たじま農業協同組合
http://www.ja-tajima.or.jp

商品概要説明書

住宅ローン（借換応援型）

（2026 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 歳以上満 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満 18 歳以上の子供（完済時の満年齢が 76 歳未満）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、同居される満 18 歳以上の配偶者の方を連帯債務者とし収入合算される場合は、ご本人もしくは配偶者の方どちらか一方の年収が 250 万円以上であり、合算後の年収が 350 万円以上である方。 ○現在お借入中の住宅ローンがお借入れから１年以上経過しており、ご返済延滞等のない方。 ○原則として、勤続年数が１年以上の方。 ○自営業者の場合は営業年数が３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され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・補修のための費用および他金融機関または信販会社からの太陽光発電設備・家庭用燃料電池設置等にかかる借入金のお借換資金。 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、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。また、お借換時に行うリフォーム資金をあわせてご融資する場合は、その必要資金を加算することができます。

	○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、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。 ○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。
借入期間	○３年以上 40 年以内とし、１か月単位とします。ただし、現在お借入中の住宅ローンの残存期間＋５年の範囲内とします。 ○おまとめ住宅ローン対応を行う場合についても、借入期間は、上記の範囲内とします。
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、毎月決定し、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（当ＪＡ所定の短期プライムレート）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。 お借入後の利率は、４月１日および 10 月１日の基準金利（当ＪＡ所定の短期プライムレート）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。 お借入時の利率は、毎月末にＪＡバンク兵庫フラット 35 の期間別単純平均利率に 100％連動させて翌月１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。 ○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

<table>
<tr><td></td><td>法）とし、毎月返済方式、年２回返済方式（正組合員の方に限ります。）、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、10 万円単位です。）のいずれかをご選択いただけます。
〇変動金利の場合、次のいずれかよりご選択いただけます。
①お借入利率に変動があった場合、その都度、毎月のご返済額（元金＋利息）の見直しを行います。
②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。</td></tr>
<tr><td>担保</td><td>〇ご融資対象物件（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（根）抵当権を設定登記させていただきます。</td></tr>
<tr><td>保証人</td><td>〇当ＪＡが指定する保証機関（兵庫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>〇次のいずれかよりご選択いただけます。
①前払方式
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（担保評価額の 130％以内の場合）、お借入利率 2.000％、保証料率 0.220％、担保設定あり、元利均等返済の場合の一括支払保証料（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>123,345</td><td>189,284</td><td>236,243</td><td>254,433</td><td>269,848</td></tr>
</table>
②後払方式
【融資実行時】
一律保証料として３万円をお支払いいただきます。
【約定返済日】
約定返済日の元利金ご返済にあわせ、保証料をお支払いいただきます。
なお、保証料率は年 0.10～0.40％です。</td></tr>
</table>

<table>
<tr>
<td>キャッシュバックサービス</td>
<td>
○ご希望により、キャッシュバックサービスがご利用いただけます。
キャッシュバックサービスは、住宅ローン残高と定期貯金残高に応じて、下記の計算式により算出される住宅ローン利息相当額をキャッシュバックするサービスです。
【1か月分の計算式】
｛住宅ローン残高の50%
または
定期貯金の月中平均残高
のいずれか低い金額｝ ×｛住宅ローン金利－定期貯金金利｝ ×1/12
※定期貯金が複数ある場合の定期貯金金利は加重平均により算出します。
※定期貯金金利が住宅ローン金利を上回った場合、キャッシュバックは行いません。
【対象となる定期貯金】
ご本人および連帯債務者が当ＪＡにお預入れいただいている定期貯金のうち以下のものとします。
①大口定期貯金　②スーパー定期貯金　③期日指定定期貯金　④変動金利定期貯金
ただし、担保定期貯金（総合口座貸越の担保定期貯金含む）を除く。
【ご注意】
①キャッシュバック計算の対象となる定期貯金残高は、月末時点における住宅ローン残高の50%を上限とします。
②住宅ローン金利および定期貯金金利は月末時点における適用金利とします。
③キャッシュバックは、１月と７月（年２回）に６か月分をまとめて住宅ローンの返済口座に入金する方法により実施します。
④月末時点で住宅ローンが延滞状態にある場合は、キャッシュバック計算は行いません。（延滞月分を除いた金額をキャッシュバックします）
⑤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０．１%
⑥その他詳細については、お気軽にお問い合せ下さい。
</td>
</tr>
<tr>
<td>団体信用生命共済
（保険）</td>
<td>
○当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）掛金は当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。
<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0.10%</td></tr>
<tr><td>三大疾病保障特約付団体信用生命共済</td><td>年0.20%</td></tr>
<tr><td>団体信用生命共済（連生）</td><td>年0.10%</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保険</td><td>年0.05%</td></tr>
<tr><td>がん保障特約付団体信用生命保険（連生）</td><td>年0.25%</td></tr>
<tr><td>団体信用生命保険（ワイド）</td><td>年0.05%</td></tr>
</table>
○ご加入に際しては、健康状態を告知していただきます。健康状態によっては、ご加入をお断りする場合もございますので、あらかじめご了承下さい。
</td>
</tr>
</table>

<table>
<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。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％</td></tr>
<tr><td>手数料</td><td>○ご融資の際、55,000 円の事務手数料（消費税等含む。）が必要です。ただし、無担保融資の場合は、5,500 円の実行手数料（消費税等含む。）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、次の事務手数料（消費税等含む。）が必要です。
<table>
<tr><td>償還金額 100 万円以下</td><td>5,500 円</td></tr>
<tr><td>償還金額 100 万円超 500 万円以下</td><td>11,000 円</td></tr>
<tr><td>償還金額 500 万円超 1,000 万円以下</td><td>22,000 円</td></tr>
<tr><td>償還金額 1,000 万円超</td><td>33,000 円</td></tr>
</table>
（ＪＡネットバンクによる一部繰上返済の場合は 5,500 円）
○ご返済期間終了までの間において、お借入れ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。</td></tr>
<tr><td>出産・育児休業特例
（元金据置）</td><td>○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。</td></tr>
<tr><td>苦情処理措置および紛争解決措置の内容</td><td>○苦情処理措置
本商品にかかる相談・苦情等（以下「苦情等」という。）につきましては、当ＪＡ本支店またはコンプライアンス・リスク統括室（電話：0796－24－6607）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（電話番号：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</td></tr>
</table>

	きます。上記当ＪＡコンプライアンス・リスク統括室またはＪＡバンク相談所にお申し出ください。 兵庫県弁護士会（電話：078－341-8227） 東京弁護士会、第一東京弁護士会、第二東京弁護士会 （以上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。上記当ＪＡコンプライアンス・リスク統括室またはＪＡバンク相談所にお問い合わせください。） ※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い合わせください。
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。 ○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。 ○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。