

商品概要説明書

住宅ローン（新築・購入コース）

（2025 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 J A 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こと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 J A 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 J A 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 20,000 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、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 以内とします。</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	○次のいずれかよりご選択いただけます。

	<p>【固定変動選択型】</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の店頭およびホームページ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出がない場合は、変動金利に切替わります。</p> <p>【変動金利型】</p> <p>お借入時の利率は、３月１日および９月１日の商品ごとの基準金利（当ＪＡの定める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、次回基準日までに商品ごとの基準金利（当ＪＡの定める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０.５０％以上乖離した場合は１か月後の応答日より適用利率を見直しさせていただきます。</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（当ＪＡの定める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。</p> <p>【固定金利型】</p> <p>お借入時の利率を、完済時まで適用いたします。</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>
返済方法	<p>○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。</p> <p>○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のご返済額は、賦金見直し５年方式（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。）とします。</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>

	○借地上の建物などの場合には、当 J A 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できます。																		
保証人	○当 J A 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。																		
保証料	<p>○一括払い・分割払いのいずれかよりご選択いただけます。</p> <p>①一括払い</p> <p>ご融資時に一括して保証料をお支払いいただきます（0.10%、0.15%、0.20%、0.25%、0.30%、0.35%、0.40%のいずれか。）。</p> <p>【お借入額 1,000 万円あたりの一括支払保証料(0.20%)（例）】</p> <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>85,450</td><td>148,380</td><td>191,370</td><td>206,140</td><td>217,580</td><td>232,710</td></tr></table> <p>②分割払い</p> <p>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 0.10%～0.40%上乗せされた利率が適用されます。</p>	お借入期間	10 年	20 年	30 年	35 年	40 年	50 年	保証料（円）	85,450	148,380	191,370	206,140	217,580	232,710				
お借入期間	10 年	20 年	30 年	35 年	40 年	50 年													
保証料（円）	85,450	148,380	191,370	206,140	217,580	232,710													
団体信用生命共済（保険）	<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。</p> <p>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）の種類により借入利率は下表記載の加算利率分高くなります。</p> <table><tr><td>団体信用生命共済（保険）名</td><td>加算利率</td></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>—</td></tr><tr><td>三大疾病保障特約付団体信用生命共済</td><td>なし</td></tr><tr><td>団体信用生命共済（連生）</td><td>年 0.1%</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 0.2%</td></tr><tr><td>がん保障特約付団体信用生命保険</td><td>年 0.3%</td></tr><tr><td>がん保障特約付団体信用生命保険（連生）</td><td>年 0.3%</td></tr><tr><td>団体信用生命保険（ワイド）</td><td>年 0.3%</td></tr></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	—	三大疾病保障特約付団体信用生命共済	なし	団体信用生命共済（連生）	年 0.1%	三大疾病保障特約付団体信用生命共済（連生）	年 0.2%	がん保障特約付団体信用生命保険	年 0.3%	がん保障特約付団体信用生命保険（連生）	年 0.3%	団体信用生命保険（ワイド）	年 0.3%
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	—																		
三大疾病保障特約付団体信用生命共済	なし																		
団体信用生命共済（連生）	年 0.1%																		
三大疾病保障特約付団体信用生命共済（連生）	年 0.2%																		
がん保障特約付団体信用生命保険	年 0.3%																		
がん保障特約付団体信用生命保険（連生）	年 0.3%																		
団体信用生命保険（ワイド）	年 0.3%																		
9 大疾病補償保険	<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。</p> <p>年 0.30%</p>																		
手数料	<p>○ご融資の際、金融機関に対して 55,000 円の事務手数料（消費税含む。）及び保証機関に対して 33,000 円の事務手数料（消費税等含む。）が必要です。</p> <p>○ J A 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%</p>																		

	<p>+消費税)。</p> <p>※ 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。</p> <p>○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。</p> <p>①全額繰上返済の場合…11,000 円</p> <p>②一部繰上返済の場合… 5,500 円</p> <p>○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、当 J A に対して次の事務手数料（消費税等含む。）が必要です。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・全額繰上返済の場合 繰上償還元金が 500 万円以上の場合…55,000 円（消費税含む） 繰上償還元金が 500 万円未満の場合…22,000 円（消費税含む） ・一部繰上返済の場合…無料 <p>○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、当 J A に対して 5,500 円の条件変更手数料（消費税等含む。）が必要です。</p> <p>○固定金利期間終了後、再度、固定金利を選択される場合は、当 J A に対して 5,500 円の取扱手数料（消費税等含む。）が必要です。</p>
苦情処理措置および紛争解決措置の内容	<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 支店または信用共済部(電話：0 1 3 8－7 7－5 5 5 3)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：0 3－6 8 3 7－1 3 5 9）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 信用共済部または J A バンク相談所にお申し出ください。</p> <p>札幌弁護士会（電話：0 1 1－2 5 1－7 7 3 0）</p>
その他	<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>○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。</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</p>

	<p>わせください。</p> <p>○1億円超のお借入れの場合は、ご選択いただける団体信用生命共済（保険）の種類が一部制限されることがあります。</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新はこだて