

<パワースマート住宅ローン>全国保証(株)保証付 商品説明書

(2024年11月1日現在)

1.お申し込みいただける方

次の条件すべてを満たされる個人のお客さまに限り、お申し込みいただけます。

- 当行に総合口座パワーフレックスを開設していること、または、申し込みと同時に開設されること。
- 借入申込時および実行時の年齢が20歳以上65歳未満で、かつ完済時の年齢が80歳未満であること。
- 保証会社である全国保証株式会社所定の団体信用生命保険への加入資格を有すること。
- 連続した就業1年以上、かつ前年度税込年収が300万円以上の正社員であること。
- 自営業の方については業歴2年以上、かつ2年平均300万円以上の所得(経費控除後の金額)を有すること。
- 日本国籍を有すること、または永住許可を受けていること。
- その他当行所定の資格・要件を満たしていること。

2.資金使途

お客さまご自身が居住するための*1、

- 戸建・マンション(中古物件を含む)の購入資金
- 戸建住宅の新築資金(ご融資は建物完成時に一括融資となります)
- 戸建・マンションにかかる他の金融機関で現在借入中の住宅ローンの借換資金(一部分の借り換えはできません)
- 上記にかかる諸費用*2(住宅購入・新築(または住宅ローン借換)資金と合わせてお借り入れの場合のみお取扱可能です)のいずれかであり、かつ、対象となる物件(対象物件)が、以下の条件を満たす場合に限りです。
 - 延床面積で50平米以上、かつ土地面積が60平米以上(マンションの場合は専有面積50平米以上)であるもの。
 - 住居専用、もしくは店舗や事務所との併用住宅(住居部分が延床面積の50%以上で、併用部分(店舗・事務所)は、自己使用であるものに限る)であるもの。

ただし、以下に該当する場合はお取り扱いできません。

- 1)建物の敷地が定期借地権、または普通借地権(旧借地法上の借地権を含む)である場合
- 2)対象物件が、市街化調整区域*3内にある場合(開発許可を得ている場合を除く)
- 3)対象物件が、都市計画区域*3外にある場合
- 4)対象物件が、別荘の場合
- 5)対象物件が、建築基準法およびその他の法令の定めと合致していない場合

また、土地のみの購入資金(底地権の買い取り<借地上の建物の所有者が底地権を買い取るケース>を除く)を資金使途とする場合は、ご利用になれませんのでご注意ください。

*1 賃貸中の物件についてはお取り扱いできません。

*2 諸費用は、住宅取得またはパワースマート住宅ローンご契約時にかかる手数料、不動産業者への仲介手数料、各種税金、火災・地震保険料、修繕積立基金、管理準備金、上下水道加入負担金等とします。諸費用にかかる資金のお借り入れの詳細は、「お客様ご説明資料(パワースマート住宅ローン全国保証(株)保証付補足商品説明書)」にてご確認ください。

*3 対象物件が、市街化調整区域内、都市計画区域外にあるかどうかは、対象物件を販売する不動産会社または対象地の市区町村の担当課にてご確認ください。

3.借入金額

500万円以上1億円以下(10万円単位)とします*1*2。ただし、当行所定の不動産評価会社による担保評価額に基づく融資可能額の範囲内とします。また、お客さまのご返済計画に無理が生じないよう、お客さまの年収および負債状況に応じて借入金額に制限が設けられます。

- *1 住宅購入・新築(または住宅ローン借換)資金と、諸費用にかかる資金を組み合わせでお借り入れの場合は、諸費用にかかる資金分の借入金額は10万円以上(10万円単位)、すべてのお借り入れの借入金額の合計は500万円以上1億円以下とします。
- *2 ミックスローンサービスをご利用の場合は、1回の借り入れの合計額が3,000万円以上で、かつ、各ローンの借入金額がそれぞれ500万円以上(10万円単位)とします。

4.借入期間

5年以上35年以内(1年単位)とし、お客さまにご選択いただきます。ただし、「長期固定金利タイプ」の場合は21年以上35年以内(1年単位)となります。また、いずれの場合も完済時におけるお客さまの年齢が80歳未満となるようにご設定いただく必要があります。

5.借入利率

お借入利率は、当行所定の審査の後、担当者よりお知らせいたします。保証会社の審査結果により保証料相当額等が加算されるため、SBI新生銀行ウェブサイトに掲載されている本商品の金利がそのまま適用されるわけではありませんので、あらかじめご了承ください。

当行が金利タイプ毎に定める「住宅ローン基準金利」および「借入金利」は、指標とする市場金利があるものではなく、特定の市場金利には必ずしも連動しておりません。原則として毎月見直しを行い、ローンの貸出資金を当行が調達するために必要な資金コスト、収益および金融情勢等を勘案し、当行独自の判断で決定しております。したがって、市場金利の変動がなくとも、適用利率が上昇し、返済額が増加するリスクがありますので、ご注意ください。ただし、金利動向によっては月中に見直す場合もあります。

なお、「当初固定金利タイプ」および「長期固定金利タイプ」については、金利情勢等により、やむを得ず、当該金利タイプ自体または一部期間にかかる当該金利タイプのお取り扱いを中止する場合があります。

6.金利タイプの内容

当行の住宅ローン金利には、「変動金利(半年型)タイプ」、「当初固定金利タイプ」、「長期固定金利タイプ」があります。契約締結後に別の金利タイプへの変更はできません。

また、選択可能な金利タイプの中から、自由に2つの金利タイプをご選択いただけるミックスローンサービスがございます。ミックスローンサービスの詳細は、「お客様ご説明資料(パワースマート住宅ローン全国保証(株)保証付補足商品説明書)」にてご確認ください。

【変動金利(半年型)タイプ】

- お借入日から初回利率変更日の前日までの適用利率(「当初借入金利」)は、ご契約日時点の「変動金利(半年型)タイプ」の「住宅ローン基準金利」から当行所定の引き下げ等の調整がなされた利率*となります。
- 初回利率変更日以降は、年2回、毎年5月1日・11月1日を「基準日」として適用利率の見直しが行われ、新利率は基準日翌月の6月・12月の約定返済日翌日から適用されます。ただし、半年毎増額返済(ボーナス返済)月を7月と1月にご設定いただく方は、基準日翌々月の7月・1月の約定返済日翌日から適用されます。
- 初回利率変更日以降の適用利率は、基準日における「変動金利(半年型)タイプ」の「住宅ローン基準金利」から当行所定の引き下げ等の調整がなされた利率*となります。
- お客さまのお申し出により、利率変更時に「当初固定金利タイプ」(固定金利適用期間1年・3年・5年・7年・10年・15年・20年のうちいずれか(ただし、金利情勢等により、一部期間のお取り扱いを中止する場合もございます))をお選びいただけます。この場合の適用利率は、固定金利適用期間に応じた、直前の基準日における「当初固定金利タイプ」の「住宅ローン基準金利」から当行所定の引き下げ等の調整がなされた利率*となります。この利率は、当該期間にわたって適用され、当該期間中に利率の変更はありません。また、当該期間中に別の「当初固定金利タイプ」や「変動金利(半年型)タイプ」に変更することはできません。

*「住宅ローン基準金利」からの引き下げの有無および引下幅は、お申込内容、審査結果等によって決定されます。また、借入条件によっては引き下げがなされない場合もあります。

【当初固定金利タイプ】

- 1年・3年・5年・7年・10年・15年・20年のうちいずれかの当初固定金利適用期間をお選びいただけます。
- 当初固定金利適用期間中の適用利率(「当初借入金利」)は、当初固定金利適用期間に応じた、ご契約日時点の「当初固定金利タイプ」の「住宅ローン基準金利」から当行所定の引き下げ等の調整がなされた利率*となります。
- 当初固定金利適用期間終了後は、自動的に「変動金利(半年型)タイプ」が適用されます。「変動金利(半年型)タイプ」が適用される期間は、年2回、毎年5月1日・11月1日を「基準日」として適用利率の見直しが行われ、新利率は基準日翌月の6月・12月の約定返済日翌日から適用されます。ただし、半年毎増額返済(ボーナス返済)月を7月と1月にご設定いただく方は、基準日翌々月の7月・1月の約定返済日翌日から適用されます。この場合の適用利率は、基準日における「変動金利(半年型)タイプ」の「住宅ローン基準金利」から当行所定の引き下げ等の調整がなされた利率*となります。
- お客さまのお申し出により、利率変更時に「当初固定金利タイプ」(固定金利適用期間1年・3年・5年・7年・10年・15年・20年のうちいずれか(ただし、金利情勢等により、一部期間のお取り扱いを中止する場合がございます))をお選びいただけます。この場合の適用利率は、固定金利適用期間に応じた、直前の基準日における「当初固定金利タイプ」の「住宅ローン基準金利」から当行所定の引き下げ等の調整がなされた利率*となります。この利率は、当該期間にわたって適用され、当該期間中に利率の変更はありません。また、当該期間中に別の「当初固定金利タイプ」や「変動金利(半年型)タイプ」に変更することはできません。

*「住宅ローン基準金利」からの引き下げの有無および引下幅は、お申込内容、審査結果等によって決定されます。また、借入条件によっては引き下げがなされない場合もあります。

【長期固定金利タイプ】

- ご契約日時点の「借入金利」から当行所定の調整がなされた利率が、ローンの最終期限まで適用されます。適用利率は、お申込内容や審査結果を考慮して決定されます。
- 借入期間中は、金利の変動はありません。また、他の金利タイプへの変更はできません。

7.返済方法

元利均等返済により、毎月26日(銀行休業日の場合は翌営業日)に当行で返済用預金口座より自動引落させていただきます。なお、借入金額の40%に相当する金額を上限として、半年毎増額返済(ボーナス返済)により返済いただくことも可能です。また、お客さまのご都合にあわせて、インターネットバンキング(パワーダイレクト)を利用して繰上返済(金額指定繰上返済サービス)を無料で行うことができます。繰上返済は借入元本に充当され、借入期間が短縮されますが、月々のご返済額は変わりません(「期間短縮型」のみ)。

8.担保

- 対象物件に、SBI新生銀行が第一順位となる担保権設定および設定登記を行います。
- 担保の設定、変更および抹消登記等ご融資にかかわる登記手続は、当行指定司法書士をお使いいただき、その費用はお客さまの負担となります。

9.連帯保証人

保証会社である全国保証株式会社による保証が契約締結の条件となります。その他の連帯保証人は原則として不要ですが、お客さまの収入や担保の状況等によって必要な場合があります。

ただし、全国保証株式会社以外の連帯保証人が必要となる場合、資金使途に事業用資金を含むお借り入れはお取り扱いできません。住宅購入・新築(または住宅ローン借換)資金に、売電契約を伴う太陽光発電設備の工事費用が含まれる場合には、太陽光発電設備にかかる費用を除いた金額がご融資対象となります。また、店舗や事務所との併用住宅の取得資金またはかかる資金の借り換えのための資金の借り入れについてはお取り扱いできません。

10.手数料等

- 事務取扱手数料として、借入金額の2.2%に相当する金額(消費税込み)をお支払いいただきます。事務取扱手数料額は、当行における当商品の販売・営業、ならびに審査、契約締結および融資実行等の諸手続にかかる事務コストを勘案して決定された金額となります。
- 利率変更日を適用開始日として「当初固定金利タイプ」をご選択いただく場合には、その都度、手数料5,500円(消費税込み)がかかります。

11.団体信用生命保険

- 保証会社が指定する団体信用生命保険にご加入していただきます。なお、団体信用生命保険の保険料は保証会社が支払います。
- 団体信用生命保険の加入申込には保険会社所定の審査があり、ご加入いただけない場合がございます。

12.当行が契約している指定紛争解決機関

一般社団法人 全国銀行協会

連絡先 全国銀行協会相談室

電話番号 0570-017-109 または 03-5252-3772

受付時間 月～金曜日9時～17時(祝日および銀行の休業日を除く)

13.ご注意事項

- お客さまが選択される金利タイプによる具体的な返済額の試算については、パワーコール<住宅ローン専用>にお問い合わせください。
- 借りに際しては当行所定の審査および保証会社所定の審査がございます。審査結果によってはご希望にそえない場合がございますので、あらかじめご了承ください。
- 借りにから完済までの間、ご融資の対象となる建物につき当行が適当と認める火災保険に継続してご加入していただきます。
- 各手数料は2024年11月1日現在のものです。将来、見直され変更になる場合もございますので、ご了承ください。
- 詳細は、担当者および「お客様ご説明資料(パワースマート住宅ローン全国保証(株)保証付補足商品説明書)」にてご確認ください。

ご不明な点等ございましたら、パワーコール<住宅ローン専用>【TEL 0120-456-515】までご照会ください。

パワースマート住宅ローン全国保証(株)保証付補足商品説明書

お客様ご説明資料

SBI新生銀行では、住宅ローンのご契約前に、本資料を用いて商品の重要事項を説明しています。本資料は、お客さまに『パワースmart住宅ローン』を十分にご理解いただくことを目的に作成しています。ご契約前に、本資料に記載の事項をご理解いただくと共に、ローンが完済されるまで大切に保管してください。

本書のご利用にあたってのご注意事項

- (1) 本書に記載の各手数料は、2024年11月1日現在のもので、将来、見直され変更となる場合もありますので、ご了承ください。
- (2) 本書に記載の各事項は、2024年11月1日現在における『パワースmart住宅ローン』にかかる当行の取り扱いを記載したものであり、当行は、これらの事項を将来にわたって本書記載の通りに維持する義務を負うものではありません。当行は、お客さまとの契約に記載された事項および当該契約時に確認した本書記載の事項については、当該契約に従ってこれを変更できるものとします。
- (3) 本書に記載の時間は、別段の指定がない限り、いずれも日本時間を指します。

目 次

1.借入利率について	2
<金利の決定>	2
<「変動金利(半年型)タイプ」>	2
<「当初固定金利タイプ」>	3
<「変動金利(半年型)タイプ」および「当初固定金利タイプ」に共通のご留意事項>	4
<「長期固定金利タイプ」>	5
2.繰上返済サービスについて	5
3.全額繰上返済について	6
4.担保について	6
5.団体信用生命保険について	6
6.手数料等について	6
7.ミックスローンサービスについて	6
8.諸費用にかかる資金のお借り入れについて	7

1. 借入利率について

当行の住宅ローン金利には、「変動金利(半年型)タイプ」、「当初固定金利タイプ」、「長期固定金利タイプ」があり、お借入時にいずれかの金利タイプをお選びいただけます。

契約締結後に別の金利タイプへの変更はできません。それぞれのタイプの金利水準は、パワーコール等にてご確認ください。

<金利の決定>

お借入利率は当行所定の審査の後、担当者よりお知らせいたします。保証会社の審査結果により保証料相当額等が加算されるため、SBI新生銀行ウェブサイトに掲載されている本商品の金利がそのまま適用されるわけではありませんので、あらかじめご了承ください。

当行が金利タイプ毎に定める「住宅ローン基準金利」および「借入金利」は、指標とする市場金利があるものではなく、特定の市場金利には必ずしも連動しておりません。ローンの貸出資金を当行が調達するために必要な資金コスト、収益および金融情勢等を勘案し、当行独自の判断で決定しております。なお、「当初固定金利タイプ」および「長期固定金利タイプ」については、金利情勢等により、やむを得ず、当該金利タイプ自体または一部期間にかかる当該金利タイプのお取り扱いを中止する場合がございます。

<「変動金利(半年型)タイプ」>

(1) 当初借入金利について

① 適用利率

・お借入日から初回利率変更日の前日までの適用利率(「当初借入金利」)は、金銭消費貸借契約証書の借入要領「当初利率」欄に記載される利率となります。

② ご注意事項

・当初借入金利は、**ご契約日(条件確定日)時点**の「住宅ローン基準金利」から当行所定の引き下げ等の調整がなされた利率となります。「住宅ローン基準金利」からの引き下げの有無および引下幅は、お申込内容、審査結果等によって決定されます。

(2) 初回利率変更日以降の取り扱いについて

① 利率変更日

・初回利率変更日はボーナス返済のご利用状況に応じて以下の通りであり、その後半年毎に利率変更日が設定されます。

	ボーナス返済月	初回利率変更日
ボーナス返済の設定なし	—	初回の約定返済日から起算して、6回目の約定返済日以降、最初に到来する6月27日または12月27日のいずれか早い方
	6月と12月	
ボーナス返済の設定あり	7月と1月	初回の約定返済日から起算して、6回目の約定返済日以降、最初に到来する7月27日または1月27日のいずれか早い方

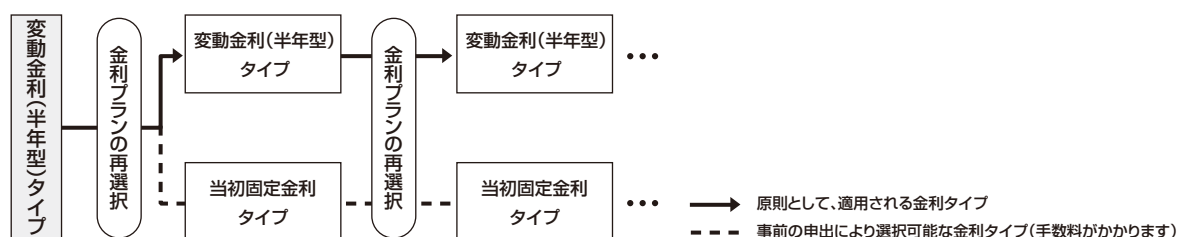
② 「変動金利(半年型)タイプ」の自動適用

・初回利率変更日以降、下記③に従いお客さまから「当初固定金利タイプ」の選択のお申し込みがない限り、それぞれ次の利率変更日の前日まで、「変動金利(半年型)タイプ」が自動的に適用されます。

③ 「当初固定金利タイプ」の選択

・お客さまは、いずれかの利率変更日の属する月の1日から15日までの間にパワーコール<住宅ローン専用>またはインターネットバンキング「パワーダイレクト」にてお申し込みいただくことにより、当該利率変更日を適用開始日として、「当初固定金利タイプ」を選択することも可能です(固定金利適用期間を1年・3年・5年・7年・10年・15年・20年の中から1つお選びいただけます。ただし、ローンの残存期間によっては選択できない固定金利適用期間があります。また、金利情勢等により、一部期間のお取り扱いを中止する場合がございます)。この場合、お客さまが選択された固定金利適用期間に応じた「当初固定金利タイプ」が当該期間にわたって適用され、当該期間中は返済額に変更はありません。当該期間の途中で、別の「当初固定金利タイプ」に切り替えたり、「変動金利(半年型)タイプ」に切り替えたりすることはできません。

・固定金利適用期間終了後の各利率変更日についても、上記②と同様に、③に従いお客さまから「当初固定金利タイプ」の選択のお申し込みがない限り、それぞれ次の利率変更日の前日まで、「変動金利(半年型)タイプ」が自動的に適用されます。



・「当初固定金利タイプ」の選択のお申込受付の際に、固定金利適用期間に応じた適用利率と、当該金利を選択した場合の具体的返済見込額(お申込受付時点での見込額であり、最終的な金額と異なる可能性があります)をお知らせいたします。なお、固定金利適用期間終了日については、固定金利適用期間終了日の前月までに書面にてお知らせいたします。

・上記により「当初固定金利タイプ」を選択する場合には、その都度、手数料として5,500円(消費税込み)がかかります。

④適用金利

- ・初回利率変更日以降の適用利率は、基準日時点の「住宅ローン基準金利」*から金銭消費貸借契約証書の借入要領「変動金利優遇利率」欄または「固定金利優遇利率」欄記載の引き下げがなされた利率となります。引き下げの有無や引下幅は、お申込内容、審査結果等を考慮して決定されます。詳細は、パワーコール<住宅ローン専用>、金銭消費貸借契約証書等でご確認ください。
- *「住宅ローン基準金利」は、「変動金利(半年型)タイプ」または「当初固定金利タイプ」によって異なります。また、「当初固定金利タイプ」の場合、固定金利適用期間の長さによっても異なります。
- ・「住宅ローン基準金利」の基準日は、「変動金利(半年型)タイプ」、「当初固定金利タイプ」いずれの場合も、新利率の適用が開始される利率変更日が6月または7月の場合はその直前の5月1日、12月または1月の場合はその直前の11月1日です。
- ・基準日時点の「住宅ローン基準金利」は、毎年5月1日と11月1日にSBI新生銀行ウェブサイトにて掲載される他、お届けのご住所あてにご案内を郵送いたします。
- ・利率変更日の前後で適用利率の変更がない場合でも、利率変更後の適用利率によって再計算が行われた結果、返済額が変更となる可能性があります。お届けのご住所宛に返済予定表を発送いたしますのでご確認ください。

【お申込期間と新金利適用のスケジュール】

	ボーナス返済月	金利更新のご案内発送日	お申込期間	住宅ローン基準金利の基準日	新利率適用開始日
ボーナス返済の設定なし	—	原則、5月下旬 および 11月下旬に発送	6月1日～6月15日 および 12月1日～12月15日	5月1日 および 11月1日	6月27日 および 12月27日
ボーナス返済の設定あり	6月と12月	原則、6月下旬 および 12月下旬に発送	7月1日～7月15日 および 1月1日～1月15日	5月1日 および 11月1日	7月27日 および 1月27日

<「当初固定金利タイプ」>

(1)当初借入金利について

①適用利率

- ・お借入日から初回利率変更日の前日までの適用利率(「当初借入金利」)は、金銭消費貸借契約証書の借入要領「当初利率」欄に記載される利率となります。「当初借入金利」は、契約までにお選びいただく初回利率変更日までの期間に応じて異なります。
- ・初回利率変更日までの当初固定金利適用期間は、1年・3年・5年・7年・10年・15年・20年の中から1つお選びいただけます(ただし、借入期間の範囲内でお選びください。また、各期間には数ヶ月間の誤差がある場合がございます)。
- ・「当初借入金利」が初回利率変更日の前日まで適用され、当該期間中は返済額に変更はありません。

②ご注意事項

- ・当初借入金利は、**ご契約日(条件確定日)時点**の「住宅ローン基準金利」から当行所定の引き下げ等の調整がなされた利率となります。「住宅ローン基準金利」からの引き下げの有無および引下幅は、お申込内容、審査結果等によって決定されます。
- ・初回利率変更日の前日までの期間、別の「当初固定金利タイプ」に切り替えたり、「変動金利(半年型)タイプ」に切り替えたりすることはできません。

(2)初回利率変更日以降の取り扱いについて

①利率変更日

- ・初回利率変更日はボーナス返済のご利用状況に応じて以下の通りであり、その後半年毎に利率変更日が設定されます。

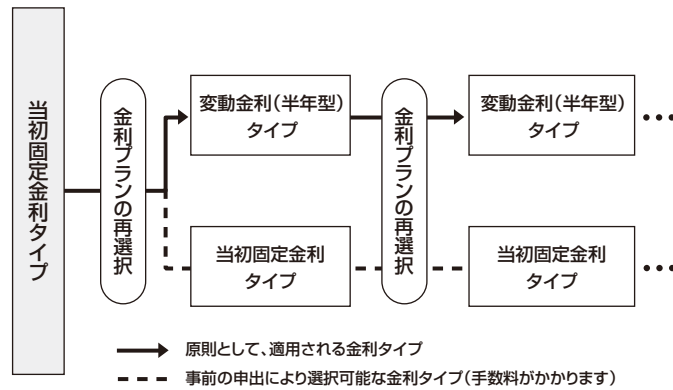
	ボーナス返済月	初回利率変更日
ボーナス返済の設定なし	—	初回の約定返済日から起算して、お客さまが選択された当初固定金利適用期間の年数に12を乗じた回数目の約定返済日以降、最初に到来する6月27日または12月27日のいずれか早い方
ボーナス返済の設定あり	6月と12月	
	7月と1月	初回の約定返済日から起算して、お客さまが選択された当初固定金利適用期間の年数に12を乗じた回数目の約定返済日以降、最初に到来する7月27日または1月27日のいずれか早い方

②「変動金利(半年型)タイプ」の自動適用

- ・初回利率変更日以降、下記③に従いお客さまから「当初固定金利タイプ」の選択のお申し込みがない限り、それぞれ次の利率変更日の前日まで、「変動金利(半年型)タイプ」が自動的に適用されます。

③「当初固定金利タイプ」の選択

- ・お客さまは、いずれかの利率変更日の属する月の1日から15日までの間にパワーコール<住宅ローン専用>またはインターネット banking「パワーダイレクト」にてお申し込みいただくことにより、当該利率変更日を適用開始日として、「当初固定金利タイプ」を選択することも可能です(固定金利適用期間を1年・3年・5年・7年・10年・15年・20年の中から1つお選びいただけます。ただし、ローンの残存期間によっては選択できない固定金利適用期間があります。また、金利情勢等により、一部期間のお取り扱いを中止する場合がございます)。この場合、お客さまが選択された固定金利適用期間に応じた「当初固定金利タイプ」が当該期間にわたって適用され、当該期間中は返済額に変更はありません。当該期間の途中で、別の「当初固定金利タイプ」に切り替えたり、「変動金利(半年型)タイプ」に切り替えたりすることはできません。
- ・固定金利適用期間終了後の各利率変更日についても、上記②と同様に、③に従いお客さまから「当初固定金利タイプ」の選択のお申し込みがない限り、それぞれ次の利率変更日の前日まで、「変動金利(半年型)タイプ」が自動的に適用されます。



- ・「当初固定金利タイプ」の選択のお申込受付の際に、固定金利適用期間に応じた適用利率と、当該金利を選択した場合の具体的返済見込額(お申込受付時点での見込額であり、最終的な金額と異なる可能性があります)をお知らせいたします。なお、固定金利適用期間終了日については、固定金利適用期間終了日の前月までに書面にてお知らせいたします。
- ・上記により「当初固定金利タイプ」を選択する場合には、その都度、手数料として5,500円(消費税込み)がかかります。

④適用金利

- ・初回利率変更日以降の適用利率は、基準日時点の「住宅ローン基準金利」*から金銭消費貸借契約証書の借入要領「変動金利優遇利率」欄または「固定金利優遇利率」欄記載の引き下げがなされた利率となります。引き下げの有無や引下幅は、お申込内容、審査結果等を考慮して決定されます。詳細は、パワーコール<住宅ローン専用>、金銭消費貸借契約証書等でご確認ください。
- *「住宅ローン基準金利」は、「変動金利(半年型)タイプ」または「当初固定金利タイプ」によって異なります。また、「当初固定金利タイプ」の場合、固定金利適用期間の長さによっても異なります。
- ・「住宅ローン基準金利」の基準日は、「変動金利(半年型)タイプ」、「当初固定金利タイプ」いずれの場合も、新利率の適用が開始される利率変更日が6月または7月の場合はその直前の5月1日、12月または1月の場合はその直前の11月1日です。
- ・基準日時点の「住宅ローン基準金利」は、毎年5月1日と11月1日にSBI新生銀行ウェブサイトにて掲載される他、お届け先のご住所あてにご案内を郵送いたします。
- ・利率変更日の前後で適用利率の変更がない場合でも、利率変更後の適用利率によって再計算が行われた結果、返済額が変更となる可能性があります。お届け先のご住所宛に返済予定表を発送いたしますのでご確認ください。

【お申込期間と新金利適用のスケジュール】

	ボーナス返済月	金利更新のご案内発送日	お申込期間	住宅ローン基準金利の基準日	新利率適用開始日
ボーナス返済の設定なし	—	原則、5月下旬 および 11月下旬に発送	6月1日～6月15日 および 12月1日～12月15日	5月1日 および 11月1日	6月27日 および 12月27日
ボーナス返済の設定あり	6月と12月	原則、6月下旬 および 12月下旬に発送	7月1日～7月15日 および 1月1日～1月15日	5月1日 および 11月1日	7月27日 および 1月27日
	7月と1月				

<「変動金利(半年型)タイプ」および「当初固定金利タイプ」に共通のご留意事項>

- (1)これらの金利タイプでは定期的に利率変更日が設定されており、「当初固定金利タイプ」の選択も可能であるため、市場金利の変動がなくとも、金利タイプの変更や当行独自の判断による利率の見直し等により、適用利率が上昇することもあれば、下降することもあります。適用利率が上昇すると、総返済額が増加し、毎月返済額およびボーナス返済額も増加します。
- (2)毎月返済額およびボーナス返済額は、適用利率が変更される度に変わります(いわゆる、「5年ルール」は、当行の住宅ローンでは採用しておりません。「5年ルール」とは、返済額を5年間一定とし、その一定の金額の範囲内で、元本、利息の定期的な見直しを行うルールです)。
- (3)返済額の変更幅に上限または下限はありません。従って、適用利率が急激に上昇した局面においては、返済額が大幅に増える可能性がありますのでご注意ください(いわゆる、「125%ルール」は、当行の住宅ローンでは採用しておりません。「125%ルール」とは、「5年ルール」により5年後に返済額を見直す際に、前回返済額の125%を上限とするルールです)。
- (4)変更後の返済額および元金の内訳等は再計算され、その結果、返済額が変更となる可能性があります。お届け先のご住所あてに返済予定表を発送いたしますのでご確認ください。ただし、変更の効果は、かかる返済予定表の到達有無にかかわらず生じるものとします。
- (5)本書に記載の計算式により算出される適用利率が0%を下回ることとなる場合には、当該適用利率は0%とします。
- (6)住宅ローンの一部または全部の履行を遅延した場合には、適用利率引き下げ等の適用を取り止める場合があります。

(例)借入金額3,000万円、期間30年で当初3年間を金利3.0%で借りた場合の4年目以降の返済金額変更例

変更後適用利率	当初 3%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%
変更後毎月返済額	126千円	112千円	126千円	141千円	158千円	175千円	193千円	211千円
増減率		▲11.3%	—	12.1%	24.9%	38.4%	52.6%	67.4%

<「長期固定金利タイプ」>

- ・お借入日から完済日まで、金銭消費貸借契約証書の借入要領「当初利率」欄に記載される利率が適用されます。
- ・借入期間は、21年以上35年以内で、1年単位でお選びいただけます。借入期間の途中で別の「当初固定金利タイプ」に切り替えたり、「変動金利(半年型)タイプ」に切り替えたりすることはできません。
- ・適用利率は、当行の定める「**ご契約日(条件確定日)時点の「借入金利」**」を基準に、お申込内容や審査結果等を考慮して決定されます。
- ・「借入金利」は、21年以上25年以内、26年以上30年以内、および31年以上35年以内の3つの借入期間区分に応じて、25年固定、30年固定および35年固定の3つに分かれます。また、原則として毎月見直しが行われ、金利動向によっては月中にも見直しが行われることがあります。

2. 繰上返済サービスについて

いずれの金利タイプをご選択いただいた場合でも、繰上返済サービスとして、「金額指定繰上返済サービス」をご利用になれます。

(1)概要

- ・インターネットバンキング「パワーダイレクト」において、返済希望額を入力し、住宅ローンの一部繰上返済を行うことができます。
- ・一部繰上返済に限られ、金額指定繰上返済サービスにより、ボーナス返済部分と毎月返済部分を合わせた住宅ローンの全額を繰上返済することはできません。
- ・金額指定繰上返済の手数料は無料です。

(2)返済単位

- ・1回あたりの金額指定繰上返済による返済希望額は1円単位で指定できます。

(3)返済開始

- ・第2回約定返済日の返済額の自動引落が完了した時点以降、ご利用になれます(借入日から第2回約定返済日における返済額の自動引落完了までは金額指定繰上返済はできません)。
- ・お客さまが入力された繰上返済希望額はお客さまの円普通預金口座から直ちに引き落とされますが、その返済処理は、銀行営業日の19時までに入力されるとその日の19時以降に行われ、19時以降や銀行休業日に入力されると翌銀行営業日の19時以降に行われます。

(4)繰上返済方式

- ・繰上返済方式の種類は、期間短縮型(毎回の元金返済額を変えずに最終返済期日を繰上げる方法)に限られ、月々のご返済額は変わりません。月々のご返済額が変わらないため、新たな返済予定表は発行されませんのであらかじめご了承ください。

(住宅ローン減税対象のお客さまへ)

期間短縮により、初回からの返済期間が10年(初回の約定返済から起算して120回)より短縮されますと住宅ローン減税は適用されなくなります(住宅ローン減税対象のお客さま)ので、ご注意ください。この特例の詳細内容については、税務署にお問い合わせください。

(5)充当順位

- ・金額指定繰上返済による繰上返済は、ボーナス返済併用をご利用の場合、ボーナス返済部分から先に充当されます。ボーナス返済部分が完済となった後、毎月返済部分に充当されます。ボーナス返済部分が残っている間は、ボーナス返済部分の返済期間だけが短縮されます。

(6)ご利用にあたっての注意事項

- ①金額指定繰上返済により、ボーナス返済部分にかかる元本全額について繰上返済を行う場合には、ボーナス返済部分にかかる未払利息を合わせてご返済いただく必要がございます。この場合、繰上返済当日に、ボーナス返済部分の元本および未払利息の合計額が返済用預金口座の円普通預金から自動的に引き落としされます。従って、繰上返済日までに当該未払利息相当額を金額指定繰上返済額と合わせて返済用預金口座の円普通預金にお預け入れください。なお、返済用預金口座の円普通預金の残高がこれらに満たない場合には、金額指定繰上返済による、ボーナス返済部分の元本の全額繰上返済は行われません。
- ②円普通預金口座の残高以上の返済希望額は、入力できません。
- ③住宅ローンの一部または全部の履行を遅延している場合は、ご利用になれません。
- ④すでに入力済みの繰上返済がある場合、当該繰上返済が処理されるまで、次の繰上返済の入力はできません。
- ⑤住宅ローンの約定返済日前営業日19時以降、約定返済日に返済額の自動引落が完了するまでは、金額指定繰上返済をご利用になれません。

(7)取り消し・変更

- ・入力後、返済処理日の19時より前であれば、入力済みの金額指定繰上返済はインターネットバンキング「パワーダイレクト」において、取り消しができます。その後は取り消しができませんので、くれぐれもご注意ください。また、入力済みの繰上返済条件を変更する機能はないため、いったん入力した繰上返済希望額を変更したい場合は、返済処理日の19時より前に入力済みの繰上返済を取り消したうえで、あらためて変更後の繰上返済条件で再入力を行ってください。

3. 全額繰上返済について

お客さまは、パワーコール<住宅ローン専用>でお申し込みいただくことにより、当行が指定する日において全額繰上返済を行うことができます。この全額繰上返済は、いずれの金利タイプをご選択いただいた場合でも、ご利用になれます。

- (1) 全額繰上返済は、お客さまご本人がパワーコール<住宅ローン専用>でお申し込みいただくことにより可能です。ただし、全額繰上返済日は当行が指定する日に限ります。詳細は、パワーコール<住宅ローン専用>にてご確認ください。
- (2) 全額繰上返済の場合、抵当権抹消登記手続に必要な書類は、原則として後日郵送でのお渡しとさせていただきます。全額繰上返済日において抵当権抹消登記手続に必要な書類のお渡しをご希望の場合は、全額繰上返済日の10営業日前までに、パワーコール<住宅ローン専用>までご連絡ください。
- (3) 全額繰上返済の手数料は無料です。

4. 担保について

- (1) 抵当権の設定
 - ・住宅ローンをご契約のお客さまは、ご融資対象物件に当行を抵当権者とする第一順位の抵当権を設定していただけます。
- (2) 担保の設定・登記にかかる費用
 - ・当行所定の司法書士をお使いいただき、その費用はお客さまのご負担となります。
- (3) 担保設定にかかる注意事項
 - ・ご融資対象物件の所在地、地積、地目、建物の構造、その他ご融資対象物件の状況等によっては、担保としてお取り扱いできないことがありますので、ご了承ください。

5. 団体信用生命保険について

団体信用生命保険は、被保険者となるお借入人さまが死亡または高度障害状態になった場合に、保険会社より保険契約者である全国保証株式会社に住宅ローン残高相当額の保険金が支払われ、当該保険金を住宅ローンの弁済に充当するものです。

6. 手数料等について

- (1) 事務取扱手数料
 - 事務取扱手数料として、借入金額の2.2%に相当する金額(消費税込み)をお支払いいただきます。事務取扱手数料額は、当行における当商品の販売・営業、ならびに審査、契約締結および融資実行等の諸手続きにかかる事務コストを勘案して決定された金額となります。
- (2) その他の手数料
 - 事務取扱手数料に加え、以下の手数料、費用をお支払いいただきます。
 - ・利率変更日を適用開始日として「当初固定金利タイプ」をご選択いただく場合には、その都度、手数料5,500円(消費税込み)がかかります。
 - ・定例で発行されるものを除き、証明書等の発行には当行所定の手数料がかかります。詳細はSBI新生銀行ウェブサイト(www.sbishinseibank.co.jp)にてご確認ください。
 - ・債務の返済が遅延した場合には、年14%(1年365日の日割計算)の割合による遅延損害金をお支払いいただきます。
- (3) 手数料に関する注意事項
 - ・ミックスローンサービスをご利用の場合、または住宅購入・新築(または住宅ローン借換)資金と、諸費用にかかる資金を組み合わせでお借り入れの場合、事務取扱手数料は、お借り入れの数にかかわらず、借入金額の合計の2.2%に相当する金額(消費税込み)をご負担いただきます。他方、その他の手数料につきましては、原則としてお借り入れ毎にご負担いただきます。
 - ・複数のお借り入れを組み合わせる場合であっても、各お借り入れの証明内容を1つにまとめた証明書の発行は行っておりませんので、お借り入れ毎に手数料をご負担いただきます。あらかじめ、ご了承ください。

7. ミックスローンサービスについて

住宅購入・新築(または住宅ローン借換)資金のお借り入れに対し、選択可能な金利タイプの中から2つの金利タイプをお選びいただけるミックスローンサービス(以下「本ローンサービス」といいます)のご利用をご検討のお客さまは、上記1. ないし6. 記載の各事項に加えて、以下の各事項についてもあらかじめご理解いただいたうえでご契約いただきますようお願い申し上げます。以下の各事項は、上記記載の各事項に優先しますので、ご注意ください。

- (1) ご利用条件に関するご注意事項
 - ① 当行が「パワースマート住宅ローン全国保証(株)保証付」にて取り扱うすべての金利タイプから、任意に2つの金利タイプを組み合わせるローンを組むことができます。なお、同じ金利タイプのローンを組み合わせることも可能です。
 - ② ローンの数には2つに限られます。3つ以上のローンを組み合わせることはできませんのでご注意ください。
 - ③ 2つのローンのお借り入れの合計額は3,000万円以上とし、かつ、各ローンの借入金額がそれぞれ500万円以上10万円単位とします。
 - ④ 各ローンの借入期間は、お選びいただいた金利タイプに応じて、お客さまが任意に設定することができます。
 - ⑤ ローン毎に利率変更日が設定され、利率変更日以降は、お客さまの借入条件等によって異なる当行所定の金利が適用されます。

⑥お客さまが希望される各ローンの借入金額および借入期間が当行所定の基準を満たしている場合であっても、お客さまの返済計画に無理が生じる可能性があるとして当行が判断する場合その他合理的な理由がある場合には、お客さまが希望された各ローンの借入金額および借入期間が当行により承認されない場合がありますので、あらかじめご了承ください。

⑦ローン毎にそれぞれ金銭消費貸借契約および担保権設定契約その他所要の関連契約を締結していただきます。

(2) 繰上返済サービスに関するご注意事項

金額指定繰上返済サービスは、2つのローンのどちらにもご利用になれます。インターネットバンキング「パワーダイレクト」上で、金額指定繰上返済を行いたい方のローンをその都度指定して、繰上返済希望額を入力してください。

(3) 充当順位に関するご注意事項

- ・お客さまは、返済用預金口座の円普通預金に入金された返済資金を2つのローンのうちいずれに充当するかを、当行所定の方法により指定することができます。
- ・返済資金の入金時までにお客さまから充当指定が行われなかった場合には、返済用預金口座の円普通預金に入金された返済資金を2つのローンのうちいずれに充当するかを、当行が任意に決定します。お客さまは、かかる当行の充当方法に異議を述べることはできません。

(4) 担保に関するご注意事項

- ・ご融資対象物件に、ローン毎に担保権(普通抵当権)がそれぞれ設定されます。同一の金利タイプの組み合わせをお選びいただいた場合でも、各々のローン債務を被担保債務とする担保権がそれぞれ設定されます。
- ・担保権の登記手続きにかかる諸費用は、本ローンサービスを利用されない場合に比べて増加しますので、十分ご注意ください。また、金銭消費貸借契約約書にかかる印紙税は、ローンの金額によって、軽減される場合と増加する場合がございます。

8. 諸費用にかかる資金のお借り入れについて

諸費用にかかる資金のお借り入れをご検討中のお客さまは、上記1. ないし6. 記載の各事項に加えて、以下の各事項についてもあらかじめご理解いただいたうえでご契約いただきますようお願い申し上げます。以下の各事項は、上記記載の各事項に優先しますので、ご注意ください。

ご利用条件に関するご注意事項

- ① 諸費用は、住宅購入・新築(または住宅ローン借換)資金のお借り入れにかかる手数料、不動産業者への仲介手数料、各種税金、火災・地震保険料、修繕積立基金、管理準備金、上下水道加入負担金等とします。
- ② 諸費用にかかる資金のみのお借り入れはお取り扱いしておりません。住宅購入・新築(または住宅ローン借換)資金と組み合わせてお借り入れいただく必要がございます。
- ③ 諸費用にかかる資金を住宅購入・新築(または住宅ローン借換)資金と組み合わせてお借り入れいただく場合、諸費用にかかる資金のお借り入れは、住宅購入・新築(または住宅ローン借換)資金のお借り入れに含まれ、一つのお借り入れとなります。その場合、住宅購入・新築(または住宅ローン借換)資金と諸費用にかかる資金とで一つの金銭消費貸借契約および担保権設定契約、その他所要の関連契約を締結していただきます(住宅購入・新築(または住宅ローン借換)資金と諸費用にかかる資金とで別個に契約を締結いただく必要はございません)。
- ④ 諸費用にかかる資金の借入金額は10万円以上(10万円単位)とし、住宅購入・新築(または住宅ローン借換)資金との合計を500万円以上1億円以下(10万円単位)とします。ただし、合計で当行所定の不動産評価会社による担保評価額に基づく融資可能額の範囲内とします。
- ⑤ 各お借入につき、借入金額および借入期間が当行所定の基準を満たしている場合であっても、お客さまの返済計画に無理が生じる可能性があるとして当行が判断する場合その他合理的な理由がある場合には、当該借入金額または借入期間が当行により承認されない場合がありますので、あらかじめご了承ください。
- ⑥ 資金用途の確認のため、決済後の領収書を提出していただく場合がございます。
- ⑦ 諸費用にかかる資金のお借り入れの実行後に、諸費用のお支払金額が変更となった場合には、差額分を期限前償還していただく場合がございます。

(2024年11月1日現在)

パワースマート住宅ローンに関する詳細はこちらから。ご連絡をお待ちしています。

パワーコール<住宅ローン専用>

0120-456-515

SBI 新生銀行ウェブサイト

SBI 新生銀行 住宅ローン

検索

www.sbishinseibank.co.jp