

<パワースマート住宅ローン>商品説明書

(2025年3月3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、「6. 金利タイプの内容」において「長期固定金利タイプ」または「ステップダウン金利タイプ」をお選びいただく場合は、お借入時の年齢が59歳未満であることを要します。
- お選びいただく団体信用生命保険（「11. 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*1が居住するための*2、

- 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*3
- 上記にかかる諸費用*4(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です。

- 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*5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*5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<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です。

*2 賃貸中の物件についてはお取り扱いできません。

*3 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、「パワースマート住宅ローンお客様ご説明資料」にてご確認くださいませ。

*4 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、「パワースマート住宅ローンお客様ご説明資料」にてご確認くださいませ。

*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

- 住宅購入・新築(または住宅ローン借換)資金をお借り入れの場合

500万円以上3億円以下(10万円単位)とします。ただし、「ステップダウン金利タイプ」を選択する場合には2,000万円以上3億円以下(10万円単位)であることを要します。

また、住宅購入・新築(または住宅ローン借換)資金と合わせて、リフォーム資金および/または諸費用にかかる資金をお借り入れの場合には、リフォーム資金分の借入金額は30万円以上(10万円単位)、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)とし、借入金額の合計を500万円以上3億円以下(10万円単位)(ただし、「ステップダウン金利タイプ」を選択する場合には、借入金額の合計が2,000万円以上3億円以下)とします。

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。

●住宅購入・新築(または住宅ローン借換)資金のお借り入れがない場合

リフォーム資金の借入金額は、500万円以上1億円以下(10万円単位)とします。合わせて、諸費用にかかる資金をお借り入れの場合には、リフォーム資金分の借入金額を30万円以上(10万円単位)、諸費用にかかる資金分の借入金額を10万円以上(10万円単位)とし、借入金額の合計は500万円以上1億円以下(10万円単位)とします。ただし、「ステップダウン金利タイプ」を選択する場合には、借入金額の合計が2,000万円以上3億円以下(10万円単位)であることを要します。

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

5年以上35年以内(1年単位)とし、お客さまにお選びいただけます。ただし、「長期固定金利タイプ」または「ステップダウン金利タイプ」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

具体的な金利水準は、SBI新生銀行ウェブサイト(www.sbishinseibank.co.jp)、パワーコール<住宅ローン専用>等にてご確認ください。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」、「長期固定金利タイプ」および「ステップダウン金利タイプ」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」および「ステップダウン金利タイプ」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。

団体信用生命保険としてガン団信をお選びの場合は、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。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、リフォーム資金、諸費用にかかる資金を複数組み合わせでお借り入れの場合には、お選びいただける金利タイプの組み合わせに制限がございますので、「パワースマート住宅ローンお客様ご説明資料」をお読みください。

「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、付帯する団体信用生命保険の種類、お申込内容、審査結果等によって決定されるため、結果としてSBI新生銀行ウェブサイト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、付帯する団体信用生命保険の種類、お申込内容、審査結果等によって決定されるため、結果としてSBI新生銀行ウェブサイト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、付帯する団体信用生命保険の種類、お申込内容や審査結果を考慮して決定されますので、結果としてSBI新生銀行ウェブサイト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。

「ステップダウン金利タイプ」

- 初回約定返済日から一定期間経過後に適用利率が段階的に引き下げられる金利タイプです。
- ミックスローンサービスはご利用いただけません。
- 借入期間に応じて適用されるご契約日時点の「借入金利」から当行所定の調整がなされた利率（「当初適用利率」）をもとに、下記に基づき算出される適用利率が適用されます。当初適用利率は、ご契約日時点の「借入金利」を基準に、お申込内容や審査結果を考慮して決定されますので、SBI新生銀行ウェブサイトに表示の利率と異なる場合があります。
- 借入期間中は、下記による事由のほかには、原則として適用利率の変動はありません。なお、借入期間中に他の金利タイプへの変更はできません。
 - ①借入日から、初回の約定返済日から起算して120回目の約定返済日以降、最初に到来する6月27日および12月27日のいずれか早い方の日（以下「初回利率変更日」といいます）の前日までの期間は、当初適用利率
 - ②初回利率変更日から初回利率変更日の5年後の応当日の前日（借入11年目から15年目）までの期間は、当初適用利率の90%
 - ③初回利率変更日の5年後の応当日から初回利率変更日の10年後の応当日の前日（借入16年目から20年目）までの期間は、当初適用利率の80%
 - ④初回利率変更日の10年後の応当日から初回利率変更日の15年後の応当日の前日（借入21年目から25年目）までの期間は、当初適用利率の70%
 - ⑤初回利率変更日の15年後の応当日から初回利率変更日の20年後の応当日の前日（借入26年目から30年目）までの期間は、当初適用利率の60%
 - ⑥初回利率変更日の20年後の応当日から最終返済期日までの期間は、当初適用利率の50%

※借入期間が35年に満たない場合であっても、借入日以降、上記①から⑥を順に適用し、最終返済期日が到来した時点で適用を終了するものとします。また、契約締結後に最終返済期日が変更された場合（繰上返済によって最終返済期日が繰り上がった場合を含む）は、当該変更後の最終返済期日が到来した時点で適用を終了するものとします。

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（ただし、「ステップダウン金利タイプ」をご選択の場合、半年毎増額返済を設定することはできません）。
- お客さまのご都合に合わせて、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いただくこと（金額指定繰上返済サービス）や、指定金額を超えた金額を自動的に繰上返済にあてること（自動繰上返済サービス（スマート返済））も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ご負担となります。

9. 連帯保証人

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。ただし、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。

10. 保証料

不要です。

11. 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けます。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全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ください。

<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。
- ・団体信用生命保険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。団体信用介護保障保険の加入限度額は3億円(団体信用介護保障保険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*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。
- ・金利タイプの選択で「ステップダウン金利タイプ」をお選びいただく場合は、ガン団信をお選びいただくことができません。
- ・ガン団信に、安心保障付団信を付帯することはできません。

*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

12. 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。

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、パワーコール<住宅ローン専用>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ありますので、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3月3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、SBI新生銀行ウェブサイト(www.sbishinseibank.co.jp)および「パワースマート住宅ローンお客様ご説明資料」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。