

住宅ローン商品詳細説明書

2023 年 10 月 2 日現在

商品名	住宅ローン
ご利用いただけるお客さま	以下の条件を満たすお客さま ・ au じぶん銀行に円普通預金口座をお持ちのお客さま ・ お申込時のご年齢が満 18 歳以上満 65 歳未満で、最終ご返済時が満 80 歳の誕生日までのお客さま ・ 前年度の年収（自営業の場合は申告所得）が 200 万円以上のお客さま ・ au じぶん銀行指定の団体信用生命保険にご加入いただけるお客さま ・ 借入対象物件に au じぶん銀行または au じぶん銀行が指定する保証会社を第一順位の抵当権者とする抵当権を設定していただけるお客さま ・ 日本国籍のお客さま、または永住許可を受けている外国籍のお客さま ・ au じぶん銀行が定める借入条件に該当するお客さま
資金使途・借入用途	ご自身またはご家族（※1）がお住まいになるための以下の資金 ・ 戸建・マンション（中古物件含む）の購入資金 ・ 戸建の新築資金（※2） ・ 他の金融機関で現在借入中の住宅ローンのお借換え（住宅ローンとリフォームローン（※3）の一括でのお借換え（※4）を含む）資金 ・ 上記に伴う諸費用（※5） ※1 ご家族とは、配偶者、配偶者以外の扶養されるご家族、およびご自身または配偶者のご両親に限ります。 ※2 建物完成時に一括でのご融資となります。 ※3 お借換えの対象となるリフォームローンは、住宅の増改築工事に関する資金にかかるローンであって、かつ、銀行からお借入れしたものに限りします。 ※4 リフォームローンのみのお借換えや新規のリフォームのための資金は、資金使途・借入用途に該当しません。 ※5 諸費用には、主に印紙税（売買契約書などに貼付）、登記にかかる登録免許税、司法書士、土地家屋調査士の手数料、住宅ローンお借入れの際に発生する事務手数料、火災保険料、地震保険料、不動産仲介手数料、引越費用などを含めることができます。 ※借入対象となる物件は、建築基準法およびその他法令の定めに合致することが必要です。 ※所在地、面積、状況などによって、借入対象外となる場合があります。 ※借地物件・保留地物件や離島などは借入対象外の物件となる場合があります。 ※投資用や事業用、賃貸用物件などは借入対象外の物件となります。
借入金額	500 万円以上 2 億円以内（10 万円単位） ※借入金額に含める諸費用分は、 ・ 新規お借入れの場合、「売買契約書の金額×10%」 ・ お借換えの場合、「お借換えに伴う諸費用金額」 の範囲内とします。 ※お借換えの場合は、借入対象物件の担保評価額を上回る金額でもお申込みいただけます。ただし、審査の結果によっては、ご希望に添えない場合もあります。

借入期間	1 年以上 35 年以内（1 ヶ月単位） ※お借換えもしくは中古物件の場合は、一部制限があります。
借入金利	住宅ローン規約に基づいたお客さまに適用される金利のことをいいます。 お借入日における金利が適用されます。
金利プラン	基準金利から借入金利を引下げる「当初期間引下げプラン」と「全期間引下げプラン」の 2 つの金利プランからお選びいただけます。ただし、審査結果によっては「保証付金利プラン」のご利用に限定する場合がございます。 ※金利プランはお借入時にご決定いただき、お借入後の変更はできません。 当初期間引下げプラン ➤ 当初の特約期間を重視し借入金利を引下げます。当該期間中の金利引下幅は全期間引下げプランより大きくなりますが、特約期間終了後の金利の引下幅は全期間引下げプランより小さくなります。 ※当初期間とは、以下のとおりです。 ・変動金利タイプ：原則、お借入後 5 年を経過した金利見直しまでの期間。ただし、その期間内に固定金利特約タイプに変更した場合は、お借入後変更までの期間 ・固定金利特約タイプ：お借入時に適用となる固定金利特約期間 全期間引下げプラン ➤ 借入期間中すべての期間において、借入金利を引下げます。当初期間引下げプランに比べ、特約期間中の金利引下幅は小さくなります。 保証付金利プラン ➤ 保証付金利プラン専用の基準金利から借入期間中すべての期間において、借入金利を引き下げます。 ※当初期間引下げプランとおよび全期間引下げプランの基準金利・金利引下幅とは異なります。
金利タイプ	金利プランを「当初期間引下げプラン」もしくは「全期間引下げプラン」をご選択の場合・「変動金利」「固定金利特約（2 年、3 年、5 年、10 年、15 年、20 年、30 年、35 年）」の 2 つの金利タイプからお選びいただけます。 ※各金利タイプを組合わせる「ミックス（金利タイプ数 2 本）」でお借入れいただくこともできます（ミックスのご利用はお借入前にお選びいただき、お借入後はご変更いただけません）。 金利プランが「保証付金利プラン」となる場合 ・「変動金利」「固定金利特約（3 年、5 年、10 年）」の 2 つの金利タイプからお選びいただけます。 ※各金利タイプを組合わせる「ミックス（金利タイプ数 2 本）」はご利用いただけません。

変動金利タイプ

- 市場の金利情勢などの変化に伴い、変動する金利です。
- 借入金利は、毎年4月1日と10月1日の年2回を基準日と定め、見直しを行います。
- 4月1日基準日に決まる新借入金利は、同年6月の返済日の翌日から、10月1日基準日に決まる新借入金利は、同年12月の返済日の翌日から適用します。
※基準金利が大きく変動した場合は、基準日以外の日に借入金利を見直す場合もあります。
- 変動金利適用中は、お申し出後、固定金利特約に変更することができます。

固定金利特約タイプ

- 2年、3年、5年、10年、15年、20年、30年、35年の中から借入金利を固定する期間をお選びいただき、その期間中決められた借入金利が適用されます。
ただし、「保証付金利プラン」となる場合は、3年、5年、10年に限定されます。
- お借入時にお客さまが選ばれた固定金利特約期間中は、借入日現在の基準金利をもとにして決められた借入金利にて固定します。
- 固定金利特約期間終了時に再度、固定金利特約を選択するお申し出がない場合は、自動的に変動金利に変更されます。
- 固定金利特約期間中は、金利タイプの変更ができません。

- ・各金利タイプにおいて、基準となる金利（基準金利）を定めており、市場金利をもとに下記事項を勘案して au じぶん銀行独自の判断で決定します。

- ✧ au じぶん銀行が住宅ローンの貸出資金を調達するためのコスト
- ✧ au じぶん銀行が住宅ローンの審査・販売に必要な事務および営業コスト
- ✧ au じぶん銀行の収益および金利情勢など

※固定金利特約の場合、上記以外に、金融市場の動向などに連動して変更します。

※毎月の基準金利は、前月末日までに決定し、当行所定の方法により掲示します。

- ・金利タイプ変更手数料は、以下のとおりとなります。

変更後の金利タイプ	手数料
変動金利	無料
固定金利特約	無料

返済方法	・「毎月返済」「毎月返済と半年毎増額返済の併用」からお選びいただき、半年毎増額返済は借入金額の 50%まで充当することができます。 ・「元利均等返済」「元金均等返済」からお選びいただきます。 元利均等返済 ➤ 返済開始から終了するまでの期間、毎月の返済額を「元金」と「利息」の合計が均等になるように計算した返済方法です。 ➤ 変動金利タイプの場合は、以下のルールが適用されます。 (ア)お借入後 5 回目の 10 月 1 日を基準日とする借入金利の見直しを行い、新借入金利が適用されるまで返済額を一定のままとします。この期間中、借入金利に変更があった場合も返済額は一定のまま、「元金」と「利息」の金額の内訳が変更となります。以降 5 年ごとに返済額の見直しを行います（これを 5 年ルールといいます）。 (イ)借入金利が上昇し、見直後の返済額が増額となった場合でも、それまでの返済額の 125%を超えることはありません（これを 125%ルールといいます）。 (ウ)金利情勢などにより、最終返済期日が到来しても未返済残高が残る可能性があります。この場合、原則として最終返済期日に全額返済をしていただきます。 元金均等返済 ➤ お借入時の借入金額を「返済回数で均等に割った元金」および「その月の利息」の合計となるように計算した返済方法です。 ➤ 借入金利の変更や元金の減少により、返済額は変動します。						
返済日	・ 2 日、7 日、12 日、17 日、22 日、27 日からお選びいただきます。 ・ お選びいただいた返済日に、au じぶん銀行円普通預金口座から自動引落としを行います。そのため、返済日の 19:00 までに当該口座に残高がない場合は、引落としができず遅延損害金が発生します。 ・ 返済日が、土・日・祝休日・12 月 31 日～1 月 3 日の場合は、翌営業日に自動引落としが行われます。						
担保	・ 借入対象物件（土地・建物）に、au じぶん銀行または au じぶん銀行が指定する保証会社を第一順位の抵当権者とする抵当権を設定いただきます。 ・ 抵当権設定登記にかかる登録免許税・司法書士報酬などを事務手数料とは別にご負担いただきます。 ・ 借入対象となる建物に対する火災保険にご加入いただきます。なお、保険金請求権に対して au じぶん銀行を質権者とする質権を設定いただく場合があります。 ※火災保険料は、お客さまの負担となります。						
保証人	・ 連帯保証人は原則不要です。ただし、ペアローンおよび収入合算をご利用の場合は、以下のとおりとなります。 <table><tr><td>契約</td><td>連帯保証人</td></tr><tr><td>ペアローン</td><td>お互いに連帯保証人となります（ペアローンをお申込みの場合は、それぞれのお客さまのお申込手続きが必要です）。</td></tr><tr><td>収入合算</td><td>収入合算者となる方は連帯保証人となります。</td></tr></table> ※同居の家族に限ります。	契約	連帯保証人	ペアローン	お互いに連帯保証人となります（ペアローンをお申込みの場合は、それぞれのお客さまのお申込手続きが必要です）。	収入合算	収入合算者となる方は連帯保証人となります。
契約	連帯保証人						
ペアローン	お互いに連帯保証人となります（ペアローンをお申込みの場合は、それぞれのお客さまのお申込手続きが必要です）。						
収入合算	収入合算者となる方は連帯保証人となります。						

	※審査の結果、保証会社をご利用いただく場合は、ペアローンおよび収入合算者となる方は、保証会社に対する連帯保証人となります。 ・借入対象物件（土地・建物）が共有名義の場合、共有される方は担保提供者（物上保証人）となります。 ※連帯債務の取扱いはありません。												
保証料	審査の結果、保証会社をご利用いただく場合、保証料相当額は金利に含まれており、別途保証料は発生しません。												
繰上返済	・繰上返済は1円以上（1円単位）からご利用いただけます。 ・繰上返済の手数料は、以下のとおりとなります。 <table><tr><th colspan="2">繰上返済種類</th><th>手数料</th></tr><tr><td colspan="2">一部繰上返済</td><td>無料</td></tr><tr><td rowspan="2">全額繰上返済</td><td>変動金利タイプ</td><td>無料</td></tr><tr><td>固定金利タイプの 特約期間中</td><td>33,000円（税込）</td></tr></table>		繰上返済種類		手数料	一部繰上返済		無料	全額繰上返済	変動金利タイプ	無料	固定金利タイプの 特約期間中	33,000円（税込）
繰上返済種類		手数料											
一部繰上返済		無料											
全額繰上返済	変動金利タイプ	無料											
	固定金利タイプの 特約期間中	33,000円（税込）											
事務手数料	借入金額に対して2.20%（税込）の手数料がかかります。												
条件変更手数料	5,500円（税込）の手数料がかかります。												
団体信用生命保険 （一般団信）	<保険金のお支払いについて> 万が一保険期間中に死亡または所定の高度障害状態になられた場合、または医師の診断書等で保険会社により余命6ヶ月以内と判断された場合に、ローン残高の100%相当額が保険金として支払われます。 <引受保険会社> ライフネット生命保険株式会社 TEL：0120-587-630（月～金曜日9:00～18:00<年末年始、土曜、日曜、祝日は除く>） <留意事項> ・保障内容の詳細については「被保険者のしおり」をご参照ください。また、保障内容のご不明な点や、ご請求については上記引受保険会社までお問い合わせください。 ・「がん50%保障団信」、「がん100%保障団信」、「がん100%保障団信プレミアム」へご加入の場合は、下記（がん50%保障団信/がん100%保障団信/がん100%保障団信プレミアムへご加入の場合）をご参照ください。 ・ライフネット生命保険株式会社が提供する団体信用生命保険付帯の当行ローンにおける加入最高保険金額は通算2億円（住宅ローンお申込時の借入希望金額にて算出した通算金額）となります。												
遅延損害金	年14.0%（1年を365日とする日割り計算）												
指定紛争解決機関	一般社団法人全国銀行協会 連絡先 全国銀行協会相談室 電話番号 0570-017109 または 03-5252-3772 受付時間/月～金曜日9:00～17:00（祝日および銀行の休業日を除く）												
その他	・auじぶん銀行ウェブサイト内の住宅ローンシミュレーションにて、返済額の試算が可能です。 ・金利情勢などにより借入金利や商品内容を見直す場合があります。 ・お申込みに際しては、auじぶん銀行所定の審査を行います。審査結果によってはご希望に添いかねる場合があります。												

がん 50%保障団信/がん 100%保障団信/がん 100%保障団信プレミアムへご加入の場合	
ご利用いただけるお客さま	・ ご加入時に年齢が満 50 歳までのお客さま
上乗せ金利	・ お客さまのご加入の団信によって、所定の利率の上乗せ金利が発生する場合があります。
保険金のお支払いについて	＜共通＞ ・ お借入日または加入承諾日以降の保険期間中に死亡または所定の高度障害状態に該当された場合に、ローン残高の 100%相当額が保険金として支払われます。また、医師の診断書等で保険会社により余命 6 ヶ月以内と判断された場合にも同様に保険金として支払われます。 ＜がん 50%保障団信＞ ・ お借入日または加入承諾日からその日を含めて 90 日（免責期間）経過後の保険期間中に「被保険者のしおり」に定める所定の悪性新生物に罹患したと医師によって病理組織学的所見（生検）により診断確定された場合、保険期間中に「被保険者のしおり」に定める所定の急性心筋梗塞もしくは脳卒中を発病し所定の状態に該当した場合、もしくは所定の手術を受けた場合、または、保険期間中に「被保険者のしおり」に定める所定の肝疾患もしくは腎疾患を発病し、その治療を目的とした入院の日数が継続して 60 日以上となった場合にローン残高の 50%相当額が保険金として支払われます。 ・ お借入日または加入承諾日以降に発生した傷害または発病した「被保険者のしおり」に定める所定の疾病により、保険期間中に入院日数が連続して 31 日となり、その 31 日目以後、入院日数が継続して 150 日となった場合にローン残高の 100%相当額が保険金として支払われます。 ※入院日数は、連続した入院と継続した入院の日数で 180 日となります。 ・ お借入日または加入承諾日以降に発生した傷害または発病した「被保険者のしおり」に定める所定の疾病により、保険期間中に入院日数が連続して 31 日となったとき。また、以降、入院が継続して、30 日に達するごとにローン契約の月々の予定返済額を保障します。 ＜がん 100%保障団信＞ ・ お借入日または加入承諾日からその日を含めて 90 日（免責期間）経過後の保険期間中に「被保険者のしおり」に定める所定の悪性新生物に罹患したと医師によって病理組織学的所見（生検）により診断確定された場合にローン残高の 100%相当額が保険金として支払われます。 ・ お借入日または加入承諾日以降に発生した傷害または発病した「被保険者のしおり」に定める所定の疾病により、保険期間中に入院日数が連続して 31 日となり、その 31 日目以後、入院日数が継続して 150 日となった場合にローン残高の 100%相当額が保険金として支払われます。 ※入院日数は、連続した入院と継続した入院の日数で 180 日となります。 ・ お借入日または加入承諾日以降に発生した傷害または発病した「被保険者のしおり」に定める所定の疾病により、保険期間中に入院日数が連続して 31 日となったとき。また、以降、入院が継続して、30 日に達するごとにローン契約の月々の予定返済額を保障します。 ＜がん 100%保障団信プレミアム＞ ・ お借入日または加入承諾日からその日を含めて 90 日（免責期間）経過後の保険期間中に

「被保険者のしおり」に定める所定の悪性新生物に罹患したと医師によって病理組織学的所見（生検）により診断確定された場合、保険期間中に「被保険者のしおり」に定める所定の急性心筋梗塞もしくは脳卒中を発病し所定の状態に該当した場合もしくは所定の手術を受けた場合、または、保険期間中に「被保険者のしおり」に定める所定の肝疾患もしくは腎疾患を発病し、その治療を目的とした入院の日数が継続して 60 日以上となった場合にローン残高の 100%相当額が保険金として支払われます。

- ・お借入日または加入承諾日以降に発生した傷害または発病した「被保険者のしおり」に定める所定の疾病により、保険期間中に入院日数が連続して 31 日となり、その 31 日目以後、入院日数が継続して 150 日となった場合にローン残高の 100%相当額が保険金として支払われます。

※入院日数は、連続した入院と継続した入院の日数で 180 日となります。

- ・お借入日または加入承諾日以降に発生した傷害または発病した「被保険者のしおり」に定める所定の疾病により、保険期間中に入院日数が連続して 31 日となったとき。また、以降、入院が継続して、30 日に達するごとにローン契約の月々の予定返済額を保障します。
- ・お借入日または加入承諾日からその日を含めて 90 日（免責期間）経過後の保険期間中に、「被保険者のしおり」に定める所定の悪性新生物に罹患したと医師によって病理組織学的所見（生検）により診断確定された場合に 100 万円が給付金として支払われます。ただし、お支払いは 1 回のみとなります。
- ・お借入日または加入承諾日以後の保険期間中に「被保険者のしおり」に定める所定の悪性新生物（がん）を原因として所定の先進医療を受けたときに、先進医療に係る技術料のうち被保険者が負担する費用と同額を保障します。通算支払限度額は 2,000 万円までとなります。
- ・お借入日または加入承諾日からその日を含めて 90 日（免責期間）経過後の保険期間中に、「被保険者のしおり」に定める所定の上皮内がんまたは皮膚がん罹患したと医師によって病理組織学的所見（生検）により診断確定された場合に 50 万円が給付金として支払われます。ただし、お支払いはいずれか 1 回のみとなります。
- ・お借入日または加入承諾日以降に発生した傷害または発病した「被保険者のしおり」に定める所定の疾病により、保険期間中に入院日数が連続して 5 日となった場合に 10 万円が給付金として支払われます。ただし、お支払いは保険期間内で通算して最大 12 回までとなります。

au じぶん銀行住宅ローンセンター

0120-926-777

受付時間 平日 9:00～20:00

土・日・祝休日 9:00～17:00（12月31日～1月3日を除く）

<https://www.jibunbank.co.jp/>