

商品概要説明書

住宅ローン（借換コース）

（令和 7 年 4 月 1 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	○当 J A の組合員の方。 ○お借入時の年齢が満 18 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。 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 18 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。 ○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。）。 ○勤続（または営業）年数が 1 年以上の方。 ○団体信用生命共済（保険）に加入できる方（共済（保険）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（保険）へご加入いただきます。 ○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。 ②お借換えとあわせた増改築・改装・補修のための費用。 ③上記①・②の借入と併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、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。 ○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、700 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、住宅部分に対する借入金額の 2 分の 1 以下とします。
借入期間	○3 年以上 40 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。 ○おまとめ住宅ローン対応を行う場合についても、貸付期間は、住宅ローンにおける貸付期間の範囲内とする。

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（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。 ○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回経過することと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。）に第一順位の抵当権を設定登記させていただきます。 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。 ○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。 なお、火災共済（保険）掛金は別途ご負担いただきます。 ○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。												
保証人	○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。 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。												
保証料	○一括払い 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。）。 【お借入額1,000万円あたりの一括支払保証料（0.20％）（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></tr><tr><td>保証料（円）</td><td>85,450</td><td>148,380</td><td>191,370</td><td>206,140</td><td>217,580</td></tr></table>	お借入期間	10年	20年	30年	35年	40年	保証料（円）	85,450	148,380	191,370	206,140	217,580
お借入期間	10年	20年	30年	35年	40年								
保証料（円）	85,450	148,380	191,370	206,140	217,580								
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する。 【対象となる定期貯金】 ご本人および連帯債務者が当J Aに預け入れ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% 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（保険）	○当JA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JA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 border="1"> <thead> <tr> <th>団体信用生命共済（保険）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0.1%</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共済</td><td>年0.05%</td></tr> <tr> <td>がん保障特約付団体信用生命共済（連生）</td><td>年0.3%</td></tr> <tr> <td>団体信用生命共済（ワイド）</td><td>年0.3%</td></tr> </tbody> </table> ○連帯債務の場合は、原則両名とも団体信用生命共済（保険）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。	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共済	年0.05%	がん保障特約付団体信用生命共済（連生）	年0.3%	団体信用生命共済（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共済	年0.05%																		
がん保障特約付団体信用生命共済（連生）	年0.3%																		
団体信用生命共済（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（JA）と 33,000 円（協同住宅ローン㈱）の事務手数料（消費税等含む。）が必要です。 ○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。 ①全額繰上返済の場合…5,500 円（JA） 11,000 円（協同住宅ローン㈱） ※特約固定・長期固定金利型の場合、JA事務手数料は以下の通りです。 <table border="1"> <tr> <td>実行後 10 年以内</td><td>33,000 円</td></tr> </table>	実行後 10 年以内	33,000 円																
実行後 10 年以内	33,000 円																		

	<table><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（J A） 5, 500 円（協同住宅ローン株） ○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、当 J A に対して 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、当 J A に対して 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 J A 本支店（所）または総合リスク管理室（電話：0 7 9－4 2 4－8 1 3 2）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（電話番号：0 3－6 8 3 7－1 3 5 9）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 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：0 7 8－3 4 1－8 2 2 7） 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 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。 ・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。 ・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 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。
その他	○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。 ○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