商品概要説明書

住宅ローン（借換応援型）

(令和７年４月１日現在)

商品名	住宅ローン（借換応援型）
ご利用いただける方	○当ＪＡ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(自営業者の場合は「前年度税引前所得」)が 300 万円以上であり、安定した職業に従事している方。 また、同居の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 350 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（保険）に加入できる方。 ○当ＪＡが指定する保証機関の保証が受けられる方。 ○その他当ＪＡ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」）と借換に伴う諸費用。
借入金額	○10 万円以上 10,000 万円以内とし、１万円単位とします。 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ＪＡの定める範囲内、所要資金の範囲内とします。 ○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ＪＡの融資窓口へお問い合わせください。 （注）対象物件の持分を超えるお借入は、贈与税負担が生じる場合があります。
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、借入期間は、住宅ローンにおける借入期間の範囲内とします。 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ＪＡ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）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、当ＪＡ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または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または長期プライムレート）が年 0.5%以上乖離した場合は１か月後の応当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または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。 ○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

<table>
<tr><td></td><td>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。</td></tr>
<tr><td>担保</td><td>○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くことがございます。</td></tr>
<tr><td>保証人</td><td>○当ＪＡが指定する保証機関（岩手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。</td></tr>
<tr><td>保証料</td><td>○　以下の定率保証料および一律保証料をお支払いいただきます。
【定率保証料】
保証料率は年 0.10%～年 0.40%です。
定率保証料のお支払いは、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（保証料率年 0.16%）の一括支払保証料（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>82,183</td><td>166,844</td><td>254,566</td><td>299,562</td><td>345,266</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。
なお、保証料率は年 0.10%～年 0.40%です。
【一律保証料】
お借入れ１件につき 30,000 円。お借入時に一括してお支払いいただきます。</td></tr>
<tr><td>団体信用生命共済（共済）</td><td>○当ＪＡ所定の（削除）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。</td></tr>
<tr><td>９大疾病補償保険</td><td>○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。</td></tr>
<tr><td>手数料</td><td>○お借入れの際、ＪＡ所定の取扱手数料が必要です。
○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、ＪＡ所定の事務手数料が必要です。
○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ＪＡ所定の条件変更手数料が必要です。
○固定金利期間終了後、再度、固定金利を選択される場合はＪＡ所定の取扱手数料が必要です。</td></tr>
</table>

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（以下「苦情等」という。）につきましては、当ＪＡ本支店（所）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、仙台弁護士会で紛争の解決を図ることも可能です（ＪＡバンク相談所を通じての利用となります）ので、利用を希望される場合は、当ＪＡまたは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。 ○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、電子契約サービス手数料が必要です。 ○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。

	○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。

（注）1　借入利率は、「固定変動選択型」、「変動金利型」、「固定金利型」の計３種類から選択します。
また、「固定変動選択型」における固定特約期間は、「３、５、10 年」の計３種類から選択します。

2　返済方法は、「元金均等返済」、「元利均等返済」の計２種類から選択します。
また、「毎月返済方式」、「年２回返済方式」、「特定月増額返済方式」の計３種類から選択します。