

# お客様ご説明資料

パワース마트住宅ローン補足商品説明書

新生銀行では、住宅ローンのご契約前に、本資料を用いて商品の重要事項を説明しています。本資料は、お客さまに『パワースmart住宅ローン』を十分にご理解いただくことを目的に作成しています。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、ローンが完済されるまで大切に保管してください。

---

## 目 次

---

1. 借入利率について	2
<金利の決定>	2
<「変動金利(半年型)タイプ」>	2
<「当初固定金利タイプ」>	3
<「長期固定金利タイプ」>	5
<「変動金利(半年型)タイプ」および「当初固定金利タイプ」に共通のご留意事項>	5
2. 繰上返済サービスについて	6
<自動繰上返済サービス(通称「スマート返済」)>	6
<金額指定繰上返済サービス>	7
3. 全額繰上返済について	8
4. 生活貸越サービス(通称「パワーポケットサービス」)について	8
5. 担保について	10
6. 団体信用生命保険について	10
7. 手数料等について	10
8. ミックスローンサービスについて	11
9. リフォーム資金のお借り入れについて	12
10. 諸費用にかかる資金のお借り入れについて	13

### 本書のご利用にあたっての注意事項

- (1)本書に記載の各手数料は、2020年4月1日現在のものです。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、2020年4月1日現在における『パワースmart住宅ローン』にかかる当行の取り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通りに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および当該契約時に確認した本書記載の事項については、当該契約に従ってこれを変更できるものとします。
- (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. 借入利率について

ご契約時に、「変動金利(半年型)タイプ」(「変動金利(半年型)タイプ」,「変動金利(半年型)タイプ<変動フォーカス>」)、「当初固定金利タイプ」および「長期固定金利タイプ」のいずれかをお客さまにご選択いただけます。ただし、リフォーム資金のお借り入れ、および諸費用にかかる資金のお借り入れ(リフォーム資金のみとの組み合わせでのお借り入れの場合に限ります)には、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。

### <金利の決定>

当行の「当初利率」、「適用利率」および「住宅ローン基準金利」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。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、当商品の審査・販売に必要な営業コスト、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。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ございます。

### <「変動金利(半年型)タイプ」>

「変動金利(半年型)タイプ」には、当初利率および利率変更日以降の適用金利の異なる「変動金利(半年型)タイプ」と「変動金利(半年型)タイプ<変動フォーカス>」の2つタイプがあり、契約時にいずれかのタイプをご選択いただけます。契約締結後にもう一方のタイプへの変更はできません。それぞれのタイプの当初利率および利率変更日以降の適用金利は、新生銀行ウェブサイト(www.shinseibank.com)、新生パワーコール<住宅ローン専用>などにてご確認ください。

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で、「変動金利(半年型)タイプ<変動フォーカス>」をお選びいただくときは、すべてのお借り入れにつき「変動金利(半年型)タイプ<変動フォーカス>」しかお選びいただけませんので、ご注意ください。

以下では、「変動金利(半年型)タイプ」とは、別段の定めがない限り、「変動金利(半年型)タイプ<変動フォーカス>」をお選びいただいたお客さまについては「変動金利(半年型)タイプ<変動フォーカス>」、それ以外のお客さまについては「変動金利(半年型)タイプ<変動フォーカス>」ではない「変動金利(半年型)タイプ」を意味するものとします。

#### (1) 当初借入金利について

##### ① 当初利率の適用

・借入日から初回利率変更日の前日までは、「当初利率」(金銭消費貸借契約証書の借入要領に記載された利率)が適用されます。

##### ② 当初利率の適用にあたっての注意事項

・当初利率は、この住宅ローンのお申込時ではなく、**ご契約日の金利**が適用されます。当初利率は原則として毎月見直しを行い、金利動向によっては月中にも見直しを行うことがありますので、お申込時の金利とは異なる利率が適用されることがあります。

#### (2) 初回利率変更日以降の取り扱いについて

##### ① 初回利率変更日

・初回利率変更日はボーナス返済のご利用状況に応じて次の通りであり、その後半年毎に利率変更日が設定されます。

	ボーナス返済月	初回利率変更日
ボーナス返済の設定なし	—	初回の約定返済日から起算して、6回目の約定返済日以降、最初に到来する6月27日または12月27日のいずれか早い方
ボーナス返済の設定あり	6月と12月	初回の約定返済日から起算して、6回目の約定返済日以降、最初に到来する7月27日または1月27日のいずれか早い方
	7月と1月	

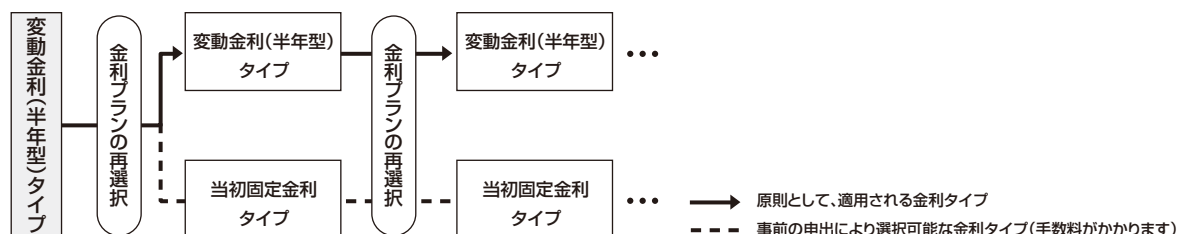
##### ② 「変動金利(半年型)タイプ」の自動適用

・初回利率変更日以降、下記③に従いお客さまから「当初固定金利タイプ」の選択のお申し込みがない限り、それぞれ次の利率変更日の前日まで、「変動金利(半年型)タイプ」が自動的に適用されます。

##### ③ 「当初固定金利タイプ」の選択

・お客さまは、いずれかの利率変更日の属する月の1日から15日までの間に新生パワーコール<住宅ローン専用>またはインターネットバンキング「新生パワーダイレクト」にてお申し込みいただくことにより、当該利率変更日を適用開始日として、「当初固定金利タイプ」を選択することも可能です(固定金利適用期間を1年・3年・5年・7年・10年・15年・20年の中から1つお選びいただけます。ただし、ローンの残存期間によっては選択できない固定金利適用期間があります。また、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がございます)。この場合、お客さまが選択された固定金利適用期間に応じた固定金利が当該期間にわたって適用され、当該期間中は返済額に変更はありません。当該期間の途中で、別の「当初固定金利タイプ」に切り替えたり、「変動金利(半年型)タイプ」に切り替えたりすることはできません。

・固定金利適用期間終了後の各利率変更日についても、上記②と同様に、③に従いお客さまから「当初固定金利タイプ」の選択のお申し込みがない限り、それぞれ次の利率変更日の前日まで、「変動金利(半年型)タイプ」が自動的に適用されます。



- ・「当初固定金利タイプ」の選択のお申込受付の際に、固定金利適用期間に応じた適用利率と、当該金利を選択した場合の具体的返済見込額(お申込受付時点での見込額であり、最終的な金額と異なる可能性があります)をお知らせします。なお、固定金利適用期間終了日については、固定金利適用期間終了日の前月までに書面にてお知らせします。
- ・上記により「当初固定金利タイプ」を選択する場合には、その都度、手数料として5,500円(消費税込み)がかかります。

#### ④適用金利

- ・初回利率変更日以降においては、お客さまの借入条件(「変動金利(半年型)タイプ」と「変動金利(半年型)タイプ<変動フォーカス>」の別を含みます)等によって金利引き下げの有無および割合が異なり、「住宅ローン基準金利」(\*)を基準として、次の通り当行所定の金利が適用されます。初回利率変更日以降の適用利率についての詳細は、新生銀行ウェブサイト(www.shinseibank.com)、新生パワーコール<住宅ローン専用>、金銭消費貸借契約証書等でご確認ください。
- (\*)「住宅ローン基準金利」は、「変動金利(半年型)タイプ」または「当初固定金利タイプ」によって異なります(「変動金利(半年型)タイプ」と「変動金利(半年型)タイプ<変動フォーカス>」では、「住宅ローン基準金利」は同一となります)。また、「当初固定金利タイプ」の場合、固定金利適用期間の長さによっても異なります。
- ・「住宅ローン基準金利」の基準日は、「変動金利(半年型)タイプ」、「当初固定金利タイプ」いずれの場合も、新利率の適用が開始される利率変更日が6月または7月の場合はその直前の5月1日、12月または1月の場合はその直前の11月1日です。
- ・基準日時点の「住宅ローン基準金利」は、毎年5月1日と11月1日に新生銀行ウェブサイトにて掲載される他、お届出のご住所あてにご案内を郵送いたします。

#### 【お申込期間と新金利適用のスケジュール】

	ボーナス返済月	金利更新のご案内発送日	お申込期間	住宅ローン基準金利の基準日	新利率適用開始日
ボーナス返済の設定なし	—	原則、5月下旬 および 11月下旬に発送	6月1日～6月15日 および 12月1日～12月15日	5月1日 および 11月1日	6月27日 および 12月27日
ボーナス返済の設定あり	6月と12月	原則、6月下旬 および 12月下旬に発送	7月1日～7月15日 および 1月1日～1月15日	5月1日 および 11月1日	7月27日 および 1月27日

### <「当初固定金利タイプ」>

#### (1)当初借入金利について

##### ①当初利率の適用

- ・借入日から初回利率変更日の前日までは、当初利率(金銭消費貸借契約証書の借入要領に記載された利率)が適用されます。当初利率は、契約時までにお選びいただく初回利率変更日までの期間に応じて異なります。
- ・初回利率変更日までの当初固定金利適用期間は、1年・3年・5年・7年・10年・15年・20年の中から1つお選びいただけます(ただし、借入期間の範囲内でお選びください。また、各期間には数ヶ月間の誤差がある場合があります)。お客さまが選択された当初固定金利適用期間に応じた当初利率が初回利率変更日の前日まで適用され、当該期間中は返済額に変更はありません。当該期間の途中で、別の「当初固定金利タイプ」に切り替えたり、「変動金利(半年型)タイプ」に切り替えたりすることはできません。

##### ②当初利率の適用にあたっての注意事項

- ・当初利率は、この住宅ローンのお申込時ではなく、**ご契約日の金利**が適用されます。当初利率は原則として毎月見直しを行い、金利動向によっては月中にも見直しを行うことがありますので、お申込時の金利とは異なる利率が適用されることがあります。

#### (2)初回利率変更日以降の取り扱いについて

##### ①初回利率変更日

- ・初回利率変更日はボーナス返済のご利用状況に応じて次の通りであり、その後半年毎に利率変更日が設定されます。

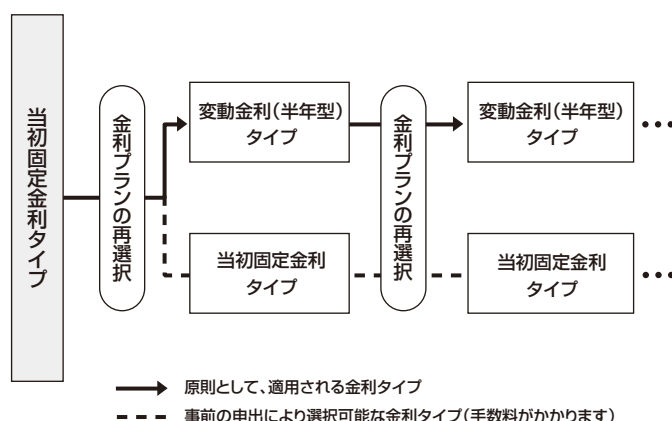
	ボーナス返済月	初回利率変更日
ボーナス返済の設定なし	—	初回の約定返済日から起算して、お客さまが選択された当初固定金利適用期間の年数に12を乗じた回数目の約定返済日以降、最初に到来する6月27日または12月27日のいずれか早い方
	6月と12月	
ボーナス返済の設定あり	7月と1月	初回の約定返済日から起算して、お客さまが選択された当初固定金利適用期間の年数に12を乗じた回数目の約定返済日以降、最初に到来する7月27日または1月27日のいずれか早い方

②「変動金利(半年型)タイプ」の自動適用

・初回利率変更日以降、下記③に従いお客さまから「当初固定金利タイプ」の選択のお申し込みがない限り、それぞれ次の利率変更日の前日まで、「変動金利(半年型)タイプ」が自動的に適用されます。

③「当初固定金利タイプ」の選択

- ・お客さまは、いずれかの利率変更日の属する月の1日から15日までの間に新生パワーコール<住宅ローン専用>またはインターネットバンキング「新生パワーダイレクト」にてお申し込みいただくことにより、当該利率変更日を適用開始日として、「当初固定金利タイプ」を選択することも可能です(固定金利適用期間を1年・3年・5年・7年・10年・15年・20年の中から1つお選びいただけます。ただし、ローンの残存期間によっては選択できない固定金利適用期間があります。また、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)。この場合、お客さまが選択された固定金利適用期間に応じた固定金利が当該期間にわたって適用され、当該期間中は返済額に変更はありません。当該期間の途中で、別の「当初固定金利タイプ」に切り替えたり、「変動金利(半年型)タイプ」に切り替えたりすることはできません。
- ・固定金利適用期間終了後の各利率変更日についても、上記②と同様に、③に従いお客さまから「当初固定金利タイプ」の選択のお申し込みがない限り、それぞれ次の利率変更日の前日まで、「変動金利(半年型)タイプ」が自動的に適用されます。



・「当初固定金利タイプ」の選択のお申込受付の際に、固定金利適用期間に応じた適用利率と、当該金利を選択した場合の具体的な返済見込額(お申込受付時点での見込額であり、最終的な金額と異なる可能性があります)をお知らせします。なお、固定金利適用期間終了日については、固定金利適用期間終了日の前月までに書面にてお知らせします。

・上記により「当初固定金利タイプ」を選択する場合には、その都度、手数料として5,500円(消費税込み)がかかります。

④適用金利

・初回利率変更日以降においては、お客さまの借入条件等によって金利引き下げの有無および割合が異なり、「住宅ローン基準金利」(\*)を基準として、次の通り当行所定の金利が適用されます。初回利率変更日以降の適用利率についての詳細は、新生銀行ウェブサイト(www.shinseibank.com)、新生パワーコール<住宅ローン専用>、金銭消費貸借契約証書等でご確認ください。(\*)「住宅ローン基準金利」は、「変動金利(半年型)タイプ」または「当初固定金利タイプ」によって異なります。また、「当初固定金利タイプ」の場合、固定金利適用期間の長さによっても異なります。

・「住宅ローン基準金利」の基準日は、「変動金利(半年型)タイプ」「当初固定金利タイプ」いずれの場合も、新利率の適用が開始される利率変更日が6月または7月の場合はその直前の5月1日、12月または1月の場合はその直前の11月1日です。

・基準日時点の「住宅ローン基準金利」は、毎年5月1日と11月1日に新生銀行ウェブサイトにて掲載される他、お届出のご住所あてにご案内を郵送いたします。

【お申込期間と新金利適用のスケジュール】

	ボーナス返済月	金利更新のご案内発送日	お申込期間	住宅ローン基準金利の基準日	新利率適用開始日
ボーナス返済の設定なし	—	原則、5月下旬 および 11月下旬に発送	6月1日～6月15日 および 12月1日～12月15日	5月1日 および 11月1日	6月27日 および 12月27日
ボーナス返済の設定あり	6月と12月	原則、6月下旬 および 12月下旬に発送	7月1日～7月15日 および 1月1日～1月15日	5月1日 および 11月1日	7月27日 および 1月27日

## <「長期固定金利タイプ」>

### (1)借入金利について

#### ①「長期固定金利タイプ」の適用

- ・適用利率は、契約時までにお選びいただく借入期間に応じた各長期固定金利タイプの利率が適用され、借入日から完済日まで固定金利となります。
- ・借入期間は、21年以上35年以内で、1年単位でお選びいただけます。借入期間の途中で別の「当初固定金利タイプ」に切り替えたり、「変動金利(半年型)タイプ」に切り替えたりすることはできません。
- ・「長期固定金利タイプ」の利率は、21年以上25年以内、26年以上30年以内、および31年以上35年以内の3つの借入期間区分に応じて、25年固定、30年固定および35年固定の3つに分かれます。
- ・この住宅ローンのお申込時ではなく、ご契約日の金利が適用されます。適用利率は原則として毎月見直しを行い、金利動向によっては月中にも見直しを行うことがありますので、お申込時の金利とは異なる利率が適用されることがあります。

## <「変動金利(半年型)タイプ」および「当初固定金利タイプ」に共通のご留意事項>

- (1)これらの金利タイプでは定期的に利率変更日が設定されており、「当初固定金利タイプ」の選択も可能であるため、市場金利の変動がなくとも、金利タイプの変更や当行独自の判断による利率の見直しなどにより、適用利率が上昇することもあれば、下降することもあります。適用利率が上昇すると、総返済額が増加し、毎月返済額およびボーナス返済額も増加します。
- (2)毎月返済額およびボーナス返済額は、適用利率が変更される度に変更します(いわゆる、「5年ルール」は、当行の住宅ローンでは採用しておりません。「5年ルール」とは、返済額を5年間一定とし、その一定の金額の範囲内で、元本、利息の定期的な見直しを行うルールです)。
- (3)返済額の変更幅に上限または下限はありません。従って、適用利率が急激に上昇した局面においては、返済額が大幅に増える可能性がありますのでご注意ください(いわゆる、「125%ルール」は、当行の住宅ローンでは採用しておりません。「125%ルール」とは、「5年ルール」により5年後に返済額を見直す際に、前回返済額の125%を上限とするルールです)。
- (4)変更後の返済額および元利金の内訳等は再計算され、お届のご住所宛に返済予定表を発送いたします。ただし、変更の効果は、かかる返済予定表の到達有無にかかわらず生じるものとします。
- (5)本書に記載の計算式により算出される適用利率が0%を下回ることとなる場合には、当該適用利率は0%とします。
- (6)住宅ローンの一部または全部の履行を遅延した場合には、適用利率引き下げ等の適用を取り止める場合があります。

(例)借入金額3,000万円、期間30年で当初3年間を3.0%で借りた場合の4年目以降の返済金額変更例

変更後適用利率	当初 3%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%
変更後毎月返済額	126千円	112千円	126千円	141千円	158千円	175千円	193千円	211千円
増減率		▲11.3%	-	12.1%	24.9%	38.4%	52.6%	67.4%

## 2. 繰上返済サービスについて

繰上返済サービスとして、「自動繰上返済サービス(通称「スマート返済」)」および「金額指定繰上返済サービス」の2つの機能をご利用になれます。

「変動金利(半年型)タイプ」、「当初固定金利タイプ」および「長期固定金利タイプ」のいずれの金利タイプをご選択いただいた場合でも、これらの繰上返済サービスをご利用になれます。

ただし、リフォーム資金のお借り入れ、および諸費用にかかる資金のお借り入れ(リフォーム資金のみとの組み合わせでのお借り入れの場合に限ります)には、スマート返済はご利用になれず、金額指定繰上返済サービスのみご利用いただけます。

### <自動繰上返済サービス(通称「スマート返済」)>

#### (1)概要

- ・返済用預金口座である新生総合口座パワーフレックスにおいて、あらかじめ指定された普通預金指定残高を超える円普通預金残高が自動的に毎日(銀行休業日を除きます)住宅ローンの繰上返済に充てられます(以下「スマート返済」といいます)。
- ・住宅ローン残高がなくなった時点で、スマート返済機能は自動的に停止されます。
- ・スマート返済の手数料は無料です。

#### (2)返済単位

- ・1回あたりの最低スマート返済額は1万円以上1円単位とします。従って、円普通預金残高が普通預金指定残高を超過している場合でも、超過額が1万円未満の場合にはスマート返済は行われません(超過額が1万円以上の場合は超過額全額についてスマート返済が行われます)。

#### (3)返済開始

- ・スマート返済は、新生パワーコール<住宅ローン専用>へお電話にてお申し出いただくことにより、設定することができます。ただし、借入日から第2回約定返済日における返済額の自動引落完了まではスマート返済による繰上返済はできません。

#### (4)繰上返済方式

- ・繰上返済方式の種類は、期間短縮型(毎回の元金返済額を変えずに最終返済期日を繰り上げる方法)に限られ、月々のご返済額は変わりません。月々のご返済額が変わらないため、新たな返済予定表は発行されませんのであらかじめご了承ください。

#### (住宅ローン減税対象のお客さまへ)

期間短縮により、初回からの返済期間が10年(初回の約定返済から起算して120回)より短縮されますと住宅ローン減税は適用されなくなりますので、ご注意ください。この特例の詳細な内容については、税務署にお問い合わせください。

#### (5)充当順位

- ・スマート返済による繰上返済は、ボーナス併用をご利用の場合、ボーナス返済部分から先に充当されます。ボーナス返済部分が完済となった後、毎月返済部分に充当されます。ボーナス返済部分が残っている間は、ボーナス返済部分の返済期間だけが短縮されます。
- ・後述の生活貸越残高がある場合、生活貸越元本が優先的に返済されます。生活貸越元本を返済してなおスマート返済に充当されるべき円普通預金残高がある場合に、スマート返済により住宅ローンの繰上返済に充当されます。

#### (6)普通預金指定残高の設定

- ・普通預金指定残高はスマート返済のお申し出時に設定していただけます。

#### (7)ご利用にあたっての注意事項

- ①普通預金指定残高はお客さまが任意の金額を設定することが可能ですが、返済用預金口座の円普通預金の残高が普通預金指定残高を1万円以上超えるとその超過部分が毎日(銀行休業日を除きます)自動的に住宅ローンの繰上返済に充てられることとなりますので、定められた返済日における返済資金の不足を生じないように、毎月返済額およびボーナス返済額の合計額以上の金額での設定をお勧めします。
- ②ボーナス併用返済ご利用の場合で、かつ、スマート返済の機能を最大限に活用されるために普通預金指定残高の設定額を毎月返済額程度とされている場合には、ボーナス返済日前に増額分のご入金をされた場合であってもスマート返済が実行される結果、残高不足により延滞となってしまいます(後述の生活貸越のご利用がある場合には、生活貸越によるお借り入れが自動的に実行されてしまいます)ので、増額分のご入金前に普通預金指定残高の変更をお忘れにならないようご注意ください。
- ③**スマート返済の機能を最大限に活用されるために普通預金指定残高の設定額を毎月返済額程度とされている場合**において、金利タイプの変更や金利変動などにより毎月返済額およびボーナス返済額が増額された場合には、スマート返済が実行される結果、残高不足により延滞となってしまいます(後述の生活貸越のご利用がある場合には、生活貸越によるお借り入れが自動的に実行されてしまいます)ので、返済額が増額される前に普通預金指定残高の変更をお忘れにならないようご注意ください。
- ④**運用資金(定期預金など)の満期金や振込などにより多額の資金が返済口座へ入金される場合**には、普通預金指定残高超過部分が自動的に繰上返済に充てられてしまいますので、普通預金指定残高の決定にあたっては十分に注意してください。
- ⑤当行本支店A T Mほか提携A T Mからの返済口座へのご入金は、15時以降などのご利用時間であっても原則として当日入金として扱われますので、円普通預金残高のご確認にあたっては注意してください。
- ⑥スマート返済により、毎月返済部分にかかる元本全額について繰上返済を行う場合(\*)には、毎月返済部分にかかる未払い利息を併せてご返済いただく必要があります。この場合、普通預金指定残高の超過分から毎月返済部分にかかる元本全額を差し引いた金額が、毎月返済部分にかかる未払い利息相当額に満たない場合であっても、繰上返済当日に、返済用預金口座の円普通預金から自動

的に、毎月返済部分にかかる元本および未払い利息全額が引き落としされます。その結果、円普通預金残高が普通預金指定残高を下回ることがございます。従って、繰上返済日までに当該未払い利息相当額をスマート返済額と合わせて返済用預金口座の円普通預金にお預け入れください。なお、返済用預金口座の円普通預金の残高がこれらに満たない場合には、スマート返済は行われません。（\*）普通預金指定残高の超過金額が、毎月返済部分にかかる元本金額以上となる場合をいいます。ボーナス併用返済をご利用の場合は、ボーナス返済部分完済後の超過金額（当初の超過金額からボーナス返済部分にかかる元本および未払い利息を差し引いた金額）が、毎月返済部分にかかる元本金額以上となる場合に限りです。

⑦ボーナス併用返済をご利用の場合であって、スマート返済により、ボーナス返済部分にかかる元本全額について繰上返済を行う場合（\*）には、ボーナス返済部分にかかる未払い利息を併せてご返済いただく必要があります。この場合、普通預金指定残高の超過分からボーナス返済部分にかかる元本全額を差し引いた金額が、ボーナス返済部分にかかる未払い利息相当額に満たない場合であっても、繰上返済当日に、返済用預金口座の円普通預金から自動的に、ボーナス返済部分にかかる元本および未払い利息全額が引き落としされます。その結果、円普通預金残高が普通預金指定残高を下回ることがございます。従って、繰上返済日までに当該未払い利息相当額をスマート返済額と合わせて返済用預金口座の円普通預金にお預け入れください。なお、返済用預金口座の円普通預金の残高がこれらに満たない場合には、スマート返済は行われません。

（\*）普通預金指定残高の超過金額が、ボーナス返済部分にかかる元本金額以上となる場合をいいます。

⑧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、スマート返済は行われません。

#### (8)変更・中止

- ・スマート返済の停止、普通預金指定残高の設定や変更は、ご本人さまが新生パワーコール<住宅ローン専用>またはインターネットバンキング「新生パワーダイレクト」にてお申し込みいただくことにより可能です。また、いったん停止したスマート返済の再開は、新生パワーコール<住宅ローン専用>でのみ受け付けます。いずれも手数料は無料です。
- ・お電話でお申し込みの場合は平日9時～19時の受け付けの場合に限り、同日付の処理となります。
- ・自宅建築資金借入れのように当行から複数回の住宅ローン借入れをなさる場合、返済用預金口座が一つとなりますので、スマート返済による繰上返済対象とする住宅ローンはいずれか一つに指定していただき、その他の住宅ローンについてはスマート返済による繰上返済を停止していただくこととなります。

### <金額指定繰上返済サービス>

#### (1)概要

- ・インターネットバンキング「新生パワーダイレクト」において、返済希望額を入力し、住宅ローンの一部繰上返済を行うことができます。
- ・一部繰上返済に限られ、金額指定繰上返済サービスにより、ボーナス返済部分と毎月返済部分を合わせた住宅ローンの全額を繰上返済することはできません。
- ・金額指定繰上返済の手料は無料です。

#### (2)返済単位

- ・1回あたりの金額指定繰上返済による返済希望額は1円単位で指定できます。

#### (3)返済開始

- ・第2回約定返済日の返済額の自動引き落としが完了した時点以降、ご利用になれます（借入日から第2回約定返済日における返済額の自動引落完了までは金額指定繰上返済はできません）。
- ・お客さまが入力された繰上返済希望額はお客さまの円普通預金口座から直ちに引き落とされますが、その返済処理は、銀行営業日の19時までに入力されるとその日の19時以降に行われ、19時以降や銀行休業日に入力されると翌銀行営業日の19時以降に行われます。

#### (4)繰上返済方式

- ・繰上返済方式の種類は、期間短縮型（毎回の元金返済額を変えずに最終返済期日を繰り上げる方法）に限られ、月々のご返済額は変わりません。月々のご返済額が変わらないため、新たな返済予定表は発行されませんのであらかじめご了承ください。

#### **（住宅ローン減税対象のお客さまへ）**

**期間短縮により、初回からの返済期間が10年（初回の約定返済から起算して120回）より短縮されると住宅ローン減税は適用されなくなります（住宅ローン減税対象のお客さま）ので、ご注意ください。この特例の詳細内容については、税務署にお問い合わせください。**

#### (5)充当順位

- ・金額指定繰上返済による繰上返済は、ボーナス併用をご利用の場合、ボーナス返済部分から先に充当されます。ボーナス返済部分が完済となった後、毎月返済部分に充当されます。ボーナス返済部分が残っている間は、ボーナス返済部分の返済期間だけが短縮されます。

#### (6)ご利用にあたっての注意事項

- ①金額指定繰上返済により、ボーナス返済部分にかかる元本全額について繰上返済を行う場合には、ボーナス返済部分にかかる未払い利息を併せてご返済いただく必要があります。この場合、繰上返済当日に、ボーナス返済部分の元本および未払い利息の合計額が返済用預金口座の円普通預金から自動的に引き落としされます。従って、繰上返済日までに当該未払い利息相当額を金額指定



繰上返済額と合わせて返済用預金口座の円普通預金にお預け入れください。なお、返済用預金口座の円普通預金の残高がこれらに満たない場合には、金額指定繰上返済による、ボーナス返済部分の元本の全額繰上返済は行われません。

- ②円普通預金口座の残高以上の返済希望額は、入力できません。後述の生活貸越サービスによる生活貸越残高がある場合(円普通預金口座の残高がマイナスの場合)は、ご利用になれません。
- ③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。
- ④すでに入力済みの繰上返済がある場合、当該繰上返済が処理されるまで、次の繰上返済の入力はできません。
- ⑤住宅ローンの約定返済日前日19時以降、約定返済日に返済額の自動引き落としが完了するまでは、金額指定繰上返済をご利用になれません。

#### (7)取り消し・変更

・入力後、返済処理日の19時より前であれば、入力済みの金額指定繰上返済はインターネットバンキング「新生パワーダイレクト」において、取り消しができます。その後は取り消しができませんので、くれぐれもご注意ください。また、入力済みの繰上返済条件を変更する機能はないため、いったん入力した繰上返済希望額を変更したい場合は、返済処理日の19時より前に入力済みの繰上返済を取り消したうえで、あらためて変更後の繰上返済条件で再入力を行ってください。

### 3. 全額繰上返済について

お客様は、新生パワーコール<住宅ローン専用>でお申し込みいただくことにより、当行が指定する日において全額繰上返済を行うことができます。この全額繰上返済は、「変動金利(半年型)タイプ」、「当初固定金利タイプ」および「長期固定金利タイプ」のいずれの金利タイプをご選択いただいた場合でも、ご利用になれます。

- (1)全額繰上返済は、お客様ご本人が新生パワーコール<住宅ローン専用>でお申し込みいただくことにより可能です。ただし、全額繰上返済日は当行が指定する日に限ります。詳細は、新生パワーコール<住宅ローン専用>にてご確認ください。
- (2)生活貸越残高がある場合、「親ローン」のみの全額繰上返済はできず、生活貸越残高を含めて全額を繰上返済していただきます。
- (3)生活貸越サービスをご設定いただいている場合、全額繰上返済が行われた時点で、生活貸越サービスによる新たなお借り入れを行うことはできなくなります。
- (4)全額繰上返済の場合、(根)抵当権抹消登記手続に必要な書類は、原則として後日郵送でのお渡しとさせていただきます。全額繰上返済日において(根)抵当権抹消登記手続に必要な書類のお渡しをご希望の場合は、全額繰上返済日の10営業日前までに、新生パワーコール<住宅ローン専用>までご連絡ください。
- (5)全額繰上返済の手数料は無料です。

### 4. 生活貸越サービス(通称「パワーポケットサービス」)について

#### (1)概要

・生活貸越サービスは、お客様が一部繰上返済した場合に、繰上返済した累計額を上限として、返済用預金口座である新生総合口座パワーフレックスの当座貸越により、借り入れることができるサービスです。  
・資金使途は原則として自由です。ただし、投資・事業目的には使用できません。

#### (2)ご利用になれる方

・「変動金利(半年型)タイプ」および「当初固定金利タイプ」のいずれかの金利タイプをご選択いただいたお客様に限定したサービスとなります。従いまして、「長期固定金利タイプ」のみをご選択いただいたお客様は、このサービスをご利用になれませんので、ご注意ください。  
・上記金利タイプをご選択いただく場合でも、収入合算で申し込まれたお客様は、生活貸越サービスをご利用になれませんので、ご注意ください。  
・住宅購入・新築(または住宅ローン借換)資金のお借り入れについて、ご利用条件を満たす限り生活貸越サービスをご利用いただけます。ただし、リフォーム資金のお借り入れ、および諸費用にかかる資金のお借り入れ(リフォーム資金のみとの組み合わせでのお借り入れの場合に限ります)には、生活貸越サービスをご利用になれません。

#### (3)ご利用にあたっての注意事項

- ①通常の住宅ローンの場合、融資の対象となる土地・建物(以下、「ご融資対象物件」といいます)に普通抵当権を設定しますが、「パワースマート住宅ローン」をご契約いただき、かつ生活貸越サービスをご利用になる場合には、住宅ローンと当座貸越契約により生ずる一切の債権という不特定の債権を担保するために、根抵当権を設定することになります。
- ②ご融資対象物件を担保に別のお借り入れをご予定の方、第三者に担保提供してもらっている方などは、当該ご融資対象物件に根抵当権が設定されることにより当該物件を担保とした借り入れが受けにくくなるなどの不利益が生じる可能性があります。
- ③生活貸越サービスをご契約されると、返済用預金口座である新生総合口座パワーフレックスでは、同口座円貨預金規定に定める定期預金等を担保とする当座貸越等の他の当座貸越サービスは併用いただけませんので、ご注意ください。
- ④生活貸越残高は住宅借入金等特別控除制度(いわゆる住宅ローン控除)の対象とはなりません。
- ⑤生活貸越残高は、団体信用生命保険による保険金の支払対象になりません。
- ⑥生活貸越サービスを利用して、海外送金を行うことはできません。

#### (4)適用金利

・生活貸越サービスの適用金利は、お客様がこのサービスを付加した住宅ローン(「親ローン」)について選択された金利タイプにかかわらず、借入日および毎月1日を金利適用日として、金利適用日における当行所定の「変動金利(半年型)タイプ」の「住宅ローン基準金利」を毎月月末まで適用します。従って、生活貸越サービスの適用金利が「親ローン」の適用金利より高くなる場合があります。  
・この適用金利は金利変更の際、上昇することもあり、下降することもあります。従って適用金利が急に上昇した局面においては利息額が大幅に増える可能性がありますのでご注意ください。

・利息は、毎月月末(銀行営業日か否かを問いません)に返済用預金口座である新生総合口座パワーフレックスの円普通預金から自動的に払い戻しのうえ返済され、円普通預金の残高が不足する場合には生活貸越サービスの元本に加わる形となります。新たな生活貸越サービスを利用されなくても、利息の元本組入れにより貸越極度枠を超過することがありえ、その場合、超過分について即時支払義務を負う結果、損害金年率14%が課されるケースがありますので、貸越極度枠には常に余裕を持っておかれるようお願いいたします。

#### (5) 貸越極度額および利用可能額

・生活貸越サービスの貸越極度額は、「親ローン」に対する上記2. による一部繰上返済額を積み上げた累計額となります。月々またはボーナス返済による約定返済額は繰上返済額に含みません。  
・貸越極度額の増額は、繰上返済が当行において処理された日の翌日から適用されます。  
・利用可能額は、貸越極度額からご利用時点における生活貸越残高を除いた金額となります。  
・貸越極度額や利用可能額については、住宅ローン残高や返済金額と同様、インターネットバンキング「新生パワーダイレクト」でご確認いただけます。  
・「親ローン」の残高がなくなった時点で、生活貸越サービスによる新たなお借り入れを行うことはできなくなります。ただし、「親ローン」の残高がなくなった時点で生活貸越残高がある場合には、後記(9)により再計算されるまでの間は、当該生活貸越残高の金額を当該時点以降の極度額として、その範囲内でお借り入れを行うことができます。

#### (6) 借入方法

・返済用預金口座である新生総合口座パワーフレックスの円普通預金について、その残高を超えて払い戻しの請求(「親ローン」の返済を含みます)または各種料金等の自動支払の請求があった場合に、貸越極度額を限度として不足額を自動的に貸出(当座貸越)し、円普通預金に入金のうえ払い戻し、または自動支払します。  
・1回あたりの借入金額は1円から可能です。

#### (7) 返済方法

・円普通預金口座へのご入金都度、随時自動的に払い戻しのうえ優先的に生活貸越残高の返済に充てられます。ただし、後記(9)に規定される再計算が行われた後は、後記(9)に従ってご返済いただけます。

#### (8) 利用制限

以下のいずれかに該当したときは、事前の予告なく新たなお借り入れを一切中止することがあります。

- ①「親ローン」の一部または全部の履行を遅延している場合
- ②「親ローン」および生活貸越にかかる債務の担保となる土地、建物、借地権に設定される根抵当権が確定した場合
- ③「親ローン」が完済になった場合
- ④「貸越極度額」をオーバーした場合
- ⑤保証人について相続の開始があった場合
- ⑥「親ローン」にかかる期限の利益喪失事由が生じた場合
- ⑦お客さまもしくは保証人の信用状態に不安があると当行が判断する相当の事由がある場合
- ⑧災害、急激な金融情勢の変化等により生活貸越の実行が不可能になったと当行が判断した場合

#### (9) 「親ローン」完済後も生活貸越残高が残る場合

・「親ローン」の残高がなくなった場合において、生活貸越残高がある場合には、生活貸越サービスにかかる債務の返済方法は、「親ローン」債務完済日の属する月の翌月末時点(銀行営業日であるか否かを問わないものとし、以下「再計算時点」といいます)をもって、再計算時点の属する月の翌々月の借入要領記載の約定返済日から借入要領記載の最終返済期日(「親ローン」の当初約定完済日)までの借入要領記載の各約定返済日における元利均等返済に当然に変更(以下「再計算」といいます)されるものとし、かかる再計算に従ってご返済いただけます。ただし、借入要領記載の最終返済期日が、「親ローン」債務完済日の属する月、その翌月または翌々月に到来する場合は、かかる再計算は行われず、最終返済期日に一括してご返済いただけます。  
・ボーナス増額返済はご利用になれません。従って、再計算時点における生活貸越残高によっては、元金返済額が従来の毎月ご返済額より増える場合があります。  
・「親ローン」が完済された場合には、その完済日以降に到来する毎年5月1日、11月1日における当行所定の「変動金利(半年型)タイプ」の「住宅ローン基準金利」をその直後の6月、12月(借入人の「親ローン」においてボーナス返済月を1月、7月と定めた場合は1月、7月)の27日から適用します。  
・「親ローン」の完済後、再計算がなされるまでの間は、生活貸越サービスにかかる債務の全額繰上返済(上記3. をご参照ください)を行うことはできません。再計算後は、上記3. に従って全額繰上返済を行うことができます。  
・再計算後の生活貸越残高の一部繰上返済は、再計算後の生活貸越残高にかかる第2回約定返済日の翌銀行営業日以降、新生パワーコール<住宅ローン専用>にて行うことができます。ただし、生活貸越サービスにかかる債務の一部または全部の履行を遅延している場合は、この限りではありません。  
・再計算後の生活貸越残高の一部繰上返済方式の種類は、期間短縮型(毎回の元金返済額を変えずに最終返済期日を繰り上げる方法)に限られ、月々のご返済額は変わりません。新たな返済予定表は発行されませんのであらかじめご了承ください。  
・再計算後の生活貸越残高の一部繰上返済の手数料は無料です。

#### (10) 全額返済義務

・最終返済期日が到来した場合、お客さまについて相続の開始があった場合、貸越極度額を超えたまま6ヶ月を経過した場合、およびお客さまが当行所定の手続に従って生活貸越サービスを終了させた場合には、生活貸越サービスにかかる債務を直ちにお支払いいただけます。  
・「親ローン」において延滞などにより期限の利益を失った場合、生活貸越サービスにかかる債務についても同時に期限の利益を失い、即時支払義務を負うこととなります。

## 5.担保について

### (1) 抵当権の設定

- ・「生活貸越サービス無し」の住宅ローンをご契約のお客さまは、ご融資対象物件に当行を抵当権者とする第一順位の抵当権を設定していただけます。

### (2) 根抵当権の設定

- ・「生活貸越サービス有り」の住宅ローンをご契約のお客さまは、ご融資対象物件に当行を根抵当権者とする第一順位の根抵当権を設定していただけます。この根抵当権により、親ローンである住宅ローンと生活貸越サービスの両方にかかる債務が担保されます。
- ・根抵当権の設定においては「親ローン」の当初借入金額の110%を極度額とします。
- ・根抵当権で担保される住宅ローンおよび生活貸越サービスにかかる債務以外に、同物件を担保として新たなお借り入れをされる際などにおいて、極度額の減額を希望される場合は、ご相談ください。なお、当行が極度額の減額を承諾した場合において、極度額を減額する際に発生する諸費用(登記費用、司法書士報酬など)はお客さまのご負担となりますのであらかじめご了承ください。

### (3) 担保の設定・登記にかかる費用

- ・当行所定の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。

### (4) 担保設定にかかる注意事項

- ・ご融資対象物件の所在地、地積、地目、建物の構造、その他ご融資対象物件の状況などによっては、担保としてお取り扱いできないことがありますので、ご了承ください。
- ・お客さまが日本国に永住権を有しない外国人である場合で、約定返済日から起算して60日以上ローンの返済を怠った場合、また期限の利益を喪失した場合には、担保物件の所有権が当行に移転することをあらかじめ承諾していただき、担保物件のうえに第一順位の仮登記担保権の設定、ならびに送達代理人を任命していただけます。これらの設定は抵当権・根抵当権にかかわらず、設定していただけます。

## 6. 団体信用生命保険について

- (1) 団体信用生命保険は、被保険者となるお借入人さまが死亡または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。

- (2) 団体信用生命保険は住宅ローン残高を対象とします。生活貸越残高については団体信用生命保険による保険金支払の対象となりませんのでご注意ください。また、対象となる住宅ローン残高の上限は、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でも、合計で1億円となります。

- (3) 新たな住宅ローンのお借り入れにより1億円を超える残高が生じる場合は、超える部分についてお客さまに別途生命保険にご加入いただけます(保険料はお客さまのご負担となります)。この場合、お客さまには、その保険金請求権の上に当行を質権者とする質権を設定していただけます。この場合、当行はお客さまに対し、当行が取り扱う保険商品のご購入を強制または要請することは一切ありません。また、当行は、当行が取り扱う保険商品のお客さまによるご購入をお客さまと当行との間の現在および将来のお取引の前提条件や判断要素とすることは一切なく、お客さまによる住宅ローンのお申し込みの審査にあたってはその判断要素とすることは一切ありません。生命保険のご加入にあたっては、お客さまご自身の判断でご加入先の保険会社をご選択ください。

## 7. 手数料等について

- ・事務取扱手数料として、融資実行時に、55,000円(消費税込み)(金利タイプの選択において、「変動金利(半年型)タイプ<変動フォーカス>」をお選びいただいた場合は、借入金額(複数のお借り入れを組み合わせる場合には借入金額の合計)の2.2%(消費税込み)をお支払いいただけます。
- ・利率変更日を適用開始日として「当初固定金利タイプ」をご選択いただく場合には、その都度、手数料5,500円(消費税込み)がかかります。
- ・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けます。

## 8. ミックスローンサービスについて

住宅購入・新築(または住宅ローン借換)資金のお借り入れに対し、選択可能な金利タイプの中から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(以下「本ローンサービス」といいます)のご利用をご検討のお客さまは、上記1.ないし7.記載の各事項に加えて、次の各事項についてもあらかじめご理解いただいたうえでご契約いただきますようお願い申し上げます。次の各事項は、上記記載の各事項に優先しますので、ご注意ください。

### (1) ご利用条件に関するご注意事項

- ① 当行が『パワースマート住宅ローン』にて取り扱うすべての金利タイプ(「変動金利(半年型)タイプ」(「変動金利(半年型)タイプ」および「変動金利(半年型)タイプ<変動フォーカス>」)、「当初固定金利タイプ」および「長期固定金利タイプ」)から、任意に2つの金利タイプを組み合わせてローンを組むことができます。なお、同じ金利タイプのローンを組み合わせていただくことも可能です。ただし、「変動金利(半年型)タイプ<変動フォーカス>」をお選びいただく場合には、2つのローン両方を「変動金利(半年型)タイプ<変動フォーカス>」としていただく必要がありますので、ご注意ください。
- ② ローンの数には2つに限られます。3つ以上のローンを組み合わせることはできませんのでご注意ください。
- ③ リフォーム資金のお借り入れ、および諸費用にかかる資金のお借り入れ(リフォーム資金のみとの組み合わせでのお借り入れの場合に限ります)には、本ローンサービスを利用することはできません。
- ④ 2つのローンの借り入れの合計額は3,000万円以上とし、かつ、各ローンの借入金額がそれぞれ500万円以上10万円単位とします。この条件を満たしていない場合には、本ローンサービスをご利用になれませんのでご注意ください。
- ⑤ 各ローンの借入期間は、お客さまが任意に設定することができます。ただし、「変動金利(半年型)タイプ」または「当初固定金利タイプ」のローンの借入期間には5年以上35年以内1年単位、「長期固定金利タイプ」のローンの借入期間は21年以上35年以内1年単位とし、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設定していただきます。
- ⑥ ローン毎に利率変更日が設定され、利率変更日以降は、お客さまの借入条件等によって異なる当行所定の金利が適用されます。
- ⑦ お客さまが希望される各ローンの借入金額および借入期間が当行所定の基準を満たしている場合であっても、お客さまの返済計画に無理が生じる可能性があるとして当行が判断する場合その他合理的な理由がある場合には、お客さまが希望された各ローンの借入金額および借入期間が当行により承認されない場合がありますので、あらかじめご了承ください。
- ⑧ ローン毎にそれぞれ金銭消費貸借契約および担保権設定契約その他所要の関連契約を締結していただきます。

### (2) 繰上返済サービスに関するご注意事項

#### <自動繰上返済サービス(通称「スマート返済」)>

スマート返済機能は、2つのローンのうちご契約時にお選びいただく一方のローンのみに付加することができ、もう一方のローンにスマート返済機能を付加することはできません。ただし、スマート返済機能を付加したローンが完済された場合に限り、お客さまご本人からのお申し出により、もう一方のローンにスマート返済機能を付加することができます。

#### <金額指定繰上返済サービス>

金額指定繰上返済サービスは、2つのローンのどちらにもご利用になれます。インターネットバンキング「新生パワーダイレクト」上で、金額指定繰上返済を行いたい方のローンをその都度指定して、繰上返済希望額を入力してください。

### (3) 生活貸越サービス(通称「パワーポケットサービス」)に関するご注意事項

- ① 2つのローンそれぞれについて、生活貸越サービスを付加するかをご契約時にご指定ください。
- ② 2つのローン共に生活貸越サービスを付加した場合、生活貸越サービスの貸越極度額は、それぞれのローンに対する一部繰上返済額を積み上げた累計額の合計額となります。ひとつのローンが完済された場合には、当該ローンに付加した生活貸越サービスは終了し、当該ローンに対する一部繰上返済額の累計額は、貸越極度額から減算されます。

### (4) 充当順位に関するご注意事項

- ・お客さまは、返済用預金口座の円普通預金に入金された返済資金を2つのローンのうちいずれに充当するかを、当行所定の方法により指定することができます。ただし、生活貸越サービスをご利用になる場合には、返済用預金口座の円普通預金に入金された返済資金は、まず生活貸越サービスにかかる債務に充当され、お客さまは、かかる充当後の残余資金についてのみ、2つのローンのうちいずれに充当するかを指定することができます。
- ・返済資金の入金時までにお客さまから充当指定が行われなかった場合には、返済用預金口座の円普通預金に入金された返済資金を2つのローンのうちいずれに充当するかは、当行が任意に決定します。お客さまは、かかる当行の充当方法に異議を述べることはできません。

### (5) 担保に関するご注意事項

- ・ご融資対象物件に、ローン毎に担保権(普通抵当権または根抵当権)がそれぞれ設定されます。同一の金利タイプの組み合わせをお選びいただいた場合でも、各々のローン債務を被担保債務とする担保権がそれぞれ設定されます。
- ・担保権の登記手続きにかかる諸費用は、本ローンサービスを利用されない場合に比べて増加しますので、十分ご注意ください。また、金銭消費貸借契約証書にかかる印紙税は、ローンの金額によって、軽減される場合と増加する場合があります。

### (6) 手数料に関するご注意事項

- 手数料は原則としてローン毎に必要となります。特に、次の点にはご注意ください。
- ・利率変更日を適用開始日として「当初固定金利タイプ」をご選択いただく場合には、その都度、手数料がかかります。
  - ・定例で発行されるものを除き、証明書等の発行には、ローン毎に、手数料がかかります。各ローンの証明内容を1つにまとめた証明書の発行は行っておりませんので、あらかじめ、ご了承ください。ただし、事務取扱手数料は、本ローンサービスのご利用の有無にかかわらず、55,000円(消費税込み)(金利タイプの選択において、「変動金利(半年型)タイプ<変動フォーカス>」をお選びいただいた場合は、2つのローンの借入金額の合計の2.2%(消費税込み))です。本ローンサービスをご利用になる場合でも、ローン毎に事務取扱手数料をお支払いいただく必要はございません。

## 9. リフォーム資金のお借り入れについて

リフォーム工事費用のためのお借り入れをご検討中のお客さまは、上記1.ないし7.記載の各事項に加えて、次の各事項についてもあらかじめご理解いただいたうえでご契約いただきますようお願い申し上げます。**次の各事項は、上記記載の各事項に優先しますので、ご注意ください。**

### (1) ご利用条件に関するご注意事項

- ①ご融資対象物件について他の金融機関からお借入中の住宅ローンがある場合、当行を第一順位とする抵当権を設定いただく必要があります。
- ②リフォーム資金を、住宅購入・新築(または住宅ローン借換)資金および/または諸費用にかかる資金と組み合わせてお借り入れいただくことができます(ただし、ご融資対象物件が同一物件である場合に限りです)。その場合、それぞれの資金の最終決済日が同日であっても、原則として、リフォーム資金については別途お借り入れが必要となります。したがって、リフォーム資金のお借り入れのために金銭消費貸借契約および担保権設定契約その他所要の関連契約を締結していただきます。
- ③リフォーム資金を住宅購入・新築(または住宅ローン借換)資金および/または諸費用にかかる資金と組み合わせてお借り入れいただく場合で、「変動金利(半年型)タイプ<変動フォーカス>」をお選びいただくときは、すべてのお借り入れにつき「変動金利(半年型)タイプ<変動フォーカス>」しかお選びいただけませんので、ご注意ください。
- ④ミックスローンサービスはご利用になれませんのでご注意ください。
- ⑤リフォーム資金の借入金額の合計額は500万円以上1億円以下(10万円単位)とします。ただし、リフォーム資金を住宅購入・新築(または住宅ローン借換)資金および/または諸費用にかかる資金と組み合わせてお借り入れいただく場合は、リフォーム資金と諸費用にかかる資金(もしあれば)の借入金額はそれぞれ30万円以上(10万円単位)とし、かつ、すべてのお借入金額の合計は500万円以上1億円以下とします。また、合計で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。
- ⑥借入期間は、お選びいただいた金利タイプに応じて、お客さまが任意に設定することができます。ただし、「変動金利(半年型)タイプ」または「当初固定金利タイプ」のお借り入れの借入期間は5年以上35年以内1年単位、「長期固定金利タイプ」のお借り入れの借入期間は21年以上35年以内1年単位とし、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設定していただきます。
- ⑦リフォーム資金を住宅購入・新築(または住宅ローン借換)資金および/または諸費用にかかる資金と組み合わせてお借り入れいただく場合は、リフォーム資金のお借り入れにつき個別の利率変更日が設定され、利率変更日以降は、お客さまの借入条件等によって異なる当行所定の金利が適用されます。
- ⑧借入金額および借入期間が当行所定の基準を満たしている場合であっても、お客さまの返済計画に無理が生じる可能性があるとして当行が判断する場合その他合理的な理由がある場合には、当該借入金額または借入期間が当行により承認されない場合がありますので、あらかじめご了承ください。
- ⑨リフォーム資金のお借入日は、原則としてリフォーム工事代金の弁済期日となります。ただし、リフォーム資金を住宅購入・新築(または住宅ローン借換)資金と組み合わせてお借り入れいただく場合は、リフォーム資金のお借入日は、リフォーム工事代金の弁済期日にかかわらず、住宅購入・新築(または住宅ローン借換)資金のお借入日と同日となります。そのため、リフォーム工事代金の弁済期日前にリフォーム資金のお借り入れの返済期日が到来する場合には、リフォーム工事代金の弁済前であってもリフォーム資金のお借り入れの元金返済が開始することになりますので、ご注意ください。
- ⑩資金使途の確認のため、リフォーム工事完成前後のご融資対象物件の写真等当行所定の資料をご提出いただきます。また、請負工事業者による工事代金受領証の写しを提出していただく場合があります。
- ⑪リフォーム資金のお借り入れの実行後に、リフォーム工事が中止となった場合やリフォーム工事代金が減額となった場合には、差額分を期限前償還していただく場合があります。
- ⑫リフォーム資金のお借り入れについて住宅ローン減税を受けるためには、リフォーム工事が一定の要件を満たす必要があります。この特例の詳細な内容については、税務署にお問い合わせください。
- ⑬リフォーム資金のお借入時点で、お支払済みのリフォーム工事代金については、原則お取り扱えません。リフォーム資金のお借入前にリフォーム工事代金の弁済期日が到来する場合にはあらかじめご相談ください。

### (2) 繰上返済サービスに関するご注意事項

#### <自動繰上返済サービス(通称「スマート返済」)>

リフォーム資金のお借り入れにスマート返済機能を付加することはできません。住宅購入・新築(または住宅ローン借換)資金と組み合わせてお借り入れの場合、当該お借り入れにのみ付加することができます。

#### <金額指定繰上返済サービス>

ご利用になれます。リフォーム資金を住宅購入・新築(または住宅ローン借換)資金および/または諸費用にかかる資金と組み合わせてお借り入れいただく場合は、インターネットバンキング「新生パワーダイレクト」上で、金額指定繰上返済を行いたい方のお借り入れをその都度指定して、繰上返済希望額を入力してください。

### (3) 生活貸越サービス(通称「パワーポケットサービス」)に関するご注意事項

・リフォーム資金のお借り入れについては、生活貸越サービスをご利用になれません。住宅購入・新築(または住宅ローン借換)資金と組み合わせてお借り入れの場合、当該お借り入れについてのみ、ご利用条件を満たす限り生活貸越サービスをご利用いただけます。

### (4) 充当順位に関するご注意事項

・リフォーム資金を住宅購入・新築(または住宅ローン借換)資金および/または諸費用にかかる資金と組み合わせてお借り入れいただく場合には、返済用預金口座の円普通預金に入金された返済資金を、各お借り入れのうちいずれに充当するかを、当行所定の方法により指定することができます。ただし、住宅購入・新築(または住宅ローン借換)資金のお借り入れにつき生活貸越サービスをご利用になる場合には、返済用預金口座の円普通預金に入金された返済資金は、まず生活貸越サービスにかかる債務に充当され、お客さまは、かかる充当後の残余資金についてのみ、各お借り入れのうちいずれに充当するかを指定することができます。

・返済資金の入金時までにお客さまから充当指定が行われなかった場合には、返済用預金口座の円普通預金に入金された返済資金を各お借り入れのうちいずれに充当するかは、当行が任意に決定します。お客さまは、かかる当行の充当方法に異議を述べることはできません。

#### (5) 担保に関するご注意事項

- ・リフォーム資金を住宅購入・新築(または住宅ローン借換)資金および/または諸費用にかかる資金と組み合わせてお借り入れいただく場合、ご融資対象物件に、リフォーム資金のお借り入れにつき、担保権(普通抵当権または根抵当権)が別途設定されます。各お借り入れにつき同一の金利タイプの組み合わせをお選びいただいた場合でも、リフォーム資金のお借入債務を被担保債務とする担保権が別途設定されます。
- ・お借り入れの数が増えるほど、担保権の登記手続きにかかる費用も増加しますので、十分ご注意ください。また、金銭消費貸借契約証書に貼付する印紙税は、借入金額によって、軽減される場合と増加する場合があります。

#### (6) 手数料に関するご注意事項

- リフォーム資金を住宅購入・新築(または住宅ローン借換)資金および/または諸費用にかかる資金と組み合わせてお借り入れいただく場合には、各種手数料は原則として、お借入毎に必要となります。特に、次の点にご確認ください。
- ・利率変更日を適用開始日として「当初固定金利タイプ」をご選択いただく場合には、お借入毎に、その都度、手数料がかかります。
  - ・定例で発行されるものを除き、証明書等の発行には、お借入毎に、手数料がかかります。各お借り入れの証明内容を1つにまとめた証明書の発行は行っておりませんので、あらかじめ、ご了承ください。ただし、事務取扱手数料は、お借り入れの数にかかわらず、一律55,000円(消費税込み)(金利タイプの選択において、「変動金利(半年型)タイプ<変動フォーカス>」をお選びいただいた場合は、借入金額(複数のお借り入れを組み合わせる場合には借入金額の合計)の2.2%(消費税込み)です。

### 10. 諸費用にかかる資金のお借り入れについて

諸費用にかかる資金のお借り入れをご検討中のお客さまは、上記1. ないし7. 記載の各事項に加えて、次の各事項についてもあらかじめご理解いただいたうえでご契約いただきますようお願い申し上げます。**次の各事項は、上記記載の各事項に優先しますので、ご注意ください。**

#### (1) ご利用条件に関するご注意事項

- ① 諸費用は、住宅購入・新築(または住宅ローン借換)資金のお借り入れにかかる手数料、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。
- ② 諸費用にかかる資金のみのお借り入れはお取り扱いしておりません。住宅購入・新築(または住宅ローン借換)資金および/またはリフォーム資金と組み合わせてお借り入れいただく必要がございます。
- ③ 諸費用にかかる資金を住宅購入・新築(または住宅ローン借換)資金と組み合わせてお借り入れいただく場合(住宅購入・新築(または住宅ローン借換)資金、リフォーム資金および諸費用にかかる資金の組み合わせでお借り入れいただく場合を含みます)、諸費用にかかる資金のお借り入れは、住宅購入・新築(または住宅ローン借換)資金のお借り入れに含まれ、一つのお借り入れとなります。その場合、住宅購入・新築(または住宅ローン借換)資金と諸費用にかかる資金とで一つの金銭消費貸借契約および担保権設定契約、その他所要の関連契約を締結していただきます(住宅購入・新築(または住宅ローン借換)資金と諸費用にかかる資金とで別個に契約を締結いただく必要はございません)。諸費用にかかる資金をリフォーム資金のみと組み合わせてお借り入れいただく場合は、(2)以下をお読みください。
- ④ 「変動金利(半年型)タイプ<変動フォーカス>」をお選びいただくときは、すべてのお借り入れにつき「変動金利(半年型)タイプ<変動フォーカス>」しかお選びいただけませんので、ご注意ください。
- ⑤ 諸費用にかかる資金の借入金額は30万円以上(10万円単位)とし、住宅購入・新築(または住宅ローン借換)資金および/またはリフォーム資金の借入金額との合計を500万円以上1億円以下(10万円単位)とします。また、住宅購入・新築(または住宅ローン借換)資金、リフォーム資金および諸費用にかかる資金を組み合わせでお借り入れの場合には、リフォーム資金と諸費用にかかる資金の借入金額はそれぞれ30万円以上(10万円単位)とし、すべての借入金額の合計は500万円以上1億円以下とします。ただし、合計で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。
- ⑥ 各お借り入れにつき、借入金額および借入期間が当行所定の基準を満たしている場合であっても、お客さまの返済計画に無理が生じる可能性がある場合と当行が判断する場合その他合理的な理由がある場合には、当該借入金額または借入期間が当行より承認されない場合がありますので、あらかじめご了承ください。
- ⑦ 資金使途の確認のため、決済後の領収書を提出していただく場合があります。
- ⑧ 諸費用にかかる資金のお借り入れの実行後に、諸費用のお支払金額が変更となった場合には、差額分を期限前償還していただく場合があります。
- ⑨ 諸費用にかかる資金のお借入時点で、お支払済みの諸費用については、原則お取り扱いできません。お借入前に諸費用の決済期日が到来する場合にはあらかじめご相談ください。

以下は、諸費用にかかる資金をリフォーム資金のみと組み合わせてお借り入れいただく場合にのみ適用されます。

#### (2) 諸費用にかかる資金をリフォーム資金のみと組み合わせてお借り入れいただく場合のご注意事項

- ① 諸費用にかかる資金とリフォーム資金のお借り入れは別のお借り入れとなります。すなわち、諸費用にかかる資金のお借り入れとリフォーム資金のお借り入れのそれぞれにつき、金銭消費貸借契約および担保権設定契約、その他所要の関連契約を締結していただく必要がございます。
- ② ミックスローンサービスはご利用になれませんのでご注意ください。
- ③ 借入期間は、お選びいただいた金利タイプに応じて、お客さまが任意に設定することができます。ただし、「変動金利(半年型)タイプ」または「当初固定金利タイプ」のお借り入れの借入期間は5年以上35年以内1年単位、「長期固定金利タイプ」のお借り入れの借入期間は21年以上35年以内1年単位とし、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設定していただきます。
- ④ 諸費用にかかる資金のお借り入れと、リフォーム資金のお借り入れのそれぞれにつき、個別に利率変更日が設定され、利率変更日以降は、お客さまの借入条件等によって異なる当行所定の金利が適用されます。
- ⑤ 諸費用にかかる資金のお借入日は、リフォーム資金のお借入日と同日になります。

(3) 繰上返済サービスに関するご注意事項

**<自動繰上返済サービス(通称「スマート返済」)>**

スマート返済機能を付加することはできません。

**<金額指定繰上返済サービス>**

金額指定繰上返済サービスは、リフォーム資金のお借り入れ、および諸費用にかかる資金のお借り入れのどちらにもご利用になれます。インターネットバンキング「新生パワーダイレクト」上で、金額指定繰上返済を行いたい方のお借り入れをその都度指定して、繰上返済希望額を入力してください。

(4) 生活貸越サービス(通称「パワーポケットサービス」)に関するご注意事項

・生活貸越サービスをご利用になれません。

(5) 充当順位に関するご注意事項

- ・お客さまは、返済用預金口座の円普通預金に入金された返済資金を、リフォーム資金のお借り入れ、諸費用にかかる資金のお借り入れのうちいずれに充当するかを、当行所定の方法により指定することができます。
- ・返済資金の入金時までにお客さまから充当指定が行われなかった場合には、返済用預金口座の円普通預金に入金された返済資金を各お借り入れのうちいずれに充当するかは、当行が任意に決定します。お客さまは、かかる当行の充当方法に異議を述べることはできません。

(6) 担保に関するご注意事項

- ・ご融資対象物件に、諸費用にかかる資金のお借り入れにつき、担保権(普通抵当権)が別途設定されます。リフォーム資金のお借り入れと同一の金利タイプの組み合わせをお選びいただいた場合でも、諸費用にかかる資金のお借入債務を被担保債務とする担保権が別途設定されます。
- ・お借り入れの数が増えるほど、担保権の登記手続きにかかる費用も増加しますので、十分ご注意ください。また、金銭消費貸借契約証書に貼付する印紙税は、借入金額によって、軽減される場合と増加する場合があります。

(7) 手数料に関するご注意事項

各種手数料は原則として、お借入毎に必要となります。特に、次の点にご注意ください。

- ・利率変更日を適用開始日として「当初固定金利タイプ」をご選択いただく場合には、お借入毎に、その都度、手数料がかかります。
- ・定例で発行されるものを除き、証明書等の発行には、お借入毎に、手数料がかかります。各お借り入れの証明内容を1つにまとめた証明書の発行は行っておりませんので、あらかじめ、ご了承ください。ただし、事務取扱手数料は、お借り入れの数にかかわらず、一律55,000円(消費税込み)(金利タイプの選択において、「変動金利(半年型)タイプ<変動フォーカス>」をお選びいただいた場合は、すべてのお借り入れの借入金額の合計の2.2%(消費税込み)です。

(2020年4月1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)