

# 商品概要説明書

住宅ローン（借換コース）

（平成 31 年 2 月 18 日現在）

商品名	住宅ローン（借換コース）
ご利用いただける方	<p>○当 J A の組合員の方。</p> <p>○お借入時の年齢が満 20 歳以上 66 歳未満であり、最終償還時の年齢が満 80 歳未満の方。</p> <p>なお、最終償還時の年齢が満 80 歳以上の場合でも、ご本人と同居または同居予定の 20 歳以上の子供を連帯債務者とすることによりお借入れが可能となります（以下、「親子リレー返済」という）。ただし、親子リレー返済の場合は、親子とも組合員または組合員にご加入いただける方に限ります。</p> <p>○前年度税込年収が 150 万円以上ある方（自営業者の方は前年度税引前所得とします）。</p> <p>○勤続（または営業）年数が 1 年以上の方。</p> <p>○団体信用生命共済に加入できる方（共済掛金は当 J A が負担）。なお、親子リレー返済の場合は、親子とも団体信用生命共済へご加入いただきます。</p> <p>○当 J A が指定する保証機関の保証が受けられる方。</p> <p>○その他当 J A が定める条件を満たしている方。</p> <p>○連帯債務者の方にも、ご本人と同様のご利用条件を満たしていただきます。</p>
資金使途	<p>○ご本人またはご家族が常時居住されるための住宅または住宅および土地を対象とし、次のいずれかに該当する場合とします。</p> <p>①現在、他金融機関からお借入中の住宅資金のお借換資金とお借換えに伴う諸費用。</p> <p>②お借換えとあわせた増改築・改装・補修のための費用。</p>
借入金額	<p>○原則として、10 万円以上 5,000 万円以内とし、1 万円単位とします。ただし、融資対象物件が共有の場合は、ご本人の持分比率の範囲内とします。</p> <p>○5,000 万円を超える場合については、当 J A の融資窓口へお問い合わせください。</p>
借入期間	<p>○3 年以上 35 年以内とし、1 年単位とします。ただし、現在お借入中の住宅ローンの残存期間内とします。</p>
借入利率	<p>○次のいずれかよりご選択いただけます。</p> <p><b>【固定変動選択型】</b></p> <p>当初お借入時に、固定金利期間（3 年・5 年・10 年・20 年）をご選択いただけます。選択した固定金利期間によってお借入利率は異なります。</p> <p>段階式固定変動金利選択型を選択された場合は、お借入当初の 10 年間については当初 3 年間と 4 年目から 10 年目までの段階金利を適用します。</p> <p>お借入時の利率は、毎月決定し、当 J A の店頭でお知らせいたします。</p> <p>固定金利期間終了時に、お申出により、再度、その時点での固定金利を選</p>

	<p>択することもできますが、その場合の固定金利期間は残りのお借入期間の範囲内となります。また、利率は当初お借入時の利率とは異なる可能性があります。なお、固定金利期間終了に際して、再度、固定金利選択のお申出がない場合は、変動金利に切替わります。</p> <p>※固定金利期間終了後に段階式固定変動金利選択型を選択することはできません。</p> <p><b>【変動金利型】</b></p> <p>お借入時の利率は、3月1日および9月1日の基準金利（当J A所定の短期プライムレート）により、年2回見直しを行い、4月1日および10月1日から適用利率を変更いたします。ただし、基準金利が大幅に変動した場合は、それ以外の日に適用利率を変更する場合があります。</p> <p>お借入後の利率は、4月1日および10月1日の基準金利（当J A所定の短期プライムレート）により、年2回見直しを行い、6月・12月の約定返済日の翌日より適用利率を変更いたします。ただし、基準金利が大幅に変動した場合は、それ以外の日に適用利率を変更する場合があります。</p> <p><b>【固定金利型】</b></p> <p>お借入時の利率を、完済時まで適用いたします。</p> <p>お借入時の利率は、3月1日および9月1日の基準金利（長期プライムレート）により、年2回見直しを行い、4月1日および10月1日から適用利率を変更いたします。ただし、基準金利が大幅に変動した場合は、それ以外の日に適用利率を変更する場合があります。</p> <p>○利率は店頭に掲示します。詳細については、当J Aの融資窓口へお問い合わせください。</p>
返済方法	<p>○元金均等返済（毎月、一定額の元金と元金残高に応じた利息を支払う方法）もしくは元利均等返済（毎月の返済額（元金＋利息）が一定金額となる方法）とし、毎月返済方式、年2回返済方式（専業農業者で、他金融機関からお借入中の住宅資金が年2回返済方式の方に限ります。）、特定月増額返済方式（毎月返済方式に加え年2回の特定月に増額して返済する方式。特定月増額返済による返済元金総額は、お借入金額の50%以内、10万円単位です。）のいずれかをご選択いただけます。</p> <p>○変動金利の場合、次のいずれかよりご選択いただけます。</p> <p>①お借入利率に変動があった場合、その都度、毎月のご返済額（元金＋利息）の見直しを行うタイプ。</p> <p>②お借入利率に変動があった場合でも、ご返済額の中の元金分と利息分の割合を調整し、5年間のご返済額が一定金額となり、ご返済額の変更は5年ごとに行うタイプ。ただし、変更後のご返済額は変更前のご返済額の1.25倍を上限といたしますが、当初のお借入期間が満了しても未返済残高がある場合は、原則として最終期日に一括返済していただきます。</p>
担保	<p>○ご融資対象物件（建物のみ融資対象となる場合は土地・建物の双方とします。）に第一順位の抵当権を設定登記させていただきます。</p> <p>なお、担保設定手続きに必要な費用は別途ご負担いただきます。</p>

	<p>○建物には火災共済（保険）をつけていただき、火災共済（保険）金請求権に第一順位の質権を設定させていただきます。</p> <p>なお、火災共済（保険）掛金は別途ご負担いただきます。</p> <p>○借地上の建物などの場合には、当 J A が指定する保証機関所定の審査基準により、建物に時価相当額かつ原則として全額償還まで火災共済（保険）にご加入のうえ、火災共済（保険）金請求権に第 1 順位の質権を設定させていただくことがございます。</p>												
保証人	<p>○当 J A が指定する保証機関（協同住宅ローン株式会社）の保証をご利用いただきますので、原則として保証人は不要です。</p> <p>ただし、担保提供者（共有者を含む。）および収入合算者などがある場合は、担保提供者および収入合算者に連帯保証人になっていただきます。</p>												
保証料	<p>○一括払い</p> <p>ご融資時に一括して保証料をお支払いいただきます（0.10%、0.15%、0.20%、0.25%、0.30%、0.35%、0.40%のいずれか）。</p> <p><b>【お借入額 1,000 万円あたりの一括支払保証料（0.20%）（例）】</b></p> <table border="1" data-bbox="528 871 1385 972"> <tr> <td>お借入期間</td> <td>10 年</td> <td>20 年</td> <td>25 年</td> <td>30 年</td> <td>35 年</td> </tr> <tr> <td>保証料（円）</td> <td>85,450</td> <td>148,380</td> <td>172,610</td> <td>191,370</td> <td>206,140</td> </tr> </table>	お借入期間	10 年	20 年	25 年	30 年	35 年	保証料（円）	85,450	148,380	172,610	191,370	206,140
お借入期間	10 年	20 年	25 年	30 年	35 年								
保証料（円）	85,450	148,380	172,610	191,370	206,140								
キャッシュバックサービス	<p>○ご希望により、キャッシュバックサービスをご利用いただけます。</p> <p>キャッシュバックサービスは、住宅ローン残高と定期貯金残高に応じて、下記の計算式により算出される住宅ローン利息相当額をキャッシュバックするサービスです。</p> <p><b>【計算式】</b></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; display: inline-block;"> <math display="block">\left\{ \begin{array}{l} \text{住宅ローン残高の 50\%} \\ \text{または} \\ \text{定期貯金の月中平均残高} \\ \text{のいずれか低い金額} \end{array} \right\} \times \{ \text{住宅ローン金利} - \text{定期貯金金利} \} \times 1/12</math> <p style="font-size: small; margin-top: 5px;">※定期貯金が複数ある場合の定期貯金金利は加重平均により算出する。</p> </div> <p><b>【対象となる定期貯金】</b></p> <p>ご本人および連帯債務者が当組合に預け入れている定期貯金のうち以下のものとします。</p> <p>①大口定期貯金 ②スーパー定期貯金 ③期日指定定期貯金 ④変動定期貯金 ただし、担保定期貯金（総合口座貸越の担保定期貯金含む）を除く。</p> <p><b>【ご注意】</b></p> <p>① キャッシュバック計算の対象となる定期貯金残高は、月末時点における住宅ローン残高の 50% を上限とします。</p> <p>② 住宅ローン金利および定期貯金金利は月末時点における適用金利とします。</p> <p>③ キャッシュバックは、1 月と 7 月（年 2 回）に 6 か月分をまとめて住宅ローンの返済口座に入金する方法により実施します。</p> <p>④ 月末時点で住宅ローンが延滞状態にある場合は、キャッシュバック計算は行いません。（延滞月分を除いた金額をキャッシュバックします）</p> <p>⑤ ご利用にあたってはお借入利率に以下の利率が加算されます。</p> <p style="text-align: center;">年 0.1%</p>												

	⑤ その他詳細については、お気軽にお問い合わせ下さい。										
団体信用生命共済	<p>○当 J A 所定の 3 種類の団体信用生命共済のいずれかにご加入いただきます。なお、共済掛金は当 J A が負担いたしますが、選択される団体信用生命共済の種類によりお借入利率は下表記載の加算利率分高くなります。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>団体信用生命共済名</th> <th>加算利率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>団体信用生命共済（特約なし）</td> <td>なし</td> </tr> <tr> <td>長期継続入院特約付団体信用生命共済</td> <td>年 0.2%</td> </tr> <tr> <td>三大疾病保障特約付団体信用生命共済</td> <td>年 0.2%</td> </tr> </tbody> </table> <p>○連帯債務の場合は、原則両名とも団体信用生命共済にご加入いただきます。 ○ご加入に際しては健康状態を告知していただきます。健康状態によってはご加入をお断りする場合もございますので、あらかじめご了承下さい。</p>	団体信用生命共済名	加算利率	団体信用生命共済（特約なし）	なし	長期継続入院特約付団体信用生命共済	年 0.2%	三大疾病保障特約付団体信用生命共済	年 0.2%		
団体信用生命共済名	加算利率										
団体信用生命共済（特約なし）	なし										
長期継続入院特約付団体信用生命共済	年 0.2%										
三大疾病保障特約付団体信用生命共済	年 0.2%										
9 大疾病補償保険	<p>○ご希望により「9 大疾病補償保険」にご加入いただけます。ご利用にあたっては借入利率に以下の利率が加算されます。 年 0.3%</p>										
手数料	<p>○ご融資の際、32,400 円（J A）と 32,400 円（協同住宅ローン(株)）の事務手数料（消費税等含む。）合計 64,800 円が必要です。</p> <p>○J A 住宅ローン(新築・購入コース 中間資金保証付)をご利用される場合は、中間資金手数料をご融資時に一括してお支払いいただきます（保証応諾額×0.2%+消費税）。</p> <p>※ 中間資金手数料は、繰上返済された場合でも返戻いたしません。</p> <p>○ご融資時に一括して保証料をお支払いいただいた方で、ご返済期間終了までの間において、全額または一部繰上返済をされる場合は、保証機関に対して返戻保証料の範囲内で次の事務手数料（消費税等含む。）が必要です。</p> <p>①全額繰上返済の場合…5,400 円（J A） 10,800 円（協同住宅ローン(株)）</p> <p>※特約固定・長期固定金利型の場合、J A 事務手数料は以下の通りです。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>実行後 10 年以内</th> <th></th> <th>32,400 円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">実行後 10 年超</td> <td>1,000 万円以上</td> <td>21,600 円</td> </tr> <tr> <td>500 万円以上 1,000 万円未満</td> <td>10,800 円</td> </tr> <tr> <td>500 万円未満</td> <td>5,400 円</td> </tr> </tbody> </table> <p>②一部繰上返済の場合…5,400 円（J A） 5,400 円（協同住宅ローン(株)）</p> <p>○一部繰上返済は、JA ネットバンクからもお申込みいただけます。 なお繰上返済手数料は 5,400 円（協同住宅ローン(株)）、繰上返済 1 回あたり最低返済金額は 10,000 円、約定返済後残高の 90%が返済上限額となります。</p> <p>○ご返済期間終了までの間において、ご返済条件を変更される場合は 5,400 円（J A）の条件変更手数料（消費税等含む。）が必要です。</p> <p>○固定金利期間終了後、再度、固定金利を選択される場合は 5,400 円（J A）</p>	実行後 10 年以内		32,400 円	実行後 10 年超	1,000 万円以上	21,600 円	500 万円以上 1,000 万円未満	10,800 円	500 万円未満	5,400 円
実行後 10 年以内		32,400 円									
実行後 10 年超	1,000 万円以上	21,600 円									
	500 万円以上 1,000 万円未満	10,800 円									
	500 万円未満	5,400 円									

	<p>の取扱手数料（消費税等含む。）が必要です。</p>
<p>苦情処理措置および 紛争解決措置の内容</p>	<p>○ 苦情処理措置        本商品にかかる相談・苦情（以下「苦情等」という。）につきましては、当 J A 本支店（所）または総合リスク管理室（電話：079-424-8132）にお申し出ください。当 J A では規則の制定など苦情等に対処する態勢を整備し、迅速かつ適切な対応に努め、苦情等の解決を図ります。        また、J A バンク相談所（電話：03-6837-1359）でも、苦情等を受け付けております。</p> <p>○ 紛争解決措置        外部の紛争解決機関を利用して解決を図りたい場合は、次の機関を利用できます。上記当 J A 総合リスク管理室または J A バンク相談所にお申し出ください。        兵庫県弁護士会（電話：078-341-8227）        東京弁護士会、第一東京弁護士会、第二東京弁護士会        （以上の弁護士会には直接お申立ていただくことも可能です。上記当 J A 総合リスク管理室または J A バンク相談所にお問い合わせください。）        ※東京弁護士会、第一東京弁護士会、第二東京弁護士会（以下「東京三弁護士会」という）では、東京以外の地域のお客様からのお申し出について、お客様の意向に基づき、お客様のアクセスに便利な地域で手続を進める方法もあります。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・現地調停：東京の弁護士会と東京以外の弁護士会が、テレビ会議システム等により、共同して解決に当たります。</li> <li>・移管調停：東京以外の弁護士会の仲裁センター等に手続を移管します。</li> </ul> <p>なお、現地調停、移管調停は全国の弁護士会で実施しているものではありません。具体的内容は上記 J A バンク相談所または東京三弁護士会にお問い合わせください。</p>
<p>その他</p>	<p>○お申込みに際しては、当 J A および当 J A が指定する保証機関において所定の審査をさせていただきます。審査の結果によっては、ご希望に沿いかねる場合もございますので、あらかじめご了承ください。</p> <p>○印紙税・抵当権設定にかかる登録免許税・司法書士あて報酬が別途必要となります。</p> <p>○現在のお借入利率やご返済額の試算については、当 J A の融資窓口までお問い合わせください。</p>

J A 兵庫南