

あなたのご希望・不安、
なんでもお聞かせください！

住宅ローン 選び方ガイド

住宅ローンとは、人生をとおして長い付き合いになります。
だからこそ、ご自身のご希望・ライフプランに合ったものを選んでほしい…。
このパンフレットでは、住宅ローン選びの際のポイントをお伝えします。

特色ある2つの住宅ローン



住まいのアシスト



住宅ローン

NEOBANK
住信SBIネット銀行
の提供する
住宅ローンです！

三井住友信託銀行が
相談からお手続きまでトータルサポートいたします。

▶三井住友信託NEOBANKは三井住友信託銀行と住信SBIネット銀行による新たな金融サービスです。

銀行代理業の概要：所属銀行：住信SBIネット銀行株式会社、UBS銀行東京支店

銀行代理業者：三井住友信託銀行株式会社 取扱業務：預金の受入れ、資金の貸付け、為替取引を内容とする契約の締結の媒介

※お客さまにお支払いいただく手数料等は両行で異なる場合がございます

STEP 1

まずは資金計画を立てましょう

借入金額

住宅ローンの頭金って、多いほうがよい？



手元の余裕資金が減ってしまうことが不安な場合は、決してたくさんの頭金を用意する必要はありません。ただし、一般的に諸費用などは借入金額に加え、手元資金で支払ったほうが金利を低くすることができます。さらに、**頭金を増やして借入金額を抑えることで、より低い金利が適用される場合もあります。**

✓ 物件価格の20%以上の頭金を用意できる

- ▶ 物件価格の80%超～100%以下でお借り入れの場合に比べて
年0.032%金利が引き下げされます。



三井住友信託NEOBANK
住宅ローン

※三井住友信託銀行 住まいのアシストでは物件価格の100%以下の場合に借入金額の割合に応じた金利引き下げはありません。

STEP 2

あなたに合った返済プランを選択しましょう

毎月の返済額

住宅ローンだけではなく、何かとお金がかかるから、毎月の返済額はできるだけ抑えたいな



毎月の返済額を抑えるには、**借入期間を長くすることも1つの手段です。**
借入期間は35年までと決まっている金融機関が多いですが、銀行により35年を超えた期間を設定することもできます。
借入期間が長くなることで一般的には金利が高くなったり、総支払利息が増える点には注意が必要ですが、毎月の負担は軽減することができます。

✓ 金利が高くない範囲で借入期間を長めに設定したい

- ▶ 借入期間は最大40年
- ▶ 35年を超えた期間で借り入れしても、**金利の上乗せなし***



三井住友信託銀行
住まいのアシスト

✓ できるだけ長く借入期間を設定したい

- ▶ **借入期間は最大50年**
- ▶ 35年を超えた期間で借り入れする場合、借入期間に応じて金利上乗せ*



三井住友信託NEOBANK
住宅ローン

*35年で借り入れする場合の金利と比較して、期間を長くすることの上乗せ金利を示しています。

返済期間

短期間で返済、総支払費用を抑えたい



住宅ローンには「融資手数料型」と「保証料型」があり、借入にかかる費用(手数料等)が異なります。
短期間の借入の場合「保証料型」の方が総支払費用を抑えられる場合があります。

融資手数料型…ローンを借りる人が手数料を金融機関に支払い、金融機関が保証会社に保証料を支払う方法
保証料型……ローンを借りる人自身が保証会社に保証料を支払う方法

- ✓ 借入期間が短い
- ✓ 余裕資金ができた後積極的に返済していきたい
- ✓ ライフプランに応じて将来的に住み替える可能性がある



三井住友信託銀行
住まいのアシスト

※三井住友信託NEOBANK 住宅ローンでは「保証料型」のお取り扱いがありません。

STEP 3

「もしも」のときに備えて、 あなたに必要な保障を考えましょう

住宅ローン以外で加入されている保険の内容も踏まえて、最適なプランをご提案します。ぜひご相談ください！

ケース① リーズナブルに検討したい

まだ若いから病気の心配はしてないけれど、
将来のことを考えると**最低限の保障は付けておきたい**



ガンに特化した保障で上乗せ金利を抑えたプランや、上乗せ金利なしでガンを含む幅広い保障が付帯したプランを検討してはいかがでしょうか。

 三井住友信託銀行
住まいのアシスト

少しの負担で大きな安心

▶ 41歳未満の方向け：上乗せ金利年0.1%

ガンに特化して住宅ローン残高の100%を保障

 三井住友信託NEOBANK
住宅ローン

幅広い保障が、上乗せ金利なしで基本付帯

▶ 50歳以下の方向け：上乗せ金利なし

三大疾病に対して住宅ローン残高の50%を保障

全疾病保障(病気・ケガによる就業不能状態に対する保障)、先進医療特約あり

▶ 全年齢の方向け：上乗せ金利なし

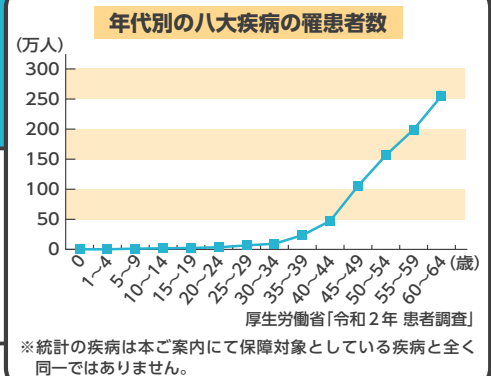
全疾病保障(病気・ケガによる就業不能状態に対する保障)、先進医療特約あり

ケース② 保障内容を充実させたい

健康のことが気になる年代になってきた。**ガンだけではなく、ほかの病気やケガに対しても備えておきたい**



40代から八大疾病に罹患する方が増加しているそうです。若いうちから、様々な病気に備えて保障を付けておくと安心ですね。



 三井住友信託銀行
住まいのアシスト

八大疾病に対応

▶ 46歳未満：上乗せ金利年0.3% ▶ 46歳以上56歳未満の方向け：上乗せ金利年0.4%

八大疾病で所定の状態になった場合、住宅ローン残高の100%を保障

全入院保障(病気・ケガによる入院に対する保障)あり

 三井住友信託NEOBANK
住宅ローン

三大疾病に対応

▶ 40歳未満の方向け：上乗せ金利年0.2% ▶ 40歳以上51歳未満の方向け：上乗せ金利年0.4%

三大疾病で所定の状態になった場合、住宅ローンの残高の100%を保障

全疾病保障(病気・ケガによる就業不能状態に対する保障)、先進医療特約あり*

▶ 51歳以上の方向け：上乗せ金利年0.25%～0.4%

三大疾病で所定の状態になった場合、住宅ローンの残高の50%または100%を保障

全疾病保障(病気・ケガによる就業不能状態に対する保障)、先進医療特約あり*

* 全年齢の方向け、金利上乗せなしで基本付帯されているものです。

【ご注意事項】●上記の保険金・見舞金・給付金のお支払いには、所定の条件がございます。加入される保険の被保険者のしおり等に記載の「契約概要」「注意喚起情報」で必ずご確認ください。ご加入にあたっては、お客さまの健康状態等について告知いただきます。告知の内容により、保険会社がお断りすることがございます。●三井住友信託銀行 住まいのアシストでご利用いただく疾病保障特約(就業不能信用費用保険)は、カーディフ損害保険株式会社の引き受けとなります。本保障の付帯はご融資の条件ではありませんので付帯しないことも可能です。お借入期間中に保障種類の変更および疾病保障特約付ではない住宅ローンへの変更はできません。●三井住友信託NEOBANK 住宅ローンでご利用いただく団体信用生命保険・団体信用就業不能保障保険は、SBI生命保険株式会社の引き受けとなります。

ご確認ください

- お申し込みの際しましては、当社または住信SBIネット銀行所定の審査をさせていただきます。審査の結果によっては、ご希望にそいかなる場合もございますので、あらかじめご了承ください。
- 金利は毎月見直します。また、実際の適用金利はお申込時ではなく、お借入日（お借入実行日）の金利が適用されます。このため、お申込時の金利と異なる場合があります。
- ご返済額および保証料その他の費用についてのご試算は営業担当者までお問い合わせください。
- 返済条件の変更では手数料がかかります。詳細は営業担当者までお問い合わせください。

商品概要	三井住友信託銀行 住まいのアシスト	三井住友信託NEOBANK 住宅ローン
お申し込みいただける方	仮審査申込時に成年に達している方のうち、以下の全てを満たす方 - お借入時のご年齢が以下に該当する方 三井住友トラスト保証㈱を利用の場合：満71歳未満、かつ完済時のご年齢が満81歳未満 全国保証㈱を利用の場合：満65歳未満、かつ完済時のご年齢が満80歳未満 - ご返済期間中安定した年収が見込まれる方 - 団体信用生命保険に加入できる方 - 当社所定の保証会社の保証を受けられる方	仮審査申込時に成年に達している方のうち、以下の全てを満たす方 - お借入時のご年齢が満66歳未満、かつ完済時のご年齢が満80歳未満の方 - ご返済期間中安定した年収が見込まれる方 - 団体信用生命保険に加入できる方 - 保証会社による保証を利用する場合、当社所定の保証会社の保証を受けられる方
借入限度額	三井住友トラスト保証㈱を利用の場合 ：100万円以上3億円以内（10万円単位） 全国保証㈱を利用の場合 ：100万円以上2億円以内（10万円単位）	500万円以上3億円以下（10万円単位） ※ご融資対象物件の担保評価額に500万円加算した金額の範囲内とします。
借入期間	三井住友トラスト保証㈱を利用の場合 ：1年以上35年以内（1カ月単位）※ ※ご購入物件やご資金の使いみちにより期間の制限がございます。 全国保証㈱を利用の場合 ：2年以上35年以内（1カ月単位）※ ※分割借り入れはお取り扱いできません。 ※35年でお申し込み、承認となった場合は最大40年まで設定いただけます。ただし「融資手数料型」でのお取り扱いとなります。「保証料型」はご選択いただけません。	1年以上50年以内
借入利率	- お借入総額が、物件価格の100%以下でお借り入れの場合に比べて物件価格の100%超でお借り入れの場合は年0.05%上乗せとなります。 ※物件価格とは、ご購入される物件の購入価格および建築される物件の工事請負価格（いずれも諸費用、お取扱い手数料を除く）の合計額を指します。なお、「建築される物件の工事請負価格」には、一部含まれない費用がございます。 - 疾病保障特約を付帯される場合は、ご利用いただく住宅ローン金利に年0.1%～年0.4%が上乗せとなります。 「保証料型」をご選択の場合、「融資手数料型」に比べて年0.05%上乗せとなります。	- お借入総額が、物件価格の80%以下でお借り入れの場合に比べて、物件価格の80%超～100%以下でお借り入れの場合は年0.032%上乗せ、物件価格の100%超でお借入れの場合は年0.036%上乗せとなります。 ※物件価格とは、ご購入される物件の購入価格および建築される物件の工事請負価格（いずれも諸費用、お取扱い手数料を除く）の合計額を指します。なお、「建築される物件の工事請負価格」には、一部含まれない費用がございます。 - ご選択いただく団体信用生命保険のプランによっては、ご利用いただく住宅ローン金利に年0.2%～年0.4%が上乗せとなります。 - 借入期間を35年超でお借り入れいただく場合は、借入期間に応じてご利用いただく住宅ローン金利に年0.07%～0.15%が上乗せとなります。（35年超～40年以内：年0.07%、40年超～50年以内：年0.15%） - 審査結果によっては、表示金利に年0.1%～0.55%上乗せとなる場合があります。
取扱い地域	当社本・支店所在地近隣	日本国内全域 ※地域、物件によりお取り扱いしていない場合もあります。
担保	保証会社に対して、お借入対象物件（土地・建物）に原則として第一順位の抵当権を設定登記していただきます。	住信SBIネット銀行または保証会社に対して、お借入対象物件（土地・建物）に原則として第一順位の抵当権を設定登記していただきます。
お借り入れに際して必要となる手数料等	融資手数料型または保証料型のいずれかを選択していただきます。 【融資手数料型】 ・融資手数料：お借入金額の2.2%（税込み）。繰上返済をした場合でも融資手数料の返戻はありません。 【保証料型】（三井住友トラスト保証㈱を利用の場合） ・保証取扱手数料：1件につき33,000円（税込み）・保証料：「一括前払い方式」（例：お借入期間35年、お借入金額1,000万円で元利均等返済の場合206,110円）または「金利上乗せ方式」（お借入利率を年0.2%上乗せ） （全国保証㈱を利用の場合） ・事務手数料：お借り入れ1件につき55,000円（税込み）・保証料：「一括前払い方式」（例：お借入期間35年、お借入金額1,000万円で元利均等返済の場合213,780円）※「金利上乗せ方式」はご選択いただけません。	【融資手数料型】 ・融資手数料：お借入金額の2.2%（税込み）。繰上返済をした場合でも融資手数料の返戻はありません。