

ひと目で  
分かる

# 借換手続きの流れ

住宅ローンの借換えを実行するには、丁寧なお客様対応とともに、スピーディかつ確に手続きを進めていくことが重要です。ここでは、住宅ローンの借換手続きの流れを図でまとめ、実務上の留意点も解説しています。しっかりとポイントを押さえましょう。

## 住宅ローンの借換手続きスタート

### ①借換えターゲットの明確化

ポイント！

- 一定枠の顧客区分の中から対象を抽出すると効率的
- 不動産業者の協力を得てアプローチを実施
- 開発時期を目安に大型宅地をまとめてローラー
- 建物の外観から建築時期・金利等を想定し絞り込む



### ②面談による情報収集と相談対応

ポイント！

- マイナス金利や不動産市況といった旬の話題をきっかけに会話を交わす
- 現在の借入条件や家族、ライフプランなどをお客様から聞き取る
- 自庫の住宅ローンの内容に関しお客様から質問を受けたら丁寧に答える
- 借換えニーズが顕在化していない場合は、メリット等を伝えて喚起する

### ③事前審査の申込受付と実施

ポイント！

- 借換の成否はスピーディな事前審査がカギになる
- 必要な書類や情報はもって準備し、漏れを防ぐ
- 事前審査OKなら借入れOKといった誤解に注意
- 事前審査に通らず謝絶することもある



# と実務のポイント

飛騨信用組合 常務理事  
黒木正人

### ④借換提案書の作成と借換提案

ポイント！

- 借換提案書には、基本的な融資条件や諸費用を記載
- 提案書を使って借換えによるメリットを説明する
- 申込時に必要となる書類等をしっかり説明しておく
- 提案時には後日のトラブルを生まないように注意



### ⑤住宅ローン（借換え）申込受付と正式審査の実施

ポイント！

- 基本的に新規と同じ対応だが、現在借入中の住宅ローンに関する書類が必要
- お客様の収入や、物件に関する情報を書類できちんと確認
- 団体信用生命保険は新たな申込みが必要となる。特約を付けるかも確認
- 正式な審査を保証会社に依頼。その審査結果をお客様に通知する

#### 正式審査の通過

### ⑥借換実行スケジュールの確認と契約の締結

ポイント！

- 既存住宅ローンの完済日（自庫の住宅ローン実行日）や司法書士との面談スケジュール等を書面で確認
- 契約締結時には融資条件等の承諾と借換意思を確認
- 契約書など融資実行に必要な書類をもらい受ける



### ⑦住宅ローンの既存借入金融機関への連絡と融資実行

ポイント！

- 既存借入金融機関に完済する旨を連絡。連絡は事前に行う場合も、融資実行日当日に行う場合もある
- 自庫の預金口座に融資金を入金→既存借入金融機関のローン返済口座に振込
- 既存借入金融機関から抵当権抹消書類等を受け取り司法書士が手続きを実行

借換完了

◀◀◀ 12～13ページで詳しく解説しています