

# お客様ご説明資料

パワースmart住宅ローン安心パックS 補足特約説明書



新生銀行では、『パワースmart住宅ローン安心パックS』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。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、サービスのご利用期限まで大切に保管してください。

なお、パワースmart住宅ローンの商品内容につきましては、「パワースmart住宅ローン」商品説明書」および「お客様ご説明資料（パワースmart住宅ローン補足商品説明書）」をご参照ください。

## 本書のご利用にあたってのご注意事項

- (1) 本書に記載の手数料等は、2017年10月2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、2017年10月2日現在における『パワースmart住宅ローン安心パックS』にかかる当行の取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とおり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については当該契約にしたがって、また、その他の事項については当行所定の方法により、変更することができます。
- (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。

## 1. パワースmart住宅ローン安心パックSの概要

「パワースmart住宅ローン安心パックSとは、「パワースmart住宅ローン」に、「元金据置サービス」および「団体信用介護保障保険」、および自然災害時に住宅ローン債務の一部を免除する特約を附帯した商品です。

## 2. お選びいただける金利タイプ・サービスについて

- お選びいただける金利タイプは、「当初固定金利タイプ」のうち12年固定以上の金利タイプ、または「長期固定金利タイプ」に限られます。ただし、金利情勢等により、一部の金利タイプ自体または一部期間についてお選びいただけない場合がございます。
- 生活貸越サービス（通称「パワーポケットサービス」）および半年毎増額返済（ボーナス返済）を設定することはできません。

## 3. 元金据置サービス（通称「コントロール返済」）について

### (1) 概要

- コントロール返済は、お客さまが一部繰上返済（スマート返済、金額指定繰上返済）を行い返済期間が短縮された場合に、短縮された返済期間の範囲内で元金返済を据え置き、月々の支払いを利息支払いのみにすることができるサービスです。
- コントロール返済は、本サービスお申込時点の返済期間が借入時より短縮されている限り、何度でもご利用になれます。
- コントロール返済の手数料は無料です。

### (2) ご利用方法

- コントロール返済のお申込は、新生パワーコール〈住宅ローン専用〉にて受け付けます。
- コントロール返済をお申込される際は、本サービスをご利用希望の約定返済日（利用開始日）の前月末日※までに、新生パワーコール〈住宅ローン専用〉へご本人さまよりご連絡ください。※受付時間は、9時から19時。平日・土日・祝日も受付（年末年始の休業日を除きます）。
- お申込受付後、次回金利変更月までの返済予定表を発送いたしますので、元金据置期間および元金据置期間中の利息支払金額、新たな最終返済期日等をご確認ください。元金据置期間中の利息支払金額や新たな最終返済期日はインターネットバンキング「新生パワーダイレクト」でもご確認ください。
- 元金据置期間が終了すると、次回約定返済日より元金返済が再開されます。

### (3) ご利用にあたっての注意事項

- 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。
- 一部繰上返済を行っていても、本サービスお申込時点の返済期間が、借入時より短縮されていない場合はご利用になれません。
- 元金据置期間は次回の利率変更日を超えてご指定できません。適用利率の変更後、引き続きコントロール返済のご利用を希望される場合には、再度お申込みいただく必要があります。
- コントロール返済のご利用中、スマート返済をご利用になれません。コントロール返済のお申込時にスマート返済機能を停止させていただきます。
- コントロール返済のご利用中、金額指定繰上返済サービスをご利用になりませんようお願いいたします。元金据置期間中、金額指定繰上返済サービスによって繰上返済が行なわれた場合には、繰上返済の処理がなされた時点でご利用中のコントロール返済は終了し、次回約定返済日より元金返済の返済が再開されますのでご注意ください。
- 元金据置期間が終了しても、元金据置期間終了のお知らせ等の通知や元金返済の再開後の返済予定表は送付されませんのでご注意ください。
- コントロール返済をご利用になることで、元金据置期間中の支払額を減らすことができますが、元金据置期間中は元本残高は減少しません。お申込時点の最終返済期日が元金据置期間分だけ延長されますので、コントロール返済のご利用前よりも利息支払額が増え、総支払額は増加しますのでご注意ください。
- ミックス・ローンサービスをご利用いただく場合、お申込可能な元金据置期間は、それぞれのローンに対して一部繰上返済を行い短縮された返済期間内となります。2本のローンの短縮された返済期間を合算して、1本のローンの元金据置期間として利用することはできませんのでご注意ください。
- リフォーム資金をお借入れの場合、お申込可能な元金据置期間は、住宅購入（又は住宅ローン借換）分とリフォーム資金分のお借入それぞれにつき一部繰上返済を行った結果短縮された返済期間内となります。住宅購入（又は住宅ローン借換）分とリフォーム資金分のお借入の短縮された返済期間を合算して、いずれか一方のお借入の元金据置期間として利用することはできませんのでご注意ください。
- コントロール返済のご利用中、債務免除特約に基づく本住宅ローン債務の免除をお申し出いただいた場合には、免除開始日の前日にご利用中のコントロール返済が終了するものとします。

## 4. 団体信用介護保障保険（通称「安心保障付団信」）について

### (1) 概要

- 安心保障付団信は、被保険者となるお借入人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ものです。
- 所定の要介護状態とは、①または②に該当した状態をいいます。

①公的介護保険制度の要介護3以上に該当していると認定されたとき

②次のいずれかに該当し、その状態が180日継続していると医師によって診断確定されたとき

- ・ 「歩行」、「衣服の着脱」、「入浴」、「食物の摂取」および「排泄」の項目のうち 1 項目が全部介助に該当し、かつ、他の 1 項目が全部介助または一部介助の状態に該当したとき
- ・ 上記 5 項目のうち 3 項目が一部介助の状態に該当したとき
- ・ 器質性認知症、かつ、意識障害のない状態において見当識障害があると診断確定されたとき

(2) ご注意事項

- ・ 安心保障付団信は住宅ローン残高を対象とします。また、安心保障付団信の対象となる住宅ローン残高の上限は、1 億円となります。お客さまが当行 から複数の住宅ローンをお借入の場合でも、合計で 1 億円となります。
- ・ 団体信用生命保険の保険金が支払われた場合には、お客さまの安心保障付団信による保障は終了します。
- ・ 団体信用介護保障保険の保険金が支払われた場合には、お客さまの団体信用生命保険による保障は終了します。

5. 債務免除特約について

(1) 概要

- ・ 「債務免除特約」（以下「本特約」といいます。）とは、本住宅ローンのご融資対象物件（抵当権設定の対象となる物件）であるご自宅が、所定の自然災害に罹災した場合、その罹災の程度に応じて、当行が本住宅ローンに係る債務の一部を解除条件付で免除する特約です（解除条件につきましては、(5)をご参照ください。）。
- ・ 本特約の対象となる自然災害（以下「対象災害」といいます。）は、水災、風災・雹災・雪災、落雷または地震・噴火・津波を直接もしくは間接の原因とする火災、損壊、埋没または流出となります。
- ・ 本特約に基づく本住宅ローン債務の免除は、当行がスイス・リー・インターナショナル・エスイー（以下「保険会社」といいます。）との間で締結する、当行を被保険者とする保険契約（以下「保険契約」といいます。）に基づく保険金の支払いを前提としております。当行は、当行が必要と認めるときは、保険会社を将来追加・変更できるものとします。

(2) 罹災時のお手続き

- ・ お客さまは、ご融資対象物件が対象災害に罹災された場合、速やかに、当行に所定の事項（氏名、ご自宅の所在地、対象災害が発生した日、罹災原因、被害程度等）をお申し出いただきます。ただし、対象災害の発生日時点において本住宅ローンに係る債務の支払いを延滞している場合には、対象災害の発生日までに生じた延滞を解消するまではお申し出いただくことはできません。
- ・ 当行は、ご本人確認及び申出事項に関する当行所定の事項を確認します。当行所定の手続きが完了した日（以下「効力発生日」といいます。）をもって、当行は本特約に基づき本住宅ローンに係る債務の一部を解除条件付で免除し（解除条件につきましては、(5)をご参照ください。）、その旨をお客さまにご連絡いたします。
- ・ お客さまは、罹災後、速やかに、各市町村の手続に従って、罹災証明書（※）の申請をしていただき、市町村長から罹災証明書の発行を受けた場合は、罹災をお申し出いただいた日（以下「罹災申出日」といいます。）から3か月後の応当日までに、当行にご提出いただけます。申請をしたにもかかわらず、期限内のご提出が困難となった場合は、速やかに当行にご連絡ください。
- ・ 当行は、お客さまの罹災申出の内容や罹災証明書の申請の状況等について、お問い合わせや調査を行うことがございますので、お客さまは、これにご協力いただく必要がございます。

（※）「罹災証明書」とは、災害対策基本法（昭和 36 年 11 月 15 日法律第 223 号）第 90 条の 2 第 1 項に従って、市町村長等が発行する災害による被害の程度を証明する書面です。

(3) 本特約による免除の内容

① 免除期間

- ・ 免除期間は、本住宅ローンの約定返済日のうち当行が別途通知する約定返済日（以下「免除開始日」といいます。）から、お客さまに追ってご提出いただく罹災証明書において「基準」により認定された「罹災の程度」に応じて決まる「免除の対象となる月々の返済回数」の約定返済が終了するまでの期間とします。「罹災の程度」、「基準」および「免除の対象となる月々の返済回数」は以下のとおりとします。
- ・ 罹災証明書をご提出いただいた際に、当行より、具体的な免除期間をお知らせいたします。

罹災の程度	免除の対象となる月々の返済回数	基準
全壊 (全焼、全流出を含む。)	24回	平成 13 年 6 月 28 日府政防第 518 号内閣府政策統括官（防災担当）通知に準拠した次の全壊をいいます。なお、基準が変更された場合は、それに準じた取扱いとします。 「住宅建物がその居住のための基本的機能を喪失（住宅建物の損壊が甚だしく、補修により元通りに再使用することが困難なものを含みます。）したものをいい、具体的には以下のいずれかの基準に拠ります。 ア 住宅建物の損壊、焼失もしくは流失した部分の床面積がその住宅建物の延床面積の70%以上に達した程度のもの。 イ 住宅建物の主要な構成要素の経済的被害を住宅建物全体に占める損害割合で表し、その住宅建物の損害割合が50%以上に達した程度のもの。」
大規模半壊	12回	平成 13 年 6 月 28 日府政防第 518 号内閣府政策統括官（防災担当）通知に準拠した次の大規模半壊をいいます。なお、基準が変更された場合は、それに準じた取扱いとします。 「住宅建物がその居住のための基本的機能の一部を喪失（住宅建物の損壊が甚だしいが、補修すれば元通りに再使用できる程度のものを含みます。）したものをいい、具体的には、以下のいずれかの基準に拠ります。 ア 住宅建物の損壊部分がその住宅建物の延床面積の50%以上70%未満のもの。 イ 住宅建物の主要な構成要素の経済的被害を住宅建物全体に占める損害割合で表し、その住宅建物の損害割合が40%以上50%未満のもの。」
半壊 (半焼を含む。)	6回	平成 13 年 6 月 28 日府政防第 518 号内閣府政策統括官（防災担当）通知に準拠した次の半壊をいいます。なお、基準が変更された場合は、それに準じた取扱いとします。 「住宅建物がその居住のための基本的機能の一部を喪失（住家の損壊が甚だしいが、補修すれば元通りに再使用できる程度のものを含みます。）したものをいい、具体的には、以下のいずれかの基準に拠ります。 ア 住宅建物の損壊部分がその住宅建物の延床面積の20%以上50%未満のもの。 イ 住宅建物の主要な構成要素の経済的被害を住宅建物全体に占める損害割合で表し、その住宅建物の損害割合が20%以上40%未満のもの。」

- ・ 免除開始日から本住宅ローンの最終返済期日までの期間における約定返済の回数が、上記の「免除の対象となる月々の返済回数」に満たない場合は、最終返済期日までが免除期間となります。

② 免除対象

- ・ 免除対象は、①記載の免除期間中の約定返済日に約定返済期限が到来する本住宅ローンの約定返済額（元本及び利息）となります。
- ・ ただし、1回の約定返済日における免除の上限額は、免除開始日における約定返済額となり、免除開始日後において、繰上返済、適用金利の変更、返済額の見直し等により約定返済額が当該上限額を超過した場合であっても、免除金額の増額はされません。その場合、お客さまには約定返済額と上限額の差額を、当該約定返済日にお支払いいただきます。

③ 免除の方法

- ・ 免除開始日後においても、月々の約定返済日における自動引落しは停止されませんが、当行が月々の約定返済日において②記載の免除対象に相



当する金額を、お客さまの指定の返済用預金口座に入金し、可能な限り速やかに当該金額（以下「引落金額」といいます。）を引き落とすことにより、本特約に基づく免除の処理（以下「免除処理」といいます。）を行います。免除処理のための入金、本特約に基づく免除を行うためのものであり、当行による貸付けや立替払いではございません。ただし、お客さまが本住宅ローン債務につき期限の利益を喪失した場合、お客さまに相続が発生した場合、その他当行が必要と認めた場合には、当行が相当と認める他の方法により、免除処理を行うことがあります。

- お客さまは、免除期間中に到来する各約定返済日において、いかなる理由があっても、自らまたは第三者をして、返済用預金口座の残高が引落金額を下回るような払戻しをしてはならず、またこれを使用することはできません。また、返済用預金口座において、公共料金等の口座振替（口座引落）の手続きをご依頼いただいている場合で、当該口座振替（口座引落）日が本住宅ローン債務の約定返済日と同日である場合には、残高不足とならないよう当該口座振替（口座引落）に相当する金額は事前にご入金をお願いします。
- 返済用預金口座の残高不足等のお客さまのご事情（返済用預金口座の残高が公共料金等の口座振替に不足する場合を含みます。）に起因して、免除処理のための引落しができなかった場合は、直ちに引落金額全額をご返済いただきます。また、引落金額のうち、本特約に基づく免除がなされてなかった場合に当該約定返済日において支払うべきであった元本相当額につき遅延損害金（年 14%・1 年を 365 日とする日割り）をお支払いいただきます。

#### (4) 免除の前提条件

- 罹災申出日において、以下のいずれかに該当する場合は、本特約に基づく免除を行いません。
  - ① お客さまが本住宅ローンの金銭消費貸借契約または本特約の覚書のいずれかにつき重大な違反をした場合
  - ② お客さままたはお客さまの法定相続人の故意若しくは重過失により当行に損害を与えた場合、または法令違反があった場合
  - ③ ご融資対象物件の罹災が、対象災害以外の事由によって生じたことが明らかである場合
  - ④ お客さまが正当な理由なく、対象災害の発生日から 1 年後の応当日までに罹災のお申出を行わなかった場合

#### (5) 免除の効力が遡って失われる場合（免除の解除条件）

- 当行が本特約に基づく免除を行った場合であっても、免除期間が満了するまでの間に、以下のいずれかに該当し、かつ当行が本特約に基づく免除を不相当と判断した場合は、本特約の免除の効力は遡って失われるものとし、お客さまは、当行の請求により、当行が免除を行った金額のうち、当該請求を受けた時点で約定返済日が到来している約定返済金額（ただし、約定返済日における約定返済金額が免除の上限額を超過している場合には当該上限額）に遅延損害金を付加した金額を直ちににお支払いいただき、当該請求を受けた時点で約定返済日が到来していないものについては、本住宅ローンの金銭消費貸借契約の定めに従ってご返済いただきます。
  - ① 罹災証明書が発行されないことが明らかになった場合
  - ② お客さまが正当な理由なく罹災申出日から 3 カ月後の応当日までに罹災証明書を提出しない場合
  - ③ お客さまが故意に虚偽の申出を行った場合、当行からのお問い合わせや調査にご協力いただけない場合、ご提出いただいた罹災証明書が偽造されたものであった場合
  - ④ お客さまが本住宅ローンの金銭消費貸借契約または本特約の覚書のいずれかにつき重大な違反をした場合
  - ⑤ お客さままたはお客さまの法定相続人の故意若しくは重過失により当行に損害を与えた場合、または法令違反があった場合
  - ⑥ 保険契約の定め又は保険会社の経営破綻、業務撤退等の事由により、当行に保険契約に基づく保険金が支払われない場合又は支払われる保険金が減額される場合には（当行の責めに帰すべき事由による場合を除きます。）、本特約に基づく免除の効力の全部又は一部が遡って失われる場合があります。その場合、お客さまは、当行からの請求によって、請求を受けた時点で約定返済日が到来している約定返済金額（ただし、約定返済日における約定返済金額が免除の上限額を超過している場合には当該上限額とする。）のうち、特約に基づく免除の効力が失われた部分に相当する金額に遅延損害金を付加した金額を直ちににお支払いいただき、当該請求を受けた時点で約定返済日が到来していないものについては、特約に基づく免除の効力が失われた部分に相当する金額を、本住宅ローンの金銭消費貸借契約の定めに従ってご返済いただきます。当行が保険会社から保険金を受領した場合には（その場合には速やかにお客さまに通知いたします。）、以降は本項に基づき免除の効力が遡って失われることはなくなります（ただし、前項①乃至⑥に掲げる事由による場合はこの限りではありません。）。

#### (6) 本特約が失効する場合

- 当行は、以下のいずれかに該当し、かつ当行が本特約を失効させることが相当と判断した場合には、本特約を失効させることができるものとし、お客さまは、失効後に生じた罹災を理由に、本特約の免除を受けることはできません。
  - ① お客さまが本住宅ローンの金銭消費貸借契約または本特約の覚書のいずれかにつき重大な違反をした場合
  - ② お客さまが本住宅ローンにつき、期限の利益を喪失した場合
  - ③ お客さままたはお客さまの法定相続人等の故意若しくは重過失により当行に損害を与えた場合、または法令違反があった場合
- 保険会社の経営破綻、業務撤退、その他の理由により保険会社との保険契約が継続できない場合その他本特約の継続、維持が困難となる事由が生じた場合（ただし、当行の責めに帰すべき事由がある場合を除きます。）、当行は、3 カ月前までのお客さまへの通知により（ただし、即時的に本特約の継続又は維持が困難になる場合はこの限りではありません。）、本特約を失効させることがあります。この場合、お客さまは、失効後に生じた対象災害の罹災を理由に本特約に基づく免除を受けることはできません。また、失効前に生じた対象災害の罹災を理由とする場合であっても、効力発生前に本特約が失効した場合には、本特約に基づく免除が行われず、または本特約に基づく免除の金額、期間、方法が本書の記載と異なることがあります。
- 当行は、本特約の失効によりお客さまに生じた損害について、当行の責に帰すべき場合を除き、責任を負いかねますので、あらかじめご了承ください。

#### (7) 本特約の有効期間

- 本特約の有効期間は、1 20 回目の約定返済日が属する月の末日までとします。お客さまは、有効期間満了日以降に生じた対象災害の罹災を理由に本特約の免除を受けることはできません。

#### (8) その他ご注意事項

- 効力発生日において、本特約に基づき本住宅ローン債務の一部が免除された場合であっても、その後一定期間内に罹災証明書のご提出がなければ、本特約に基づく免除の効力が遡って失われます。また、一定期間内に罹災証明書をご提出いただいた場合であっても、本特約に基づく本住宅ローン債務の免除は、当該保険契約に基づく保険金の支払いを前提としているため、保険契約の定めまたは保険会社の経営破綻、業務撤退等の事由により、保険契約に基づく保険金が支払われない場合には、免除の効力が遡って失われることがあります。その場合、お客さまは、当行から請求を受けた時点で約定返済日が到来している約定返済金額（ただし、約定返済日における約定返済金額が免除の上限額を超過している場合には当該上限額）に遅延損害金を付加した金額について直ちに支払う義務を負うことになります。効力発生日において免除がなされた場合であっても、後日に免除の効力が遡って失われる場合があることに十分ご留意ください。
- また、保険会社の経営破綻や業務撤退その他の理由により、保険契約を継続できない場合または本特約の維持、継続が困難となった場合には、当行が本特約を失効させることがあります。その場合には、以後に発生した対象災害の罹災を理由とする本特約に基づく免除を受けることができません。
- 本特約の有効期間中に、ご融資対象物件が対象災害に複数回罹災された場合であっても、免除の回数は 1 回限りとなります。本特約の有効期間の延長、追加の免除等はありません。
- 本特約に基づく免除期間中も金額指定繰上返済サービスを利用することができますが、繰上返済後の最終返済期日が免除期間終了日よりも前に設定されない範囲で繰上返済を行ってください。繰上返済後の最終返済期日が免除期間終了日よりも前に設定される繰上返済を実行すると、免除後の住宅ローン債務の残高を超えて繰上返済処理が行われてしまいますので、十分ご留意ください。繰上返済後の最終返済期日の確認についてはコールセンターへご照会ください。
- 免除期間中にスマート返済を設定している場合には、免除処理のための入金後の残高が普通預金指定残高を超過した場合に、スマート返済による超過分の繰上返済処理が免除のための引落処理よりも先に実行されることがあり、その場合には、スマート返済による繰上返済後の普通預金指定残高から、免除処理のための引落がなされる結果、お客さまの意図に反して繰上返済がなされてしまう場合や、残高不足のために免除処理のための引落を実行することができず、引落金額相当額をお支払いいただく必要が生じる場合がございます。そのため、免除期間中は、スマート返済を停止していただくことをお勧めします。

- ・ コントロール返済のご利用中、債務免除特約に基づく本住宅ローン債務の免除をお申し出いただいた場合には、免除開始日の前日にご利用中のコントロール返済が終了するものとします。
- ・ 当行は、保険会社が保険金の支払い可否の判断及び支払い事務を行うために、必要な限度で、保険会社に対して、お客さまの個人情報（返済条件、罹災証明書や罹災に関する情報を含む。）を提供いたしますので、ご契約にあたってはあらかじめご同意いただきます。
- ・ お客さまが本特約の約定に違反した場合、当行の請求により本住宅ローンの債務について期限の利益を失う場合があります。
- ・ 本特約に基づく契約の地位や債権債務について、第三者への譲渡、担保提供等の処分行為はできません。
- ・ 本特約に基づき免除された金額は、雑所得として課税されます。税の申告等につきましては、税務署にお問い合わせください。

## 6. 手数料等について

- ・ 事務取扱手数料として、融資実行時に、パワースマート住宅ローンの事務取扱手数料と合わせて、162,000円（消費税込み）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固定金利をご選択いただく場合には、その都度、手数料 5,400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。詳細は新生銀行ウェブサイト（[www.shinseibank.com](http://www.shinseibank.com)）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。

以上

（2017 年 10 月 2 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。

新生パワーコール〈住宅ローン専用〉

**0120-456-515**

[受付時間]9 時～19 時  
平日・土・日・祝日も受付  
(年末年始の休業日を除く)

新生銀行ウェブサイト

新生銀行 住宅ローン

検索

[www.shinseibank.com](http://www.shinseibank.com)