サンプルで学ぶ

借換えの手続きに必要な書類の見方

ここでは、住宅ローン借換えの手続きにおいて、特に重要な書類を５つ取り上げて、見方を解説します。

＜現在借入中の住宅ローンを確認する書類＞

①返済予定表

住宅ローン　ご返済予定表

○○○○年○○月○○日
近代銀行

ご住所　〒○○○－○○○○
東京都△△区△△△
お名前　○○○○

支店名	取扱番号	返済用口座番号	当初実行日	最終返済日	利率	ご融資金額	うち毎月返済分	うちボーナス分
○○	××××	××××××	○○○○年○○月○○日	○○○○年○○月○○日	2.00%	30,000,000円	99,379円	

【毎月ご返済分のご明細】

ご返済回数	ご返済日	ご返済額	内訳 元金	内訳 利息	ご返済残高
1	○年 ○月 ○日	99,379	49,379	50,000	29,950,621
2	○年 ○月 ○日	99,379	49,461	49,918	29,901,160
3	○年 ○月 ○日	99,379	49,544	49,835	29,851,616
4	○年 ○月 ○日	99,379	49,626	49,753	29,801,990
5	○年 ○月 ○日	99,379	49,709	49,670	29,752,281
6	○年 ○月 ○日	99,379	49,792	49,587	29,702,490
7	○年 ○月 ○日	99,379	49,875	49,504	29,652,615
8	○年 ○月 ○日	99,379	49,958	49,421	29,602,657
9	○年 ○月 ○日	99,379	50,041	49,338	29,552,616
10	○年 ○月 ○日	99,379	50,124	49,255	29,502,492
11	○年 ○月 ○日	99,379	50,208	49,171	29,452,284
12	○年 ○月 ○日	99,379	50,292	49,087	29,401,992
13	○年 ○月 ○日	99,379	50,376	49,003	29,351,616
14	○年 ○月 ○日	99,379	50,459	48,920	29,301,157
15	○年 ○月 ○日	99,379	50,544	48,835	29,250,613
16	○年 ○月 ○日	99,379	50,628	48,751	29,199,985
17	○年 ○月 ○日	99,379	50,712	48,667	29,149,273
18	○年 ○月 ○日	99,379	50,797	48,582	29,098,476
19	○年 ○月 ○日	99,379	50,881	48,498	29,047,595
20	○年 ○月 ○日	99,379	50,966	48,413	28,996,629
21	○年 ○月 ○日	99,379	51,051	48,328	28,945,578
22	○年 ○月 ○日	99,379	51,136	48,243	28,894,442
23	○年 ○月 ○日	99,379	51,221	48,158	28,843,221
24	○年 ○月 ○日	99,379	51,307	48,072	28,791,914
25	○年 ○月 ○日	99,379	51,392	47,987	28,740,521
26	○年 ○月 ○日	99,379	51,478	47,901	28,689,043
27	○年 ○月 ○日	99,379	51,564	47,815	28,637,480
28	○年 ○月 ○日	99,379	51,650	47,729	28,585,830
29	○年 ○月 ○日	99,379	51,736	47,643	28,534,094
30	○年 ○月 ○日	99,379	51,822	47,557	28,482,272
31	○年 ○月 ○日	99,379	51,908	47,471	28,430,364
32	○年 ○月 ○日	99,379	51,995	47,384	28,378,369

現在の融資条件を把握。これをもとに借換えの融資条件や借換えメリットを検証する

一緒に取り受けた通帳と突き合わせて、過去に延滞がないかどうかをチェック

過去に繰上げ返済をしているかどうかを確認。あれば現在の住宅ローン残高を残高証明書などで確認

現在の住宅ローン残高を確認して借入希望額（諸費用を含まない）と整合性がとれているか確認

＜不動産の内容等を確認する書類＞

②不動産登記簿謄本

専有部分の家屋番号　944－1－101 ～ 944－1－112　944－1－201 ～ 944－1－212
944－1－301 ～ 944－1－311　944－1－401 ～ 944－1－410
944－1－501 ～ 944－1－510　944－1－601 ～ 944－1－608
944－1－701 ～ 944－1－706　944－1－801 ～ 944－1－806
944－1－901 ～ 944－1－904　944－1－1001

表題部　（一棟の建物の表示）　所在図番号　余白

所在　練馬区高野台二丁目　944番地1、947番地11　余白

建物の名称　○○○練馬高野台　余白

①構造	②床面積 ㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕
鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	1階 871 60 2階 869 55 3階 793 18 4階 734 27 5階 734 27 6階 590 91 7階 461 52 8階 438 88 9階 285 09 10階 86 40	〔平成 ○ 年○月○日〕

表題部　（敷地権の目的である土地の表示）

①土地の符号	②所在及び地番	③地目	④地積 ㎡	登記の日付
1	練馬区高野台二丁目944番1	宅地	500 52	平成 ○ 年○月○日
2	練馬区高野台二丁目947番11	宅地	475 43	平成 ○ 年○月○日
3	練馬区高野台二丁目949番9	宅地	2 57	平成 ○ 年○月○日

表題部　（専有部分の建物の表示）　不動産番号　0116001184007

家屋番号　高野台二丁目　944番1の212　余白

建物の名称　212　余白

①種類	②構造	③床面積 ㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕
居宅	鉄筋コンクリート造1階建	2階部分 59 59	平成 ○ 年○月 ○ 日新築〔平成 ○ 年○月○日〕

表題部　（敷地権の表示）

①土地の符号	②敷地権の種類	③敷地権の割合	原因及びその日付〔登記の日付〕
1・2・3	所有権	573725分の6203	平成 ○ 年○月 ○ 日敷地権〔平成 ○ 年○月○日〕

権利部（甲区）　（所有権に関する事項）

順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
2	所有権移転	平成 ○ 年 ○ 月 ○ 日 第55679号	原因　平成 ○ 年 ○ 月 ○ 日売買 所有者　練馬区高野台二丁目6番20－212

＊下線のあるものは抹消事項であることを示す　整理番号　D81775　（1／1）　1／2

順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
			号 近代太郎

権利部（乙区）　（所有権以外の権利に関する事項）

順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
3	抵当権設定	平成 ○ 年 ○ 月 ○ 日 第55680号	原因　平成 ○ 年 ○ 月○日保証委託契約に基づく求償債権平成 ○ 年 ○ 月 ○ 日設定 債権額　金2，600万円 損害金　年14％（年365日日割計算） 債務者　練馬区高野台○丁目○番○－○号 近代太郎 抵当権者　目黒区目黒○町○丁目○番○号 ○○○○○保証株式会社

構造や床面積など不動産の状況を把握。マンションの場合は、このように記載が建物１棟と専有部分で分かれるが、戸建ての場合は１つの記載になっている

居宅あるいは兼用住宅であることを確認。兼用住宅であれば状況を詳細に聞き取る

借換申込人の所有であること（現在の所有者）を確認。合わせて住民票の写し等の住所と突き合わせて居住していることをチェック

債権額が返済予定表の融資金額と同じであることを確認。債務者と借換申込人の同一性や既存借入金融機関も見る

不動産登記簿謄本の地番に基づいて、公図をとり、接道や境界、形状、位置を確認することも重要