

株式会社MFSが展開する フィンテックを活用した住宅ローン借換えサービス

最先端の分析ツールの活用と 専門家による申込みサポートで 住宅ローンの「正解」を探す



どの住宅ローンに借り換えたらよいかわからない」「借換えは手間がかかる」——こうした理由から、借り換えたいと考えていても二の足を踏んでしまうお客さまは多い。そんな悩みを解決するサービスが、株式会社MFSが4月1日よりスタートさせた住宅ローン借換えコンサルティングサービス「モーゲージ・ネクスト」である。

本稿では、株式会社MFSがモーゲージ・ネクストを始めた狙いや、コンサルティングの特徴、

今後の展開などについてレポートする。

「マイナス金利導入を背景に、住宅ローンの借換え需要はますます高まっています。しかし、借換え手続きは煩雑なため、当社が提供する住宅ローンの借換えアプリ『モーゲチェック』のユーザーの多くが、借換えメリットがあるにもかかわらず借換えを実行できていません。こうした現状を打開するためには、借換えに関するコンサルティング

から申込手続きまでをトータルでサポートする新サービスが必要だと考えました」

モーゲージ・ネクストを立ち上げた経緯を、株式会社MFSの中山田明・代表取締役CEOはこう話す。

モーゲチェックとは、同社が2015年8月にリリースしたスマートフォンアプリ。現在借りている住宅ローンの借入額、金利などの条件を入力すると、全国120の金融機関が提供する1000本以上の住宅ローンと比較することができ、どのローンに借り換えたら最も総返済額が減らせるかがわかるというものだ(図表1)。マイナス金利の導入でお客さまの関心が高まったこともあり、現在ユーザー数は1万人を突破している。

ユーザーが登録した情報をMFSが分析したところ、約50%の人が変動金利で住宅ローンを借りていることがわかった。また、約半数については借入金利

の水準が1・5%以上となっている(図表2)。

加えて、ユーザーが今住宅ローンを借り換えたとしたら、いくら返済額が減らせるのかを試算してみたところ、総返済額が100万円以上減る人は約600人と、ユーザー全体の半数

以上であったという。

日本の住宅ローンの残高は件数ベースで1200万件といわれている。モーゲチェックユーザーの約50%に借換えメリットがあることから、この割合を当てはめると、1200万件のうち600万件以上は借換えメリッ

トがあると推定できる。一方で、日本で1年間に実行される住宅ローンのうち、借換えは15万件にとどまっており、「借換えメリットはあるのに、借換えを行っていない」人が多いともいえるわけだ。

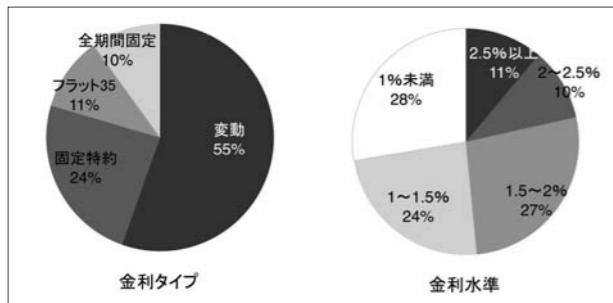
最も返済額が少なくなる住宅ローンが「正解」

「当初モーゲチェックは、金融機

図表1 モゲチェックの画面

●ローン情報の登録画面		●借換えメリット (固定10年の場合)	
戻る	ローン情報登録	ランキング	借換メリット額 785万円
借入金融機関名	新生銀行	変動	5年～固定 10年～固定 全期間固定
借入年・月	2016年03月	金融機関名	ローン名
最終返済年・月	2051年03月	1	地玉りそな銀行
借入額	5000万円	2	りそな銀行
残存借入額	5000万円	3	楽天銀行
金利	1.500%	4	横浜銀行
金利タイプ	変動	5	みずほ銀行
固定期間終了年・月	-	6	イオン銀行
当初後引下幅	-		

図表2 モゲチェックユーザーのローン内訳



出所：モーゲージ・ネクスト記者発表資料より抜粋

関が借換えのダイレクトマーケティングを行う場として利用してもらおうことを想定していました。しかし、実際にサービスを開始してみると、アプリの問合せフォームから『自分はこんな住宅ローンを借りているんだけど…』『どの金利タイプを選べばいい?』といった問合せを何件もいただきました。つまり、お客さまの多くは専門家に相談したいというニーズを抱えていたのです(中山田CEO)。アプリで借換えメリットを示すだけでは、お客さまの行動には結び付かない。住宅ローン選びや審査申込みをサポートするサービスこそが必要なのではないか——この点に気が付いた同社は、新サービスを模索する。そして、2016年4月1日に、「モーゲージ・ネクスト」の1号店を京橋にオープンさせたのである。

モーゲージ・ネクストでのサービスの流れは次のとおりだ。