

東京きらぼしフィナンシャルグループ



ほくでんBANK 住宅ローン ガイドブック

マイホームの夢をかなえるために…

マイホーム計画のご相談

住宅ローンのお借入れは、人生最大のイベント。だからこそUI銀行で未永く…

お客さま一人ひとりの資金計画や、返済シミュレーションにきめ細かくお応えします。「毎月の返済額はいくらになる?」「借換えをした方が有利になる?」など、具体的な疑問をご相談ください。

お申込みからご融資までの流れ

1 ご相談 & 仮審査のお申込み

事前にお借入れ可能か仮審査を行います。（ホームページからの受付となります）

2 正式なお申込み

必要書類をご提出いただき、本審査を行います。最終的な適用金利も決定します。

3 ご契約の締結

ご契約は電子契約での締結となります。非対面ですので、時間と場所を選びません。

4 ご融資の実行（お借入れ）

契約書に基づき、ご融資を実行します。

ご融資実行と同時に、ご自宅に抵当権を設定します。

※現在ご利用中の返済予定表の写しをご用意いただければ、より具体的な借換えシミュレーションを作成することも可能です。

マイホームのプランニング

必要な自己資金と返済額の目安について

■ 2割以上の頭金が安全な資金計画の基本

マイホーム購入で必ず考えなければならないのが、購入のための資金計画です。

「どのくらいの頭金を準備する必要があるのか」

「住宅ローンはいくらくらい借りられるのか」など、

何より無理のない計画を立てることが大切です。

実際には購入費用の他に諸費用もかかってきますので、購入予算の25%程度など、2割以上の頭金を準備しておくのが、安全な資金計画の基本です。

■ 年収の20%から30%程度がローン返済額の目安

マイホーム購入で多くの人が活用する住宅ローン。

購入予算を決める過程では、「いくら借りられるか」も考慮しなければなりません。

住宅ローンには「収入基準」といわれる条件があり、

毎年のローン返済額は、年収の20%から30%程度が目安になります。

この目安をもとに何年のローンにするのかを考え、収入から逆算して住宅ローン借入総額の目安を知ることができます。購入予算を決める際の、重要なヒントになるはずです。

■ きらぼし銀行 ATM手数料のご案内

きらぼし銀行ATMならびに京王駅ATM等でのご利用手数料 (2026年2月1日現在)

■ きらぼし銀行 ATM

区分	曜日	時間帯 & 手数料
お預入れ	全日	8:00～21:00 : 無料
お引出し	平日	8:00～ 8:45 : 110円
		8:45～18:00 : 無料
		18:00～21:00 : 110円
	土・日・祝日	8:00～21:00 : 110円

■ きらぼし銀行 京王駅ATM

区分	曜日	時間帯 & 手数料
お預入れ	全日	8:00～21:00 : 無料
お引出し	平日	7:00～ 8:45 : 110円
		8:45～18:00 : 無料
		18:00～23:00 : 110円
	土・日・祝日	7:00～21:00 : 110円

※きらぼし銀行ATMおよび京王駅ATMはUIプラスが適用されません。(表示はすべて税込金額です)

■ セブン銀行、ローソン銀行、イーネットATM、ゆうちょ銀行ATM

お預入れ	全日 0:15～23:45	終日無料
お引出し	全日 0:15～23:45	一律 110円
残高照会	全日 0:15～23:45	終日無料

■ 振込手数料のご案内

UI銀行振込手数料一覧 (2026年2月1日現在、表示はすべて税込金額です)

振込先区分	3万円未満	3万円以上
当社間 (UI銀行宛て)	無料	無料
きらぼし銀行宛て	無料	無料
他行宛て	86円	86円

❖ 万が一のとき、住宅ローン残高を全額保障する団体信用生命保険です。

！ご注意ください

※保険金・診断給付金等のお支払いには所定の条件があります。詳しい保障内容については、「パンフレット」・「被保険者のしおり」に記載の「契約概要」「注意喚起情報」にて、必ずご確認ください。

1. 一般団信(引受保険会社：カーディフ生命保険)

加入可能年齢	満20歳以上 満70歳未満 (完済時 満85歳未満)
保障可能額	3億円以内
金利上乗せ	なし
保障内容	死亡時、所定の高度障害状態となったとき、または余命6か月以内と医師によって診断確定された場合にローン残高が全額保障されます。

2. ガン保障50%団信(引受保険会社：カーディフ生命保険)

加入可能年齢	満20歳以上 満50歳以下 (完済時 満85歳未満)
保障可能額	3億円以内
金利上乗せ	+0.05%
保障内容	保険期間中にがん（所定の悪性新生物）に罹患したと医師によって診断確定されたときに住宅ローン残高の50%が保障されます。

3. ガン保障100%団信(引受保険会社：カーディフ生命保険)

加入可能年齢	満20歳以上 満50歳以下 (完済時 満85歳未満)
保障可能額	3億円以内
金利上乗せ	+0.10%
保障内容	保険期間中にがん（所定の悪性新生物）に罹患したと医師によって診断確定されたときに住宅ローン残高が全額保障されます。

4. 3大疾病&5団信(引受保険会社：カーディフ生命/カーディフ損害保険)

加入可能年齢	満20歳以上 満50歳以下 (完済時 満85歳未満)
保障可能額	3億円以内
金利上乗せ	+0.30%
保障内容	3大疾病（ガン・脳卒中・急性心筋梗塞）の他、5つの重度慢性疾患（高血圧症・糖尿病・慢性腎不全・肝硬変・慢性すい炎）まで、所定の状態に該当した場合に診断給付金等が返済に充当されます。

5. W入院サポート団信(引受保険会社：カーディフ生命/カーディフ損害保険)

加入可能年齢	満20歳以上 満50歳以下 (完済時 満85歳未満)
保障可能額	3億円以内
金利上乗せ	+0.05%
保障内容	病気やケガで入院された場合、入院一時金(10万円)をお支払いします。

6. 一般団信(引受保険会社：クレディ・アグリコル生命保険)

加入可能年齢	満20歳以上 満70歳未満 (完済時 満85歳未満)
保障可能額	3億円以内
金利上乗せ	なし
保障内容	死亡時、所定の高度障害状態となったとき、または余命6か月以内と医師によって診断確定された場合にローン残高が全額保障されます。

7. ワイド団信(引受保険会社：クレディ・アグリコル生命保険)

加入可能年齢	満20歳以上 満70歳未満 (完済時 満81歳未満)
保障可能額	3億円以内
金利上乗せ	+0.30%
保障内容	一般団信よりも引受基準を緩和し、健康上の理由（持病・既往症）等がかかえている方でも加入しやすいように設計した団体信用生命保険です。

8. ガン保障50%団信(引受保険会社：クレディ・アグリコル生命保険)

加入可能年齢	満20歳以上 満50歳以下 (完済時 満85歳未満)
保障可能額	3億円以内
金利上乗せ	+0.05%
保障内容	保険期間中にがん（所定の悪性新生物）に罹患したと医師によって診断確定されたときに住宅ローン残高の50%が保障されます。がんを原因とする先進医療の療養を受けた場合、自己負担費用（通算2,000万円 1回につき2,000万円限度）をお支払いします。 また、がん先進医療支援給付金として、一時金30万円をお支払いします（同一の先進医療として受けた療養について1回まで）。

9. 介護保障特約付き団信(引受保険会社：太陽生命保険)

加入可能年齢	満20歳以上 満65歳未満 (完済時 満80歳未満)
保障可能額	1億円以内
金利上乗せ	+0.03%
保障内容	死亡時、所定の高度障害または所定の要介護状態に該当した場合、ローン残高が全額保障されます。

住宅ローンの金利タイプと特徴

お客様の返済計画やリスク許容度に合わせて金利プランをお選びください。

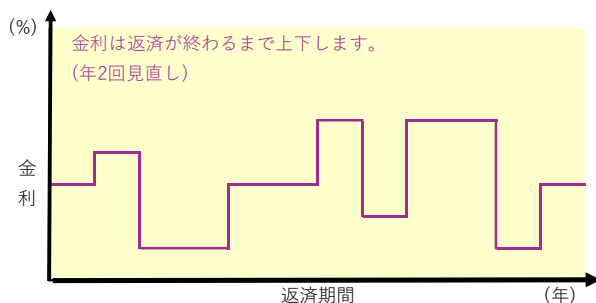
変動金利型（金利：年2回見直し）

市場金利の動向により金利が変動するタイプです。金利は随時見直されますが、お客様の毎月の返済額は5年ごとに見直されます。

【メリット】 金利低下時に返済額減少。いつでも固定金利に切替可能。

【デメリット】 金利上昇時に返済額が増加し、将来の返済額が確定しない。

金利変動イメージ



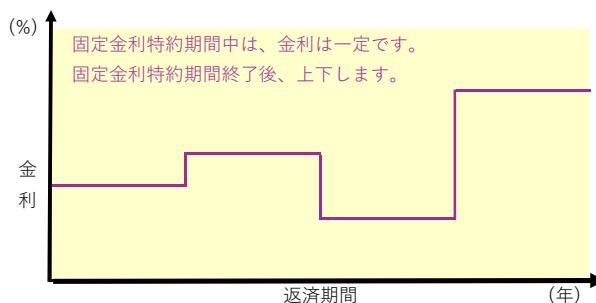
固定金利選択型（3年・5年・10年）

ベースは変動金利ですが、お客様の希望により一定の特約期間（固定金利）を選ぶことができます。

【メリット】 固定金利特約期間中は毎月返済額が不変。ライフプランの設計が容易。

【デメリット】 固定金利特約期間終了時に金利が上昇していると返済額が大幅に増加。

金利変動イメージ



変動金利のルールと未払利息

急激な金利変動から生活設計を守る「2大ルール」と注意点です。

1. 5年ルール (返済額見直しは5年ごと)

借入後の金利変動に関わらず、毎月の返済額は5年間（10月1日を5回経過するまで）変更されません。ただし、金利変動に伴い「**元金返済部分**」と「**利息支払部分**」の内訳割合が変わります。

[返済額変更例]

今までの返済額 10万円	➡	新しい返済額 10万円
うち元金4万円		うち元金3万円
うち利息6万円		うち利息7万円

2. 125%ルール (返済額急増を抑える限度ルール)

5年経過後の返済額見直しの際、どれだけ金利が上昇していても、新しい毎月の返済額はそれまでの返済額の**1.25倍（125%）を超えない**ように算出されます。

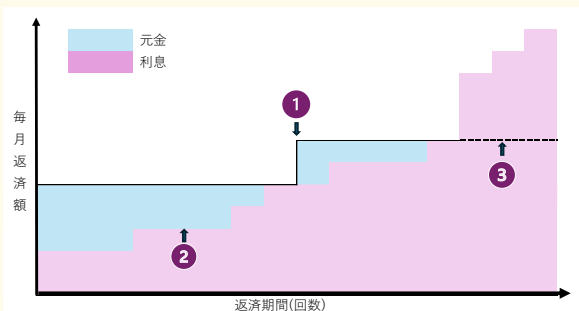
[返済額変更例]

今までの返済額 10万円	➡	新しい返済額 12.5万円
-----------------	---	------------------

！未払利息（みばらいりそく）への注意

金利が急激に急上昇すると、毎月返済額よりも「算出利息」の方が上回ることがあります。この場合、返済しても元金が減らず、返済しきれなかった超過利息分は「未払利息」として繰り延べられます。

最終返済日（完済期日）に未払利息や元金の一部が残った場合、**最終期日に一括返済**いただく必要が生じる場合がありますので、十分ご注意ください。



金利が1%変わるだけで、毎月の返済額はもちろん返済総額や返済期間にも大きな影響があります。

(1) 金利による返済額の違い

借入金額	3,000万円		
借入期間	30年		
金利(年)	2.125% (1%下がると)	3.125% (現在)	4.125% (1%上がると)
毎月の返済額	112,770円	128,513円	145,395円
3年間の返済額	4,059,720円	4,626,468円	5,234,220円
3年後の借入残高	27,784,883円	28,100,871円	28,383,069円
3年間の元金返済額	2,215,117円	1,899,129円	1,616,931円

！注意

金利が1%変動すると月々の返済額は**約1.6万円**、3年間の返済額では**50万円以上**、元金返済額でも**30万円以上**変わってきます。

(2) 金利による返済期間の違い

借入金額	3,000万円		
金利(年)	2.125% (1%下がると)	3.125% (現在)	4.125% (1%上がると)
借入期間	25年2か月 (▲4年10か月)	30年0か月	39年5か月 (+9年5か月)

(3) 100万円あたりの返済額

(単位：円)

金利(年利)	5年返済	10年返済	15年返済	20年返済	25年返済	30年返済	35年返済
1.00%	17,093	8,760	5,984	4,598	3,768	3,216	2,822
1.50%	17,309	8,979	6,207	4,825	3,999	3,451	3,061
2.00%	17,527	9,201	6,435	5,058	4,238	3,696	3,312
2.50%	17,747	9,426	6,667	5,299	4,486	3,951	3,574
3.00%	17,968	9,656	6,905	5,545	4,742	4,216	3,848
3.50%	18,191	9,888	7,148	5,799	5,006	4,490	4,132

マイホーム購入の優遇税制

代表的な税務上の優遇措置および特例制度の概要です。

税金に関しましては、税理士などの専門家にご相談されることをおすすめします。

■ 住宅ローン控除（所得税・住民税控除）

住宅ローン等を利用してマイホームを新築・購入または増改築した際、一定要件に適合する場合、**年末のローン残高に応じた金額が各年の所得税から控除（引き去り）**されます。

※ 居住年数により控除率や上限額が変動します。初年度に税務署への確定申告が必要です。（給与所得者は2年目以降、お勤め先の年末調整で控除を受けられます）

■ 譲渡損失の損益通算 & 繰越控除の特例

マイホームの買い替え時に、従前の住宅を購入時より低い価格で売却し売却損（赤字）が発生した場合に適用されます。その損失額を**他の給与所得などの黒字と合算（損益通算）**して税金を軽減できます。

※ 合算しても赤字が残る場合は、翌年以降**最長3年間にわたり繰越控除**を行うことができます。

親族からの贈与

資金援助の特例です。

親族から資金援助を受ける場合の特例措置

ご両親や祖父母様から住宅購入資金の贈与（支援金受け取り）をうける場合、以下の制度を活用することで贈与税を非課税、または精算を繰り延べることが可能です。

- **住宅取得資金の贈与の特例（非課税措置）**
- **相続時精算課税制度** ※この制度を利用すると、将来相続が発生した際に相続財産に贈与分を合算して相続税で精算することになります。

※ 各種税法上の詳細な手続きにつきましては、必ず税理士や税務署等の専門家にあらかじめご相談いただくことを強くおすすめいたします。

住宅ローン諸手数料

お借入時およびお借入後に発生する手数料（2026年2月1日現在）

■ ご融資時にかかる手数料

- 事務取扱手数料：一律 **33,000円**（税込）※保証会社にお支払いいただきます。

- 融資手数料：お借入金額 × **2.2%**（税込）※UI銀行にお支払いいただきます。

- 電子契約手数料：**5,500円**（税込）

■ 繰上返済・条件変更手数料

お手続き内容	金利条件等	手数料（税込）
一部繰上返済	変動金利期間中	無料
一部・全額繰上返済 （固定金利）	繰上返済額1,000万円以下	33,000円
	繰上返済額1,000万円超	55,000円
全額繰上返済 （変動金利）	融資実行後10年以内	11,000円
	融資実行後10年超	無料
返済条件変更	一律（金利再選択含む）	5,500円

■ ご変更手続き & 返済方法確認

お借入れ契約後の重要な手続きや、返済ルールに関するご確認事項です。

■ 住所変更手続きに関するお願い（依頼事項）

住宅ローンお借入れ時に旧住所のままでお手続きを完了された場合、役所での住所変更（住民票移動）完了後、**速やかにモバイルアプリから住所変更手続き**をお願いいたします。

- 手続き完了後、**本人限定受取郵便（特例型）**で「住所変更完了のお知らせ」をお送りします。必ずお受け取りください。
- 郵便受取には本人確認書類（新住所の入った運転免許証、マイナンバーカード等）が1点必要となります。
- 連帯保証人様および物上保証人様も、UI銀行に普通預金口座をお持ちの場合はモバイルアプリから、お持ちでない場合は書面等での住所変更手続きが必要となります。

■ 返済方法（通常返済 vs ボーナス返済）

お借入れ時に「通常返済のみ（ボーナス返済なし）」でご利用を開始された場合、**途中で「ボーナス返済併用」への変更はできません**。また、通常返済・ボーナス返済それぞれの割合比率の変更も不可となります。

📁 お借入れ（またはお借換え）時諸費用 & ご相談窓口

お借入れ（または借換え）時にかかる諸費用比較とご相談窓口です。

費用項目	新規購入	お借換え
移転・保存登記等の登録免許税	◎ (必須)	× (不要)
抵当権設定費用（お借入金額×0.4%）	◎ (必須)	◎ (必須)
不動産取得税 / 固定資産税清算	◎ (必須)	× (不要)
ローン契約書の印紙税 ※1 （電子契約利用時は不要）	○ (場合による)	× (不要)
保証会社保証料 ※2（UI銀行が負担）	× (不要)	× (不要)
火災保険料	◎ (必須)	○ (場合による)

※1 【印紙税例】1,000万円超～5,000万円以下：20,000円 / 5,000万円超～1億円以下：60,000円 (電子契約利用時は不要)

※2 UI銀行・きらぼし銀行では保証会社保証料（一括支払）は不要（銀行負担）となります。

📞 お問い合わせ・お申込み窓口

きらぼし銀行 ローンプラザ新宿（業務受託窓口）

TEL: 0120-103-206

（携帯からは：03-3340-6761）※通話料はお客さまのご負担となります。

【受付時間】平日 9:00～17:00 / 土・日曜日 10:00～17:00（祝日等除く）

指定紛争解決機関（全国銀行協会 相談室）

TEL: 0570-017109 / 03-5252-3772

ほくでんBANK 住宅ローンの特長

ほくでんBANKで取扱う住宅ローン一覧は、下記ホームページよりご確認ください。

[ほくでんBANKホームページ]

<https://www.uibank.co.jp/hokuden/>

- ほくでん住宅ローン
- ほくでん住み替えローン「Wローン」

我が家も安心、セコム（SECOM）優遇提携

ほくでんBANK住宅ローンのご利用特典として、セコム（ホームセキュリティ機器等）の購入、またはレンタルご契約をいただく際、**提携優待特別価格**にてご契約いただくことが可能です。