

# 商品概要説明書

住宅ローン（新築・購入コース）

（2024年4月1日現在）

商品名	住宅ローン（新築・購入コース）
ご利用いただける方	<p>○当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>○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。）。</p> <p>○勤続（または営業）年数が1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>○当JAが指定する保証機関の保証が受けられる方。</p> <p>○その他当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住宅の新築。</p> <p>②土地の購入（2年以内に新築し、居住する予定があること。）。</p> <p>③新築住宅の購入（土地付住宅および分譲マンションを含む。）。</p> <p>④中古住宅の購入（土地付住宅および分譲マンションを含む。）。</p> <p>⑤住宅の増改築・改装・補修。</p> <p>⑥上記①～⑤の借入とあわせて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」という。）</p> <p>⑦上記①～⑥に付随して発生する一切の費用</p> <p>○保証機関への保証料、長期火災共済（保険）掛金、仲介料、登記手数料、不動産取得税、消費税もあわせてお借入れいただけます。</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、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。</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50年以内とし、1年単位とします。</p> <p>○おまとめ住宅ローン対応を行う場合については、借入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>

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>【固定金利選択型】</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、当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し出がない場合は、変動金利に切替わります。</p> <p><b>【変動金利型】</b></p> <p>お借入時の利率は、3月1日および9月1日の基準金利（パーソナルプライムレート）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。</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（パーソナルプライムレート）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。</p> <p><b>【全期間固定金利型】</b></p> <p>全期間固定金利型は、お借入れ当初から最終期限までの間の金利を固定します。お借入れ期間中、上記「変動金利型・固定金利選択型」への変更は出来ません。</p> <p>○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。</p>
金利軽減	<p>○給与振込、「ずーっとJAみどり宣言」（他金融機関への借換え制限）など、一定の条件を満たしていただいているお客さまに金利軽減を行わせていただきます。ただし、元利金が遅延している場合は金利軽減を行いません。</p> <p>○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。</p>
返済方法	<p>○元金均等返済（毎回、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（毎回の返済額（元金＋利息）が一定金額となる方法）とし、毎月返済方式、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>
担保	<p>○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。</p> <p>○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。</p>
保証人	<p>○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。</p>

保証料	○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（0.08%、0.10%、0.15%、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(0.15%) (例)】						
	お借入期間	10 年	20 年	30 年	35 年	40 年	50 年
	保証料(円)	64,090	111,270	143,570	154,630	163,200	174,520
	②分割払い お客様から当 J A へお支払いいただく利息の中から当 J A が保証会社へ支払います。この場合、お借入利率は年 0.08%～0.40%上乗せされた利率が適用されます。						

キャッシュバック

○ご希望により、キャッシュバックがご利用いただけます。

キャッシュバックは、貯金連動型住宅ローンキャッシュバック特約の締結により、貯金連動型住宅ローンをお借入の場合に、貯金連動型住宅ローンの残高と定期貯金の残高に応じて、次の計算式により算出した額をお支払いするものです。

ただし、複数の貯金連動型住宅ローンをお借入いただくことはできません。

**【1か月分の計算式】**

定期貯金の月中平均残高または 貯金連動型住宅ローン月末残高の50%のいずれか低い金額	×	$\frac{(\text{住宅ローン金利} - \text{定期貯金金利})}{12}$
---	---	---

※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の方が当JAにお預けいただいている定期貯金とします。

ただし、通知貯金、定期積金、財形貯金、積立式定期貯金、担保となっている定期貯金、総合口座扱いの定期貯金を除きます。

**【ご注意】**

①キャッシュバック計算の対象となる定期貯金の月中平均残高は、毎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、毎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、3月15日と9月15日（年2回）に、計算対象期間（3月は7月から12月分、9月は1月から6月分）のキャッシュバック金額を貯金連動型住宅ローンの返済用貯金口座に入金する方法により実施します。

④キャッシュバック金額の計算対象期間の各月の月末時点で一度でも元利金が遅延している場合は、当該キャッシュバック金額の同計算対象期間中のキャッシュバックを行いません。

ただし、その後、元利金の遅延が解消された場合は、次回の計算対象期間中のキャッシュバックを行います。

⑤貯金連動型住宅ローンの返済用貯金口座が解約された場合は、原則としてこれらの事象が発生した月の属するキャッシュバック金額の計算対象期間中の全てのキャッシュバックを行いません。

⑥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%

○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。

<p>団体信用生命共済 (保険)</p>	<p>○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。</p> <table border="1" data-bbox="555 344 1362 784"> <thead> <tr> <th data-bbox="555 344 1152 394">団体信用生命共済（保険）名</th> <th data-bbox="1158 344 1362 394">加算利率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="555 398 1152 443">団体信用生命共済（特約なし）</td> <td data-bbox="1158 398 1362 443">なし</td> </tr> <tr> <td data-bbox="555 448 1152 492">長期継続入院特約付団体信用生命共済</td> <td data-bbox="1158 448 1362 492">年 0.1%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="555 497 1152 542">三大疾病保障特約付団体信用生命共済</td> <td data-bbox="1158 497 1362 542">年 0.1%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="555 546 1152 591">団体信用生命共済（連生）</td> <td data-bbox="1158 546 1362 591">年 0.15%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="555 595 1152 640">三大疾病保障特約付団体信用生命共済（連生）</td> <td data-bbox="1158 595 1362 640">年 0.25%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="555 645 1152 689">がん保障特約付団体信用生命保険</td> <td data-bbox="1158 645 1362 689">なし</td> </tr> <tr> <td data-bbox="555 694 1152 739">がん保障特約付団体信用生命保険（連生）</td> <td data-bbox="1158 694 1362 739">年 0.2%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="555 743 1152 788">団体信用生命保険（ワイド）</td> <td data-bbox="1158 743 1362 788">年 0.2%</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）	なし	長期継続入院特約付団体信用生命共済	年 0.1%	三大疾病保障特約付団体信用生命共済	年 0.1%	団体信用生命共済（連生）	年 0.15%	三大疾病保障特約付団体信用生命共済（連生）	年 0.25%	がん保障特約付団体信用生命保険	なし	がん保障特約付団体信用生命保険（連生）	年 0.2%	団体信用生命保険（ワイド）	年 0.2%
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%																		
三大疾病保障特約付団体信用生命共済	年 0.1%																		
団体信用生命共済（連生）	年 0.15%																		
三大疾病保障特約付団体信用生命共済（連生）	年 0.25%																		
がん保障特約付団体信用生命保険	なし																		
がん保障特約付団体信用生命保険（連生）	年 0.2%																		
団体信用生命保険（ワイド）	年 0.2%																		
<p>9 大疾病補償保険</p>	<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。 年 0.3%</p>																		

手数料  
繰上返済違約金

- ご融資の際、保証機関に対して 33,000 円の事務手数料（消費税等含む。）が必要です。
- JA住宅ローン(新築・購入コース 中間資金保証付)をご利用される場合は、中間資金手数料をご融資時に一括してお支払いいただきます(保証応諾額×0.2%+消費税)。  
※ 中間資金手数料は、繰上返済された場合でも返戻いたしません。
- ご融資時に一括して保証料をお支払いいただいた方で、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、保証機関に対して返戻保証料の範囲内で次の事務手数料（消費税等含む。）が必要です。
  - ①全額繰上返済の場合…11,000 円
  - ②一部繰上返済の場合… 5,500 円
- ご融資時ほか、融資残高の一部または全額を期限前に繰上げてご返済いただく場合、また返済条件を変更する場合、固定金利を選択する場合等は当JAに対して所定の手数料が必要となります。お手続きを行う際は、7営業日前までに当JAへご通知ください。

取扱手数料	33,000円(税込)	
固定金利選択手数料(新規貸出時の固定金利選択手数料は免除)	5,500円(税込)	
返済条件変更手数料 (一部繰上返済も含む)	固定金利期間中	22,000円(税込)
	上記以外の場合	5,500円(税込)
	※JA ネットバンクによる一部繰上返済 50 万円(元金)以上の場合は無料	
全額繰上返済手数料 (最終期限残存期間 2 年以内免除)	固定金利期間中	33,000円(税込)
	上記以外の場合	5,500円(税込)
(根) 抵当権解除証書等再発行手数料	11,000円(税込)	

- 手数料に課税される消費税については、消費税率改定時には税法に沿った適切な税額を再計算し手数料と併せて振替えさせていただきます。
- 「ずーっとJAみどり宣言」をご選択いただいた場合で、他金融機関への借換えに伴い、融資残高の一部または全額を期限前に繰上げてご返済いただく際は、上記手数料の他、違約金を別途設定しております。  
違約金＝  
{当初融資実行金額(100万円未満切捨て)/100万円×25,000円}
- 手数料は、将来変更される場合がありますのでご了承ください。

<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</p> <p>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 J A 本支店（所）または当 J A 内部監査室（電話：052-896-3271）にお申し出ください。当 J A 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。</p> <p>また、J A 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</p> <p>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 J A 内部監査室または J A バンク相談所にお申し出ください。</p> <p>愛知県弁護士会（電話：052-203-1777）</p> <p>愛知県弁護士会西三河支部（電話：0564-54-9449）</p>
<p>その他</p>	<p>○お申込みに際しては、当 J A および当 J A 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>○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>○印紙税が別途必要になります。</p> <p>○現在のお借入利率やご返済額の試算については、当 J A 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>

J A みどり