

# 商品概要説明書

## J A住宅ローン

(令和6年4月1日現在)

商品名	J A住宅ローン
ご利用いただける方	<ul style="list-style-type: none"><li>○当 J A の組合員の方。(組合員でない方は J A 所定の出資金を払い込むことにより組合員となれます)</li><li>○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。</li><li>○原則として、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)。</li><li>○原則として、勤続 (または営業) 年数 1 年以上の方 (親・子・関連会社への転籍は連続勤務とみなす)。</li><li>○団体信用生命共済に加入できる方。</li><li>○当 J A が指定する保証機関 (大阪府農業信用基金協会) の保証が受けられる方。</li><li>○その他当 J A が定める条件を満たしている方。</li><li>○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。</li></ul>
資金使途	<ul style="list-style-type: none"><li>○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。<ul style="list-style-type: none"><li>①住宅の新築・購入 (中古住宅も含む)。</li><li>②土地の購入 (一定期間以内に新築し、居住する予定があること)。</li><li>③住宅の増改築・改装・補修。</li><li>④他金融機関からお借入中の住宅資金の借換および借換とあわせた増改築・改装・補修。</li><li>⑤上記①～④の借入とあわせた他金融機関等からお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)。</li><li>⑥上記①～⑤に付随して発生する一切の費用。</li></ul></li><li>○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。</li></ul>
借入金額	<ul style="list-style-type: none"><li>○原則として、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、年間元利金ご返済額の前年度税込年収 (自営業者の方は前年度税引前所得) に対する割合が当 J A の定める範囲内であり、所要資金の範囲内とします。 なお、自己資金額が所要金額の 20% 未満の場合は、所定の要件がございます。</li><li>○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。 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</li></ul>

	<p>資窓口へお問い合わせください。</p>
借入期間	<p>○据置期間を含め3年以上50年以内とし、1か月単位とします。 ただし、40年を超えるお借入れは、ご融資対象物件が新築住宅の場合のみとさせていただきます。</p> <p>○据置期間は、初回お借入日から1年後までの範囲内とします。</p> <p>○ただし、他金融機関からお借入中の住宅資金の借換の場合は、以下の要件を満たすこととし、据置期間の設定はできません。</p> <p>①原則として、現在借入中の住宅資金の残存期間内であること。</p> <p>②複数の借換対象資金を1資金にまとめて借換する場合は、借換対象資金の貸付期間を加重平均した期間内であること。</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>なお、その他資金用途による条件もありますので、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>
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> 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。 お借入時の利率は、毎月決定し、当JAの店頭およびホームページでお知らせいたします。 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><b>【変動金利型】</b> お借入時の利率は、3月1日および9月1日の基準金利（住宅ローンプライムレート/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、次回基準日までに基準金利（住宅ローンプライムレート/長期プライムレート）が年0.5%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（住宅ローンプライムレート/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><b>【固定金利型】</b> お借入時の利率を、完済時まで適用いたします。 お借入時の利率は、3月1日および9月1日の基準金利（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。</p>

	○利率は店頭に掲示します。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。																
返済方法	○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。 ○変動金利型で賦金を据え置く場合、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。																
担保	○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（根）抵当権を設定登記させていただきます。 ○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）金請求権に第一順位の質権を設定させていただくことがございます。																
保証人	○当 J A が指定する保証機関（大阪府農業信用基金協会）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。 ただし、①収入合算者、②その他保証機関が求めた場合は、その方を連帯保証人とさせていただきます。																
保証料	○一括前払い・分割後払いのいずれかよりご選択いただけます。 ①一括前払い ご融資時に一括して保証料をお支払いいただきます。（一律保証料 30,000 円含む。保証料率は 0.1%、0.15%、0.2%、0.25%、0.3%、0.35%、0.4%のいずれか。） 【お借入額 1,000 万円の場合の一括支払保証料(0.20%) (例)】 <table border="1" data-bbox="438 1646 1465 1747"> <thead> <tr> <th>お借入期間</th> <th>10 年</th> <th>20 年</th> <th>25 年</th> <th>30 年</th> <th>35 年</th> <th>40 年</th> <th>50 年</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>保証料(円)</td> <td>81,933</td> <td>145,128</td> <td>169,648</td> <td>189,296</td> <td>203,952</td> <td>213,479</td> <td>230,196</td> </tr> </tbody> </table> ※上記のほか一律保証料 30,000 円が必要です。 ※お借入額により保証料は異なります。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。 ※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、所定の方法で算出した金額から 5,000 円を控除した金額が返戻されます。なお、控除後の金額が 1,000 円以下のものについては返戻の対象となりません。	お借入期間	10 年	20 年	25 年	30 年	35 年	40 年	50 年	保証料(円)	81,933	145,128	169,648	189,296	203,952	213,479	230,196
お借入期間	10 年	20 年	25 年	30 年	35 年	40 年	50 年										
保証料(円)	81,933	145,128	169,648	189,296	203,952	213,479	230,196										

	<p>②分割後払い</p> <p>ご融資時に一律保証料 30,000 円をお支払いいただき、以降約定返済日の元利金返済にあわせ、保証料（年 0.1%、0.15%、0.2%、0.25%、0.3%、0.35%、0.4%のいずれか。）をお支払いいただきます。（外枠方式）</p>												
団体信用生命共済	<p>○当 J A 所定の団体信用生命共済のいずれかにご加入いただきます。</p> <p>なお、共済掛金は当 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"> <thead> <tr> <th>団体信用生命共済名</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 0.15%（内枠方式）</td> </tr> <tr> <td>三大疾病保障特約付団体信用生命共済</td> <td>年 0.20%（内枠方式）</td> </tr> <tr> <td>団体信用生命共済（連生）</td> <td>年 0.15%（内枠方式）</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 0.35%（内枠方式）</td> </tr> </tbody> </table>	団体信用生命共済名	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 0.15%（内枠方式）	三大疾病保障特約付団体信用生命共済	年 0.20%（内枠方式）	団体信用生命共済（連生）	年 0.15%（内枠方式）	三大疾病保障特約付団体信用生命共済（連生）	年 0.35%（内枠方式）
団体信用生命共済名	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 0.15%（内枠方式）												
三大疾病保障特約付団体信用生命共済	年 0.20%（内枠方式）												
団体信用生命共済（連生）	年 0.15%（内枠方式）												
三大疾病保障特約付団体信用生命共済（連生）	年 0.35%（内枠方式）												
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、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…0～3,300 円</p> <p>②一部繰上返済の場合…0～3,300 円（J A ネットバンクによる一部繰上返済の場合は無料。）</p> <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 0～5,500 円の条件変更手数料（消費税等含む。J A ごとに異なります）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 0～5,500 円の取扱手数料（消費税等含む。J A ごとに異なります）が必要です。</p> <p>○借換に際し必要な諸費用については、別途実費を申し受けます。</p>												
子育て世帯応援住宅ローン	<p>○ご希望により子育て世帯応援住宅ローンをご選択いただけます。子育て世帯応援住宅ローンは、J A 所定の利率から J A で定める取引を条件とした金利の引下げに加え、当初固定金利特約期間において、0 歳以上 18 歳未満のお子様 1 人につき年 0.05%（最大年 0.15%）の金利軽減を行うものです。</p> <p>○その他、当初固定金利特約期間において、お子様の出生時及び入学時（小学校・中学校またはこれに類する学校等）にお申出を頂いた方に限り、プレゼントの特典もございます。（プレゼントには借入金額・借入期間等の条件がございます。また、プレゼント内容は予告なく変更または終了する場合があります。）</p> <p>○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。</p>												
	<p>○ご希望により、貯金連動型住宅ローンをご選択いただけます。貯金連動型住宅ローンとは、キャッシュバック特約が付加された住宅ローンを指します。また、キ</p>												

貯金連動型住宅ローン	<p>キャッシュバックとは、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れいただくことはできません。</p> <p><b>【1か月分の計算式】</b></p> <table border="1" data-bbox="443 353 1409 472"> <tr> <td>定期貯金の月中平均残高または</td> <td><math>\times \frac{(\text{住宅ローン金利} - \text{定期貯金金利})}{12}</math></td> </tr> <tr> <td>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</td> <td></td> </tr> </table> <p>※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。  ※貸付留保金を利用している場合の住宅ローン残高は、貸付留保金の払出額とします。  ※その他詳細については、J A所定の方法で算出するものとします。</p> <p><b>【対象となる定期貯金】</b></p> <p>ご本人および連帯債務者の方が当組合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、満期経過後の定期貯金を除きます。</p> <p><b>【ご注意】</b></p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>④キャッシュバック金額の計算対象期間において、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。</p> <p>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。</p> <p>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、原則として当該計算対象期間中のすべてのキャッシュバックを行いません。</p> <p>○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。</p>	定期貯金の月中平均残高または	$\times \frac{(\text{住宅ローン金利} - \text{定期貯金金利})}{12}$	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	
定期貯金の月中平均残高または	$\times \frac{(\text{住宅ローン金利} - \text{定期貯金金利})}{12}$				
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					
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、当組合本支店（所）または管理部業務課（電話：06-6877-5142）にお申し出ください。当組合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（電話番号：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。上記当組合管理部業務課またはJ Aバンク相談所にお申し出ください。</p>				

	<p>東京弁護士会（電話：０３－３５８１－００３１）（※）</p> <p>そのほか、第一東京弁護士会、第二東京弁護士会、京都弁護士会、兵庫県弁護士会（詳しくは上記当組合管理部業務課にお問い合わせください。）</p> <p>公益社団法人 民間総合調停センター（大阪府）（J Aバンク相談所を通じてのご利用となります。上記J Aバンク相談所にお申し出ください。）</p> <p>※東京弁護士会、第一東京弁護士会、第二東京弁護士会（以下「東京三弁護士会」という）では、東京以外の地域のお客様からのお申し出について、お客様の意向に基づき、お客様のアクセスに便利な地域で手続を進める方法もあります。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・現地調停：東京の弁護士会と東京以外の弁護士会が、テレビ会議システム等により、共同して解決に当たります。</li> <li>・移管調停：東京以外の弁護士会の仲裁センター等に手続を移管します。</li> </ul> <p>なお、現地調停、移管調停は全国の弁護士会で実施しているものではありません。具体的内容は上記J Aバンク相談所または東京三弁護士会にお問い合わせください。</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・（根）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北大阪

- (注) 1 借入利率は、「固定金利選択型」、「変動金利型」、「固定金利型」の計3種類から選択します。  
また、「固定金利選択型」における固定金利期間は、「3、5、10年」の計3種類から選択します。
- 2 返済方法は、「元金均等返済」、「元利均等返済」の計2種類から選択します。  
また、「毎月返済方式」、「年2回返済方式」、「特定月増額返済方式」の計3種類から選択します。