

最適な住宅ローンの選択に果たす住宅ローンブローカーの役割について

住宅金融支援機構 峰村 英二

「住宅ローンブローカー」(Mortgage Broker)は、住宅ローンの借手と貸手をマッチングさせ、借手にとって最適な住宅ローンを提供する金融仲介業者であり、特に、米国、英国、カナダ、オーストラリア等の国々における消費者の住宅ローン選択に関して大きな役割を担っている。本稿では、海外の住宅ローンブローカーの業務内容及び機能等を概観し、我が国の住宅金融の今後のあり方へのインプリケーションを探る。

1. 住宅ローンブローカーとは？

「住宅ローンブローカー」(Mortgage Broker; 以下、単に「ブローカー」という。)は、住宅ローンの借手と貸手をマッチングさせ、借手にとって最適な住宅ローンを提供する金融仲介業者であり、特に、米国、英国、カナダ、オーストラリア等の国々における消費者の住宅ローン選択に関して大きな役割を担っている。

その業務の範囲は、相談者の家計診断に基づくファイナンシャル・アドバイザー業務に加え、我が国の司法書士の一部業務に類する範囲まできわめて広範であり、このようなブローカーを利用することで、借手は、自らの時間と労力のみならず、様々な費用を節約できる可能性が広がる。なお、ブローカーは、主に貸手からローンの金額に応じて手数料(オリジネーション手数料)を受け取るため、原則として、借手とブローカーが独立して働く場合もあれば、大手ブローカーの従業員として働く場合もある。

もちろん、住宅ローンを組むために、必ずしもブローカーと取引する必要はなく、大手銀行の住宅ローン担当者等を通じた借入も可能である。しかし、米国、カナダやオーストラリアなどでは、住宅ローンを詳しく探索する際にブローカーを利

用することが最もよい選択肢の一つと成り得るものと広く認識されている。ⁱ

2. ブローカーの業務内容

ブローカーは、不動産市場において借手と貸手の間を仲介する役割を担っている。借手が住宅を建築・購入する場合でも、借り換える場合でも、ブローカーは、複数の貸手が提供するローンオプションを借手に紹介するとともに、借手が住宅ローンを組む資格について審査を行う責任を負う。このため、ブローカーは、住宅ローンの申請手続きに必要な財務情報を借手から収集する。収集の対象となる情報は、収入、資産、負債、雇用証明書、信用履歴など、貸手が借手の資金調達能力と返済能力を評価するために使用できる包括的なデータ及び公的証明書等であり、さらに、ブローカーは、守秘義務を遵守しながら、その情報を融資先候補に伝える役割も持っている。

その一方で、ブローカーは、適切な融資額、ローン対価値比率(LTV)、そして借手にとって理想的なローンの種類を決定し、融資先に申請書を提出し、承認を得るように諸々の手続きを遂行する。

したがって、ブローカーは、取引完了まで借手と融資先との間を取り持って、常に連絡を取り合

うことになる。

その結果、双方合意に達し、住宅取得資金が融資先のローンとして貸し出された後、ブローカーは融資先（貸手）からサービスに対する報酬として、オリジネーション手数料と呼ばれる手数料を受領する。ブローカーが報酬を受け取るタイミングは、融資取引が完了した時点においてのみである。

3. ブローカーとローン担当者（Mortgage Officer）との違い

消費者が住宅の取得や借り換えを希望するとき、多くの場合、最初のステップは地元の金融機関のローン担当者に連絡することであろう。ただし、その際に提示されるのは、単一の金融機関における住宅ローン商品と金利のみである。

これに対して、ブローカーに委託をした場合は、借手は、複数の金融機関の中から最も低い金利や最適なローンプログラムを見つけ出すことができる。（ただし、ブローカーがアクセスできる金融機関の数は、各金融機関との取引承認数によって制限されることもある。）

さらに、ブローカーは、多くの場合、複数の顧客を同時に担当し、ローンが成立するまで報酬を受け取ることはないため、ブローカーは、ローンの実現に向けて、各借手とより個人的なレベルで細かな調整等を行う傾向がある。

これに対して、大手銀行のローン担当者は、一度に多くの借手とやり取りするため、顧客（借手）を長時間待たせることがあるうえ、融資が承認されなかった場合は、ローン担当者も銀行もそれ以上の対応を取らない。

なお、貸手の一部にはブローカーとのみ提携しているところもあり、借手が通常では利用できないローンへのアクセスを提供することがある。さらに、借手は、ブローカーとの交渉を通じて申込手数料、査定手数料、融資手数料などの手数料を

減免できる場合がある。ただし、大手銀行はローン担当者とのみ提携しており、原則として手数料の免除は行わない。

4. ブローカー業務のまとめ

今までみた内容をまとめると、以下のとおりになる。

ブローカーとは、住宅ローンを希望する人とそれぞれのニーズに最適なローンを提供する金融機関をマッチングさせる機能を担う。この結果、借手は、住宅ローンの手続きにかかる膨大な時間と労力（場合によっては費用）を節約できる可能性が広がる。

したがって、優れたブローカーは、顧客と協力して以下のことを行うことになる。

- 顧客のニーズと目標を理解する。
- 顧客が借入可能な金額を算出する（ローン借入計画の策定）。
- 顧客の状況に合ったローンの借り方等の選択肢を見つける
- 顧客に対し、各ローンの仕組みと費用（例：金利タイプ別の特徴、リスク、保証料、手数料、等）を説明する。
- ローンの申込みから決済までのプロセスを管理する。

なお、多くの場合、金融機関がブローカーに商品の販売手数料又は手数料を支払うため、原則として、顧客はブローカーにフィー（fee）等を支払う必要はない。

5. ブローカー業務における「利益相反（Conflict of interest）」の可能性

ただし、ブローカーは、通常、融資先を紹介す

る際に手数料を受け取るため、根本的に利益相反が生じる可能性があり、他の金融機関より高い手数料を支払う金融機関に借手を誘導するリスクもある。

このため、米国、カナダやオーストラリアの金融規制当局は、ブローカー業務に関して、厳密な開示義務や規制を導入している。例えば、我が国の証券取引等監視委員会に該当する「米国SEC」(Securities and Exchange Commission)は、利益相反を特定し、対処するための行動基準を定め、「最善の利益に関する規制」と、1940年投資顧問法に基づく投資顧問向けの受託者基準とともに顧客の最善の利益のために行動し、自己の利益を顧客の利益よりも優先させない義務を含む主要な受託者原則に基づいている事を踏まえ、利益相反の可能性がある場合には、業務に関連するすべての利益相反を特定し、開示又は排除することを求めている(“Staff Bulletin: Standards of Conduct for Broker-Dealers and Investment Advisers Conflicts of Interest”, U.S. Securities and Exchange Commission, Aug.3.2022.)。

また、「カナダ・バンクーバー金融サービス局」(BC Financial Services Authority)も、ブローカー業務に関して、ブローカー又はブローカーの関連会社もしくは関係者が取引において有する、または取得する可能性のある、直接的または間接的な利害関係について平易な言葉で記述したうえ、十分な定性および定量情報を付して開示し、利用者が利益相反の可能性の有無を理解でき、完全な情報に基づいた意思決定を行い、行動できるようにすべきであるとしている(Mortgage Broker Conflict of Interest Disclosure Guidelines, BC Financial Services Authority, Nov. 2016.)。

さらに、「オーストラリア証券投資委員会」(Australian Securities and Investments Commission)は、2009年に制定された全国消費者信用保護法に基づき、ブローカーに対し、信用支援を提供する際に消費者の最善の利益を最優先

に考えることを義務付け、利益相反のおそれがある場合においては、ブローカーは何よりもまず消費者の利益を優先しなければならないとし、もう一段踏み込んでいる(最善の利益義務)。

なお、この「最善の利益義務」は、『銀行、年金、金融サービス業界における不正行為に関する王立委員会』の勧告に基づいて創設された項目であり、ブローカーに対し、信用支援を提供する消費者の利益を最優先することを強く義務付けるものである(REGULATORY GUIDE 273, Mortgage brokers: Best interests duty, Australian Securities and Investments Commission, June 2020.)。

まさに「疑わしきは開示せよ」ということであり、「何よりも顧客の利益を優先せよ」ということである。このような姿勢こそが、結果としてブローカーの信頼度を高めることにつながっているといえよう。また、このような姿勢は、我が国の金融コンサルタント業の世界においても強く求められるのではないだろうか。ii

6. ブローカーの特筆すべき機能

それでは、このようなブローカーがその真価を発揮するときは、どのようなときであろうか。それは、おそらく、住宅ローンの利用を考えている顧客(借手)の意向を十分に汲み取り、いかにしてその意向に限りなく近いローンの利用を実現するか検討し、実現に近づけるときではないだろうか。

例えば、やや返済能力に不安のあるような顧客に対して、返済能力の補完と顧客の意向の実現を両立させるため、顧客自らが金融機関と交渉した場合には利用が難しい商品プログラムを探し出してきて顧客に推奨するのみならず、具体的な借り入れ方についても様々に検討し、ローン実現に向けて相互に調整を行うケースなどが想定される。

このような業務の流れは、まず、顧客の属性を

十分に把握することから始まる。そして、必要な借入額と返済可能な金額の範囲を特定化したうえで、これを実現するための方策の検討へと手順を進めていくであろう。

その際、顧客に一定額以上の貯蓄があれば、これを上手く活用することを考えるだろう。このような場合、米国、英国やオーストラリアなどでは、「オフセット住宅ローン」と呼ばれる商品の利用が検討の対象となることが一般的である。

以下で、オフセット住宅ローンについて簡単に説明する。

■オフセット住宅ローンについて

オフセット住宅ローンは、貯蓄口座と住宅ローンを連携させることで、貯蓄によって住宅ローンの利息を減らすことができるローンである。これは、貸手が利息を計算する際に、貯蓄口座の金額を住宅ローン残高と実質的に「相殺」するためであり、貯蓄は利息を生むのではなく、住宅ローン全体のコストを下げる役割を果たす。(以下の内容のとりまとめに当たっては、National Australia Bank (以下「NAB」という。)のホームページに掲載されている記事 "What is an offset account?" を参照した。

■仕組み

貯蓄を連携されたオフセット口座に預け入れる。貸手はこの口座残高を使用して利息の計算対象となる元本を減額する。

■メリット

利息の支払いを節約でき、住宅ローンの完済時期を早めることができる。

■柔軟性

オフセット口座とは、住宅ローンに連動した日常的な(普段使いの)銀行口座であるので、給与や貯蓄をこの口座に入金でき、引続き預金に自由に

アクセスできる。

■複数のオフセット口座の利用

なお、複数のオフセット口座を利用することで、複数の対象預金口座を住宅ローンに連携させ、オフセット口座として使用することもできる。

例えば、NABでは、対象住宅ローンに最大10個のオフセット口座を連携させることができる。

複数のオフセット口座を利用する場合、住宅ローン残高とリンクされたすべての相殺口座の合計残高との差額に対してのみ利息が課せられる。

なお、複数のオフセット口座の持つことにより、その副次的な効果として、家計の日々の金銭管理が簡素化される効果が期待できる。すなわち、複数の口座を開設し、支出や貯蓄目標ごとにバケットを作成することで、お金の状況を把握し、支出を管理しやすくなるためである。さらに、同時に住宅ローンの利息も節約し続けることができる。

■考慮事項(デメリット)

貯蓄には利息が付かず、オフセット住宅ローンの金利は通常の住宅ローンよりも高くなる可能性がある。

なお、NABなどでは、オフセット住宅ローンは変動金利型のみが対象となる。しかし、ブローカーのような専門的な知識を備えた者であれば固定金利型のオフセット住宅ローン(例: Qantas Money Home Loansの"Fixed rate home loans with offset accounts")を探し出して紹介することも可能である。ⁱⁱⁱ ただし、かりに借手自らが直接金融機関に出向いて住宅ローンの借入について相談した場合、借手の信用力についての情報が乏しい状態で、さらに当該金融機関との間で預金取引等が無ければ、いきなりこのようなオプションなローンを利用することは難しいのではないだろうか。^{iv}

7. 我が国へのインプリケーション

このようなブローカーの役割は、今後、我が国の住宅ローン市場においても必要になると考えられる。なぜならば、我が国の住宅ローン市場においては、日本銀行の金融政策の見直し等を契機として「金利のある世界」への回帰傾向が強まる中、エネルギー価格、資材価格、労務費用の上昇等の影響も加わり、家計の先行きそのものについて不透明感が増しており、その結果として、住宅ローンの借入れ等についても、いわゆる金融リテラシーに基づいた慎重な選択を行う必要性が高まっているためである。

したがって、単にみかけの金利の低さ等を評価するのではなく、将来的な金利変動リスク等を踏まえて複数の住宅ローンを比較検討し、自らの希望に最も適した住宅ローンを選択することが重要であり、その実現のため、ブローカーの様な金融顧問の存在意義が益々高まることが想定される。

また、上でみた「オフセット住宅ローン」の事例を踏まえると、同様の事例として、住宅の省エネルギー性や耐久性、耐震性等を高めるための各種優遇措置や子育て支援策、移住・住替え支援策等々、各地方公共団体の住居や住宅ローン負担軽減策等に関連した補助等の利用などについて想起することもできるだろう。なぜならば、このような制度的な支援策については、事前に諸制度に関する知識や理解等が十分でなければ利用することで得られたであろう様々なメリットを失うためである。

もし、我が国においても、このような細かな諸制度まで十分に理解した金融顧問が顧客に対して様々な提案を行い、ローンの申込みと併せて利用手続きを代行するようになれば、単に顧客に対して最適で合理的な住宅ローンのメニューを提供することのみならず、地域性に根ざした様々な施策の普及、浸透という観点からみても望ましい結果をもたらすことになるであろう。

※ 本稿において、意見に係わる部分は執筆者個人のものであり、住宅金融支援機構の見解ではありません。

<参考資料>

野村 亜希子, 「オーストラリアの「国家金融リテラシー戦略」 一鍵を握る学校教育への組み込み」, 野村資本市場クォーターリー 2014 Winter, 2014.

"Staff Bulletin: Standards of Conduct for Broker-Dealers and Investment Advisers Conflicts of Interest", U.S. Securities and Exchange Commission, Aug.3.2022.

REGULATORY GUIDE 273, Mortgage brokers: Best interests duty; Australian Securities and Investments Commission, June 2020.

Mortgage Broker Conflict of Interest Disclosure Guidelines, BC Financial Services Authority, Nov. 2016.

"Using a mortgage broker, How to work with a broker to get a better home loan deal", Moneysmart.gov.au (<https://moneysmart.gov.au/home-loans/using-a-mortgage-broker>).

Julia Kagan, "Mortgage Broker: Definition, How They Work, and Responsibilities", Investopedia, Sep, 2025, (<https://www.investopedia.com/terms/m/mortgagebroker.asp>).

"What is an offset account? ", National Australia Bank (<https://www.nab.com.au/personal/life-moments/home-property/pay-off-home-loan/offset-accounts>).

"Fixed rate home loans with offset accounts", Qantas Money Home Loans (<https://www.qantasmoney.com/home-loans/guide/pairing-fixed-rates-and-offset-accounts>)

東京スター銀行「預金連動型住宅ローン」 (https://www.tokyostarbank.co.jp/jp/homeloan_starone/)

ⁱ モーゲージ・ブローカーの概要をまとめるに当たっては、"Using a mortgage broker, How to work with a broker to get a better home loan deal", Moneysmart.gov.au (<https://moneysmart.gov.au/home-loans/using-a-mortgage-broker>) や Julia Kagan, "Mortgage Broker: Definition, How They Work, and Responsibilities", Investopedia, Sep, 2025 (<https://www.investopedia.com/terms/m/mortgagebroker.asp>) を参考にした。

なお、参考記事が掲載されている「Moneysmart ウェブサイト」は、オーストラリア証券投資委員会 (ASIC) のプロジェクトに基づくオーストラリア政府の「国家金融リテラシー戦略」の一環として、2011年3月15日に正式に開設されたものであり、人々が金融上の意思決定を行うのを支援するため、「信頼できるシンプルなガイダンス」を提供する役割を担っている (ちなみに、サイトのドメイン名は "gov.au" であり、公的に認定されたサイトとなっている。)

このように、オーストラリアでは「国家金融リテラシー戦略」を制定して消費者教育を促進し、政府公認サイトからの情報提供等を含め、国民が金融・家計をより適切に管理できるようにするための政策を政府の施策として推進しており、場合によっては、利用者の個別の状況に応じてファイナンシャル・アドバイザーを紹介することも行っている。

さらに、オーストラリアでは、学校教育を通じた金融リテラシー向上への取り組みも盛んに行われている。オーストラリアの「国家金融リテラシー戦略」及び金融教育については、野村 亜希子、「オーストラリアの「国家金融リテラシー戦略」一鍵を握る学校教育への組み込み」, (野村資本市場クォーターリー 2014 Winter, 2014) に詳しく紹介されている。

また、「Investopedia ウェブサイト」は、1999年に米国で開設されたものであり、投資家が金融概念等を理解し、資金管理の方法等を学ぶことができる金融・投資情報提供サイトである。その提供する情報については、ビジネス編集・執筆促進協会 (SABEW) の倫理規定のほか、職業ジャー

ナリスト協会が掲げる倫理ジャーナリズムの基盤である「正確かつ公正であること、独立した行動をとること、説明責任と透明性を確保すること」などの行動規範に基づいており、連邦取引委員会 (FTC) の情報開示に関するガイドラインについても遵守していることを言明している (同サイトの "Editorial Standards")。

我が国においても、一般的な金融リテラシー向上に向けた取組みの一環として、このようなサイトが開設されることが望ましいものと考えられる。

ⁱⁱ 我が国においても、「自称」ブローカーはいくつか存在するようであるが、そのいずれについても、必ずしも海外では一般的な厳しい「利益相反規制」等に基づく公平・公正な情報提供が保証されているものではないように見受けられる。

ⁱⁱⁱ Qantas Money Home Loans は、同ページで「オフセット口座をご利用いただくと、いつでも好きなだけ口座に資金を入金できるだけでなく、利息の計算基準となる金額を減らすことができます。つまり、固定金利の確実性と安定性を保ちながら、住宅ローンをできるだけ早く完済できる柔軟性も得られるという、両方のメリットを享受できるのです。」と、固定金利型のオフセット住宅ローンのメリットを紹介している。

^{iv} 我が国の金融機関では、東京スター銀行が「預金連動型住宅ローン」を提供している。その対象預金は「円普通預金」、「積立円定期」、「外貨普通預金」等と多岐にわたっている。また、預金連動には優先順位があり、普通預金が第一位である (東京スター銀行「預金連動型住宅ローン」 (https://www.tokyo-starbank.co.jp/lp/homeloan_starone/))。

なお、我が国の場合では、預金連動型住宅ローンが住宅ローン控除の対象となり、預金連動部分も含めて住宅ローン控除が適用されるメリットもある。ただし、問題は、他の金融機関が同様の商品をはほとんど提供していないため、比較検討が難しく、利用者の裾野が広がりにくいことであろう。