



特集

住宅ローンの 手続きと必要書類

◆住まい別に学ぶ実務対応上の留意点

物件によって異なる手続きを
押さえて正確な対応を実行しよう

住 住宅ローンの基本的な手続きは、事前審査↓正式審査↓金銭消費貸借契約↓住宅ローンの実行という流れで進められます。ただし、すべての申込が同じ流れになるかというと、そう単純なものではありません。

例えば、新築マンションを購入するケース、土地を先に購入して住宅を新築するケース、住替えを行うケースなどによって、住宅ローンの手続きは変わります。

そうした状況に合わせて、金融機関担当者が正しい住宅ローン手続きを行えないと、引渡日に間に合わずお客様と不動産業者との売買契約に支障を来してしまうおそれもあります。各担当者は正確な手続きをしっかりと理解し、迅速に実行することが求められます。実際に手続きを行う際には次の3つのポイントを押さえておくとういでしょう。

物件やスケジュールを押さえスムーズな手続きを行う

① 物件の内容を確認する

お客様の取得する物件によって手続きや必要書類は異なります。まずは、お客様が取得する住宅はマンションなのか戸建なのか、新築なのか中古なのか、今後完成予定なのかなどをうかがいます。

また、土地は購入するのか、リフォームは必要なのか、現在の住宅はどうするのかなど、住宅取得以外で考慮する要素がないかきちんと把握する必要があります。賃貸から住宅を取得するケースと、住替えを行うケースでも、手続きは異なります。

② 住宅購入スケジュールを把握する
お客様の住宅購入のスケジュールと代金の支払方法をきちんと把握することも重要です。特に融資実行のタイミングをチェックします。

すでに完成済みの物件であれば物件の引渡時に融資を1回実行するケースが一般的です。一方、土地を購入してこれから家を新築するケースは、土地の売買契約時や建物着工時に手付金が必要になる場合も多く、2段階の融資が必要になることも多いのです。

いつどの段階で資金の支払いがあり、融資を実行するのかを確認し、逆算してその期日に間に合うように手続きを行わなければなりません。審査には一定の時間がかかりますのでその点も踏まえてお客様に説明し、迅速で正確な事務手続きを行うことが大切です。

必要書類の一覧を作成し
徴求漏れや不備を防ぐ

③ 必要書類を漏れなく揃えてもらう

お客様に提出してもらう重要書類は様々あります。大きくは住宅ローン借入申込書や住民票の写し等の基本的な書類、属性情報を確認する本人確認書類、年収（返済能力）を確認する書類、物件情報や担保の有効性を確認する書類、現在の借入状況

等を確認するための書類などです。

必要書類もまた融資申込内容によって異なります。すでに完成済みの物件であれば、物件の確認は検査済証などで行えますが、未完成の戸建であれば、見積書（工事請負契約書）、建築確認済証などを提出してもらうこととなります。また、住替えであれば、現在住んでいる住宅についても確認を行います。住宅ローンを返済中であれば、返済予定表や残高証明書なども取り受けることが必要です。

書類の徴求漏れや不備がないように、お客様には手続きの流れやスケジュールを説明し、どの段階でどんな書類が必要になるのか、一覧表をお見せするなどして、漏れなく用意してもらいましょう。

本特集では、住まい別に住宅ローンの手続きのポイントと主な重要書類の見方を解説しています。住宅ローンの返済は長期にわたり、お客様との永い取引になります。お客様の立場に立った迅速かつ丁寧で真摯な対応を行えば、お客様の信頼を獲得できるでしょう。