

商品説明書

2026年2月2日現在

居住用不動産 投資 ローン【1棟型】(個人／個人資産管理会社)

ご利用いただける方	<p>【個人】 お借入時の年齢が満18歳以上、完済時の年齢が満80歳未満の方。 日本国籍の方または日本居住の外国籍の方で、日本語による各種説明書面が自ら理解できる方。 SMBC信託銀行プレスティアの預金口座をお持ちの、プレスティアゴールドプレミアム(以下「プレミアム」といいます。)のお客さま、またはプレミアム相当と当行が認める所定の資産・収入等の要件を満たす方。</p> <p>【法人】 日本国内に登記されている当行が定める※個人資産管理会社(以下「本法人」といいます。)およびその代表者。※詳しくは取扱い支店窓口へお問い合わせください。 *お申込みが本法人の場合、その代表者および50%以上の株主に原則連帯保証人となっていただきます。 *本法人の代表者の方が主債務者となる場合、本法人に連帯保証人となっていただくことがあります。 *個人が主債務者または連帯保証人となる場合、その個人は上記の【個人】が条件となります。</p>																		
取扱通貨	日本円																		
資金使途	<p>不動産投資用として、新規にご購入またはご建築される「居住用1棟不動産」のための資金(他行・他社の当該ローンからのお借換えを含みます。)にご利用いただけます。</p> <p>*更地購入の場合は、原則として12ヶ月以内に竣工する場合に限ります。</p>																		
借入金額	7,000万円以上(10万円単位)／原則として当行が定める担保評価額の80%以下																		
借入期間	1年以上最長30年以内(担保となる物件(以下「担保物件」といいます)の法定耐用年数以内)																		
担保	<ul style="list-style-type: none"> 担保物件の対象は、1棟5戸以上の居住用1棟不動産※です。また、当行を第一順位とする抵当権を設定していただけます。※一部店舗併用も可 担保物件の所在対象地域は東京23区内です。 原則として、火災保険にご加入いただけます(保険料は別途ご負担いただけます)。また、担保物件等の条件によっては、当該火災保険に当行を質権者とする質権(第一順位)を設定いただく場合があります。 原則として、管理会社と担保物件の管理委託契約を締結いただけます(管理料などは別途ご負担いただけます)。 原則として、担保物件からの賃料受領口座は当行の返済用普通預金口座を指定いただけます。 <p>※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。</p>																		
保証人	<p>お申込みが個人の方は原則として不要ですが、以下の条件を満たす法定相続人の方に連帯保証人としてご契約いただく場合があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> - お借入時の年齢が満18歳以上、完済時の年齢が満80歳未満の方。 - 日本国籍の方、または日本居住の外国籍の方で、日本語による各種説明書面が自ら理解できる方。 																		
団体信用生命保険	付保しません。																		
財務状況の報告等	お借入れ後、財務状況を示す資料(個人財務諸表、確定申告書、源泉徴収票、貸借対照表、損益計算書等)や担保物件にかかる資料(賃貸借契約書、固定資産税納税通知書等)を毎年提出いただくことを、お借入れの条件とすることがあります。																		
金利期間タイプ	<ul style="list-style-type: none"> 固定金利型(1年型、3年型、5年型、7年型、10年型)のいずれかとなります。 お借入金利は各金利期間タイプに対応する基準金利をもとに決定されます。詳しい金利については取扱店またはローン専用ダイヤル0120-004-847までお問合せください。 																		
初回借入金利の利率変更日	<table border="1"> <thead> <tr> <th>金利期間</th><th>1年型</th><th>3年型</th><th>5年型</th><th>7年型</th><th>10年型</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>当年前期※借入</td><td>当年12/26</td><td>2年後の12/26</td><td>4年後の12/26</td><td>6年後の12/26</td><td>9年後の12/26</td></tr> <tr> <td>当年後期※借入</td><td>1年後の12/26</td><td>3年後の12/26</td><td>5年後の12/26</td><td>7年後の12/26</td><td>10年後の12/26</td></tr> </tbody> </table> <p>※当年前期とはお借入都市の1/1～8/31までの借入、当年後期とは以降12/31までの借入のことをいいます。</p>	金利期間	1年型	3年型	5年型	7年型	10年型	当年前期※借入	当年12/26	2年後の12/26	4年後の12/26	6年後の12/26	9年後の12/26	当年後期※借入	1年後の12/26	3年後の12/26	5年後の12/26	7年後の12/26	10年後の12/26
金利期間	1年型	3年型	5年型	7年型	10年型														
当年前期※借入	当年12/26	2年後の12/26	4年後の12/26	6年後の12/26	9年後の12/26														
当年後期※借入	1年後の12/26	3年後の12/26	5年後の12/26	7年後の12/26	10年後の12/26														
初回借入金利適用期間終了後の借入金利変更ルール	<p>当行所定の期間にお申込みいただくことにより、再び固定金利型(3年型、5年型、7年型、10年型)をお選びいただけます。</p> <p>受付期間中にお申込みがなかった場合には、自動的に1年ごとに借入金利が見直される「固定金利型(1年型)」となります。</p>																		

ご返済	毎月元利均等返済。毎月一定日に返済用預金口座から自動引落しさせていただきます。 ＜一部繰上返済／全額繰上返済について＞ お客様のお取引支店にて、お電話・ご来店の方法により承ります。
手数料	<ul style="list-style-type: none"> ・借入時事務手数料:110,000円(税込) ・担保設定に関する登記費用はお客さまにご負担いただきます。 ・銀行取引約定書、金銭消費貸借契約証書等の契約書作成に必要な収入印紙代はお客さまにご負担いただきます。 ・繰上返済および金利期間タイプの変更手続きに関する手数料はかかりません。
取扱店	当行の支店(プレスティアにおける支店)でお取扱いします。 ※詳細については、取扱い支店窓口またはローン専用ダイヤル0120-004-847までお問合せください。
当行が契約している 指定紛争解決機関	一般社団法人全国銀行協会 連絡先 全国銀行協会相談室 電話番号 0570-017109 または 03-5252-3772
その他参考となる事項	プレスティアゴールドプレミアムは月間平均総取引残高が5,000万円相当額以上の外貨建て商品などの資産運用をお考えの選ばれたお客さまになります。 当行所定の審査によりご希望に添えないことがございますのでご了承ください。 ご返済額の試算を取扱店またはローン専用ダイヤル0120-004-847にて承っております。 本『商品説明書』の内容その他参考となる事項につきましては予告無しに変更する場合があります。

株式会社SMBC信託銀行

商品説明書

2026年2月2日現在

居住用不動産 担保 ローン【1棟型】(個人／個人資産管理会社)

ご利用いただける方	<p>【個人】 お借入時の年齢が満18歳以上、完済時の年齢が満80歳未満の方。 日本国籍の方または日本居住の外国籍の方で、日本語による各種説明書面が自ら理解できる方。 SMBC信託銀行プレスティアの預金口座をお持ちの、プレスティアゴールドプレミアム(以下「プレミアム」といいます。)のお客さま、またはプレミアム相当と当行が認める所定の資産・収入等の要件を満たす方。</p> <p>【法人】 日本国内に登記されている当行が定める※個人資産管理会社(以下「本法人」といいます。)およびその代表者。※詳しくは取扱い支店窓口へお問い合わせください。</p> <ul style="list-style-type: none"> * お申込みが本法人の場合、その代表者および50%以上の株主に原則連帯保証人となっていただきます。 * 本法人の代表者の方が主債務者となる場合、本法人に連帯保証人となっていただくことがあります。 * 個人が主債務者または連帯保証人となる場合、その個人は上記の【個人】が条件となります。 																		
	日本円																		
資金使途	<p>既にご所有の「居住用1棟不動産」を担保として、様々な用途にご利用いただけます。 貸家業以外の一般事業資金および当行または当行グループ会社の提供する投資性商品※のお取引を目的としたお借入れはできません。資金使途がわかる書類のご提出が必要です。 ※投資性商品とは、外貨預金、仕組預金、投資信託、金融商品仲介業務取扱商品、保険商品を指します。</p>																		
借入金額	7,000万円以上(10万円単位)／当行が定める担保評価額の70%以下																		
借入期間	<p>1年以上かつ最長期間は資金使途により異なります。 不動産の取得資金:最長30年以内(担保となる物件(以下「担保物件」と言います。)の法定耐用年数以内) 相続税の納税資金:最長20年以内 その他の資金使途:最長10年以内</p>																		
担保	<ul style="list-style-type: none"> ・担保物件の対象は、1棟5戸以上の居住用1棟不動産※です。また、当行を第一順位とする抵当権を設定していただけます。※一部店舗併用も可 ・担保物件の所在対象地域は東京23区内です。 ・原則として、火災保険にご加入いただけます(保険料は別途ご負担いただけます)。また、担保物件等の条件によっては、当該火災保険に当行を質権者とする質権(第一順位)を設定いただく場合があります。 ・原則として、管理会社と担保物件の管理委託契約を締結いただけます(管理料などは別途ご負担いただけます)。 ・原則として、担保物件からの賃料受領口座は当行の返済用普通預金口座を指定いただけます。 <p>※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。</p>																		
保証人	<p>お申込みが個人の方は原則として不要ですが、以下の条件を満たす法定相続人の方に連帯保証人としてご契約いただく場合があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> - お借入時の年齢が満18歳以上、完済時の年齢が満80歳未満の方。 - 日本国籍の方、または日本居住の外国籍の方で、日本語による各種説明書面が自ら理解できる方。 																		
団体信用生命保険	付保しません。																		
財務状況の報告等	お借入れ後、財務状況を示す資料(個人財務諸表、確定申告書、源泉徴収票、貸借対照表、損益計算書等)や担保物件にかかる資料(賃貸借契約書、固定資産税納税通知書等)を毎年提出いただくことを、お借入れの条件とすることがあります。																		
金利期間タイプ	<ul style="list-style-type: none"> ・固定金利型(1年型、3年型、5年型、7年型、10年型)のいずれかとなります。 ・お借入金利は各金利期間タイプに対応する基準金利をもとに決定されます。詳しい金利については取扱店またはローン専用ダイヤル0120-004-847までお問合せください。 																		
初回借入金利の利率変更日	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>金利期間</th><th>1年型</th><th>3年型</th><th>5年型</th><th>7年型</th><th>10年型</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>当年前期※借入</td><td>当年12/26</td><td>2年後の12/26</td><td>4年後の12/26</td><td>6年後の12/26</td><td>9年後の12/26</td></tr> <tr> <td>当年後期※借入</td><td>1年後の12/26</td><td>3年後の12/26</td><td>5年後の12/26</td><td>7年後の12/26</td><td>10年後の12/26</td></tr> </tbody> </table> <p>※当年前期とはお借入都市の1/1～8/31までのお借入、当年後期とは以降12/31までのお借入のことをいいます。</p>	金利期間	1年型	3年型	5年型	7年型	10年型	当年前期※借入	当年12/26	2年後の12/26	4年後の12/26	6年後の12/26	9年後の12/26	当年後期※借入	1年後の12/26	3年後の12/26	5年後の12/26	7年後の12/26	10年後の12/26
金利期間	1年型	3年型	5年型	7年型	10年型														
当年前期※借入	当年12/26	2年後の12/26	4年後の12/26	6年後の12/26	9年後の12/26														
当年後期※借入	1年後の12/26	3年後の12/26	5年後の12/26	7年後の12/26	10年後の12/26														

初回借入金利 適用期間終了後の 借入金利変更ルール	当行所定の期間にお申込みいただくことにより、再び固定金利型(3年型、5年型、7年型、10年型)をお選びいただけます。 受付期間中にお申込みがなかった場合には、自動的に1年ごとに借入金利が見直される「固定金利型(1年型)」となります。
ご返済	毎月元利均等返済。毎月一定日に返済用預金口座から自動引落しさせていただきます。 <一部繰上返済／全額繰上返済について> お客様のお取引支店にて、お電話・ご来店の方法により承ります。
手数料	<ul style="list-style-type: none"> • 借入時事務手数料:110,000円(税込) • 担保設定に関する登記費用はお客さまにご負担いただきます。 • 銀行取引約定書、金銭消費貸借契約証書等の契約書作成に必要な収入印紙代はお客さまにご負担いただきます。 • 繰上返済および金利期間タイプの変更手続きに関する手数料はかかりません。
取扱店	当行の支店(プレスティアにおける支店)でお取扱いします。 ※詳細については、取扱い支店窓口またはローン専用ダイヤル0120-004-847までお問合せください。
当行が契約している 指定紛争解決機関	一般社団法人全国銀行協会 連絡先 全国銀行協会相談室 電話番号 0570-017109 または 03-5252-3772
その他参考となる事項	プレスティアゴールドプレミアムは月間平均総取引残高が5,000万円相当額以上の外貨建て商品などの資産運用をお考えの選ばれたお客さまになります。 当行所定の審査によりご希望に添えないことがございますのでご了承ください。 ご返済額の試算を取扱店またはローン専用ダイヤル0120-004-847にて承っております。 本『商品説明書』の内容その他参考となる事項につきましては予告無しに変更する場合があります。

株式会社SMBC信託銀行