

「JA住宅ローン（全国保証株式会社保証タイプ）」

【商品概要説明書】

（平成 18 年 10 月 1 日現在適用中）

1. 商品名	JA住宅ローン プラス（全保）																								
2. お使いみち	<p>ご本人またはご家族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場合とします。</p> <p>(1) 土地購入資金（1st stage は、土地購入資金のみの対応は不可。また、概ね3年以内に住宅建設が予定されるもの）</p> <p>(2) 住宅購入資金</p> <p>(3) 住宅の新築・増改築・修繕資金</p> <p>(4) 住宅ローンの借換資金</p> <p>(5) 諸費用（担保評価の別枠加算対象：保証料、事務手数料、火災保険料、登記費用、金銭消費貸借証書等の印紙代。但し、3rd stage は担保評価の別枠加算不可）</p>																								
3. ご利用いただける方	<p>当JAの組合員の方または組合員加入をしていただける方で、以下の条件をすべて満たす方に限ります。ただし、当JA所定の審査の結果、ご希望に添えない場合がございます。</p> <p>(1) 日本国籍を有する方、または永住することを許可されている方</p> <p>(2) お申し込み時のご年齢が満20歳以上満65歳未満で、最終ご返済時が満80歳未満の方。</p> <p>(3) JA指定の保険会社（富国生命・AIG スター生命）の団体信用生命保険に加入が認められる方（一般団信保険料はJAが負担いたしますが、がん団信保険料はお客様のご負担となります）。</p> <p>(4) 安定した収入が継続して得られる見込みのある方。</p> <p>(5) 年間所得が100万円以上の方（ただし、1st stage は、500万円以上）。</p> <table border="1" data-bbox="579 940 1401 1149"> <tr> <td>給与所得者</td> <td>前年度税込収入で判断します。なお、歩合給が1/2以上の場合は、前々年の収入も合わせて判断します。 契約社員、派遣社員、嘱託社員、パート社員は融資対象外</td> </tr> <tr> <td>自営業者</td> <td>過去3年間の各年度の年間所得で判断します。</td> </tr> <tr> <td>法人事業主</td> <td>過去3年間の各年度の年間所得（もしくは税込み収入）および過去3年間の会社決算内容により安定した収入が見込めるか総合的に判断します。</td> </tr> </table> <p>(6) 勤続年数等</p> <table border="1" data-bbox="579 1198 1401 1590"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>1st stage</th> <th>2nd stage</th> <th>3rd stage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>勤続年数</td> <td>給与所得者 5年以上 個人事業主、法人役員、親族経営法人勤務者は対象外</td> <td>給与所得者 2年以上 個人事業主、法人役員、親族経営法人勤務者 3年以上かつ通年決算3期以上</td> <td>給与所得者 最低1年以上 個人事業主、法人役員、親族経営法人勤務者 最低2年以上かつ通年決算2期以上</td> </tr> <tr> <td>年間所得</td> <td>500万円以上</td> <td>100万円以上</td> <td>100万円以上</td> </tr> <tr> <td>返済実績（借換の場合）</td> <td>3年以上 （直近1年間に、日数延滞を含む延滞が無いこと）</td> <td>1年以上 （直近1年間に、日数延滞を含む延滞が無いこと）</td> <td>1年以上 （直近1年間に、日数延滞を含む延滞が無いこと）</td> </tr> </tbody> </table>			給与所得者	前年度税込収入で判断します。なお、歩合給が1/2以上の場合は、前々年の収入も合わせて判断します。 契約社員、派遣社員、嘱託社員、パート社員は融資対象外	自営業者	過去3年間の各年度の年間所得で判断します。	法人事業主	過去3年間の各年度の年間所得（もしくは税込み収入）および過去3年間の会社決算内容により安定した収入が見込めるか総合的に判断します。	項目	1st stage	2nd stage	3rd stage	勤続年数	給与所得者 5年以上 個人事業主、法人役員、親族経営法人勤務者は対象外	給与所得者 2年以上 個人事業主、法人役員、親族経営法人勤務者 3年以上かつ通年決算3期以上	給与所得者 最低1年以上 個人事業主、法人役員、親族経営法人勤務者 最低2年以上かつ通年決算2期以上	年間所得	500万円以上	100万円以上	100万円以上	返済実績（借換の場合）	3年以上 （直近1年間に、日数延滞を含む延滞が無いこと）	1年以上 （直近1年間に、日数延滞を含む延滞が無いこと）	1年以上 （直近1年間に、日数延滞を含む延滞が無いこと）
給与所得者	前年度税込収入で判断します。なお、歩合給が1/2以上の場合は、前々年の収入も合わせて判断します。 契約社員、派遣社員、嘱託社員、パート社員は融資対象外																								
自営業者	過去3年間の各年度の年間所得で判断します。																								
法人事業主	過去3年間の各年度の年間所得（もしくは税込み収入）および過去3年間の会社決算内容により安定した収入が見込めるか総合的に判断します。																								
項目	1st stage	2nd stage	3rd stage																						
勤続年数	給与所得者 5年以上 個人事業主、法人役員、親族経営法人勤務者は対象外	給与所得者 2年以上 個人事業主、法人役員、親族経営法人勤務者 3年以上かつ通年決算3期以上	給与所得者 最低1年以上 個人事業主、法人役員、親族経営法人勤務者 最低2年以上かつ通年決算2期以上																						
年間所得	500万円以上	100万円以上	100万円以上																						
返済実績（借換の場合）	3年以上 （直近1年間に、日数延滞を含む延滞が無いこと）	1年以上 （直近1年間に、日数延滞を含む延滞が無いこと）	1年以上 （直近1年間に、日数延滞を含む延滞が無いこと）																						
4. 所得の合算	<p>借入者または合算者いずれか低い所得の1/2を限度に、1名限り合算可能です。ただし、1st stage は合算できません。</p> <p>【所得合算の条件】</p> <p>借入者と同条件を満たす者 同居する配偶者および親・子 所得合算者は連帯保証人または連帯債務者とします。</p>																								
5. ご融資金額	<p>10万円以上6,000万円以内（1万円単位） ただし、つぎの条件をすべて満たすものとします。</p> <table border="1" data-bbox="579 1870 1401 1960"> <tr> <td>本件借入を含め同一債務者による累積債務額が、上記の範囲内であること</td> </tr> <tr> <td>保証会社で定める担保評価の100%+諸費用の範囲内であること</td> </tr> <tr> <td>前記2のお使いみちにあてはまる総額の範囲内であること</td> </tr> </table>			本件借入を含め同一債務者による累積債務額が、上記の範囲内であること	保証会社で定める担保評価の100%+諸費用の範囲内であること	前記2のお使いみちにあてはまる総額の範囲内であること																			
本件借入を含め同一債務者による累積債務額が、上記の範囲内であること																									
保証会社で定める担保評価の100%+諸費用の範囲内であること																									
前記2のお使いみちにあてはまる総額の範囲内であること																									

6. ご融資期間	<p>最長 35 年（月単位） ただし、つぎに定める期間の範囲内であるものとします。</p> <table border="1" data-bbox="520 224 1393 409"> <thead> <tr> <th>種 別</th> <th>区 分</th> <th>最 長 期 間</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>新築物件</td> <td>マンション・その他</td> <td>35 年</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">中古物件 ・借換</td> <td>マンション</td> <td>50 年から表示登記後の経過年数を控除</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>35 年</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">増改築</td> <td>融資額 500 万円未満</td> <td>35 年（マンションは原則 15 年）</td> </tr> <tr> <td>融資額 500 万円以上</td> <td>35 年（マンションは原則 25 年）</td> </tr> </tbody> </table>	種 別	区 分	最 長 期 間	新築物件	マンション・その他	35 年	中古物件 ・借換	マンション	50 年から表示登記後の経過年数を控除	その他	35 年	増改築	融資額 500 万円未満	35 年（マンションは原則 15 年）	融資額 500 万円以上	35 年（マンションは原則 25 年）																		
種 別	区 分	最 長 期 間																																	
新築物件	マンション・その他	35 年																																	
中古物件 ・借換	マンション	50 年から表示登記後の経過年数を控除																																	
	その他	35 年																																	
増改築	融資額 500 万円未満	35 年（マンションは原則 15 年）																																	
	融資額 500 万円以上	35 年（マンションは原則 25 年）																																	
7. 返済負担比率	<p>本件借入および既存借入における年間返済額の年間所得に対する割合は、次の表に示す範囲内であるものとします。</p> <table border="1" data-bbox="520 495 1393 739"> <thead> <tr> <th rowspan="2">年間所得</th> <th colspan="2">1st stage</th> <th colspan="2">2nd stage 及び 3rd stage</th> </tr> <tr> <th>耐用年数を超過した物件取得</th> <th>耐用年数内の物件取得</th> <th>土地取得資金のみ</th> <th>左記以外</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>300 万円未満</td> <td>***</td> <td>***</td> <td>15%</td> <td>25%</td> </tr> <tr> <td>400 万円未満</td> <td>***</td> <td>***</td> <td>20%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>400 万円以上</td> <td>***</td> <td>***</td> <td>25%</td> <td>35%</td> </tr> <tr> <td>500 万円以上</td> <td>20%</td> <td>30%</td> <td>25%</td> <td>35%</td> </tr> <tr> <td>800 万円以上</td> <td>25%</td> <td>35%</td> <td>25%</td> <td>35%</td> </tr> </tbody> </table>	年間所得	1st stage		2nd stage 及び 3rd stage		耐用年数を超過した物件取得	耐用年数内の物件取得	土地取得資金のみ	左記以外	300 万円未満	***	***	15%	25%	400 万円未満	***	***	20%	30%	400 万円以上	***	***	25%	35%	500 万円以上	20%	30%	25%	35%	800 万円以上	25%	35%	25%	35%
年間所得	1st stage		2nd stage 及び 3rd stage																																
	耐用年数を超過した物件取得	耐用年数内の物件取得	土地取得資金のみ	左記以外																															
300 万円未満	***	***	15%	25%																															
400 万円未満	***	***	20%	30%																															
400 万円以上	***	***	25%	35%																															
500 万円以上	20%	30%	25%	35%																															
800 万円以上	25%	35%	25%	35%																															
8. お借入れ利率	<p>固定変動選択型 当初お借入れ時に、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れ利率は異なります。 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、その際の利率はその時点での当 J A の店頭表示金利が適用されます。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無い場合および固定金利を選択出来ない場合には、変動金利に切替わります。 変動金利の金利見直しルール お借入れ後の利率は、基準日（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 回見直しを行います。</p>																																		
9. ご返済方法	<p>元利均等返済（毎月の返済額（元金 + 利息）が一定額となる方法）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 6 カ月ごとの特定月に増額して返済する）のいずれかをご選択いただけます。 変動金利型の場合、お借入れ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、5 年間にご返済額を変更いたしません。ご返済額の変更は 5 年ごとに行い、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、当初のお借入れ期間が満了しても未返済残高がある場合には、原則として期日に一括返済していただきます。</p>																																		
10. 遅延損害金	<p>年利 15%（約定返済日の翌日から計算されます。）</p>																																		
11. 保証および保証料	<p>全国保証株式会社の保証をご利用いただきます。 保証料は一括前払いとなります。 お借入額 1,000 万円あたり、2nd stage、通常保証料の場合</p> <table border="1" data-bbox="525 1438 1404 1500"> <thead> <tr> <th>お借入れ期間</th> <th>10 年</th> <th>20 年</th> <th>25 年</th> <th>30 年</th> <th>35 年</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>保 証 料</td> <td>79,410 円</td> <td>142,110 円</td> <td>169,090 円</td> <td>192,970 円</td> <td>213,780 円</td> </tr> </tbody> </table>	お借入れ期間	10 年	20 年	25 年	30 年	35 年	保 証 料	79,410 円	142,110 円	169,090 円	192,970 円	213,780 円																						
お借入れ期間	10 年	20 年	25 年	30 年	35 年																														
保 証 料	79,410 円	142,110 円	169,090 円	192,970 円	213,780 円																														
12. 担保	<p>対象物件（土地・建物）に対して、第一順位の抵当権を設定させていただきます。 同一敷地内の未登記物件（未登記増築部分を含む）は、登記のうえ抵当権第一順位設定が条件となります。</p>																																		
13. 火災保険	<p>担保となる建物につき、原則お借入れ期間満了までを保険期間とする火災保険に加入していただきます。 加入していただいた火災保険には、J A いしのみきを質権者とする第一順位の質権を設定させていただきます。 保険料については、お客様のご負担となります。</p>																																		
14. 事務手数料	<p>1 件につき 52,500 円（消費税込） その他手数料 ・一部繰上返済の場合…………… 3,150 円 ・全額繰上返済の場合…………… 1,050 円 ~ 3,150 円 （ただし、貸付日から 7 年以上経過していれば無料となります。） ・貸出条件変更の場合（ただし、繰上返済以外の場合）…………… 5,250 円</p>																																		
15. その他	<p>お申込みに際しては、当 J A および全国保証株式会社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。 現在のお借入れ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>																																		

