

土地先行プラン（2回に分けて融資）

注文住宅もネット銀行の金利で！
ネット銀行※1初の土地、建物分割融資「土地先行プラン」※2

※1 「ネット銀行」とは、ソニー銀行、auじぶん銀行、PayPay銀行、大和ネクスト銀行、楽天銀行、GM0あおぞらネット銀行のことをいいます。2021年12月28日時点の各行ホームページ情報より。
※2 1度の住宅ローンお申込みで、融資実行時期の異なる2回の融資を行う住宅ローンのことをいいます。

土地先行プランの特徴



魅力的な金利で、土地も建物も

土地にも建物にも、ネット銀行ならではの低金利を適用できます。



正式審査は1回だけ

面倒な正式審査は、土地購入時の1回だけ！

※お借入れ内容が変更となった場合は再審査となり、結果が変わることがございますので予めご注意ください。



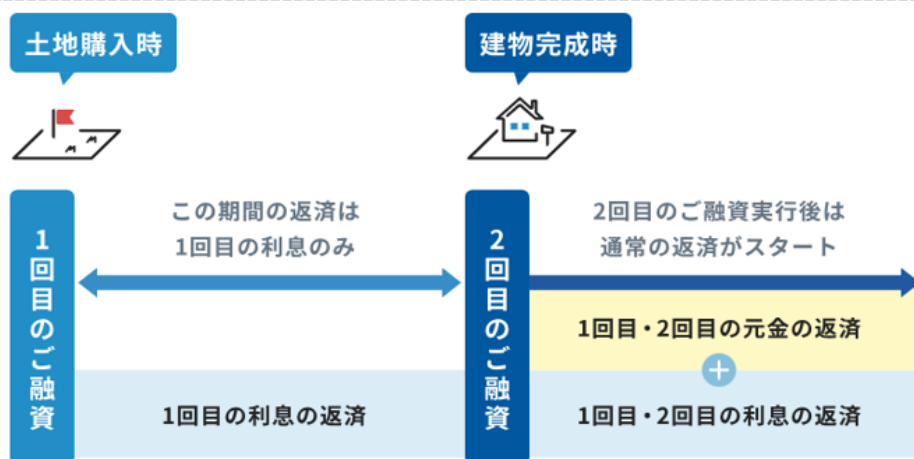
建物完成までの返済も安心

建物完成までは、土地のご融資分の返済は利息だけ（元金据置）。
現在の家賃との二重負担を軽減できます。



万が一の時に

1回目のご融資からスゴ団信を付帯！もしもの時にも安心をプラスします。



土地先行プランの
詳細はこちら！



※パケット通信料はお客様のご負担となります。

お申込からお借入れまでの流れ



1 仮審査

2 正式審査

3 ご契約手続き
（1 回目）

4 ご融資
（1 回目）

5 ご契約手続き
（2 回目）

6 ご融資
（2 回目）

土地先行プラン(2回に分けて融資)の商品概要

商品概要の詳細はこちら！▶



※バケット通信料はお客様のご負担となります。

ご融資金額	500万円以上3億円以下(10万円単位) ただし、融資対象物件の担保評価額に500万円を加算した金額の範囲内とします。 ※土地先行プランの場合、1本目と2本目の融資額の合算が500万円以上3億円以下(10万円単位)とします。
ご融資期間	1年以上50年以内
お取扱地域	日本国内全域です。ただし借地上、保留地・共有仮換地上の物件、離島にある物件についてはお取り扱いできません。
金利タイプ	「変動金利タイプ」「固定金利特約タイプ」の2つの金利タイプからお選びいただけます。 お借入れ後、金利タイプを変更することができます。 ●変動金利タイプ お借入れ後の金利は、毎月1日のドコモSMTBネット銀行短期プライムレートを基準として毎月金利の見直しを行います。 特約期間は、借入後60ヵ月目の約定返済日まで固定金利特約タイプに変更しなかった場合、その翌日からは、前月の基準日における借入要項等に定める変動金利タイプ選択時の「金利タイプ変更後の借入金利」を適用するものとします。 ●固定金利特約タイプ 特約期間は2年、3年、5年、7年、10年、15年、20年、30年、35年からお選びいただけます。毎月月末に翌月の金利を決定し、WEBサイトの金利のご案内に表示します。ただし、金利情勢の大幅な変動等があった場合には、月中に適用している金利を見直すことがあります。
返済方法	・「元利均等返済」「元金均等返済」のいずれかの方法で、毎月の約定返済日に代表口座円普通預金より自動引落しさせていただきます。 ・「毎月返済」と「毎月返済と半年毎増額返済の併用」からお選びいただけます。半年毎増額返済に充てることができるのは融資額の50%以内です。半年毎増額返済は、6ヶ月毎の指定月にさせていただきます。 ・土地先行プランの場合、2本目融資の初回返済日前月応当日までの期間、1本目融資は元金据置とします(元利据置1年以内)。 ※WEBサイトの「住宅ローン」の「シミュレーション」にて返済額の試算が可能です。 ※融資期間中の毎月返済額(利息)は、その時点の元金残高と金利により計算いたします。
担保	1本目融資対象物件および2本目融資対象物件のそれぞれに対して、第一順位及び第二順位の抵当権を設定いたします。
保証会社による保証	保証会社による保証を利用する場合はMG保証株式会社の保証付となります。保証料はドコモSMTBネット銀行が負担いたします。 収入合算者は連帯保証人、担保提供者は物上保証人とさせていただきます。
事務取扱手数料	お借入金額の2.2%(税込)に相当する金額。 ※消費税額は、ご融資実行日時点の適用税率に基づき算出されます。

【その他ご注意事項】

- ・建築計画がない(または未了)の場合はご利用いただけません。
 - ・1回目の融資実行から2回目の融資実行までの期間は原則1年以内となります。
 - ・1回目、2回目の融資実行時に担保としてそれぞれの抵当権設定が必要となります。
 - ・1回目の融資実行後に計画内容等が変更となった場合は再度審査が必要となります。審査結果によってはご希望に添えない可能性があります。
 - ・土地先行プランにおいてはSBI生命保険株式会社に借入希望額に対する査定をお客さまの一度の告知に基づいて行い、同じ保障プランの2つの団体信用生命保険にご加入いただくことになります。
 - ・団体信用生命保険責任開始日は1回目、2回目それぞれ融資実行日となり異なりますのでご注意ください。
 - ・土地先行プランにおいて1回目の融資実行後は2回目の融資実行分までの査定は承諾済みかつ同じ保障プランにて団体信用生命保険にご加入いただくため、お客さまから再度の告知をしていただくことはできません。
 - ・1回目の融資実行後、団体信用生命保険に係る保障プランは変更いただけません。
 - ・団体信用生命保険告知書のお借入希望総額が、所定の借入金額(※1)を下回っていた場合には、1回目の融資実行後に所定の借入金額(※1)を超えた増額はできませんのでご注意ください。
 - ※1 1億円超を指します。ただし、三大疾病保障特約(100%)を申込の場合は5,000万円超を指します。
 - ・固定金利特約期間中に全額繰上返済を行う際は、33,000円(税込)の手数料が必要です。
 - ・固定金利特約期間終了後に再度、その時点のドコモSMTBネット銀行所定の「固定金利特約タイプ」の金利により固定金利特約期間を設定することができます。なお、再設定のお申出がない場合には「変動金利タイプ」に変更となります。固定金利特約期間終了時において金利が上昇している場合、同一期間の固定金利特約を設定されても、返済額が増える可能性がありますので予めご注意ください。
 - ・変動金利タイプ(当初引下げプラン)の特約期間は借入れから60ヶ月経過した後の6月または12月(いずれか早い方)の返済日までです。特約期間終了後は特約期間終了後の引下げ幅が適用となります。なお、特約期間中に「固定金利タイプ」に変更された場合には特約期間終了後の引下げ幅となります。
 - ・申込に際し、所定の審査をさせていただきます。審査によりご希望に添えない場合があります。また審査の結果および借入金額によっては、借入金利が年0.10%~0.55%上乗せとなる場合がありますので予めご了承ください。
 - ・40年超の場合は適用金利から年0.150%上乗せします。
 - ・借入後に条件変更をする場合には、手数料がかかる場合があります。
 - ・詳しい内容につきましては商品概要説明書をご覧ください(商品概要説明書は取扱店舗で取得が可能です)。
 - ・ドコモSMTBネット銀行のWEBサイトに具体的な返済額の試算が可能です。
- ※手続き時に実際に支払いいただく各手数料の金額は、ドコモSMTBネット銀行の金額に当該手続き時点の適用税率に基づき算出される消費税額を加算した金額となるため、記載と異なる場合があります。
- ※金利情勢等によっては金利プランの内容を変更する場合があります。
- ※借入後の金利プランの変更(通期引下げプラン⇄当初引下げプラン)はできません。

2026年9月時点

<銀行代理業の概要> 所属銀行：株式会社ドコモSMTBネット銀行/銀行代理業者グッドモーゲージ株式会社/許可番号：関東財務局長（銀代）第310号

取扱業務：円普通預金、円定期預金の受入れを内容とする契約締結の媒介（勧誘及び受付）並びに資金の貸付けを内容とする契約締結の媒介（勧誘及び受付）当社は、銀行代理業に関して、お客さまから直接、金銭のお預かりをすることはありません。

銀行代理業者 グッドモーゲージ(株) 神戸三宮ローンプラザ / 所属銀行 ドコモSMTBネット銀行

TEL：078-275-3071 FAX：078-570-0007

定休日：水・祝日・年末年始

住所：兵庫県神戸市中央区三宮町1-3-1 ヒューリック神戸ビル 11階

営業時間：10:00~18:30