

# 住まい別に学ぶ 貸出手続きの流れと実務対応の留意点

ここでは、住宅ローンの対象となる住まい別に、その対応ポイントを解説します。

飛騨信用組合 常務理事

①② 石田あや ③～⑤ 黒木正人

## ① 完成済みの新築物件の場合

▼ 売買契約の内容と物件に相違がないか確認  
▼ 物件の引渡口をしっかり確認してそれに間に合わせるように審査・手続きを進める



## 完

成した新築戸建や新築マンションをお客様が購入する

場合の住宅ローン手続きは、最も基本的な流れになるといえます。

一般的な手続きの流れとしては、まず金融機関が事前審査を行った後に、お客様が不動産業者と

売買契約を結びます。以降は、正式審査の申込み↓審査承認の連絡

↓金銭消費貸借契約↓司法書士への登記書類受渡し・住宅ローン実行(同日に抵当権設定)という流れとなります(案件によっては、事前審査を行わずに売買契約後、正式審査を行うケースもある)。

この流れを踏まえると、お客様が不動産業者と売買契約を結んだ後に、正式審査で融資を否認されることもあり得ます。そこで、お客様と不動産業者の間の契約には「ローン条項」が設けられることが一般的です。

が一般的です。

ローン条項とは、当該期日まで融資の承認が得られなければ、お客様はペナルティなく契約を白紙にできる特約のことです。金融機関としては、この期日の前までに審査を終わらせる必要があります。

## まずは売買契約書の内容をしっかり確認

### ① 必要書類とチェックポイント

必要書類としては、まず「売買契約書」が挙げられます。ここでは契約金額、ローン条項、物件の引渡時期、物件内容(所在地・地積・床面積など)を確認します。

また、不動産売買契約を結ぶ際に交付が義務付けられている「重要事項説明書」も取り受け、接道内容や契約時の受入書類等をチェックします。

そのほか、新築戸建・新築マンション

シヨンにに応じて、次のような書類も必要になります。

### ⑦ 新築戸建に必要な書類

新築戸建の場合は「土地」と「建物」に分けてチェックすることが必要です。土地については「全部事項証明書(私道を含む)」を取り受け、売買契約書の地積と相違ないか、売主と現所有者が一致しているか等を確認します。公図・地図では所在・接道等を確認します。

建物については、まず建築確認済証で、建築許可内容、延床面積・容積率・建ぺい率等を確認します。さらに地積測量図・平面図・配置図をもらい受け、地積・延床面積・建築面積が売買契約書・建築確認済証の記載と一致しているか確認しましょう。

### ⑧ 新築マンションに必要な書類

新築マンションの確認書類としては、まず「販売価格表」があります。これで販売額が実勢価格に見合ったものかを確認します。

概要表・間取図も取り受け、マンションとして適切な総戸数であ