商品概要説明書

住宅ローン（新築・購入コース）

（令和６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	○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。 ○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住宅の新築。 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。）。 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。）。 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。）。 ⑤住宅の増改築・改装・補修。 ⑥上記①～⑤の借入とあわせた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。） ⑦上記①～⑥に付随して発生する一切の費用 ○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。
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、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、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。
借入期間	○３年以上 50 年以内とし、１年単位とします。 ○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。

借入利率	○次のいずれかよりご選択いただけます。 【固定金利選択型】 当初お借入時に、固定金利期間（３年・５年・７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、お申し出により、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。 【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の個人向け長期変動貸出基準金利（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。 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の個人向け長期変動貸出基準金利（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。 【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。
金利軽減	○当ＪＡ所定の基準を満たし、当ＪＡにて給与振込、ＪＡカード、ＪＡネットバンクをご利用の方、または新規でご契約いただける方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。 ※　固定金利特約型を再選択された場合 特約期間経過後は店頭表示金利より年１．６％軽減します。 ○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。

<table>
<tr><td>返済方法</td><td>○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、１０万円単位です。）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、変動金利型で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、ご返済額をお借入れ利率・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１順位の抵当権を設定登記させていただきます。
○建物には時価相当額かつ、お借入期間以上の火災共済（保険）にご加入いただきます。なお、借地上建物などご加入いただいた火災共済（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（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。</td></tr>
<tr><td>保証料</td><td>○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)】
<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><td>50 年</td></tr>
<tr><td>保証料(円)</td><td>64,090</td><td>111,270</td><td>143,570</td><td>154,630</td><td>163,200</td><td>174,520</td></tr>
</table>
②分割払い
お客様から当ＪＡへお支払いいただく利息の中から当ＪＡ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。</td></tr>
</table>

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】 $\frac{\text{定期貯金の月中平均残高または}}{\text{貯金連動型住宅ローン月末残高の５０％のいずれか低い金額}} \times \frac{(\text{住宅ローン金利} - \text{定期貯金金利})}{12}$ ※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０．２％ ○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。

<table>
<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０．２％</td></tr>
<tr><td>三大疾病保障特約付団体信用生命共済</td><td>年０．２％</td></tr>
<tr><td>団体信用生命共済（連生）</td><td>年０．３％</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０．４％</td></tr>
<tr><td>がん保障特約付団体信用生命保険</td><td>年０．２％</td></tr>
<tr><td>がん保障特約付団体信用生命保険（連生）</td><td>年０．４％</td></tr>
<tr><td>団体信用生命保険（ワイド）</td><td>年０．２％</td></tr>
</table></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。
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０．３％
○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。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td>手数料</td><td>
○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
○下記の場合には、上記の事務手数料に加えて所定の手数料が必要です。
・固定金利の特約を選択される場合（お借入当初の固定金利の選択については、手数料は不要）
・ご返済条件を変更される場合
・お借入残高の一部または全額を期限前にご返済いただく場合
<table>
<tr><td colspan="3">固定金利選択手数料</td><td>５，５００円</td></tr>
<tr><td colspan="3">返済条件変更手数料</td><td>５，５００円</td></tr>
<tr><td rowspan="3">一部繰上返済手数料</td><td rowspan="2">窓口</td><td>固定金利特約期間中
長期固定金利型</td><td>２２，０００円</td></tr>
<tr><td>上記以外</td><td>３，３００円</td></tr>
<tr><td colspan="2">ＪＡネットバンクにて手続き</td><td>無料</td></tr>
<tr><td rowspan="5">全額繰上返済手数料</td><td colspan="2">固定金利特約期間中
長期固定金利型</td><td>３３，０００円</td></tr>
<tr><td rowspan="4">上記以外</td><td>借入後３年以内の場合</td><td>３，３００円</td></tr>
<tr><td>借入後３年超５年以内の場合</td><td>２，２００円</td></tr>
<tr><td>借入後５年超７年以内の場合</td><td>１，１００円</td></tr>
<tr><td>借入後７年超の場合</td><td>無料</td></tr>
</table>
○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。
</td></tr>
</table>

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本支店または融資課(電話:０５６６－７３－５５０７)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融資課またはＪＡバンク相談所にお申し出ください。 愛知県弁護士会（電話：０５２－２０３－１７７７） 愛知県弁護士会西三河支部（電話：０５６４－５４－９４４９）
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。 ○印紙税が別途必要になります。 ○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。

ＪＡあいち中央