

住宅ローンについてのよくあるギモンに、 新生銀行がお答えします！

その1

本当におトクな住宅ローンって、
どう見分ければいいのか？

その2

保証料って何のための費用なの？

その3

繰上返済って、面倒だし
手数料がかかるんでしょう？

その4

金利の見直し以外に、借り換えで
毎月の返済額を減らす方法ってあるの？

その5

都合のよい時に、
相談できないの？

その6

変動金利と固定金利、
どちらを選べばいいのか？



その1

「本当におトクな住宅ローンって、 どう見分ければいいのか？」

「金利だけでなく、諸費用も加えた**トータルコスト**で比較しましょう。」

ポイント1 → 住宅ローンの諸費用は、契約によっては高額になり、無視できません。

ポイント2 → 諸費用も加えたトータルコストの比較は、金利を金額に換算するとカンタンです。

新生銀行
なら!

新生銀行ならトータルコストでおトク。

新生銀行のホームページでは、利息・諸費用・トータルコストが一目でわかるシミュレーションツールをご用意しています!まずはシミュレーションでおトクさを実感してください。

トータルコストで比較してみましょう

金利はパーセントで、諸費用は金額で表示されていますので、一目では判断できません。まずは、金額に換算してみることから始めましょう。

STEP 1 金利だけで比較すると

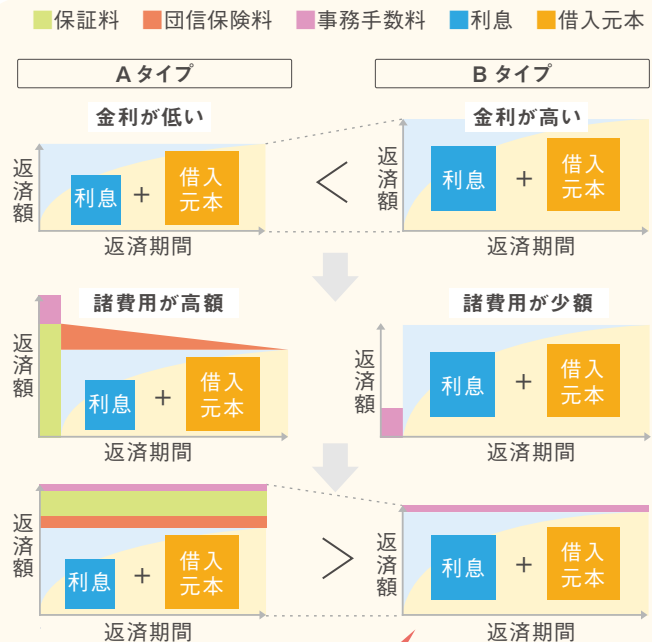
金利を金額で比較するために、総支払利息を求めます。金利だけで判断すると、一見、低金利のAタイプがおトクに見えます。

STEP 2 諸費用も合わせて比較すると

諸費用には、実行時にかかるものと、返済期間中にかかるものがあります。

STEP 3 トータルコストで比較すると

総支払金額(右図の総面積)で考えると、低金利のAタイプより、一見すると金利が高いBタイプのほうがおトクになる場合があります。



Aに比べ金利は高いが、諸費用は安いので、トータルコストはBのほうがおトクな場合もあります。

新生銀行は、トータルコストが安くなる“Bタイプ”です!

住宅購入にかかる主な諸費用

諸費用には、金融機関によって金額に違いのない諸費用(税金など)と、違いがある諸費用があり、後者は住宅ローンを検討する際の大切な比較ポイントになります。特に「保証料」・「団体信用生命保険料」・「事務手数料」は、住宅ローンにかかるコストのなかでは比較的金額の大きいものですので、注意が必要です。

諸費用	住宅ローンによって金額に違いがある	
	保証料	返済困難時に、金融機関が保証会社より弁済を受けるための費用
住宅ローンによって金額に違いがない	団体信用生命保険料	死亡・高度障害時に、借入人が債務軽減等の保証を受けるための保険料
	事務手数料	金融機関への融資事務手数料
	各種税金	印紙税・登録免許税・不動産取得税などの税金
	司法書士手数料	登記手続きをする際の司法書士への報酬
	不動産仲介手数料	不動産仲介会社を利用する場合の手数料
	保険料	建物にかかる火災保険や地震保険の保険料
	その他	引越費用や家具購入費など

その2 「保証料って何のための費用なの？」

「保証料」とは、お客さまの住宅ローン返済が滞った場合、金融機関が保証会社より弁済を受けるための費用です。

この場合でも、お客さまは債務を免除されません(保証会社に返済)。」

「新生銀行なら、保証料は0円です！」

ポイント1 ▶ ご存知ですか？ 保証会社への「保証料」と保険会社への「団体信用生命保険料」は違います。

ポイント2 ▶ 「団体信用生命保険料」とは、お客さまが死亡もしくは高度障害状態等になった場合、お客さまが被保険者となり、金融機関が保険会社より保険金を受けるための費用です。この場合、お客さまは債務を免除されません。

新生銀行
なら!

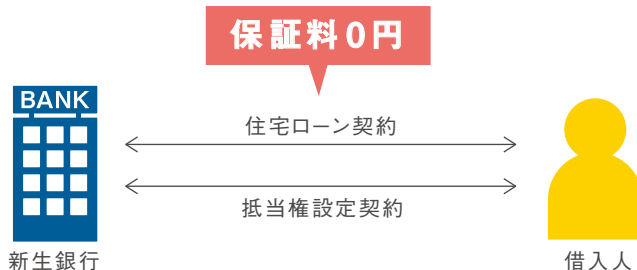
「保証会社を使わない融資をしておりますので、
保証料はいただきません。」

一般的に、3,000万円を30年間、年3%で借り入れた場合、お客さまに負担いただく保証料は約60万円程度になります。新生銀行では、お客さまに直接メリットのない「保証会社」という仕組みを使わないことで、お客さまの保証料負担を0円に！初期費用が抑えられると、大変ご好評いただいています。

■「保証」の仕組み

新生銀行は、保証会社を使わずに、
ご融資いたします。

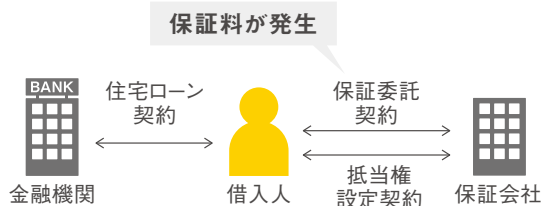
「できるだけ初期費用を節約して、頭金を増やしたい」
「借り換えにかかる費用は、抑えたい」
というお客さまに、大変評価されています。



一般的に他の金融機関では…

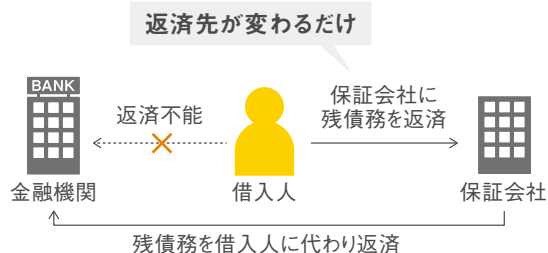
通常は保証料が発生

金融機関が確実に債務を回収するための費用である保証料は、お客さまが負担していることになります。



返済先が変わるだけ

「保証会社」が金融機関に対して返済を行った以降は、お客さまは「保証会社」に対して返済を継続していく必要があります。



「繰上返済って、面倒だし手数料がかかるんでしょ？」

「金融機関によって、手数料のほか、繰上返済に必要な最低金額があったり、取扱窓口が店頭限定されることもあります。」

「新生銀行なら、インターネットバンキングや自動繰上返済でお気軽にご利用いただけます。1円から返済でき、何度でも手数料は無料です。」

新生銀行
なら!

- 1.来店の必要はありません。
- 2.手数料がかからないので、返済額やタイミングを気にせずご利用いただけます。
- 3.繰上返済した分は全て借入元本に充当されます。

■お好みに合わせて、繰上返済方法をお選びいただけます。

資金をまとめてから返済 金額指定繰上返済

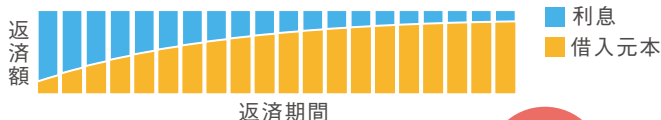
パワーダイレクト(当行インターネットバンキング)から繰上返済したい金額を入力するだけで、いつでも好きな時に住宅ローンの繰上返済を行えます。

余裕ができたらかまめに返済 スマート返済(自動繰上返済)

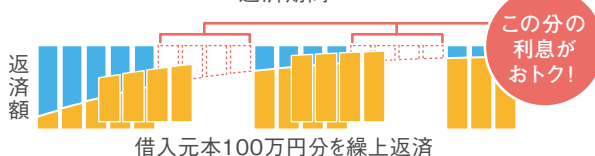
あらかじめ普通預金の指定残高を設定しておき、その超過分を営業日ごとに自動的に繰上返済します。

■繰上返済は、全て借入元本に充当されるので、借入元本をしっかり減らせます。

繰上返済前のお借入元本と利息の推移イメージ

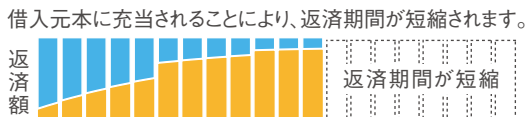


繰上返済により、充当された借入元本にかかる利息分が軽減されます。



※ボーナス返済の設定がある場合は、ボーナス返済分の借入元本に優先的に充当されます。ボーナス返済分の借入元本が完済された後に、毎月の返済分の借入元本に充当されます。

繰上返済後、返済期間が短縮されます。



※全ての金利タイプで繰上返済が可能です。

■繰上返済を上手にご利用ください。

新生銀行のパワースmart住宅ローンをご利用中のお客さまには、平均で毎月3.8万円を繰上返済いただいています(2010年10月～2011年9月の繰上返済の総額を、当該期間中に繰上返済されたお客さまの総数で割った金額〈月平均〉。一括繰上返済は対象外)。

例えば、この金額を毎月繰上返済した場合を試算してみましょう。

《試算》

3,000万円を金利年3.0%・30年で借入れ、毎月返済額に加えて毎月3.8万円の繰上返済を続けた場合・・・

当初借入期間

30年

繰上返済した場合の借入期間
想定年数

約20年5ヵ月

毎月3.8万円の繰上返済を続けた場合
約9年7ヵ月の期間短縮効果+約538万円の利息節約効果!

その4

「金利の見直し以外に、借り換えで毎月の返済額を減らす方法ってあるの？」

「新生銀行では、借入期間を延ばして、ボーナス返済の設定や毎月の返済額を見直すことができます。」

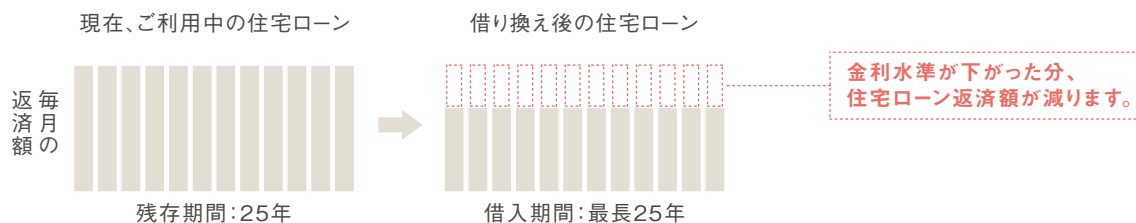
新生銀行
なら!

1. お客さまのライフプランに合わせて、ご返済計画を柔軟に組み直せます。
2. 保証料0円なので、借入期間を延ばすことによる(最長35年間)諸費用の増加はありません。
3. 繰上返済により、返済期間をいつでも短くできます。

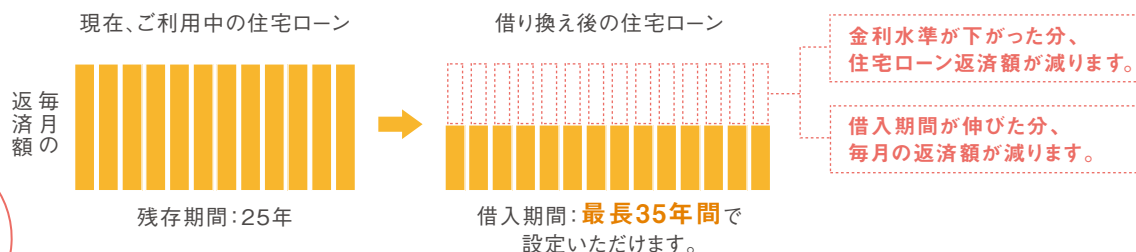
■最長35年間での借り換えが可能です。

多くの金融機関では、「お借り換え時の借入期間は、現在の住宅ローンの残存期間以内」という制限が設けられています。新生銀行では、借入期間や毎月の返済額等を柔軟に再設定いただけます。ただし、ローン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設定いただく必要があります。

借入期間を延ばさないお借り換えの場合



借入期間を延ばしたお借り換えの場合



ボーナス返済の設定も見直すことができます。

借り換えによるご返済計画の見直し例

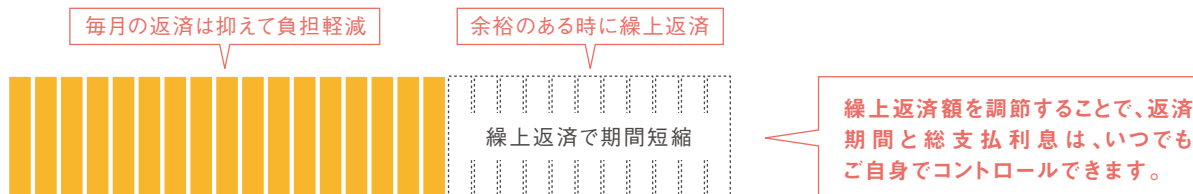
借り換え前
元本残高3,000万円、残期間20年間/
固定金利3.0%/ボーナス返済は通常月の3倍
通常月ご返済額: 12.4万円
ボーナス月加算額: 24.9万円

借入期間を延ばすと...

借り換え後
元本残高3,000万円、35年間/
35年固定2.98%/ボーナス返済なし
通常月ご返済額: 11.5万円
ボーナス月加算額: 0円

毎月の返済額が約1万円軽減!
ボーナス月加算額がなくなります!!

■借入期間を延ばすことにより、総支払利息は増えますが、余裕がある時の繰上返済で無理なく期間短縮・利息節約ができます。



その5

「都合のよい時に、相談できないの？」

「新生銀行では、平日だけでなく、土日・祝日もお電話と店頭にて、忙しいお客さまをしっかりサポートします。」

新生銀行
なら!



1. コールセンターおよび店頭で専門スタッフがご相談を承ります。
2. お申し込み後はお客さまに担当スタッフがつき、お借り入れ実行までしっかりサポートいたします。



■新生銀行の住宅ローン専用コールセンターは、年末年始の休業日(12月31日から1月3日まで)を除いて、平日・土曜日・日曜日・祝日も9時～19時までお問い合わせ・ご相談を受け付けております。



■専門スタッフと対面でご相談されたいお客さまには、新生銀行の住宅ローンスタッフが常駐している店舗にご来店いただけます。(平日9時～17時まで)



■平日は忙しいお客さまのために、土曜日にも、対象店舗を拡大して相談を承っております(予約制)。上記いずれの店舗へのご来店が難しいお客さまには、他の店舗でテレビ相談システムを通じて、専門スタッフと対面でご相談いただくこともできますので、お客さまのご都合に合わせてご活用ください。

住宅ローン相談受付店舗については、当行ホームページにてご確認くださいませ。



■コールセンターと店頭の連携で、お客さまをストレスなくサポートします。

担当者がついた後でも、お客さまがコールセンターと店頭のどちらにお問い合わせされてもスムーズに対応できるよう、両者では常に情報が共有されています。お客さまは、ご都合にあわせてどちらにも安心してご相談いただけます。

実際にいただいたお客さまの声

「コールセンターに問い合わせたら、相談に行った時に対応してくれた担当の方の名前を言っていて、話がつながっているんだと感じ、安心しました。」

Aさん
37歳・会社員

ご来店にあたって

ご予約で込み合っておりますので、お待たせすることのないよう、新生パワーコールからご予約のうえご来店いただくことをおすすめします。

パワースmart住宅ローンに関する詳細はこちらから。ご連絡お待ちしております。



新生パワーコール(住宅ローン専用)

0120-456-515 携帯電話からもご利用いただけます。

[9時～19時/平日・土日・祝日] *年末年始の休業日を除く



インターネット

新生銀行・住宅ローン

検索

www.shinseibank.com

「変動金利と固定金利、 どちらを選べばいいの？」

「ライフプランに合わせて、最適な金利タイプを選びましょう。」

ポイント1 ▶ 変動金利と固定金利のそれぞれに、金利変動に伴うメリットとリスクがあります。



両方の金利タイプを組み合わせたプランもご用意しています。

■変動金利と固定金利のメリット・リスク

	金利上昇時(景気拡大局面など)	金利下降時(景気後退局面など)
市場金利		
変動金利		
固定金利		
変動金利	リスク 金利が上昇すると、返済額が増加する	メリット 低い金利で借り入れができる 金利が低下すると、返済額が減少する
固定金利	メリット 金利が上昇しても、返済額は変わらない 返済額が確定するため、資金計画が立てやすい	リスク 金利が下がっても、返済額が変わらない

Q: とうとうときに住宅ローン金利が上がるの？

A: 「一般的に、景気の上昇局面では住宅ローン金利が上昇し、景気の後退局面では住宅ローン金利が下降します。ただし、国の信用度が下がることで国債などの金利が上がれば、景気の後退局面でも住宅ローン金利が上がる可能性があります。」

■自分に合った最適な金利タイプとは？

一般に変動金利は、当面は返済に余裕があり、今の金利を活かして早い段階で繰上返済を進めていこうとお考えの方に選ばれています。固定金利は、一定期間は、毎月の返済額を確定させたいとお考えの方に選ばれています。どちらの金利タイプにするか迷ったら、両者を組み合わせることも可能です。

(変動金利と固定金利のどちらのメリットも追求できる、おトクなプランをご用意しました。)

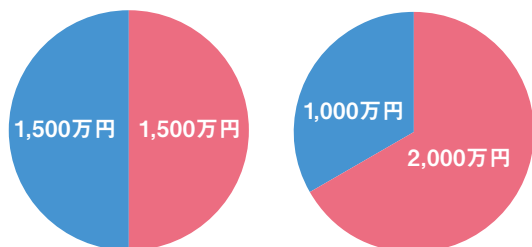
ミックスローン・通期

全ての金利タイプから自由に組み合わせ

変動金利と固定金利を組み合わせる場合、低金利時のメリットと、金利上昇時の返済負担を抑えるメリットを一定の範囲で得ることができます。

●金利タイプの組み合わせ例

- 固定金利: 30年長期固定金利タイプ
- 変動金利: 10年間特約つき変動金利タイプ



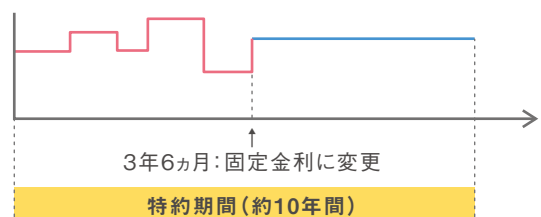
10年間特約つき変動金利タイプ・当初10年間

最初は変動金利で、好きな時に固定金利へ変更

変動金利(毎日変動型)でスタートしますが、借入日から10年間は、無料で1回に限り固定金利へ変更できます。

●3年6ヵ月後に固定金利を選択する場合

- 変動(毎日変動型)タイプ 基準金利-0.5%
- 7年固定金利 基準金利-1.00%



特約期間終了後は
変動(半年型)金利タイプ

お借り入れの流れ

お申し込みから、お借り入れまで約1ヵ月(注)

お申し込み
郵送



お手もとに届いた資料に同封された申込書または、新生銀行ホームページからダウンロードいただき、プリントアウトした申込書に必要事項をご記入のうえ、ご郵送ください。お借入金額や期間に応じた毎月の返済額のシミュレーションをご希望のお客さまは、新生パワーコール(住宅ローン専用)まで気軽にお問い合わせください。

必要書類のご案内



新生銀行

申込書の記入情報を基に、申込人さまのご本人確認と勤務先等について確認させていただきます。

原則としてお申し込み受付日から**2営業日後**に必要な書類のご案内を発送します。

必要書類のご提出
郵送



審査時の必要書類をご用意いただき、返信用封筒でご返送いただきます。

※ご提出いただきました書類は、審査結果にかかわらずご返却いたしかねます。予めご了承ください。

審査



新生銀行

ご提出いただきました資料とともに、ご希望のお借り入れ金額・ご返済期間・対象物件の担保評価等について審査を行います。

審査時の必要書類を全てご提出いただいたから、**約1週間**で審査結果をご連絡

[お申し込み時点で口座をお持ちでないお客さまへ]

審査通過後に新生総合口座パワーフレックスが開設されます。口座開設に伴い、4種の郵便物(キャッシュカード・暗証番号通知書・ウェルカムキット・セキュリティカード)が、別々に届きます。審査結果のご案内が届く以前に上記郵送物が到着する場合がございますが、予めご了承ください。

お借り入れ条件等のご相談と条件内容の確定
電話 来店



店頭またはお電話にて、専門スタッフがお借り入れ内容について詳しいご相談を承ります。

必要書類のご提出とご契約
来店



契約時の必要書類をご用意いただき、原則、当行指定の支店にご来店のうえ、ご契約をさせていただきます。連帯保証人および担保提供者さまにもご来店・ご同席いただく必要があります。

※店舗へのご来店が困難な場合は、担当スタッフまでご相談ください。

お借り入れ実行



ご指定の日にお客さまの口座に入金のうえ、そのままお支払先に振り込みます。

ご契約日から、**約6営業日**で融資実行が可能

お申し込みから、お借り入れまで約1ヵ月かかります(注)。お急ぎの方は、住宅ローン専用コールセンターまたは担当スタッフまでご相談ください。

パワースマート住宅ローンに関する詳細はこちらから。ご連絡お待ちしております。



新生パワーコール(住宅ローン専用)

0120-456-515

携帯電話からもご利用いただけます。

[9時～19時/平日・土日・祝日] *年末年始の休業日を除く



インターネット

新生銀行・住宅ローン

検索

www.shinseibank.com

(注) 銀行全体の住宅ローンお申し込み受付状況やお申込人さまのお申し込み内容により審査期間に1ヵ月以上かかる場合がございます。融資実行までは余裕をもってお申し込みいただきますようお願いいたします。

パワースマート住宅ローンについて—当行のパワースマート住宅ローンを既にご利用中のお客さまは、当行でお借り換えをすることはできません。パワースマート住宅ローンの商品説明書は上記新生パワーコール(住宅ローン専用)にてご請求できるほか、ホームページからもダウンロードいただけます。10年間特約つき変動金利タイプ、長期固定金利タイプは金利情勢等により、やむを得ずお取り扱いを中止する場合がございます。

