

# 商品概要説明書

住宅ローン（借換応援型）

（令和6年4月1日現在）

商品名	住宅ローン（借換応援型）期間：令和6年2月1日（木）～令和7年1月31日（金）
ご利用いただける方	<p>○JAの組合員の方。</p> <p>○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。</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18歳以上の子供を連帯債務者とするによりお借入れが可能となります。</p> <p>○原則として、前年度税込年収が300万円以上ある方（自営業者の方は前年度税引前所得とします。）。ただし、農業者以外の自営業者の方は、過去3か年の各年の所得金額（税引前所得）が300万円以上、かつJAが定める条件を満たしている方。なお、同居される配偶者の方を連帯債務者とし所得合算できる場合があります。</p> <p>○原則として、勤続（または営業）年数が1年以上の方。ただし、農業者以外の自営業者については、営業年数が3年以上の方。</p> <p>○団体信用生命共済（保険）に加入できる方。</p> <p>○JAが指定する保証機関の保証が受けられる方。</p> <p>○その他JA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。</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（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。</p> <p>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。</p> <p>③上記①・②の借入と併せた他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。</p>
借入金額	<p>○10万円以上10,000万円以内とし、1万円単位とします。</p> <p>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JAの定める範囲内、所要金額の範囲内とします。</p> <p>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、JAの融資窓口へお問い合わせください。</p> <p>○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、住宅部分に対する借入金額の2分の1以下とします。</p>

借入期間	<p>○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。</p> <p>○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。</p> <p>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、JAの融資窓口へお問い合わせください。</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）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。</p> <p>お借入時の利率は、JA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><b>【変動金利型】</b></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（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、6月・12月の約定返済日（応答日）の翌日より適用利率を変更いたします。</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>○利率等の詳細については、JA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、1万円単位です。）のいずれかをご選択いただけます。</p> <p>○元利均等返済において、変動金利型の場合、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。</p>
担保	<p>○ご融資対象物件（建物のみ融資対象となる場合も土地・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>○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</p>

	いただきます。また、原則として、ご加入いただいた火災共済（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が、JA が指定する保証機関の所定の審査基準により、質権設定が省略できる場合があります。																		
保証人	○JA が指定する保証機関（宮崎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	<p>○一括払い・分割払いのいずれかよりご選択いただけます。</p> <p>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（0.15%、0.20%、0.25%、0.30%のいずれか。ただし、農業者の場合は、0.10%となります）。なお、保証料には、一律保証料（25,000 円）が含まれております。</p> <p><b>【お借入額 1,000 万円あたりの一括支払保証料（保証料率：0.15%の場合）】</b></p> <table border="1"> <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> <td>40 年</td> </tr> <tr> <td>保証料(円)</td> <td>95,575</td> <td>156,632</td> <td>184,139</td> <td>209,772</td> <td>233,653</td> <td>255,883</td> </tr> </table> <p>※一律保証料（25,000 円）を含む。</p> <p>②分割払い 約定返済日の元金返済にあわせ、保証料をお支払いいただきます。（0.15%、0.20%、0.25%、0.30%のいずれか。ただし、農業者の場合は、0.10%となります。）なお、ご融資時に一律保証料（25,000 円）をお支払いいただきます。</p> <p>○ご返済期間終了までの間において、全額繰上返済等をされる場合は、保証機関が支払う返戻保証料より 5,000 円が控除されます。</p>	お借入期間	10 年	20 年	25 年	30 年	35 年	40 年	保証料(円)	95,575	156,632	184,139	209,772	233,653	255,883				
お借入期間	10 年	20 年	25 年	30 年	35 年	40 年													
保証料(円)	95,575	156,632	184,139	209,772	233,653	255,883													
団体信用生命共済（保険）	<p>○JA 所定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 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。</p> <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>年 0.00%</td> </tr> <tr> <td>長期継続入院特約付団体信用生命共済</td> <td>年 0.06%</td> </tr> <tr> <td>三大疾病保障特約付団体信用生命共済</td> <td>年 0.00%</td> </tr> <tr> <td>団体信用生命共済（連生）</td> <td>年 0.20%</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 0.30%</td> </tr> <tr> <td>がん保障特約付団体信用生命共済</td> <td>年 0.10%</td> </tr> <tr> <td>がん保障特約付団体信用生命共済（連生）</td> <td>年 0.20%</td> </tr> <tr> <td>団体信用生命共済（ワイド）</td> <td>年 0.30%</td> </tr> </tbody> </table>	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）	年 0.00%	長期継続入院特約付団体信用生命共済	年 0.06%	三大疾病保障特約付団体信用生命共済	年 0.00%	団体信用生命共済（連生）	年 0.20%	三大疾病保障特約付団体信用生命共済（連生）	年 0.30%	がん保障特約付団体信用生命共済	年 0.10%	がん保障特約付団体信用生命共済（連生）	年 0.20%	団体信用生命共済（ワイド）	年 0.30%
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）	年 0.00%																		
長期継続入院特約付団体信用生命共済	年 0.06%																		
三大疾病保障特約付団体信用生命共済	年 0.00%																		
団体信用生命共済（連生）	年 0.20%																		
三大疾病保障特約付団体信用生命共済（連生）	年 0.30%																		
がん保障特約付団体信用生命共済	年 0.10%																		
がん保障特約付団体信用生命共済（連生）	年 0.20%																		
団体信用生命共済（ワイド）	年 0.30%																		
9 大疾病補償保険	<p>○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。</p> <p>年 0.3%</p>																		

手数料	<p>○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される場合は、次の事務手数料（消費税等含む。）が必要です。</p>											
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="497 271 858 322" rowspan="4">一部・全額繰上手数料</td> <td data-bbox="858 271 1241 322">100万円未満</td> <td data-bbox="1241 271 1417 322">5,500円</td> </tr> <tr> <td data-bbox="858 322 1241 374">100万円～500万円未満</td> <td data-bbox="1241 322 1417 374">22,000円</td> </tr> <tr> <td data-bbox="858 374 1241 425">500万円～1,000万円未満</td> <td data-bbox="1241 374 1417 425">33,000円</td> </tr> <tr> <td data-bbox="858 425 1241 472">1,000万円超</td> <td data-bbox="1241 425 1417 472">44,000円</td> </tr> </table>	一部・全額繰上手数料	100万円未満	5,500円	100万円～500万円未満	22,000円	500万円～1,000万円未満	33,000円	1,000万円超	44,000円		
	一部・全額繰上手数料		100万円未満	5,500円								
			100万円～500万円未満	22,000円								
500万円～1,000万円未満			33,000円									
1,000万円超		44,000円										
<p>○ご返済期間終了までの間において、他金融機関へ借換される場合は、次の事務手数料（消費税等含む。）が必要です。</p>												
<table border="1"> <tr> <td data-bbox="497 611 858 714" rowspan="2">借換手数料</td> <td data-bbox="858 611 1241 663">住宅・リフォームローン</td> <td data-bbox="1241 611 1417 663">33,000円</td> </tr> <tr> <td data-bbox="858 663 1241 714">貸付資金・事業資金</td> <td data-bbox="1241 663 1417 714">55,000円</td> </tr> </table>	借換手数料	住宅・リフォームローン	33,000円	貸付資金・事業資金	55,000円							
借換手数料		住宅・リフォームローン	33,000円									
	貸付資金・事業資金	55,000円										
<p>○ご返済期間終了までの間において、ご返済条件等を変更される場合は次の事務手数料（消費税等含む。）が必要です。</p>												
<table border="1"> <tr> <td data-bbox="497 853 730 1205" rowspan="5">その他手数料</td> <td data-bbox="730 853 1018 958" rowspan="2">金利条件変更事務</td> <td data-bbox="1018 853 1257 958">固定期間終了後の金利条件変更</td> <td data-bbox="1257 853 1417 958">5,500円</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1018 958 1257 1064">固定期間中の金利条件変更</td> <td data-bbox="1257 958 1417 1064">5,500円</td> </tr> <tr> <td data-bbox="730 1064 1257 1115">特約期間設定手数料</td> <td data-bbox="1257 1064 1417 1115">無料</td> </tr> <tr> <td data-bbox="730 1115 1257 1155">不動産担保条件変更事務手数料</td> <td data-bbox="1257 1115 1417 1155">実費相当額</td> </tr> <tr> <td data-bbox="730 1155 1257 1205">償還方法変更事務手数料</td> <td data-bbox="1257 1155 1417 1205">5,500円</td> </tr> </table>	その他手数料	金利条件変更事務	固定期間終了後の金利条件変更	5,500円	固定期間中の金利条件変更	5,500円	特約期間設定手数料	無料	不動産担保条件変更事務手数料	実費相当額	償還方法変更事務手数料	5,500円
その他手数料			金利条件変更事務	固定期間終了後の金利条件変更	5,500円							
		固定期間中の金利条件変更		5,500円								
		特約期間設定手数料	無料									
		不動産担保条件変更事務手数料	実費相当額									
	償還方法変更事務手数料	5,500円										
<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、JA支店にお申し出ください。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。</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JAバンク相談所にお申し出ください。  鹿児島県弁護士会（JAバンク相談所を通じてのご利用となります。）</p>											
<p>その他</p>	<p>○お申込みに際しては、JAおよび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。</p> <p>○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。</p> <p>○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</p>											

	<p>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。</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、JAの融資窓口までお問い合わせください。</p> <p>○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。</p>
金利引下げ条件	<p>①業者からの持込</p> <p>②他の金融機関からの住宅ローン借換</p> <p>③正組合員またはその家族（配偶者、直系2親等以内）</p> <p>④当JAにて農産物販売代金・給与振込・年金振込のある方</p> <p>⑤当JAにて公共料金の口座振替がある方</p> <p>⑥当JAにて定期積金、定期貯金の契約をされている方</p> <p>⑦当JAにて個人ネットバンクを利用されている方</p> <p>⑧当JAにて本人または家族が投資信託されている方</p> <p>⑨当JAにてローン契約のある方</p> <p>⑩当JAにてカードローン（約定返済型）の契約をされている方</p> <p>⑪当JAにて初めての取引で口座開設される方</p> <p>⑫JAカード契約者または新規申込者</p> <p>⑬JA青（壮）年部・女性部の方</p> <p>⑭JAにて購買事業の利用のある方</p> <p>⑮JAプリエール会員に加入されている方</p> <p>⑯相談会に来店された方</p> <p>⑰JAより融資物件（建物・土地）を購入される方</p> <p>⑱融資対象物件がエコ住宅（オール電化、環境配慮型ガス型住宅、太陽光発電システム・環境貢献型みやざきスギの家認定制度）に該当される方</p>

J Aバンク宮崎