

# 住宅ローン商品詳細説明書 (銀行代理業者扱い)

2020年1月23日現在

商品名	住宅ローン 変動セレクト住宅ローン 固定セレクト住宅ローン ※商品は本審査時までにご指定いただけます。お借り入れ後の商品変更はできません。		
ご融資金額	500万円以上2億円以下(10万円単位)		
資金使途・お取り扱い物件(*1)	ご本人さまがお住まいになる新築物件の購入、中古物件の購入、住宅の新築、増改築のための資金。借り換えにもご利用いただけます。		
お取り扱い地域など	お取り扱い地域は日本国内全域の市街化区域です。したがって、市街化調整区域、いわゆる非線引き区域(*2)などの区域および離島については、お取り扱いしておりません。		
ご利用いただけるかた	以下の条件をすべて満たすかたに限ります。ただし、ソニー銀行所定の審査の結果、ご希望に添えない場合があります。 (1) ソニー銀行指定の銀行代理業者を通じてお申し込みいただけるかた。 (2) お申し込み時のご年齢が満20歳以上、お借り入れ時満65歳未満で、完済時満85歳未満(ワイド団信の場合は満81歳未満)のかた。 (3) 前年度の年収(自営業のかたは申告所得)が400万円以上であるかた。 (4) ソニー銀行指定保険会社の団体信用生命保険に加入が認められるかた(保険料はソニー銀行負担となります)。 (5) 日本国籍、または永住権のあるかた。 (6) 資金使途の対象物件にソニー銀行第一順位(*3)の抵当権を設定していただけるかた。 (7) 電子メールアドレスをお持ちで、インターネットを通じてお取り引きいただけるかた。 ※保証人は原則として必要ありません(*4)。		
ご融資期間	住宅ローン・変動セレクト住宅ローン	1年以上35年以下(1ヶ月きざみ)	
	固定セレクト住宅ローン	10年以上35年以下(1ヶ月きざみ)	
金利		新規お借り入れの場合	既お借り入れについての金利見直しルール
	固定金利	市場での金利スワップ手法を活用し、毎月金利(*5)を決定します。最新の基準金利はサービスサイトをご覧ください。 ※変動セレクト住宅ローンの場合、新規お借り入れ時は変動金利のみのご利用となります。 ※固定セレクト住宅ローンの場合、新規お借り入れ時は固定金利(10年・15年・20年)のみのご利用となります。	固定金利適用期間中は、金利は変わりません。
	変動金利	市場での金利スワップ手法を活用し、毎月金利(*5)を決定します。最新の基準金利はサービスサイトをご覧ください。 ※部分固定金利特約がご利用いただけます。詳しくはサービスサイトの「部分固定金利特約約款」および「部分固定金利特約詳細説明書」をご覧ください。	年2回、5月1日・11月1日を基準日として、変動金利の適用金利が決定され、それぞれ6月・12月の約定返済日の翌日から適用されます。ただし、増額返済月(ボーナス月)として7月・1月または8月・2月の組み合わせを選択されている場合は、当該基準日直後の増額返済月(ボーナス月)の約定返済日の翌日から適用となります。
金利タイプの変更	<ul style="list-style-type: none"> <li>●変動セレクト住宅ローンの場合、新規お借り入れ時は変動金利のみのご利用となります。</li> <li>●固定セレクト住宅ローンの場合、新規お借り入れ時は固定金利(10年・15年・20年)のみのご利用となります。</li> <li>●お借り入れ期間中ご希望に応じて、「固定金利」「変動金利」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、サービスサイトでの、ソニー銀行所定のお客さまの操作により、お申し込みいただけます。</li> </ul> <p>※「固定金利」適用期間満了日の前日までに、変更(予約)のお申し込みがない場合には、自動的に「変動金利」に変更させていただきます。 ※固定期間満了日の翌日より、あらためて金利タイプの変更が可能となります。 ※固定セレクト住宅ローンの場合、新規お借り入れ時の固定金利期間満了後は、新規お借り入れ時よりも基準金利からの引き下げ幅が小さくなります。また、新規お借り入れ時の固定期間満了前に金利タイプ変更をした場合も同様に、新規お借り入れ時よりも基準金利からの引き下げ幅が小さくなります。</p>		
	固定金利	<p>1 既存の「固定金利」適用満了日の前日までに、満了後の「固定金利」への変更(予約)をお申し込みいただけます。お申し込みいただいた金利タイプは、既存金利適用期間の満了日の翌日から適用されます。なお、既存金利適用期間の満了月の約定返済日が休日(*6)の場合、翌営業日が既存金利適用期間の満了日になります。</p> <p>2 固定金利適用期間中でも変動金利または新たな固定金利への変更をお申し込みいただけます。ただし、この場合、金利タイプ変更手数料がかかります。お申し込みいただいた金利タイプは、お申し込みの翌日から適用されます。(※※)</p> <p>※一度お申し込みいただいた後の取り消しはできません。</p>	
	変動金利(※※)	<p>「固定金利」への変更をお申し込みいただけます。お申し込みいただいた金利タイプは、お申し込みの翌日から適用されます。</p> <p>※一度お申し込みいただいた後の取り消しはできません。 ※部分固定金利特約のご利用期間中は、固定金利への金利タイプ変更はできません。</p>	
<p>※※ 金利タイプの適用は、お手続き完了日の翌日からとなります。 なお、適用される金利は、お手続き完了日翌日の適用金利となります。 【ご注意ください】月末日にお手続きをされる場合、翌月の適用金利となります。 ※※ 約定返済日が休日(*6)の場合、金利タイプが変更できない場合があります(*7)。</p>			

固定金利期間	<p>2・3・5・7・10・15・20年、20年超（全期間）のいずれかの期間をお選びいただけます。</p> <p>※お借り入れ残存期間内でのご選択となります。</p> <p>※固定金利期間20年超（全期間）は、お借り入れ残存期間が20年超（残存返済回数241回以上）でのご選択となり、最終の約定返済日（全期間）まで適用金利が変わりません。</p> <p>※固定セレクト住宅ローンの場合、新規お借り入れ時は固定金利（10年・15年・20年）のみのご利用となります。</p>	
ご返済方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>元利均等返済。約定返済日に元本と利息を合わせた一定額をお客さまのソニー銀行円普通預金口座より自動引き落としさせていただきます。</li> <li>※部分固定金利適用期間中の約定返済額は均等ではありません。</li> <li>毎月のご返済とあわせて、半年ごとの増額返済もご利用いただけます（半年ごとの増額返済金額は、ご融資金額の50%以内（5%きざみ）でご指定いただけます）。</li> <li>サービスサイトの「住宅ローンシミュレーション」にてご返済額などが試算いただけます。</li> </ul>	
	固定金利	「固定金利」適用期間満了日までは、適用金利、および約定返済額は変わりません。約定返済額は、固定金利適用日現在のお借り入れ残高、最終ご返済日までの期間、および適用金利などにより、ソニー銀行所定の方法で計算されます。
	変動金利	適用金利の変更にともなう約定返済額は、基準日の金利見直しのつど、新金利適用日現在のお借り入れ残高、最終ご返済日までの期間、および適用金利などにより、ソニー銀行所定の方法で見直されます。なお、約定返済額の上限はありません。
遅延損害金	年利14.6%（約定返済日の翌日から計算されます）	
利息計算単位	1円	
約定返済日	<p>月々のご返済日は、2、7、12、17、22、27の6つの日のいずれかからご指定いただけます。増額返済月（ボーナス月）につきましては、6月と12月、7月と1月、8月と2月からのご選択となります。</p> <p>※約定返済日が休日（*6）の場合、翌営業日をご返済日になります。</p> <p>※ソニー銀行の他のお借り入れがある場合は、同一の約定返済日となります。したがって、本契約または他のローン契約の約定返済日を選択または変更すると、ソニー銀行とのすべてのローン契約の約定返済日も一律に変更されます。</p> <p>※月々のご返済日・増額返済月（ボーナス月）を変更された場合は、550円（消費税込み）の手数料がかかります。</p>	
一部繰り上げ返済・一括返済	1万円以上1円単位で、サービスサイトでのソニー銀行所定の操作により、随時ご返済が可能です。	
繰り上げ返済手数料	お借り入れの一部繰り上げ返済・一括返済を問わず、手数料はかかりません。	
お取り扱い手数料	住宅ローン	お借り入れ時に、44,000円（消費税込み）がかかります。
	変動セレクト住宅ローン・固定セレクト住宅ローン	お借り入れ時に、ご融資金額に対して2.2%（消費税込み）のお取り扱い手数料がかかります。
	※別途、登記費用などの実費が必要になります。	
保証料	かかりません。	
金利タイプ変更手数料	固定金利からの金利タイプ変更	金利タイプ変更時に既存の固定金利の残存期間に相当するソニー銀行所定の固定金利が、既存の固定金利の適用開始時の固定金利期間に相当するソニー銀行所定の固定金利を下回る場合に、ソニー銀行所定の方法により算出する手数料がかかります。
	変動金利からの金利タイプ変更	※固定金利適用期間の満了時に自動的に変動金利に変更される場合、または固定金利適用期間満了日以降、引き続き固定金利を選択される場合については、金利タイプ変更手数料はかかりません。
	変動金利からの金利タイプ変更	かかりません。
団体信用生命保険	<p>ソニー銀行の住宅ローンご利用に際しては、必ず、ソニー銀行指定保険会社の団体信用生命保険に加入していただきます。</p> <p>※保険料はソニー銀行負担となります。</p> <p>※お客さまのご希望により、団体信用生命保険に保障特約を付保することができます。保障特約は、年齢などの加入要件があります。また、保障特約によっては、住宅ローン適用金利に所定の利率が上乘せされる場合があります。保障特約内容などについて詳しくはサービスサイトの「団体信用生命保険（団信）」をご覧ください。</p> <p>※健康上の理由により、一般の団体信用生命保険にご加入できない場合でも、引受基準を緩和した「ワイド団信」にご加入いただける場合があります。「ワイド団信」にご加入の場合、住宅ローン適用金利に0.2%（年利）上乘せされ、完済時のご年齢が満81歳未満となります。</p> <p>※お借り入れ後の団信種類の変更はできません。</p>	
担保（*8）	対象物件（土地・建物）に対して、第一順位の抵当権を設定させていただきます。担保物件については、ソニー銀行所定の審査基準により評価いたします。	
火災保険	担保となる建物につき、火災保険に加入いただきます。ソニー銀行所定の審査基準により、保険金請求権に対して、ソニー銀行を質権者とする第一順位の質権を設定させていただく場合があります。保険料については、お客さまのご負担となります。	
当社が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</p> <p>連絡先 全国銀行協会相談室</p> <p>電話番号 0570-017109 または 03-5252-3772</p>	

- (\*1) 借り換えの場合は、対象となるお借り入れの残存期間内でのお申し込みとなります。ご自宅の買い換えの場合は、ご融資の前日までに現在のご自宅のご売却、およびこれに関わるお借り入れのご返済を完了していただくこと、現在のご自宅のご売却代金からこれに関わるお借り入れのご返済・売却に伴う仲介手数料の支払いに充当した額を差し引いた残額の全額を、新規物件の購入に充当していただくことがお借り入れの条件となります。住み換えの場合は、ご融資の前日までに現在のご自宅に関わるお借り入れのご返済を完了していただくことがお借り入れの条件となります。  
土地代金のみのご融資または建物建築の中間金のためのご融資をご希望の場合、別途、他社のつなぎローン（つなぎ融資）のご利用が必要となります。
- (\*2) 市街化調整区域、いわゆる非線引き区域などに該当するかについては、市区町村役場までご確認ください。
- (\*3) 住宅金融支援機構（旧：住宅金融公庫）など公的融資は、第一順位抵当権の設定が必要条件となっておりますので、ソニー銀行住宅ローンと併用でのお取り扱いできません。
- (\*4) ペアローンでお申し込みする場合は、それぞれ「連帯保証人」となっていただきます。ソニー銀行の審査の結果、お借り入れ条件として「連帯保証人」をお願いするケースがあります。対象物件を共有される場合は、ご本人さま以外の共有者は「担保提供者」（物上保証人）となっていただきます。
- (\*5) 金利について  
金利は、資金コスト（住宅ローンの貸し出し資金をソニー銀行が調達するために必要なコスト）や営業コスト、および収益を加味して決定されます。最も大きな変動要因は資金コストで、このコストは変更日前数ヶ月における銀行間で取り引きされている金利の動向や、国債の利回りの動向など、該当する期間の指標と連動して上下します。金利優遇または引き下げが適用されている場合、その優遇または引き下げは固定金利適用期間または上限つき変動金利適用期間中であっても、いつでも中止または変更される場合があります。  
ソニー銀行では、いわゆる「5年ルール」や「125%ルール」はありません。金利の変動に応じて約定返済額も見直されます。
- (\*6) 土、日、祝日、その他法令で定められた銀行の休日のことをいいます。
- (\*7) 約定返済日が休日の場合、その翌日以降の連続する休日期間中は、以下の取引を重複して行うことはできません。  
「金利タイプの変更」「部分固定金利の設定・変更」「一部繰り上げ返済」「月々のご返済日・増額返済月（ボーナス月）の変更」
- (\*8) 担保物件は、建築基準法、およびその他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）。  
借地上の建物（定期借地権を含む）、店舗・アパートなどの併用物件につきましては、現在、お取り扱いしておりません。また、担保物件の所在地、地積、状況などによっては、ご融資できない場合がありますので、ご了承ください。

上記条件は、お申し込み内容によって変わる場合があります。