

# 今月の焦点

## 国内経済金融

### 最近の金融機関のリテール戦略 - 3

#### ～八千代銀行：不動産賃貸業が多い地盤を生かし賃貸住宅ローンに取組み～

永井 敏彦

##### 要旨

- ・ 八千代銀行の営業地域は金融激戦地であり、土地資産家も含めた富裕層に対する相談機能の強化や金融ニーズの捕捉が重要な課題になっている。
- ・ 賃貸住宅ローンについては、営業地域で不動産賃貸業が盛んであることから、顧客ニーズがあれば、慎重に検討しつつ応じている。

##### 八千代銀行の業務概要

東京都は、メガバンク・地銀・信金など多様な業態がリテール市場を巡って競争を展開している激戦地である。八千代銀行は、この東京都及び神奈川県北東部を基盤として地元中小企業と個人を主要顧客とした地方銀行である。同行は「地域貢献」という理念のもと、地域顧客の利便性を高め資金ニーズに迅速に応えることに努めている。

表 八千代銀行の概要(H16.3.31現在)

総資産	1兆9,667億円
預金・譲渡性預金	1兆8,425億円
貸出金	1兆3,657億円
うち中小企業等向け貸出金	8,408億円
うち個人向け貸出金	4,313億円
資本金	288億円
株主数(普通株式)	8,805名
役職員数	1,779名
店舗数(含む出張所)	85店舗

資料: YACHIYO BANK REPORT 2004

これまで他地銀や信組を相次いで営業譲り受けしたことにより、特に東京都西部と隣接する神奈川県に数多い店舗を擁している。この充実した店舗網が地域社会との結びつきを重視する同行の強みであるが、今後成長が見込める地域や、他行対比で力がより発揮できる

営業エリアを一層強化するために、採算や立地を考慮のうえいくつかの店舗を統廃合した。また現在、一部の出張所を除き全てがフルバンキング店舗であるが、今後立地条件や顧客ニーズに応じた多様な店舗の在り方を検討することが必要になっている。

営業譲り受けにより資産規模が拡大し都内での預貸金シェアが上昇したが、さらなる成長のために貸出金の増強が急務になっている。そのため、中小企業融資の伸長に工夫を凝らすとともに、ハウスメーカー等業者対応の拠点となるローンセンターを拡充することにより、住宅ローンを積極的に推進している。

八千代銀行の営業エリアでは富裕層が多く、顧客の金融資産運用や相続税対策に対する職員の提案力が重要になっている。この分野では最近メガバンクや他地銀が着実に力をつけており、適切なアドバイスを行うことで、顧客からの信頼を得ている。このため八千代銀行も、人材育成や体制整備を急ぐ必要があるとの認識をもっている。同行の営業エリアには、多摩ニュータウンというベッドタウンが含まれている。この地域では30～40年ほど前に大規模な住宅開発が行われ、現在では耐用年数が過ぎた物件がたくさんある。従って潜在的な建て替え・リフォーム需要が相当あると見込ま

れている。但しこれら住宅の居住者には高齢者が多く、保有金融資産残高が多いため、手持ち資金を取り崩す人も多いと考えられる。こうした層に対して、手持ち資金を運用してもらい、別途ローンを提供するというビジネスをどれだけ浸透させることができるのかが、課題となっている。

### 賃貸住宅ローンへの取組み

賃貸住宅ローンは貸出区分上個人事業性資金に区分されている。営業店では同一営業担当者が住宅ローン・賃貸住宅ローンの両方を扱っているが、賃貸住宅ローンについては、個人事業性資金との位置付けから、法人融資案件をみている審査部での審査が行われている。

賃貸住宅ローンについては、保証会社の保証が付かない「プロパー融資」で対応している。「プロパー融資」の中に「制度融資」があるが、これは一定の条件を満たした案件に適用されるもので、これまで返済実績がありキャッシュフローが読みやすい肩代わり融資が中心となっている。一方、キャッシュフローが不透明な新規案件や、規模が大きい賃貸住宅、事業性の色彩が強い案件については、「制度融資」の対象外となることが多い。

賃貸住宅ローンの主な借入主体は、地主層と個人事業主である。同行の営業エリアの特徴は、個人事業主のうち不動産賃貸業を営んでいる人が比較的多いことである。これまで賃貸住宅ローンに必ずしも意識的に積極的な取組みをしてきたわけではなく、取引需要があれば対応するというスタンスで臨んできたが、顧客基盤にそのような特徴があったため、結果的には賃貸住宅ローン残高の個人ローン全体に占める割合は比較的高い。借入目的

に関しては、バブル期には相続対策が多かったが、最近では遊休不動産の有効活用が多い。前述のベッドタウンといわれている地域では、サラリーマンによる賃貸住宅経営も多い。

ローンの対象としている賃貸住宅の種類としては、店舗が同居しない純粋住居系が多い。大口でない(例えば貸出金額が5,000万円以内)住居系のローンに関しては、キャッシュフローが読みやすく、土地・建物の両方を担保とするため、仮に事業が行き詰まっても巨額の焦げ付きが発生する可能性は低い。これに対して、事業系の案件には慎重対応している。店舗付き賃貸住宅事業は、店舗部分のキャッシュフローが住居系と比較して不安定であるうえ、この形態の事業が激しい競争にさらされているため、他行もこの種の案件に対しては腰が引けている。

審査のポイントは、十分なキャッシュフローが得られるかどうか、言い換えれば、立地条件がどうか、その条件を巡る環境変化の見込みも含め、将来にわたる安定的な収入が持続できるかである。都市部の駅の近くであれば環境としては恵まれているが、郊外であれば、例えば大学などが近くにあるかどうかのポイントである。周辺環境がどう変化するかの見通しは難しいが、読みを誤ると賃貸経営に支障が生じる。駅から徒歩10分以内の地域では、用地手配の制約から、分譲マンション供給数は伸び悩んでいる。しかし徒歩10分圏外では、賃貸住宅の家賃並のローン返済で購入できる分譲マンションが供給されることが十分ありうる。この場合、かなりの賃貸住宅入居者が分譲マンションに移り、賃貸住宅が歯抜け状態になることが考えられる。

十分なキャッシュフローが得られないとしたらそれを補完するものがあるかが重要である。

賃貸住宅事業が副業で別に安定的な収入があれば、対応できる柔軟性はある。

審査の過程では職人技のようなノウハウも必要となってくるが、現実には審査役が最も重視しているのは営業店の現場で得られた情報である。現場担当者による地元不動産業者へのヒアリング結果は、重要な情報である。

大手銀行がリテール金融に関心を持っていなかった時期に、中小工務店など地元の業者が八千代銀行を頼りにしたという経緯もあり、業者との付き合いは長く、何十年という歴史がある。特に町田・相模原を中心に、八千代銀行は業者とのフェイス・トゥ・フェイスの関係を大切にしてきた。こうした背景もあり、住宅ローンでは業者経由での案件獲得が殆どである。但し賃貸住宅ローンでは、業者との関係を生かして貸出を伸ばすというよりもむしろ、顧客の遊休不動産をいかに有効に活用するか、相続税対策等で顧客の要望に応えるかに主眼があり、これらの点を強化することが、今後の目標である。

地域によっては、大手銀行や信金、なかでも預貸率が低いところが低金利肩代わり融資を仕掛けており、八千代銀行も含め多くの金融機関が、賃貸住宅ローンを巡り激しい競争を展開している。

## (資料) 八千代銀行のアパートローンの概要

商 品 名	アパートローン
利用対象者	八千代銀行の営業店の近くに居住、勤務、あるいは営業している者、満20歳以上、満65歳未満で、最終返済時原則として満75歳未満の者、同一勤務先に3年以上勤めている者、あるいは同一事業を3年以上営み、確定申告をしている者、安定した収入があり、かつ資産運用ができる土地を所有している者、不動産業、建築業を専業としていない者
融資金額	500万円以上2億円以内(10万円単位)
担 保	セントラルファイナンスが土地、建物物件に第一順位で抵当権を設定
金 利	<p>変動金利型(取扱期間:平成16年4月1日~平成17年3月31日)</p> <p>・変動金利型は、融資利率に0.2%上乗せし、信用保証料の支払いを半額のみとすることができる。この場合は、固定金利型への切り替えはできない。</p> <p>・対象:申込時に下記の取引を利用し、金利優遇審査基準に合致する者</p> <p>取引項目 (1)給与振込、(2)前年度のご預金実績100万円以上、(3)公共料金の自動振替2種類以上、(4)定期性預金取引、(5)融資取引、(6)八千代VISAカードの加入</p> <p>・優遇幅 (1)~(6)の内、3項目ご利用の場合...0.5%優遇、2項目ご利用の場合...0.4%優遇、1項目ご利用の場合...0.3%優遇</p> <p>固定金利選択型</p> <p>3年型、5年型、10年型の3種類。新規融資利率は毎月見直す。</p> <p>固定金利期間終了時に再度その時点の利率で固定金利か変動金利を選択する(当初ご融資利率とは異なることがある)。</p>
融 資 期 間	1年以上35年以内(但し、新築木造建物の場合是最長25年)
返 済 方 法	元利均等返済
保 証 人	セントラルファイナンスの保証付とし、連帯保証人は原則として不要
保 険 等	原則として団体信用生命保険に加入、保険料は当行が負担、融資金額が1億円を超える場合は、1億円のみが保険の対象となる。
手 数 利 用 保 証 料 等	<p>信用保証料 10年...17,084円、15年...23,959円、20年...29,667円、25年...34,510円、30年...38,264円、35年...41,205円</p> <p>・信用保証料は、ご融資時に一括して支払う。信用保証料は、ご融資利率にかかわらず、100万円につき上記の金額を支払う。</p> <p>変動金利型の場合、希望により信用保証料の支払いを上記金額の半額のみとすることができる。この場合、変動金利型の融資利率に0.2%上乗せする。</p>
そ の 他	資金の使い道...賃貸を目的とする建物の建築資金

出所)八千代銀行ホームページより