SMBC信託銀行 プレスティア

不動産活用ローン 金利プランのご案内（2025年8月）

PRESTIA SMBC信託銀行

今月のおすすめ金利

＊Aプランは変動金利型（1年見直し型）と固定金利型（10年型）のみご選択いただけます。

目的に合わせて選べる 2つの金利プラン

月々の返済額をおさえ、ある程度長期のご返済を想定しているお客さまにおすすめです。

Aプラン 金利重視プラン＊

借入時事務手数料　借入金額の2.2%（税込）

お借入時の初期費用をおさえ、なるべく短期でのご返済をお考えのお客さまにおすすめです。

Bプラン 初期費用重視プラン

借入時事務手数料　22,000円（税込）

初回借入金利	変動金利型(1年見直し型)		固定金利型(10年型)	
	Aプラン	Bプラン	Aプラン	Bプラン
プレスティアゴールド/プレスティアゴールドプレミアムのお客さま	年2.62%	年2.87%	年3.78%	年4.03%
基本プラン	年2.82%	年3.07%	年3.98%	年4.23%

SMBC信託銀行の不動産活用ローンの特長

使いみちは自由

お借入れは **500万円**から **2,000万円**まで

万が一のときも安心

団体信用生命保険は **「所定のがん」も保障**

がん保障特約*は最大1億円まで

さまざまな費用のご負担を軽減

保証料0円
金利の上乗せもありません

電子契約のご利用で **収入印紙代0円**
電子契約手数料も無料

お電話での **一部繰上返済手数料0円**
期間短縮型のみ

＊団体信用生命保険（主契約）に「がん保障特約」を付帯する場合には、お借入れから完済までの全期間でご融資契約の適用利率に0.1%が上乗せされます（基準金利からの金利引下幅を調整いたします）。

初回借入金利について

初回借入金利　（2025年8月）		基準金利	プレスティアゴールド/プレスティアゴールドプレミアムのお客さま		基本プラン	
金利期間タイプ			適用金利	引下幅	適用金利	引下幅
変動金利型（1年見直し型）	Aプラン	年 3.77 %	年 2.62 %	年 -1.15 %	年 2.82 %	年 -0.95 %
	Bプラン		年 2.87 %	年 -0.90 %	年 3.07 %	年 -0.70 %
固定金利型	3年型（Bプランのみ）	年 4.23 %	年 3.33 %	年 -0.90 %	年 3.53 %	年 -0.70 %
	5年型（Bプランのみ）	年 4.46 %	年 3.56 %	年 -0.90 %	年 3.76 %	年 -0.70 %
	7年型（Bプランのみ）	年 4.58 %	年 3.78 %	年 -0.80 %	年 3.98 %	年 -0.60 %
固定金利型（10年型）	Aプラン	年 4.68 %	年 3.78 %	年 -0.90 %	年 3.98 %	年 -0.70 %
	Bプラン		年 4.03 %	年 -0.65 %	年 4.23 %	年 -0.45 %
［参考金利］固定金利型（1年型）		年 3.77 %	新規に不動産活用ローンをご利用になるお客さまには、本プランの適用はありません			

- 初回借入金利は、当月にご契約、翌月末日までに新規でお借入れをされる場合に適用される利率です。お申込日ではなく、ご契約月の金利が適用されます。
- 金利は毎月見直しを行います。基準金利の見直しにともない、初回借入利率も変更されます。（金利動向によっては、月中に変更されることがあります。）

■ **初回借入金利の適用条件について**
新規に不動産活用ローンをご利用になるお客さまがご利用条件を満たす場合、各金利期間タイプに対応する基準金利から上記の「引下幅」を差し引きます。

■ **初回借入金利（引下幅）の適用期間について**

＜変動金利型（1年見直し型）＞
初回借入金利の引下幅の適用は、お借入れから完済までの全期間となります。ただし、ご契約期間中に変動金利型（1年見直し型）から固定金利型へ変更された場合には、変動金利型（1年見直し型）の金利プランの適用は終了し、固定金利型の適用条件に準じます。

＜固定金利型＞
初回借入金利の引下幅の適用は、お借入れから初回借入金利適用期間終了までとなります。
初回借入金利適用期間終了後は、当行所定の期間にお申込みいただくことにより、3年型、5年型、7年型、10年型のうちいずれかの「固定金利型」を再選択することができます。お申込みをされなかった場合には、「固定金利型（1年型）」となります。

利率変更日や金利変更のルールについては、商品説明書の「初回借入金利の利率変更日」および「初回借入金利適用期間終了後の借入金利変更ルール」をご参照ください。商品説明書は各支店窓口およびプレスティアウェブサイトにてご用意をしています。

商品概要　変動金利型（1年見直し型）/ 固定金利型（3年型、5年型、7年型、10年型）

ご利用いただける方	・お借入時の年齢が満18歳以上、完済時の年齢が満80歳の誕生日までの方。 ・当行指定の団体信用生命保険にご加入いただける方。 ・日本に居住されている日本国籍または外国籍の方。 ・前年度のご年収（自営業の方は申告所得）が500万円以上の、安定した収入がある方。	
借入金額	500万円以上2,000万円以内（10万円単位）。当行が定める担保評価額の80%以下となる額を上限とし、かつ物件所在地やご年収状況などを勘案して、当行審査により決定します。	
借入期間	1年以上20年以内	
担保	・担保となるご自宅に、当行を第一順位とする抵当権を設定していただきます。ただし、すでに当行が第一順位の抵当権者である場合には、第二順位での設定も可能です。 ・建築基準法を満たしていない不動産（建蔽率・容積率超過等）や、所有権の移転登記を一部省略する契約（三為契約・新中間省略登記）はお取扱いしておりません。**※ローンの担保対象物件の所在地には所定の条件があります。詳細は商品説明書をご確認ください。**	
保証人	不要	
使いみち	ご自宅の増改築資金、教育資金、車やその他の購入目的資金。ただし、事業性資金と既存債務（債務整理のローンなど）のお借換えは受付けいたしかねます。資金使途の資料が必要となります。	
借入時事務手数料	・Aプラン：借入金額の2.2%（税込）　※変動金利型（1年見直し型）、固定金利型（10年型）のみ	
	・Bプラン：22,000円（税込）　※変動金利型（1年見直し型）、固定金利型（3年型、5年型、7年型、10年型）	
金利期間タイプ	変動金利型（1年見直し型）	固定金利型（3年型、5年型、7年型、10年型）
初回借入金利 適用期間終了後の 借入金利変更ルール	利率変更日前月の不動産活用ローン変動金利型（1年見直し型）の基準金利に基づき決定されます。ただし、ご契約期間中に変動金利型（1年見直し型）から固定金利型へ変更された場合には、変動金利型（1年見直し型）の金利プランの適用は終了し、固定金利型の適用条件に準じます。 「変動金利型（1年見直し型）」から「固定金利型」への変更のお申込みは、随時可能です（所定の手数料がかかります）。 **※一度「固定金利型」へ変更されると、再度「変動金利型（1年見直し型）」へ変更することはできません。**	初回借入金利適用期間終了以前の当行所定の期間中にお申込みいただくことにより、固定金利型（3年型、5年型、7年型、10年型）のうち、いずれかの金利期間タイプを再選択することができます（以下「固定金利の再選択」といいます）。ただし「固定金利の再選択」には、所定の手数料がかかります。お申込みをされなかった場合には、1年ごとにお借入金利が見直される「固定金利型（1年型）」となります。 **※「固定金利型」から「変動金利型（1年見直し型）」へ変更することはできません。**
	初回借入金利の利率変更日は、お客さまのお借入日およびボーナス増額返済をされる月により異なります。	
ご返済	・毎月元利均等返済。毎月一定日（銀行休業日の場合は翌営業日）に、返済用預金口座からご返済金額（元金と利息の合計額）を自動引落としさせていただきます。 ・毎月返済と併用して、半年ごとのボーナス増額返済のご利用（お借入金額全体の50%まで）が可能です。 ＜一部繰上返済＞　期間短縮型：電話、各支店窓口、または郵送にて承ります。 返済額軽減型：各支店窓口または郵送にて承ります。　※お電話でのご返済はできません。 ＜全額繰上返済＞　各支店窓口または郵送にて承ります。　※お電話でのご返済はできません。	
団体信用生命保険	・当行指定の団体信用生命保険にご加入いただきます。 ・団体信用生命保険（主契約）の保険料は当行が負担します。がん保障特約およびリビング・ニーズ特約（以下がん保障特約※）を付帯する場合には、お借入れから完済までの全期間でご融資契約の適用利率に所定の金利が上乗せされます（基準金利からの金利引下幅を調整いたします）。 ・団体信用生命保険（主契約）はローンの借入残高を上限として最大2億円まで保障します。（うち、がん保障特約は最大1億円まで） ※告知日が2024年4月1日以降のご契約が対象です。 〈団体信用生命保険〉詳しくはこちら	
その他手数料	・「変動金利型（1年見直し型）」から「固定金利型」への変更および「固定金利の再選択」をした場合の手数料：1回につき5,500円（税込） ・一部繰上返済手数料　電話：無料　※期間短縮型のみ 各支店窓口または郵送：1回につき5,500円（税込）　※期間短縮型・返済額軽減型とも ・全額繰上返済手数料　借入残高の1.1%（税込）	
お借入れまでの流れ	ご購入・お借換え決定 → お申込み → 審査 → ご契約 *ご契約月の金利を適用 → ご融資実行 *お借入日より利息計算開始	
ご留意事項	・抵当権設定費用、収入印紙代（書面契約の場合）等の実費は、別途お客さまにご負担いただきます。 ・お申込みの前に商品説明書をご確認ください。商品説明書はSMBC信託銀行 プレスティア ウェブサイトでご覧いただけるほか、各支店窓口でもご用意しています。 **・ローンの担保対象物件の所在地には所定の条件があります。詳細は商品説明書をご確認ください。** **・当行所定の審査により、ご希望にそいかねる場合がありますのでご了承ください。** ・ご返済額の試算を各支店窓口およびお電話にて承ります。お気軽にご相談ください。 ・本概要は予告なく変更されることがあります。**最新の内容は商品説明書をご確認ください。** 〈商品説明書〉詳しくはこちら　変動金利型　固定金利型	

お問合せは

SMBC信託銀行　ローン営業部

0120-004-847

受付時間　平日9:00-17:00（土・日・祝休日・年末年始を除く）