

最近の金融機関のリテール戦略 - 5

～ オリックス信託銀行：ニッチ戦略を追求し、差別化を図る～

古江 晋也

要旨

・オリックス信託銀行の大きな特徴は、本店以外に店舗を有しないことであり、預金は「ダイレクト預金」で集め、「住宅ローン」「アパートローン」等を中心に貸付を行う。
・「アパートローン」については、オーダーメイド型の案件を中心に他行との差別化を図っている。

オリックス信託銀行の概要

オリックス信託銀行(以下、オリックス信託)は、1998年(平成10年)4月にオリックスが山一信託銀行を買収したことによって発足した。オリックス信託の特徴は、本店以外に店舗を有しないこと(住宅ローンプラザは東京日本橋、新宿、横浜、大阪にある)にある。

預金は「ダイレクト預金」またはインターネット取引対応型の「e ダイレクト預金」で集め、「住宅ローン」「アパートローン」「投資用マンションローン」を中心に貸付を行っている。

2000年(平成12年)7月、オリックス信託は、クレディセゾンと提携を行い、セゾンカードの利用高に応じて優遇金利を付ける普通預金を取り扱うなど、積極的な事業展開を行っている。

オリックス信託のニッチ戦略

オリックス信託はオリックスの100%子会社であり、親会社が事業会社で銀行業に参入した初めてのケースであった。

しかし、オリックス信託は後発組みであるため、独自のビジネスモデルを構築する必要があった。そこで同行が行った融資戦略は、ニッチ市場に活路を見出すことであった。

ダイレクト預金については、新聞広告で募集を行うという手法をとった。オリックス信託が重視している経営方針は「コストを抑えてお客様に還元する」ことであり、支店等の固定費がかからないため、他行よりも高めの金利を設定している。

設立当初は、金融機関の破綻が相次いだ時期であったことやオリックス信託の認知度

表 オリックス信託銀行の概況

総預金	2,838億2600万円
貸出金	3,353億8400万円
業務純益	41億5200万円
自己資本比率	13.2%
株主資本	463億5700万円
従業員数	204名

資料:ミニディスクロージャー誌 2004年3月期 中間決算

(2003年9月末)

が十分でなかったことなどの問題点もあったが、その後は、自己資本比率の高さや不良債権比率の低さが評価され、オリックス信託の認知度が向上し預金顧客が増加した。現在では、高めの金利を背景に預金顧客の大半は準富裕層が占めている。

貸出のスタンスについては、親会社であるオリックスは、事業会社への融資が中心であるため、オリックス信託はグループ内の個人向け業務を行うという位置付けとなっている。

住宅ローン事業は、オリックスが信託設立に伴い、住宅事業部の人材と資産を信託銀行に移管するというグループ再編を行うことで誕生した。

現在は、ローンプラザを大都市圏に設置し、業者経由の顧客が来店するという営業スタイルが中心である。近年の住宅ローンは、メガバンクを中心にスコアリング審査を導入することで業務の簡略化が図られているが、オリックス信託は支店や ATM を有しないため、コスト負担が少なく、その分、手間ひまをかけて審査しても採算が取れると判断し、審査能力の向上に力を入れている。

マンション投資は、競合他社が比較的に少ないことと一定の利ざやを確保できるという点に注目して業務を行っている。顧客はワンルーム・ディベロッパーといわれるディーラー経由で紹介される。

近年はワンルーム・ディベロッパーが淘汰されてきており、オリックス信託は上位数社の丁寧な営業活動が行える業者と提携している。

オリックス信託のアパートローン戦略

アパートローンについても他行と差別化を行うためのニッチ戦略を展開している。実態調査を行い、相続の絡む案件、借地権付アパート、自宅併用アパートなど他行が敬遠しがちな案件を、絡まった糸を解きほぐすように時間をかけて行うことを得意としている。

現場審査を行い、税金、修繕コスト、家賃といった条件を加味しシミュレーションを実施する。また、案件が複雑であるため、顧客に詳細な質問を求め、回答を得ることができなければ融資を断るというスタンスをとっている。つまり、無理に融資を伸ばそうという方針ではない。

アパートローンの上限は 2 億円としている。審査は、担保価値も考慮するが、それよりもむしろキャッシュフローを中心に、資産状況やその他収入を含めたトータルな収支状況から判断している。アパートローンは、業者経由の顧客がローンプラザに来店し、対面取引を行うというスタンスである。住宅ローンやアパートローンは、保証会社を付けておらず、自らのリスクで行っているため、顧客が保証料を負担することはない。

顧客は東京が 8 割、大阪が 2 割となっている。それは、オリックス信託が不動産取扱地域を首都圏(埼玉・千葉・東京・神奈川)・近畿圏(滋賀・京都・大阪・兵庫・奈良)に限定しているためである。

まとめ

オリックス信託が激しい金融業界で生き残っていくために選択した戦略は、本店以外の支店や ATM を持たず、商品の品揃えも絞り込むことでコスト削減を狙う徹底的な合理化

戦略と、権利関係が複雑なアパートローンやマンション投資への融資を行うニッチ戦略であった。1998年(平成10年)に設立された後発銀行という決して有利でない状況の中で、ニッチ戦略という新たなビジネスモデルを確立していく同行の経営スタイルは、横並び意識の強い金融機関において多くの示唆を与える事例となるであろう。

(資料) オリックス信託銀行のアパートローンの概要

商品名	アパートローン応援プラン														
利用対象者	・原則として借入れ時の年齢が満 20 歳以上の方。ただし、団体信用生命保険へ加入する場合は満 20 歳以上 55 歳未満で、最終返済時 75 歳未満の方。 ・原則として同一勤務先に 3 年以上勤務されている方。(自営の場合は営業開始後 3 年以上経過されている方) ・アパートローン等のお支払いに 1 年以上延滞等が無い方。なお、取扱い不動産対象地域は、首都圏(埼玉・千葉・東京・神奈川)・近畿圏(滋賀・京都・大阪・兵庫・奈良) に限定。														
融 資 金 額	・3000 万円以上、2 億円以内(10 万円単位)・建築価格または購入価格の範囲内で、原則、オリックス信託評価額以内。 ・借換の場合は上記金額の範囲内、かつ現在の住宅ローン残債務に諸費用(登記関連費用、火災保険料等)を加えた額以内で、原則、当社評価額範囲内。														
担 保	・借入れ対象不動産に原則として当社を権利者とする第1順位の抵当権を設定登記(建物を建築される場合については、土地も担保として差入れ) * 担保設定費用は別途負担。 ・原則として、建物の火災保険に融資期間一括払いにて加入し、第1順位の質権を設定。														
金 利	・変動金利 3.375% ・固定金利期間特約付変動金利(固定特約期間3年)3.000% ・固定金利期間特約付変動金利(固定特約期間5年)3.750%														
融 資 期 間	・1 年以上 35 年以内。(1 ヶ月単位)。お借換えの場合は上記期間以内かつ現在のアパートローンの残存期間以内。														
返 済 方 法	・毎月元利均等分割返済														
保 証 人	・原則として共有者は連帯保証人。団体信用生命保険に加入しない場合は、原則、法定相続人全員が連帯保証人。														
保 険 等	・団体信用生命保険に加入。保険料はオリックス信託銀が負担。														
手 数 利 用 保 証 料 等	・オリックス・クレジット(株)に一定期間(不動産担保権の設定・登記完了まで)の保証を委託。保証料なし。 ・取扱事務手数料 資金額の 1.05%(消費税込)の取扱事務手数料を借主は負担。ただし、この金額が 10 万円に満たない場合、取扱事務手数料は 105,000 円(消費税込)となる。 ・繰上弁済手数料 固定金利期間中・・・1 回の繰上げ返済につき繰上げ返済額の 2.0%、最低手数料 30,000 円を手数料とする。 変動金利期間中・・・融資実行後経過年数に応じ、繰上げ返済 1 回につき下記の手数料を負担。1 回の繰上げ返済金額は最低 50 万円。 <table><tr><th>ご融資実行後経過年数</th><th>返済額に対する手数料</th><th>最低手数料</th></tr><tr><td>1 年以内</td><td>2.0%</td><td>30,000 円</td></tr><tr><td>1 年超 3 年以内</td><td>1.5%</td><td>30,000 円</td></tr><tr><td>3 年超 5 年以内</td><td>1.0%</td><td>15,000 円</td></tr></table>			ご融資実行後経過年数	返済額に対する手数料	最低手数料	1 年以内	2.0%	30,000 円	1 年超 3 年以内	1.5%	30,000 円	3 年超 5 年以内	1.0%	15,000 円
ご融資実行後経過年数	返済額に対する手数料	最低手数料													
1 年以内	2.0%	30,000 円													
1 年超 3 年以内	1.5%	30,000 円													
3 年超 5 年以内	1.0%	15,000 円													

出所) オリックス信託銀行ホームページより