商品概要説明書　住宅ローン（借換コース）

福井県農業協同組合

（令和７年４月１日現在適用中）

１．商品名	・住宅ローン（借換コース）
２．ご融資対象者	・当ＪＡの組合員で個人の方。 ※当ＪＡの組合員以外の方は、一定のご出資をいただくことで組合員となることができます。 ・お借入時の年齢が満１８歳以上満６６歳未満であり、最終ご返済時の年齢が満８０歳未満の方。 ※最終ご返済時の年齢が満８０歳以上の場合は、ご本人と同居または同居予定の満１８歳以上のお子様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。その場合、連帯債務者となるお子様につきましても、ＪＡの組合員である必要があります。 ・前年度税込年収が１５０万円以上ある方。 ※自営業の方の場合は、収入から必要経費を差し引いた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。 ・その他、当ＪＡが定める条件を満たす方。
３．資金使途	・ご本人またはご家族が常時居住する住宅を建設するために必要な資金等（土地購入を含む）であること。 ①現在、他金融機関から借入中の住宅ローンの借換と借換に伴う諸費用。 ②借換に伴う増改築・改装・補修費用。 ③上記①・②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
４．ご融資期間	・３年以上４０年以内（１年単位） ※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は、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。
５．ご融資金額	・１０万円以上２億円以内（１万円単位） ※ただし、所要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については、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。
６．ご融資利率	次のいずれかよりご選択いただけます。 ・固定金利型 最終返済時までご契約の金利が適用されます。 ・固定金利選択型（３年・５年・１０年固定コース） ①新規お借入時に、固定金利期間（３年・５年・１０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。 ②固定金利期間終了時に際して、固定金利選択のお申し出がない場合や当ＪＡに対するお支払いが滞っている場合、当ＪＡが債権保全を必要とする相当の事由が生じた場合には、固定金利を再選択することはできず変動金利に切替えさせていただきます。

	・変動金利型 お借入後の利率は、基準日（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または長期プライムレート）により、年２回見直しを行い、それぞれ６月および１２月の約定返済日の翌日から新利率を適用します。 ただし、元利均等返済の場合、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。 なお、基準金利が大幅に変動した場合は、上記以外の日に適用利率を変更する場合があります。
７．金利情報の入手方法	・現在のご融資利率につきましては、当ＪＡ窓口までお問い合わせください。
８．ご返済方法	・毎月元利均等返済（毎月の返済額（元金＋利息）が一定金額となる返済方法） ・毎月元金均等返済（毎月の返済額（元金＋利息）における元金が一定金額となる返済方法） ※ボーナス返済の併用もできます。ただし、年２回のボーナス返済の割合は、お借入額の５０％以内（１万円単位）とします。 ※年２回返済も選択することができます。ただし、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。
９．担　保	・原則として、ご融資対象住宅およびその土地に第１順位の抵当権を設定登記させていただきます。
10．保　証	・協同住宅ローン株式会社の保証が必要となります。 ・必要により連帯保証人をお願いする場合がございます。
11．保証料	・協同住宅ローン株式会社に対し、所定の保証料（年０．１０％～年０．４０％）をお支払いいただきます。
12．団体信用生命共済（保険）	・当ＪＡ所定の団体信用生命共済（保険）のいずれかに加入していただきます。なお、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なります。

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
長期継続入院保障特約付団体信用生命共済	年０．１０％
三大疾病保障特約付団体信用生命共済	年０．１０％
団体信用生命共済（連生）	年０．１５％
三大疾病保障特約付団体信用生命共済（連生）	年０．２０％
がん保障特約付団体信用生命保険	年０．０５％
がん保障特約付団体信用生命保険（連生）	年０．２５％
団体信用生命保険（ワイド）	年０．４０％

13．９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０．３０％

14. 火災共済（保険）	・担保物件について火災共済（保険）に加入していただきます。なお、借地上の建物など、当ＪＡ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あります。 ※共済（保険）金額は建物の時価相当額、期間は原則として全額償還までとします。（継続による加入も可能）
15. 手数料	【保証機関手数料】 ・ご融資の際、３３，０００円の事務取扱手数料（消費税含む）が必要です。 【当組合手数料】 ・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（消費税含む）が必要です。 ① 全額繰上返済手数料　３３，０００円 ② 一部繰上返済手数料　５，５００円 ・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（消費税含む）が必要です。
16. 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。
17. 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ＪＡ支店、出張所または金融部融資課（電話：０７７６－５０－７６２１）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：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。 なお、以下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。 福井弁護士会　（電話：０７７６－２３－５２５５） 京都弁護士会　（電話：０７５－２３１－２３７８） 愛知県弁護士会（電話：０５２－２０３－１７７７）
18. その他参考となる事項	・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。 ・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。 ・書面契約の場合、印紙税が別途必要となります。なお、電子契約の場合は印紙税が不要となりますが、２２，０００円の電子契約サービス手数料（消費税等含む。）が必要です。 ・ご返済額の試算については、当ＪＡ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。