

商品概要説明書

住宅ローン（一般型）

（令和 7 年 4 月 1 日現在）

商品名	住宅ローン（一般型）
ご利用いただける方	○当 J A の組合員の方。 ○お借入時の年齢が満 18 歳以上満 66 歳未満であり、最終償還時の年齢が満 80 歳未満の方。 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満 18 歳以上の子供（完済時の満年齢が 76 歳未満）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。 ○原則として、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。）。 ○原則として、勤続年数が 1 年以上の方。 ○自営業者の方は、営業年数が 3 年以上あり、かつ J A とのお取引が 1 年以上ある方。 ○団体信用生命共済（保険）に加入できる方。 ○当 J A が指定する保証機関の保証が受けられる方。 ○その他当 J A が定める条件を満たしている方。 ○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。
資金使途	○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。 ①住宅の新築。 ②土地のご購入（5 年以内に住宅を新築し、居住される予定があること。）。③新築住宅のご購入（土地付住宅・分譲マンションのご購入、本体工事と一体工事かつ同一契約で行う内装・設備等に掛かる費用を含む。）。④中古住宅のご購入（土地付住宅および分譲マンションを含む。）。⑤土地造成資金（購入造成を含む。3 年以内に住宅を新築し、居住される予定があること。）。⑥住宅の増改築。 ⑦住宅の補改修および下水道付帯工事。 ⑧住宅併用民宿、店舗、車庫等の増改築。 ただし、併用住宅の場合は、居住部分の床面積が全体の床面積の 50% 未満である併用住宅およびその土地は対象外となります。 ⑨建替え・住替えに伴う既往住宅ローン残債務 ⑩上記①～⑨に付随して発生する一切の費用。 ⑪上記①～⑩の借入とあわせた金融機関等から借入中の目的型ローン等の残債務の借換（以下「おまとめ住宅ローン対応」という。）と借換に伴う諸費用。

借入金額	○10 万円以上 20,000 万円以内とし、1 万円単位とします。 ただし、当 J A および他金融機関からのお借入金の年間元金ご返済額の 前年度税込年収（自営業者の方は前年度税引前所得）に対する割合が当 J A の定める範囲内であり、所要資金の 80% 以内（無担保のリフォーム資 金の場合は 100% 以内）とします。 ○おまとめ住宅ローン対応を行う場合、借換対象とする目的型ローン等の加 算上限額は、500 万円以内とします。なお、住宅ローンの借入限度額につ いては、目的型ローン等の加算分も含めて借入金額の範囲内とし、加算す る目的型ローン等の総額は、住宅取得資金に対する借入金額の 2 分の 1 以 下とします。 ○建替え・住替え案件の場合、既往住宅ローン残債務の加算上限額は、500 万円以内とします。なお、住宅ローンの借入限度額については、既往住宅 ローン残債務の加算分も含めて借入金額の範囲内とし、加算する既往住宅 ローン残債務は、住宅取得資金に対する借入金額の 2 分の 1 以下とします。 ○建替え・住替え案件でおまとめ住宅ローン対応を行う場合、既往住宅ロー ン残債務とおまとめ分を合算して 500 万円以内とし、住宅取得資金に対す る借入金額の 2 分の 1 以下とします。 ○なお、当 J A から無担保借入金がある場合は、ご融資金額が制限される場 合があります。 ○その他資金用途による条件もありますので、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。
借入期間	○3 年以上 50 年以内とし、1 か月単位とします。 ○おまとめ住宅ローン対応を行う場合については、借入期間は、住宅ローン における貸付期間の範囲内とします。 ○リフォーム資金の場合は、原則として 1 年以上 10 年 6 か月以内とし、1 か 月単位とします。 ○建替え・住替え案件の場合、借入期間は、新たにお借入れいただく住宅ロ ーンにおける貸付期間の範囲内とします。 ○その他資金用途による条件もありますので、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。
借入利率	○次のいずれかよりご選択いただけます。 【固定変動選択型】 当初お借入時に、固定金利期間（3 年・5 年・10 年・15 年・20 年）をご 選択いただきます。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。 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。 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 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。 【変動金利型】 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。 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。 【固定金利型】 お借入時の利率を、完済時まで適用いたします。 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。 ○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。
返済方法	○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（正組合員の方に限ります。）、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。 ○変動金利の場合、次のいずれかよりご選択いただけます。 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）の見直しを行います。 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、10月1日の基準日を5回経過するまでは、ご返済額を変更いたしません。5回目の10月1日の基準日には、ご返済額をお借入利率・残存元金・残存期間等に基づいて算出し直し、以降も基準日を5回経過するごとに同様の見直しを行います。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。
担保	○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（根）抵当権を設定登記させていただきます。
保証人	○当J Aが指定する保証機関（兵庫県農業信用基金協会）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。
保証料	○次のいずれかよりご選択いただけます。

	①前払方式 ご融資時に一括して保証料をお支払いいただきます。 【お借入額 1,000 万円，お借入利率 2.000%，保証料率 0.220%，担保設定あり，元利均等返済の場合の一括支払保証料（例）】 <table><tr><td>お借入期間</td><td>10 年</td><td>20 年</td><td>30 年</td><td>35 年</td><td>40 年</td><td>50 年</td></tr><tr><td>保証料（円）</td><td>123,345</td><td>189,284</td><td>236,243</td><td>254,433</td><td>269,848</td><td>293,949</td></tr></table> ②後払方式 【融資実行時】 一律保証料として 3 万円をお支払いいただきます。 【約定返済日】 約定返済日の元利金ご返済にあわせ，保証料をお支払いいただきます。 なお，保証料率は年 0.10～0.40%です。	お借入期間	10 年	20 年	30 年	35 年	40 年	50 年	保証料（円）	123,345	189,284	236,243	254,433	269,848	293,949
お借入期間	10 年	20 年	30 年	35 年	40 年	50 年									
保証料（円）	123,345	189,284	236,243	254,433	269,848	293,949									
キャッシュバックサービス	○ご希望により，キャッシュバックサービスがご利用いただけます。 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。 【計算式】 住宅ローン残高の 50% または 定期貯金の月中平均残高 のいずれか低い金額 × {住宅ローン金利－定期貯金金利} × 1/12 ※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します。 【対象となる定期貯金】 ご本人および連帯債務者が当 J A にお預入れいただいている定期貯金のうち以下のものとします。 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変動金利定期貯金 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。 【ご注意】 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。 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。 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。 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） 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。 年 0.1 % ⑥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（保険）	○当 J A 所定の 8 種類の団体信用生命共済（保険）のいずれかにご加入いただきます。なお，共済（保険）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（保険）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。														

	<table><tr><td>団体信用生命共済（保険）名</td><td>加算利率</td></tr><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. 1 %</td></tr><tr><td>団体信用生命共済（連生）</td><td>年 0. 1 %</td></tr><tr><td>三大疾病保障特約付団体信用生命共済（連生）</td><td>年 0. 2 %</td></tr><tr><td>がん保障特約付団体信用生命保険</td><td>年 0.0 5 %</td></tr><tr><td>がん保障特約付団体信用生命保険（連生）</td><td>年 0. 3 %</td></tr><tr><td>団体信用生命保険（ワイド）</td><td>年 0. 3 %</td></tr></table> ○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、あらかじめご了承ください。	団体信用生命共済（保険）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. 1 %	団体信用生命共済（連生）	年 0. 1 %	三大疾病保障特約付団体信用生命共済（連生）	年 0. 2 %	がん保障特約付団体信用生命保険	年 0.0 5 %	がん保障特約付団体信用生命保険（連生）	年 0. 3 %	団体信用生命保険（ワイド）	年 0. 3 %
団体信用生命共済（保険）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. 1 %																		
団体信用生命共済（連生）	年 0. 1 %																		
三大疾病保障特約付団体信用生命共済（連生）	年 0. 2 %																		
がん保障特約付団体信用生命保険	年 0.0 5 %																		
がん保障特約付団体信用生命保険（連生）	年 0. 3 %																		
団体信用生命保険（ワイド）	年 0. 3 %																		
9 大疾病補償保険	○ご希望により上記の団体信用生命共済（特約なし）または長期継続入院特約付団体信用生命共済とあわせて「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お借入利率に以下の利率が加算されます。 年 0. 3 %																		
手数料	○ご融資の際、55,000 円（有担保）もしくは 11,000 円（無担保）の事務手数料（消費税等含む。）が必要です。 ○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、次の事務手数料（消費税等含む。）が必要です。 ①全額繰上返済の場合…5,500 円 ※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。 <table><tr><td>実行後 10 年以内</td><td></td><td>33,000 円</td></tr><tr><td rowspan="3">実行後 10 年超</td><td>1,000 万円以上</td><td>22,000 円</td></tr><tr><td>500 万円以上 1,000 万円未満</td><td>11,000 円</td></tr><tr><td>500 万円未満</td><td>5,500 円</td></tr></table> ②一部繰上返済の場合…5,500 円 ○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、繰上返済手数料は無料、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。 ○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 5,500 円の条件変更手数料（消費税等含む。）が必要です。 ○固定金利期間終了後、再度、固定金利を選択される場合は 5,500 円の取扱手数料（消費税等含む。）が必要です。	実行後 10 年以内		33,000 円	実行後 10 年超	1,000 万円以上	22,000 円	500 万円以上 1,000 万円未満	11,000 円	500 万円未満	5,500 円								
実行後 10 年以内		33,000 円																	
実行後 10 年超	1,000 万円以上	22,000 円																	
	500 万円以上 1,000 万円未満	11,000 円																	
	500 万円未満	5,500 円																	
出産・育児休業特例 （元金据置）	○ご本人または連帯債務者の方が、出産・育児休業取得中、もしくは取得予定の場合において元金据置をお申込みいただけます。 ・元金据置にはお申込みが必要です。 ・元金据置は、お子さま 1 人あたり最長 24 か月、計 2 回（最長 48 か月）までお申込みいただけます。（※双子等の多胎児の場合も最長 24 か月となります）																		

	・元金据置は、約定（元利金）返済を6回以上行っていただいた後、お申込みいただけます。 ・お申込時には、出産・育児休業取得の確認資料として勤務先が発行する所定の資料等の提出が必要となります。 ・元金据置期間中も利息の支払いは必要です。 ・住宅ローンの最終期日は延長しませんので、元金返済再開後のご返済額は元金据置前より増加することにご留意ください。
苦情処理措置および紛争解決措置の内容	○苦情処理措置 本商品にかかる相談・苦情等（以下「苦情等」という。）につきましては、当JA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JA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、JAバンク相談所（電話番号：03-6837-1359）でも、苦情等を受け付けております。 ○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JA総合リスク管理室またはJA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し立ていただくことも可能です。上記当JA総合リスク管理室またはJA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。 ・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、共同して解決に当ります。 ・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。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JA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。
その他	○お申込みに際しては、当JAおよび当JA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。 ○おまとめ住宅ローン対応を行う場合、「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」については、「住宅の取得資金等にかかる借入残高」のみについて計算し表示いたします。 ○おまとめ住宅ローン対応を行う場合、資金使途に住宅資金以外の生活資金が含まれるため、民事再生法適用時の住宅資金特例措置の対象外となる可

	能性があります。 ○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。 ○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。 ○1 億円超のお借入れの場合は、ご選択いただける団体信用生命共済（保険）の種類が一部制限されることがあります。 ○連帯債務者どちらかの連生団体信用生命共済（保険）により本ローンが完済された場合、もう一方の債務者のローンが免除された部分が一時所得とみなされ、所得税の課税対象となる場合があります。詳しくは最寄りの税務署にお問い合わせください。
--	--

J A 兵庫南