

商品概要説明書（J A住宅ローン（一般型））

（団 信 特 約 利 率 控 除 用）

静岡県農業信用基金協会保証

（令和5年10月1日現在）

商品名	『利息キャッシュバック特約付き J A住宅ローン』
ご利用いただける方	○当 J A 地区内に在住又はお勤めの方で当 J A の組合員の方。 ○お借入時の年齢が満 20 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満 20 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。）。 ○勤続年数が 1 年以上の方（自営業者の方は営業年数が 3 年以上）。 ○団体信用生命共済に加入できる方。 ○当 J A が指定する保証機関の保証が受けられる方。 ○その他当 J A 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・購入（中古住宅も含む）。 ②土地の購入（5 年以内に新築し、居住する予定があること。）。 ③駐車場用地の購入（事業用は不可とし、住宅の隣地に限る） ④住宅の増改築・改装・補修。 ⑤他金融機関から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。 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
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、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、原則として所要金額の 85%以内かつ担保価格の範囲内であることとします。 ○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。 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。

借入期間	○据置期間を含め3年以上40年以内とし、1か月単位とします。 ○ただし、他金融機関から借入中の住宅資金の借換の場合、借入期間は原則として現在お借入中の住宅資金の残存期間内とし、据置期間の設定はできません。 ○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。 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J Aの融資窓口へお問い合わせください。
借入利率	○次のいずれかよりご選択いただけます。 【固定変動選択型】 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。 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（3年・5年・10年）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。 【変動金利型】 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）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。 【上限金利型】 上限金利設定期間中は、設定された上限利率の範囲内で利率が変動します。お借入時の利率、上限利率は、当J Aの店頭およびホームページでお知らせいたします。 お借入後の利率は、4月1日および10月1日の基準金利（住宅ローンプライムレート）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。ただし、適用利率はあらかじめ決められた上限利率を上回ることはありません。 ○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、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。
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。）に第一順位の抵当権を設定登記させていただきます。 ○建物に対しては火災共済（保険）にご加入いただき、火災共済金（保険金）請求権に原則として第一順位の質権を設定させていただきます。

保証人	○当 J A が指定する保証機関（静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。												
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（0.10％、0.15％、0.20％、0.25％のいずれか）。 【お借入額 100 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></tr><tr><td>保証料（円）</td><td>6,472</td><td>11,047</td><td>14,069</td><td>15,136</td><td>15,948</td></tr></table> ②分割払い 約定返済日の元利金返済にあわせ、保証料をお支払いいただきます。 なお、保証料率は年 0.09％～0.20％です。 ○別途、50,000 円の一律保証料をお支払いいただきます。	お借入期間	10 年	20 年	30 年	35 年	40 年	保証料（円）	6,472	11,047	14,069	15,136	15,948
お借入期間	10 年	20 年	30 年	35 年	40 年								
保証料（円）	6,472	11,047	14,069	15,136	15,948								
団体信用生命共済	○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。 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。 <table><tr><td>団体信用生命共済名</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>年 0.150％</td></tr><tr><td>三大疾病保障特約付団体信用生命共済</td><td>年 0.200％</td></tr><tr><td>団体信用生命共済（連生）</td><td>年 0.095％</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 0.200％</td></tr></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 0.150％	三大疾病保障特約付団体信用生命共済	年 0.200％	団体信用生命共済（連生）	年 0.095％	三大疾病保障特約付団体信用生命共済（連生）	年 0.200％
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 0.150％												
三大疾病保障特約付団体信用生命共済	年 0.200％												
団体信用生命共済（連生）	年 0.095％												
三大疾病保障特約付団体信用生命共済（連生）	年 0.200％												
9 大疾病補償保険	○ご希望により「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 0.300％												
手数料	○ご融資の際、55,000 円の事務手数料（消費税等含む。）が必要です。 ○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。 ①全額繰上返済の場合…固定期間中 33,000 円・左記以外 5,500 円 ②一部繰上返済の場合…5,500 円 （J A ネットバンクによる一部繰上返済の場合は 3,300 円） ○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。 ○固定金利期間終了後、再度、固定金利を選択される場合は 5,500 円の条件変更手数料（消費税等含む。）が必要です。												

住宅ローン利息のキャッシュバックに関すること

商品の特性	○『利息キャッシュバック特約付き J A 住宅ローン』は、住宅ローンのお借入者等の定期貯金残高に応じてお借入利息を返戻（以下「キャッシュバック」という。）する特約(※)を付帯した住宅ローンです。 ※お借入時に「住宅ローン利息キャッシュバック特約」（以下「本特約」という。）を締結していただきます。 ※住宅ローンの元金および利息は、キャッシュバック金額の受け取りに関わらず、金銭消費貸借契約証書に基づき、ご返済いただきます。 ○お借入れによるメリットは以下のとおりです。 ・住宅ローン利息のキャッシュバックにより、一部繰上返済とほぼ同様のお借入利息の負担軽減効果が得られます。 ・お借入利息の負担軽減効果を得ながら、住宅ローン減税を有効にご利用できます。 ・住宅ローンを返済しながら貯蓄を継続できるため、計画的な資産形成を行うことができます。
キャッシュバックの対象となる定期貯金	○お借入者本人並びに連帯債務者名義でお預けいただいている定期貯金が対象です。 ただし、通知貯金、定期積金、財形貯金、積立式定期貯金、譲渡性貯金、担保となっている定期貯金（総合口座の担保定期貯金は除く。）を除きます。 ※定期貯金の利息は、キャッシュバック金額の受け取りに関わらず、定期貯金の規定に基づき、J A からお借入者に支払います。
キャッシュバック金額の計算期間	○キャッシュバックの計算期間は、『利息キャッシュバック特約付き J A 住宅ローン』の貸出実行月の翌月 1 日（計算期間の開始日）から完済日が属する月の前月末日（計算期間の終了日）とします。
キャッシュバック金額の計算方法等	○1 か月分の計算式 $\text{キャッシュバック金額 (1 か月分)} = \left[\begin{array}{l} \text{定期貯金の月中平均残高} \\ \text{または} \\ \text{住宅ローンの月末残高の 50\%} \\ \text{のうちいずれか低い額} \end{array} \right] \times (\text{住宅ローン金利} - \text{定期貯金金利}) \times 1/12$ ○キャッシュバック日 上記の計算方法により毎月算出したキャッシュバック金額を 6 か月分まとめて、以下のスケジュールでお支払いします。 ・1 月 1 日から 6 月 30 日までの分 … 左記の期間の同年 9 月 15 日 ・7 月 1 日から 12 月 31 日までの分 … 左記の期間の翌年 3 月 15 日 ※キャッシュバック日が J A の非営業日の場合は、翌営業日とします。 ○キャッシュバックの方法 キャッシュバック金額は、上記のキャッシュバック日に、お借入者の返済用貯金口座に入金します。 ○キャッシュバックのイメージ

	■ 参考事例 ■ 住宅ローン残高 2,000 万円 住宅ローン金利 1.21% 定期貯金残高 500 万円 定期貯金金利 0.01%												
	住宅ローン 2,000 万円 (金利 1.21%) 定期貯金 500 万円 (金利 0.01%) キャッシュ バック 対象残高 <table><tr><th></th><th>J A</th><th>顧客</th></tr><tr><td>住宅ローン 利息</td><td></td><td>住宅ローン利息の支払い 2,000 万円×1.21%</td></tr><tr><td>定期貯金 利息</td><td>定期貯金利息の支払い 500 万円×0.01%</td><td></td></tr><tr><td>キャッシュ バック</td><td>定期貯金残高分の 住宅ローン利息の返戻 500 万円×(1.21%－0.01%)</td><td></td></tr></table>		J A	顧客	住宅ローン 利息		住宅ローン利息の支払い 2,000 万円×1.21%	定期貯金 利息	定期貯金利息の支払い 500 万円×0.01%		キャッシュ バック	定期貯金残高分の 住宅ローン利息の返戻 500 万円×(1.21%－0.01%)	
	J A	顧客											
住宅ローン 利息		住宅ローン利息の支払い 2,000 万円×1.21%											
定期貯金 利息	定期貯金利息の支払い 500 万円×0.01%												
キャッシュ バック	定期貯金残高分の 住宅ローン利息の返戻 500 万円×(1.21%－0.01%)												
キャッシュ バック金額 の計算対象 残高	○キャッシュバック金額の計算対象残高は、定期貯金の毎月末時点における月中平均残高（円未満切捨て）とし、毎月末時点における住宅ローン残高（貸付留保金がある場合、貸付留保金は除く。）の 50%を上限とします。 ○複数の定期貯金をお預けいただいている場合は、それぞれの定期貯金の月中平均残高（円未満切捨て）を合算した金額とします。 ○定期貯金を期限前解約した場合、期限前解約月の当該定期貯金の月中平均残高については、キャッシュバック金額の計算対象残高から除きます（期限前解約月の前月までは、キャッシュバックの対象とします）。 ○キャッシュバック金額の計算は、定期貯金の満期日が属する月まで行います。												
キャッシュ バック金額 の計算に使 用する利率	○キャッシュバック金額の計算に使用する利率は、住宅ローン金利から定期貯金金利を差し引いた利率とします。 <住宅ローン金利> - 住宅ローン金利は、毎月末時点における適用金利とします。 ただし、住宅ローン金利に保証料率が含まれている場合はその保証料率を差し引きます。 また、三大疾病保障特約付団体信用生命共済、団体信用生命共済（連生）、三大疾病保障特約付団体信用生命共済（連生）、団体特定疾病債務補償保険（9 大疾病補償保険）、もしくは長期継続入院特約付団体信用生命共済を付保している場合は、当該特約利率を差し引きます。 <定期貯金金利> - 定期貯金金利は、毎月末時点における適用金利とします。 ただし、月中に満期解約された定期貯金については、解約時の定期貯金利率を使用します。 - 定期貯金を期限前解約した場合、期限前解約月の前月以前の定期貯金に対しては、期限前解約利率を適用せず、当該定期貯金の約定利率を使用します。 - 複数の定期貯金をお預けいただいている場合は、加重平均により定期貯金金利を算出します。												

その他	○各月の月末時点で元利金の返済が遅延した場合は、当該計算対象期間中のキャッシュバックは行いません。 ○お借入者の返済用貯金口座が解約され、キャッシュバック日において返済用貯金口座が存在しない場合は、当該キャッシュバックは行いません。
留意事項	○お借入者が契約できる『利息キャッシュバック特約付き J A住宅ローン』は、お 1 人様 1 契約となります。 ○お借入期間中に通常の住宅ローンに変更することはできません。 ○キャッシュバック金額の計算対象期間中に金銭消費貸借契約証書に定める「期限前の全額返済義務」が生じた場合は、キャッシュバックを終了します。 ○キャッシュバックの権利を他人に貸与・譲渡・担保提供することはできません。
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 J A リスク管理部(電話：0 5 5－9 5 7－8 0 2 2)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。 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。 ○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、静岡県弁護士会あっせん・仲裁センターで紛争の解決を図ることも可能です（J A バンク相談所を通じての利用となります。）ので、利用を希望される場合は、上記リスク管理部または J A バンク相談所にお申し出ください。
その他	○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。 ○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。 ○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。 ○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。 ○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。