	400	内枠	金融負担	外枠				2.38%		2.00%	2.75%								03/3/31
73	03関東	02信託銀行	日本国籍または外国人（永住許可を受けているおよび平成3年法律第71号による特別永住者） 満20歳以上65歳以下で最終返済時の年齢が満75歳未満同じ勤務先に3年以上勤務（自営業の場合は営業開始後3年以上経過） 安定した収入が見込める者	外枠	10,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.38%	1.55%	1.75%	2.05%		2.75%						03/3/31
74	03関東	02信託銀行	融資時の年齢が満20歳以上満65歳以下（ただし最終完済時年齢が満75歳以下）同一勤務先に満3年以上勤務（自営業の場合は営業開始後満3年以上） 給与所得者および年金受給者の場合、前年の給与収入・年金受給額が税込150万円以上（自営業の場合は過去3年間の年間の申告所得が150万円以上であり、かつ過去3年間未納税額がない） 団体信用生命保険に加入できる（保険料は当社負担）	外枠	5,000	150	外枠	金融負担	外枠				2.38%		1.35%	1.95%		2.85%						03/3/31
75	03関東	02信託銀行	年収２００万円以上、勤続年数３年以上の者で、次のいずれかの条件を満たす者　定期預金等が２００万円以上・給与振込を指定	外枠	10,000	200	選択	金融負担	外枠				2.38%		1.45%	2.30%		3.00%						03/3/31
76	03関東	02信託銀行	年収２００万円以上、勤続・営業年数３年以上	外枠	10,000	200	外枠	金融負担	外枠									2.30%						03/3/31
77	03関東	03長期信用銀行	年収２００万円以上、勤続・営業年数２年以上　保証料無料	内枠	5,000	200	内枠	金融負担	内枠				0.90%	2.00%	2.25%	2.60%	2.90%	3.45%						03/3/31
78	03関東	04地方銀行	足利信用保証㈱が保証引受を承諾し、かつ、次の条件を満たす個人当社所定の保証会社の保証を受けられる 今後も安定した収入が見込める 団体信用生命保険に加入が認められる	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.63%		2.25%	2.60%		3.30%						03/3/31
79	03関東	04地方銀行	足利信用保証㈱が保証引受を承諾した次の条件を満たしたものとなる。 ①実行時満20歳以上65歳未満で、完済時に75歳未満 ②団体信用生命保険に加入が認められる者 ③年収に対する年間返済額の割合が25%以下の者が対象 ④同一勤務先に勤務3年以上	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠			2.53%	2.63%		2.25%	2.60%		3.30%						03/3/31
80	03関東	04地方銀行	満20歳以上満65歳以下の安定した収入のある方で、最終返済時に満76歳未満 返済サポート付き、ガン保障特約付き	外枠	5,000	100	外枠	金融負担	外枠				2.38%		1.70%	2.10%		2.95%						03/3/31
81	03関東	04地方銀行	満20歳以上満65歳以下の安定した収入のある方で、最終返済時に満76,000歳未満	外枠	5,000	100	外枠	金融負担	外枠	4.32%														03/3/31
82	03関東	04地方銀行	満20歳以上満65歳以下の安定した収入のある方で、最終返済時に満76歳未満	外枠	5,000	100	外枠	金融負担	外枠	2.75%	4.25%													03/3/31
83	03関東	04地方銀行		外枠	5,000	100	外枠	金融負担	外枠				2.63%		2.00%	2.50%		3.20%						03/4/1
84	03関東	04地方銀行	借入時の年齢が満20歳以上60歳未満で、最終返済時の年齢が満75歳未満 安定継続した収入がある当行所定の保証会社の保証が受けられる 団体信用生命保険に加入できる	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.38%		2.25%	2.50%	2.90%	3.25%		4.20%				03/3/31
85	03関東	04地方銀行	借入時の年齢が満20歳以上満65歳未満で最終返済時満75歳未満原則として、前年の税込年収が300万円以上で今後も安定した収入が見込める勤続年数が3年以上または営業年数が5年以上保証会社の保証が得られる地方銀行協会の保証が得られる個人信用情報センターの事故情報の登録がない	外枠	5,000	300	外枠	金融負担	外枠				2.38%		3.25%	2.45%		3.15%						03/3/31
86	03関東	04地方銀行	借入時年齢満20歳以上満70歳以下で、最終返済時満75,000歳以下原則として日本国籍または永住権のある方返済に見合う安定継続した年収が250万円以上あり、租税公課の滞納がない勤続（営業）3年以上個人信用情報センターの事故情報の登録がない団体信用生命保険に加入できる	外枠	5,000	250	内枠	金融負担	外枠				2.38%		2.38%	2.65%		3.10%						03/3/31
87	03関東	04地方銀行		外枠	10,000	-	外枠	金融負担	外枠			2.28%	2.38%	3.00%	2.25%	2.45%		3.15%						03/3/31
88	03関東	04地方銀行		外枠	10,000	-	外枠	金融負担	外枠	2.03%	3.38%													03/3/31
89	03関東	04地方銀行	がん保障付きも選択可能	外枠	5,000	500	外枠	金融負担	外枠			2.43%	2.63%		2.25%	2.50%		3.20%						03/3/31

＜全国住宅ローン・データベース＞

①情報源は、ホームページ、新聞記事、販促用資料、ヒアリング。
②全国３７４の金融機関が対象とした、４３６の住宅ローンについてのとりまとめ。
③金融機関名称と住宅ローン商品名は非公開。

④言葉の定義：◆外枠：別途費用が発生する　◆：費用が金利に乗っている
◆金融負担：費用は金融機関が負担で無料

NO	地域	業態	融資条件詳細							公庫型		変動金利型		期間固定型										日付
			特筆すべき商品情報	事務手数料	最高融資(万円)	最低年収（万円）	保証料	団信料	繰上償還料	当初10年	11年以降	優遇金利	変動金利型	2年固定	3年固定	5年固定	7年固定	10年固定	15年固定	20年固定	25年固定	30年固定	35年固定	最終更新
90	03関東	04地方銀行		外枠	10,000	300	外枠	金融負担	外枠				2.38%		2.15%	2.45%		3.15%						03/4/1
91	03関東	04地方銀行	・借入時の年齢が満20歳以上。	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.38%		2.25%	2.50%		3.25%						03/3/31
92	03関東	04地方銀行		外枠	5,000	100	外枠	金融負担	外枠				1.40%		1.60%	1.95%								03/4/1
93	03関東	04地方銀行		外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.38%		1.70%	2.10%		2.95%						03/3/31
94	03関東	04地方銀行	提携業者の物件に限定。第一順位の抵当権に限定	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	一部無料	2.40%	3.40%													03/3/31
95	03関東	05第二地方銀行	借入時満20歳以上満70歳以内、最終返済時満75歳以内で、保証会社の保証を受けられる 年収200万～300万未満：25%以内、年収300万～400万未満：30%以内、年収400万～500万未満：35%以内、500万以上：40%以内	外枠	10,000	-	外枠	外枠	外枠				2.38%		1.80%	2.10%		2.95%						03/3/31
96	03関東	05第二地方銀行	申込時年齢が満20歳以上満65歳以下、完済時満75歳以下前年度の年収が200万円以上 勤続年数が現勤務先で1年以上、自営業は営業年数が現職業で2年以上	外枠	10,000	200	外枠	外枠	外枠				2.38%		2.23%	2.45%		3.20%						03/3/31
97	03関東	05第二地方銀行	・借入時の年齢が満20歳以上65歳以下で、完済時満75歳以下。・安定した収入がある。・㈱京葉銀行保証ｻｰﾋﾞｽの保証を受けられる。・当行所定の団体信用生命保険に加入できる。	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.38%	2.00%	2.25%	2.50%								03/3/31
98	03関東	05第二地方銀行	日本国籍の方または外国籍で永住権を持つ方 20歳以上65歳以下で、完済時の年齢が75歳以下前年の税込年収が200万円以上年間返済限度額は前年税込年収の30%以内（年間返済限度額には他の借入の返済分も含まれます。また、年間返済額は当行所定のルールにより算出します） 居住地または勤務先が東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県・山梨県	外枠	10,000	200	外枠	外枠	外枠				2.15%		2.25%	2.50%		3.35%						03/3/31
99	03関東	05第二地方銀行	・申込時満20歳以上満65歳以下で、完済時満75歳以下。・団体信用生命保険への加入。 ・その他、当行の融資基準を満たし、指定の保証会社の保証が利用できる。	外枠	10,000	300	外枠	外枠	外枠				2.63%		2.10%	2.50%	2.85%	3.25%						03/3/31
100	03関東	05第二地方銀行	申込み時、満20歳以上満65歳未満、完済時満80歳未満の個人 前年度税込年収が100万円以上現在のお勤め先に2年以上（法人役員は3年以上）、自営業者は3年以上営業している原則として、団体信用生命保険に加入が認められる（保険料は当行が負担） 当行指定の保証会社の保証が受けられる 最大で担保評価額の100%まで融資可能	外枠	6,000	100	外枠	金融負担	外枠				2.63%		2.25%	2.60%		3.50%						03/3/31
101	03関東	06信用金庫	〈特別優遇金利〉・固定金利選択期間３年での取扱いに限る。・融資期間　最長35年　・融資金額　最高6,000万円　・担保　土地・建物（購入分）　・保証人　原則不要（当金庫が提携する保証会社の保証）	外枠	6,000	-	外枠	金融負担	外枠						2.10%			2.60%						03/3/31
102	03関東	06信用金庫	・当金庫の営業区域内に住所及び事業所を有する個人、当金庫の営業地区内に事業所を有する企業の役員及び勤務している。・満20歳以上満60歳以下で、最終返済時の根鈴が満75歳以下。・現在の勤め先に３年以上勤務または同一場所で同一業種を３年以上営業。 ２５０万円未満　２５%　５００万円未満　３５%　、３５０万円未満　３０% ５００万円以上　４０%	外枠	10,000	100	外枠	金融負担	外枠				2.38%			2.50%								03/4/1
103	03関東	06信用金庫	満20歳以上60歳以下の責任能力者で最終返済時の年齢が満70歳以下 勤続年数が2年以上ただし法人役員の場合は3年以上または営業年数が3年以上	外枠	5,000	100	外枠	金融負担	外枠						1.95%	2.70%								03/3/31
104	03関東	06信用金庫	保証に際し各保証会社所定の保証料・手数料がかかります 融資金額は10万円以上6,000万円以内（1万円単位） 当庫の指定する団体信用生命保険に加入	外枠	6,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.38%		2.25%	2.80%								03/3/31
105	03関東	06信用金庫	保証に際し各保証会社所定の保証料・手数料がかかります 融資金額は10万円以上5,000万円以内 当庫の指定する団体信用生命保険に加入	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠						1.95%	2.80%								03/3/31
106	03関東	06信用金庫	貸し出し時満20歳以上65歳未満完済時の年齢が80歳未満 勤続年数原則2年・営業年数3年以上（会社役員3年） 年収200万円未満：20%以内、年収300万円未満：25%以内、年収400万円未満：30%以内、年収400万円以上：35%以内	外枠	6,000	100	外枠	金融負担	外枠				2.38%	2.00%	2.25%	2.65%	3.10%	3.55%						03/3/31
107	03関東	06信用金庫	融資時、満20歳以上60歳未満で完済時70歳未満。ただし、団体信用生命保険加入できる方に限り完済時75歳未満。	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.38%		2.35%	2.70%								03/3/31
108	03関東	06信用金庫	・満20歳以上65歳未満の責任能力者で、最終返済時の年齢が75歳未満。・勤続または営業年数が３年以上（但し、医師・弁護士・会計士については、１年以上安定した収入がある）	外枠	5,000	100	外枠	金融負担	外枠				2.38%	2.20%	2.25%	2.70%								03/3/31
109	03関東	06信用金庫	融資期間最長35年 担保：融資により所得した不動産を担保として差し入れていただきます	外枠	10,000	-	外枠	金融負担	外枠			1.88%	2.38%		2.10%	2.60%								03/3/31
110	03関東	06信用金庫	申込時満20歳以上60歳未満で完済時年齢70歳未満 団体信用生命保険に加入できる しんきん保証基金の保証が受けられる	外枠	3,000	-	外枠	内枠	外枠				2.63%		1.60%	1.95%		3.30%						03/3/31
111	03関東	06信用金庫	年齢満20歳以上満65歳未満で完済時の年齢が満80歳未満 給与所得者2年以上（法人役員3年以上）個人事業社3年以上 団体信用生命保険の加入が適格である 当金庫の会員となる資格を有する 全国保証㈱が認めた方	外枠	6,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.63%		2.25%	2.60%		3.50%						03/3/31
112	03関東	06信用金庫	満20歳以上65歳以下で完済時70歳未満 勤続・営業年数3年以上 前年度税込年収350万円以上	外枠	5,000	350	外枠	金融負担	外枠			1.10%	1.50%		1.90%	2.65%		3.90%						03/3/31
113	03関東	06信用金庫	融資金額50万円以上5000万円以内 融資期間最長35年	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.63%		1.60%	1.95%								03/3/31
114	03関東	06信用金庫	融資額6000万円以内（年収や対象物件により異なります） 対象となる物件に抵当権を設定いたします 所定の保険料、事務取扱手数料をお支払いいただきます 融資期間35年以内（対象物件により異なります） 当金庫指定の保証機関の保証をご利用いただきます	外枠	6,000	-	外枠	金融負担	外枠			2.31%	2.38%		1.00%	1.80%		2.80%						03/3/31
115	03関東	06信用金庫	・申込時点の年齢が20歳以上65歳未満。・原則２年以上勤務し継続的かつ安定的な所得がある給与所得者。・当金庫の会員または会員たる資格を有する。・年齢が80歳未満で完済できる。・借入金の年間返済額（本件含む）が、前年の可処分所得の30%以内。＊可処分所得は前年税込年収の85%とする。 返済比率30%	外枠	3,000	300	内枠	外枠	外枠	2.50%	3.85%													03/3/31
116	03関東	06信用金庫	・満20歳以上、満65歳以下で最終返済時満75歳以下で安定した収入がある	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.63%		1.80%	2.60%		3.30%						03/3/31
117	03関東	06信用金庫	・借入申込時の満年齢が20歳以上60歳未満の個人、完済時80歳未満。・当金庫に普通預金。・同一事業所に２年以上勤務、同一事業を３年以上継続して営んでいる個人事業主、同一事業法人を３年以上継続して営んでいる会社役員。	外枠	6,000	100	外枠	内枠	外枠				2.63%		2.00%	2.65%		3.45%						03/3/31

＜全国住宅ローン・データベース＞

①情報源は、ホームページ、新聞記事、販促用資料、ヒアリング。
②全国３７４の金融機関が対象とした、４３６の住宅ローンについてのとりまとめ。
③金融機関名称と住宅ローン商品名は非公開。

④言葉の定義：◆外枠：別途費用が発生する　◆：費用が金利に乗っている
◆金融負担：費用は金融機関が負担で無料

NO	地域	業態	融資条件詳細							公庫型		変動金利型		期間固定型										日付
			特筆すべき商品情報	事務手数料	最高融資(万円)	最低年収（万円）	保証料	団信料	繰上償還料	当初10年	11年以降	優遇金利	変動金利型	2年固定	3年固定	5年固定	7年固定	10年固定	15年固定	20年固定	25年固定	30年固定	35年固定	最終更新
118	03関東	06信用金庫	以下の条件を満たしている個人で当金庫の会員。・申込時満20歳以上65歳未満で最終返済時年齢が満80歳未満。・同一企業に２年以上勤務（独身の単身者は３年以上勤務）又は同一事業を３年以上継続営業（確定申告している）している。	外枠	6,000	-	外枠	金融負担	外枠					1.60%	1.80%									03/3/31
119	03関東	06信用金庫	満20歳以上65歳未満、勤続年数5年以上ただし制限業種あり 収入100万円以上、返済実績5,000年以上、直近1年間延滞がない	外枠	5,000	100	外枠	金融負担	外枠				2.38%		1.50%	1.80%								03/3/31
120	03関東	06信用金庫	・申込時満20歳以上、満65歳未満で、完済時満80歳未満。	外枠	6,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.63%		1.60%	1.95%		3.00%						03/3/31
121	03関東	06信用金庫	・当金庫の会員もしくは会員となることができる。・購入物件入居後も会員資格を有する。・保証会社《(社)しんきん保証基金もしくは全国保証㈱》の保証が得られる。・借入時の年齢が満20歳以上60歳以下（全国保証㈱は65歳未満）で、最終返済時に75歳以下（全国保証㈱は80歳未満）。・現勤務先の勤続年数が原則２年以上または自営は営業年数が３年以上（但し、会社役員は３年以上）。	外枠	5,000	-	外枠	選択	外枠				2.38%		1.60%	2.55%		2.95%						03/3/31
122	03関東	06信用金庫	申込年齢満20歳以上65歳以下、完済時年齢満75歳未満勤務（営業）年数2年以上当行所定の団体信用生命保険に加入できる当行指定の保証会社の保証が得られる	外枠	10,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.63%		1.90%	2.30%		3.55%						03/3/31
123	03関東	06信用金庫	・満20歳以上満6歳未満で完済時80歳未満。・勤続年数２年以上（法人役員、自営業者は営業年数３年以上）。・安定継続した収入がある。・保証機関の保証が受けられる	外枠	6,000	100	外枠	内枠	外枠			2.23%	2.38%		1.40%	1.80%		2.80%						03/3/31
124	03関東	06信用金庫	・借入時の年齢が満20歳以上60歳以下で、完済時の年齢が満75歳未満。・勤続年数２年以上、営業年数が３年以上で安定継続した収入がある。・(社)しんきん保証基金の保証が受けられる。	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.38%		2.25%	2.50%		3.25%						03/3/31
125	03関東	06信用金庫	・融資額最高6000万円 ・満20歳以上満65歳未満（完済時80歳未満）	外枠	6,000	100	外枠	金融負担	外枠					1.00%										03/3/31
126	03関東	06信用金庫	満20歳以上満65歳未満で完済時80歳未満 現勤務先に2年以上勤務している、または同一業種を（会社役員含む）3年以上営業している	外枠	6,000	100	外枠	金融負担	外枠					1.00%										03/3/31
127	03関東	06信用金庫	・申込時に満20歳以上満60歳以下で、最終返済時の年齢が満70歳以下。・給与所得者は勤続年数が２年以上、法人役員は３年以上、自営業者は営業年数が３年以上。・返済に見合う安定した収入・職業・業種であり、年収が100万円以上。	外枠	5,000	100	外枠	外枠	外枠				2.38%		2.25%	2.50%								03/4/1
128	03関東	06信用金庫	借入時年齢が満20歳以上65歳未満完済時80歳未満で当金庫所定の条件をみたし、保証会社の保証がうけられる 団体信用生命保険に加入できる（保険料は当金庫が負担）	外枠	6,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.65%		2.35%	2.70%								03/3/31
129	03関東	06信用金庫	満20歳以上で、最終返済年齢が75歳以下	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠															03/3/31
130	03関東	06信用金庫	・20歳以上65歳未満で、75歳までに返済できる。・団体信用生命保険に加入できる	外枠	5,000	-	内枠	金融負担	外枠						2.20%	2.55%		3.35%						03/4/1
131	03関東	06信用金庫	ブルー湘南住宅ローン（12年固定型） 総額２０億円枠	外枠	5,000	-	内枠	金融負担	外枠	2.7%（当初12年間）	※注釈参照													03/4/1
132	03関東	06信用金庫	当金庫の会員、または会員となる資格を有する個人 借入時年齢、満20歳以上60歳以下で完済時75歳以下 勤続年数2年以上（法人役員は3年以上）または営業年数3年以上で安定した収入がある	外枠	5,000	100	外枠	金融負担	外枠						2.15%									03/3/31
133	03関東	06信用金庫	申込時年齢が20才以上65歳未満完済時年齢80歳未満 同一勤務先に3年以上勤務 自営業の場合は現職を開業してから3年以上経過している 団体信用生命保険に加入できる 保証会社の保証が得られる	外枠	6,000	-	外枠	内枠	外枠				2.38%		1.75%	2.50%		3.40%						03/3/31
134	03関東	06信用金庫	当金庫の会員もしくは会員となることができる 借入時の年齢が満20歳以上65歳未満で最終返済時80歳未満 同じ勤務先に3年以上勤務され、継続して安定した収入がある（自営業は営業開始後3年以上経過）	外枠	6,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.38%	1.75%	2.25%	2.50%		3.35%						03/3/31
135	03関東	06信用金庫	融資金額1億円まで、融資期間最長35年まで	外枠	10,000	-	外枠	金融負担	外枠			2.38%	2.40%	1.95%	2.43%	2.90%								03/3/31
136	03関東	06信用金庫	満20歳以上5歳未満 前年度100万円以上の年収 2年以上同一勤務先の給与所得者、3年以上同一事業を営む事業者 団体信用生命保険に加入できる（保険料は当金庫が負担）また債務返済支援保険に任意加入も可能 当金庫が指定する保証会社の保証を得られる	外枠	6,000	100	外枠	金融負担	外枠				2.37%		2.50%	2.80%								03/4/1
137	03関東	06信用金庫	満20歳以上で完済時75歳以内 原則として同一事業所に3年以上勤務 個人事業主の場合は原則として同一事業を3年以上継続して営んでいる	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠			1.10%	2.50%		2.00%	2.60%		3.10%						03/3/31
138	03関東	06信用金庫	満20歳以上満65歳未満完済時80歳未満 給与所得者原則2年以上自営業者法人役員3年以上	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠						1.40%									03/3/31
139	03関東	06信用金庫	満20歳以上満65歳以下（ただし最終返済年齢80歳以下）	外枠	5,000	-	外枠	外枠	外枠				2.63%		1.85%	2.30%	2.75%	3.15%						03/3/31
140	03関東	06信用金庫	・満20歳以上60歳以下、最終返済日の年齢が75歳6ヶ月未満。・現在の勤務先に２年以上勤務または営業年数２年以上。	内枠	3,000	200	外枠	金融負担	外枠				2.38%		2.25%	2.50%		3.30%						03/3/31
141	03関東	06信用金庫	・年齢が満20歳以上65歳以下の当金庫会員または会員資格を有する個人で、完済時の年齢が70歳以下。・勤続年数が２年以上（30歳以上は５年以上、自営業者は営業年数が３年以上）で安定した収入が見込まれる。 ・250～500万円未満35%以内、500万円超50%以内 ・債務返済支援保険付	外枠	3,000	250	内枠	内枠	外枠				2.96%		2.04%	2.18%		2.63%						03/3/31
142	03関東	06信用金庫	・満20歳以上満65歳未満で最終返済時に満75歳以下。・継続して安定収入が見込める。	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.38%	2.00%	2.25%	2.50%		3.25%						03/3/31
143	03関東	06信用金庫		外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.63%	1.80%	2.05%	2.30%	2.95%	3.25%						03/4/1
144	03関東	06信用金庫	・〈ちばしんきん〉の営業区域内に個人住宅を計画。・満20歳以上、満65歳未満（返済完了時80歳未満）。・勤続年数が原則２年以上で、安定継続した収入（前年度年収が100万円以上）がある（但し法人役員・自営業者は３年以上）。・団体信用生命保険に加入が認められる。・その他当金庫所定の条件に適合する。	外枠	6,000	100	外枠	金融負担	外枠	2.10%	3.40%		2.38%		2.25%	2.50%								03/4/1
145	03関東	06信用金庫	給与所得者勤続2年以上個人事業者営業実績3年以上法人役員3年以上 融資時年齢が満20歳以上65歳未満で最終返済時80歳未満で全国保証㈱の保証が受けられる	外枠	10,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.38%		1.85%	2.45%		3.40%						03/3/31
146	03関東	06信用金庫	満20歳以上65歳未満完済時80歳未満 全国保証㈱の保証を受けられる 団体信用生命保険に加入が認められる	外枠	6,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.38%		2.25%	2.50%								03/3/31

＜全国住宅ローン・データベース＞

①情報源は、ホームページ、新聞記事、販促用資料、ヒアリング。
②全国３７４の金融機関が対象とした、４３６の住宅ローンについてのとりまとめ。
③金融機関名称と住宅ローン商品名は非公開。

④言葉の定義：◆外枠：別途費用が発生する　◆：費用が金利に乗っている
◆金融負担：費用は金融機関が負担で無料

NO	地域	業態	融資条件詳細							公庫型		変動金利型		期間固定型										日付
			特筆すべき商品情報	事務手数料	最高融資(万円)	最低年収（万円）	保証料	団信料	繰上償還料	当初10年	11年以降	優遇金利	変動金利型	2年固定	3年固定	5年固定	7年固定	10年固定	15年固定	20年固定	25年固定	30年固定	35年固定	最終更新
147	03関東	06信用金庫	・満20歳以上、65歳未満で、完済時が満80歳6ヶ月であること。・同一勤務先又は同一事業で３年以上従事している。	外枠	8,000	300	内枠	外枠	外枠				2.30%		2.35%	2.70%								03/3/31
148	03関東	06信用金庫	・満20歳以上60歳以下、最終返済日の年齢が75歳6ヶ月未満。・現在の勤務先に２年以上勤務または営業年数２年以上。・当金庫提携の保証会社の審査が必要。・団体信用生命保険に加入できる。	外枠	5,000	-	外枠	内枠	外枠				2.38%		2.25%	2.50%		3.25%						03/3/31
149	03関東	06信用金庫	以下の条件を満たし、(社)しんきん保証基金の保証を得られる個人　・融資時満20歳以上満60歳以下で、かつ最終弁済時に満75歳以下。・会社員、公務員は勤続年数２年以上。・法人役員は勤続年数３年以上。・自営業者は営業年数３年以上。・他金庫および当金庫本支店に基金の保証付住宅ローンの利用残高がない。	外枠	5,000	100	外枠	内枠	外枠				2.38%		2.20%	2.40%		3.90%						03/4/1
150	03関東	06信用金庫	満20歳以上65歳未満の個人完済時75歳未満で保証機関の保証を受けられる勤務年数・営業年数が3年以上	外枠	5,000	-	外枠	外枠	外枠				2.63%		1.75%	2.20%								03/3/31
151	03関東	06信用金庫	満20歳以上満60歳以下で完済時年齢が満75歳以下 勤続年数2年以上（法人役員自営業者は3年以上）で安定継続した収入がある 信用金庫団体信用生命保険に加入できる	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.63%		1.95%	2.50%		3.15%						03/3/31
152	03関東	06信用金庫	・融資額　最高6,000万円　・借入期間　最高35年　・別途保証料要（全国保証㈱通常保証料の例：融資金額1,000万円、返済期間20年の場合142,110円）	外枠	6,000	-	外枠	金融負担	外枠						1.35%	2.25%								03/3/31
153	03関東	06信用金庫		外枠	6,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.38%											03/3/31
154	03関東	06信用金庫	・満20歳以上、満65歳未満の安定した収入があり、最終返済時の年齢が満80歳未満。・公共料金自動振替・カードローンを利用。	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠						2.10%									03/4/1
155	03関東	06信用金庫	・融資金額　6,000万円まで　・融資期間　最長35年まで　・担保　対象物件に融資金に見合う第一順位の抵当権を設定。・保証人　原則として扶養。当金庫指定の保証会社の保証を利用。保証料が必要。	外枠	6,000	-	外枠	金融負担	外枠					1.50%										03/3/31
156	03関東	06信用金庫		外枠	6,000	-	外枠	金融負担	外枠					2.05%		2.50%		3.30%						03/3/31
157	03関東	06信用金庫	満20歳以上満65歳未満で完済時満80歳未満 勤続年数または営業年数が3年以上 安定継続した年収（前年税込）が100万円以上あり本借入を含め年間返済額が年収の35%以内 当金庫の会員となれる 対象物件が当金庫営業地区内にある	外枠	6,000	100	外枠	金融負担	外枠						1.75%	1.95%		2.25%						03/3/31
158	03関東	06信用金庫		外枠	6,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.50%		2.25%	2.70%								03/4/1
159	03関東	06信用金庫	・金利　通常2.25%のところ1.45%〈当初３年間固定）　・融資金額　6,000万円以内（全国保証㈱利用の場合）　・融資期間　最長35年間　・担保　融資対象物件　・保証料　要	外枠	6,000	-	外枠	金融負担	外枠				1.88%		1.45%									03/4/1
160	03関東	06信用金庫	当金庫の会員もしくは会員となれる方 満20歳以上65歳以下で完済時満75歳以下 勤続年数2年以上または営業年数3年以上 団体信用生命保険に加入できる	外枠	10,000	-	外枠	選択	外枠						1.50%	2.30%		2.94%						03/3/31
161	03関東	06信用金庫	・申込時の年齢が満20歳以上満65歳未満で完済時満75歳未満。・保証会社の保証が受けられる。・団体信用生命保険に加入。	外枠	5,000	-	外枠	内枠	外枠				2.35%		2.15%	3.15%		3.55%						03/3/31
162	03関東	06信用金庫	・満20歳以上満65歳未満で最終返済時満75歳未満。・安定した収入がある。・団体信用生命保険に加入が認められる。・当金庫所定の保証会社の保証基準を満たす。	外枠	5,000	-	外枠	内枠	外枠				2.38%	1.50%	1.70%	2.10%								03/4/1
163	03関東	06信用金庫	・当金庫の営業区域内に居住または勤務する個人。・満20歳以上65歳未満で、完済時75歳未満。・同一企業に２年以上勤務または同一事業を３年以上営んでいる。・安定継続した年収がある。・当金庫の会員資格を有する。・対象物件が当金庫の営業区域内にある。	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠			2.31%	2.38%		2.15%	2.50%		3.25%						03/4/1
164	03関東	06信用金庫	特別金利キャンペーン	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠					1.40%										03/4/1
165	03関東	06信用金庫	取扱枠２００億円	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠									2.70%						03/3/31
166	03関東	06信用金庫		外枠	5,000	-	外枠	外枠	外枠									2.30%						03/3/31
167	03関東	06信用金庫	勤続・営業年数３年以上第一順位の抵当権に限定	外枠	5,000	-	外枠	外枠	外枠	2.35%	3.25%													03/3/31
168	03関東	06信用金庫	取扱枠１１０億円。当初期限（平成14年９月30日）を延長	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠				1.88%	1.50%	1.75%									03/3/31
169	03関東	06信用金庫		外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.38%	2.00%	2.25%	3.45%		3.15%			4.92%			03/4/1
170	03関東	06信用金庫	次のいずれかの条件を満たす者　給与振込　公共料金３項目以上　年金振込（同居家族含む）　貸金庫利用取扱枠８０億円。当初期限（平成14年９月30日）を延長	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠						1.00%									03/3/31
171	03関東	08労働金庫	・定期性預金残高が100万円以上　・財形貯蓄またはエース預金を契約　・各種ローンを契約（利用残高がある）　・給与振込みを指定　・公共料金自動支払いを２種目以上契約	外枠	10,000	-	外枠	金融負担	内枠						2.20%	2.50%		3.35%						03/3/31
172	03関東	10ｲﾝﾀｰﾈｯﾄ専業銀行	年収４００万円以上中古物件は対象外。第一順位の抵当権に限定	外枠	5,000	400	外枠	金融負担	外枠															03/3/31
173	03関東	11ノンバンク	年収４００万円以上首都圏・関西圏に限定。第一順位の抵当権に限定	外枠	5,000	400	内枠	内枠	外枠													2.80%		03/3/31
174	03関東	11ノンバンク	繰上返済手数料無料トヨタホーム購入者に限定	外枠	5,000	-	内枠	金融負担	内枠					1.45%	1.55%	1.95%		2.25%						03/3/31
175	03関東	11ノンバンク	年収４００万円以上、勤続年数３年以上の給与所得者第一順位の抵当権に限定。積水化学工業にて、新築又は増改築を行う者に限定	外枠	5,000	400	外枠	金融負担	外枠						1.93%	2.13%		2.80%		3.37%		3.47%		03/3/31
176	04甲信越・北陸	04地方銀行	融資金額1億円以内（1万円単位）所要資金範囲内融資期間1年～35年（1年単位）	外枠	10,000	-	内枠	金融負担	外枠				2.63%		2.05%	2.40%		2.95%						03/3/31
177	04甲信越・北陸	04地方銀行	満20歳以上満65歳未満で、最終返済時に満70歳6ヶ月未満団体信用生命保険に加入が認められる	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.63%	1.40%	1.70%	2.20%		2.90%						03/3/31

＜全国住宅ローン・データベース＞

①情報源は、ホームページ、新聞記事、販促用資料、ヒアリング。
②全国３７４の金融機関が対象とした、４３６の住宅ローンについてのとりまとめ。
③金融機関名称と住宅ローン商品名は非公開。

④言葉の定義：◆外枠：別途費用が発生する　◆：費用が金利に乗っている
◆金融負担：費用は金融機関が負担で無料

NO	地域	業態	融資条件詳細							公庫型		変動金利型		期間固定型										日付
			特筆すべき商品情報	事務手数料	最高融資(万円)	最低年収（万円）	保証料	団信料	繰上償還料	当初10年	11年以降	優遇金利	変動金利型	2年固定	3年固定	5年固定	7年固定	10年固定	15年固定	20年固定	25年固定	30年固定	35年固定	最終更新
178	04甲信越・北陸	04地方銀行		外枠	10,000	100	外枠	金融負担	外枠				2.53%	1.60%	1.90%	2.25%		2.95%						03/3/31
179	04甲信越・北陸	04地方銀行	・満20歳以上65歳以下で、完済時の年齢が満75歳以下。・勤続（営業）年数が３年以上で、安定した収入が継続して得られる。・団体信用生命保険に加入適格。・当行所定の保証会社の保証条件を満たす。	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	一部無料						2.25%	2.55%		3.35%						03/3/31
180	04甲信越・北陸	04地方銀行	満20歳以上満70歳未満の人を対象（完済時75歳以下）	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.50%		2.15%	2.50%		2.95%						03/4/1
181	04甲信越・北陸	04地方銀行	次の各項目ごとに０．１％ずつ優遇・給与振込等または定期性預金の残高が所要資金の20%以上のいずれかを満たす者・ＤＣカード、住宅性能表示制度、住宅性能補償制度、第一順位の抵当権、申込金額１千万円以上等 ※償還期間は最長４０年当初期限（平成14年６月28日）を延長	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠			1.75%	1.95%		1.85%									03/3/31
182	04甲信越・北陸	04地方銀行	給与振込契約またはクレジットカード契約のある者	外枠	10,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.53%	1.45%	1.75%	2.25%		2.95%	4.45%	5.15%	5.35%	5.45%	5.50%	03/3/31
183	04甲信越・北陸	04地方銀行	年収４００万円以上、勤続年数５年以上	外枠	5,000	400	外枠	金融負担	外枠				2.63%	1.60%	1.90%	2.45%		3.15%						03/3/31
184	04甲信越・北陸	04地方銀行	年収５００万円以上、勤続・営業年数３年以上	外枠	5,000	500	外枠	内枠	外枠					1.60%	1.90%	2.45%		2.43%						03/3/31
185	04甲信越・北陸	04地方銀行	次のすべての条件を満たす者・年収５００万円以上、勤続・営業年数３年以上・扶養控除対象の子供が３名以上	外枠	5,000	500	外枠	内枠	外枠				2.33%		1.10%	1.50%		2.35%						03/3/31
186	04甲信越・北陸	05第二地方銀行	・満20歳以上で、最終返済時が満75歳以下。	外枠	10,000	200	外枠	金融負担	外枠				2.63%		2.05%	2.45%								03/3/31
187	04甲信越・北陸	05第二地方銀行	・申込時満20歳以上、65歳以下、完済時満75歳以下。・勤続年数が１年以上（自営業は３年以上の営業実績）	外枠	10,000	200	外枠	金融負担	外枠						1.70%	2.15%		2.75%						03/3/31
188	04甲信越・北陸	05第二地方銀行	満20歳以上満65歳未満で、最終返済時に満75歳未満前年の税込み年収が150万円以上 現在の勤務先に3年以上勤務または営業実績3年以上 団体信用生命保険に加入できる	外枠	10,000	150	外枠	外枠	外枠				2.50%		2.15%	2.50%		3.20%						03/3/31
189	04甲信越・北陸	05第二地方銀行		外枠	6,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.63%	1.60%	1.75%	2.25%		2.95%	3.90%	4.40%	4.90%			03/3/31
190	04甲信越・北陸	06信用金庫	当金庫の会員または会員資格を有し、満20歳以上60歳以下で最終弁済時年齢が満70歳以下の個人 勤続2年以上の法人役員と営業者は3年以上 前年度の税込年収が100万円以上 保証会社の保証が得られる	外枠	5,000	100	外枠	金融負担	外枠				2.48%		2.05%	2.45%								03/4/1
191	04甲信越・北陸	06信用金庫	・満20歳以上70歳未満で、完済時の年齢が80歳未満。・前年度税込み年収が、100万円以上で安定した収入が見込まれる。・団体信用生命保険に加入が認められる。・当金庫の会員となれる。	外枠	5,000	100	外枠	金融負担	外枠						2.05%	2.50%		2.95%	5.15%					03/3/31
192	04甲信越・北陸	06信用金庫	満20歳以上満60歳以下で完済時満75歳未満 現勤務先に2年以上勤務法人役員は3年以上自営の場合は3年以上同一の事業を営んでいる	外枠	5,000	-	外枠	外枠	外枠						1.90%	2.30%		2.80%						03/3/31
193	04甲信越・北陸	06信用金庫	・年齢が20歳以上60歳以下で最終返済時75歳以下。・安定継続した収入があり、現勤務先に2年以上勤務（ただし、法人役員の場合３年以上）または、営業年数３年以上。・保証期間（しんきん保証基金）の保証が受けられる。・団体信用生命保険に加入可能で健康。・公共料金の自動支払など行っている、又は今後予約。・原則として給与振込み可能。	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠				1.90%		1.60%	2.15%		2.95%						03/3/31
194	04甲信越・北陸	06信用金庫	・満20歳以上60歳未満で、完済時の年齢が満65歳未満。・安定した収入がある。・当金庫所定の条件を満たす。	外枠	5,000	100	外枠	外枠	外枠				2.30%			2.40%		3.00%						03/3/31
195	04甲信越・北陸	06信用金庫	融資金額300万円以上5000万円以内、最長35年以内	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠						1.75%	2.25%		2.95%						03/3/31
196	04甲信越・北陸	06信用金庫	優遇キャンペーンの枠は20億円	外枠	6,000	-	外枠	金融負担	外枠							1.65%		2.65%						03/4/1
197	04甲信越・北陸	06信用金庫	借入時の年齢が満20歳以上70歳未満で最終返済時満80歳未満 返済に見合う安定した収入	外枠	3,000	-	内枠	金融負担	外枠				2.53%		1.60%	2.35%		3.05%						03/3/31
198	04甲信越・北陸	06信用金庫	借入時年齢満20歳以上で最終返済時満75歳未満 勤務年数2年以上または営業年数3年以上 安定した収入を見込まれる 当金庫が指定する保証会社の保証が受けられる	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠						1.75%	2.25%		3.15%						03/3/31
199	04甲信越・北陸	06信用金庫	・原則として団体信用生命保険に加入できる。・満20歳以上満60歳以下で完済時の年齢が満75歳以下の個人〈（社）しんきん保証基金〉、満20歳以上満65歳未満で完済時の年齢が満80歳未満の個人〈全国保証㈱〉	外枠	5,000	-	外枠	内枠	外枠	2.50%	-					2.10%								03/3/31
200	04甲信越・北陸	06信用金庫	年齢が満20歳以上満60歳以下で完済時75歳以下 同一勤務先に2年以上勤務事業者役員は3年以上	外枠	5,000	100	外枠	金融負担	外枠				1.70%					4.20%						03/3/31
201	04甲信越・北陸	06信用金庫	満20歳以上で安定継続した収入があり、(社)しんきん保証基金の保証が受けられる	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.53%		1.85%	2.70%		3.10%						03/4/1
202	04甲信越・北陸	06信用金庫	満20歳以上満60歳以下で最終返済時満75歳以下 勤続2年以上（営業3年以上） 安定した収入があり保証会社の保証が受けられる 五大公共料金のうち、3項目以上の口座振替の契約がされている	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠				1.55%	1.25%	1.45%	1.85%								03/3/31
203	04甲信越・北陸	06信用金庫	融資時の年齢が満20歳以上65歳以下で最終返済時満75歳以下 所要額の20%以上の自己資金 返済支援保険付き	外枠	5,000	100	外枠	金融負担	外枠						1.80%									03/3/31
204	04甲信越・北陸	06信用金庫	申込時年齢満20歳以上満65歳未満で完済時満80歳未満 給与所得者2年以上、個人事業者3年以上 保証会社の保証が受けられる 原則として団体信用生命保険に加入できる	外枠	6,000	-	外枠	金融負担	外枠						1.95%	2.65%								03/3/31
205	04甲信越・北陸	06信用金庫	・利用時の年齢が満20歳以上満60歳以下の個人で、最終返済時の年齢が75歳を越えない。・団体信用生命保険に加入条件。・前年税込み年収が200万円以上。・(社)しんきん保証基金の保証が受けられる。	外枠	5,000	200	外枠	内枠	外枠						1.90%	2.30%		2.85%						03/3/31
206	04甲信越・北陸	06信用金庫	融資期間35年以内、融資金額5000万円以内	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠						1.75%	2.00%		3.05%						03/3/31
207	04甲信越・北陸	06信用金庫	・借入時の年齢が満20歳以上満70歳以下で最終返済時の年齢が満75歳以下。・安定継続した収入を得られる。・現在の勤め先に２年以上勤務、または現在の仕事を２年以上つづけている。・当庫所定の保証会社の保証が受けられる。・団体信用生命保険に加入できる。	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠						1.95%									03/3/31
208	04甲信越・北陸	06信用金庫	満20歳以上満60歳今で完済時の年齢が満75歳以下 現在の勤務先の勤続が2年以上法人役員は3年以上または自営業は営業年数が3年以上 当金庫の営業地区内に居住あるいは勤務されている 100万円以上250万円未満：25%、250万円以上350万円未満：30%、350万円以上500万円未満：35%、500万円以上：40%	外枠	5,000	100	外枠	金融負担	外枠				2.63%			2.20%		2.90%						03/3/31

＜全国住宅ローン・データベース＞

①情報源は、ホームページ、新聞記事、販促用資料、ヒアリング。
②全国３７４の金融機関が対象とした、４３６の住宅ローンについてのとりまとめ。
③金融機関名称と住宅ローン商品名は非公開。

④言葉の定義：◆外枠：別途費用が発生する　◆：費用が金利に乗っている
◆金融負担：費用は金融機関が負担で無料

NO	地域	業態	融資条件詳細							公庫型		変動金利型		期間固定型											日付
			特筆すべき商品情報	事務手数料	最高融資(万円)	最低年収（万円）	保証料	団信料	繰上償還料	当初10年	11年以降	優遇金利	変動金利型	2年固定	3年固定	5年固定	7年固定	10年固定	15年固定	20年固定	25年固定	30年固定	35年固定	最終更新
209	04甲信越・北陸	06信用金庫	最高5000万円まで融資、借入最長35年 しんきん保証基金付き 通常優遇金利の適用には給与振込、年金、公共料金の3種目の取り引きが必要	外枠	5,000	100	外枠	金融負担	外枠						2.05%	2.45%		3.00%						03/3/31
210	04甲信越・北陸	06信用金庫	次の条件をすべて満たす個人　①満年齢25歳以上、完済時年齢70歳未満（連帯債務の場合、若年者の完済年齢70歳未満）②当金庫の預金者で一定の預金・担保条件を具備③自己及び同居家族の収入により、借入金の返済能力確実	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.30%		1.50%	2.25%								03/3/31
211	04甲信越・北陸	06信用金庫	・借入時の年齢が満20歳以上65歳未満、最終返済時の年齢が満75歳未満。・勤続年数原則２年以上。・全国保証㈱の保証を受けられる。	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠							2.30%		2.70%						03/3/31
212	04甲信越・北陸	06信用金庫	満20歳以上65歳以下で最終弁済時の年齢は75歳以下 保証会社の保証が得られる	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠						1.75%	2.25%		2.85%						03/3/31
213	04甲信越・北陸	06信用金庫	勤続年数2年以上（自営業は3年以上） 300万円未満25%以内、300～450万円未満30%以内、450～600万円未満35%以内、600万円以上40%以内	外枠	5,000	100	外枠	内枠	外枠						1.60%	2.05%		2.65%						03/3/30
214	04甲信越・北陸	06信用金庫	・満20歳以上65歳未満で、最終返済日に本人（または連帯債務者）が75歳を超えない。・総建築費（購入費）の20%の頭金（自己資金）をもつ。・会社員、公務員は勤続３年以上。・自営業者は営業５年以上。・給与振込、公共料金引き落とし、年金振込（家族）を利用、あるいは今後取引可能である。 600万円未満35%以内、600万円以上40%以内	外枠	5,000	100	外枠	金融負担	外枠				2.63%		2.05%	2.45%								03/3/31
215	04甲信越・北陸	06信用金庫	満20歳以上満60歳以下の給与所得者で完済時満75歳以下 同一勤務先に3年以上勤務 前年の税込年収が300万円以上あり、安定した収入が継続して見込まれる 原則として給与振込口座を当金庫に指定されている	外枠	5,000	300	外枠	外枠	外枠						1.10%	1.55%		2.60%						03/3/31
216	04甲信越・北陸	06信用金庫	満20歳以上満60歳以下で最終返済時年齢70歳以下 勤続年数2年以上または営業年数3年以上 当金庫所定の団体信用保険に加入できる（保険料は当金庫が負担） 年収100万以上300万未満：25%以内、年収300万以上450万未満：30%以内、年収450万以上600万未満：35%以内、年収600万以上：40%以内	外枠	5,000	100	外枠	金融負担	外枠				2.63%			1.80%		3.05%						03/3/31
217	04甲信越・北陸	06信用金庫	借入申込時年齢が満20歳以上満65歳未満で全国保証㈱の保証を受けられるただし完済時年齢は満80歳未満 原則、同一勤務先に勤続2年以上の給与所得者、または法人役員は3年以上。 個人事業は3年以上 年収200万未満：20%以内、年収300万未満：25%以内、年収400万未満：30%以内、年収400万以上：35%以内	外枠	6,000	100	外枠	金融負担	外枠				2.60%	1.60%	1.90%	2.35%		2.80%						03/3/31
218	04甲信越・北陸	06信用金庫	当金庫の会員もしくは会員となれる方 借入時の年齢が満20歳以上65歳未満で最終弁済時に80歳未満 給与所得者は勤続2年以上事業者は営業開始後3年以上で安定した収入があること ただしお申込額が担保評価額の100%以上の場合は5年以上となります	外枠	6,000	-	外枠	金融負担	外枠						1.60%	2.15%		2.80%						03/3/31
219	04甲信越・北陸	06信用金庫	次の条件を全て満たす者。・年齢が満20歳以上満60歳以下で、完済時満75歳未満。・安定、継続した年収（前年・税込）が100万円以上。・勤続年数が２年以上（法人役員は３年以上）または営業年数が３年以上。・(社）しんきん保証基金の保証を受けられる。・当金庫所定の団体信用生命保険に加入（団信加入義務必須）。・当金庫の会員になれる。（下記の①もしくは②に該当）①当金庫の地区内に住所または居所を有する。②当金庫の地区内の事業所に勤務。	外枠	5,000	100	外枠	金融負担	外枠				1.55%			2.25%		2.75%						03/3/31
220	04甲信越・北陸	06信用金庫	当金庫所定の保証会社の保証を受けられる。 100～300万円25%以内、300～450万円３０％以内、450～600万円35%以内、600万円以上40%以内	外枠	5,000	100	外枠	金融負担	外枠	2.20%	2.35%		2.50%		2.15%	2.50%		3.20%						03/3/31
221	04甲信越・北陸	06信用金庫	・融資金額　5,000万円以内（ただし年収と年間返済額の割合当の当金庫所定の基準あり）。・融資期間　35年以内　・担保　原則として融資対象物件に第１位順位の抵当権を設定、住宅には長期火災保険をつけ、質権を設定。・取扱手数料　30,000円（税別）・当金庫所定の団体信用生命保険に加入（保険料は当金庫が負担）	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.63%		1.90%	2.30%		2.90%						03/3/31
222	04甲信越・北陸	06信用金庫	満20歳以上60歳未満で勤続（営業）年数が原則として満2年以上かつ年間所得が100万円以上の安定した収入が継続して見込める	外枠	5,000	100	外枠	金融負担	外枠						2.00%									03/3/31
223	04甲信越・北陸	06信用金庫	次のすべての条件を満たす者　年収４００万円以上、勤続・営業年数５年以上　給与振込の利用が条件（自営業の者は、所要資金の２０％以上の預金が当金庫にあることが条件）第一順位の抵当権に限定。当初期限（平成14年３月29日）を延長	外枠	5,000	400	外枠	外枠	外枠	2.40%	3.40%													03/3/31
224	05東海	04地方銀行	融資申込み時ならびに融資実行時の年齢が満20歳以上、70歳以下で最終返済時の年齢が満76歳未満安定継続した年収100万円以上団体信用生命保険に加入が認められる保証会社の保証が得られる	外枠	10,000	100	外枠	金融負担	外枠				2.08%	1.35%	1.55%	2.15%		3.20%						03/3/31
225	05東海	04地方銀行	満20歳以上65歳以下で最終弁済時の年齢は70歳以下 団体信用生命保険に加入が認められる 保証会社の保証が得られる	外枠	5,000	150	外枠	金融負担	外枠				2.38%	1.95%	2.15%	2.40%		3.10%						03/3/31
226	05東海	04地方銀行	・融資実行時年齢　20歳以上70歳以下、最終返済時年齢　75歳以下。・勤続（営業）年数３年以上。・個人事業主または会社代表者は別途基準あり。 ２５０万円未満　３０％以内、４００万円未満　３５％以内、４００万円以上　４０％以内	外枠	10,000	100	外枠	金融負担	外枠			2.28%	2.38%		2.25%	2.55%		3.25%						03/3/31
227	05東海	04地方銀行	・ 融資実行時年令２０才以上７０才以下、最終返済時年令７５才以下 ・勤続（営業）年数３年以上　（個人事業主または会社代表者の方は別途基準） ・２５０万円未満３０％以内、４００万円未満３５％以内、４００万円以上４０％以内	外枠	10,000	100	外枠	金融負担	外枠				2.38%		2.25%	2.55%		3.25%						03/3/31
228	05東海	04地方銀行	次のすべてにあてはまる者。・満20歳以上65歳未満で満76歳までに返済可能。・当社所定の団体信用生命保険に加入。	外枠	10,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.38%		2.70%	3.00%								03/3/31
229	05東海	04地方銀行	住宅建設予定地または購入物件が当行本支店の営業地盤内にある個人　借換えの場合は、当行営業地盤内に居住または勤務借入時の年齢が満20歳以上満60歳未満で、完済時年齢が満76歳未満勤続年数または営業年数が3年以上	外枠	5,000	300	内枠	金融負担	外枠				2.50%		2.10%	2.35%		3.00%						03/3/31
230	05東海	04地方銀行	住宅建設予定地または購入物件が当行本支店の営業地盤内にある個人　借換えの場合は、当行営業地盤内に居住または勤務借入時の年齢が満20歳以上満60歳未満で、完済時年齢が満76歳未満勤続年数または営業年数が3年以上	外枠	10,000	300	選択	金融負担	外枠	2.80%	3.80%													03/3/31
231	05東海	04地方銀行	住宅建設予定地または購入物件が当行本支店の営業地盤内にある個人　借換えの場合は、当行営業地盤内に居住または勤務借入時の年齢が満25歳以上満60歳未満で、完済時年齢が満76歳未満勤続年数または営業年数が3年以上 前年度税込年収が300万円以上 原則、返済用預金口座へ給与振込の指定ができる 当行指定の保証会社の保証が受けられる 当行指定の団体信用生命保険に加入できる	外枠	10,000	300	選択	金融負担	外枠	2.30%	2.65%													03/3/31
232	05東海	04地方銀行		外枠	5,000	300	選択	金融負担	外枠						1.00%									03/3/31
233	05東海	04地方銀行		外枠	5,000	300	選択	金融負担	外枠	2.60%	3.60%		2.50%		2.10%	2.35%		3.00%						03/3/31

＜全国住宅ローン・データベース＞

①情報源は、ホームページ、新聞記事、販促用資料、ヒアリング。
②全国３７４の金融機関が対象とした、４３６の住宅ローンについてのとりまとめ。
③金融機関名称と住宅ローン商品名は非公開。

④言葉の定義：◆外枠：別途費用が発生する　◆：費用が金利に乗っている
◆金融負担：費用は金融機関が負担で無料

NO	地域	業態	融資条件詳細							公庫型		変動金利型		期間固定型										日付
			特筆すべき商品情報	事務手数料	最高融資(万円)	最低年収（万円）	保証料	団信料	繰上償還料	当初10年	11年以降	優遇金利	変動金利型	2年固定	3年固定	5年固定	7年固定	10年固定	15年固定	20年固定	25年固定	30年固定	35年固定	最終更新
234	05東海	04地方銀行	次のすべての条件を満たす者　年収３００万円以上、勤続・営業年数３年以上　給与振込　公共料金の引き落とし第一順位の抵当権に限定	外枠	5,000	300	選択	金融負担	外枠	2.60%	3.60%													03/3/31
235	05東海	05第二地方銀行	失業保険、返済支援保険付きも選択可能	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.38%		2.25%	2.45%		3.15%						03/3/31
236	05東海	05第二地方銀行	満20歳以上満65歳未満。ただし完済時75歳未満安定した収入のある方 勤務年数または業歴3年以上 当行指定の団体信用生命保険に加入が認められる 当行と取引のない方もご利用いただけます 債務返済支援保険付きも選択可能	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.38%		2.25%	2.60%		3.30%						03/3/31
237	05東海	05第二地方銀行	当行所定の保証会社の保証が受けられる方で、団体信用生命保険に加入が認められる	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.38%		2.30%	2.70%		3.60%						03/4/1
238	05東海	05第二地方銀行	・借入時点の年齢が満20歳以上65歳以下、完済時点の年齢が75歳未満。 ・債務返済支援保険に加入できる。 ・年収300万円未満…25%以内 ・年収300万円以上400万円未満…30%以内 ・年収400万円以上700万円未満…35%以内 ・年収700万円以上…40%以内	外枠	5,000	100	外枠	金融負担	外枠				2.50%		2.00%	2.35%		2.90%						03/3/31
239	05東海	05第二地方銀行	当行に給与振込を指定している方。 ・当行で口座振替（2件以上）を指定している方。 ・借換の場合、返済実績が1年以上且つ直近1年間延滞のない方 年収300万円以上400万円未満の方・・・他のローンを含め年収の30%以内 年収400万円以上の方　・・・他のローンを含め年収の35%以内	外枠	10,000	300	外枠	金融負担	外枠	2.7%（当初2年間）														03/3/31
240	05東海	05第二地方銀行	・申込時満20歳以上65歳未満で、最終返済の年齢が75歳未満。・同一勤務先に３年以上勤務、または同一事業を３年以上経営。・保証会社の保証が得られる。・当行指定の団体信用生命保険に加入できる（保険料は当行が負担）。	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.38%	2.00%	2.25%	2.50%	2.95%	3.25%						03/3/31
241	05東海	05第二地方銀行	借入時の年齢が満20歳以上満65歳未満で完済時の年齢が満75歳未満（ただし、親子リレー住宅ローンのみ、借入時の親の年齢を満20歳以上満70歳未満、子は20歳以上60歳以下とします）給与所得者は勤続1年以上、事業所得者は営業2年以上（ただし、親子リレーの場合は1年以上）団体信用生命保険に加入が認められる（保険料は当行負担）その他、当行所定の条件を満たし、保証会社の保証が得られる 年収300万以上400万未満：35%以内、年収400万以上：40%以内	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.38%	2.00%	2.25%	2.50%		3.25%						03/3/31
242	05東海	06信用金庫	満20歳以上満60歳以下。給与所得者は勤続年数２年(法人役員は３年）以上、その他の場合は営業年数３年以上。債務返済支援保険に加入可。	外枠	5,000	100	外枠	内枠	外枠															03/3/31
243	05東海	06信用金庫	・年齢が満20歳以上で、最終弁済時満70歳を超えない。勤続年数３年以上または営業年数３年以上。・当金庫の会員になれる。	外枠	5,000	-	外枠	内枠	外枠				2.38%											03/3/31
244	05東海	06信用金庫	当金庫が認めた勤労者（会社役員、自営業の方はご利用いただけません）	外枠	6,000	300	外枠	金融負担	外枠				2.50%		2.25%	2.50%		3.35%						03/4/1
245	05東海	06信用金庫	・借入時満20歳以上で最終返済時の年齢が満75歳まで（保証会社により条件が異なる）。・中部しんきんVISA等に加入している、もしくは加入するのが条件。	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠									2.25%						03/3/31
246	05東海	06信用金庫	・満20歳以上満60歳以下で最終返済時年齢が満75歳以下。・会社員、公務員は勤続年数２年以上。・法人役員、自営業者は勤続年数、営業年数３年以上。・継続した安定収入があり年収100万円以上。（社）しんきん保証基金の保証が受けられる。・団体信用生命保険に加入できる（保険料は当庫が負担）・借換の場合、返済実績が３年以上（ローンの種類により５年以上）且つ直近１年間延滞がない。・当金庫の会員になれる　①当金庫の地区内に住所または居所を有する。②当金庫の地区内の事業所に勤務。	外枠	5,000	100	外枠	金融負担	外枠	4.80%	-		2.63%		2.10%	2.35%								03/3/31
247	05東海	06信用金庫	満20歳以上60歳未満完済時満80歳未満、勤続年数2年以上、前年度年収300万円以上	外枠	5,000	300	外枠	金融負担	外枠				2.38%		2.25%	2.50%	2.95%	3.30%						03/3/31
248	05東海	06信用金庫	満20歳以上65歳以下で団体信用生命保険に加入できる（しんきん保証基金ご利用の場合60歳以下）保険料は当金庫で負担	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.63%		1.40%	1.80%	2.30%	2.80%						03/3/31
249	05東海	06信用金庫	融資期間最長35年、融資金額最高6000万円、融資により所得された不動産を担保として差し入れていただきます。	外枠	6,000	-	外枠	金融負担	外枠						2.10%	2.45%	2.90%	3.15%						03/3/31
250	05東海	06信用金庫	・利用時の年齢が満20歳以上満65歳以下で、最終返済時の年齢が満76歳未満。・・利用時の税込み年収が150万円以上で、引続き返済に見合う安定した収入が見込まれる。・同一勤務先に３年以上勤務している、または同一の事業を３年以上営んでいる。・当金庫の営業地域に住んでいるまたは勤務。	外枠	10,000	150	外枠	金融負担	外枠				2.38%		2.25%	2.60%		3.00%						03/3/31
251	05東海	06信用金庫	満20歳以上60歳以下の安定した収入がある方で、最終返済時に年齢が75歳未満 団体信用生命保険に加入できる	外枠	5,000	100	外枠	金融負担	外枠						2.05%	2.35%	2.90%	3.00%						03/3/31
252	05東海	06信用金庫	満20歳以上65歳以下 団体信用生命保険の加入ができる（保険料は当庫で負担） 保証会社の保証が受けられる 借入時の前年年収が150万円以上 現勤務先に2年以上勤務、自営業は2年以上同一の事業を営んでいる	外枠	5,000	150	外枠	金融負担	外枠						1.60%	2.30%		3.30%						03/3/31
253	05東海	06信用金庫	300万円未満　25%以内、450万円未満　30%以内、600万円未満　35%以内、600万円以上　40%以上	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.38%	1.35%	1.55%	2.30%		3.20%						03/4/1
254	05東海	06信用金庫	次の条件を満たし保証会社の保証が受けられる者。・融資実行時の年齢が満20歳以上60歳以下、かつ完済時年齢が満75歳以下。・給与所得者は勤続年数２年以上、自営業者は同一事業営業３年以上。・当金庫所定の団体信用生命保険に加入できる。 300万円未満25%以内、450万円未満　30%以内、600万円未満　35%以内、600万円以上　40%以上	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠	4.48%	-													03/3/31
255	05東海	06信用金庫		外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.38%			1.85%		2.45%						03/3/31
256	05東海	06信用金庫	・融資時の年齢が満20歳以上60歳以下で最終返済時の年齢が満75歳以下。・同一勤務先に１年以上勤務、同一事業を１年以上営業。・団体信用生命保険に加入できる。・当金庫融資基準を満たす。 300万円未満　25%以内、500万円未満　30%以内、500万円以上　40%以内	外枠	5,000	100	外枠	金融負担	外枠				2.30%		2.25%	2.60%		3.35%						03/3/31
257	05東海	06信用金庫	・融資金額　50万円以上5,000万円以内（１万円単位）	内枠	5,000	-	外枠	内枠	外枠				2.38%		2.25%	2.40%		3.30%						03/3/31
258	05東海	06信用金庫		外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠						2.25%	2.50%		3.35%						03/3/31
259	05東海	06信用金庫	・借入時年齢が満20歳以上70歳未満。ただし、最終返済時は満80歳未満とする。（保証会社により対象年齢および最終返済年齢が異なる）	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠	2.30%	3.50%		2.38%	2.15%	2.25%	2.45%		3.15%						03/3/31
260	05東海	06信用金庫	満20歳以上60歳以下完済時75歳以下 勤続年数2年以上、営業年数3年以上	外枠	5,000	100	外枠	内枠	外枠				2.38%		2.25%	2.50%		3.30%						03/3/31

＜全国住宅ローン・データベース＞

①情報源は、ホームページ、新聞記事、販促用資料、ヒアリング。
②全国３７４の金融機関が対象とした、４３６の住宅ローンについてのとりまとめ。
③金融機関名称と住宅ローン商品名は非公開。

④言葉の定義：◆外枠：別途費用が発生する　◆：費用が金利に乗っている
◆金融負担：費用は金融機関が負担で無料

NO	地域	業態	融資条件詳細							公庫型		変動金利型		期間固定型										日付
			特筆すべき商品情報	事務手数料	最高融資(万円)	最低年収（万円）	保証料	団信料	繰上償還料	当初10年	11年以降	優遇金利	変動金利型	2年固定	3年固定	5年固定	7年固定	10年固定	15年固定	20年固定	25年固定	30年固定	35年固定	最終更新
261	05東海	06信用金庫		外枠	5,000	-	外枠	内枠	外枠				2.90%			3.50%		5.00%						03/3/31
262	05東海	06信用金庫	・満20歳以上満65歳未満で、最終返済時満70歳未満。・勤続２年、営業３年以上。・年収200万円以上（自営は３年連続200万円以上）。・団体信用生命保険に加入できる。・保証会社の保証が受けられる。	外枠	5,000	200	外枠	金融負担	外枠	2.70%	3.60%		2.38%		2.25%	2.45%		3.15%						03/3/31
263	05東海	06信用金庫	・融資限度額　最高5,000万円　・融資期間　１年以上35年以内	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.38%											03/4/1
264	05東海	06信用金庫		外枠	5,000	100	外枠	金融負担	外枠	2.35%	3.25%													03/3/31
265	05東海	06信用金庫	・満20歳以上で生命保険会社の団体信用生命保険に加入が認められた。・給与所得者の場合、勤続年数３年以上かつ当金庫の給与振込（10万円以上）利用。・自営業者の場合は同一事業営業年数３年以上かつ当金庫の優遇要件を満たす。・そのほか等金庫所定の条件を満たす。	外枠	5,000	100	外枠	金融負担	外枠	2.20%	2.85%													03/3/31
266	05東海	06信用金庫	はましんスーパーミックス	外枠	5,000	300	外枠	金融負担	外枠						1.60%	1.90%								03/3/31
267	05東海	06信用金庫		外枠	5,000	-	外枠	内枠	外枠	5.10%			2.38%		2.25%	2.55%		3.25%						03/4/2
268	05東海	06信用金庫	・当金庫の営業区域内に居住または勤務。・満20歳以上60歳以下で、75歳以下までに返済可能。・その他当金庫設定の条件を満たす。	外枠	5,000	-	内枠	金融負担	外枠															03/4/1
269	05東海	06信用金庫	・満20歳以上、満65歳未満、完済時に満75歳未満。・給与所得者は現勤務先３年以上、自営業者は同一営業年数３年以上。・給与所得者は年間100万円以上、自営業者は過去３年間各年100万円以上。	外枠	5,000	100	外枠	金融負担	外枠						2.10%	2.35%		3.00%						03/3/31
270	05東海	06信用金庫	・年齢が満20歳以上満60歳以下（又は満25歳以上65歳以下）。・勤続年数２年以上（又は３年以上）営業年数２年以上（又は３年以上）。・当金庫の指定する保証会社の保証が受けられる。・団体信用生命に加入が認められる。	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	一部無料				2.38%		2.20%	2.55%		3.40%						03/3/30
271	05東海	06信用金庫	金利優遇キャンペーン（融資枠２０億円に達し次第終了）	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	一部無料				1.78%		1.60%	1.95%		3.00%						03/4/1
272	05東海	06信用金庫	年齢満20歳以上、満60歳以下で最終返済時の年齢が満75歳以下 団体信用生命保険に加入できる 提携保証会社の保証が受けられる 同一勤務先に2年以上勤務（ただし法人役員は3年以上）または同一事業を3年以上営業	外枠	5,000	100	外枠	金融負担	外枠				2.38%		1.70%	2.30%	2.90%	3.30%						03/3/31
273	05東海	06信用金庫	給与振込等が条件取扱枠１００億円	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.38%	1.90%	2.10%	2.55%		3.45%						03/3/31
274	06近畿	02信託銀行	借入時の年齢が満20歳以上満65歳以下で、最終返済時の年齢が満80歳以下前年度税込年収が200万円以上現在の勤務先に3年以上勤務（自営業の方は3年以上の事業実績がある）団体信用生命保険に加入できる当社所定の保証会社の保証を受けられる	外枠	10,000	200	外枠	金融負担	一部無料				1.65%	2.05%	2.25%	2.50%		3.30%	4.05%					03/3/31
275	06近畿	04地方銀行	融資を受けるときの年齢が満20歳以上71歳未満で、最終返済時の年齢が満76歳未満勤続2年以上または営業3年以上、もしくは当行で年金を受給されている方。ただし、年金受給者は資金使途を借換えに限定当行の指定する団体信用生命保険に加入できる ガン保障特約付き	外枠	10,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.38%		2.25%	2.60%		3.30%						03/3/31
276	06近畿	04地方銀行	融資を受けるときの年齢が満20歳以上71歳未満で、最終返済時の年齢が満76歳未満勤続2年以上または営業3年以上、もしくは当行で年金を受給されている方。ただし、年金受給者は資金使途を借換えに限定当行の指定する団体信用生命保険に加入できる ガン保障特約付き	外枠	10,000	400	外枠	金融負担	外枠									2.45%						03/3/31
277	06近畿	04地方銀行	融資を受けるときの年齢が満20歳以上71歳未満で、最終返済時の年齢が満76歳未満勤続2年以上または営業3年以上、もしくは当行で年金を受給されている方。ただし、年金受給者は資金使途を借換えに限定当行の指定する団体信用生命保険に加入できる 安定した収入の見込まれる ガン保障特約付き	外枠	10,000	400	外枠	金融負担	外枠						1.65%									03/3/31
278	06近畿	04地方銀行	がん保障付きも選択可能	外枠	6,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.38%		2.25%	2.45%		3.15%						03/4/1
279	06近畿	04地方銀行	返済比率　40%以内	外枠	6,000	250	外枠	金融負担	外枠				2.38%		2.25%	2.45%		3.15%						03/4/1
280	06近畿	04地方銀行	・満20歳以上で返済完了時が満75歳以下。・勤続・営業年数３年以上。 ・がん付き保証特約あり 年収１５０万円以上、勤続・営業年数３年以上 金利優遇は「紀陽テレホンバンキング」会員である者で次の項目に応じて金利優遇 給与振込・公共料金自動振替３項目以上・紀陽カード・カードローン当初期限（平成14年３月29日）を延長。期限（平成14年９月30日）を再延長 150万円以上300万円未満税込み年収の25%以内 300万円以上400万円未満税込み年収の30%以内 400万円以上　税込み年収の35%以内	外枠	5,000	150	外枠	金融負担	外枠				2.38%		2.25%	2.50%		3.25%						03/3/31
281	06近畿	04地方銀行	保証料無料キャンペーン 300万円以上400万円未満　30%以内 400万円以上　35%以内	外枠	5,000	300	内枠	金融負担	外枠			2.58%	2.58%											03/3/31
282	06近畿	04地方銀行	年収１５０万円以上、勤続・営業年数３年以上　金利優遇は「紀陽テレホンバンキング」会員である者で次の項目に応じて金利優遇　給与振込・公共料金自動振替３項目以上・紀陽カード・カードローン当初期限（平成14年３月29日）を延長。期限（平成14年９月30日）を再延長	外枠	5,000	150	外枠	金融負担	外枠				1.88%		1.75%	2.00%								03/3/31
283	06近畿	04地方銀行	申込み時に満20歳以上満65歳以下で、最終返済時に満75歳6ヶ月未満 安定継続した収入のある 団体信用生命保険に加入できる	外枠	10,000	-	外枠	外枠	外枠				2.38%	1.80%	2.25%	2.50%		3.30%						03/3/31
284	06近畿	04地方銀行	満20歳以上65歳未満で、最終返済時の年齢が満76,000歳未満 団体信用生命保険に加入が認められる（保険料は当行負担） 当行指定の保証会社の保証が受けられる	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.38%		2.40%	2.50%		3.25%						03/3/31

＜全国住宅ローン・データベース＞

①情報源は、ホームページ、新聞記事、販促用資料、ヒアリング。
②全国３７４の金融機関が対象とした、４３６の住宅ローンについてのとりまとめ。
③金融機関名称と住宅ローン商品名は非公開。

④言葉の定義：◆外枠：別途費用が発生する　◆：費用が金利に乗っている
◆金融負担：費用は金融機関が負担で無料

NO	地域	業態	融資条件詳細							公庫型		変動金利型		期間固定型										日付
			特筆すべき商品情報	事務手数料	最高融資(万円)	最低年収（万円）	保証料	団信料	繰上償還料	当初10年	11年以降	優遇金利	変動金利型	2年固定	3年固定	5年固定	7年固定	10年固定	15年固定	20年固定	25年固定	30年固定	35年固定	最終更新
285	06近畿	04地方銀行	借入時の年齢が満20歳以上65歳未満で最終返済時の年齢が満75,000歳6ヶ月以下給与所得者は勤続1年以上、自営業は営業年数3年以上で安定した収入がある団体信用生命保険に加入可能な方 年収300万未満：20%以内、年収500万未満：25%以内、年収500万以上：30%以内	外枠	5,000	-	内枠	金融負担	外枠				1.88%		1.60%	2.57%	2.95%	3.40%						03/3/31
286	06近畿	04地方銀行	次のいずれかの条件を満たす者は▲０．２％金利優遇　給与振込及び公共料金振替３項目以上　＜センギン＞ポイントごっこ８０ポイント以上さらに変動の場合、次の項目ごとに▲０．１％金利優遇　カードローン・ＪＣＢカード　自動積立型商品または貸金庫当初期限（平成14年９月30日）を延長	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.38%		2.25%	2.40%		3.00%						03/3/31
287	06近畿	04地方銀行	勤続・営業年数２年以上　次の各項目ごとに最大▲０．３％金利優遇・給与振込・年金自動受取・公共料金・クレジットカード・財貯蓄または自動積立・消費者ローン・さらに、変動金利または３年固定金利の場合、最大▲０．４％優遇当初期限（平成１４年９月３０日）を延長	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.38%		2.25%	2.40%		3.00%						03/3/31
288	06近畿	05第二地方銀行	申込時の年齢が満20歳以上65歳未満、完済時年齢が満75歳以下の責任能力者の方で、当行の融資基準に適される方	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.38%											03/3/31
289	06近畿	05第二地方銀行	期間内受付分全て適用	外枠	6,000	-	外枠	金融負担	外枠				1.88%											03/4/1
290	06近畿	05第二地方銀行	満20歳以上70歳以下で完済時満75,000歳以下団体信用生命保険に加入できる（保険料は当銀行負担）当銀行指定の保証会社の保証が受けられる 年収200万未満：25%以内、年収200万以上300万未満：30%以内、年収300万以上400万未満：35%以内、年収400万以上：40%以内	外枠	5,000	-	選択	金融負担	外枠				2.38%		2.25%	2.50%		3.25%						03/4/1
291	06近畿	05第二地方銀行	200万円以上300万円未満25%以内、300万円以上400万円未満30%以内、400万円以上35%以内	外枠	5,000	200	外枠	金融負担	外枠				2.38%	1.80%	1.90%	2.60%	3.00%	3.30%						03/3/31
292	06近畿	05第二地方銀行	・お申込時満２０歳以上満６５歳未満の方（完済時８０歳未満の方） ・給与所得者は勤続２年以上の方（個人事業者の方は業歴３年以上）	外枠	6,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.38%		2.25%	2.50%								03/3/31
293	06近畿	05第二地方銀行	・勤続年数３年以上次の各項目ごとに優遇　給与振込（▲０．２％）　太陽光発電設備設置工事（▲０．３％）　次のすべての条件を満たす者は３年経過後も金利優遇　給与振込・公共料金引き落とし・延滞なし ・300万円以上500万円未満30%以内、500万円以上35%以内	外枠	5,000	300	内枠	金融負担	外枠				3.38%											03/3/31
294	06近畿	05第二地方銀行	次の項目にごとに金利優遇　給与振込　公共料金引落２項目以上または貸金庫利用　みなとカード加入	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠									2.75%						03/3/31
295	06近畿	06信用金庫	・当金庫の会員及び会員となることができる。・年齢満20歳以上60歳未満で最終返済時満70歳以下（社団法人しんきん保証基金）・年齢満20歳以上65歳未満で最終返済時満75歳以下（全国保証㈱）・勤続年数又は営業年数が３年以上。・安定・継続した年収（前年税込）が100万円以上。・当金庫指定の保証会社の保証が受けられる。・融資対象物件に当金庫第1順位の抵当権を設定できる。	外枠	3,000	100	外枠	選択	外枠	2.55%	3.10%													03/4/1
296	06近畿	06信用金庫	日本国籍を有するまたは永住することが許可されている 申込時の年齢が満20歳以上65歳未満ただし最終弁済時の年齢が満80歳未満 当金庫の会員または会員資格のある方（当金庫の営業地区内に居住または勤務されている方） 現勤務崎に2年以上勤務または同一業種を3年以上営業。ただし法人役員は3年以上 安定した収入が継続して得られる見込みの有る方、年間所得が100万円以上	外枠	6,000	100	外枠	金融負担	外枠				2.38%		2.40%	2.70%								03/3/31
297	06近畿	06信用金庫	融資を受けられるときの年齢が満20歳以上65歳未満最終返済時年齢が満75歳未満 同一勤務先に2年以上勤務、同一事業を3年以上営業 団体信用生命保険に加入できる 年収300万未満：25%以内、年収500万未満：30%以内、年収500万以上：35%以内	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.58%		1.60%	1.95%		2.40%						03/3/31
298	06近畿	06信用金庫	住宅建設場所が当金庫の業務区域内であり、営業店の管理可能な地域 融資時年齢が満20歳以上60歳未満で、完済時の年齢が満70歳未満 給与所得者は勤続2年以上自営業者は3年いじょう 前年度の税込年収が100万円以上で継続して安定収入がある 融資限度額が一定金額以上の場合には、当金庫の会員になっていただける方 年収100万以上250万未満：25%以内、年収250万以上350万未満：30%以内、年収350万以上500万未満：35%以内、年収500万以上：40%以内	外枠	10,000	100	外枠	金融負担	外枠				2.98%			3.00%		5.00%						03/3/31
299	06近畿	06信用金庫	満20歳以上65歳未満の個人で保証会社の保証が受けられる	外枠	6,000	-	外枠	金融負担	外枠			1.88%	2.38%											03/4/1
300	06近畿	06信用金庫	・満20歳以上65歳未満、最終返済年齢が満80歳未満。・全国保証㈱の保証を受けられる。	外枠	6,000	-	外枠	金融負担	外枠				1.70%											03/3/31
301	06近畿	06信用金庫	申込時年齢満20歳以上満65歳未満で完済時年齢80歳未満 団体生命保険に加入できる個人・個人事業者 給与所得者2年以上勤務法人役員は3年以上、個人事業者営業3年以上 全国保証の保証が受けられる	外枠	5,000	-	内枠	金融負担	外枠				2.38%		2.35%	2.75%		3.60%	4.43%	4.73%				03/4/2
302	06近畿	06信用金庫	融資実行時の年齢が満20歳以上満60歳以下で完済時年齢満75歳以下 勤続年数2年以上ただし法人役員は3年以上営業年数3年以上で継続して安定した収入の有る方 団体信用生命保険に加入できる しんきん保証基金の保証が受けられる	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠			1.88%	2.38%			2.40%								03/3/31
303	06近畿	06信用金庫	・満20歳以上満65歳以下で、最終弁済時の年齢が満80歳以下。・税込年収が150万円以上。・勤続、営業年数３年以上。	外枠	10,000	150	外枠	金融負担	外枠				2.38%		2.25%	2.45%		3.35%						03/3/31
304	06近畿	06信用金庫	借入時の年齢が満20歳以上満65歳未満で最終返済時の年齢が満75歳未満 返済に見合う安定した収入が見込まれる方で、保証会社の保証を受けられる方 団体信用生命保険に加入を認められる その他、当金庫の定める融資基準を満たしている	外枠	10,000	-	外枠	金融負担	内枠			1.58%	2.38%		2.10%	2.45%		3.20%						03/4/1
305	06近畿	06信用金庫	当初借入時に変動金利型を選択される方 借入時の年齢が満20歳以上満65歳未満で最終返済時の年齢が満75歳未満 返済に見合う安定した収入が見込まれる方で、保証会社の保証を受けられる方 団体信用生命保険に加入を認められる その他、当金庫の定める融資基準を満たしている	外枠	10,000	-	外枠	金融負担	外枠				1.50%											03/4/1
306	06近畿	06信用金庫	当金庫の営業エリア内に居住又は勤務されている方 年齢が満20歳以上65歳未満の方で、最終返済時満75歳未満の方 保証会社の保証が受けられる方 団体信用生命保険に加入が認められている方 5大公共料金及び給与振込契約のうち2種類目以上の自動振替契約をいただける方	外枠	10,000	-	外枠	金融負担	内枠															03/4/1

＜全国住宅ローン・データベース＞

①情報源は、ホームページ、新聞記事、販促用資料、ヒアリング。
②全国３７４の金融機関が対象とした、４３６の住宅ローンについてのとりまとめ。
③金融機関名称と住宅ローン商品名は非公開。

④言葉の定義：◆外枠：別途費用が発生する　◆：費用が金利に乗っている
◆金融負担：費用は金融機関が負担で無料

NO	地域	業態	融資条件詳細							公庫型		変動金利型		期間固定型										日付
			特筆すべき商品情報	事務手数料	最高融資(万円)	最低年収（万円）	保証料	団信料	繰上償還料	当初10年	11年以降	優遇金利	変動金利型	2年固定	3年固定	5年固定	7年固定	10年固定	15年固定	20年固定	25年固定	30年固定	35年固定	最終更新
307	06近畿	06信用金庫	・年齢が満20歳以上60歳未満で、最終返済時満75歳未満。・当初借入時固定金利特約型を選択。・返済に見合う安定した収入が見込まれる。・当金庫の指定する住宅ローン保証会社の保証が得られる。・当金庫の指定する団体信用生命保険に加入が認められる（保険料は当金庫が負担）。・当金庫の定める融資基準を満たしている。・当金庫の会員。	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.38%		2.40%	2.50%		3.70%						03/3/31
308	06近畿	06信用金庫	合併記念住宅ローン	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠				1.63%		1.70%	2.10%		3.00%						03/3/31
309	06近畿	06信用金庫	・満20歳以上、満65歳未満で最終返済時の年齢が75歳以下。・勤続年数または営業年数３年以上、安定収入がある。・団体信用生命保険に加入できる。・保証会社の保証が受けられる。	外枠	6,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.08%		2.10%	2.45%		3.30%						03/4/1
310	06近畿	06信用金庫		外枠	6,000	-	外枠	金融負担	外枠				1.88%		1.90%	2.25%		3.10%						03/4/1
311	06近畿	06信用金庫	・申込時満20歳以上満65歳未満で、完済時満80歳未満。・給与所得者原則２年以上（法人役員３年以上）、個人事業者３年以上の勤続または営業年数。	外枠	6,000	-	外枠	金融負担	外枠						1.10%	1.55%		2.30%						03/3/31
312	06近畿	06信用金庫	・当庫の営業地区に住んでいる、または勤務。・満20歳以上、満60歳未満で最終返済時の年齢が75歳未満。・勤続（営業）３年以上で、返済に見合う安定収入がある。	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.38%		2.38%	2.50%		3.25%						03/3/31
313	06近畿	06信用金庫	申込時年齢満20歳以上60歳以下で最終返済時年齢70歳以下の就業されている方ただし大阪市、豊中市、吹田市、茨木市、摂津市、寝屋川市、守口市、門真市、東大阪市、および八尾市に住居、もしくは勤務先を有する方 団体信用生命保険および債務返済支援保険に加入可能な方	外枠	5,000	-	外枠	選択	外枠							2.50%								03/3/31
314	06近畿	06信用金庫	満20歳以上65歳未満で最終返済時の年齢が満80歳未満 前年度税込年収が200万円以上で今後も安定した収入が見込める 原則団体信用生命保険に加入できる 保証会社の保証が得られる 勤続年数2年以上個人事業者3年以上法人役員3年以上 その他、当金庫融資基準を満たしている	外枠	6,000	200	外枠	金融負担	外枠				2.43%											03/3/31
315	06近畿	06信用金庫	・満20歳以上満60歳以下で、完済時の年齢が満75歳以下。・安定した収入がある。・勤続,営業年数が２年以上。 ・債務返済支援保険付も可	外枠	5,000	―	外枠	金融負担	外枠				2.38%		2.25%	2.50%		3.25%						03/3/31
316	06近畿	06信用金庫	・融資金額50万円以上5000万円以内、 ・期間35年 ・年齢満20歳以上60歳以下（完済時70歳以下）	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠					1.45%	1.75%	2.25%								03/4/1
317	06近畿	06信用金庫	満20歳以上満60歳以下で完済時の年齢が満75歳以下 当金庫の営業エリア内に居住されているかまたは勤務されている 勤続年数が2年以上（法人役員は3年以上）営業年数3年以上で継続して安定した収入がある 年収100万以上：20%以内、年収300万以上：25%以内、年収45万以上：30%以内、年収60万以上：35%以内	外枠	5,000	100	外枠	金融負担	外枠				2.50%		1.90%	2.55%								03/4/1
318	06近畿	06信用金庫	満20歳以上で完済時の年齢が満75歳に達した年の12月31日までの方 安定した収入がある 勤続・営業年数原則5年以上	外枠	10,000	-	外枠	外枠	外枠				2.38%			2.50%		3.25%						03/4/1
319	06近畿	06信用金庫	年齢が満20歳以上65歳以下で当金庫所定の団体信用生命保険に加入できる 同一勤務先に2年以上勤務または自営の場合は営業開始後2年以上 当金庫所定の条件を満たし保証会社の保証が受けられる	外枠	10,000	-	外枠	外枠	外枠				2.38%		2.25%	2.50%		3.25%						03/3/31
320	06近畿	06信用金庫	借入金額5,000万円以上6,000万円以内、借入期間35年以内融資の対象となる土地、建物に原則として第一順位の抵当権を設定させていただきます 0.6%の優遇及び固定金利型1年、2年のお取扱は新規の借入の場合のみ 当初特約期間終了後は住宅FFローン固定金利型又は変動金利型の通常金利の中から選択	外枠	5,000	150	外枠	金融負担	外枠				1.60%	2.00%	2.25%									03/3/31
321	06近畿	06信用金庫	・原則として当金庫指定の保証会社の保証が得られる。・当金庫の営業地区に住んでいる、又は勤務している。・満20歳以上、満60歳未満で、最終返済時の年齢が満75歳未満。・同一勤務先で勤続年数２年以上、および自営開業３年以上で、借入返済に十分見合う安定収入がある。・信用金庫団体生命保険に加入できる。	外枠	5,000	-	外枠	内枠	外枠				2.63%		1.90%	2.30%								03/4/1
322	06近畿	06信用金庫	・ひょうしんの営業区域内に居住又は勤務。・年齢が満20歳以上65歳未満、完済時満75歳以下。・勤続３年以上　同一事業３年以上。・給与所得者　前年年収100万円以上、自営業者　過去３年間100万円以上。	外枠	10,000	100	外枠	金融負担	外枠	4.57%	-		2.38%	2.00%	2.25%	2.45%		3.15%						03/3/31
323	06近畿	06信用金庫	・申込時年齢満20歳以上、60歳以下で完済時の年齢が75歳未満。・当金庫指定の保証会社の保証が受けられる。	外枠	10,000	-	外枠	金融負担	外枠				3.00%											03/3/31
324	06近畿	06信用金庫	・借入金額　50万円から5,000万円まで　・借入期間　最高35年　・担保　購入または建築される住宅とその土地に当金庫を抵当権者とする第１位順位の抵当権を設定。	外枠	5,000	100	外枠	外枠	外枠				2.38%											03/3/31
325	06近畿	06信用金庫	・満20歳以上、満65歳以下で完済時75歳以下。・勤続または営業年数が３年以上。	外枠	5,000	-	外枠	外枠	外枠			1.88%	2.50%	1.95%	2.25%	2.60%								03/3/31
326	06近畿	06信用金庫	・当金庫のカードローンを利用　優遇幅0.50%　・カードローン＋給与振込指定もしくは同居家族が当金庫に年金振込の指定　優遇幅0.25%　・融資金額　10万円～5,000万円　・融資期間　６ヶ月～35年　・保証料及び事務手数料が別途必要	外枠	10,000	100	外枠	金融負担	外枠				2.38%			2.50%		3.35%						03/3/31
327	06近畿	06信用金庫		外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠									2.60%						03/3/31
328	06近畿	06信用金庫	勤続３年以上　年収４００万円以上に限定　償還期間は最長５０年　当初期限（１４年６月２８日）を延長取扱枠１００億円。第一順位の抵当権に限定	外枠	5,000	400	内枠	金融負担	外枠			2.38%		2.38%					2.30%					03/3/31
329	06近畿	07信用組合	年収４００万円以上、勤続年数３年以上	外枠	5,000	400	外枠	金融負担	外枠						0.99%									03/3/31
330	06近畿	99その他	年収２５０万円以上、勤続・営業年数３年以上第一順位の抵当権に限定。特定のハウスメーカーに限定	外枠	5,000	250	内枠	金融負担	外枠						▲0.7%	▲0.6%								03/3/31
331	06近畿	99その他	年収２５０万円以上、勤続・営業３年以上当初期限（平成14年９月30日）を延長	外枠	5,000	250	内枠	金融負担	外枠					1.00%										03/3/31

＜全国住宅ローン・データベース＞

①情報源は、ホームページ、新聞記事、販促用資料、ヒアリング。
②全国３７４の金融機関が対象とした、４３６の住宅ローンについてのとりまとめ。
③金融機関名称と住宅ローン商品名は非公開。

④言葉の定義：◆外枠：別途費用が発生する　◆：費用が金利に乗っている
◆金融負担：費用は金融機関が負担で無料

NO	地域	業態	融資条件詳細							公庫型		変動金利型		期間固定型										日付
			特筆すべき商品情報	事務手数料	最高融資(万円)	最低年収（万円）	保証料	団信料	繰上償還料	当初10年	11年以降	優遇金利	変動金利型	2年固定	3年固定	5年固定	7年固定	10年固定	15年固定	20年固定	25年固定	30年固定	35年固定	最終更新
332	06近畿	99その他		外枠	5,000	250	内枠	金融負担	外枠				2.58%	2.05%	2.25%	2.55%		3.25%	4.75%	5.00%	5.20%	5.30%	5.40%	03/3/31
333	07中国	04地方銀行	融資時の年齢が満20歳以上70歳未満で、完済時の年齢が満82歳未満現在の勤務先に3年以上勤務している、または現在の事業の営業年数が3年以上安定した収入が300万円以上ある（同居家族1名まで所得合算可）団体信用生命保険に加入できる保証会社の保証が得られる 年収300万～400万未満：30%以内、年収400万～700万未満：35%以内、年収700万以上：40%以内	外枠	5,000	300	選択	金融負担	外枠	2.15%	3.45%													03/3/31
334	07中国	04地方銀行	融資時の年齢が満20歳以上70歳未満で、完済時の年齢が満82歳未満現在の勤務先に3年以上勤務している、または現在の事業の営業年数が3年以上安定した収入が200万円以上ある（同居家族1名まで所得合算可）団体信用生命保険に加入できる保証会社の保証が得られる 年収200万～300万未満：25%以内、年収300万～400万未満：30%以内、年収400万以上：35%以内	内枠	5,000	200	選択	金融負担	外枠				2.50%		2.20%	2.50%		3.40%						03/3/31
335	07中国	04地方銀行	年齢満20歳以上65歳以下で完済時満75歳以下	外枠	10,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.38%		2.20%	2.50%		3.25%						03/4/1
336	07中国	04地方銀行	新型ドリームローン ご融資時の年齢が満２０歳以上６５歳未満で、最終弁済時が満７５歳未満の方 勤続２年以上または個人事業経営が２年以上の方 １５０万円～２５０万円未満　３０%以内 ２５０万円～４００万円未満　３５%以内 ４００万円以上　４０%以内	外枠	10,000	150	外枠	金融負担	外枠				2.40%		2.20%	2.50%		3.40%						03/3/31
337	07中国	04地方銀行	・融資時の年齢が満20歳以上65歳未満で最終弁済時が満82歳未満。・同一勤務先の勤続年数が３年以上、または同一事業の営業年数が５年以上。・安定的な年収が400万円以上。・団体信用生命保険に加入できる。・当行の審査基準に該当。	外枠	5,000	400	外枠	金融負担	外枠				2.30%		1.90%	2.20%		2.30%						03/3/31
338	07中国	04地方銀行	２００万円未満　２５%以内 、３００万円未満　３０%以内 、４００万円未満　３５%以内 、４００万円以上　４０%以内	外枠	10,000	400	外枠	金融負担	外枠				2.63%		2.10%	2.50%		3.20%						03/4/1
339	07中国	04地方銀行	借入時の年齢が満20歳以上満65歳未満で、最終返済時の年齢が満76歳未満勤続または営業年数が3年以上 団体信用生命保険に加入できる 保証会社の保証が得られる	外枠	10,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.38%	1.80%	1.90%	2.30%		3.20%						03/3/31
340	07中国	04地方銀行	次のすべての条件を満たす者・給与振込・クレジットカード・トータルポイントサービス　融資額が担保評価額を超える場合は、勤続３年以上かつ年収４００万円以上に限定	外枠	5,000	400	外枠	金融負担	外枠				2.63%		2.10%	2.50%		3.20%						03/3/31
341	07中国	04地方銀行	年収３００万円以上、勤続・営業年数３年以上第一順位の抵当権に限定	外枠	5,000	300	外枠	金融負担	外枠	2.40%	3.45%													03/3/31
342	07中国	04地方銀行	次のいずれかの条件を満たす者　カードローン契約がある。　住宅性能評価機関の住宅性能評価を受けている。　住宅保証制度を受けている。	外枠	10,000	200	外枠	金融負担	外枠				2.63%		1.90%	2.30%		3.20%						03/3/31
343	07中国	05第二地方銀行	返済支援保険付きも選択可能	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.63%		1.90%	2.30%		3.50%						03/4/1
344	07中国	05第二地方銀行	・安定した収入があり年齢が満20歳以上満65歳以下、完済時満75歳未満。・勤務地、居住地または、担保物件所在地のいずれかが当行の営業区域内。・団体信用生命保険に加入できる。・勤務・営業とも２年以上。・保証会社の保証を受けられる。・その他当行所定の条件を満たす。	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.50%		2.20%	2.50%		3.40%						03/3/31
345	07中国	05第二地方銀行	・満20歳以上満65歳以下で完済時の年齢が満75歳未満。・団体信用生命保険に加入できる。・中国総合信用㈱の保証を受けられる。	外枠	10,000	200	内枠	金融負担	外枠				1.55%		2.10%	2.50%		3.20%						03/4/1
346	07中国	05第二地方銀行	申込時の年齢が満20歳以上満65歳以下で完済時満75歳未満安定した収入が継続して得られる 団体信用生命保険に加入できる 当社所定の条件を満たし、保証会社の保証を受けられる	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.63%		2.00%	2.40%		3.30%						03/3/31
347	07中国	05第二地方銀行	申込時、満20歳以上満65歳以下で、完済時の年齢が満75歳未満 勤務・営業年数2年以上 団体信用生命保険に加入できる 保証会社の保証が得られる	外枠	10,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.63%		2.10%	2.50%		3.30%						03/3/31
348	07中国	06信用金庫	・20歳～60歳（最終返済時年齢70歳）勤務年数２年以上	外枠	5,000	100	外枠	金融負担	外枠				1.95%		1.20%	1.70%		2.45%						03/3/31
349	07中国	06信用金庫	・申込時満20歳以上満65歳未満で、完済時満80歳未満。・原則として団体信用生命保険に加入できる。・全国保証㈱の保証を受けられる。	外枠	6,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.38%		2.25%	2.50%		3.40%						03/3/31
350	07中国	06信用金庫	借入時に年齢満20歳以上65歳未満、最終返済時満75歳に到達する年の12月31日を限度	外枠	5,000	-	外枠	選択	外枠	#####	#####	1.80%												03/3/31
351	07中国	06信用金庫	融資時年齢満20歳以上満65歳未満で完済時80歳未満の個人 原則として同一勤務先に2年以上勤務または同一事業を3年以上営業し安定した収入がある 全国保証㈱の保証が受けられ、当金庫が適当と認めた方	外枠	6,000	-	外枠	金融負担	外枠				1.55%		1.55%	1.95%		2.85%						03/3/31
352	07中国	06信用金庫	・融資限度額　5,000万円以内　・返済期間　最長30年　・	外枠	5,000	-	外枠	内枠	外枠						1.40%	1.90%		2.60%						03/3/31
353	07中国	06信用金庫	会員または会員の資格を有する個人のうち、満２０歳以上７０歳未満で、　最終返済年齢が満７５歳未満の方。 債務返済支援保険の付保も可能	外枠	5,000	-	内枠	金融負担	外枠			2.53%	2.63%		2.10%	2.50%		3.30%						03/4/1
354	07中国	06信用金庫	・借入時の年齢が満20歳以上60歳以下で、最終返済時の年齢が満75歳以下。・勤続年数が２年以上の会社員、公務員または３年以上の法人役員または営業年数３年以上の自営業者。 450万円未満　30%、450万円以上　40%	外枠	5,000	100	外枠	金融負担	外枠						2.20%	2.50%		3.40%						03/3/31
355	07中国	06信用金庫	債務支援付き選択可能	外枠	3,000	100	外枠	内枠	外枠				2.38%		1.80%	2.40%		3.20%						03/3/31
356	07中国	06信用金庫	・申込時の年齢が満20歳以上65歳以下で、最終返済時の年齢が満75歳を超えない。・当金庫所定の基準に合う	外枠	5,000	150	外枠	金融負担	外枠				2.38%		2.25%	2.45%		3.15%						03/4/1
357	07中国	06信用金庫	融資金額5,000万円以内、融資期間最長35年間、購入になる土地・建物に当金庫が抵当権を登記させていただきます 建物には長期火災保険をおつけいただき当金庫が質権を設定させていただきます	外枠	5,000	-	外枠	外枠	外枠				2.50%											03/3/31
358	07中国	06信用金庫	団体信用生命保険付きとする場合は表記の利率に保険料相当分（0.3%）が上乗せとなります ご融資金額500万円以上5000万円以内 300～450万円未満25%以内、450～600万円未満30%以内、600万円35%以内	外枠	5,000	-	外枠	内枠	外枠	2.25%	3.25%		2.63%		2.1%	2.30%	3.20%							03/4/1

＜全国住宅ローン・データベース＞

①情報源は、ホームページ、新聞記事、販促用資料、ヒアリング。
②全国３７４の金融機関が対象とした、４３６の住宅ローンについてのとりまとめ。
③金融機関名称と住宅ローン商品名は非公開。

④言葉の定義：◆外枠：別途費用が発生する　◆：費用が金利に乗っている
◆金融負担：費用は金融機関が負担で無料

NO	地域	業態	融資条件詳細							公庫型		変動金利型		期間固定型										日付
			特筆すべき商品情報	事務手数料	最高融資(万円)	最低年収（万円）	保証料	団信料	繰上償還料	当初10年	11年以降	優遇金利	変動金利型	2年固定	3年固定	5年固定	7年固定	10年固定	15年固定	20年固定	25年固定	30年固定	35年固定	最終更新
359	07中国	06信用金庫	・申込時年齢満20歳以上満65歳未満、完済時年齢満80歳未満。・団信生保に加入できる個人・個人事業者（原則）。・取引停止処分者・個信情報の事故登録者でない。・給与所得者原則２年以上（法人役員は３年以上）個人事業者３年以上。・全国保証の保証を受けられる。	外枠	6,000	-	外枠	内枠	外枠	2.30%	3.50%		2.30%		2.25%	2.50%		3.30%						03/3/31
360	07中国	06信用金庫	満20歳以上満60歳以下で完済時の年齢が満70歳以下 勤続営業年数3年以上で当金庫所定の条件を満たす	外枠	5,000	-	外枠	外枠	外枠				3.15%			2.50%		3.40%						03/3/31
361	07中国	06信用金庫	・融資金額　3,000万円まで　・融資期間　35年以内　・担保　購入の土地建物の物件に第一順位の抵当権を設定	外枠	3,000	-	外枠	外枠	外枠						1.90%	2.30%		3.10%						03/3/31
362	07中国	06信用金庫	・安定継続した収入があり、20歳以上60歳以下（完済時70歳以下）。 信金バンク	外枠	5,000	100	外枠	外枠	外枠	4.50%	-		2.30%		1.70%	2.25%		2.45%						03/3/31
363	07中国	06信用金庫	当金庫所定の保証会社の保証が受けられる	外枠	5,000	-	外枠	内枠	外枠						1.50%	2.40%	3.20%							03/3/31
364	07中国	06信用金庫	原則として20才以上65歳未満で完済時75歳以下	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.48%		2.38%	2.68%								03/3/31
365	07中国	06信用金庫	・全国保証㈱の保証が受けられる。・20歳以上、65歳未満で、完済時80歳未満。・勤続年数３年以上。・安定した収入（100万円以上）が見込める。	外枠	6,000	100	外枠	内枠	外枠						1.60%	2.10%		3.10%						03/4/1
366	07中国	06信用金庫	融資申込み時の年齢が満20歳以上65歳未満で完済時満80歳未満 同一勤務先に原則3年以上、または同一事業を原則3年以上営業し安定した収入がある 全国保証㈱の保証が受けられ、当金庫が適当と認めた方	外枠	5,000	-	外枠	内枠	外枠						1.60%	2.70%		3.10%						03/3/31
367	07中国	06信用金庫	満20歳以上60歳未満で完済時70歳以下（団信5000以下の場合のみ完済時75歳以下 安定した収入がある 団体信用生命保険に加入が認められる 当金庫の会員または会員となる資格を有する	外枠	10,000	-	外枠	内枠	外枠				1.38%		2.25%	2.50%								03/3/31
368	07中国	06信用金庫	満20歳以上満65歳未満の責任能力者で最終返済期日が満80歳の誕生日以内 勤続年数2年以上または営業年数2年以上 団体信用生命保険に加入できる（保険料は当金庫が負担） ひろしん保証サービス㈱の保証が受けられる	外枠	10,000	100	外枠	金融負担	外枠				2.63%		2.10%	2.50%		3.20%						03/3/31
369	07中国	06信用金庫	・全国保証㈱の保証が受けられる。・満20歳以上、満65歳以下で、最終返済時の年齢が80歳以下。・会社員、公務員は勤続年数２年以上、法人役員は勤続年数３年以上、自営業者は営業年数３年以上。 １００万円以上３００万円未満　２０％以内　、３００万円以上４５０万円未満　２５％以内　、４５０万円以上６００万円未満　３０％以内　、６００万円以上　３５％以内	外枠	6,000	100	外枠	金融負担	外枠						2.20%	2.60%		2.90%						03/3/31
370	07中国	06信用金庫	・年齢が満20歳以上60歳以内で、最終弁済時の年齢が70歳を超えない。・継続的に安定した収入（勤務年数２年以上、営業年数が３年以上で前年度収入が100万円以上）ある。・公的健康保険制度に加入している。・当金庫の会員になれる。①当金庫の営業地区内に住所又は居所を有する。②当金庫の営業地区内の事業所に勤務。・団体信用生命保険に加入可能。	外枠	5,000	100	外枠	金融負担	外枠				2.63%			2.80%		3.50%						03/4/1
371	07中国	06信用金庫	個人（完済時80歳）で保証会社の保証が得られる。（団体信用生命保険に加入。保険料は当金庫が負担）	外枠	6,000	-	外枠	金融負担	外枠						1.90%	2.30%		3.20%						03/4/1
372	07中国	06信用金庫		外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠	2.80%	3.50%		2.38%		2.58%	2.78%		3.08%						03/3/31
373	07中国	06信用金庫	融資時の年齢が満20歳以上60歳以下 最終返済時の年齢が満750歳以下 団体信用生命保険に加入できる 保証会社の保証が得られる	外枠	5,000	450	外枠	金融負担	外枠				2.50%		2.20%	2.50%		3.40%						03/3/31
374	08四国	04地方銀行	満20歳以上満71歳未満で、最終返済時に満76歳未満年収が150万円以上 親子リレーについては、同居または同居予定の親子で、子は上記に準じますが、親は年齢を問いません	外枠	5,000	150	外枠	金融負担	外枠				2.63%		1.80%	2.30%	2.50%	3.10%						03/3/31
375	08四国	04地方銀行	借入時年齢が満20歳以上で、最終返済時の年齢が満75歳以下 申込現在のお勤めの会社に3年以上の勤務実績（自営業は3年以上の営業実績）があり、前年度税込年収が150万円以上で、その後も引続き返済に見合う安定した収入がある 団体信用生命保険に加入が認められる 保証会社の保証が得られる	外枠	10,000	150	外枠	金融負担	外枠				2.38%		2.25%	2.50%	2.95%	3.25%						03/3/31
376	08四国	04地方銀行	・契約時の年齢が満20歳以上、満70歳以下（満71歳未満）で、かつ最終弁済時の年齢が満81歳以下（満82歳未満）。・安定した収入が見込まれる。	外枠	10,000	—	外枠	金融負担	外枠				2.63%		1.80%	2.30%		3.10%						03/3/31
377	08四国	04地方銀行	・申し込み時満70歳未満（完済時76歳未満）	外枠	10,000	-	外枠	金融負担	外枠						1.50%	2.00%		2.60%						03/3/31
378	08四国	04地方銀行	※保証料分割支払い方式（分割あるいは一括支払いか選択できる）	外枠	5,000	400	外枠	金融負担	外枠						1.50%	1.90%		2.65%						03/3/31
379	08四国	05第二地方銀行	年齢満20歳以上65歳以下完済時の年齢満75歳以下勤務・営業年数原則5年以上融資金額の上限3000万円融資期間の上限35年年収300万円以上（収入の合算可能）年収300万円以上（収入の合算可能）団体信用生命保険料ひめぎんが負担四国総合信用㈱の保証・抵当権の設定が必要公的住宅融資との併用が可能	外枠	3,000	300	選択	金融負担	外枠						1.50%	1.90%		2.65%						03/3/31
380	08四国	05第二地方銀行	満20歳以上満65歳以下で、完済時満75歳以下安定した収入が200万円以上勤続（営業）年数1年以上四国総合信用㈱の保証が受けられる	外枠	10,000	200	選択	金融負担	外枠				2.63%		1.80%	2.30%		3.10%						03/3/31
381	08四国	05第二地方銀行	借入時の年齢が満20歳以上65歳以下で、最終返済時75歳以下1年以上同一勤務先に勤務するか同一営業をしている安定した収入が200万円以上勤務地、居住地または担保物件所在地のいずれかが取扱店の営業区域内にある四国総合信用㈱の保証が受けられる団体信用生命保険に加入できる 年収150万以上200万未満：25%以内、年収200万以上300万未満：30%以内、 年収300万以上500万未満：35%以内、年収500万以上：40%以内	外枠	10,000	100	外枠	金融負担	外枠				2.63%		1.80%	2.30%		3.10%						03/3/31
382	08四国	05第二地方銀行	申し込み時20歳以上65歳未満（完済時75歳） 返済率　年収300万円未満25%以内、300万円以上400万円未満30%以内、400万円以上500万円未満35%以内、500万円以上40%以内	外枠	10,000	200	外枠	金融負担	外枠				2.63%		1.80%	2.30%		3.10%						03/3/31
383	08四国	06信用金庫		外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.63%											03/3/31
384	08四国	06信用金庫	・年齢が20歳以上で70歳以下。・最終返済時の年齢が75歳以下。・当金庫（夢プラン）の業務提携先の物件に限る。 債務返済支援保険付きも可能	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠	2.60%	3.68%		2.63%		1.60%	2.10%		2.60%						03/3/31
385	08四国	06信用金庫	融資時年齢満20歳以上満60歳以下で最終返済時の年齢が満75歳以下 返済に見合う安定継続した収入がある（前年年収が100万円以上） 会社員・公務員は勤続2年以上ただし、法人役員は3年以上自営業者は営業年数3年以上 年収100万以上300万未満：25%以内、年収300万以上450万未満：30%以内、 年収450万以上600万未満：35%以内、年収600万以上：40%以内	外枠	5,000	100	外枠	金融負担	外枠			1.30%	1.50%	1.60%	1.70%	2.10%								03/4/1

＜全国住宅ローン・データベース＞

①情報源は、ホームページ、新聞記事、販促用資料、ヒアリング。
②全国３７４の金融機関が対象とした、４３６の住宅ローンについてのとりまとめ。
③金融機関名称と住宅ローン商品名は非公開。

④言葉の定義：◆外枠：別途費用が発生する　◆：費用が金利に乗っている
◆金融負担：費用は金融機関が負担で無料

NO	地域	業態	融資条件詳細							公庫型		変動金利型		期間固定型										日付
			特筆すべき商品情報	事務手数料	最高融資(万円)	最低年収（万円）	保証料	団信料	繰上償還料	当初10年	11年以降	優遇金利	変動金利型	2年固定	3年固定	5年固定	7年固定	10年固定	15年固定	20年固定	25年固定	30年固定	35年固定	最終更新
386	08四国	06信用金庫	保証会社の保証を受けられる方	内枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.53%		1.60%	2.10%		2.60%						03/3/31
387	08四国	06信用金庫	・満20歳以上満60歳以下で、完済時の年齢が満75歳以下。・当金庫の営業エリア内に居住、または勤務。・会社員、公務員の場合は勤続年数が２年以上（法人役員は３年以上）、自営業の場合は営業年数３年以上。・安定継続した収入があり、かつ申込人本人の前年度税込年収が100万円以上。・しんきん保証基金の保証を受けられる。 １００万円以上　２５％、３００万円以上　３０％、４５０万円以上　３５％　、６００万円以上　４０％	外枠	5,000	100	外枠	金融負担	外枠						1.75%	2.25%		2.75%						03/3/31
388	08四国	06信用金庫	１００万円以上　２５％、３００万円以上　３０％、４５０万円以上　３５%、６００万円以上　４０％	外枠	5,000	100	外枠	金融負担	外枠						1.00%	1.90%		2.50%						03/4/1
389	08四国	06信用金庫	・申込時の年齢が満20歳以上65歳未満で最終弁済時80歳未満。・給与所得者は、勤続２年以上（但し、法人役員は３年以上）また個人事業者は、同一事業３年以上。・安定した収入が見込まれ、団体信用生命保険への加入が認められる。・全国保証株式会社の保証が受けられる。・当金庫の会員または会員の資格を有する。	外枠	6,000	-	選択	外枠	外枠				2.63%		1.80%	2.30%								03/4/1
390	08四国	06信用金庫	・満20歳以上満65歳以下で、最終返済時満80歳以下。	外枠	5,000	-	選択	金融負担	外枠				2.63%		1.80%	2.30%								03/4/1
391	08四国	06信用金庫	満20歳以上65歳未満（完済時満75歳未満）の当庫会員または会員の資格を有する 播信保証㈱の保証が受けられる 団体信用生命保険に加入が認められる（保険料は当庫負担） 同一勤務先に3年以上勤務している、または同一事業を3年以上 返済負担率35%以内	外枠	5,000	200	外枠	金融負担	外枠			2.18%	2.38%		1.60%	2.30%		2.95%						03/3/31
392	08四国	06信用金庫	融資実行時20才以上65歳未満最終返済時70歳未満 勤労者勤続3年以上、自営業者営業3年以上	外枠	5,000	200	選択	外枠	外枠				2.38%		1.90%	2.50%	2.70%	2.90%						03/3/31
393	09九州	04地方銀行	・借入時満20歳以上70歳未満で、完済時満75歳未満。・勤続（営業）年数３年以上。・保証会社の保証が得られる。・その他当行所定の融資基準を満たしている。	外枠	5,000	150	外枠	金融負担	外枠				2.63%			2.65%		3.50%						03/3/31
394	09九州	04地方銀行	・借入時の年齢が満20歳以上で、最終返済時の年齢が満75歳以下。・税込年収が150万円以上。・勤続（営業）年数が３年以上。・団体信用生命保険に加入できる。・保証会社の保証が得られる。	外枠	5,000	150	外枠	金融負担	外枠				2.63%		1.80%	1.90%	2.40%	2.80%						03/3/31
395	09九州	04地方銀行	借入時年齢20歳以上、完済時年齢76歳未満	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.63%	1.65%	1.75%	1.95%		2.40%						03/3/31
396	09九州	04地方銀行	年齢が満30歳以上65歳以下で完済時年齢75歳以下同一勤務先に3年以上勤務している給与所得者年収が5,000万円以上（所得合算も可能です）団体信用生命保険に加入が認められる保証会社の保証が得られる	外枠	5,000	500	外枠	金融負担	外枠				2.33%		1.25%	1.60%		2.55%						03/3/31
397	09九州	04地方銀行		外枠	10,000	300	外枠	金融負担	外枠	2.55%	3.50%		2.63%		2.25%	2.40%		3.05%						03/3/31
398	09九州	04地方銀行	満20歳以上65歳未満（完済時75歳以下） 返済比率　年収400万円未満30%以内、400万円以上40%以内	外枠	5,000	300	外枠	金融負担	外枠				2.63%		2.00%	2.50%		3.30%						03/4/1
399	09九州	04地方銀行	借入時の年齢が満20歳以上、完済時の年齢が満75歳以下団体信用生命保険に加入できる（保険料は当社負担）年収150万円以上（税込）	外枠	5,000	150	外枠	金融負担	外枠				2.63%	1.90%		2.30%		2.90%			5.28%			03/3/31
400	09九州	04地方銀行	がん保障特約付き	外枠	5,000	150	外枠	金融負担	外枠				2.63%			2.38%		3.23%						03/3/31
401	09九州	04地方銀行	・借入時の年齢が満20歳以上71歳未満で、返済完了時の年齢が82歳未満。・同一勤務先に１年以上勤務。自営業は営業開始後２年以上経過。・税込年収が250万円以上（自営業は最近2期決算書にて損失がなく安定した利益がある）。	外枠	10,000	250	外枠	金融負担	外枠				2.63%		1.95%	2.25%	2.40%	2.70%	3.05%					03/3/31
402	09九州	04地方銀行		外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠						1.95%	2.40%		3.05%						03/3/31
403	09九州	04地方銀行	所要資金を同行のみで調達する者提携業者（約70社）の住宅に限定	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠						1.45%	1.55%		2.40%						03/3/31
404	09九州	04地方銀行	次のすべての条件を満たす者　年収４００万円以上、勤続年数３年以上　本商品のみで借入　給与振込または口座振替（３項目以上）を利用	外枠	5,000	400	外枠	金融負担	外枠				2.10%		1.70%	2.20%		2.75%						03/3/31
405	09九州	04地方銀行	満20歳以上満70歳未満の方で、完済時年齢が75歳以下の方。 勤続年数が3年以上。	外枠	5,000	150	外枠	金融負担	外枠				2.63%		1.90%	2.40%		2.85%						03/4/1
406	09九州	05第二地方銀行	次の条件をすべて満たす者。①借入時の年齢が、満20歳以上満70歳未満で、完済時年齢が75歳以下。②勤続年数が２年以上。自営業は、営業年数３年以上で、確定申告をしている。③税込年収が350万円以上。④団体信用生命保険に加入できる。⑤保証会社の保証が得られる。⑥公共料金の口座振替が２つ以上ある（同時申込可）。⑦自己居住用の住宅資金で住宅ﾛｰﾝ全額を当行に申込。 税込年収３５０万円以上５００万円未満…年収の２５%以下　税込年収５００万円以上…年収の３０%以下	外枠	10,000	350	外枠	内枠	外枠				2.13%	1.40%	1.70%	2.10%		2.50%						03/3/31
407	09九州	05第二地方銀行	借入時の年齢が満20歳以上65歳以下で完済時年齢満75歳以下前年度税込収入が150万円以上当行指定の保証会社の保証が得られる 同一勤務先に1年以上勤務あるいは同一事業を2年以上営業 団体信用保険に加入が認められる（保険料は当行が負担）	外枠	5,000	150	外枠	金融負担	外枠							2.63%								03/3/31
408	09九州	05第二地方銀行	満20歳以上満65歳未満で最終返済時75歳未満 団体信用生命保険に加入できる 保証会社の保証が得られる	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.63%		2.00%	2.50%		3.30%						03/3/31
409	09九州	05第二地方銀行		外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠	4.11%			2.63%			2.40%		3.05%						03/3/31
410	09九州	05第二地方銀行	融資時年齢が満20歳以上満65歳未満で、完済時満75歳以下安定、継続した収入がある 原則現在の勤務先に1年以上勤務している（自営業者は営業年数3年以上）	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.63%		2.25%	2.40%		3.00%						03/3/31
411	09九州	05第二地方銀行	融資時年齢が満20歳以上満65歳未満で、完済時満75歳未満安定、継続した収入がある 原則現在の勤務先に1年以上勤務（自営業者は営業年数2年以上） 当行で公共料金の引き落としを2項目以上、または給与振込をされている がん保障付きも選択可能	外枠	10,000	-	外枠	金融負担	外枠				2.63%	1.95%	2.25%	2.40%	2.70%	3.05%	3.65%	4.60%	4.75%			03/3/31
412	09九州	05第二地方銀行		外枠	6,000	100	外枠	金融負担	外枠				2.63%		2.25%	2.40%		3.05%						03/3/31
413	09九州	05第二地方銀行	年齢20歳以上満65歳未満（完済時75歳未満） 勤続年数1年以上（自営業は2年以上） 返済支援保険付き	外枠	5,000	150	外枠	金融負担	外枠				2.63%		2.20%	2.70%								03/3/31
414	09九州	05第二地方銀行	満20歳以上満65歳未満（完済時75歳）	外枠	5,000	150	外枠	金融負担	外枠				2.75%			1.90%								03/3/31
415	09九州	05第二地方銀行	借入時の年齢が満20歳以上満65歳未満で、完済時の年齢が満80歳未満勤続年数2年以上（自営業の場合は3年以上） 団体信用生命保険に加入できる（保険料は当社負担） 保証会社の保証が得られる	外枠	6,000	100	外枠	金融負担	外枠				2.63%	1.40%	1.70%	1.90%		2.90%						03/3/31
416	09九州	06信用金庫	・申込時満20歳以上満60歳以下（但し最終返済時に満75歳を超えない）。	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠							2.80%								03/3/31

＜全国住宅ローン・データベース＞

①情報源は、ホームページ、新聞記事、販促用資料、ヒアリング。
②全国３７４の金融機関が対象とした、４３６の住宅ローンについてのとりまとめ。
③金融機関名称と住宅ローン商品名は非公開。

④言葉の定義：◆外枠：別途費用が発生する　◆：費用が金利に乗っている
◆金融負担：費用は金融機関が負担で無料

NO	地域	業態	融資条件詳細							公庫型		変動金利型		期間固定型										日付
			特筆すべき商品情報	事務手数料	最高融資(万円)	最低年収（万円）	保証料	団信料	繰上償還料	当初10年	11年以降	優遇金利	変動金利型	2年固定	3年固定	5年固定	7年固定	10年固定	15年固定	20年固定	25年固定	30年固定	35年固定	最終更新
417	09九州	06信用金庫	年齢満20歳以上で最終返済時年齢満80歳以下 給与所得者で勤続年数2年以上 年収300万円以上 原則として団体信用生命保険に加入できる（保険料当庫負担） 原則として公共料金の自動振替契約が条件	外枠	4,000	300	内枠	金融負担	外枠	2.62%	3.90%													03/3/31
418	09九州	06信用金庫	原則として本人または家族親族が住むための住宅購入・新築・リフォーム 年収制限300万円未満年間返済率25%以下、400万円未満30%以下、400万円以上35%以下 申込時20歳以上60歳未満完済時75歳以下 融資限度額5,000万円	外枠	5,000	300	外枠	外枠	外枠						2.55%			3.45%						03/3/31
419	09九州	06信用金庫	・融資金額50万円以上5000万円以内、 ・期間25年 ・年齢満20歳以上（完済時70歳以下）	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠				3.10%			3.50%								03/3/31
420	09九州	06信用金庫	・満20歳以上65歳未満、完済時年齢が80歳未満。・勤続年数３年以上、自営業者は営業年数３年以上。・安定した収入が100万円以上。・保証会社の保証が受けられる。・原則として団体信用生命保険に加入が認められる。	外枠	5,000	100	外枠	金融負担	外枠				2.63%	1.90%		2.35%		3.00%						03/3/31
421	09九州	06信用金庫	・融資時年齢満20歳～60歳、最終完済時満70歳以下。・勤務年数２年以上、営業年数３年以上（ただし、法人役員は３年以上）。	外枠	5,000	100	内枠	内枠	外枠	2.45%	3.50%		2.63%											03/3/31
422	09九州	06信用金庫	当金庫の融資基準を満たす個人で、保証会社の保証が受けられる。	外枠	6,000	-	外枠	内枠	外枠						2.45%	2.75%		3.65%						03/3/31
423	09九州	06信用金庫	・勤続２年以上（法人役員・自営業者は３年以上）で、安定した収入がある。・保証会社の保証が受けられる。	外枠	5,000	-	外枠	外枠	外枠				2.63%		2.00%	2.40%		3.30%						03/3/31
424	09九州	06信用金庫	・満20歳以上、満65歳未満で最終返済時の年齢が満75歳未満。・勤続年数３年以上、または営業年数３年以上、安定継続した収入がある。・住宅ローン借換の場合は、勤続年数５年以上、または営業年数３年以上、安定継続した収入があり返済実績が５年以上、当庫が適当と認める者。・当庫所定の保証会社の保証が受けられる。	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠				1.83%											03/3/31
425	09九州	06信用金庫	・満20歳以上満65歳未満（但し、完済時70歳未満）で、現勤務先に３年以上勤務の個人及び同一事業を３年以上営む個人事業者。	外枠	5,000	150	外枠	金融負担	外枠	4.32%	4.44%													03/3/31
426	09九州	06信用金庫	・当金庫の会員および会員の資格を有する個人で給与所得者。・借入時の年齢が満20歳以上65歳未満、完済時年齢が75歳以下。・同一勤務先に５年以上勤務。・保証会社の保証が受けられる。	外枠	5,000	500	外枠	金融負担	外枠				2.25%			2.35%								03/3/31
427	09九州	06信用金庫	次の条件をいずれも満たす者　・当金庫の会員または会員の資格を有する。・申込時満20歳以上満65歳以下で、最終返済時の年齢が満75歳未満。・給与所得者は勤続年数が２年以上、法人役員は３年以上、自営業者は営業年数が３年以上。・返済に見合う安定した収入・職業・職種であること 300万円未満25%以内、450万円未満30%以内、600万円未満35%以内、600万円以上40%以内	外枠	5,000	100	外枠	金融負担	一部無料	3.50%	4.45%		1.90%			2.20%		3.50%						03/3/31
428	09九州	06信用金庫	満20歳以上65歳未満かつ最終弁済期年齢満75歳未満 3年以上勤続、事業主については営業開始後3年以上 職業職種若干融資対象とならないことがあります 年間所得100万円以上給与所得者は前年度税込収入ベース、給与所得者以外は過去3年間の各年度の年間所得ベース、法人事業主は給与所得者以外に準ずる 所得合算1名限り合算	外枠	5,000	100	外枠	金融負担	外枠				2.50%		2.50%	3.20%								03/3/31
429	09九州	06信用金庫	・年齢が満20歳以上満60歳以下で、最終返済時の年齢が満70歳以下。・勤務（営業）年数３年以上で継続的に安定した収入が見込まれる。・前年の年収が200万円以上。・当金庫の地区内に居住もしくは当金庫の地区内の事業所に勤務。・しんきん保証基金の保証が受けられる。	外枠	5,000	200	外枠	金融負担	外枠				2.45%											03/3/31
430	09九州	06信用金庫	勤続年数2年以上 返済負担率25%	外枠	5,000	200	外枠	金融負担	外枠				2.63%											03/3/31
431	09九州	06信用金庫	20歳以上65歳以下で借入完済時70歳以下 勤続及び営業年数が2年以上で安定継続した収入がある 年金受給者については、当金庫へ振り込みの方	外枠	5,000	-	外枠	内枠	外枠			2.76%	2.86%											03/4/1
432	09九州	06信用金庫	20歳以上60歳以下で借入完済時70歳以下 勤続及び営業年数が2年以上で安定継続した収入がある 年金受給者については、当金庫へ振り込みの方	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠			2.45%	2.86%											03/4/1
433	09九州	06信用金庫		外枠	5,000	300	内枠	内枠	外枠				2.63%											03/3/31
434	09九州	06信用金庫	・申込時満20歳以上65歳未満、完済時満80歳未満。・団信生保に加入できる個人、個人事業主（原則）。・勤続年数２年以上（法人役員３年以上）個人事業主３年以上。	外枠	6,000	-	外枠	金融負担	外枠							2.30%		2.90%						03/3/31
435	09九州	06信用金庫		外枠	5,000	100	外枠	金融負担	外枠				2.63%		2.50%	3.40%								03/3/31
436	09九州	08労働金庫	他ローンとの併用の不可	外枠	5,000	-	外枠	金融負担	外枠									2.45%						03/3/31

GOOD FAITH ESTIMATE

Applicants: [redacted]
Property Addr: [redacted]
Prepared By: [redacted]

Application No: 01110034
Date Prepared: 06/18/2003
Loan Program: 30 Yr Fixed

The information provided below reflects estimates of the charges which you are likely to incur at the settlement of your loan. The fees listed are estimates-actual charges may be more or less. Your transaction may not involve a fee for every item listed. The numbers listed beside the estimates generally correspond to the numbered lines contained in the HUD-1 settlement statement which you will be receiving at settlement. The HUD-1 settlement statement will show you the actual cost for items paid at settlement.

Total Loan Amount $ 504,000 Interest Rate: 2.700 % Term: 360 / 360 mths

800	**ITEMS PAYABLE IN CONNECTION WITH LOAN:**				
801	Loan Origination Fee			$	PFC
802	Loan Discount				PFC
803	Appraisal Fee		(PAID)	250.00	
804	Credit Report		(PAID)	50.00	
805	Lender's Inspection Fee				
808	Mortgage Broker Fee	0.500%		2,520.00	
809	Tax Related Service Fee			77.00	
810	Processing Fee			50.00	
811	Underwriting Fee			400.00	
812	Wire Transfer Fee				
	Flood Certification Fee			22.00	
	Federal Express Fee			10.00	PFC
	Commitment Fee				PFC
	Application Fee			300.00	
1100	**TITLE CHARGES:**				
1101	Closing or Escrow Fee:			$ 500.00	
1105	Document Preparation Fee			50.00	
1106	Notary Fees				
1107	Attorney Fees				
1108	Title Insurance:			4,150.00	
1200	**GOVERNMENT RECORDING & TRANSFER CHARGES:**				
1201	Recording Fees:			$ 287.00	
1202	City/County Tax/Stamps:	NYS MORTGAGE TAX		8,795.00	
1203	State Tax/Stamps:				
1300	**ADDITIONAL SETTLEMENT CHARGES:**				
1302	Pest Inspection			$	
			Estimated Closing Costs	17,461.00	
900	**ITEMS REQUIRED BY LENDER TO BE PAID IN ADVANCE:**				
901	Interest for	30 days @ $ 37.8000 per day		$ 1,134.00	PFC
902	Mortgage Insurance Premium				
903	Hazard Insurance Premium				
904					
905	VA Funding Fee				
1000	**RESERVES DEPOSITED WITH LENDER:**				
1001	Hazard Insurance Premiums		months @ $ per month	$	
1002	Mortgage Ins. Premium Reserves		months @ $ 150.00 per month		
1003	School Tax		months @ $ per month		
1004	Taxes and Assessment Reserves	4	months @ $ 500.00 per month	2,000.00	
1005	Flood Insurance Reserves		months @ $ per month		
			months @ $ per month		
			months @ $ per month		
			Estimated Prepaid Items/Reserves	3,134.00	
TOTAL ESTIMATED SETTLEMENT CHARGES				20,595.00	
COMPENSATION TO BROKER	(Not Paid Out of Loan Proceeds):				
	Yield Spread Premium			$ 2,520.00	

TOTAL ESTIMATED FUNDS NEEDED TO CLOSE:		**TOTAL ESTIMATED MONTHLY PAYMENT:**	
Purchase Price/Payoff (+)	580,000.00	Principal & Interest	2,044.21
Loan Amount (-)	504,000.00	Other Financing (P & I)	
Est. Closing Costs (+)	17,461.00	Hazard Insurance	
Est. Prepaid Items/Reserves (+)	3,134.00	Real Estate Taxes	500.00
Amount Paid by Seller (-)		Mortgage Insurance	150.00
		Homeowner Assn. Dues	500.00
		Other	
Total Est. Funds needed to close	76,595.00	**Total Monthly Payment**	3,194.21

☑ This Good Faith Estimate is being provided by [redacted], a mortgage broker, and no lender has been obtained. A lender will provide you with an additional Good Faith Estimate within three business days of the receipt of your loan application. **These estimates are provided pursuant to the Real Estate Settlement Procedures Act of 1974, as amended (RESPA). Additional information can be found in the HUD Special Information Booklet, which is to be provided to you by your mortgage broker or lender, if your application is to purchase residential real property and the lender will take a first lien on the property.** The undersigned acknowledges receipt of the booklet "Settlement Costs," and if applicable the Consumer Handbook on ARM Mortgages.

Applicant [redacted] Date Applicant Date

Calyx Form gfe.frm 11/01

FEDERAL TRUTH-IN-LENDING DISCLOSURE STATEMENT

(THIS IS NEITHER A CONTRACT NOR A COMMITMENT TO LEND)

Applicants: [redacted]

Prepared By: [redacted]

Property Address: [redacted]

Application No: [redacted]

Date Prepared: **06/18/2003**

Check box if applicable:

ANNUAL PERCENTAGE RATE	FINANCE CHARGE	AMOUNT FINANCED	TOTAL OF PAYMENTS
The cost of your credit as a yearly rate * 3.544 %	The dollar amount the credit will cost you	The amount of credit provided to you or on your behalf	The amount you will have paid after making all payments as scheduled
INTEREST RATE 2.700 %	$ * 323,658.53	$ * 502,856.00	$ * 826,514.53

☐ REQUIRED DEPOSIT: The annual percentage rate does not take into account your required deposit

PAYMENTS: Your payment schedule will be:

Number of Payments	Amount of Payments **	When Payments Are Due	Number of Payments	Amount of Payments **	When Payments Are Due	Number of Payments	Amount of Payments **	When Payments Are Due
		Monthly Beginning:			Monthly Beginning:			Monthly Beginning:
120	2,194.21	08/01/2003						
239	2,346.70	08/01/2013						
1	2,348.03	07/01/2033						

☐ DEMAND FEATURE: This obligation has a demand feature.

☐ VARIABLE RATE FEATURE: This loan contains a variable rate feature. A variable rate disclosure has been provided earlier.

CREDIT LIFE/CREDIT DISABILIY: Credit life insurance and credit disability insurance are not required to obtain credit, and will not be provided unless you sign and agree to pay the additional cost.

Type	Premium	Signature	
Credit Life		I want credit life insurance.	X
Credit Disability		I want credit disability insurance.	X
Credit Life and Disability		I want credit life and disability insurance.	X

INSURANCE: The following insurance is required to obtain credit:

☐ Credit life insurance ☐ Credit disability ☑ Property insurance ☑ Flood insurance

You may obtain the insurance from anyone you want that is acceptable to creditor

☐ If you purchase ☐ property ☐ flood insurance from creditor you will pay $ for a one year term.

SECURITY: You are giving a security interest in: **400 Madison Avenue Apt4E, New York NY 10022**

☑ The goods or property being purchased ☐ Real property you already own.

FILING FEES: $ **287.00**

LATE CHARGE: If a payment is more than **30** days late, you will be charged **19.000 % of the payment**

PREPAYMENT: If you pay off early, you

☐ may ☑ will not have to pay a penalty.

☐ may ☑ will not be entitled to a refund of part of the finance charge.

ASSUMPTION: Someone buying your property

☐ may ☐ may, subject to conditions ☑ may not assume the remainder of your loan on the original terms.

See your contract documents for any additional information about nonpayment, default, any required repayment in full before the scheduled date and prepayment refunds and penalties

☑ * means an estimate ☑ all dates and numerical disclosures except the late payment disclosures are estimates.

THE UNDERSIGNED ACKNOWLEDGE RECEIVING A COMPLETED COPY OF THIS DISCLOSURE.

[redacted] (Applicant) (Date)

(Applicant) (Date)

(Applicant) (Date)

(Applicant) (Date)

(Lender) (Date)

* * NOTE: PAYMENTS SHOWN ABOVE DO INCLUDE RESERVE DEPOSITS FOR MORTGAGE INSURANCE (IF APPLICABLE) BUT NOT PROPERTY TAXES OR INSURANCE.

CALYX TII.hp 2/95

TRUTH-IN-LENDING DISCLOSURE (FOR SECTION 32 MORTGAGES)

NAME(S)/ADDRESS(ES) OF BORROWER(S) ("Borrower," "you" or "your")	NAME(S)/ADDRESS(ES) OF LENDER (CREDITOR) ("Lender," "us" or "our")
[redacted]	[redacted]

PROPERTY ADDRESS

[redacted]

NOTICE

You are not required to complete this agreement merely because you have received these disclosures or have signed a loan application. If you obtain this loan, the Lender will have a mortgage on your home. You could lose your home and any money you have put into it, if you do not meet your obligations under the loan.

The annual percentage rate on your loan will be **3.544** %.

Your regular monthly payment will be **$2,194.21**

☐ Balloon Loan: Your loan has a balloon payment of $

Variable rate is ☐ applicable or ☑ not applicable. If "applicable" is checked, your interest rate may increase. Increases in the interest rate could increase your payment.

The highest amount your payment could increase to is $

LOAN NUMBER	TRANSACTION DATE
01110034	**06/18/2003**

SIGNATURES

By signing below you acknowledge receipt of a completed copy of this disclosure. You understand that this is not a contract and does not reflect all of the terms and conditions of the mortgage transaction to which the disclosures in this form relate.

X _____ DATE

[redacted]

X _____ DATE

X _____ DATE

X _____ DATE

A.

B. TYPE OF LOAN
1. [ ] FHA 2. [ ] FmHA 3. [X] CONV.UNIN
4. [ ] VA 5. [ ] CONV. INS.

U.S. DEPARTMENT OF HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT
SETTLEMENT STATEMENT

6. FILE NUMBER

7. LOAN NUMBER
[redacted]

8. MORTGAGE INSURANCE CASE NUMBER

C. NOTE: This form is furnished to give you a statement of actual settlement costs. Amounts paid to and by the settlement agent are shown. Items marked "(p.o.c.)" were paid outside the closing; they are shown here for informational purposes and are not included in the totals.

D. NAME AND ADDRESS OF BORROWER
[redacted]

E. NAME AND ADDRESS OF SELLER

F. NAME AND ADDRESS OF LENDER
ABN AMRO MORTGAGE GROUP, INC.

2600 W. BIG BEAVER RD.
TROY, MICHIGAN 48084

G. PROPERTY LOCATION:
[redacted]

H. SETTLEMENT AGENT
[redacted]

PLACE OF SETTLEMENT
[redacted]

I. SETTLEMENT DATE
02/19/2002

J. SUMMARY OF BORROWER'S TRANSACTION		K. SUMMARY OF SELLER'S TRANSACTION	
100. GROSS AMOUNT DUE FROM BORROWER		400. GROSS AMOUNT DUE TO SELLER	
101. Contract sales price	$185,000.00	401. Contract sales price	$185,000.00
102. Personal property		402. Personal property	
103. Settlement charges to borrower (line 1400)	7182.92	403.	
104.		404.	
105.		405.	
Adjustments for items paid by seller in advance		Adjustments for items paid by seller in advance	
106. City/town taxes 2/19 to 12/31	597.24	406. City/town taxes 2/19 to 12/31	597.24
107. County taxes to		407. County taxes to	
108. Assessments to		408. Assessments to	
109. School 2/19 to 6/30/02	1019.04	409. School 2/19 to 6/30/02	1019.04
110. Village 2/19 to 2/28	21.40	410. Village 2/19 - 2/28	21.40
120. GROSS AMOUNT DUE FROM BORROWER	193820.60	420. GROSS AMOUNT DUE TO SELLER	186,637.68
200. AMOUNTS PAID BY OR IN BEHALF OF BORROWER		500. REDUCTIONS IN AMOUNT DUE SELLER	
201. Deposit or earnest money	9250.00	501. Excess deposit (see instructions)	
202. Principal amount of new loan(s)	147,000.00	502. Settlement charges to seller (line 1400)	18615.37
203. Existing loan(s) taken subject to		503. Existing loan(s) taken subject to	
204. Second mortgage loan		504. Payoff of first mortgage loan	
		Principal Balance $	
		Interest $	
		Other $	
205.		505. Payoff of second mortgage loan	
		Principal Balance $	
		Interest $	
		Other $	
206.		506. Second mortgage loan to Borrower	
207.		507.	
208.		508.	
209.		509.	
Adjustments for items unpaid by seller		Adjustments for items unpaid by seller	
210. City/town taxes to		510. City/town taxes to	
211. County taxes to		511. County taxes to	
212. Assessments to		512. Assessments to	
213.		513.	
214.		514.	
215.		515.	
216.		516.	
217.		517.	
220. TOTAL PAID BY/FOR BORROWER	156,250-	520. TOTAL REDUCTION AMOUNT DUE SELLER	18615.37
300. CASH AT SETTLEMENT FROM/TO BORROWER		600. CASH AT SETTLEMENT TO/FROM SELLER	
301. Gross amount due from borrower (line 120)	193820.60	601. Gross amount due to seller (line 420)	186 637.68
302. Less amounts paid by/for borrower (line 220)	(156,250 -)	602. Less reductions in amount due seller (line 520)	(18615.37)
303. CASH [ ] FROM [ ] TO BORROWER	37570.60	603. CASH [ ] TO [ ] FROM SELLER	168,022.31

L. SETTLEMENT CHARGES

	PAID FROM BORROWER'S FUNDS AT SETTLEMENT	PAID FROM SELLER'S FUNDS AT SETTLEMENT
700. TOTAL SALES BROKER COMMISSION based on price $ 185,000.00 @ 6 % = 11,100 —		
Division of Commission (line 700) as follows:		
701. $ 5550 — to Century 21		
702. $ 5550 to Realty World		
703. Commission paid at Settlement		11,100 —
704.		
800. ITEMS PAYABLE IN CONNECTION WITH LOAN		
801. Loan Origination Fee		
802. Loan Discount		
803. Appraisal Fee $300.00 ($300.00 PD BY BORR POC) to THE MANHATTAN [redacted]		
804. Credit Report $50.00 ($50.00 PD BY BORR POC) to THE MANHATTAN [redacted]		
805. Lender's Inspection Fee		
806. Mortgage Insurance Application Fee		
807. Assumption Fee		
808.		
809.		
810.		
811. LENDER ADMINISTRAT to ABN AMRO MORTGAGE GROUP,	$460.00	
812.		
813.		
814. DEFERRED PREMIUM $1,837.50 ($1,837.50 PD BY ABN AMRO MORTGAGE GROUP, INC. POC) to [redacted]		
815.		
816.		
817.		
818. ATTORNEY FEE to [redacted]	$595.00	
819. APPLICATION FEE $275.00 ($275.00 PD BY BORR POC) to THE MANHATTAN MORTGAGE CO		
820.		
821.		
822.		
823.		
824.		
825.		
826.		
827.		
828.		
829.		
830. CANCELLED CLOSING to ABN AMRO MORTGAGE GROUP,	$50.00	
900. ITEMS REQUIRED BY LENDER TO BE PAID IN ADVANCE		
901. Interest from 02/19/2002 to 03/01/2002 @ $ 28.58 /day 10	$285.80	
902. Mortgage Insurance Premium for months to		
903 POC Hazard Insurance Premium for 1 years to $590.69		
904. Flood Ins. Premium years to		
905.		

L. SETTLEMENT CHARGES

		PAID FROM BORROWER'S FUNDS AT SETTLEMENT	PAID FROM SELLER'S FUNDS AT SETTLEMENT
1000. RESERVES DEPOSITED WITH LENDER			
1001. Hazard Insurance	4 months @ $ 49.23 per month	$196.92	
1002. Mortgage Insurance	months @ $ per month		
1003. City property taxes	11 months @ $ 184.69 per month	$2,031.59	
1004. County property taxes	4 months @ $ 62.97 per month	$251.88	
1005. Annual assessments	months @ $ per month		
1006. Flood Insurance	months @ $ per month		
1007. SCHOOL TAXES	8 months @ $ 234.84 per month	$1,878.72	
1008.	months @ $ per month		
1009.	months @ $ per month		
1010. Aggregate Accounting Adjustment		($1,451.69)	
1100. TITLE CHARGES			
1101. Settlement or closing fee			
1102. Abstract or title search			
1103. Title examination			
1104. Title insurance binder			
1105. Document preparation			
1106. Notary fees			
1107. Attorney's fees			
(includes above item numbers;			
1108. Title insurance			
(includes above item numbers;			
1109. Lender's coverage 147,000 -		1144.00	
1110. Owner's coverage 185,000 -		248.00	
1111. Endorsements		75.00	
1112.			
1113.			
1200. GOVERNMENT RECORDING AND TRANSFER CHARGES			
1201. Recording fees: Deed $ 55.00	; Mortgage $ 46.00 ; Release $	96.00	5.00
1202. City/county tax/stamps: Deed $	; Mortgage $		
1203. State tax/stamps:	Deed $ 740.00 ; Mortgage $ 1077.50	1077.50	740.00
1204.			
1205. MORTGAGE TAX to State of New York	POC $367.50		
1300. ADDITIONAL SETTLEMENT CHARGES			
1301. Survey		75.00	
Deposit rentals		110.00	
1302. Pest inspection			
Bankruptcy		20.00	
1303. COURIER FEE to Airborne		$40.00	
1304. Water charge			253.03
1305. Town/School/Village			6517.34
1306.			
1307.			
1308.			
1400. TOTAL SETTLEMENT CHARGES (enter on lines 103, Section J and 502, Section K)		7182.92	7861.37

The above settlement statement is hereby approved, the disbursements indicated are authorized, and settlement may be completed by settlement agent.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Previous Edition is Obsolete
GHD33 0108
Hud-1 (3-86)
RESPA, HB 4305.2

【米国における モーゲージ・カンパニーが機能する住宅ローン担保証券（ＭＢＳ）発行スキーム例】

修正日　2003/9/17

プライマリーマーケット（一次市場または貸出市場）

住宅ローン申請者

支店窓口からの住宅ローン直接販売

A.モーゲージ・ブローカー

モーゲージブローカーとはローン申請者と
モーゲージバンカーと商業銀行を仲介する役割。

１）業務内容
①各種住宅ローンの紹介＆ｱﾄﾞﾊﾞｲｽ
②ローンの申請代行
③住宅ローン組成（バンカーと共同で）

２）主な収益源
①ブローカーフィー
ローン金額の1～2%
※全米で大小入れて約30,000社

ブローカーからの斡旋

斡旋依頼

B.モーゲージ・バンカー

モーゲージバンカーとは住宅ローンの証券化を前提とし、
預金に頼ることなく、住宅ローンを実行する金融機関。

１）業務内容
①ローン審査
②実行資源を商業銀行等から短期調達する
③住宅ローンの実行
④住宅ローンをプールして証券化発行機関に売却する
⑤自ら証券化してMBSを売却する（※）
※自ら証券化するﾓｰｹﾞｰｼﾞﾊﾞﾝｶｰは全米で8社程度。
8社はＳＰＶに信託銀行を使い信託受益で販売

２）主な収益源
①オリジネーションフィー
住宅ローン債権売却フィー（ローン残高の1～2%）
証券発行体に売却時の差益
②ローン審査手数料（米国は＄５００程度）
③ローン金利割引ポイント（ローン金額の１～２%）

３）モーゲージバンカーと同様にオリジネーターとして
役割を果たす主な他の民間金融機関
①商業銀行　②ノンバンク
③貯蓄銀行　④貯蓄貸付組合（S&L）
※アメリカでモーゲージバンカーは約1500社存在する。
その約８割が商業銀行の子会社で占める。

住宅ローン　資金実行

保証
保険

資金
調達

借入
返済

D.信用補完機関（ローン債務の保証）

一次市場での信用補完は住宅ローン債務者がデフォルト
した場合のローン債務を保証する。

１）業務内容
①ローン債務者がデフォルトした際の債務の保証、保険。

２）主な収益源
①ローン金額に応じた保証、保険に対する、保証、保険料。

３）アメリカでの信用補完機関
①FHA（連邦住宅局）・・・保険
債務者がデフォルトした場合の損失を補填する保険。
中低所得層の住宅取得に大きく寄与している。
②VA（退役軍人省）・・・保証
一定の条件を満たした退役軍人とその配偶者を対象とした
保証。頭金や繰上償還の違約金が無いことが特徴。
③PMI（民間モーゲージ保険）・・・保険
FHAやVAの保証のつかないローンに民間企業が保証して
いる場合が多く、中高所得者を中心に利用している。
（コンベンショナルローン）
PMIには、モーゲージバンカーも参入している。

※保険と保証の違いに注意。

C.商業銀行

商業銀行はモーゲージバンカーに対して短期貸付を行う
（限度枠貸付）・・バンカーの信用に応じた貸付け限度

１）業務内容
①短期資金貸付（Credit　Line）

２）主な収益源
①短期貸付利子収入

セキュリタイゼーション（証券化）

E.証券発行体（SPV）

SPVとは証券化の対象となる住宅ローン債権を
有価証券等(※）に変換させるための媒介体
（ペーパーカンパニー）

１）業務内容
①オリジネーターから住宅ローン債権を購入する
②住宅ローン債権を裏づけとして証券を発行し
資金調達し、売却代金を支払う
・資産の信用補完を行う　・証券の格付け評価を受ける

２）SPVとして機能する機関
米国では、FNMAやFHLMCがMBSを発行する代表例。
日本ではSPVは次に定義される。
①特定目的会社　②特別目的会社　③信託　④組合

３）日本でのSPVとしての必要条件
①法人税が非課税な組織である（二重課税を避ける）
②倒産隔離されている（ﾊﾞﾝｸﾗﾌﾟｼｰﾘﾓｰﾄ）
※我が国では、有価証券等は以下のように定義する。
①特定目的会社の場合、資産流動化法上の特定社債等
②特別目的会社の場合、社債等
③信託の場合、信託受益権（証券取引法上は有価証券でない）

F.信用補完機関（キャッシュフローの保証）

証券化における信用補完は証券のキャッシュフローが
減少してデフォルトした場合のリスクを保証する。

１）業務内容
SPVが発行する証券のキャッシュフローのリスク保証

２）主な収益
①住宅ローン金利に手数料率を上乗せ（GNMAで6bp）

３）アメリカでの信用補完機関
①GNMA（ジニーメイ）
政府抵当金庫。債権を有せず、パススルー型を保証。
②FNMA（ファニーメイ）
連邦抵当金庫。債権を買い取りプールして発行する。
③FHLMC（フレディーマック）
連邦住宅貸付抵当公社。ファニーメイと同じ。

G.格付け機関

格付け機関とは元利金の支払いリスクについて「AAA」
といった記号によりその確実性を判定する専門機関

１）業務内容
①希望する格付けの評価基準を審査し
商品に格付けを与える。

２）主な収益
①格付け評価に応じた評価フィー（格付け審査料）

３）主な世界の格付け会社
①Moody's　②S&P　③FITCH　RATING

売却代金支払い

購入代金支払い

住宅ローン
債権売却

ＭＢＳ（住宅ローン
担保証券）発行

ＭＢＳ
保証

ＭＢＳ
格付け

セカンダリーマーケット

投資家 ⇔ 売買 ⇔ 投資家 ⇔ 売買 ⇔ 投資家 ⇔ 売買 ⇔ 投資家 ⇔ 売買 ⇔ 投資家 ⇔ 売買 ⇔ 投資家

キャッシュフロー

ローン返済

遅延督促・抵当権実行等

H.サービサー

サービサーとはSPVに代わり、住宅ローンの
キャッシュフローを管理・回収する機関。
オリジネーターが務めることもあるが、近年
サービサー業務の専門化、集中化が進む。

１）業務内容
①毎月の返済元利金の投資家へ引き渡し
②保証機関（政府機関等）への保証手数料引渡し
③エスクロー勘定の維持
④投資家の代理人としての問題解決
・延滞督促　・デフォルト時の抵当権実行等
２）主な収益源
①サービシングフィー
・ローン残高の30～50bpが年間のｻｰﾋﾞｼﾝｸﾞﾌｨｰ
②Ecsrow Account（決済口座）の残高の利子収入
③Late Payment(支払遅延）に対する罰金

配当・元利支払い