

# 商品概要説明書

住宅ローン（いちばんネクストV）

（2024年4月1日現在）

商品名	住宅ローン（いちばんネクストV）	
中項目	小項目	取扱基準
1. 保証対象者 (1) 主債務者の要件	①資格	<ul style="list-style-type: none"><li>・日本国籍を有する者または永住することを許可されている者</li><li>・行為能力者</li><li>・反社会的勢力でない者</li><li>・信用上問題がない者</li></ul>
	②年齢	加入する団信の種類により異なる
	③業種職種	安定した収入を継続して得られる見込みのある者
	④年収	100万円以上
	⑤勤続年数	正社員（一般）、医師・弁護士・公認会計士・税理士：1年以上 正社員（親族会社勤務）・法人役員：1年以上かつ通年決算2期以上 自営業者：通年決算2期以上 年金受給者：受給実績あり
	⑥返済実績 (借換等の場合)	1年以上 原則、直近1年間に日数延滞を含む延滞歴がないこと
2) 連帯債務者 ・ 連帯保証人 ・ 物上保証人 ・ 返済協力者の要件	①資格	主債務者の「資格」に準ずる
	②連帯債務者	収入合算をする場合や金銭消費貸借契約上の連帯債務者等
	③連帯保証人	収入合算をする場合や金銭消費貸借契約上の連帯保証人等 (資金使途に事業性資金を含む場合を除く)
	④物上保証人	(連帯)債務者または連帯保証人とならない場合の担保物件の所有者
	⑤返済協力者	資金使途に事業性資金を含む場合の収入合算者であって連帯債務者とならない者
2. 資金使途	①自己居住用物件の購入・借換等	<ul style="list-style-type: none"><li>・土地および住宅の購入</li><li>・住宅の新築</li><li>・リフォーム</li><li>・借換資金</li><li>・自己居住用住宅の住み替えに要する資金</li><li>・住宅用発電設備および省エネ設備</li><li>・オプションとして購入する設備等にかかる資金</li></ul>
	②①に係わる諸費用	<ul style="list-style-type: none"><li>・保証会社保証料等</li><li>・登記申請関係費用</li><li>・不動産仲介手数料等</li></ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>・電化製品等購入費用</li> <li>・住宅関連のインテリア・エクステリア購入費用等</li> </ul>					
3. 対象物件	①所有者・居住者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・債務者が所有、共有者は親族に限る</li> <li>・主債務者が居住</li> </ul>					
	②土地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・原則 60 ㎡以上</li> <li>・借地の場合は普通借地であること（AコースおよびBコースは対象外）</li> </ul>					
	③建物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一戸建の場合は、延床面積 50 ㎡以上</li> <li>・マンションの場合は、専有面積 50 ㎡以上、表示登記が昭和 57 年 1 月 1 日以降</li> </ul>					
		Aコース	Bコース	Cコース	Dコース	Eコース	
	原則、専用住宅	事業併用住宅も可（居住部分 1/2 以上）					
4. 収入合算	共通項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>・Aコースは対象外</li> <li>・原則として、「1.保証対象者（1）主債務者の要件 ①資格 ②年齢 ③業種 ④年収 ⑤勤続年数」の基準を満たすこと</li> <li>・同居する配偶者、親または子であること ・原則、合算者は連帯債務者または連帯保証人とすること</li> </ul>					
	①1/2 収入合算	<ul style="list-style-type: none"> <li>・合算者の年収の1/2を合算可能（1名限り）</li> <li>・（共通項目の例外）年収・雇用形態・勤続年数を除く</li> </ul>					
	②正社員の全額収入合算	<ul style="list-style-type: none"> <li>・合算者の年収の全額を合算可能（1名限り）</li> <li>・主債務者および合算者が正社員</li> </ul>					
	③借換の全額収入合算	<ul style="list-style-type: none"> <li>・合算者の年収の全額を合算可能（1名限り）</li> <li>・資金使途に借換資金を含むこと</li> <li>・合算者は連帯債務者とする</li> </ul>					
5. コース判定 （1）優先項目 （Aコース）	① 担保余力	<ul style="list-style-type: none"> <li>・保証会社保証付住宅ローンの総額が担保評価額の70%以内であること</li> <li>・専用住宅であること</li> <li>・主債務者単独での返済負担比率が40%以内であること</li> </ul>					
	② 返済能力	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主債務者が医師・弁護士・公認会計士・税理士（勤務・自営等の雇用形態は問わず）または公務員であること</li> <li>・主債務者単独での返済負担比率が40%以内であること</li> </ul>					
5. コース判定 （2）一般項目 （B～Eコース）	①属性項目 ②返済負担比率 i 雇用形態： 正社員（一般） 年金受給	コース項目	Bコース	Cコース	Dコース	Eコース	
		業種・職種	上場企業勤務				
		年収倍率	一定の年収倍率を考慮				
		担保掛目		90%以内	90%超		
		返済負担比率	年収 400 万円未満 年収 400 万円以上		30%以内 35%以内	同左 35%以内 同左 40%以内	

	①属性項目 ②返済負担比率 ii 雇用形態： 正社員（親族会社） 法人役員 自営業 者 専従者	コース 項目	Bコース	Cコース		Dコース	Eコース
		業種職種	該当しない		該当する		
年収倍率	一定の年収倍率を考慮						
担保掛目	90%以内	90% 超	90% 以内	90%超			
返済負担比率	年収 400 万円未満 年収 400 万円以上		30%以内 35%以内		同左 35%以内 同左 40%以内		
6. 対象となる 融 資	①融資形式	証書貸付					
	②融資金額	<ul style="list-style-type: none"> <li>・100 万円以上 10,000 万円以下（1 万円単位） （累積保証金額 10,000 万円以下）</li> <li>・保証会社で定める担保評価額の 200%以内であること</li> </ul>					
	③通常保証額・超 過保証 額（保証 料一括支払の 場合）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・担保評価額の 100%以内 通常保証額（コースごとに保証料が異なる）</li> <li>・担保評価額の 100%超 超過保証額（コースごとに保証料が異なる）</li> <li>・借地の場合は担保評価額の 60%以内 通常保証額（超過保証額は不可）</li> </ul>					
	④融資期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・原則 2 年以上 35 年以内（月単位）</li> <li>・特例 最長 50 年以内（物件種別・コース・年収倍率により最長期間に制 約）</li> </ul>					
	⑤融資利率	金融機関の定める「住宅ローン」の利率を適用					
	⑥返済方法	毎月均等返済（元利・元金）（融資額の 50%以内で増額返済併用も可）					
7. 特殊な融資	①親子リレー ローン	・承継者（子）を連帯債務者とし、親と子が同居する住宅の購入または新築 資金					
	②親・子のための 住宅ローン	・親または子が居住する住宅の購入または新築資金					
	③災害特別融資 保証	・自然災害により家屋に被害を受けた罹災者に対し、事務手数料免除、資金 使途拡大により支援					
8. 担保権	①抵当権	融資対象物件に対し第 1 順位の抵当権設定登記					
	②保留地に関する 担保権	換地処分前の保留地については、保証会社所定の担保権を設定					
	③出来上がり担保	つなぎ融資の方法によらず、証書貸付によって保証金額全額を一括で融資し、 支払時期にあわせて必要金額のみ支払う					
	④その他の担保権	個別に金融機関において手続きを行う					
9. 団体信用生命保険	<ul style="list-style-type: none"> <li>・原則として、保証会社所定のいずれかの団信を付保</li> <li>・付保できない場合において、保証会社が特に認めたときは、不加入での取 扱い可</li> </ul>						

10. 火災保険	①借地または 保留地	融資期間中は付保				
	②敷地が①以外 の場合	金融機関の規定に基づき対応				
11. 保証料・事務 手数料(保証会社)	①一括支払 (100万円、20 年保証の場合)	Aコース	Bコース	Cコース	Dコース	Eコース
		通常：6,632円	通常：11,369円	通常：14,211円	通常：19,896円	通常：28,423円
	超過：28,423円	超過：42,635円	超過 71,059円 (借換) 42,635円	超過：99,482円	超過：127,906円	
	②分割支払(月払)	0.08%	0.15%	0.20%	0.30%	0.40%
③事務手数料	保証料一括支払 1件につき 50,000円＋消費税 保証料分割支払 免除					
12. その他の 基準	①担保評価加算	保証会社が認めた流通性・処分性の高い物件に限り適用				
	②2本立て・ペア ローン案件の事 務手数料優遇	<ul style="list-style-type: none"> <li>・保証会社が認めたケースで、1本で融資可能な案件を2本立てで融資実行する場合に適用</li> <li>・原則として、夫婦(親子)がそれぞれ債務者として、かつ、それぞれが相手の債務に対する連帯保証人となり、2本立てで融資を実行する場合に適用</li> </ul>				
手数料	<p>○融資取扱手数料(消費税含む。)33,000円が必要です。</p> <p>○ご返済期間終了までの間において、一部繰上返済をされる場合の事務手数料(消費税等含む)は無料です。</p> <p>○ご返済期間終了までの間において、全額繰上返済をされる場合の事務手数料(消費税等含む)は次の通りです。</p> <p>お借入後3年未満・・・・・・・・・・33,000円</p> <p>お借入後3年以上5年未満・・・・・・・・22,000円</p> <p>お借入後5年以上7年未満・・・・・・・・11,000円</p> <p>お借入後7年以上・・・・・・・・・・5,500円</p> <p>○但し、他金融機関へのお借換えによる全額繰上返済の場合は、お借入期間を問わず、事務手数料(消費税含む。)55,000円が必要です。</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の条件変更手数料(消費税等含む。)は3,300円です。</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、当組合金融共済部融資課(電話：0183-78-2224)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、JA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</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。上記当組合金融共済部融資課またはJ Aバンク相談所にお申し出ください。</p> <p>仙台弁護士会（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>その他</p>	<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>○印紙税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>

J Aこまち