

【WEBサイトからお申込みのお客さま】
住宅ローンのご案内
Housing Loan Guide

www.netbk.co.jp



三井住友信託銀行 代理店
住信SBIネット銀行

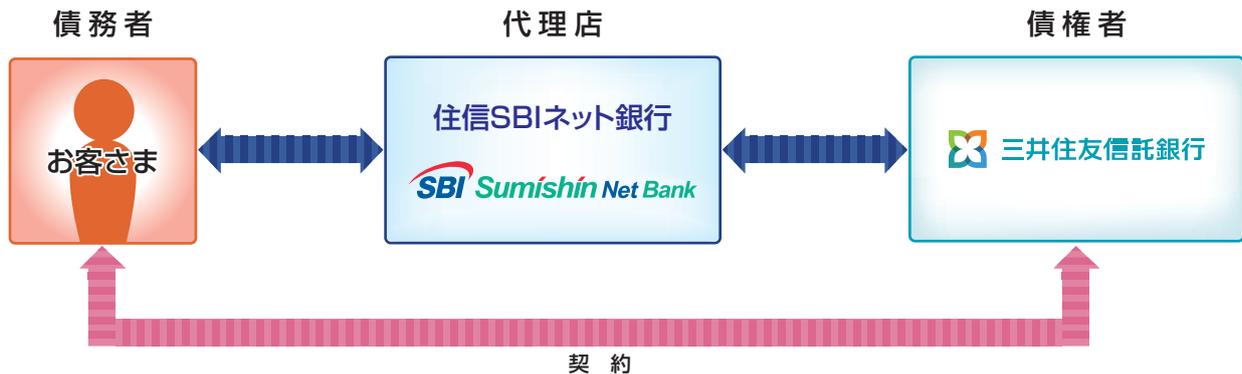
C O N T E N T S

1	銀行代理店について	2
2	お借入れまでの流れ	3
3	お取扱いにあたっての注意点	4
4	お借入条件	5
5	連帯保証人および担保提供者へご案内	11
6	ご夫婦または親子で住宅を取得される場合の 住宅ローンのお借入れについて	12
7	お申込時の必要書類	14
8	ご本人確認について	14
9	団体信用生命保険について	15
10	8疾病保障について	16
11	正式審査終了後のお手続きについて	17
12	ご契約について	19
13	ご返済について	20
14	繰上返済について	21
15	金利タイプについて	22
16	住宅ローン金利変動リスク等に関する説明	23
17	各種手数料・諸費用について	27
18	住宅ローン減税について	28

1 銀行代理店について

住宅ローンにおける手続きは、銀行代理店である住信SBIネット銀行を通じて行われます。
住宅ローンは三井住友信託銀行からのお借入れとなります。

この住宅ローンにつきましては住信SBIネット銀行が三井住友信託銀行の銀行代理店となります。
住信SBIネット銀行はお客さまと三井住友信託銀行の架け橋となります。



銀行代理店の役割と業務内容

銀行代理店である住信SBIネット銀行は、三井住友信託銀行に代わって住宅ローンの募集を行い、契約および契約後の管理を担っています。

住信SBIネット銀行で行う業務は以下のとおりです。

- 契約の申込の受領／受付
- 契約の締結の代行
- 契約の締結を目的とした勧誘、商品の説明
- 契約の条件変更等の申し出受付、繰上返済、金利タイプの変更
- 利息証明書、残高証明書の発行
- 契約の維持・管理に関連する事項
- その他住宅ローン取引に必要な事項で、三井住友信託銀行が特に指定した業務

■お問合せ先

【住信SBIネット銀行 カスタマーセンター】

〈口座をお持ちのお客さま〉 **0120-953-895** (通話料無料) または **03-5363-7373** (通話料有料)

〈口座をお持ちでないお客さま〉 **0120-974-646** (通話料無料) または **03-5363-7372** (通話料有料)

オペレーターへのお問合せは 平日9:00～19:00 土・日・祝日9:00～17:00(12月31日、1月1日～3日、5月3日～5日を除く)

2 お借入れまでの流れ

STEP 1



(仮審査)
お申込み

お借入れできるかどうかの事前審査です。
住信SBIネット銀行WEBサイトより住宅ローンの仮審査をお申込みください。

STEP 2



(仮審査)
終了のご連絡

住信SBIネット銀行が仮審査の終了をEメールにてご連絡いたします。

STEP 3



(正式審査)
お申込み

住信SBIネット銀行がローン申込書類一式をご郵送いたします。
申込書類に必要事項をご記入・ご捺印のうえ、
申込時の必要書類と一緒に住信SBIネット銀行にご返送ください。
申込時必要書類の詳細は「必要書類チェックシート」をご覧ください。

STEP 4



(正式審査)
審査

ご返送していただいた申込書類をもとに
三井住友信託銀行で正式審査を行います。
お勤め先に電話をかけ、勤務事実を確認させていただく場合もございます。

STEP 5



(正式審査)
終了のご連絡

住信SBIネット銀行が正式審査の終了をEメールにてご連絡いたします。
なお、貸出条件については郵送でご案内いたします。

STEP 6



ご契約

住信SBIネット銀行がローン契約書類一式をお客さまのご指示によりご郵送いたします。
契約書類にご記入・ご捺印のうえ、契約時の必要書類と一緒に住信SBIネット銀行にご返送ください。ご契約時の必要書類の詳細は19ページをご覧ください。
なお、ご不明な点は住信SBIネット銀行カスタマーセンターまでご連絡ください。

STEP 7



ご融資の実行

あらかじめご融資の日程・お振込先を決めたうえで、
住信SBIネット銀行がご指定の日にお客さまの住信SBIネット銀行口座に入金させていただきます。
抵当権設定登記を行う司法書士は住信SBIネット銀行から指定させていただきます。

所定の日よりご返済の自動引落しが始まります。
住信SBIネット銀行WEBサイトログイン後住宅ローンページにて、**実行計算書・返済予定表などの閲覧や、
繰上返済・金利タイプの変更・お客さま情報（住所・電話番号・メールアドレス等）の変更のお手続きが
可能になります。**

■お問合せ先

【住信SBIネット銀行 カスタマーセンター】

〈口座をお持ちのお客さま〉 **0120-953-895** (通話料無料) または **03-5363-7373** (通話料有料)

〈口座をお持ちでないお客さま〉 **0120-974-646** (通話料無料) または **03-5363-7372** (通話料有料)

オペレーターへのお問合せは 平日9:00～19:00 土・日・祝日9:00～17:00(12月31日、1月1日～3日、5月3日～5日を除く)

3 お取扱いにあたっての注意点

お申込みにあたって

- ・お申込みにあたりましては、商品概要説明書・金利を必ずご確認ください。
- ・お申込み（正式審査）からご契約にあたりましては、通常1ヵ月程度の日数がかかります。余裕を持ってお申込みください。
- ・借換の場合には、現在のお借入金融機関での完済のお手続きが必要となります。完済のお手続きには数週間から1ヵ月程度かかる場合もありますので、詳細は現在お借入れの金融機関にお問合せください。
- ・仮審査のお申込みは、1回のお申込みにつき1件とさせていただきます。またいったんお申込みいただきますと、ご契約まであらたなお申込みはできませんのであらかじめご了承ください。

お申込内容の変更について

- ・審査終了後に資金や融資物件などの計画をご変更される場合には、改めて審査が必要となりますので、ご注意ください。

書類について

- ・お申込時およびご契約時にご提出いただいた書類は、審査結果にかかわらず、原則返却いたしません。
- ・お申込人、連帯保証人（収入合算者）および担保提供者は、ご本人であることの確認をさせていただきます。またお申込人、連帯保証人（収入合算者）および担保提供者は、必ずお借入条件などをご確認いただき、必要な書類に該当のかたがそれぞれ自署・ご捺印をお願いいたします。

審査について

- ・三井住友信託銀行の住宅ローンをご利用いただけるのは、「商品概要説明書」に記載のすべての条件を満たしているかたとなります。
- ・仮審査は住信SBIネット銀行WEBサイトにご入力いただいた内容にもとづいて、三井住友信託銀行所定の審査を行います。審査の結果、ご希望に沿えない場合もございます。またご入力いただいた仮審査の内容が実際と相違している場合には、正式審査の結果、ご希望に沿えない場合もございますので、ご了承ください。
- ・仮審査の結果はローンのお借入れの目安を提示させていただくものであり、融資を保証するものではありません。融資に際しては、正式審査終了後にご案内する貸出条件を完備いただくことが必要です。

お借入れについて

- ・土・日・祝日および銀行休業日をお借入日としてご指定いただくことはできません。
- ・お借入日当日に必要な条件がそろわない場合には、ご融資できない場合もございます。
- ・担保物件に抵当権設定登記を行う司法書士は住信SBIネット銀行から指定させていただきます。

お借入金について

- ・お借入日にお申込人の住信SBIネット銀行預金口座にご融資資金を入金し、直ちにご指定先にお振込みいたします。小切手、現金などによるお渡しは出来ませんので、あらかじめご了承ください。

住宅ローン完済時の登記手続きについて

- ・完済理由が借換・売買などの場合は、担保物件の抵当権抹消登記を行う司法書士は住信SBIネット銀行から指定させていただきます。なお、抵当権抹消費用はお客様のご負担となります。

お手続きのお知らせについて

- ・大切なお知らせはEメールにてご連絡いたします。お知らせ情報を確実にお伝えするためにも、ご登録いただいているEメールアドレスが、正しいものであるかどうかをご確認ください。また携帯端末でEメールを受け取った場合、大切なお知らせのすべての情報が読み取れない場合がございますので、携帯端末用のEメールアドレスの登録はお控えください。

4 お借入条件

商品概要説明書：ネット専用住宅ローン

商品名	ネット専用住宅ローン
ご利用いただけるかた	<p>次の条件をすべて満たす個人のお客さま</p> <ul style="list-style-type: none"> ・仮審査申込時満20歳以上、借入時満65歳以下で、完済時満80歳未満のお客さま ・安定かつ継続した収入があるお客さま ・三井住友信託銀行指定の団体信用生命保険にご加入を認められるお客さま ・国内にお住まいのお客さま <p>※親子、ご夫婦で一緒にお借入れされる場合、原則それぞれローンを分けてのお借入れ、もしくはお一人を連帯保証人としてお申込みいただけます。ただし、物件を共有し同居されることが条件となります。</p> <p>※連帯債務型でのお申込みはできません。</p> <p>※お申込みにあたっては、三井住友信託銀行所定の審査があります。審査の結果によってはご希望にそいかねる場合もありますので、あらかじめご了承ください。</p>
資金使途	<p>住宅に関する次の資金にご利用いただけます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ご本人またはご家族がお住まいになるための住宅の新築・購入資金およびこれにかかわる諸費用 ・ご本人またはご家族がお住まいの現在お借入中の住宅ローンの借換資金およびこれにかかわる諸費用 <p>※既に住信SBIネット銀行でお借入れの住宅ローンを借換えることはできません。</p> <p>※三井住友信託銀行(旧住友信託銀行、旧中央三井信託銀行を含む)でお借入れの住宅ローンを借換えることはできません。</p> <p>※投資用物件のご購入資金としては、ご利用いただけません。</p>
ご融資金額	<p>500万円以上1億円以下(10万円単位)。</p> <p>※資金使途によりご融資金額に上限があります。</p> <p>住宅の新築・購入資金：ご融資対象物件の担保評価額の範囲内とします。</p> <p>借換資金：担保評価額の最大200%まで。ただし、審査の結果、200%までお借入れできない場合もありますので、あらかじめご了承ください。</p>
ご融資期間	<p>1年以上35年以内(1ヵ月単位)</p> <p>※借換の場合の上限は、35年から、借換対象となる住宅ローンの借入日からの経過期間を差引いた期間とします。</p> <p>ご融資期間<1ヵ月単位>：35年-経過期間 (経過期間の端数月数は1年単位で切上げとします)</p>
お取扱い地域	<p>日本国内全域です。</p> <p>ただし、借地上・保留地上の物件、離島にある物件については、お取扱いできません。</p>
金利タイプ	<p>「変動金利タイプ」「固定金利特約タイプ」の2つの金利タイプからお選びいただけます。</p> <p>お借入後、どちらの金利タイプにも変更することができます。</p> <p>①変動金利タイプ お借入後の金利は、毎年4月1日、10月1日の三井住友信託銀行の短期プライムレートを基準として年2回金利の見直しを行い、6月、12月の約定返済日の翌日からそれぞれ新しい金利の適用となります。ただし、基準金利が大幅に変動した場合には、それ以外の日に適用している金利を見直すことがあります。</p> <p>②固定金利特約タイプ 特約期間は2年、3年、5年、7年、10年、15年、20年、30年、35年からお選びいただけます。毎月月末に翌月の金利を決定し、住信SBIネット銀行WEBサイトの金利のご案内に表示します。ただし、金融情勢の大幅な変動等があった場合には、月中に適用している金利を見直すことがあります。</p>
金利タイプの変更	<p>お借入中はご希望に応じて、「変動金利タイプ」「固定金利特約タイプ」を何度でもお選びいただけます。変更を希望される場合は、住信SBIネット銀行WEBサイトでのお客さまによる所定の操作によりお申込みいただけます。</p> <p>①変動金利タイプ 「固定金利特約タイプ」に変更ができます。金利は金利切替日(約定返済日)の翌日の「固定金利特約タイプ」の金利となります。金利タイプの変更は金利切替日(約定返済日)の翌日からとなります。</p> <p>②固定金利特約タイプ 固定金利特約期間終了時に、変更のお申込みがない場合には、自動的に「変動金利タイプ」となります。既存の固定金利特約期間終了日の前日までに、終了後の「固定金利特約タイプ」への変更をお申込みいただけます。お申込みいただいた金利タイプは、既存の金利が適用されている期間の終了日の翌日から適用されます。なお、固定金利特約期間中は金利タイプの変更はできません。</p>
金利	<p>借入実行日の金利が適用されます。</p>
金利プラン	<p>お借入時に「通期引下げプラン」「当初引下げプラン」の2つの金利プランからお選びいただけます。</p> <p>お借入後、金利プランの変更はできません。</p> <p>①通期引下げプラン お借入全期間において、基準金利より所定の金利幅を一律引下げます。</p> <p>②当初引下げプラン 当初の金利タイプを選択された期間(変動金利タイプの場合はお借入後5年を経過した金利見直し時または固定金利特約タイプに変更されるまでの期間、固定金利タイプの場合は当初特約期間)を重視して、基準金利より所定の金利幅を引下げます。</p>

商品名	ネット専用住宅ローン
遅延損害金	年利14%で日割計算されます。(約定返済日の翌日から計算されます。)
団体信用生命保険	三井住友信託銀行指定の団体信用生命保険にご加入いただきます。保険料は三井住友信託銀行が負担いたします。 引受保険会社:カーディフ生命保険会社
保証料・保証人	保証会社の保証付ではありません。このため、保証料は必要ありません。 収入合算者は連帯保証人、担保提供者は物上保証人とさせていただきます。 ※連帯保証人は同居のご家族に限ります。
担保	ご融資の対象となる物件に三井住友信託銀行を抵当権者とする抵当権を第一順位にて設定していただきます。 ※担保設定等の登記にかかる費用は、お客さまのご負担となります。 ※担保物件は、建築基準法、およびそのほかの法令に適合しているものに限ります。「検査済証」のご提出をいただく場合があります。 ※担保物件の所在地、地積、状況などによっては、ご融資できないことがありますのでご了承ください。(建築基準法上の道路に接道していない物件は、お取扱いできません。) 建物にはお借入期間以上の火災保険を付保いただきます。なお、保険金請求権に対して三井住友信託銀行を質権者とする質権を設定していただく場合があります。 ※火災保険料は、お客さまのご負担となります。
事務取扱手数料 (お借入時)	お借入れの際に、ご融資金額に対して2.16%の銀行事務取扱手数料(消費税込)がかかります。 ※別途、印紙代、登記費用等の実費が必要となります。
繰上返済および 金利タイプ変更手数料	<ul style="list-style-type: none"> 一部繰上返済(1円以上1円単位) <ul style="list-style-type: none"> 〈変動金利期間中〉 無料 〈固定金利特約期間中〉 無料 全額繰上返済 <ul style="list-style-type: none"> 〈変動金利期間中〉 無料 〈固定金利特約期間中〉 32,400円(消費税込) 金利タイプの変更 <ul style="list-style-type: none"> 〈変動金利期間中〉 無料 〈固定金利特約期間終了時〉 無料 <p>※上記手数料の金額は、所定の金額に8%の税率に基づき算出された消費税額(地方消費税額を含みます。以下同じ。)を加算した金額です。各お手続き時に実際にお支払いいただく金額は、所定の金額に当該お手続き日時点の適用税率に基づき算出される消費税額を加算した金額となるため、上記金額と異なる場合があります。</p>
ご返済方法	<p>「元利均等返済」「元金均等返済」のいずれかの方法で、毎月の約定返済日に住信SBIネット銀行の代表口座円普通預金より自動引落しさせていただきます。</p> <p>【元利均等返済】 ①変動金利タイプ 月々のご返済額は、お借入後5回目の10月1日を基準日とする金利の見直し時に、前のご返済額の125%を限度に見直しいたします。(以降、5年ごとに金利の見直しにあわせ、前のご返済額の125%を限度としてご返済額を見直します。) 金利情勢等により、当初の借入期間が終了しても未返済残高が生じる場合があります。この場合、原則として期日に全額返済していただきますが、全額返済が困難な場合には期日までにお申出ください。 ②固定金利特約タイプ 「固定金利特約タイプ」ご利用期間中、ご返済額の見直しはありません。</p> <p>【元金均等返済】 ご返済額(元金と利息の合計額)のうち、元金部分が一定です。(ご返済額は毎月変動します。)</p> <p>「毎月返済」と「毎月返済と半年毎増額返済の併用」からお選びいただけます。 半年毎増額返済に充てることのできるのはご融資金額の50%以内です。 半年毎増額返済は、6ヵ月ごとのご指定月にさせていただきます。 ※住信SBIネット銀行WEBサイトの「住宅ローン」の「シミュレーション」にて、ご返済額の試算が可能です。 ※ご融資期間中の毎回の利息のご返済額は、その時点の元金残高と金利により計算いたします。</p>
約定返済日	約定返済日は、12、17、22、27日のいずれかからお選びいただけます。 約定返済日が銀行休業日の場合は翌営業日となります。 毎月の約定返済日に住信SBIネット銀行の代表口座円普通預金から自動引落しさせていただきます。 約定返済日の19:00までのご入金分が当日扱いとなります。19:00以降のご入金分は翌日扱いとなり、遅延損害金がかかります。
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 0570-017109または03-5252-3772

商品概要説明書：ネット専用8疾病保障付住宅ローン

商品名	ネット専用8疾病保障付住宅ローン
対象商品	「ネット専用住宅ローン」
ご利用いただけるかた	<p>上記対象商品を新規にお借入れいただく、次の条件をすべて満たす個人のお客さま</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 仮審査申込時満20歳以上、借入時満65歳以下で、完済時満80歳未満のお客さま ・ 安定かつ継続した収入があるお客さま ・ 三井住友信託銀行指定の団体信用生命保険にご加入を認められるお客さま ・ 国内にお住まいのお客さま <p>※親子、ご夫婦で一緒にお借入れされる場合、原則それぞれローンを分けてのお借入れ、もしくはお一人を連帯保証人としてお申込みいただきます。ただし、物件を共有し同居されることが条件となります。</p> <p>※連帯債務型でのお申込みはできません。</p> <p>※お申込みにあたっては、三井住友信託銀行所定の審査があります。審査の結果によってはご希望にそいかなる場合もありますので、あらかじめご了承ください。</p>
資金使途	<p>住宅に関する次の資金にご利用いただけます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ご本人またはご家族がお住まいになるための住宅の新築・購入資金およびこれにかかわる諸費用 ・ ご本人またはご家族がお住まいの現在お借入中の住宅ローンの借換資金およびこれにかかわる諸費用 <p>※既に住信SBIネット銀行でお借入れの住宅ローンを借換えることはできません。</p> <p>※三井住友信託銀行(旧住友信託銀行、旧中央三井信託銀行を含む)でお借入れの住宅ローンを借換えることはできません。</p> <p>※投資物件のご購入資金としては、ご利用いただけません。</p>
ご融資金額	<p>500万円以上1億円以下(10万円単位)</p> <p>※資金使途によりご融資金額に上限があります。</p> <p>住宅の新築・購入資金：ご融資対象物件の担保評価額の範囲内とします。</p> <p>借換資金：担保評価額の最大200%まで。ただし、審査の結果、200%までお借入れできない場合もありますので、あらかじめご了承ください。</p>
ご融資期間	<p>1年以上35年以内(1ヵ月単位)</p> <p>※借換の場合の上限は、35年から、借換対象となる住宅ローンの借入日からの経過期間を差引いた期間とします。</p> <p>ご融資期間<1ヵ月単位>：35年-経過期間 (経過期間の端数月数は1年単位で切上げとします)</p>
お取扱い地域	<p>日本国内全域です。</p> <p>ただし、借地上・保留地上の物件、離島にある物件については、お取扱いできません。</p>
金利タイプ	<p>「変動金利タイプ」「固定金利特約タイプ」の2つの金利タイプからお選びいただけます。</p> <p>お借入後、どちらの金利タイプにも変更することができます。</p> <p>①変動金利タイプ お借入後の金利は、毎年4月1日、10月1日の三井住友信託銀行の短期プライムレートを基準として年2回金利の見直しを行い、6月、12月の約定返済日の翌日からそれぞれ新しい金利の適用となります。ただし、基準金利が大幅に変動した場合には、それ以外の日に適用している金利を見直すことがあります。</p> <p>②固定金利特約タイプ 特約期間は2年、3年、5年、7年、10年、15年、20年、30年、35年からお選びいただけます。毎月月末に翌月の金利を決定し、住信SBIネット銀行WEBサイトの金利のご案内に表示します。ただし、金融情勢の大幅な変動等があった場合には、月中に適用している金利を見直すことがあります。</p>
金利タイプの変更	<p>お借入中はご希望に応じて、「変動金利タイプ」「固定金利特約タイプ」を何度でもお選びいただけます。</p> <p>変更を希望される場合は、住信SBIネット銀行WEBサイトでのお客さまによる所定の操作によりお申込みいただけます。</p> <p>①変動金利タイプ 「固定金利特約タイプ」に変更ができます。金利は金利切替日(約定返済日)の翌日の「固定金利特約タイプ」の金利となります。金利タイプの変更は金利切替日(約定返済日)の翌日からとなります。</p> <p>②固定金利特約タイプ 固定金利特約期間終了時に、変更のお申込みがない場合には、自動的に「変動金利タイプ」となります。既存の固定金利特約期間終了日の前日までに、終了後の「固定金利特約タイプ」への変更をお申込みいただけます。お申込みいただいた金利タイプは、既存の金利が適用されている期間の終了日の翌日から適用されます。なお、固定金利特約期間中は金利タイプの変更はできません。</p>
金利	借入実行日の金利が適用されます。
金利プラン	<p>お借入時に「通期引下げプラン」「当初引下げプラン」の2つの金利プランからお選びいただけます。</p> <p>お借入後、金利プランの変更はできません。</p> <p>①通期引下げプラン お借入全期間において、基準金利より所定の金利幅を一律引下げます。</p> <p>②当初引下げプラン 当初の金利タイプを選択された期間(変動金利タイプの場合はお借入後5年を経過した金利見直し時または固定金利特約タイプに変更されるまでの期間、固定金利タイプの場合は当初特約期間)を重視して、基準金利より所定の金利幅を引下げます。</p>
遅延損害金	年利14%で日割計算されます。(約定返済日の翌日から計算されます。)
団体信用生命保険	三井住友信託銀行指定の団体信用生命保険にご加入いただけます。保険料は三井住友信託銀行が負担いたします。引受保険会社：カーディフ生命保険会社
保証料・保証人	<p>保証会社の保証付ではありません。このため、保証料は必要ありません。</p> <p>収入合算者は連帯保証人、担保提供者は物上保証人とさせていただきます。</p> <p>※連帯保証人は同居のご家族に限ります。</p>
担保	<p>ご融資の対象となる物件に三井住友信託銀行を抵当権者とする抵当権を第一順位にて設定していただけます。</p> <p>※担保設定等の登記にかかる費用は、お客さまのご負担となります。</p> <p>※担保物件は、建築基準法、およびそのほかの法令に適合しているものに限り、「検査済証」のご提出をいただく場合があります。</p> <p>※担保物件の所在地、地積、状況などによっては、ご融資できないことがありますのでご了承ください。(建築基準法上の道路に接していない物件は、お取扱いできません。)</p> <p>建物にはお借入期間以上の火災保険を付保いただけます。なお、保険金請求権に対して三井住友信託銀行を質権者とする質権を設定していただく場合があります。</p> <p>※火災保険料は、お客さまのご負担となります。</p>

商品名	ネット専用8疾病保障付住宅ローン
事務取扱手数料 (お借入時)	お借入れの際に、ご融資金額に対して2.16%の銀行事務取扱手数料(消費税込)がかかります。 ※別途、印紙代、登記費用等の実費が必要となります。
繰上返済および 金利タイプ変更手数料	<ul style="list-style-type: none"> 一部繰上返済(1円以上1円単位) <ul style="list-style-type: none"> 〈変動金利期間中〉 無料 〈固定金利特約期間中〉 無料 全額繰上返済 <ul style="list-style-type: none"> 〈変動金利期間中〉 無料 〈固定金利特約期間中〉 32,400円(消費税込) <p>※上記手数料の金額は、所定の金額に8%の税率に基づき算出された消費税額(地方消費税額を含みます。以下同じ。)を加算した金額です。各お手続き時に実際にお支払いいただく金額は、所定の金額に当該お手続き日時点の適用税率に基づき算出される消費税額を加算した金額となるため、上記金額と異なる場合があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> 金利タイプの変更 <ul style="list-style-type: none"> 〈変動金利期間中〉 無料 〈固定金利特約期間終了時〉 無料
ご返済方法	<p>「元利均等返済」「元金均等返済」のいずれかの方法で、毎月の約定返済日に住信SBIネット銀行の代表口座円普通預金より自動引落しさせていただきます。</p> <p>【元利均等返済】 ①変動金利タイプ 月々のご返済額は、お借入後5回目の10月1日を基準日とする金利の見直し時に、前のご返済額の125%を限度に見直しいたします。(以降、5年ごとに金利の見直しにあわせ、前のご返済額の125%を限度としてご返済額を見直します。) 金利情勢等により、当初の借入期間が終了しても未返済残高が生じる場合があります。この場合、原則として期日に全額返済していただきますが、全額返済が困難な場合には期日までにお申出ください。</p> <p>②固定金利特約タイプ 「固定金利特約タイプ」ご利用期間中、ご返済額の見直しはありません。</p> <p>【元金均等返済】 ご返済額(元金と利息の合計額)のうち、元金部分が一定です。(ご返済額は毎月変動します。)</p>
約定返済日	<p>約定返済日は、12、17、22、27日のいずれかからお選びいただけます。</p> <p>約定返済日が銀行休業日の場合は翌営業日となります。</p> <p>毎月の約定返済日に住信SBIネット銀行の代表口座円普通預金から自動引落しさせていただきます。約定返済日の19:00までのご入金分が当日扱いとなります。19:00以降のご入金分は翌日扱いとなり、遅延損害金がかかります。</p>
契約している 指定紛争解決機関	<p>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 0570-017109または03-5252-3772</p>
8疾病保障についての概要	
正式名称	特定疾病および重度慢性疾患のみ保障特約、債務繰上返済支援特約付帯就業不能信用費用保険
お申込み	<p>団体信用生命保険と一体型の申込書兼告知書兼同意書でのお申込みとなります。</p> <p>ただし保険会社での査定の結果、ご加入できない場合があります。</p>
保障内容(概要)	<p>この保険は、三井住友信託銀行が保険契約者となり、住宅ローンをご利用になるお客さまを被保険者とする保険です。保険料は契約者である三井住友信託銀行が負担します。保険会社より支払われた保険金の受取りは下記の通りとなります。</p> <p>【月々のローンご返済に対する保障】(就業不能信用費用保険金) 保険会社より支払われた保険金はお客さまが受取ります。</p> <p>【ローン債務残高に対する保障】(債務繰上返済支援保険金) 保険会社より支払われた保険金は三井住友信託銀行が受取ります。</p> <p>○対象となる特定疾病および重度慢性疾患 <ul style="list-style-type: none"> 《特定疾病》悪性新生物(ガン)※1、急性心筋梗塞、脳卒中 《重度慢性疾患》高血圧症、糖尿病、慢性腎不全、肝硬変、慢性膵炎 <small>※1「上皮内ガン(上皮内新生物)」「大腸の粘膜内ガン、膀胱や尿路、乳管などの非浸潤ガンを含む)は、お支払い対象外です。 ※対象となるガンの定義については、「被保険者のしおり」で必ずご確認ください。</small> </p> <p>【月々のローンご返済に対する保障】 ご融資日以降に被った上記特定疾病または重度慢性疾患のいずれかにより、ご融資日から3ヵ月を経過した日の翌日以降に被保険者本人の経験・能力に応じたいかなる業務にもまったく従事できない状態(就業不能状態)となり、その状態が継続し、ローンの約定返済日が到来した場合、当該約定返済相当額が保険金として支払われます。 (ただし、1回の就業不能状態に対する保険金のお支払いはローン約定返済相当額12回分を限度とします。また、ローンお借入期間中通算して36回分以内となります。)</p> <p>【ローン債務残高に対する保障】 ご融資日以降に被った上記特定疾病または重度慢性疾患のいずれかにより、ご融資日から3ヵ月を経過した日の翌日以降に被保険者本人の経験・能力に応じたいかなる業務にもまったく従事できない状態(就業不能状態)となり、その状態となった日からその日を含めて12ヵ月を経過した日の翌日午前0時までその状態が継続した場合、その時点のローン債務残高相当額が保険金として三井住友信託銀行宛に支払われ、債務の返済に充当されます。 <small>※条件によっては保険金がお支払いされない場合があります。詳細につきましては「被保険者のしおり」に記載の「契約概要」・「注意喚起情報」にてご確認ください。</small></p>
保障期間	住宅ローンご融資期間(ただし、就業不能信用費用保険金が36回分支払われた場合はすべての保障が終了します。)
保障の開始日	住宅ローンご融資日から3ヵ月を経過した日の翌日(ご融資日から3ヵ月間を待機期間とし、その後保障が開始されます。)
ご留意事項	<p>保険金のお支払いには上皮内ガンが支払対象外となるなど制限条件があります。ご加入にあたっては、「被保険者のしおり」に記載の「契約概要」・「注意喚起情報」で詳細を必ずご確認ください。また、8疾病保障付住宅ローンでご利用いただく保険は、カーディフ損害保険会社の引受けとなりますので、保険内容の詳細やご不明点については「被保険者のしおり」に記載のお問合せ先へご連絡ください。</p>
引受保険会社	カーディフ損害保険会社

商品概要説明書：ネット専用8疾病保障・ガン診断給付金付住宅ローン

商品名	ネット専用8疾病保障・ガン診断給付金付住宅ローン(女性向け)
対象商品	「ネット専用住宅ローン」
ご利用いただけるかた	<p>上記対象商品を新規にお借入れいただく、次の条件をすべて満たす女性のお客さま</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 仮審査申込時満20歳以上、借入時満65歳以下で、完済時満80歳未満のお客さま ・ 安定かつ継続した収入があるお客さま ・ 三井住友信託銀行指定の団体信用生命保険にご加入を認められるお客さま ・ 国内にお住まいのお客さま <p>※ 親子、ご夫婦で一緒にお借入れされる場合、原則それぞれローンを分けてのお借入れ、もしくはお一人を連帯保証人としてお申込みいただきます。ただし、物件を共有し同居されることが条件となります。この場合、女性のお客さまだけが、対象となります。</p> <p>※ 連帯債務型でのお申込みはできません。</p> <p>※ お申込みにあたっては、三井住友信託銀行所定の審査があります。審査の結果によってはご希望にそいかなる場合もありますので、あらかじめご了承ください。</p>
資金使途	<p>住宅に関する次の資金にご利用いただけます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ご本人またはご家族がお住まいになるための住宅の新築・購入資金およびこれにかかわる諸費用 ・ ご本人またはご家族がお住まいの現在お借入中の住宅ローンの借換資金およびこれにかかわる諸費用 <p>※ 既に住信SBIネット銀行でお借入れの住宅ローンを借換えることはできません。</p> <p>※ 三井住友信託銀行(旧住友信託銀行、旧中央三井信託銀行を含む)でお借入れの住宅ローンを借換えることはできません。</p> <p>※ 投資用物件のご購入資金としては、ご利用いただけません。</p>
ご融資金額	<p>500万円以上1億円以下(10万円単位)</p> <p>※ 資金使途によりご融資金額に上限があります。</p> <p>住宅の新築・購入資金：ご融資対象物件の担保評価額の範囲内とします。</p> <p>借換資金：担保評価額の最大200%まで。ただし、審査の結果、200%までお借入れできない場合もありますので、あらかじめご了承ください。</p>
ご融資期間	<p>1年以上35年以内(1ヵ月単位)</p> <p>※ 借換の場合の上限は、35年から、借換対象となる住宅ローンの借入日からの経過期間を差引いた期間とします。</p> <p>ご融資期間<1ヵ月単位>：35年一経過期間(経過期間の端数月数は1年単位で切上げとします)</p>
お取扱い地域	<p>日本国内全域です。</p> <p>ただし、借地上・保留地上の物件、離島にある物件については、お取扱いできません。</p>
金利タイプ	<p>「変動金利タイプ」「固定金利特約タイプ」の2つの金利タイプからお選びいただけます。</p> <p>お借入後、どちらの金利タイプにも変更することができます。</p> <p>① 変動金利タイプ</p> <p>お借入後の金利は、毎年4月1日、10月1日の三井住友信託銀行の短期プライムレートを基準として年2回金利の見直しを行い、6月、12月の約定返済日の翌日からそれぞれ新しい金利の適用となります。ただし、基準金利が大幅に変動した場合には、それ以外の日に適用している金利を見直すことがあります。</p> <p>② 固定金利特約タイプ</p> <p>特約期間は2年、3年、5年、7年、10年、15年、20年、30年、35年からお選びいただけます。毎月月末に翌月の金利を決定し、住信SBIネット銀行WEBサイトの金利のご案内に表示します。ただし、金融情勢の大幅な変動等があった場合には、月中に適用している金利を見直すことがあります。</p>
金利タイプの変更	<p>お借入中ではご希望に応じて、「変動金利タイプ」「固定金利特約タイプ」を何度でもお選びいただけます。変更を希望される場合は、住信SBIネット銀行WEBサイトでのお客さまによる所定の操作によりお申込みいただけます。</p> <p>① 変動金利タイプ</p> <p>「固定金利特約タイプ」に変更ができます。金利は金利切替日(約定返済日)の翌日の「固定金利特約タイプ」の金利となります。金利タイプの変更は金利切替日(約定返済日)の翌日からとなります。</p> <p>② 固定金利特約タイプ</p> <p>固定金利特約期間終了時に、変更のお申込みがない場合には、自動的に「変動金利タイプ」となります。既存の固定金利特約期間終了日の前日までに、終了後の「固定金利特約タイプ」への変更をお申込みいただけます。お申込みいただいた金利タイプは、既存の金利が適用されている期間の終了日の翌日から適用されます。なお、固定金利特約期間中は金利タイプの変更はできません。</p>
金利	借入実行日の金利が適用されます。
金利プラン	<p>お借入時に「通期引下げプラン」「当初引下げプラン」の2つの金利プランからお選びいただけます。</p> <p>お借入後、金利プランの変更はできません。</p> <p>① 通期引下げプラン</p> <p>お借入全期間において、基準金利より所定の金利幅を一律引下げます。</p> <p>② 当初引下げプラン</p> <p>当初の金利タイプを選択された期間(変動金利タイプの場合はお借入後5年を経過した金利見直し時または固定金利特約タイプに変更されるまでの期間、固定金利タイプの場合は当初特約期間)を重視して、基準金利より所定の金利幅を引下げます。</p>
遅延損害金	年利14%で日割計算されます。(約定返済日の翌日から計算されます。)
団体信用生命保険	三井住友信託銀行指定の団体信用生命保険にご加入いただきます。保険料は三井住友信託銀行が負担いたします。引受保険会社：カーディフ生命保険会社
保証料・保証人	<p>保証会社の保証付ではありません。このため、保証料は必要ありません。</p> <p>収入合算者は連帯保証人、担保提供者は物上保証人とさせていただきます。</p> <p>※ 連帯保証人は同居のご家族に限ります。</p>
担保	<p>ご融資の対象となる物件に三井住友信託銀行を抵当権者とする抵当権を第一順位にて設定していただきます。</p> <p>※ 担保設定等の登記にかかる費用は、お客さまのご負担となります。</p> <p>※ 担保物件は、建築基準法、およびそのほかの法令に適合しているものに限ります。「検査済証」のご提出をいただく場合があります。</p> <p>※ 担保物件の所在地、地積、状況などによっては、ご融資できないことがありますのでご了承ください。(建築基準法上の道路に接道していない物件は、お取扱いできません。)</p> <p>建物にはお借入期間以上の火災保険を付保いただきます。なお、保険金請求権に対して三井住友信託銀行を質権者とする質権を設定していただく場合があります。</p> <p>※ 火災保険料は、お客さまのご負担となります。</p>
事務取扱手数料(お借入時)	<p>お借入の際に、ご融資金額に対して2.16%の銀行事務取扱手数料(消費税込)がかかります。</p> <p>※ 別途、印紙代、登記費用等の実費が必要となります。</p>

商品名	ネット専用8疾病保障・ガン診断給付金付住宅ローン(女性向け)
<p>繰上返済および金利タイプ変更手数料</p>	<ul style="list-style-type: none"> 一部繰上返済(1円以上1円単位) <ul style="list-style-type: none"> 〈変動金利期間中〉 無料 〈固定金利特約期間中〉 無料 全額繰上返済 <ul style="list-style-type: none"> 〈変動金利期間中〉 無料 〈固定金利特約期間中〉 32,400円(消費税込) <p>※上記手数料の金額は、所定の金額に8%の税率に基づき算出された消費税額(地方消費税額を含みます。以下同じ。)を加算した金額です。各お手続き時に実際にお支払いいただく金額は、所定の金額に当該お手続き日時点の適用税率に基づき算出される消費税額を加算した金額となるため、上記金額と異なる場合があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> 金利タイプの変更 <ul style="list-style-type: none"> 〈変動金利期間中〉 無料 〈固定金利特約期間終了時〉 無料
<p>ご返済方法</p>	<p>「元利均等返済」「元金均等返済」のいずれかの方法で、毎月の約定返済日に住信SBIネット銀行の代表口座円普通預金より自動引落しさせていただきます。</p> <p>【元利均等返済】 ①変動金利タイプ 月々のご返済額は、お借入後5回目の10月1日を基準日とする金利の見直し時に、前のご返済額の125%を限度に見直しいたします。(以降、5年ごとに金利の見直しにあわせ、前のご返済額の125%を限度としてご返済額を見直します。) 金利情勢等により、当初の借入期間が終了しても未返済残高が生じる場合があります。この場合、原則として期日に全額返済していただきますが、全額返済が困難な場合には期日までにお申出ください。</p> <p>②固定金利特約タイプ 「固定金利特約タイプ」ご利用期間中、ご返済額の見直しはありません。</p> <p>【元金均等返済】 ご返済額(元金と利息の合計額)のうち、元金部分が一定です。(ご返済額は毎月変動します。)</p>
<p>約定返済日</p>	<p>約定返済日は、12、17、22、27日のいずれかからお選びいただけます。</p> <p>約定返済日が銀行休業日の場合は翌営業日となります。</p> <p>毎月の約定返済日に住信SBIネット銀行の代表口座円普通預金から自動引落しさせていただきます。約定返済日の19:00までのご入金分が当日扱いとなります。19:00以降のご入金は翌日扱いとなり、遅延損害金がかかります。</p>
<p>契約している指定紛争解決機関</p>	<p>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 0570-017109または03-5252-3772</p>
8疾病保障・ガン診断給付金についての概要	
<p>正式名称</p>	<p>特定疾病および重度慢性疾患のみ保障特約・悪性新生物診断給付金特約・債務繰上返済支援特約付帯就業不能信用費用保険</p>
<p>お申込み</p>	<p>団体信用生命保険と一体型の申込書兼告知書兼同意書でのお申込みとなります。ただし、保険会社での査定の結果、ご加入できない場合があります。</p>
<p>保障内容(概要)</p>	<p>この保険は、三井住友信託銀行が保険契約者となり、住宅ローンをご利用になる女性のお客さまを被保険者とする保険です。保険料は契約者である三井住友信託銀行が負担します。保険会社より支払われた保険金の受取りは下記の通りとなります。</p> <p>【月々のローンご返済に対する保障】(就業不能信用費用保険) 保険会社より支払われた保険金はお客さまが受取ります。</p> <p>【ローン債務残高に対する保障】(債務繰上返済支援保険金) 保険会社より支払われた保険金は三井住友信託銀行が受取ります。</p> <p>【ガン診断給付金】(悪性新生物診断給付金)(女性専用のサービス) 保険会社より支払われた診断給付金はお客さまが受取ります。</p> <p>○対象となる特定疾病および重度慢性疾患 <特定疾病>悪性新生物(ガン)*1、急性心筋梗塞、脳卒中 <重度慢性疾患>高血圧症、糖尿病、慢性腎不全、肝硬変、慢性膵炎 ※1「上皮内ガン(上皮内新生物)」(大腸の粘膜内ガン、膀胱や尿路、乳管などの非浸潤ガンを含む)は、お支払い対象外です。 ※対象となるガンの定義については、「被保険者のしおり」で必ずご確認ください。</p> <p>【月々のローンご返済に対する保障】 ご融資日以降に被った上記特定疾病または重度慢性疾患のいずれかにより、ご融資日から3ヵ月を経過した日の翌日以降に被保険者本人の経験・能力に応じたいかなる業務にもまったく従事できない状態(就業不能状態)となり、その状態が継続し、ローンの約定返済日が到来した場合、当該約定返済相当額が保険金として支払われます。(ただし、1回の就業不能状態に対する保険金のお支払いはローン約定返済相当額12回分を限度とします。また、ローンお借入期間中通算して36回分以内となります。)</p> <p>【ローン債務残高に対する保障】 ご融資日以降に被った上記特定疾病または重度慢性疾患のいずれかにより、ご融資日から3ヵ月を経過した日の翌日以降に被保険者本人の経験・能力に応じたいかなる業務にもまったく従事できない状態(就業不能状態)となり、その状態となった日からその日を含めて12ヵ月を経過した日の翌日午前0時までその状態が継続した場合、その時点のローン債務残高相当額が保険金として三井住友信託銀行宛に支払われ、債務の返済に充当されます。 ※条件によっては保険金がお支払いされない場合があります。詳細につきましては「被保険者のしおり」に記載の「契約概要」・「注意喚起情報」にてご確認ください。</p> <p>【ガン診断給付金】(悪性新生物診断給付金)(女性専用のサービス) ご融資日から3ヵ月を経過した日の翌日以降に、生まれて初めてガン(悪性新生物)*に罹患し、医師により診断確定された場合、診断給付金30万円(お支払いは1回のみ)が支払われます。 ※「上皮内ガン(上皮内新生物)」(大腸の粘膜内ガン、膀胱や尿路、乳管などの非浸潤ガンを含む)は、お支払い対象外です。 ※対象となるガンの定義については、「被保険者のしおり」で必ずご確認ください。</p>
<p>保障期間</p>	<p>住宅ローンご融資期間(ただし、就業不能信用費用保険金が36回分支払われた場合はすべての保障が終了します。)</p>
<p>保障の開始日</p>	<p>住宅ローンご融資日から3ヵ月を経過した日の翌日(ご融資日から3ヵ月間を待機期間とし、その後保障が開始されます。)</p>
<p>ご留意事項</p>	<p>保険金および診断給付金のお支払いには上皮内ガンが支払対象外となるなど制限条件があります。ご加入にあたっては、「被保険者のしおり」に記載の「契約概要」・「注意喚起情報」で詳細を必ずご確認ください。また、8疾病保障・ガン診断給付金付住宅ローンでご利用いただく保険は、カーディフ損害保険会社の引受けとなりますので、保険内容の詳細やご不明点については「被保険者のしおり」に記載のお問合せ先へご連絡ください。</p>
<p>引受保険会社</p>	<p>カーディフ損害保険会社</p>
<p>その他のサービス</p>	<p>ご融資後、お客さまが住信SBIネット銀行にご登録された住所宛に、日比谷花壇からお花をお送りいたします。送付のタイミング等はWEBサイトでご確認ください。</p>

5 連帯保証人および担保提供者へご案内

連帯保証人または担保提供者になられるかたは必ずお読みいただき、借主がローンを返済できない場合の影響やリスクをご認識ください。

連帯保証人

保証人は、借主がローン等を返済できない場合に、借主に代わって返済する義務を負う人をいいますが、連帯保証人は、さらに借主と連帯して返済義務を負います。

連帯責任を負わない保証人は、債権者から請求された場合でも、まず借主に請求するように求め（催告の抗弁権という）、または借主に返済資力のあることを証明すれば支払拒絶すること（検索の抗弁権という）ができます。

しかし、連帯保証人の場合は、借主と同様の責任を負担することになりますので、債権者が借主に請求したか否か、借主に返済資力が残っているか否かに関わらず、借主の債務不履行があり債権者から弁済の請求を受けたときは直ちに借主に代わって返済する義務を負い、場合によっては、借主より先に財産に対する差押え等の強制執行を受けることもあります。

金融機関に対する保証は、一般に連帯保証となっています。なお、連帯保証人が借主に代わって返済したときは、連帯保証人は借主に対して求償することができ、また債権者の有する権利を求償権の範囲において代位（債権者の有している担保権その他の権利を取得すること）することができます。（ただし、ローンの全額が弁済された後になります。）

担保提供者

担保提供とは、自己の財産をもって他人の債務の担保に提供することをいいます。住宅ローンの対象となっている住宅が共有である場合には、借主以外の共有者にもそれぞれの共有持分を金融機関に対する債務の担保に提供しているただくものです。また、住宅ローンの対象となっている住宅の土地、建物的一方または一部が借主以外のかたの所有である場合にも、同様に債務の担保に提供していただきます。担保提供の方法は、抵当権または根柢当権などの担保権の設定です。担保提供者は、債務を負担しているわけではありませんが、担保する債務が弁済されなければ、抵当権等の担保権が実行され、担保提供者の当該財産が失われることがあります。

担保提供者は、担保権の実行を受ける（抵当権の場合は競売代金がローン残高、最後の2年間の遅延損害金などの被担保債務の弁済および競売にかかった費用に充当される）か、あるいは被担保債務の全額を別途の資金で自ら弁済して担保権の実行を回避するかを選択することができます。担保物件を競売以外の方法で売却等処分して、債務の返済に充てることが、可能な場合もあります。

なお、いずれの場合も、担保提供者は借主に対して、債務の弁済のために負担した金額の補償を請求することができます。（ただし、ローンの全額が弁済された後になります。）

期限の利益の喪失

借主が約定返済を行うことができず、金融機関から督促しても次の約定返済期日に返済できない場合や、ローン契約などの契約に違反した場合など、ローン契約に定められた事由が発生したときは、借主は期限の利益を喪失し、直ちにローン債務の全額を弁済しなければなりません。この場合、連帯保証人も債務全額の返済をしなければならず、担保提供者が設定した担保権も債務全額について実行されることになります。

6 ご夫婦または親子で住宅を取得される 場合の住宅ローンのお借入れについて

それぞれが収入のあるご夫婦や親子で住宅を取得されるお客さまが、住宅ローンのお借入れにあたって留意すべき点をまとめてあります。住宅ローンお借入れのご検討の際にお役立てください。

それぞれが収入のあるご夫婦や親子で住宅を取得される場合について

ご主人さまのみが借入れする場合と、ご夫婦それぞれが借入れする場合のご留意点

- 共有名義で不動産を取得する場合、各自が負担した資金の割合と不動産の所有権持分の割合が一致しない場合、贈与税の支払が発生する可能性がありますので、ご注意ください。

(各自が負担した資金には、ローンだけでなくご用意されていた自己資金も含まれます。)

- 共有者のうちのお一人が住宅ローンを利用し、他のかたが連帯保証人になられても、お借入れされたご本人以外のかたは住宅借入金等特別控除の対象になりません。

(連帯保証と連帯債務の違いにご注意ください(下記参照)。なお、連帯債務型の住宅ローンは取扱っておりません。)

- 共に収入のあるかたが共有名義で不動産を取得される場合、「ペアローン」(下記参照)をご利用されることで、それぞれのかたが住宅借入金等特別控除の対象となります。

「ペアローン」(通称)とは

住宅を購入するにあたり、複数名(例えばご夫婦)で別々の借入れを行い、それらの資金を持寄ることで住宅取得代金の支払いに充てるローンをいいます。借入れを行う各人は、相互に連帯保証人(※)になります。この場合は各人が準備した資金(借入れだけでなく自己資金も含まれます)の割合に応じた持分を、購入した物件に対して取得することになります。

「収入合算」とは

借主単独では収入が少ない場合などに、同居家族の収入を合算して(通常は同居家族の収入の1/2まで)、借入れを申込みることができます。これが収入合算です。この場合、住宅購入のために資金を準備した人は、あくまでも借主一人ですので、収入合算者は購入した物件に対して持分を取得しないのが一般的です。なお、収入合算者は通常、借主の連帯保証人(※)になります。

※借主の信用を補完し、万一返済できなくなったときに借主に代わって返済する義務を負うのが連帯保証人です。連帯保証人については、11ページ「5 連帯保証人および担保提供者へご案内」をお読みください。なお、連帯債務者とは異なりますのでご注意ください。

「連帯債務」とは

連帯債務とは、複数名で連帯してひとつの借入れを行うローン形式です。借入れを行う各人が連帯債務者で、各々直接に借入れを負っており、この点で収入合算と異なります。また、借入れがひとつである点で、ペアローンとも異なります。連帯債務者は、各々が借主なので、購入した物件に対して持分を取得することができます。なお、連帯債務型の住宅ローンは取扱っておりません。

ペアローンにてお借入れをされた場合と収入合算にてお借入れされた場合について

ここでは、ご夫婦共働きで、4,000万円の物件を全額借入金で購入し、ご主人さま、奥さまで各1/2所有するケースで考えます。

ペアローンとする場合

通常、ご主人さま、奥さまが、各々2,000万円をお借入れになり、ペアローンを組むこととなります（ご夫妻が相互に連帯保証人となります）。

①住宅借入金等特別控除を受けることができます。

ご主人さま、奥さまの各々が、確定申告（または年末調整）によりローン残高に
応じた住宅借入金等特別控除を受けることができます。（通常、年末時点のロ
ーン残高の1%相当額が税額控除となります。）

②お亡くなりになった場合、または 高度障害になられた場合、保険金により弁済されます。

万一、ご主人さまか奥さまのいずれかが、お亡くなりになった場合、高度障害に
なられた場合には、ご加入者の分の住宅ローンは団体信用生命保険の保険金
で弁済されます。

③ローン契約書に貼付する印紙は契約書ごとにご用意いただくため 印紙代が収入合算の場合に比べ高くなる場合があります。

④ローン契約書ごとに印鑑証明書をご用意いただけます。



全額ご主人さま名義の借入れで奥さまは収入合算のみ、ペアローンとしなかった場合

全額ご主人さま名義の借入れで奥さまは収入合算のみとし、ペアローンとしなかった場合（奥さまはご主人さまの連帯保証人になります）。

①奥さま名義の住宅借入金等特別控除が受けられなくなります。

住宅ローンの借主はご主人さまのみ（奥さま＝連帯保証人は、借主ではありません）のため、奥さまは住宅借入金等特別控
除を受けることができません。

②奥さまがお亡くなりになった場合、高度障害になられた場合でも、保険金により弁済されません。

連帯保証人は団体信用生命保険の対象外です。万一、奥さまが死亡もしくは高度障害になられた場合でも団体信用生命保
険の保険金が支払われることはありません（ご主人さまが債務残高全額を負担し続けます）。

③2,000万円がご主人さまから奥さまへの贈与とみなされ、贈与税が課税される可能性があります。

住宅取得資金（4,000万円）は、全額ご主人さまが調達（借入れ）したものであるため、本来は住宅の名義人はご主人さま1名
になるはずですが、このケースでは所有権の持分をご主人さま、奥さまで各1/2としています。奥さまは、住宅取
得のための資金を負担していないので、1/2相当額の2,000万円についてはご主人さまから奥さまへの贈与とみなさ
れ、贈与税が課税される恐れがあります（ご主人さまが借入れした資金のうち2,000万円を奥さまに贈与し、その資金で
奥さまが住宅の持分を取得したと考えます）。

※税務に関するご相談につきましては最寄りの税務署にお問合せください。

7 お申込時の必要書類

必要書類のご用意について

住宅ローン正式審査申込みにあたっては、必要書類をすべてご用意のうえ、ご提出ください。**必要書類の詳細は住宅ローン申込時必要書類チェックシート**をご確認ください。

お申込人、連帯保証人、担保提供者それぞれのご記入について

収入合算されるかたは連帯保証人に、物件を共有されるかたは担保提供者になっていただきます。借入申込書の署名欄はお申込人が、個人情報の取扱いに関する同意書兼表明および確約書の「申込人(借主)」欄、「連帯保証人」欄、「担保提供者」欄はそれぞれ該当のかたが必ず自署、ご捺印ください。

※ペアローン(ご夫婦等でそれぞれローンをお申込み)の場合は、相互の連帯保証人および担保提供者となっていただきます。

お客さま控えについて

申込関係書類のうち、「お客さま控え」と明記されているものは、お手元にて保管くださいますようお願いいたします。住信SBIネット銀行への送付は不要です。

ご提出いただいた書類の返却について

ご提出いただいた書類は規定に則り管理し、原則で返却いたしませんので、ご了承ください。

8 ご本人確認について

住宅ローンで融資にあたってはご本人確認を行うことが銀行に義務付けられております。代理店である住信SBIネット銀行はネット専業銀行であり、銀行窓口での本人確認ができません。この代替方法として、住信SBIネット銀行をご利用いただくにあたり開設いただく口座のキャッシュカードのお受取りまたは、三井住友信託銀行の住宅ローンをご利用いただくにあたり締結いただく住宅ローン契約書のお受取りにより、本人確認させていただきます。

お申込みの際にご提出いただく本人確認書類(住民票または住民票記載事項証明書)に記載されている住所を住信SBIネット銀行への届出住所とし、キャッシュカードまたは住宅ローン契約書を送付します。キャッシュカードまたは住宅ローン契約書の受取確認ができないときは、住宅ローンのご融資はいたしかねますので、あらかじめご了承ください。

なお、本人確認書類(住民票または住民票記載事項証明書)に記載されている住所にお住まいでない場合は、市区町村で住所移転を行っていただき、お申込みいただきますようお願いいたします。

また、お客さまのご事情で市区町村で住所移転を行うことができない場合は、住信SBIネット銀行カスタマーセンターまでご連絡ください。

【住信SBIネット銀行 カスタマーセンター】

〈口座をお持ちのお客さま〉 **0120-953-895** (通話料無料) または **03-5363-7373** (通話料有料)

〈口座をお持ちでないお客さま〉 **0120-974-646** (通話料無料) または **03-5363-7372** (通話料有料)

オペレーターへのお問合せは 平日9:00～19:00 土・日・祝日9:00～17:00(12月31日、1月1日～3日、5月3日～5日を除く)

9 団体信用生命保険について

団体信用生命保険とは

三井住友信託銀行を契約者として、三井住友信託銀行から住宅ローンをお借入れになられたかたが被保険者となり、その債務の返済期間中に万一のことがあった場合に、保険金をもって債務の弁済（債権の回収）を行うことを目的とする団体保険商品です。住宅ローン借入れに際しては、団体信用生命保険にご加入いただくことが必要です。引受保険会社の査定により団体信用生命保険に加入できなかった場合は、ご融資をお断りいたします。

団体信用生命保険の仕組み



お申込みにあたって

- 保険契約ご加入の際、「申込書兼告知書兼同意書」に、**借主となるかたご本人が自署・捺印**のうえ健康状態などを告知していただきます。
- 加入申込保険金額が5,000万円超のかたは、「申込書兼告知書兼同意書」のほか診断書などをご提出いただけます。
- 健康状態によりご加入いただけない場合があります。
- ご加入にあたっては、詳しい保障内容やお客さまの不利益となる事項が記載された「被保険者のしおり」の「契約概要」「注意喚起情報」を必ずお読みください。
- 申込書兼告知書兼同意書の有効期限は告知日から起算して9ヵ月です。期間経過後にお借入れをご希望される場合は、告知書を再提出いただけます。

保険料

- 保険料は三井住友信託銀行が負担いたします。

保険金がお支払いされる場合

- 被保険者が保険期間中に死亡されたとき、または責任開始日以後に生じた傷害または疾病により所定の高度障害状態となったときに被保険者の請求により保険金がお支払われます。

リビングニーズ特約保険金

保険期間中に医師の診断書等で保険会社により余命6ヵ月以内と判断されたときに被保険者の請求により保険金がお支払われます。

保険金がお支払いされない場合の代表的な事例

- 被保険者が次のいずれかに該当した場合、保険金のお支払いができません。
 - ① 「申込書兼告知書兼同意書」に告知日現在および過去の健康状態などについて事実を告げなかったか、事実でないことを告げ契約が解除されたとき
 - ② 責任開始日から1年未満に自殺されたとき
 - ③ 被保険者の故意により所定の高度障害状態になられたとき
 - ④ 責任開始日前の傷害または病気が原因で所定の高度障害状態になられたとき
 - ⑤ 戦争・その他の変乱により死亡または所定の高度障害状態になられたとき
 - ⑥ 詐欺行為、保険金などの不法取得目的によりこの保険契約の被保険者となっていたとき

保険事故発生の場合のご連絡

万一、被保険者に保険事故（死亡・所定の高度障害状態に該当）が発生した場合には、住信SBIネット銀行カスタマーセンターまでご連絡ください。なお、保険事故発生後3年以内にご連絡がないと保険金がお支払われなくなりますので、ご注意ください。

【住信SBIネット銀行 カスタマーセンター】

■ 死亡の場合 **0120-974-242**（通話料無料）または **03-5363-7370**（通話料有料）年中無休24時間受付

■ 高度障害の場合 **0120-974-646**（通話料無料）または **03-5363-7372**（通話料有料）

オペレーターへのお問合せは 平日9:00～19:00 土・日・祝日9:00～17:00（12月31日、1月1日～3日、5月3日～5日を除く）

10 8疾病保障について

(正式名称:特定疾病および重度慢性疾患のみ保障特約・債務繰上返済支援特約付帯就業不能信用費用保険)
 ~ガン診断給付金について【女性のみ対象】~
 (正式名称:特定疾病および重度慢性疾患のみ保障特約・悪性新生物診断給付金特約・債務繰上返済支援特約付帯就業不能信用費用保険)

8疾病とは

ガン(悪性新生物)・脳卒中・急性心筋梗塞・高血圧症・糖尿病・慢性腎不全・肝硬変・慢性膵炎

8疾病保障の仕組み



お申込みにあたって

- 保険契約ご加入の際、「申込書兼告知書兼同意書」に、借主となるかたご本人が自署・捺印のうえ健康状態などを告知していただけます。
- 加入申込保険金額が5,000万円超のかたは、「申込書兼告知書兼同意書」のほかに診断書などをご提出いただけます。
- 健康状態によりご加入いただけない場合があります。

保険料

- 保険料は三井住友信託銀行が負担いたします。

保険金がお支払いされる場合

■ 就業不能信用費用保険金(特定疾病および重度慢性疾患のみ保障特約)

被保険者が融資日以降に被った特定疾病(悪性新生物・急性心筋梗塞・脳卒中)または重度慢性疾患(高血圧症・糖尿病・慢性腎不全・肝硬変・慢性膵炎)により融資日から3ヵ月を経過した日の翌日以降に入院、医師の指示による自宅療養などにより、被保険者本人が就業不能状態におちいり、その状態が継続し、ローンの返済日が到来した場合、被保険者の請求により毎月のローン返済相当額が保険金として支払われます。

■ 債務繰上返済支援保険金(特定疾病および重度慢性疾患のみ保障特約・債務繰上返済支援特約)

被保険者が融資日から3ヵ月を経過した日の翌日以降に、特定疾病(悪性新生物・急性心筋梗塞・脳卒中)または重度慢性疾患(高血圧症・糖尿病・慢性腎不全・肝硬変・慢性膵炎)により就業不能状態となり、その日から12ヵ月を経過した日の翌日午前0時まで就業不能状態が継続した場合、被保険者の請求により、ローン残高相当額が保険金として支払われ、ローン返済に充当されます。

■ ガン診断給付金【女性のみ対象】

ローン実行日以降に生まれて初めてガンに罹患し、医師により診断確定されたときに一時金が支払われます。ただし、融資日から3ヵ月間は、保障特約の対象となりません。

保険金がお支払いされない主な場合

■ 就業不能信用費用保険金・債務繰上返済支援保険金

被保険者が次の①~⑪のいずれかにより就業不能状態に該当したとき、または⑫~⑭のいずれかに該当したときは、保険金がお支払いされません。

- | | |
|---|--|
| ① 被保険者の故意または重大な過失 | ⑨ 頸部症候群(いわゆる「むち打ち症」)または腰痛でいずれも他覚所見のないもの(原因の如何を問いません) |
| ② 被保険者の犯罪行為 | ⑩ 地震、噴火または津波 |
| ③ 被保険者の精神障害 | ⑪ 戦争その他の変乱 |
| ④ 被保険者の泥酔の状態を原因とする事故 | ⑫ 保険契約について保険契約者または被保険者の詐欺行為があった場合 |
| ⑤ 被保険者が法令に定める運転資格を持たないで運転している間に生じた事故 | ⑬ 告知義務違反により保険契約が解除されたとき |
| ⑥ 被保険者が法令に定める酒気帯び運転またはこれに相当する運転をしている間に生じた事故 | ⑭ 保険金をお支払いする場合に該当した時から3年間請求がないとき(時効) |
| ⑦ 被保険者の薬物依存 | 【以下、ガン診断給付金のみ対象】 |
| ⑧ 被保険者の妊娠・出産(妊娠に伴う合併症・異常分娩などは保障される場合があります) | ⑮ 融資日から3ヵ月を経過する日以前に悪性新生物を発病していた場合 |
| | ⑯ 融資日から3ヵ月を経過する日以前に悪性新生物に罹患していたために、悪性新生物診断給付金特約が無効になった場合 |

※ 保険金のお支払いには、上皮内ガンが対象外になるなどの制限条件があります。ご加入にあたっては「被保険者のしおり」に記載の「契約概要」「注意喚起情報」で保障内容の詳細を必ずご確認ください。

※ 融資日から3ヵ月間は、保障特約の対象とはなりません。

保険事故発生の場合のご連絡

万一、被保険者が『被保険者のしおり』の「1.契約概要 2.保険金をお支払いする場合」に該当されたときは、すみやかに住信SBIネット銀行カスタマーセンターまでご連絡ください。ご連絡のない場合、保険金の全部または一部が支払われないことがあります。

【住信SBIネット銀行 カスタマーセンター】

0120-974-646 (通話料無料) または 03-5363-7372 (通話料有料)

オペレーターへのお問合せは 平日9:00~19:00 土・日・祝日9:00~17:00(12月31日、1月1日~3日、5月3日~5日を除く)

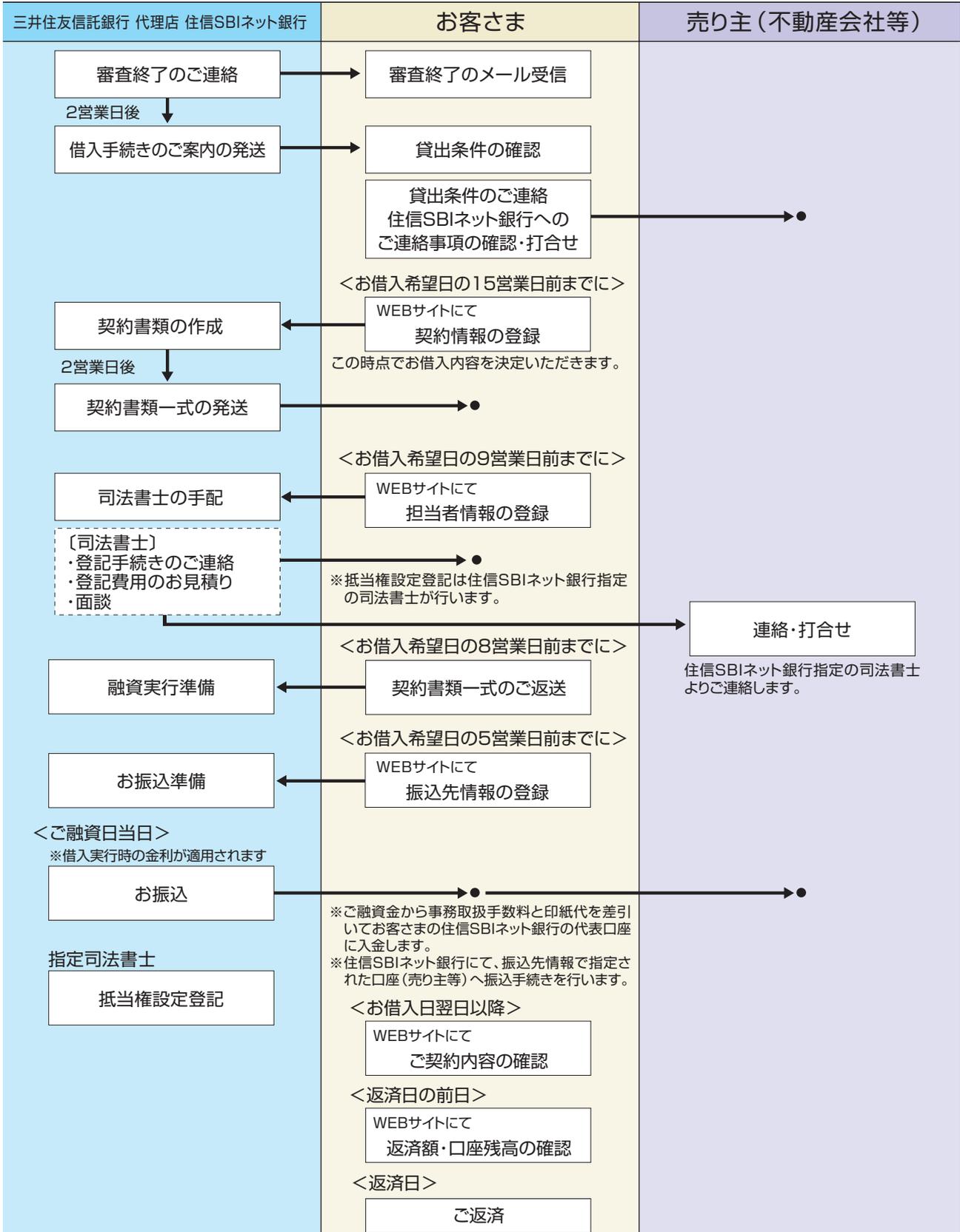
11 正式審査終了後のお手続きについて

(3ページ「2 お借入れまでの流れ」STEP5～7を詳細に示したものです)

正式審査終了後ご案内する貸出条件でよろしければ、借入手続きへお運びください。

お手続きの目安は下記のとおりです。お客さまによっては下記以外のお手続きをお願いする場合がございます。

手続きの流れ (借換以外)

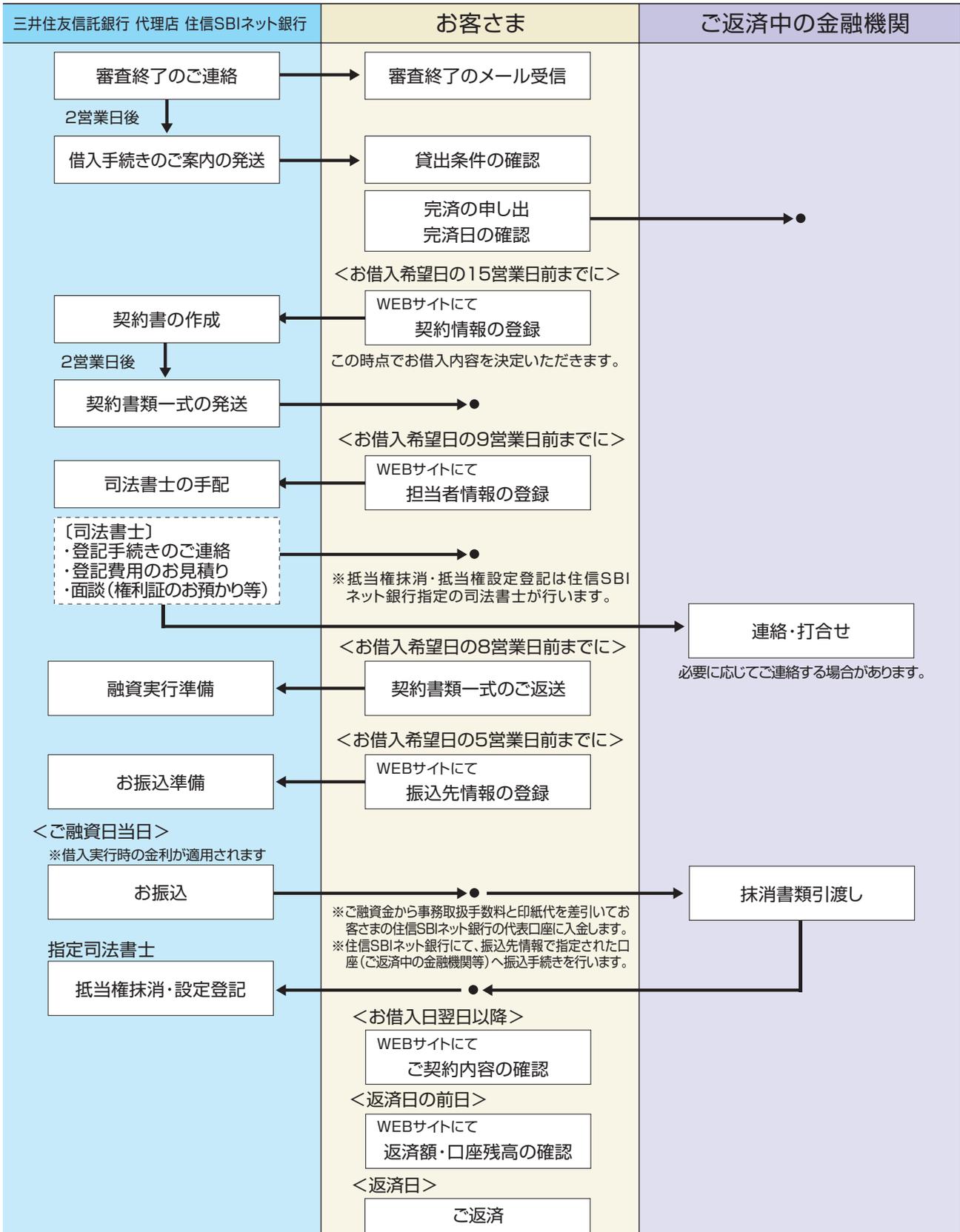


※抵当権の設定は住信SBIネット銀行指定の司法書士が行います。※抵当権設定登記等の登記費用は、担当の司法書士に直接お支払いください。

※事務取扱手数料に登記費用は含まれておりません。

※WEBサイトとは、住信SBIネット銀行のWEBサイトをさします。

手続きの流れ(借換)



※ 抵当権の抹消と設定は住信SBIネット銀行指定の司法書士が行います。 ※ 登記費用は、担当の司法書士に直接お支払いください。 ※ 事務取扱手数料に登記費用は含まれておりません。
 ※ お借入日とご返済中の金融機関での完済日は同日にする必要があります。また、抵当権の抹消書類は、お借入日当日に受領できるようご手配ください。
 ※ WEBサイトとは、住信SBIネット銀行のWEBサイトをさします。

12 ご契約について

ご融資日等が決定しましたら、ご契約に関する書類一式をご郵送いたします。

ご契約時の必要書類

■三井住友信託銀行 代理店 住信SBIネット銀行よりお送りする書類 (◎：署名、捺印が必要な場合)

書類名	借主	連帯保証人	担保提供者
住宅ローン契約書(金銭消費貸借契約書)	◎	◎	—
住宅ローン金利変動リスク等に関する説明書	◎	◎	—
住宅ローンご契約内容確認書	◎	◎	◎
不動産抵当権設定契約証書※	◎	—	◎
委任状※	◎	—	◎

※ 不動産抵当権設定契約証書と委任状は司法書士と面談される際に司法書士が持参する場合があります。

■お客さまにご用意いただく書類

借主印鑑証明書(お借入日より3ヵ月以内に発行されたもの)	部数は別途ご案内します
連帯保証人印鑑証明書(連帯保証人がいる場合、お借入日より3ヵ月以内に発行されたもの)	
担保提供者印鑑証明書(担保提供者がいる場合、お借入日より3ヵ月以内に発行されたもの)	

※住民票が必要となる場合もございます。

ご契約書類のご記入に関する注意点

ご契約に関するすべての書類のご記入は、借主、連帯保証人、担保提供者それぞれのかたが該当欄へ必ず自署、ご捺印ください。万が一、自署されていないことが判明した場合は、改めて一式書類をご記入いただくこととなり、ご希望日にお借入れできない可能性がございますので、十分ご注意ください。

ご契約書類のご返送について

ご契約書類は、ご契約書類をお送りする際に同封するご案内に明記されているご返送期限までに必ずご返送ください。ご返送に際しては、ご面倒でも送付の記録が残る書留郵便等のご利用をおすすめします。

ご契約書類以外の書類のご提出について

上記「ご契約時の必要書類」以外の書類についてご提出をお願いする場合がございます。

13 ご返済について

ご返済は住宅ローン契約書(金銭消費貸借契約書)に基づき毎月の約定返済日に住信SBIネット銀行の返済用預金口座から自動的に引落すことにより行われます。

初回ご返済日、初回ご返済額

【初回ご返済日】

- ・初回ご返済日は、お借入後初めて到来する約定日です。
- ・ただし、お借入日からお借入後初めて到来する約定日までが1ヵ月未満の場合、お借入後2回目に到来する約定日が初回ご返済日となります。

【初回ご返済額】

- ・返済予定表でご確認ください。
- ・初回ご返済額は、通常のご返済額よりも多い場合もございますのでご注意ください。
- ・ご返済日の前日までに返済用預金口座の残高をご確認くださいませようをお願いいたします。

※返済用預金口座は住信SBIネット銀行の代表口座円普通預金です。

返済予定表のご確認方法

返済予定表は、住信SBIネット銀行WEBサイトにログイン後、住宅ローン契約内容照会画面からご覧いただけます。返済予定表でご返済日、ご返済額等をご確認ください。

【住信SBIネット銀行WEBサイト】 <http://www.netbk.co.jp/>

※返済予定表の郵送は承っておりません。ご了承ください。

お客さま情報の変更手続きについて

転居等により住所・電話番号・メールアドレスの変更があったお客さまは、住信SBIネット銀行WEBサイトにログイン後、以下の画面よりお手続きください。郵送・電話・メールでの大切なお知らせが届かない事態を防ぐため、住所・電話番号・メールアドレスに変更がある場合は、必ずお手続きをしてください。

【住所・電話番号の確認・変更】

WEBサイト 口座情報>お客さま情報照会・変更

【メールアドレスの確認・変更】

WEBサイト 口座情報>メールサービス

※仮住まい中等で送付先指定届をご提出された場合は、住所の変更手続きは不要です。

※住宅取得資金に係る借入金の年末残高証明書は届出住所宛(送付先指定をしている場合は指定の住所)となりますので、あらかじめご了承ください。

住信SBIネット銀行のサービスご利用方法

(1) 初めて住信SBIネット銀行WEBサイトでサービスをご利用される場合

住信SBIネット銀行WEBサイトのサービスのご利用には、「お客さまサイト」へログインしていただくことが必要です。初めてログインされるかたは、住信SBIネット銀行WEBサイトの『初期設定のご案内』に従ってお手続きください。

(2) ご入金の方法

① キャッシュカードでのご入金

提携金融機関のATMからご入金いただけます。提携金融機関は住信SBIネット銀行WEBサイトでご確認ください。

② 定額自動入金サービスでのご入金

お客さまの他行口座から指定金額を引落とし、自動的に住信SBIネット銀行の口座へ入金するサービスです。詳細は、住信SBIネット銀行WEBサイトのホーム「商品サービス一覧」より、「振込・口座振替」の「定額自動入金サービス」をご確認ください。

③ 他の金融機関からのお振込

お客さまの口座を受取人口座に指定して振込により入金することができます。

※振込にあたっては、ご利用の金融機関所定の振込手数料がかかります。

(3) お問い合わせ

① カスタマーセンター

【住信SBIネット銀行 カスタマーセンター】

〈口座をお持ちのお客さま〉 **0120-953-895** (通話料無料) または **03-5363-7373** (通話料有料)

〈口座をお持ちでないお客さま〉 **0120-974-646** (通話料無料) または **03-5363-7372** (通話料有料)

オペレーターへのお問合せは 平日9:00~19:00 土・日・祝日9:00~17:00(12月31日、1月1日~3日、5月3日~5日を除く)

② インターネットでのお問合せ

住信SBIネット銀行WEBサイトにログイン後、「ホーム」ページの一番下の「お問合せ」を選択しお問合せフォームにご質問を入力してください。

14 繰上返済について

繰上返済とは、毎回の決められた返済(約定返済)とは別に、まとまった金額を臨時に返済することで住宅ローン残高を減らすことです。繰上返済方法は、ローン残高すべてを返済する「全額繰上返済」と、残高の一部を返済する「一部繰上返済」があります。繰上返済は借入日の翌日より住信SBIネット銀行WEBサイトで手続きできます。また、WEBサイトでの手続期限は繰上返済日の前日19時です。

■繰上返済手数料

一部繰上返済		全額繰上返済	
変動金利期間中	無料	変動金利期間中	無料
固定金利特約期間中	無料	固定金利特約期間中	32,400円(消費税込)

※上記各手数料の金額は、所定の金額に8%の税率に基づき算出された消費税額(地方消費税額を含みます。以下同じ。)を加算した金額です。各お手続き時に実際にお支払いいただく金額は、所定の金額に当該お手続き日時点の適用税率に基づき算出される消費税額を加算した金額となるため、上記各金額と異なる場合があります。

■一部繰上返済のパターン

一部繰上返済には「期間短縮型」と「返済額軽減型」があります。

① 期間短縮型

毎月の返済額は変更せずに返済期間短縮する方法

できるだけ早く住宅ローンの返済を終わらせたい場合に向いています。

② 返済額軽減型

返済期間は変更せずに毎月の返済額を軽減する方法

できるだけ毎月の返済額を少なくしたい場合に向いています。

■一部繰上返済した場合の返済額と返済期間の差

<例>下記のお借入条件で、返済開始10年後に100万円一部繰上返済をした場合

・借入額……3,000万円(元利均等返済・毎月返済のみ) ・借入期間……35年 ・金利……年利5.00%(35年固定金利特約タイプ)

①期間短縮型で一部繰上返済をした結果

毎月返済額	151,406円	(変わらず)
残りの借入期間	25年	▶ 23年2ヵ月 (1年10ヵ月短縮!)
総支払額	63,590,150円	▶ 61,258,814円 (2,331,336円軽減!)

②返済額軽減型で一部繰上返済をした結果

毎月返済額	151,406円	▶ 145,560円 (5,846円軽減!)
残りの借入期間	25年	(変わらず)
総支払額	63,590,150円	▶ 62,836,397円 (753,753円軽減!)



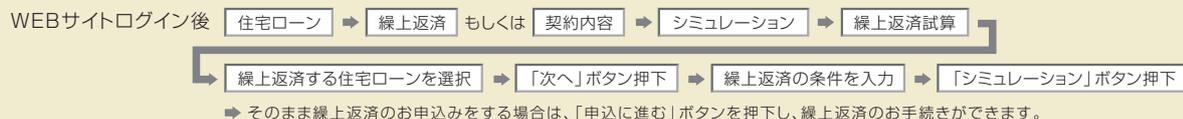
ご注意ください

・住宅借入金等特別控除を受けられているお客さまは、一部繰上返済によりお借入期間が10年未満になった場合には、住宅借入金等特別控除を受けることができなくなりますので、ご注意ください。

お手続き方法

住信SBIネット銀行WEBサイトから繰上返済のシミュレーションおよびお手続きをすることができます。

■繰上返済のシミュレーション

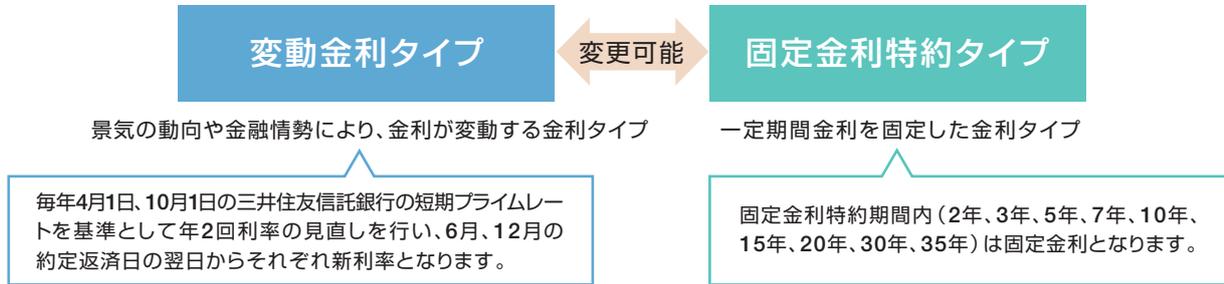


■繰上返済のお手続き



15 金利タイプについて

■金利タイプの種類



■金利タイプの変更について

お借入中はご希望に応じて、「変動金利タイプ」「固定金利特約タイプ」を何度でも変更できます。変更を希望される場合は、住信SBIネット銀行WEBサイトでのお客さまによる所定の操作によりお申込みいただけます。

変更前の金利タイプ	変更後の金利タイプ	変更時期	変更手数料
変動金利タイプ	固定金利特約タイプ	毎月約定返済日	無料
固定金利特約タイプ	変動金利タイプ	固定金利特約期間終了日	無料
	固定金利特約タイプ		
変更申込受付期間	金利タイプを変更する月の1日から約定返済日(固定金利特約タイプの場合は、固定金利特約期間終了日)の前日までにお手続きください。		
金利	毎月月末に翌月の適用利率を決定し、住信SBIネット銀行WEBサイト上に表示します。		

変動金利タイプ

- ・ 毎月の約定返済日に「固定金利特約タイプ」に変更ができます。
- ・ お申込みいただいた金利タイプの適用は約定返済日の翌日からとなります。また適用される金利は、その時点の「固定金利特約タイプ」の金利となります。

固定金利特約タイプ

- ・ 固定金利特約期間中は金利タイプの変更はできません。固定金利特約期間終了後に金利タイプの変更ができます。
- ・ お申込みいただいた金利タイプは、既存の金利が適用されている期間の満了日の翌日から適用されます。
- ・ 固定金利特約タイプから変動金利タイプへの変更をご希望の場合、固定金利特約期間終了後自動的に変動金利タイプに変更されますので、お手続きの必要はございません。なお、固定金利特約期間終了日の前日までに新たな金利タイプの変更のお手続きをされていなかった場合、自動的に変動金利タイプに変更させていただきます。(固定金利特約期間終了にあたっては事前にご案内します)



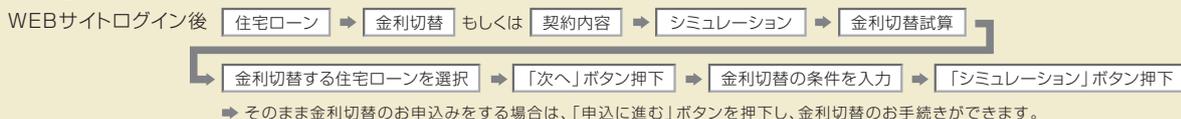
ご注意ください

- ・ ご選択いただける固定金利特約期間は、完済期限までの残存年数以内です。
- ・ 金利タイプ変更日にご返済が遅れている場合は、固定金利特約タイプへの変更はできません。ご返済が遅れている場合、手続きを取り止めさせていただきます。

お手続き方法

住信SBIネット銀行WEBサイトから金利切替のシミュレーションおよびお手続きをすることができます。

■金利切替のシミュレーション



■金利切替のお手続き



16 住宅ローン金利変動リスク等に関する説明

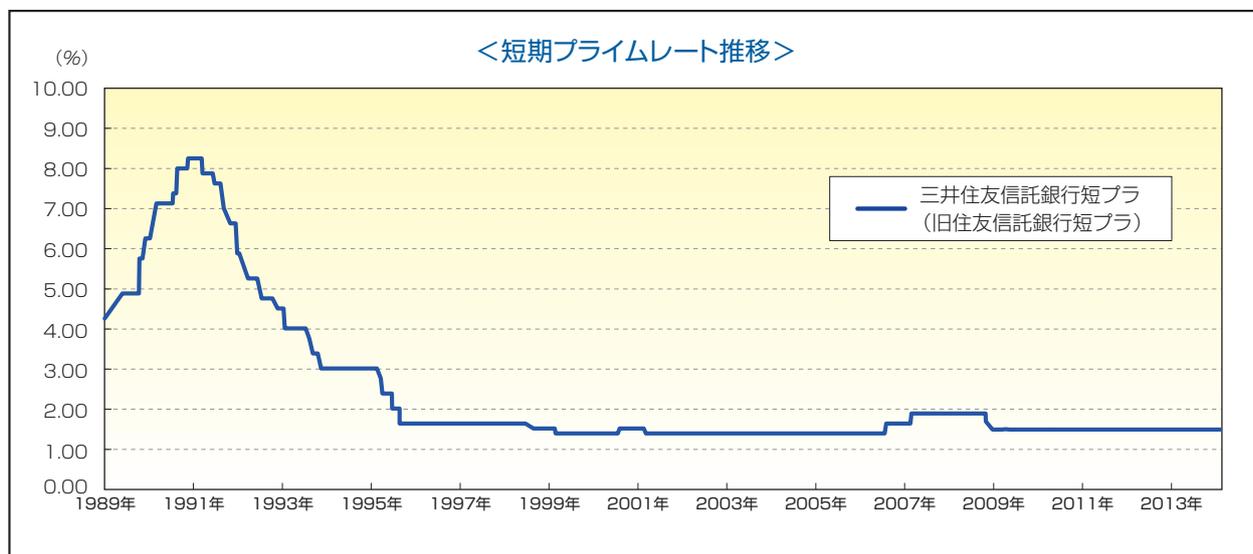
住宅ローンの金利タイプは、大きく分けて変動金利と固定金利があり、それぞれで金利の決まりかたが異なります。金利情勢などによっては、お客さまの借入利率が上昇し、その結果返済負担が増加するリスクがあります。

それぞれの金利タイプに応じた金利変動のしくみ、金利が将来上昇した場合の返済負担の増加など、金利変動リスクなどに関して、十分にご理解いただきますようお願い申し上げます。

1. 変動金利タイプの場合

(1) 変動金利とは

- ・借入利率は、金利引下げがない場合は、三井住友信託銀行の基準金利によりますが、変動金利の基準金利は、三井住友信託銀行の短期プライムレート（以下「短プラ」という）の変動に連動し、その変動幅と同じ利率幅で変動します。
- ・短プラは、三井住友信託銀行が短期金融市場から調達する金利に調達コスト、事務コスト、運用コストおよび一定の収益等を勘案して決定します。
- ・短プラは、住信SBIネット銀行WEBサイトの「金利のご案内」に表示します。



(2) 借入利率の変更について

- ・当初借入利率は、ローン実行日現在の金利となり、以後、借入利率は、年2回、毎年4月1日および10月1日を基準日として変更を行います。
- ・前回基準日（基準日が4月1日の場合は前年の10月1日、基準日が10月1日の場合は当年の4月1日）と今回基準日（4月1日または10月1日）の短プラを比較して、その利率差（変動幅）と同幅で、適用中の借入利率を上げまたは下げの方法により変更します。
- ・新しい借入利率は、利率変更基準日が4月1日の場合は7月約定返済分から、10月1日の場合は、翌年1月約定返済分から新しい借入利率で計算された利息での返済となります。

(3) 返済額の変更

①元利均等返済の場合

- ・元利均等返済の場合、返済額は①借入金額②借入期間③借入利率をもとに算出されます。
このうち利息は、毎月返済の部分については「毎月返済部分の借入残元金×借入利率（年利率）×1/12」で計算します。
また、半年毎増額返済の利息は、「半年毎増額返済部分の借入残元金×借入利率（年利率）×6/12」で計算します。
なお、半年毎増額返済については、新しい借入利率の適用日が前回の半年毎増額返済日と次回半年毎増額返済日までの間にある場合には、変更前の借入利率と変更後の借入利率で、その期間に応じて按分計算します。
- ・借入後は、5回目の10月1日を基準とする見直し時まで約定返済額は変更されず、約定返済額に占める元金と利息の内訳を変更します。以後、約定返済額は、5年毎（10年目、15年目、…）に変更されます。なお、この場合も変更された約定返済額は同様に、向こう5年間変更されず、元金と利息の内訳のみを変更します。

<借入利率が引上げられた場合>

- ・1回毎の返済額に占める利息の額が増えることになり、元金の返済額は利息が増えた分だけ減少します。
この場合、減少した分に相当する元金の返済は、それぞれ次の返済日に繰り延べられることになるため、結果として、借入利率が引上げられたとき以降の毎回の返済額から減少された分に相当する元金の合計額が最終返済期日に繰り延べられた(しわ寄せ)状態となります。
ただし、5年毎に行う返済額変更時においてはこの繰り延べられた元金も含めて新しい返済額を計算しますので、次の返済額変更時までに生じたしわ寄せ状態は解消することになります。
なお、最終回の返済額変更後において、引き続き借入利率の引上げが行われた場合には、上記同様、利息の増加分だけ元金が最終返済期日にしわ寄せされるため最終回の返済額が膨らむこととなります。
- ・借入利率が上昇しても、新しい返済額は、ご返済にご無理がないよう従来の返済額の125%以内とします。

<借入利率が引下げられた場合>

- ・1回毎の返済額に占める利息の額が減少し、元金の返済額は利息の減少分だけ増加します。
この場合、利息の減少した分に相当する元金の返済が前倒しで行われることになるため、次回借入利率見直し時までの間、最終返済期日が繰上がる状態となります。
ただし、5年毎に行う返済額変更時においては、前倒しされた最終返済期日ではなく当初の最終返済期日(契約書で定めた最終返済期日)をもとに新しい返済額を計算しますので、上記のような状態での返済は解消されます。
なお、最終回の返済額変更後において、引き続き借入利率の引下げが行われた場合には、契約書に定めた最終返済期日より早く返済が終了する場合があります。

②元金均等返済の場合

- ・元金均等返済の毎回の返済額は、「借入金額を返済回数で均等割りした元金+その回の利息」となります。
このうち利息は、毎月返済の部分については、「毎月返済部分の借入残元金×借入利率(年利率)×1/12」で計算します。また、半年毎増額返済の利息は、「半年毎増額返済部分の借入残元金×借入利率(年利率)×6/12」で計算します。
このため、毎回返済の元金は一定ですが、利息は、毎回減少する元金に対応する利息分だけ減少していくこととなり、借入利率の変更がなければ返済額も毎回変更(減額)されます。
- ・借入利率が変更された場合、利息計算式において、借入利率(年利率)を新しい借入利率(年利率)に置換えて計算します。これに均等割りされた元金を加えたものが、借入利率変更後の新しい返済額となります。

(4)未払利息(元利均等返済の場合)

- ・元利均等返済において、当初お借入時の返済額や、返済額変更時に定められた返済額は、次の返済額変更時まで変更しませんので、次の返済額変更時までの間に借入利率が著しく引上げられた場合には、「新しい借入利率で計算された利息額>毎回の元利金返済額」となる場合があります。この場合、新しい借入利率で算出された利息額と元利金返済額の差額が「未払利息」となります。
- ・未払利息が発生すると、予定された(返済予定表上の)元金の返済が行われないだけでなく、未払利息相当額が返済不足となり、以後発生した毎回の未払利息が次の返済に繰り延べられます。なお、未払利息は、元利均等返済の場合にのみ発生するもので、元金均等返済の場合には発生しません。
- ・未払利息の発生期間中は、毎回の返済は、①未払利息②その回の約定返済利息③元金の順に充当されます。
- ・未払利息発生中に返済額変更時期が到来した場合は、新しい借入利率、残存元金、残存借入期間および未払利息に基づいて、新しい返済額を算出します。この場合、未払利息は残存元金とみなして計算しますが、残存元金には繰り入れするわけではありません。未払利息にさらに利息が付くことはなく、元金に加えず別々に管理します。
- ・借入利率が高水準で推移した場合、最終返済期日が到来しても返済が完了せず、元金および未払利息債務が残ることも想定されますが、5年毎に返済額が変更されますので、その可能性は少ないと考えられます。ただし、最終の返済額変更後に借入利率が著しく引上げられたような場合には、最終返済期日にしわ寄せが起こる場合があります。
- ・未払利息は、未払利息のみを一括返済することも可能です。未払利息を一括返済する場合には、住信SBIネット銀行カスタマーセンターにその旨をお申出ください。なお、返済手数料は無料です。

(5) 金利上昇時のご返済額の変化

(例) お借入金額3,000万円、期間35年、半年毎増額返済なし、元利均等返済方式、変動金利でお借入れされた場合の毎月の返済額

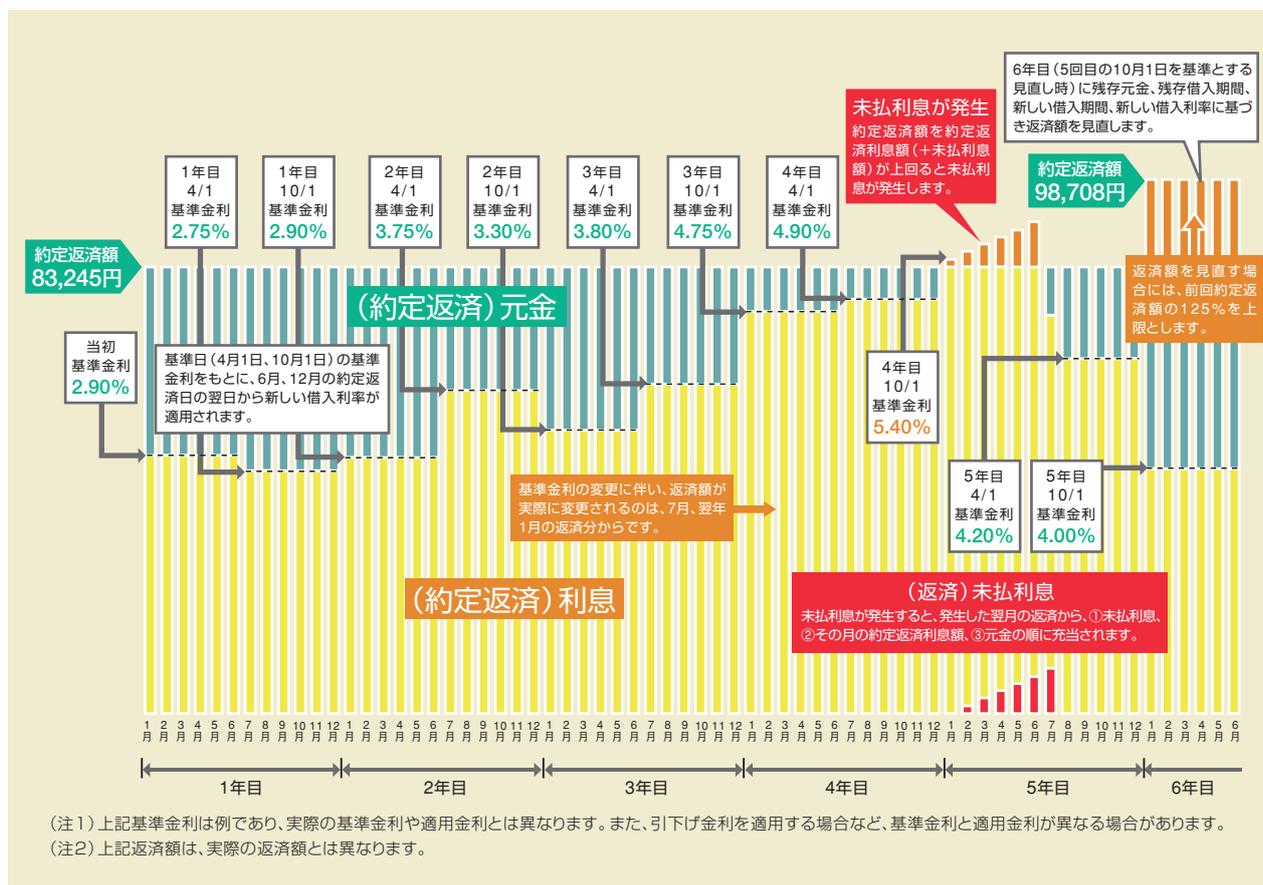
<毎月の元利金返済額>

金利	年利2%	年利3%	年利4%	年利5%	年利6%
毎月返済額	99,378	115,455	132,832	151,406	171,056

(注) この表は、金利の変動によりご返済額が変化することを示したものであり、実際の毎月返済額は、5年間変わりませんので、ご注意ください。

- ・新しい借入利率および約定返済額は、住信SBIネット銀行WEBサイトログイン後の「返済予定表」で確認することができます。
- ・将来、金利が上昇した場合、ご返済額が増加する場合があります。ご返済額の目安は、住信SBIネット銀行WEBサイトログイン後の「住宅ローン」の「シミュレーション」にて、いつでも確認することができます。是非ご利用ください。

<変動金利による借入利率、返済額の変更ルール、および未払利息のイメージ>



2. 固定金利特約タイプの場合

(1) 固定金利とは

- ・お客さまが選択された特約期間中(2・3・5・7・10・15・20・30・35年の中からお選びいただけます)においては、借入利率を固定し、また、これにより決められた元利金返済額も変更しないとする特約による金利方式です。固定金利特約タイプの借入利率は、三井住友信託銀行が金利スワップ市場から調達する金利に調達コスト、事務コスト、運用コストおよび一定の収益等を勘案して決定します。このため、毎月ご提示させていただく借入利率は、金融市場の動向に連動して変更させていただくこととなります。
- ・借入利率は、当月末日に翌月中の借入利率を決定し、三井住友信託銀行所定の方法により提示させていただきます。なお、提示した借入利率は、1ヵ月間変更することはありません。

(2) 固定金利特約期間終了後の借入利率と返済額

- ・固定金利特約期間終了日の前日までに、終了後の固定金利特約タイプを住信SBIネット銀行WEBサイト上の手続きによりお申込みいただけます。固定金利特約期間終了日の前日までに、以後の固定金利特約タイプの適用のお申込みがない場合には、自動的に変動金利タイプに変更されます。
- ・固定金利特約期間終了後に再度、固定金利特約タイプを選択された場合は、新しい固定金利特約開始日における借入利率を適用させていただきます。(変動金利タイプを選択された場合も同じです。)
- ・固定金利特約期間終了時において、金利が上昇している場合には、変動金利タイプに変更された場合でも、同一期間の固定金利特約タイプを再設定された場合でも、返済額が大幅に増える可能性もありますので、あらかじめご注意ください。
- ・固定金利特約期間中は金利タイプの変更はできません。固定金利特約期間終了後に金利タイプの変更ができます。

①元利均等返済の場合

- ・元利均等返済の場合、返済額は、①借入金額②借入期間③選択された固定金利特約期間に対応する借入利率をもとに算出されます。また、固定金利特約期間が終了し、再度固定金利特約タイプを選択された場合には、再特約開始日の残存元金を再特約期間に対応する借入利率により残存借入期間で返済するものとして再計算します。
なお、半年毎増額返済を併用している場合には、毎月返済分と半年毎増額返済分とに分けて計算します。

②元金均等返済の場合

- ・元金均等返済の毎回の返済額は、「借入金額を返済回数で均等割りした元金+その回の利息」となります。
このうち利息は、毎月返済の部分については、「毎月返済部分の借入残元金×借入利率(年利率)×1/12」で計算します。
また、半年毎増額返済の利息は、「半年毎増額返済部分の借入残元金×借入利率(年利率)×6/12」で計算します。
このため、毎月返済の元金は一定ですが、利息は、毎月減少する元金に対応する利息分だけ減少していくことになり、適用利率の変更がなければ返済額も毎月変更(減額)されます。
- ・借入利率が変更された場合、利息計算式において、借入利率(年利率)を新しい借入利率(年利率)に置換えて計算します。
これに均等割りされた元金を加えたものが、借入利率変更後の新しい返済額となります。

- ・固定金利特約期間終了後の新しい借入利率および約定返済額は、住信SBIネット銀行WEBサイトログイン後の「返済予定表」で確認することができます。
- ・将来、金利が上昇した場合、ご返済額が増加する場合があります。ご返済額の目安は、住信SBIネット銀行WEBサイトログイン後の「住宅ローン」の「シミュレーション」にて、いつでも確認することができます。是非ご利用ください。

3. 各種手数料について

変動金利タイプ・固定金利特約タイプご利用時の各種手数料は以下のとおりです。

お借入時の手数料	事務取扱手数料	
	融資金額の2%に相当する金額に消費税額(地方消費税額を含みます。以下同じ。)を加算した金額	
	※別途、印紙代・登記費用などの実費が必要となります。 ※上記消費税額は、ご融資実行日時時点の適用税率に基づき算出されます。	
一部繰上返済手数料	変動金利期間中	無料
	固定金利特約期間中	無料
全額繰上返済手数料	変動金利期間中	無料
	固定金利特約期間中	32,400円(消費税込)
金利タイプの変更手数料	変動タイプ利用時からの金利タイプの変更	無料
	固定金利特約期間終了時の金利タイプの変更 ※固定金利特約期間中は金利タイプの変更はできません。	無料
条件変更手数料	事務取扱手数料 ※条件変更時には、別途、印紙代が必要となります。また、条件変更の内容によっては、登記費用等が必要となる場合があります。	5,400円(消費税込)
遅延損害金	年利14%(約定返済日の翌日から計算されます。)	

※上記各手数料の金額は、所定の金額に8%の税率に基づき算出された消費税額(地方消費税額を含みます。以下同じ。)を加算した金額です。各お手続き時に実際にお支払いいただく金額は、所定の金額に当該お手続き日時時点の適用税率に基づき算出される消費税額を加算した金額となるため、上記各金額と異なる場合があります。

17 各種手数料・諸費用について

■各種手数料

住宅ローンに関する各種手数料は、以下のとおりです。

最新の手数料および手数料の詳細につきましては、住信SBIネット銀行WEBサイトにてご確認ください。

お借入時の手数料	事務取扱手数料	融資金額の2%に相当する金額に消費税額（地方消費税額を含みます。以下同じ。）を加算した金額
	保証料・保証事務取扱手数料	無料
※別途、印紙代・登記費用などの実費が必要となります。 ※上記消費税額は、ご融資実行日時点の適用税率に基づき算出されます。		
一部繰上返済手数料	変動金利期間中	無料
	固定金利特約期間中	無料
全額繰上返済手数料	変動金利期間中	無料
	固定金利特約期間中	32,400円（消費税込）
金利タイプの変更手数料	変動金利タイプ利用時からの金利タイプの変更	無料
	固定金利特約期間終了時の金利タイプの変更 ※固定金利特約期間中は金利タイプの変更はできません。	無料
条件変更手数料	事務取扱手数料 ※条件変更時には、別途、印紙代が必要となります。また、条件変更の内容によっては、登記費用等が必要となる場合があります。	5,400円（消費税込）
証明書発行手数料	住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書	無料
	住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書（再発行）	無料
	利息証明書	864円（消費税込）
	融資内諾証明書	864円（消費税込）

※上記各手数料の金額は、所定の金額に8%の税率に基づき算出された消費税額（地方消費税額を含みます。以下同じ。）を加算した金額です。各お手続きに実際にお支払いいただく金額は、所定の金額に当該お手続き日時点の適用税率に基づき算出される消費税額を加算した金額となるため、上記各金額と異なる場合があります。

■諸費用

住宅ローンを借りるとき、必要になる諸費用は以下のとおりです。印紙代、登記費用、火災保険料は、銀行にお支払いいただく事務取扱手数料には含まれません。

1.住宅ローン契約書に貼付する印紙

契約書の記載金額	印紙税額
100万円超 500万円以下	2,000円
500万円超 1,000万円以下	10,000円
1,000万円超 5,000万円以下	20,000円
5,000万円超 1億円以下	60,000円

2.抵当権設定登記に伴う費用

登録免許税：借入金額×0.4%（軽減措置が適用される場合があります）

※登録免許税の他、司法書士手数料などの実費が必要となります。
※借換の場合は抵当権抹消費用が必要となります。

3.火災保険料

火災保険料はお客さまがご契約される保険会社にてご確認ください。

18 住宅ローン減税について

住宅借入金等特別控除とは

住宅借入金等特別控除とは、住宅ローンなどを利用して住宅を新築や購入または増改築などをした場合で、一定の要件に当てはまるときは、その新築や購入または増改築などのための借入金等（住宅の取得とともにするその住宅の敷地の用に供される土地等の取得のための借入金等も含みます。）の年末残高の合計額を基として計算した金額をその住宅を居住の用に供した年以後の各年分の所得税から控除するものです。居住の状況や海外勤務などにより住宅借入金等特別控除の要件に該当しない場合がありますので、所轄の税務署にご相談ください。

住宅借入金等特別控除を受けるには

住宅借入金等特別控除を受けるためには、確定申告書に、この特別控除に関して所定の事項の記載をし、住民票の写し、家屋の取得年月日・床面積・取得価格などを明らかにする書類や「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」などの書類をつけて所轄の税務署に提出する必要があります。

■「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」のお客さま宛発送スケジュール

住宅ローンをお借入れされているお客さまが、住宅借入金等特別控除を受けるために必要な「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」は次のとおり作成・発送いたします。送付先の住所は住信SBIネット銀行への届出住所となります。届出住所（「送付先指定届」が提出されている場合は、送付先住所）とお住まいの住所が異なる場合は到着が遅延する恐れがあります。

	お借入目的	お借入日	作成基準	お客さま宛発送日
お借入れされた年	借換	1月1日～9月末	9月末基準	10月第6営業日
	借換	10月1日～12月末	12月末基準	翌年の1月第8営業日
	借換以外	1月1日～12月末	12月末基準	翌年の1月第8営業日
お借入れされた年の翌年以降	全て	全て	9月末基準	10月第6営業日

■「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」の証明書住所

証明書の住所は住信SBIネット銀行への届出住所となります。届出住所とお住まいの住所が異なる場合は、住信SBIネット銀行WEBサイトより住所変更手続きをお願いいたします。住所変更手続きが未済の場合、証明書住所が旧住所で発行されます。

■「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」が作成されないケース

次のようなケースは、「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」は自動作成の対象となっておりません。

- ①お借入目的が、居住の用に供するための住宅取得（住宅の取得と同時に敷地の取得を含む）以外
- ②お借入期間（元本の返済期間、以下同じ）が、10年未満の場合
※当初のお借入期間が10年以上の場合でも、一部繰上返済によりお借入日から最終返済日までの期間が10年未満になった場合には、その年以降の分は作成されません。
- ③控除を受けられる期間（減税適用期間）が終了した場合

■借換時の諸費用借入分の取扱いについて

諸費用を上乗せして借換を行っている場合には、以下の点にご注意ください。

- ①諸費用部分は住宅借入金等特別控除の対象外です。
- ②諸費用を上乗せして借換を行った結果、借換による新たな借入額が、借入直前の当初借入金の残高を上回った場合、借入人が年末調整、または確定申告を行う際に、以下の算式で控除の対象となる借入金の年末残高の金額を計算することとされています。（この場合、算式と算式結果を住宅借入金等特別控除申請書に記入します）
詳細は最寄りの税務署にお尋ねください。

$$\text{新たな借入金の年末残高} \times \frac{\text{借換直前の当初借入金の残高}}{\text{借換による新たな借入金の実行額}}$$

お問合せ先

所定の期日までに「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」がお手元に届かない場合や再発行をご依頼される場合などは、住信SBIネット銀行カスタマーセンターまでご連絡ください。

【住信SBIネット銀行 カスタマーセンター】

〈口座をお持ちのお客さま〉 **0120-953-895**（通話料無料）または **03-5363-7373**（通話料有料）

〈口座をお持ちでないお客さま〉 **0120-974-646**（通話料無料）または **03-5363-7372**（通話料有料）

オペレーターへのお問合せは 平日9:00～19:00 土・日・祝日9:00～17:00（12月31日、1月1日～1月3日、5月3日～5月5日を除く）

【本社】

〒106-6018

東京都港区六本木1-6-1 泉ガーデンタワー18階

URL : <http://www.netbk.co.jp/>

【ローン事務センター】

〒160-6109

東京都新宿区西新宿8-17-1 住友不動産新宿グランドタワー9階

【お問合せ先】

カスタマーセンター

〈口座をお持ちのお客さま〉 0120-953-895 (通話料無料) または
03-5363-7373 (通話料有料)

〈口座をお持ちでないお客さま〉 0120-974-646 (通話料無料) または
03-5363-7372 (通話料有料)

オペレーターへのお問合せは 平日 9:00~19:00 土・日・祝 9:00~17:00
(12月31日、1月1日~3日、5月3日~5日を除く)

三井住友信託銀行株式会社

【本店】

〒100-8233

東京都千代田区丸の内一丁目4番1号

URL : <http://www.smtb.jp>