

# 商品概要説明書

《住宅ローン》(一般型)

(令和8年2月9日現在適用中)

1. 商品名	住宅ローン
2. お使いみち	<p>○ご本人が常時居住するための住宅および土地を対象とし、次のいずれかに該当すること。</p> <p>①住宅の新築          ②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)          ③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)          ④住宅用土地の購入(2年以内に住宅を新築し、居住する予定があること)          ⑤住宅の増改築・改装・補修          ⑥住宅関連設備の取得          ⑦現在、他金融機関からお借入中の住宅ローン(無担保住宅ローン含む)の借換          ⑧建替え・住替えに伴う既往住宅ローン残債務          (住替え案件については旧住宅の売買契約が締結済であり、既往住宅ローンの残債務が確定している場合に限る。自J Aから借入中の既往住宅ローン残債務も対象とする。)</p> <p><u>⑨上記①～⑦の借入とあわせて金融機関等から借入中の目的型ローン(マイカーローン、教育ローン)等の残債務の借換(以下「おまとめ住宅ローン対応」という。)</u></p> <p>※①～⑧にかかる諸費用および本ローンお借入に関する諸費用を含むことができます。          諸費用とは、保証料、火災共済(火災保険)掛金、登記手数料、不動産取得税、引越費用、借換に伴う経過利息、造成費用等とします。</p> <p>※住宅関連設備の例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・門、塀、車庫、物置</li> <li>・宅地内の植樹、造園</li> <li>・マンションの外壁・給排水施設等の共用部分の修繕工事負担金</li> <li>・システムキッチン、ユニットバス、システムタイプの洗面化粧台家具</li> <li>・冷暖房設備、エコ関連設備、給排水施設、白アリ予防工事、照明器具、防犯設備 等</li> </ul>
3. ご利用いただける方	<p>○当J Aの組合員の方。(お借入時まで、組合員にご加入いただける方。)</p> <p>○お借入時の年齢が満18歳以上満66歳未満で、最終返済時年齢が満80歳未満の方。</p> <p>○前年度税込年収が150万円以上の方。          ただし、農業以外の自営業者の場合、過去2年間の税引前所得が150万円以上の方。</p> <p>○同一勤務先に1年以上継続してお勤めの方。          ただし、農業以外の自営業者の場合、2年以上継続して営業の方。</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>○当J Aが指定する団体信用生命共済(保険)に加入が認められる方。</p> <p>○その他当J Aが定める条件を満たしている方。</p>
4. お借入金額	<p>○10万円以上10,000万円以内(1万円単位)          ※年間元金ご返済額の前年度税込年収に対する割合が当J Aの定める範囲内であり、当J Aが算出した担保評価額の範囲内かつ原則として所要金額の80%以内とします。</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、住宅取得資金に対する借入金額の2分の1以下とします。</p> <p>○建替え・住替え案件における既往住宅ローン残債務の加算上限金額は、700万円以内とする。なお、<u>住宅ローンの貸付限度額については、既往住宅ローン残債務の加算分も含めて貸付金額の範囲内とし、加算する既往住宅ローン残債務の総額は、住宅取得資金に対する貸付金額の2分の1以下とする。</u></p> <p>○建替え・住替え案件でおまとめ住宅ローン対応を行う場合、既往住宅ローン残債務とおまとめ分を合算して700万円以内とし、住宅取得資金に対する借入金額の2分の1以下とします。  <u>※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J Aの融資窓口へお問い合わせください。</u></p>
5. お借入期間	<p>○3年以上50年以内(40年超は新築物件に限る)          ※他金融機関からお借入中の住宅ローンの借換の場合、原則として、借換する住宅ローンの残存期間の範囲内(40年を限度)とし、据置期間の設定はできません。</p> <p>○据置期間は、初回ご融資日から1年後までの範囲内とします。</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> <p>○建替え・住替え案件の場合、借入期間は、新たにお借入れいただく住宅ローンにおける貸付期間の範囲内とします。  <u>※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J Aの融資窓口へお問い合わせください。</u></p>

6. お借入利率	<p>○次のいずれかよりご選択いただけます。</p> <p><b>【固定変動選択型】</b>  当初お借入時に、固定金利または変動金利（JAが定めた住宅ローンプライムレートを基準とした変動金利）をご選択いただけます。  固定金利を選択された場合、固定金利期間（3年・5年・10年）をご選択いただけます。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。  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（固定変動選択型の固定金利）を選択することもできますが、その際の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には、変動金利（JAが定めた住宅ローンプライムレートを基準とした変動金利）に切り替わります。変動金利の期間中は、お申出により固定金利（固定変動選択型の固定金利）を選択できます。  ※「固定変動選択型」から、「変動金利型」および「固定金利型」への変更はできません。</p> <p><b>【変動金利型】</b>  JAが定めた住宅ローンプライムレートを基準とした変動金利または銀行の長期プライムレートを基準とした変動金利をご選択いただけます。  お借入後の利率は、基準日（4月1日および10月1日）の基準利率（JAが定めた住宅ローンプライムレートまたは銀行の長期プライムレート）により、年2回見直しを行います。但し基準日以降次回基準日までに基準金利が年0.5%以上乖離した場合は1ヵ月後の応当日より適用利率を見直しさせていただきます。  基準日に対しそれぞれ6月および12月のご返済日の翌日から適用します。  ※「変動金利型」から、他の「変動金利型」への変更はできません。</p> <p><b>【固定金利型】</b>  当初のお借入利率を、お借入期限まで適用いたします。（お借入期間中の見直し・変更はございません。）</p> <p>○お借入利率等、詳細については、当JAの窓口へお問い合わせください。</p>
7. ご返済方法	<p>○「元利均等方式」と「元金均等方式」からご選択いただけます。  ※「元金均等方式」は固定金利型を選択された場合のみご選択いただけます。</p> <p>○「毎月返済」と「毎月・ボーナス併用返済（毎月返済に加え年2回、特定月の増額返済）」からご選択いただけます。  ※ボーナス返済分の返済合計元金は、お借入金額の50%を限度とします。</p> <p>○その他返済方法等、詳細については、当JAの窓口へお問い合わせください。</p> <p>○変動金利型の場合、お借入利率に変更があった場合でも、ご返済額の中の元金分と利息分の割合を調整し、5年間(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。<u>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回経過することと同様の見直しを行います。</u>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には、原則として最終返済期日に一括返済していただきます。</p>
8. 担保	<p>○ご融資対象物件を担保として徴求し、原則として第1順位の抵当権を設定させていただきます。  ※ご融資対象が建物のみの場合でも、ご融資対象建物の当該の土地も担保として徴求し、原則として第1順位の抵当権を設定させていただきます。</p>
9. 保証	<p>○当JAが指定する保証機関（福岡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。</p>
10. 保証料	<p>○一括前払い・分割払いのいずれかをご選択いただけます。</p> <p>①一括前払い  お借入時に一括して保証料（年率0.13%～0.38%で計算した金額）をお支払いいただけます。  (例) お借入金額1,000万円・お借入期間25年の場合  122,965円～333,890円に一律保証料24,000円を加えた金額  上記(例)は目安であり、条件により保証料は異なります。（一律保証料を除く）</p> <p>②分割払い  お借入時に一律保証料24,000円をお支払いいただき、その後、約定返済日の元利金返済にあわせ、保証料（年率0.13%～0.38%で計算した金額）をお支払いいただけます。  ※福岡県農業信用基金協会の審査結果により、保証料（一律保証料を除く）を決定させていただきます。</p>

11. 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。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="443 143 1401 465"> <thead> <tr> <th>団体信用生命共済(保険)名</th> <th>加算利率</th> </tr> </thead> <tbody> <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0.1%</td> </tr> <tr> <td>三大疾病保障特約付団体信用生命共済</td> <td>年0.1%</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共済</td> <td>年0.1%</td> </tr> <tr> <td>がん保障特約付団体信用生命共済(連生)</td> <td>年0.2%</td> </tr> <tr> <td>団体信用生命共済(ワイド)</td> <td>年0.15%</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0.1%	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共済	年0.1%	がん保障特約付団体信用生命共済(連生)	年0.2%	団体信用生命共済(ワイド)	年0.15%
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0.1%																		
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共済	年0.1%																		
がん保障特約付団体信用生命共済(連生)	年0.2%																		
団体信用生命共済(ワイド)	年0.15%																		
12. 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。 年0.3%</p>																		
13. 火災共済(火災保険)	<p>○ご融資対象建物に火災共済(火災保険)をつけていただきます。ただし、次の場合には火災共済(火災保険)金請求権に第1順位の質権を設定させていただきます。 ①ご融資対象建物に第一順位で抵当権設定登記ができない場合。 ②土地が借地の場合。</p>																		
14. 手数料	<p>○固定変動選択型で、当初固定金利期間以外に固定金利(固定金利期間)を選択される場合は、5,500円の取扱手数料(消費税込)が必要となります。</p>																		
15. 出産・育児休業特例(元金据置)	<p>○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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・元金据置にはお申込みが必要です。</li> <li>・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)</li> <li>・元金据置は、約定(元金)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。</li> <li>・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。</li> <li>・元金据置期間中も利息の支払いが必要です。</li> <li>・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。</li> </ul>																		
16. 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 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 本支店または金融部金融推進課(電話:092-322-2766)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体制を整備し、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、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 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 金融部または J A バンク相談所にお申し出ください。 福岡県弁護士会紛争解決センター 福岡県弁護士会館 (電話:092-791-1840) 北九州法律相談センター (電話:093-561-0360) 久留米法律相談センター (電話:0942-30-0144)</p>																		
17. その他	<p>○お申込に際しては、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>○お借入利率は、金融情勢等により変更することがあります。</p> <p>○ご返済額の試算については、当 J A の窓口へ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>																		