

夢のマイホーム実現のための住宅ローン 専門家が様々な「？」にお答えします。

マイホームは一生に一度の大きな買い物。ほとんどの方が住宅ローンを活用し、夢のマイホームを実現します。それぞれの商品の特長は、金利タイプを選ぶポイント、諸費用も一緒に借りられるのなど、さまざまな「？」について、東北銀行本店営業部渉外課の宮森優希さんにお聞きしました。

―まず最初に貴行が取り扱っている住宅ローンの特長を教えてください。

宮森 一般的に住宅ローンは、保証会社付のタイプが多いと思います。当行も以前は、保証会社付住宅ローンをメインに取扱いしていましたが、現在は保証会社を付けない住宅ローン商品をメインに取扱いしております。そのため、保証料は不要となりますが銀行に取扱手数料をお支払いいただくことになります。一例を上げると、住宅ローン借入金額4,000万円、ご融資期間40年の場合、保証会社にお支払いいただく保証

料は87万円程度かかっていましたが現在、当行でメインに取り扱っている住宅ローンの場合、取扱手数料は44万円となり40万円以上も費用が軽減されます。ご融資金額は最大2億円、ご融資期間は最長40年としてありますので、お客さまに合ったゆとりのある返済計画を立てることが出来ます。

―もしもに備えた安心の団体信用生命保険についても教えてください。

宮森 団体信用生命保険については、「一般団信」の他「がん団信」、「3大疾病団信」などお客

さま保険ニーズに合わせて選択いただけるようにしています。が、お選びいただく団体信用生命保険によつては、保険料相当分が住宅ローンの適用金利へ上乘せになる場合もあります。当行のお申込みでは、団体信用生命保険加入時の年齢が45歳までの方であれば「一般団信」と金利が変わらない「がん団信」を選ばれる方の割合が多くなっています。

―Webで仮審査の申し込みができるようになりましたが、平日お忙しくて窓口になかなかお越しになれないお客様にとってはとても便利ですね。

宮森 住宅ローンを申込み場合、お客さまが一番お知りになりたいのは「自分は住宅ローンを借りられるか」「自分はいくらまで借りられるか」という事ではないかと思います。そうしたお客さまのニーズに簡易な方法でクイックに対応するため、Web仮審査を用意し受付しております。ご準備いただくのは、運転免許証またはマイナンバーカード、源泉徴収票などの所得確認書類と住宅事業者様で作る資金計画書や物件資料などいくつかの書類のみです。ご自身のスマートフォンから簡単に仮審査申込ができます。

―今年2月からは「オプション型住宅ローン」のお取り扱いが始まりましたが、どのような商品ですか。

宮森 マイホームの取得は、多くの方にとって一生に一度の最大イベントだと思います。住宅ローンの資金使途には登記費用、火災保険料などの費用が確定している諸費用は含めることはできます。その一方で引越後に買い替えたり、買い揃えたりする予定の家具、家電、寝具

などの費用が確定していないものは住宅ローンに含めることができません。また、マイカーローンの返済と住宅ローンの返済が重なるとう々の返済負担が大きくなる場合もあり、既存のローンを返済してしまいたいというニーズもあります。そのようなニーズにお応えするため、住宅ローンとは別に最大500万円までご利用可能なオプション型の取扱いを開始しました。

宮森 全額を諸費用として住宅ローンに組み入れることができますので、ご相談ください。

―2025年1月に日銀の政策金利が0.50%に引上げとなり、今後更に金利引上げの観測が出ています。今後の住宅ローンの金利見通しなどについて教えてください。

宮森 金利については、2024年7月に日銀が政策金利を0.15%、その後2025年1月に0.25%と2回の引上げにより合計年0.40%金利が引上げとなりました。足元では引き続き政策金利の引上げ観測は高まっておりますが、その動向によつて

―火災保険や登記費用のほか、冷暖房工事や外構工事、地盤改良などに資金が必要になる場合もあると思います。これらについて住宅ローンの対象となりますか。

―融資の申し込み時には固定金利を選択し、返済途中に変動金利に変更し、さらに返済が進むなかで固定金利に戻すようなことは可能でしょうか。



宮森 金利を固定から変動に、変動から固定にご変更する場合、所定の手数料がかかります

が、変更は可能です。

―その時の金利水準や、将来的な金利の見通しによつて、その都度金利のタイプを変えてもいいのかどうですね。

宮森 その時々の変動、固定の金利を見て、ご変更されることも一つの選択だと考えています。例えば、住宅ローンをご返済期間35年とする場合、最初の10年の利息が返済期間全体の利息の半分を占めるので、その10年をいかに低い金利で通過できるかどうかが、返済計画の大切なポイントとなります。住宅ローンで重要なことは、金利上昇リスクを考慮した上で、資金計画をシミュレーションするこ

とだと思います。

―最後にお客様と接する上で日頃心がけていることを教えてください。

宮森 当行はローンセンターなどの専門店がない代りに私のような住宅ローン専担者が各営業店に配置されています。お客さま毎に、資金計画も違えばご収入の状況も違います。ひとり一人のお客さまの立場に立ち、お客さまに寄り添いながら住宅ローンを通じて、マイホーム取得のお手伝いができればと思っています。私に限らず、私のような住宅ローン専担者が各営業店におりますので、何なりとお気軽にご相談いただきたいと思います。



東北銀行 本店営業部

〒020-0023 盛岡市内丸3番1号
TEL.019-622-8874

東北銀行
本店営業部 渉外課
宮森 優希さん