

不動産会社との信頼関係に基づき「フラット35」の融資実績を積み重ねる

ジェイ・モーゲージバンクの主要商品は住宅金融支援機構と提携して提供する住宅ローン『JMBフラット35』。全国各地の不動産会社との良好な信頼関係により積み上げた融資実績は、2万件以上に及ぶ。代表取締役社長の松森洋隆氏に、中古住宅市場における同社の取り組みについて聞いた。

ジェイ・モーゲージバンク
代表取締役社長
松森洋隆氏



**長期固定金利と段取力が魅力
住宅ローン「JMBフラット35」**

モーゲージとは、英語で「担保」「抵当権」を意味する言葉で、一般に住宅を担保とした貸付（住宅ローン）を指す。ジェイ・モーゲージバンクは、その名のとおり、住宅ローンを提供する民間の金融機関として、主に「フラット35」を住宅金融支援機構

との提携により提供している。複数の金融機関が取り扱っている「フラット35」だが、ジェイ・モーゲージバンクの「JMBフラット35」は、低水準の金利に加え、申し込みから融資までのスピーディーな段取力が不動産業者に好評を得ている。

そして、平成30年度からフラット35の資金使途について諸費用の拡充が行われたことで利用者が増えている。

「フラット35は建設費または購入価格、そして融資対象となる諸費用の合計の9割を超えて借り入れる場合は9割以下に比べ、借入金利が高くなりますが、残りの1割部分を、『JMBフラットプラスローン』というジェイ・モーゲージバンク独自の住宅ローンをご利用いただくことで、9割以下の部分を低い金利

で借り入れることができます。当社ではフラット35とプラスローンの申込書をワンライティンク化し、ワンストップで対応することで利便性を高めています」（ジェイ・モーゲージバンク代表取締役社長・松森洋隆氏、以下同）

提携先へのコンサルティングが信頼獲得の決め手

住宅購入を検討しているお客さまは、欲しい家があっても住宅ローンの知識が少なく、資金面や支払いに不安を抱え、購入になかなか踏み切りがつかないという声が多い。契約までの日数が限られるなか、住宅購入者が自分自身で住宅ローンの借入先を決定するのは難しいものだ。同社は、代理店や提携する住宅事業者を通じて販売する方法

を取っている。

「住宅ローンの知識が豊富な営業の方が担当だとお客さまも心強く安心して購入に至れるということがあります。不動産会社の担当がお客さまを案内する際に住宅ローンの説明がしっかりできて、スムーズに引き渡しまでの段取りを組めるということとは、お客さまの不安を払拭し、満足度を高めるという意味でも重要です」

したがって、「JMBフラット35」の販売には不動産会社の営業担当者との信頼関係の構築が欠かせない。

「提携先の不動産会社からご希望があればこちらから勉強会を開くこともあります。住宅ローンの詳しい知識がない若い営業担当者もいらつしゃいますが、私たちが支援することで、営業担当者は的確な情報提供ができるようになります。ユーザーに納得していただくことで当社の商品を選んでもらえる。そういう意味では当社も提携会社も目的は同じなのです。」

営業担当者の目線で一緒に考えないと信頼関係は築けません。申し込みが来てから「できません」ではなく「このお客さまは、この書類が事前にあるとい

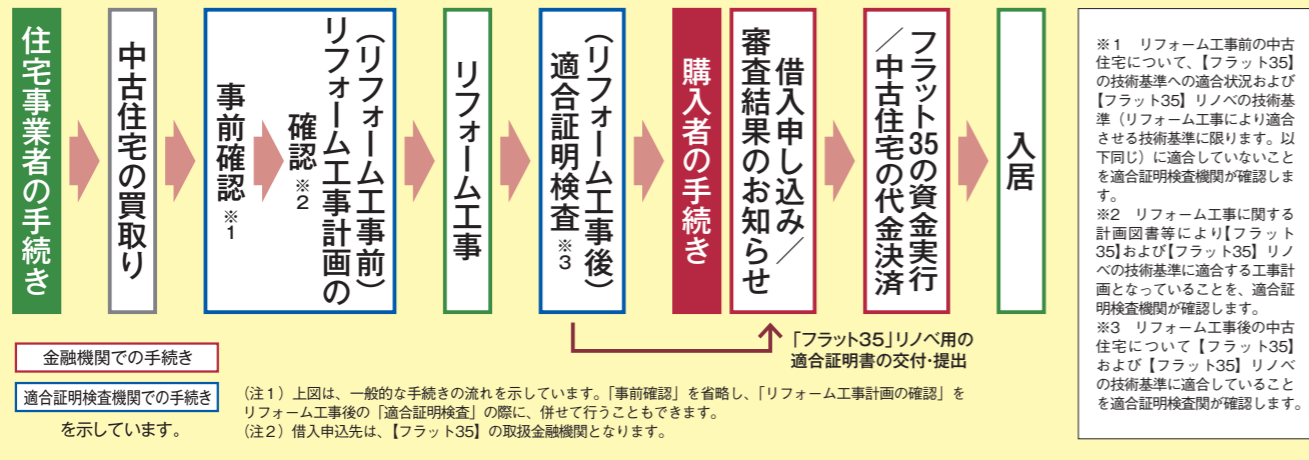
う。この金利引下げ制度は、住宅事業者による性能向上リフォームが行われた中古住宅を購入するエンドユーザーの顧客に対して適用するため、中古住宅市場の活性化が大いに期待されることだ。

「日本では昔から、住宅を買うなら新築」という人が多くいました。こうした意識を払拭するシステムが構築できれば、中古住宅市場も変化していくと思っています。今後ますます中古住宅市場の活性化が進むことを期待しています」

少子高齢化により新築住宅の需要縮小が見込まれるなか、中古住宅の買取再販が注目されている。ジェイ・モーゲージバンクでも、不動産業者向けに中古住宅仕入再販ローンの販売を開始した。

「フラット35」リノベ利用手続きの流れ

住宅事業者により性能向上リフォームが行われた中古住宅を購入する場合（買取再販タイプ）



「フラット35」リノベに適用される金利引下げ幅

- 1 中古住宅の購入者が性能向上リフォームを行う場合
- 2 住宅事業者により性能向上リフォームが行われた中古住宅を購入する場合

金利引下げプラン	金利引下げ期間	金利引下げ幅
金利Aプラン	当初10年間	フラット35の借入金利から
金利Bプラン	当初5年間	年▲0.5%

（注1）「フラット35」リノベは、中古住宅の購入の際にご利用いただけます（新築住宅の建設および購入ならびに借換えの際には利用できません。）（注2）「フラット35」リノベは、「フラット35」Sとの併用はできません。（注3）「フラット35」リノベは、「フラット35」子育て支援型・地域活性化型と併用できます。

平成30年4月1日から平成31年3月31日までの申込受付分に適用



営業部第三グループに所属する瀧崎氏（左）、福井氏は、ともに案件コーディネーターの役割を担う。同社の営業活動になくてはならない存在だ

貸付条件等

登録番号 関東財務局長(4)第01433号
日本貸金業協会会員第002761号
実質金利 年15.00%以下
返済の方式 元利均等・元金均等方式・一括返済方式
返済期間 最長35年
返済回数 最長420回
賠償額の元本に対する割合 年率：14.5%～18.25%
担保要（不動産）・保証人不要
貸付限度額 100万円以上8000万円以下
フラット35融資手数料 定率Aタイプ融資額×2.0%（税別）

お問い合わせ

株式会社ジェイ・モーゲージバンク

〒108-0075 東京都港区港南1-8-15 Wビル8F

☎ 0120-035-235

受付時間／9:00～17:00

定 休／土・日曜、祝日

http://www.j-mb.jp/