



住宅ローンガイドブック

ATM利用手数料

きらぼし銀行ATM

2022年1月17日現在

お預入れ

全日	8:00~21:00
	無料

お引出し

(税込)

平日	8:00~8:45	8:45~18:00	18:00~21:00
	110円	無料	110円
土・日・祝日	8:00~21:00		
	110円		

※きらぼし銀行ATMはUIプラスが適用されません。

きらぼし銀行京王駅ATM

2022年1月17日現在

お預入れ

全日	8:00~21:00
	無料

お引出し

(税込)

平日	7:00~8:45	8:45~18:00	18:00~23:00
	110円	無料	110円
土・日・祝日	7:00~21:00		
	110円		

※きらぼし銀行京王駅ATMはUIプラスが適用されません。

セブン銀行ATM

2022年1月17日現在

お預入れ

全日	0:15~23:45
	無料

お引出し

(税込)

全日	0:15~23:45
	110円

※残高照会は無料となります。

ご利用可能なATM、ご利用時間は[こちら](#)をご覧ください。

振込手数料

2022年1月17日現在

(税込)

	当行間	きらぼし銀行宛て	他行宛て
3万円未満	無料	無料	86円
3万円以上	無料	無料	86円

住宅ローン手数料

2024年8月8日現在

1. ご融資時にかかる手数料

- ① 事務取扱手数料：33,000円(税込) ※保証会社にお支払いいただきます。
- ② 融資手数料：お借入金額×2.2%(税込)
- ③ 電子契約手数料：5,500円(税込)

2. 繰り上げ返済・条件変更手数料にかかる手数料

- ① 条件変更手数料：5,500円(税込)
- ② 一部繰上返済手数料 (税込)

変動金利期間中		無料
固定金利 期間中	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

- ③ 全額繰上返済手数料 (税込)

変動金利 期間中	融資実行後 10年以内	11,000円
	融資実行後 10年超	無料
固定金利 期間中	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

U I 銀行団信ラインナップ

！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：クレディ・アグリコル生命保険)

- ① お借入時年齢： 20歳以上70歳未満
- ② 保障可能額： 2億円以内
- ③ 金利上乗せ： なし
- ④ 特徴： 死亡されたとき、所定の高度障害状態となったとき、または保険会社により余命6か月以内と判断されたときに住宅ローン残高が保障されます。

2. ワイド団信(引受保険会社：クレディ・アグリコル生命保険)

- ① お借入時年齢： 20歳以上70歳未満
- ② 保障可能額： 2億円以内
- ③ 金利上乗せ： 0.30%
- ④ 特徴： 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)等を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。

3. 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)

- ① お借入時年齢： 20歳以上50歳以下
- ② 保障可能額： 2億円以内
- ③ 金利上乗せ： 0.05%
- ④ 特徴： 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。また、がんを原因とする先進医療の療養を受けたら自己負担費用(通算1,000万円1回につき500万円限度)をお支払いします。

4. 介護保障特約付団信(引受保険会社：太陽生命保険)

- ① お借入時年齢： 20歳以上65歳未満
- ② 保障可能額： 1億円以内
- ③ 金利上乗せ： 0.03%
- ④ 特徴： 死亡・高度障害または所定の要介護状態に該当した場合、住宅ローン残高に応じて保障されます。

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

- ① お借入時年齢： 20歳以上50歳以下
- ② 保障可能額： 2億円以内
- ③ 金利上乗せ： 0.05%
- ④ 特 徴： 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. ガン保障 100%団信(引受保険会社：カーディフ生命保険株式会社)

- ① お借入時年齢： 20歳以上50歳以下
- ② 保障可能額： 2億円以内
- ③ 金利上乗せ： 0.10%
- ④ 特 徴： 責任開始日以降に、生まれてはじめてガン(上皮内ガン及び皮膚の悪性黒色腫以外の皮膚のその他の悪性新生物を除く)に罹患し、医師により診断確定された場合、住宅ローン債務残高相当額の診断給付金が返済に充当されます。

7. 3大疾病&5団信(引受保険会社：カーディフ生命保険株式会社、カーディフ損害保険株式会社)

- ① お借入時年齢： 20歳以上50歳以下
- ② 保障可能額： 2億円以内
- ③ 金利上乗せ： 0.30%
- ④ 特 徴： 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。

住宅ローン商品ラインナップ

1.商品名	UI 住宅ローン
2.ご利用いただける方	<p>つぎの①～⑥に該当し、かつ当社の審査に適合し、当社所定の保証会社の保証が受けられる方</p> <p>① お借入時の年齢が満 20 歳以上満 70 歳以下で完済時年齢満 75 歳以下の方</p> <p>② 日本国籍の方、または永住許可を受けている外国人の方</p> <p>③ ご返済に見合う安定継続した年収が 250 万円以上で租税公課の滞納がない方</p> <p>④ 勤続(営業)3 年以上の方</p> <p>⑤ 団体信用生命保険に加入できる方(保険料は当社負担)</p> <p>⑥ UI 銀行普通預金口座をお持ちの方、または口座開設いただける方</p>
3.お使いみち	<p>ご本人がお住まいになる住宅のための資金で、次に該当するもの</p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅の新築・増改築資金、住宅(土地付を含む)、分譲マンション(新築・中古)、宅地の購入資金 他の金融機関で現在借入中の住宅ローンのお借換え資金 <p>※ ただし、木造連棟式住宅、借地上の中古住宅、2 年以内に住宅を建てる予定のない宅地の購入は対象になりません。</p>
4.ご融資金額	<p>100 万円以上 2 億円以内 (10 万円単位)</p> <p>※ 団体信用生命保険の組み合わせにより、最高 4 億円まで対応することも可能です。</p>
5.ご融資期間	<p>35 年以内 (1 年単位) ※お借入当初の 1 年間は返済を据え置くことができます。</p>
6.金利種類	<p>原則として変動金利ですが、固定金利特約により、ご融資後 3 年、5 年、10 年、20 年のいずれかの期間、固定金利をご選択いただけます。</p>
7.ご融資利率	<p>変動金利・固定金利ともに、お借入れをする日の当社が定める融資利率を適用します。ご融資利率の詳細については、ホームページをご確認、または問い合わせ窓口(ローンプラザ新宿)へお問い合わせください。</p> <p>[変動金利]</p> <ul style="list-style-type: none"> 変動金利の融資利率は、毎年 4 月 1 日および 10 月 1 日 (以下「基準日」) に以降 6 カ月の住宅ローン基準金利(以下「基準金利」)を決定し、その基準金利を基に融資利率を決定します。ただし、金融情勢に変化があった場合は上記にかかわらず随時適用金利を変更します。 ご融資後の融資利率は、基準日に年 2 回当社の基準金利の見直しを行います。見直しの結果、基準金利が変更された場合、変更前の基準金利と変更後の基準金利の変動幅と同幅で融資利率を変更します。変更後の融資利率は 7 月、1 月のご返済分から適用します。 お借入期間中、固定金利と変動金利を何度でも選択いただけます。 <p>※ 変動金利から固定金利への変更は、約定返済日に選択することができます。</p> <p>※ ただし、お借り入れ後 2 カ月間は変動金利から固定金利への変更はできません。</p> <p>[返済額]</p> <ul style="list-style-type: none"> 変動金利を選択中に、融資利率変更があっても、毎月の元利返済額および増額元利返済額は毎年 10 月 1 日での 5 回目の見直しを行うまでは変更しません。 毎年の 10 月 1 日での 5 回目の見直しにより元利返済額が変更される場合、以降の新返済額はそのときの新借入利率、残存元金、残存期間等に基づいて銀行所定の方法で算出します。ただし、新返済額は前回までの返済額の 1.25 倍を限度とします。 固定金利へ変更する場合、返済額はその時点で再計算されます。

	<p>[固定金利]</p> <ul style="list-style-type: none"> 固定金利特約期間は3年・5年・10年・20年のいずれかの期間からご選択いただけます。固定金利の融資利率は、毎月月初に当月お借入分の融資利率を決定し、その融資利率を適用します。当月内は、原則として融資利率は変更しませんが、金融情勢に変化があった場合は、随時融資利率を変更します。 																		
	<ul style="list-style-type: none"> 固定金利特約期間終了後、変動金利を選択された場合は、特約期間終了日の属する月の前月1日における基準金利に基づいて決定された融資利率を適用します。 固定金利特約期間終了後、再度固定金利を選択される場合、その時点の「固定特約金利」となります。 ※特約期間終了後に特にお申し出が無い場合には、自動的に変動金利型へ切り替えとなります。 固定金利特約期間中は変動金利への変更はできません。 <p>[返済額]</p> <ul style="list-style-type: none"> 固定金利特約期間中は、返済額は変わりません。 固定金利特約期間終了時にどちらの金利を選択されても、返済額はその時点で再計算されます。 																		
8.遅延損害金	年 14.00%(年 365 日の日割計算)																		
9.担保	「保証会社」が担保となる住宅の土地と建物に抵当権を設定させていただきます。																		
10.保証人	「保証会社」の保証付ですので、原則として保証人は不要です。 ただし、お借入条件によって、保証人が必要になる場合があります。																		
11.お借入時の保証料・手数料等(税込)	<ul style="list-style-type: none"> お借入時に融資手数料として、お借入金額の 2.2%を、「当社」へお支払いいただけます。 ※ 保証料は当社が負担いたします。 ※ 繰上返済時などの返戻はございません 電子契約サービス取扱手数料 5,500 円を、「当社」へお支払いいただけます。 事務取扱手数料 33,000 円を「保証会社」へお支払いいただけます。 																		
12.火災保険	担保の建物に原則として長期火災保険をつけていただけます。																		
13.団体信用生命保険	当社所定の団体信用生命保険にご加入いただけます。(保険料は当社が負担いたします)																		
14.ご返済方法	<p>元利均等返済</p> <ul style="list-style-type: none"> ※ 毎月決まった金額(元金+利息)を返済する方法です。 ※ 毎月一定日に、ご指定の預金口座から、自動支払の方法で元利均等額をご返済していただけます。 ※ ご融資額の 50%以内で、6 カ月ごとのボーナス月増額返済もできます。 																		
15.繰上返済・条件変更手数料(税込)	<ul style="list-style-type: none"> 返済条件変更手数料：5,500 円 変動金利期間中に固定金利に変更する場合の手数料：5,500 円 固定金利を再選択する場合の手数料：5,500 円 全額繰上返済する場合の手数料 <table border="1" data-bbox="427 1653 1225 1854"> <tr> <td rowspan="2">固定金利期間中</td> <td>繰上返済額 1,000 万円以下</td> <td>33,000 円</td> </tr> <tr> <td>繰上返済額 1,000 万円超</td> <td>55,000 円</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">変動金利期間中</td> <td>融資実行後 10 年以内</td> <td>11,000 円</td> </tr> <tr> <td>融資実行後 10 年超</td> <td>無料</td> </tr> </table> <p>一部繰上返済をする場合の手数料</p> <table border="1" data-bbox="427 1899 1225 2047"> <tr> <td rowspan="2">固定金利期間中</td> <td>繰上返済額 1,000 万円以下</td> <td>33,000 円</td> </tr> <tr> <td>繰上返済額 1,000 万円超</td> <td>55,000 円</td> </tr> <tr> <td>変動金利期間中</td> <td></td> <td>無料</td> </tr> </table>	固定金利期間中	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	変動金利期間中	融資実行後 10 年以内	11,000 円	融資実行後 10 年超	無料	固定金利期間中	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	変動金利期間中		無料
固定金利期間中	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																	
変動金利期間中	融資実行後 10 年以内	11,000 円																	
	融資実行後 10 年超	無料																	
固定金利期間中	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																	
変動金利期間中		無料																	

16.返済資産額	返済額の試算については、問い合わせ窓口(ローンプラザ新宿)へお問い合わせください。
17.その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 問い合わせ窓口 ローンプラザ新宿 電話番号 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) <hr/> <p>受付時間：平日 9:00～17:00 土・日曜 10:00～17:00 (祝日・振替休日を除く)</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ・ お申し込み際には当社および当社指定の保証会社の審査がございます。審査結果によってはご希望にそいかなる場合がございますので、あらかじめご了承下さい。
18.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 連絡先 全国銀行協会相談室 電話番号 0570-017109 または 03-5252-3772</p>

1.商品名	UI 住み替えローン「W ローン」
2.ご利用いただける方	<p>つぎの①～⑥に該当し、かつ当社の審査に適合し、当社所定の保証会社の保証が受けられる方</p> <p>① お借入時の年齢が満 20 歳以上満 70 歳以下で完済時年齢満 75 歳以下の方</p> <p>② 日本国籍の方、または永住許可を受けている外国人の方</p> <p>③ ご返済に見合う安定継続した年収が 250 万円以上で租税公課の滞納がない方</p> <p>④ 勤続(営業)3 年以上の方</p> <p>⑤ 団体信用生命保険に加入できる方(保険料は当社負担)</p> <p>⑥ UI 銀行普通預金口座をお持ちの方、または口座開設いただける方</p>
3.お使いみち	<p>ご本人がお住まいになる住宅のための資金で、次に該当するもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 住み替えに伴う住宅の新築資金、住宅(土地付を含む)、分譲マンション(新築・中古)の購入資金 ・ 住み替えに伴う宅地の購入資金 <p>※ ただし、木造連棟式住宅、借地上の中古住宅、2 年以内に住宅を建てる予定のない宅地の購入は対象になりません。</p>
4.ご融資金額	<p>100 万円以上 2 億円以内 (10 万円単位)</p> <p>※団体信用生命保険の組み合わせにより、最高 4 億円まで対応することも可能です。</p>
5.ご融資期間	35 年以内 (1 年単位) ※お借入当初の 1 年間は返済を据え置くことができます。
6.金利種類	原則として変動金利ですが、固定金利特約により、ご融資後 3 年、5 年、10 年 20 年のいずれかの期間、固定金利をご選択いただけます。
7.ご融資利率	<p>変動金利・固定金利ともに、お借入れをする日の当社が定める融資利率を適用します。ご融資利率の詳細については、ホームページをご確認、または問い合わせ窓口(ローンプラザ新宿)へお問い合わせください。</p> <p>[変動金利]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 変動金利の融資利率は、毎年 4 月 1 日および 10 月 1 日 (以下「基準日」) に以降 6 カ月の住宅ローン基準金利(以下「基準金利」)を決定し、その基準金利を基に融資利率を決定します。ただし、金融情勢に変化があった場合は上記にかかわらず随時適用金利を変更します。 ・ ご融資後の融資利率は、基準日に年 2 回当社の基準金利の見直しを行います。見直しの結果、基準金利が変更された場合、変更前の基準金利と変更後の基準金利の変動幅と同幅で融資利率を変更します。変更後の融資利率は 7 月、1 月のご返済分から適用します。 ・ お借入期間中、固定金利と変動金利を何度でも選択いただけます。 <p>※ 変動金利から固定金利への変更は、約定返済日に選択することができます。</p> <p>※ ただし、お借入れ後 2 ヶ月間は変動金利から固定金利への変更はできません。</p> <p>[返済額]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 変動金利を選択中に、融資利率変更があっても、毎月の元利返済額および増額元利返済額は毎年 10 月 1 日での 5 回目の見直しを行うまでは変更しません。 ・ 毎年の 10 月 1 日での 5 回目の見直しにより元利返済額が変更される場合、以降の新返済額はそのときの借入利率、残存元金、残存期間等に基づいて銀行所定の方法で算出します。ただし、新返済額は前回までの返済額の 1.25 倍を限度とします。 ・ 固定金利へ変更する場合、返済額はその時点で再計算されます。

	<p>[固定金利]</p> <ul style="list-style-type: none"> 固定金利特約期間は3年・5年・10年・20年のいずれかの期間からご選択いただけます。固定金利の融資利率は、毎月月初に当月お借入分の融資利率を決定し、その融資利率を適用します。当月内は、原則として融資利率は変更ませんが、金融情勢に変化があった場合は、随時融資利率を変更します。 										
	<ul style="list-style-type: none"> 固定金利特約期間終了後、変動金利を選択された場合は、特約期間終了日の属する月の前月1日における基準金利に基づいて決定された融資利率を適用します。 固定金利特約期間終了後、再度固定金利を選択される場合、その時点の「固定特約金利」となります。 ※特約期間終了後に特にお申し出が無い場合には、自動的に変動金利型へ切り替えとなります。 固定金利特約期間中は変動金利への変更はできません。 <p>[返済額]</p> <ul style="list-style-type: none"> 固定金利特約期間中は、返済額は変わりません。 固定金利特約期間終了時にどちらの金利を選択されても、返済額はその時点で再計算されます。 										
8.遅延損害金	年 14.00%(年 365 日の日割計算)										
9.担保	<ul style="list-style-type: none"> 「保証会社」が担保となる住宅の土地と建物に抵当権を設定させていただきます。 原則として住み替え前の住宅の土地と建物には抵当権を設定いたしません。お借入れ条件によって、抵当権を設定させていただくことがあります。 										
10.保証人	「保証会社」の保証付ですので、原則として保証人は不要です。 ただし、お借入条件によって、保証人が必要になる場合があります。										
11.お借入時の保証料・手数料等(税込)	<ul style="list-style-type: none"> お借入時に融資手数料として、お借入金額の2.2%を、「当社」へお支払いいただけます。 ※ 保証料は当社が負担いたします。 ※ 繰上返済時などの返戻はございません 電子契約サービス取扱手数料 5,500 円を、「当社」へお支払いいただけます。 事務取扱手数料 33,000 円を「保証会社」へお支払いいただけます。 										
12.火災保険	担保の建物に原則として長期火災保険をつけていただけます。										
13.団体信用生命保険	当社所定の団体信用生命保険にご加入いただけます。(保険料は当社が負担いたします)										
14.ご返済方法	返済方法は元利均等返済となります。 <ul style="list-style-type: none"> ※ 毎月決まった金額(元金+利息)を返済する方法です。 ※ 毎月一定日に、ご指定の預金口座から、自動支払の方法で元利均等額をご返済していただけます。 ※ ご融資額の50%以内で、6カ月ごとのボーナス月増額返済もできます。 										
15.繰上返済・条件変更手数料(税込)	<ul style="list-style-type: none"> 返済条件変更手数料：5,500 円 変動金利期間中に固定金利に変更する場合の手数料：5,500 円 固定金利を再選択する場合の手数料：5,500 円 全額繰上返済する場合の手数料 <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <tr> <td rowspan="2">固定金利期間中</td> <td>繰上返済額 1,000 万円以下</td> <td>33,000 円</td> </tr> <tr> <td>繰上返済額 1,000 万円超</td> <td>55,000 円</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">変動金利期間中</td> <td>融資実行後 10 年以内</td> <td>11,000 円</td> </tr> <tr> <td>融資実行後 10 年超</td> <td>無料</td> </tr> </table>	固定金利期間中	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	変動金利期間中	融資実行後 10 年以内	11,000 円	融資実行後 10 年超	無料
固定金利期間中	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									
変動金利期間中	融資実行後 10 年以内	11,000 円									
	融資実行後 10 年超	無料									

	<p>一部繰上返済をする場合の手数料</p> <table border="1"> <tr> <td rowspan="2">固定金利期間中</td> <td>繰上返済額 1,000 万円以下</td> <td>33,000 円</td> </tr> <tr> <td>繰上返済額 1,000 万円超</td> <td>55,000 円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">変動金利期間中</td> <td>無料</td> </tr> </table>	固定金利期間中	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	変動金利期間中		無料
固定金利期間中	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							
変動金利期間中		無料							
16.返済額試算	返済額の試算については、問い合わせ窓口(ローンプラザ新宿)へお問い合わせください。								
17.その他	<ul style="list-style-type: none"> 問い合わせ窓口 ローンプラザ新宿 電話番号 0120-103-206 <p>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)</p> <p>受付時間：平日 9:00～17:00 土・日曜 10:00～17:00 (祝日・振替休日を除く)</p> <ul style="list-style-type: none"> お申し込みの際は当社指定の保証会社の審査がございます。審査結果によってはご希望にそいかなる場合がございますので、あらかじめご了承ください。 								
18.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>								

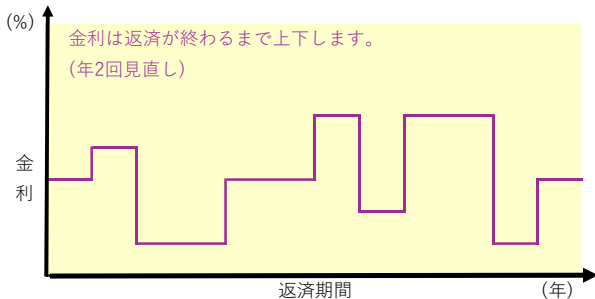
金利タイプと特徴

🏠 変動金利型

お借入れからご返済まで、市場金利の動向によりお借入金利が変動する住宅ローンです。

金利は年2回見直しされますが、お客さまの返済額の見直しは5年ごとに行われます。

金利変動イメージ



[メリット]

お借入後の金利が低下すると返済額が減少します。
いつでも固定金利に変更することができます。

[デメリット]

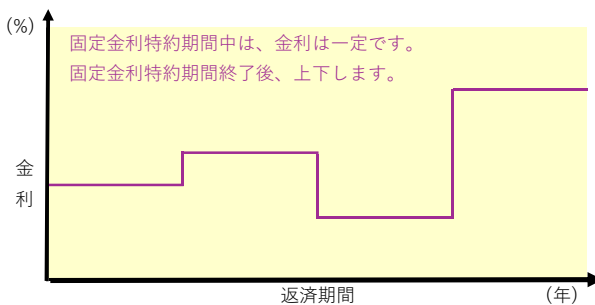
お借入後の金利が上昇すると返済額が増加します。
お借入時から金利が上下し、将来の返済額が確定しないので、返済計画を立てにくくなります。

🏠 固定金利選択型

ベースは変動金利ですが、お客さまのご希望により、一定期間固定金利を選ぶことができる住宅ローンです。

U I 銀行では、固定金利特約期間が3年、5年、10年、20年の4タイプをご用意しています。

金利変動イメージ



[メリット]

固定金利特約期間中は返済額を確定できます。固定金利選択期間終了後に金利が低下すると、返済額が減少します。お客さまのライフプランに応じて、計画的に返済額を検討することができます。

[デメリット]

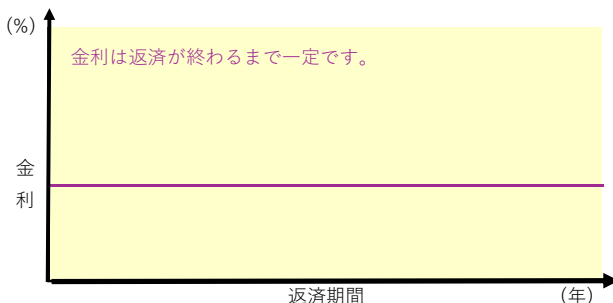
固定金利選択期間終了後に金利が上昇すると、返済額が増加します。お借入時に固定金利特約期間終了後の返済額が確定していないので、返済計画がたてにくくなります。

🏠 全期間固定金利型

お借入れからご返済まで、全期間固定金利の住宅ローンです。

20年固定タイプをご用意しています。

金利変動イメージ



[メリット]

お借入時の金利により返済額が確定しますので、お借入後の金利変動の影響を受けません。将来の返済計画を立てやすくなります。

[デメリット]

お借入後に金利が低下しても返済額は変わりません。

ご注意ください！

全期間固定金利型住宅ローンは、変動金利型や一定期間金利を固定する固定金利選択型よりも金利が一般的には高くなります。また、金利情勢によっては、返済額の変動はあるものの、変動金利型や固定金利選択型の住宅ローンの方が、全期間固定金利型の住宅ローンより元金返済のスピードアップ効果が期待できます。

変動金利の特徴

金利が変わるたびに、返済額が変わっては、生活設計ができません。

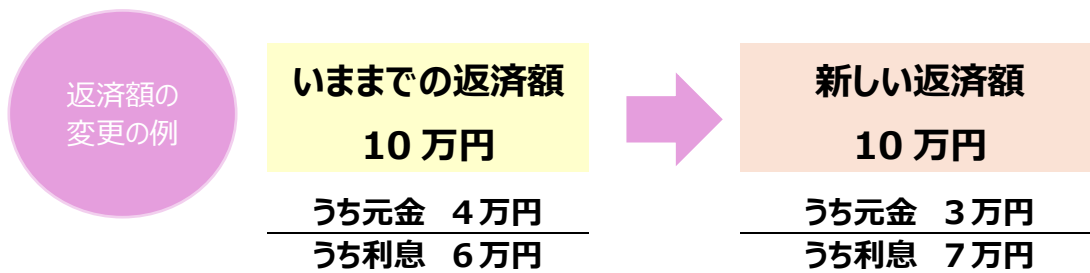
そこで、返済額の変動を少なくし、安心して返済できるように返済方法のルールがあります。

5年ルール

お借入後の住宅ローン金利が変更されても、返済額の見直しは5年ごとに行います。

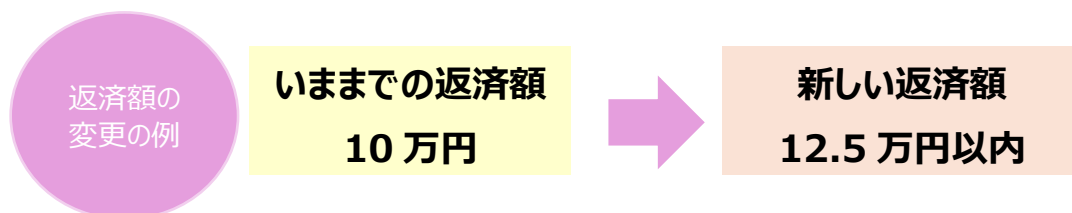
10月1日を5回経過するまでは、返済額は変わりませんが、その内訳(元金の返済部分と利息のお支払い部分の内訳)が変わります。

なお、融資実行から最初の見直しまでは5年に満たない場合もあります。



125%ルール

返済額の見直しが行われる際、新しい返済額がそれまでの返済額の125%を超えることがないようにするルールです。

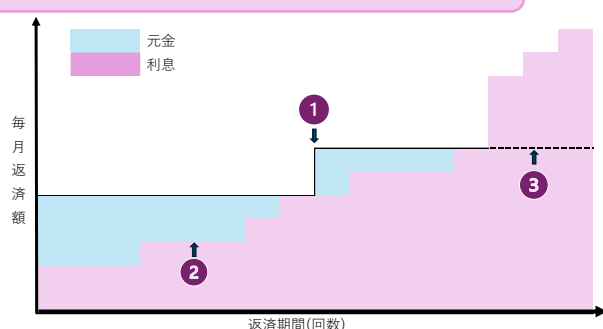


ご注意ください！

金利が上昇すると、利息が返済額を上回ることになり、返済しても元金は減らないどころか、返済額を超えた利息分をあとに繰延べて支払う必要が生じます。これを「未払利息」といいます。なお、最終の返済額に変更以降、金利の変更に伴い、最終期日に未払利息および元金の一部が残る場合、最終期日に一括してご返済いただくことがあります。

逆に金利が下がった結果は返済額に占める元金の割合が増えることとなり、元金の返済が進むこととなります。

未払利息が発生する仕組み(イメージ図)



- ①どんなに金利が上がっても5年後の毎月返済額は最大1.25倍までしか上がらない
- ②金利が上がると毎月返済額に占める利息が増えるが、返済額は5年間変わらない。
- ③毎月返済額では利息が返すきれず未払利息が発生。その後は雪だるま式に未払利息が増えていく

住宅ローン控除

一定期間、所得税の控除が受けられます。

住宅ローン控除とは、住宅ローン等を利用して、マイホームを購入(新築・増改築)する場合で、一定要件に当てはまる時は、年末のローン残高に応じて計算した金額を各年分の所得税額から控除するものです。

居住年数によって控除率は変わります。控除を受けるには、住宅の面積、所得金額、使用方法等種々の要件に該当する必要があり、初年度に確定申告が必要です。

(給与所得者は次年度以降年末調整で受けることができます。)

譲渡損失の損益通算および繰越控除の特例

マイホームの買い替え時に譲渡損失が起こった場合、所得税や住民税を軽減できます。

買い替えの時、それまで住んでいた家を購入時より低い価格で売却し、損失が出た場合、その赤字金額を他の所得(給与など)と合算し、それでも赤字が残っている場合には、翌年以降最長 3 年間繰り越して、各年の他の所得と合算することができます。譲渡損失の赤字と給与所得などの黒字を合算する、この「通算」を行うことで、該当する年の所得税・住民税を軽減することができます。

ご両親から住宅購入資金の贈与を受ける場合、「住宅取得資金の贈与」「相続時精算課税制度」もご利用いただけます。ただし、この制度をご利用の場合、のちに相続が発生した時に、贈与分は相続時の課税対象となり相続税で精算します。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。

お借入れ・お借り替えに必要な費用

住宅ローン借入れに関する諸費用

	購入	借替
所有権移転の登録免許税	◎	×
所有権保存登記の登録免許税	◎	×
不動産取得税	◎	×
固定資産税・都市計画税	◎	×
ローン契約書に貼付する印紙税 ^{※1}	○	×
事務取扱手数料 ^{※2}	◎	×
抵当権設定関係費用 ^{※3}	◎	◎
抵当権抹消関係費用	×	◎
保証会社保証料 ^{※4}	×	×
火災保険料	◎	○

戻ってくるお金

	購入	借替
既存保険料	×	○

その他用意しておく費用

	購入	借替
引越し費用	◎	×
新しい家財購入資金	○	×

【凡例】◎必須費用です。○場合によって必要になります。×費用は不要です。

※1：金銭消費貸借契約証書に貼付する印紙税
電子契約ご利用の場合は不要です。

契約書の記載金額		印紙税額
1万円以上	10万円以下	200円
10万円超	50万円以下	400円
50万円超	100万円以下	1,000円
100万円超	500万円以下	2,000円
500万円超	1,000万円以下	10,000円
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
1億円超	5億円以下	100,000円

※2：保証会社事務取扱手数料 33,000円(税込)

※3：抵当権設定登記に伴う費用
登録免許税：お借入金額×0.4%
(軽減措置が適用される場合があります。その他、司法書士手数料など実費が必要となります。)

※4：保証会社保証料
当行の場合は保証料のお支払いはありません。