

目 次

第1章 住宅ローンプランニングの背景と現状	1
第1節 住宅ローンプランニング業務登場の背景	1
1. 国土交通省の住宅ローンアドバイザー報告書	1
2. 背景にある住宅ローンの大転換	3
第2節 住宅ローンプランニングの現状と課題	6
1. 我が国の現状	7
2. 住宅ローンプランニングにおける3つのアプローチ	11
第2章 住宅ローンプランニング業務の法令・ガイドライン	15
第1節 銀行法・貸金業法の枠組み	15
1. 「住宅ローンプランニング」の定義	15
2. 銀行代理店	16
3. 貸金業法の枠組み	17
第2節 住宅ローンプランニング業務のルール	22
1. コンサルティングの定義と法令遵守	22
2. 銀行、貸金業登録企業への単純顧客紹介	23
3. 外部住宅ローン診断士による調査デューデリジェンス業務	25
4. インハウス診断士による媒介（あっせん）業務	26
5. 日本版モーゲージブローカー	27
第3章 住宅取得と関連業務（1）住宅市場と住宅取引	31
第1節 顧客の住宅取得の留意点	31
1. 住宅市場・物件の種類・情報	31
2. 住宅選びの留意点	37
第2節 住宅業者・宅建業者の種類・チェック方法	43
1. 住宅業者・宅地建物取引業者の種類	43
2. 悪質な業者のチェック方法	45
第3節 住宅取得・購入の手続きと留意点	46
1. 住宅取得・購入手続きの流れ	46
2. 不動産媒介契約と解除の留意点	49
第4章 住宅取得と関連業務（2）価格・性能・登記・税制	53
第1節 不動産評価・鑑定を依頼する	54
1. 不動産価格の評価が必要になるとき	54
2. 不動産の用途と種類	54

3. 不動産価格の評価の手法と留意点	55
4. 住宅ローン担保となる土地の評価	57
第2節 性能評価機関に評価を依頼する	59
1. 住宅性能表示制度の概要	59
2. 住宅金融支援機構の融資制度等との連携	60
3. 瑕疵担保履行法に基づく瑕疵担保保険制度等との連携	61
4. 住宅性能評価機関への取次ぎ	62
第3節 司法書士・土地家屋調査士に登記業務を依頼する	63
1. 登記の対象となる不動産と登記内容	63
2. 登記簿の構成	63
3. 登記手続きの流れ	65
4. 登録免許税	66
第4節 税理士に税務を相談・依頼する	67
1. 住宅取得に関連する税制	67
2. 住宅の保有に関連する税制	68
3. 住宅の賃貸に関連する税制	68
4. 住宅の譲渡に関連する税制	69
5. 住宅の相続に関連する税制	69
6. 住宅の贈与に関連する税制	69
第5章 住宅ローンの種類と金利	71
第1節 住宅ローンの種類としくみ	71
1. 住宅ローンの特徴と手続き	71
2. 住宅ローンの種類	73
第2節 住宅ローン金利の決まり方	84
1. 金利とは何か	84
2. 日本の金融市場と住宅ローン金利	86
3. 住宅ローン診断士プランニングで必要な金利関連知識	94
第6章 住宅ローンの相談・コンサルティング（1）	99
第1節 住宅ローン相談・コンサルティング	99
1. 相談・コンサルティングの概要	99
2. 相談・コンサルティングの基本スタンス	103
3. 資金計画と診断書の作成	110
4. 中立性・遵法性の確保と個人情報保護	113
第2節 住宅ローンの審査の概要	114
第7章 住宅ローンの相談・コンサルティング（2）	123

第1節 繰上げ返済	123
1. 繰上げ返済とは	124
2. 繰上げ返済の効果と留意点	126
第2節 借換え	131
1. 借換えニーズ	131
2. 借換への効果	132
3. 借換への諸経費・手続き・留意点	136
第3節 条件変更	141
1. 条件変更の内容	141
2. 条件変更の主要なタイプと効果	142
3. 条件変更の手続きと留意点	144
第8章 住宅ローン媒介との連携	147
第1節 外部者の顧客紹介・調査・デューデリ業務	147
1. コンサルティングと媒介の違い	148
2. 貸金業登録企業等による媒介	155
第2節 媒介業務の概要	160
1. 媒介の概要	160
2. 事前準備と事前審査のサポート	160
3. 本申請のサポート	161
4. 関連業務の取次ぎ	161
5. ローンの契約と融資の実行	162