

商品概要説明書

J A住宅ローン借換応援型（協会保証）

(令和 7 年 11 月 1 日現在)

商品名	J A住宅ローン借換応援型（協会保証）
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。 ○原則として、前年度税込年収が 300 万円以上ある方。 なお、同居される配偶者の方を連帯債務者とし所得合算される場合は、ご本人もしくは配偶者の方どちらか一方の所得が 250 万円以上であり、合算後の所得が 300 万円以上である方。 ○原則として、勤続（または営業）年数が 1 年以上の方。 ○団体信用生命共済に加入できる方。 ○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す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（借換対象住宅にかかる既往リフォーム資金の借換も含む）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・補修資金と付随して発生する諸費用。 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」）と借換えに伴う諸費用。
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、同居の配偶者を連帯債務者として所得合算する場合で、どちらか一方の所得が 250 万円以上 300 万円未満であり、所得合算後の所得が 400 万円未満の場合は、2,500 万円以内といたします。）。 ただし、年間元利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、所要金額の範囲内とします。 ○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。 なお、その他資金使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40年以内とし、1か月単位とします。ただし、原則として現在他金融機関からお借入中の住宅資金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します。 なお、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）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（住宅ローンプライムレート）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、基準日（3月1日および9月1日）以降、次回基準日までに基準金利（住宅ローンプライムレート）が年0.5%以上乖離した場合は1か月後の応答日より適用利率を見直しさせていただきます。 お借入後の利率は、4月1日および10月1日の基準金利（住宅ローンプライムレート）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。 【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（住宅ローンプライムレート/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。 ○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、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、1万円単位です。）のいずれかをご選択いただけます。

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。 ○建物には時価相当額かつ、原則として全額償還まで火災共済（保険）にご加入いただきます。なお、借地上建物など、当 J A が指定する保証機関の所定の審査基準により、ご加入いただいた火災共済（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（鳥取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	○保証料率は年 0.10～0.25% で、審査結果により決定させていただきます。 ○一括払い・分割払いのいずれかよりご選択いただけます。 ①一括払い ご融資時に一括して保証料をお支払いいただきます。 【お借入額 1,000 万円あたりの一括支払保証料（例：保証料率年 0.25% の場合）】 <table><tr><td>お借入期間</td><td>10 年</td><td>15 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>124,257</td><td>184,382</td><td>243,237</td><td>300,666</td><td>356,503</td><td>410,497</td></tr></table> ②分割払い 約定返済日の元利金返済にあわせ、保証料をお支払いいただきます。 ○また、一定の条件を満たす方は、保証料金利組込みタイプにすることができます。保証料はご融資利率に含まれ、ご融資利率は保証料相当分（年 0.15%）高くなります。 【保証料金利組込みタイプご利用条件】 ①前年度年収 300 万円以上、かつ、②勤務年数 5 年以上、かつ、③年収倍率 7 倍以内（年収倍率＝今回借入金額÷税込年収）	お借入期間	10 年	15 年	20 年	25 年	30 年	35 年	保証料（円）	124,257	184,382	243,237	300,666	356,503	410,497
お借入期間	10 年	15 年	20 年	25 年	30 年	35 年									
保証料（円）	124,257	184,382	243,237	300,666	356,503	410,497									
団体信用生命共済	○当 J A 所定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。 <table><tr><td>団体信用生命共済名</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>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 0.2%</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 0.3%</td></tr></table>	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	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 0.2%	三大疾病保障特約付団体信用生命共済（連生）	年 0.3%				
団体信用生命共済名	加算利率														
団体信用生命共済（特約なし）	なし														
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 0.2%														
三大疾病保障特約付団体信用生命共済（連生）	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）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	○成約実行時の事務取扱手数料…33,000 円（税込） ○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…500 万円以下→11,000 円（税込） 500 万円超→55,000 円（税込） ②一部繰上返済の場合…5,500 円（税込） ○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。
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（以下「苦情等」という。）につきましては、当組合本支店（所）または金融部融資課（電話：0850—23—3052）にお申し出ください。当組合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：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。上記当組合金融部融資課または JAバンク相談所にお申し出ください。 岡山弁護士会岡山仲裁センター（JAバンク相談所を通じてのご利用となります。上記 JAバンク相談所にお申し出ください。）
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 JA の融資窓口までお問い合わせください。 ○1 億円超のお借入の場合は、保険金額によって団体信用生命共済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。