

商品概要説明書

住宅ローン（借換コース）

（令和7年11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です。 ○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。 ○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、固定金利をご選択いただいた場合、選択した固定金利期間（3 年・5 年・10 年）によってお借入利率は異なります。 お借入時の利率は、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。 ○利率は店頭に掲示します。詳細については、当JA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、1万円単位です。）のいずれかをご選択いただけます。 ○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。												
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。 ○借地上の建物などの場合には、当JA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きますことがございます。												
保証人	○当JA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。												
保証料	○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								

団体信用生命共済（保険）	○当 J A 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><th>団体信用生命共済（保険）名</th><th>加算利率</th></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. 1 0 %</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 0 %</td></tr><tr><td>団体信用生命共済（連生）</td><td>年 0. 1 0 %</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 5 %</td></tr><tr><td>がん保障特約付団体信用生命保険</td><td>年 0. 1 0 %</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. 2 5 %</td></tr><tr><td>団体信用生命共済（ワイド）</td><td>年 0. 2 0 %</td></tr></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）	なし	長期継続入院特約付団体信用生命共済	年 0. 1 0 %	三大疾病保障特約付団体信用生命共済	年 0. 1 0 %	団体信用生命共済（連生）	年 0. 1 0 %	三大疾病保障特約付団体信用生命共済（連生）	年 0. 2 5 %	がん保障特約付団体信用生命保険	年 0. 1 0 %	がん保障特約付団体信用生命保険（連生）	年 0. 2 5 %	団体信用生命共済（ワイド）	年 0. 2 0 %						
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. 1 0 %																								
三大疾病保障特約付団体信用生命共済	年 0. 1 0 %																								
団体信用生命共済（連生）	年 0. 1 0 %																								
三大疾病保障特約付団体信用生命共済（連生）	年 0. 2 5 %																								
がん保障特約付団体信用生命保険	年 0. 1 0 %																								
がん保障特約付団体信用生命保険（連生）	年 0. 2 5 %																								
団体信用生命共済（ワイド）	年 0. 2 0 %																								
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. 2 5 %																								
手数料	○ご融資の際、ならびに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、当 J A および保証機関に対して次の事務手数料（消費税等含む。）が必要です。 ※手数料定率型住宅ローンの場合は、融資実行時に当 J A に対してお借入金額の 1. 6 5 % の事務手数料（消費税含む。最低事務手数料 1 6 5 , 0 0 0 円。）が必要です。 <table><tr><td></td><td>当 J A</td><td>保証機関</td><td>合計</td></tr><tr><td>融資実行</td><td>55, 000 円</td><td>33, 000 円</td><td>88, 000 円</td></tr><tr><td>一部繰上返済</td><td>0 円</td><td>5, 500 円※</td><td>5, 500 円</td></tr><tr><td>全額繰上返済</td><td>償還元金 500 万円未満</td><td>0 円</td><td>11, 000 円※</td></tr><tr><td></td><td>償還元金 500 万円以上</td><td>22, 000 円</td><td>11, 000 円※</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td>33, 000 円</td></tr></table> ※ご融資の際に一括して保証料をお支払いいただいた場合、繰上返済にかかる保証機関手数料は、繰上返済により発生する返戻保証料の範囲内でお支払いただけますので、上記金額は上限金額です。 ○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、当 J A に対して 3 , 3 0 0 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 , 5 0 0 円の取扱手数料（消費税等含む。）が必要です。		当 J A	保証機関	合計	融資実行	55, 000 円	33, 000 円	88, 000 円	一部繰上返済	0 円	5, 500 円※	5, 500 円	全額繰上返済	償還元金 500 万円未満	0 円	11, 000 円※		償還元金 500 万円以上	22, 000 円	11, 000 円※				33, 000 円
	当 J A	保証機関	合計																						
融資実行	55, 000 円	33, 000 円	88, 000 円																						
一部繰上返済	0 円	5, 500 円※	5, 500 円																						
全額繰上返済	償還元金 500 万円未満	0 円	11, 000 円※																						
	償還元金 500 万円以上	22, 000 円	11, 000 円※																						
			33, 000 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（以下「苦情等」という。）につきましては、当JA本支店（所）または金融部融資（電話：0256-70-1514）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金融部融資またはJAバンク相談所にお申し出ください。 新潟県弁護士会（電話：025-222-5533） そのほか、東京弁護士会、第一東京弁護士会、第二東京弁護士会「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JAバンク相談所または東京三弁護士会にお問合せください。」
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。 ○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、印紙税が別途必要になります。 なお、電子契約の場合は印紙税が不要となりますが、下表記載の電子契約サー

ビス手数料（消費税等含む。）が必要です。

契約金額（全商品一律）	電子契約サービス手数料
1,000 万円超	11,000 円
500 万円超～1,000 万円以下	5,500 円
500 万円以下	0 円

○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 新潟かがやき