

# パワースマート住宅ローン<プラス> 商品説明書

(2025年12月1日現在)

## 1.お申し込みいただける方

本商品は、株式会社SBI新生銀行(以下、当行)の住宅ローン商品のうち、株式会社ゆうちょ銀行を銀行代理業者とする専用商品であり、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、お申し込みと同時に開設されること。
- 借入申込時の年齢が20歳以上65歳以下で、かつ、完済時年齢が80歳未満であること。ただし、団体信用生命保険としてガン団信をお選びいただく場合には、お借入時の年齢が満50歳未満であることを要します。
- 当行の銀行代理業者である株式会社ゆうちょ銀行経由で申し込むこと。
- お選びいただく団体信用生命保険(「12. 団体信用生命保険」をご参照ください)への加入資格を有すること。
- 前年度税込年収が300万円以上の正社員または契約社員であること。
- 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。
- 日本国籍または永住許可を有すること。なお、永住許可を有しない場合は、配偶者が日本国籍または永住許可を有し、かつその配偶者が連帯保証人となること。
- 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

お客さままたはご家族<sup>\*1</sup>が居住するための<sup>\*2</sup>、

- 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)
- 戸建・マンションのリフォーム資金<sup>\*3</sup>
- 上記にかかる諸費用<sup>\*4</sup>(諸費用にかかる資金のみのお借り入れはできません)  
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ます。  
●延床面積が50平米以上(マンションの場合は専有面積30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含む)である場合
- 2)対象物件が、市街化調整区域<sup>\*5</sup>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<sup>\*5</sup>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に合致していない場合

また、土地のみの購入資金(底地権の買取く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 ここでの「ご家族」とは、お客さまの配偶者、およびお客さままたは配偶者のご両親に限ります。

\*2 賃貸中の物件についてはお取り扱いできません。

\*3 リフォーム資金は、住宅ローン借換資金との組み合わせ、または住宅ローン借換資金と諸費用にかかる資金との組み合わせでのみお借り入れすることができます。対象物件について当行以外を抵当権者とする既存の抵当権が設定されている場合は、当行を第一順位とする抵当権をご設定いただく必要があります。リフォーム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<プラス>補足商品説明書)」にてご確認いただけます。

\*4 諸費用は、住宅取得またはパワースマート住宅ローン<プラス>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<プラス>補足商品説明書)」にてご確認いただけます。

\*5 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ご確認ください。

### 3.借入金額

資金使途別の借入金額は、下記の表に記載の範囲(10万円単位)とします。なお、複数の資金を組み合わせてのお借り入れの場合は、それぞれの資金につき10万円単位とします。

資金使途	合計借入金額
住宅購入・新築資金 *1	500万円以上～3億円以内
住宅購入・新築資金 *1+諸費用 *2	500万円以上～3億円以内
住宅ローン借換資金 *1	500万円以上～3億円以内
住宅ローン借換資金 *1+諸費用 *2	500万円以上～3億円以内
住宅ローン借換資金+リフォーム資金 *3	500万円以上～3億円以内
住宅ローン借換資金+リフォーム資金 *3+諸費用 *2	500万円以上～3億円以内

\*1 ミックスローンサービスをご利用の場合は、1回のお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)であることを要します。ただし、リフォーム資金のお借り入れの場合にはミックスローンをご利用になれません。

\*2 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)

\*3 リフォームにかかる資金の借入金額は30万円以上(10万円単位)

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。

### 4.借入期間

金利タイプに応じて、以下の範囲からお客さまにお選びいただきます。

「変動金利(半年型)タイプ」(住宅購入・建設資金のお借り入れおよびこれらと組み合わせる諸費用のお借り入れ):5年以上50年以内(1年単位)

「変動金利(半年型)タイプ」(住宅ローン借換資金、リフォーム資金、諸費用資金(住宅ローン借換資金またはリフォーム資金のみと組み合わせた場合に限る)とのお借り入れ):5年以上35年以内(1年単位)

「当初固定金利タイプ」:5年以上35年以内(1年単位)

「長期固定金利タイプ」または「ステップダウン金利タイプ」:21年以上35年以内(1年単位)

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

具体的な金利水準は、ゆうちょ銀行担当者やゆうちょ銀行ウェブサイトのSBI新生銀行住宅ローンなどにてご確認ください。

当行が金利タイプごとに定める「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

ご契約時に次の金利タイプから、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。

また、選択可能な金利タイプの中から、自由に2つの金利タイプをお選び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<プラス>補足商品説明書)」にてご確認いただけます。

「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、契約時のお借入期間を36年以上とした場合および団体信用生命保険としてガン団信をお選びの場合には、当該調整においてそれぞれ0.1%を上乗せさせていただきます。この結果、適用利率がゆうちょ銀行ウェブサイトのSBI新生銀行住宅ローンなどに表示の利率と異なる場合があります。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、団体信用生命保険としてガソル團信をお選びの場合には、当該調整において0.1%を上乗せさせていただきます。この結果、適用利率がゆうちょ銀行ウェブサイトのSBI新生銀行住宅ローンなどに表示の利率と異なる場合があります。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、団体信用生命保険としてガソル團信をお選びの場合には、当該調整において0.1%を上乗せさせていただきます。この結果、適用利率がゆうちょ銀行ウェブサイトのSBI新生銀行住宅ローンなどに表示の利率と異なる場合があります。
- 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）に当行ご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）によりご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）を利用して線上返済（金額指定線上返済サービス）を無料で行うことができます。線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、当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。これにより、万が一住宅ローンのご返済が困難となった場合は、対象物件を売却して明け渡していただき、売却代金をもって住宅ローンのご返済に充てていただくことがあります。また、対象物件の処分や利用に一定の制限が課されます。詳細はご契約時にご案内いたします。
- 担保の設定、変更および抹消登記などご融資にかかる登記手続は、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ご負担となります。

## 9.連帯保証人

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。また、永住許可を有しないお客さまについては、お客さまの配偶者が日本国籍または永住許可を有することを要し、かつその配偶者に連帯保証人になっていただきます。なお、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お借り入れについてはお取り扱いできません。

連帯保証人となる方（ペアローンをご利用の場合は相互に連帯保証人となります）には必ず以下の注意事項をご理解いただいたうえでお申し込みください。

- 連帯保証人は、借入人（お客さま）の債務について、借入人と連帯して同じ責任を負っていただくこと。
- 借入人が債務の返済を行わないときは、直ちに借入人の債務を返済する義務を負うこと。このとき、当行に対し、先に借入人に請求することや、借入人の財産から取り立てることを求ることはできないこと。

## 10.保証料

不要です。

## 11.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。
- 電子契約にて金銭消費貸借契約を締結される場合には電子契約手数料として5,500円（消費税込み）がかかります。ただし、お申込内容により電子契約をご利用いただけない場合がございますので、詳細はパワーコール<住宅ローン銀行代理専用>にお問い合わせください。
- 利率変更日を適用開始日として「当初固定金利タイプ」をお選びいただく場合には、その都度、手数料5,500円（消費税込み）がかかります。また、定期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。

## 12.団体信用生命保険

- 当行が指定する団体信用生命保険のいずれかにご加入いただきます。なお、団体信用生命保険の保険料は当行が負担します。
- 各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。
- ミックスローンやリフォーム資金のお借り入れをご希望のお客さまはすべてのお借り入れにつき同一の保障内容へのご加入となります。
- お借入後の保障内容の変更はできません。
- 詳細は、SBI新生銀行ウェブサイトにてご確認いただけます。

<お選びいただける団体信用生命保険>

- ・団体信用生命保険(通称「一般団信」)

- 一般団信は、被保険者となるお客さまが死亡、所定の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当行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。
- 一般団信は住宅ローン残高を対象とし、対象となる住宅ローン残高の上限は3億円です。お客さまが当行から複数の住宅ローンをお借り入れの場合は、合計で3億円となります。
- 一般団信に追加して、被保険者となるお客さまが所定の要介護状態になった場合に、保険会社より保険契約者である当行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「団体信用介護保障保険」(通称「安心保障付団信」)を無料で付帯することができます。ガン団信に付帯することはできません。安心保障付団信の保険料は当行が負担します。安心保障付団信の加入限度額は3億円(安心保障付団信の対象となるローンが複数ある場合は合計で3億円)となります。安心保障付団信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。また、借入金額が1億円超となる場合、医師による診断書等の提出が必要となります。

- ・がん保障特約付リビング・ニーズ特約付団体信用生命保険(通称「ガン団信」)

- ガン団信は、被保険者となるお客さまが死亡、所定の高度障害状態、所定の悪性新生物(がん)にかかり医師により診断確定された場合、または医師により余命6ヶ月以内と宣告された場合<sup>\*</sup>に、保険会社より保険契約者である当行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。
- ガン団信は住宅ローン残高を対象とし、対象となる住宅ローン残高の上限は3億円です。お客さまが当行から複数の住宅ローンをお借り入れの場合は、合計で3億円となります。
- ガン団信はお借入時点で満50歳未満のお客さまに限りお選びいただけます。
- お選びいただいた金利タイプの利率に0.1%を上乗せされた金利が適用されます。
- 借入金額が5,000万円超となる場合、医師による診断書等の提出が必要となります。
- ガン団信をお選びいただく場合、団体信用介護保障保険にご加入いただくことはできません。

\* 以下に該当する場合はガン団信の保険金支払いの対象となりません。

- ・お借入前に悪性新生物(がん)に罹患したと医師によって診断確定されていた場合
- ・お借入日からその日を含めて90日以内に悪性新生物(がん)と診断確定された場合

## 13.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)

## 14.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、ゆうちょ銀行担当者にお問い合わせください。
- お借り入れに際しては当行所定の審査がございます。審査結果によっては、借入利率等の借入条件が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。
- お借り入れから完済までの間、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いただきます。
- 各手数料は2025年12月1日現在のものです。将来、見直され変更になる場合もありますので、ご了承ください。
- 詳細は、ゆうちょ銀行担当者および「お客様ご説明資料(パワースマート住宅ローン<プラス>補足商品説明書)」にてご確認いただけます。

ご不明な点等ございましたら、ゆうちょ銀行担当者もしくはパワーコール<住宅ローン銀行代理専用>【TEL 0120-753-238】までご照会ください。