

5 すまいる住宅貸付について

(1) 申込条件について

1 貸付申込みの住宅には、会員または会員の家族が居住することが条件です。

貸付資金使途にある「本人居住」とは、会員が自宅として用いるということです。「セカンドハウス」や「別居の家族のため」とは、会員や会員の3親等以内の家族が住居として用いることで、他人への賃貸等で収益を目的とする物件に対しては申込みできません。また、夫婦、親子間の売買に係る住宅貸付の申込みはできません。

2 「本人居住」の資金使途で借入れの場合、物件所在地から在勤所属所への通勤が可能であることが条件になります。

ただし、異動による単身赴任や退職後の生活に備えるなどの理由で厚生会がやむを得ない状況だと認めるときは、貸付後5年以内の居住を条件として貸付を行う場合があります。

3 貸付申込みの対象物件に、貸付申込人(借受人)名義で1/4以上の持分があることが条件になります。

※対象物件が複数ある場合は、それぞれ貸付申込人の1/4以上の持分が必要です。

4 土地購入資金として借入れの場合、貸付日から5年以内に当該敷地に住宅を建築することが条件になります。

※申込みの際には「住宅新築工事計画にかかる誓約書(様式第22号)」を提出してください。
※地目が「宅地」以外で登記されている物件は、住宅新築時に地目を「宅地」に変更する旨の誓約書も併せて提出してください。

5 団体信用生命保険または3大疾病保障付団体信用生命保険に加入いただくことが条件になります。

保険会社の審査結果により、団体信用生命保険に加入できない場合、貸付の申込みはできません。

6 2,000万円を超える貸付額の場合、抵当権第1位での設定が必要になります。(ただし、住宅金融支援機構の場合は抵当権第2位での設定となります)

同一敷地内の物件(土地・建物)について貸付額の合計(例:土地購入1,000万円、建物1,500万円 計2,500万円)が2,000万円を超える場合、抵当権の設定が必要になります。

7 貸付金をもって住宅購入等の支払いをしていただくため、最終支払日が送金日以降であることが申込条件になります。

8 貸付額に係わらず、債権保全のために火災保険証券(写)を提出していただきます。

土地購入の場合を除き、火災保険証券(写)を提出していただきます。なお、貸付申込時に火災保険未加入の場合は、火災保険加入後に提出してください。

(2) 貸付範囲

200万円～4,000万円(10万円単位)

対象物件の購入金額に対し、持分割合(所有権の名義割合)に応じた額が貸付限度額になります。

(例) 5,000万円の土地付き一戸建てを購入し、会員(夫)の持分が1/2、妻の持分が1/2の場合、

会員(夫)の貸付限度額は？

5,000万円×1/2(会員持分)=2,500万円…貸付限度額は2,500万円

申込金額の
注意点

10万円単位での申込金額となります。資金用途が購入・新築・増築・改築・修理の場合、万の位以下は切り捨てとなります。ただし、他の金融機関からの借替えの場合のみ切り上げることができます。

(3) 金利

すまいる住宅貸付の基準となる金利は、「標準変動金利」となりますが、特約として固定金利を設定することができます。特約を設定するには「すまいる住宅貸付特約書(様式第30号)」の提出が必要となります。

標準変動金利		
特約	固定金利	2年
		3年
		5年
		10年

金利については「今月のお知らせ(通知)」、兵庫県学校厚生会・関係法人公式サイト「スマイルポート」、携帯電話用サイトからご確認ください。

すまいる住宅貸付全般については、兵庫県学校厚生会・関係法人公式サイト「スマイルポート」でも案内しています。



スマイルポート



貸付金利



貸付の締切日・送金日

※特約を設定の場合、特約期間終了までは他の固定金利特約に変更することはできません。

※特約終了後は、特約の再設定をすることができます。また、標準変動金利の場合は、いつでも特約を設定することができます(申込み翌月より適用)。また、残りの償還期間が特約期間より短い場合等、条件により特約を設定できない場合がありますのでご注意ください。

(4) 償還方法(自由設定)

1 償還方法 貸付申込時に設定し、貸付金完済まで継続

a. 定時償還のみ

b. 定時償還とボーナス償還(年2回)の併用

aまたはbのいずれかを選択
(途中償還方法の変更不可)

ボーナス併用対象外地域
について

芦屋市の市費会員の方のボーナス併用の償還はできませんので
ご了承ください。

2 自由設定 以下の条件のもとに、償還額、償還期間について自由に組み合わせることが可能

a. 定時償還額：1万円以上、1円単位(毎月支払いの利息額以上を設定)

※残高に対しての保証保険料が毎月プラスされます

b. ボーナス償還額：10万円以上、1円単位(全て元本に充当されます)

c. 償還期間：10年～35年(退職時に残額を一括返済)

3 その他 毎月の償還額やボーナス償還額の変更、繰上返済などは手数料不要でおこなえます

a. 償還額変更：選択された金利の支払利息額以上で金額変更可能 ※「償還額変更申込書」要提出(随時受付)

b. 特別償還：一部償還は10万円以上、1円単位の希望額で返済可能 ※一部償還分は全額を貸付元金の返済に充当

償還額や償還期間についてシミュレーション(試算)しますので、ご相談ください。また、「スマイルポート」から償還シミュレーションができます。

シミュレーションは
こちらから →



(5) だんしん制度について

団体信用生命保険または3大疾病保障付団体信用生命保険に加入いただくことが条件になります

すまいる住宅貸付の申込みと同時に「申込書兼告知書」を提出してください。加入手続きに際しては、お支払事由の詳細や保険金が支払われない場合など、「申込書兼告知書」に添付の「(3大疾病保障特約付)団体信用生命保険重要事項に関するご説明」および「申込書兼告知書」裏面の「(3大疾病保障特約付)団体信用生命保険のご説明」を必ずご確認ください。告知義務違反等があった場合など、保障開始からの経過年数にかかわらず、保険金をお支払いできないことがあります。

	団体信用生命保険	3大疾病保障付団体信用生命保険
内容・特徴	借受人が償還中に死亡または所定の高度障害状態になられた場合、本人に代わって保険会社が厚生会に未償還額を一括償還する制度	借受人が償還中に死亡または所定の高度障害状態、3大疾病〔(悪性新生物(がん)・急性心筋梗塞・脳卒中)〕保険金のお支払事由の状態になられた場合、本人に代わって保険会社が厚生会に未償還額を一括償還する制度
保険料の支払い	厚生会が負担	基本保障部分については、厚生会が負担 3大疾病保障部分については、別途、上乗せ金利の負担が必要になります。(2020年12月1日現在+0.21%)
条件・対象	告知内容により、団体信用生命保険に加入できない場合は、貸付の申込みはできません。	告知内容により、団体信用生命保険に加入できない場合は、貸付の申込みはできません。 ※ <u>貸付日現在の年齢が満19歳6カ月から50歳6カ月までの方が対象。</u>
必要書類	「団体信用生命保険 申込書兼告知書」 「専用診断書」(1貸付で貸付金額が3,000万円を超える場合のみ)	「3大疾病保障特約付団体信用生命保険 申込書兼告知書」 「専用診断書」(1貸付で貸付金額が3,000万円を超える場合のみ)
保障期間	償還完了時まで有効	償還完了時まで有効

3大疾病保障付団体信用生命保険<3大疾病とは次の場合をいいます>

■悪性新生物(がん)

保険期間中に所定の悪性新生物に罹患したと医師によって病理組織学的所見(生検)により診断確定されたとき。ただし、次の場合を除きます。

- ・ 保障開始日前に所定の悪性新生物に罹患したと診断確定されていたとき
- ・ 保障開始日からその日を含めて90日以内に所定の悪性新生物と診断確定されたとき
- ・ 保障開始日からその日を含めて90日以内に診断確定された所定の悪性新生物の再発・転移等と認められるとき

■急性心筋こうそく

- ・ 保障開始日以後の疾病を原因として、保険期間中に所定の急性心筋こうそくを発病し、その急性心筋こうそくにより初めて医師の診療を受けた日からその日を含めて60日以上、労働の制限を必要とする状態(軽い家事等の軽労働や事務等の座業はできるが、それ以上の活動では制限を必要とする状態)が継続したと医師によって診断されたとき
- ・ 急性心筋こうそくを発病し、その急性心筋こうそくの治療を直接の目的として、病院または診療所において所定の手術(注)を受けたとき※

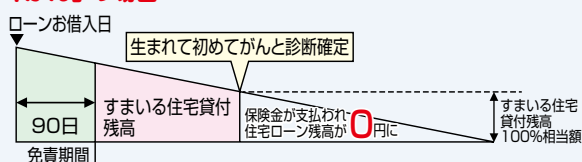
■脳卒中

- ・ 保障開始日以後の疾病を原因として、保険期間中に所定の脳卒中を発病し、その脳卒中により初めて医師の診療を受けた日からその日を含めて60日以上、言語障がい、運動失調、麻痺等の他覚的な神経学的後遺症が継続したと医師によって診断されたとき
- ・ 脳卒中を発病し、その脳卒中の治療を直接の目的として、病院または診療所において所定の手術(注)を受けたとき※

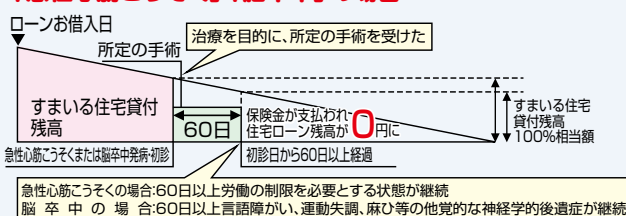
(注) 所定の手術とは、治療を直接の目的として、器具を用い、生体に切断、摘除などの操作を加えるものであり、かつ、次の①～④に該当するものを指します。吸引、穿刺などの処置および神経ブロックは除きます。

- ①開頭術 ②開胸術 ③ファイバースコープ手術 ④血管・バスケットカテーテル手術

「がん」の場合



「急性心筋こうそく」「脳卒中」の場合



保険金の請求について

団体信用生命保険に加入の会員が死亡または高度障害となった場合は、直ちに厚生会へ届け出いただき、右記の書類を提出してください。

提出書類	死亡の場合	高度障害の場合
	・死亡診断書(コピー可)	・高度障害診断書(コピー可) ・その他保険会社が求める書類

保険会社の審査で申請が認定されましたら、保険会社より厚生会に残高が支払われることとなりますが、認定されなかった場合は、ご遺族に貸付残高の請求をさせていただきます。

(6) 必要書類および貸付金送金後の提出書類

お申込みに必要な書類

- ◎…厚生会所定の様式をご請求ください。
- ◇…お申し込みをされる方にご用意していただく書類です。
- ☆…厚生会がご用意します。

① 貸付金額 2,000 万円以下の場合、下記の共通提出書類をご提出ください。

共通提出書類	◎すまいる住宅貸付申込書（様式第 15 号）
	◎すまいる住宅貸付借入証書（様式第 16 号） ◇申込金額による異なる額の収入印紙が必要です。 （申込金額 500 万円までは 2,000 円、1,000 万円までは 10,000 円、1,000 万円超は 20,000 円）
	◎すまいる住宅貸付特約書（様式第 30 号） ※特約を設定しない場合は、提出不要です。 ◇200 円の収入印紙が必要です。
	◎団体信用生命保険申込書兼告知書または 3 大疾病保障特約付団体信用生命保険申込書兼告知書 加入手続きの際には、必ず告知事項およびご説明を必ずご確認ください。 ※ 告知事項が「あり」の場合は事前審査が必要のため、病名・症状経過等の内容を詳しくご記入のうえ、団体信用生命保険申込書兼告知書を申込予定（締切）日の 10 日前までにご提出ください。 ※ 引受保険会社の審査結果により、団体信用生命保険に加入いただけない場合、当貸付の申込みはできません。 ※ 団体信用生命保険申込書兼告知書の有効期限は、告知日を含め 90 日後の送金日までとなります。
	◇土地・建物の購入の場合…不動産売買契約書(写) ^{*1} および土地購入のみの場合は「住宅新築工事計画にかかる誓約書」(様式第 22 号) ※1 個人間の売買契約は受付できません。(宅地建物取引業者が仲介に入っている契約は有効です) ◇新築の場合…工事請負契約書(写) ◇増改築・修理の場合…工事請負契約書(写) ☆建物登記簿謄本(全部事項証明書) ◇他の金融機関からの借替…住宅ローン残高証明書(申込締切日より2カ月以内発行の残高で住宅ローンと表示されているもの) ☆土地登記簿謄本(全部事項証明書) および☆建物登記簿謄本(全部事項証明書) ◇「別居の家族のため」でお申込みの場合は、申込人との続柄がわかる公的書類*(戸籍謄本等)を添付ください。 注) ※申込締切日より2カ月以内に発行された原本をご用意ください。
	◎火災保険契約にかかる誓約書(様式第 31 号) ◇火災保険証券(写) ※建物購入・新築の場合は、火災保険加入後に提出ください。ただし、土地購入のみの場合は提出不要です。

*貸付審査上、上記以外に別途書類をご提出いただく場合があります。

貸付金送金後の提出書類

(貸付金額が 2,000 万円以下^{*}の場合のみご提出ください。)

注) 領収書(写)は、決済日から1カ月以内に、登記簿謄本(写)・登記簿抄本(写)は登記後すみやかにご提出ください。

提出書類	申込事由	土地・建物の購入	マンション購入	新築	土地購入	増改築・修理	他の金融機関からの借替
◇領収書(写)		●	●	●	●	●	●
◇土地登記簿謄本(写)		●			●		
◇建物登記簿謄本(写)		●		●			
◇建物登記簿抄本(写)			●				
◇火災保険証券(写)		●	●	●			

*「リフォーム貸付」でも各事由ごとに必要です。

ボーナス併用対象地域について

芦屋市の市費会員の方はボーナス併用の償還はできません。

団体信用生命保険について

団体信用生命保険(だんしん)制度を適用します。必ず、「団体信用生命保険申込書兼告知書」または「3大疾病保障特約付団体信用生命保険申込書兼告知書」をすまいる住宅貸付申込書・すまいる住宅貸付借入証書と同時に提出してください。
なお、申込書兼告知書をご記入の際には、必ず告知事項および重要事項に関するご説明をご確認ください。

② 貸付金額 2,000 万円超の場合、上記共通提出書類の他に下記の書類もご提出ください。

提出書類	◇印鑑証明書(申込締切日より2カ月以内に発行されたもの) 1通	共有名義で登記の場合 提出書類 ◇共有者の印鑑証明書(申込締切日より2カ月以内に発行されたもの) 1通 ◇続柄のわかる書類(住民票等・申込締切日より2カ月以内に発行されたもの) ◎担保提供にかかる誓約書(様式第 21 号) 共有者の実印使用
	◎抵当権設定契約証書(様式第 17 号) 実印使用	
	◎委任状(様式第 18 号) 実印使用	
	◎抵当権および火災保険契約にかかる誓約書(様式第 19 号、もしくは様式第 20 号) 実印使用 ※ 様式第 19 号、もしくは様式第 20 号を提出する場合は、火災保険にかかる誓約書(様式第 31 号)の提出は不要です。	

注) 印鑑証明書および住民票は、登記手続き時に再度必要となる場合があります。

申込事由に応じて、下記の ● 印の書類を添付してください。

提出書類	申込事由	土地・建物の購入		マンションの購入		新築	土地購入	増改築	修理		借替	
		新築	中古	新築	中古				一戸建	マンション	一戸建	マンション
◇土地登記簿謄本(原本)		●	●			●	●	☆	☆		☆	
◇建物登記簿謄本(原本)			●					☆	☆		☆	
◇建物登記簿抄本(原本)					●					☆		☆
建築確認通知書(確認済証)(写)		●		●		●		●				
家屋平面図または家屋測量図(間取りがわかるもの)		●	●	●	●	●		●				
◇土地測量図または地図(公図)		●	●			●	●					
住宅新築工事計画にかかる誓約書(様式第 22 号)							●					
住宅建築に関する地主の承諾書(様式第 24 号)、◇地主の印鑑証明書						●		●	●		●	

◇上記の登記簿謄本(原本)、登記簿抄本(原本)については、申込締切日より2カ月以内に発行されたものをご提出ください。

☆借替、増改築、修理の場合の土地登記簿謄本(全部事項証明書)および☆建物登記簿謄本(全部事項証明書)については、厚生会でご用意します。

◇建物で借入れの場合は、火災保険にご加入ください。(保険証券のコピーをご提出ください。)

・他の金融機関から借替えをする場合は、現在加入されている火災保険を継続し、コピーを提出してください。

*抵当権設定登記は、厚生会指定の司法書士で行います。(設定費用は申込者負担)

③ 貸付金額 3,000 万円超の場合、下記の書類もご提出ください。

提出書類	◎専用診断書 貸付申込予定日の2週間前までに「(一般または3大疾病保障特約付)団体信用生命保険申込書兼告知書」と「専用診断書」を提出いただき、事前審査を受けていただく必要があります。(引受保険会社の審査結果により、団体信用生命保険に加入いただけない場合、当貸付の申込みはできません。)
------	---

(7) すまいる住宅貸付申込書・借用証書のチェックポイント

すまいる住宅貸付申込書(様式第15号)

(様式第15号)

すまいる住宅貸付申込書

一般財団法人 兵庫県学校厚生会理事長 様
下記の金額を借り受けたいので申し込みます。(保証保険制度適用)

(注) 1. 太枠内を明瞭にご記入ください。
2. 申込人の自筆でご記入ください。
3. スタンプ印以外の印で鮮明に押印してください。
4. 申込人記入欄の訂正は必ず申込印で訂正してください。
5. ※厚生会記入欄は記入しないでください。

記入日 20XX年 4月 1日

申込人	所属所番号	3 2 2 2 2 2	会員番号	1 2 3 4 5 6	給料月額(調整額は含まない)	給料日		
	住所	〒650-0012 神戸市中央区X-X-X X			1級 20号給 250,000円	毎月 16日		
	フリガナ	コウセイ ハナコ			厚生会以外の金融機関のローン (有)・無)			
	名前	厚生花子			(金融機関名)	(借入額)	(月額)	(ボーナス額)
	連絡先(自宅)・携帯	078-XXX-XXXX			共済組合	500万円	20,000円	10,000円
	生年月日・年齢	19XX年 1月 1日生 XX歳			OX信販	10万円	10,000円	円
							円	

(借入要項) 申込金額 金 2 0 0 0 0 0 0 0 (金額は訂正できません)

資金用途 (〇で囲んでください) (本人居住) 別居の家族・セカンドハウスの (建物)・(土地) マンション) の (購入)・新築・増築・改築・修理・他の金融機関の住宅ローンの返済) 年末調整に必要な年末残高等証明書は、本年分を含んで () 回必要です。

金利	標準変動金利
特約設定について (〇で囲んでください)	設定する <input type="checkbox"/> 設定しない <input type="checkbox"/>
※特約をご希望の場合は、「すまいる住宅貸付特約書(様式第30号)」が必要です。	
団体信用生命保険について (〇で囲んでください)	
一般付 <input type="checkbox"/> 3大疾病保障付 <input type="checkbox"/>	

償還方法(ⒶまたはⒷにご記入ください)

	Ⓐシミュレーションが必要ご希望金額等をご記入ください。	Ⓑシミュレーション済 (4月 1日)
定時償還額	円程度	50,000円
賞与償還額	円程度	200,000円
返済期間	年程度	17年 9月

Ⓒにご希望の方は、シミュレーション結果を、所属所または連絡先ご連絡させていただきます。

この申込みは、当所属所職員本人の申し込みであることを証明します。
20XX年 4月 1日

所属所名 } ○○○小学校
所属所長名 } 校長 □□□□

必ずゴム印をご使用ください

(証明欄を訂正する場合は、必ず公印で訂正印を押印ください。)
※本申込書に記載の個人情報は、会員様へのお知らせ、ご案内等を含む信用共済業務の範囲内でのみ利用させていただきます。第三者に開示または提供することはありません。なお、お知らせ、ご案内等がご迷惑となる場合は停止いたしますのでお手数ですがお申し出ください。

連絡欄

※厚生会記入欄(決定項目) ・既貸付

定時償還額	
ボーナス償還	

a 資金用途を必ず〇印で囲んでください。

b 基本の金利は「標準変動金利」が適用されますが、ご希望により特約金利を設定できます。特約を設定するかしないかを選択してください。
※特約設定する場合は「すまいる住宅貸付特約書」(様式第30号)を提出してください。

c 住宅貸付申込物件について

- ①所在地は登記簿謄本(全部事項証明書)で確認のうえ記入してください。建物については、建物登記簿謄本【所在】の項目を記入してください。土地については、土地登記簿謄本【所在】【地番】の項目を記入してください。
- ②物件所有者は貸付申込人単独か共有者が存在するかを記入してください。共有者が存在する場合は共有者名・続柄・持分割合を記入してください。

d 資金計画について

資金計画は予定額を記入してください。公立学校共済組合での借入額は「その他の金融機関借入金」の項目に記入してください。

e 償還方法

- 申込時にシミュレーションし定時償還額等を確定させます。
- A** ご希望の定時・賞与償還額を記入してください。シミュレーションをさせていただきます。連絡先へ結果をお知らせいたします。
- B** 定時・賞与償還額が確定されている場合は、(月 日)に確定日および定額等を記入してください。

すまいる住宅貸付借用証書(様式第16号)

(様式第16号)

すまいる住宅貸付借用証書



収入印紙

	千万	百万	十万	万	千	百	十	円
金	2	0	0	0	0	0	0	0

1. 太枠内を明瞭にご記入ください。
2. 申込人の自筆でご記入ください。
3. *印のところは記入しないでください。
4. 申込印を3カ所に鮮明に押印してください。

*貸付番号 _____ 号

*貸付日 _____ 年 _____ 月 _____ 日

私は、上記金額を兵庫県学校厚生会貸付金取扱細則、下記約定及び、裏面の「貸付保証保険に係る個人情報の取扱い」を承認し同意のうえ借用します。

一般財団法人 兵庫県学校厚生会理事長 様

*弁 済 条 件

1. 利率
(標準変動金利方式)
当初利率は年 _____ %とし、下記約定の第2項の定めによるものとします。
2. 償還
貸付金取扱細則第17条及び第19条の規定に基づき次のとおりとします。
3. 元利金の返済方法
期 間 _____ 年 _____ 月 _____ 日 ~ _____ 年 _____ 月 _____ 日
定時償還額 _____ 円
期 間 (6月・12月) _____ 年 _____ 月 _____ 日 ~ _____ 年 _____ 月 _____ 日
賞与償還額 _____ 円

借 受 人	会員番号	1	2	3	4	5	6
住 所 神戸市中央区X-X-X-X							
(フリガナ)	コウセイ ハナコ						
名 前	厚生 花子						

約 定

1. 私は、現職会員の資格を喪失したとき、また、この約定及び兵庫県学校厚生会(以下「厚生会」という。)貸付金取扱細則ならびにその他の諸規定の一つにでも違反したときは、未償還元利金を即時一括して償還します。
2. 第1項の債務を履行しなければならないときは、給付金及び退職手当金等で償還します。なお、債務全額を消滅させるに足りないときは直ちに残額を償還します。
厚生会は金融情勢の変化、その他相当の理由がある場合は、上記弁済条件第1条で定めた利率を一般に行われる程度の幅で変更することができ、変更にあたっては通知文により所属所を通じて通知するものとします。
金利は標準変動金利を基本とし、すまいる住宅貸付特約書に基づき特約金利を選択できます。特約期間中は選択した特約金利が適用され、一定の条件のもとで再び特約が選択でき、利率の変更は、利率変更後所定の償還方法に適用され、利率の変更がなされない場合は、標準変動金利が適用されるものとします。
3. 利率の変更は、利率変更後所定の償還方法に適用され、利率の変更がなされない場合は、標準変動金利が適用されるものとします。

- した額の範囲内で定めた額とします。なお、その償還方法、時期は厚生会所定の方法によることに同意します。
11. 厚生会は、借受人が何らかの事由により債務不履行に陥った場合、厚生会に対する預金その他の債権など、その債権の期限等の如何にかかわらず、債務全額と相殺できます。相殺する際には所定の手続きを省略し、払戻し、解約、処分がうえ、その取得金を持って全額債務の弁済に充当することができます。相殺計算する場合には、債権債務の利息等の計算期間については、相殺計算実行の日までとし、預金その他の債権の利率については、預金取扱細則に基づくものとします。
 12. 借受人は、次の各号のいずれかに該当する事由が生じたときは、当然に期限の利益を喪失し、厚生会に対し、残債務全額を直ちに支払います。

f 申込金額に応じた収入印紙を貼付し、割印が押印されていますか？

印紙金額は、貼付箇所に記載しています。
〈注意〉収入印紙の枚数が複数になる場合は借用証書の印刷部分にかからないように貼付してください。
表面に貼付する所がなければ裏面に貼付ください。

E 弁済条件については記入しないでください。

(8) すまいる住宅貸付特約書のチェックポイント

すまいる住宅貸付特約書(様式第30号)

(様式第30号)

収入印紙
200円

すまいる住宅貸付特約書

(注) 1. 太枠内を明瞭にご記入ください。
2. 申込人の自筆でご記入ください。
3. スタンプ印以外の印で鮮明に押印してください。
(3か所)
4. 申込人記入欄の訂正は必ず申込印で訂正してください。
5. 厚生会記入欄は記入しないでください。

一般財団法人 兵庫県学校厚生会理事長 様 記入日 20XX年 4月 1日

借 受 人	会 員 番 号	1	2	3	4	5	6
住 所	〒 650-0012 神戸市中央区X-X-X X						
(フリガナ)	コウセイ ハナコ						
会 員 名	厚生 花子						印

第1条(借入利率等の特約の設定)

1. 借受人は、20XX年 4月 1日 (貸付新規申込みの場合は住宅貸付申込日、既貸付契約に特約を設定する場合は貸付日)のすまいる住宅貸付申込書およびこれに付帯する借用証書(以下「原契約」という。)に基づき兵庫県学校厚生会(以下「厚生会」という。)から借り受け負担している借入金(残存借入元本)の借入金(適用金利)等について、原契約にかかわらず、次のとおり特約を設定し、原契約およびこの特約書に従い借入金を返済します。

借入金に関する特約(○で囲んでください)

厚生会貸付 金取扱細則 第5条に定 める	固定金利特約	2年 間	を 設 定 し ま す。
		3年 間	
		5年 間	
		10年 間	
上限金利付変動金利特約 10年間			

償還方法 (AまたはBにご記入ください。)
既貸付契約に特約を設定される方は**償還額を変更する方のみ**ご記入ください。

	A シミュレーションが必要 ご希望額をご記入ください。	B シミュレーション済 (月 日)
定時償還額	40,000円程度	円
賞与償還額	200,000円程度	円
返済期間	30年程度	年 月

④にご記入の方には、シミュレーション結果を次の連絡先に連絡させていただきます。
・連絡先(所属・携帯)(電話番号 078 - XXX XXXXX)

すまいる住宅貸付番号 _____ 号

※厚生会記入欄(決定項目)

	固定金利に関する特約期間
特約期間	年

a 記入日 年 月 日 の日付は、特約書を作成した日を記入してください。

b 約定(第1条 1.借受人は、年 月 日)の日付は、

- ① すまいる住宅貸付申込と特約を併せて申込む場合は、すまいる住宅貸付申込書の記入日を記入してください。

- ② 既に借りているすまいる住宅貸付の特約更新の場合は、貸付日(貸付の送金日)を記入してください。

【貸付償還予定表】

貸付償還予定表	
貸付種別	すまいる住宅貸付 貸付種別
貸付金額	27,000,000円
貸付利率	2021年 10月 15日
返済金額	0円
送金金額	27,000,000円
定額の償還額	70,000円

c 希望の特約を選択してください。

d 申込時にシミュレーションし定時償還額等を確定させます。

- A ご希望の定時・賞与償還額を記入してください。シミュレーションをさせていただき、連絡先へ結果をお知らせします。既にすまいる住宅貸付を借入されている方で、金額変更を希望されない場合は記入しないでください。

- B 定時・賞与償還額が確定されている場合は、(月 日)に確定日および確定額等を記入してください。

e 既に借りているすまいる住宅貸付の特約更新をする方のみ、貸付番号を記入してください。

※特約更新の場合、特約期間の終了1カ月前までに「特約期間終了に伴う手続きのご案内」が所属所宛に届きます。bに記入する貸付日およびeに記入する貸付番号はご案内に記載されていますので、ご参照ください。

(9) 抵当権の手続きに関する書類のポイント

抵当権設定契約証書(様式第17号)

(様式第17号)

No. 号

抵当権設定契約証書

(甲) 神戸市中央区北長狭通4丁目7番34号
一般財団法人兵庫県学校厚生会 御中

住所 厚生花子
借入者兼担保提供者

住所 厚生太郎
担保提供者

第1条 借入者、担保提供者(以下乙という)は平成 年 月 日付金融機関(以下甲という)の住宅貸付借付金(以下甲の借付金)に基づき付家財団法人兵庫県学校厚生会(以下甲という)に対して負担する一切の債務を担保するため同金融機関(以下甲という)の各条項及び財団法人兵庫県学校厚生会貸付金取扱細則(以下細則という)の約定を承認の上その所有する後記物件に対して下記要領により抵当権を設定しました。

抵当権の表示	
1. 借付金	円
内訳	円
1. 利息	% (年365日日割計算)
2. 損害金	% (年365日日割計算)

第2条 乙は、前条の借付金の償還を担保するため、乙の所有する末尾記載の物件について第 順位の抵当権を設定し、甲はこれを取付した。

第3条 乙は、前条の規定により抵当権を設定した物件(以下「抵当物件」という)について、次に掲げる行為をしてはならない。

- 抵当物件の全部又は一部を甲の承認を得ずして他に貸付すること。
- 抵当物件の全部又は一部を他に譲渡すること。
- 抵当物件の価値を明らかに減少させるおそれのある行為をすること。
- 公租公課その他物件に関する負担を滞納すること。

第4条 乙は、抵当物件が住宅であるときは、貸付金の償還が完了するまでの間、継続して当該住宅を保障目的とし火災保険

2 前項の規定
未償還元金額
債権額と未償
3 第1項の規定

第5条 甲は、
利息を即時に
(1) 乙が甲の
(2) 第三者が
(3) 乙が強制
(4) 抵当物件
(5) 法令によ
(6) 貸付金又
(7) 前各号に

2 乙は、前項
ければならな

第6条 甲は、
給付から償還

物件の表示		
物件の表示	順位	所有者

様式第17号はコピーをしないでください。(様式が必要な方はお申し出ください。)

- a** 日付は記入しないでください。
- b** ・住所は、資金用途が「他の金融機関の住宅ローン返済」の方のみ記入してください。
・「借入者兼担保提供者」は、貸付申込者が自筆で記入してください。
・「担保提供者」は、共有者が自筆で記入してください。
- c** 「抵当権の表示」「物件の表示」(裏面)は記入しないでください。
- d** 印鑑は印鑑証明書の実印を鮮明に押印してください。
「借入者兼担保提供者」「担保提供者」ともそれぞれ2カ所となります。

委任状(様式第18号)

様式第18号

字削除
字加入

A (印) B (印) C (印)

不動産の表示

令和 年 月 日

(名前) 厚生花子

(名前) 厚生太郎

A (印) B (印) C (印)

委任状

(住所)
(名前)

私は上記の者を代理人として下記の権限を委任する

- 登記簿別情報の通知を希望する(復代理人選任権限を含む)
- 後記の通り登記申請を所轄法務局へ提出する一切の権限
- 後記登記事項につき申請書その他必要書類代理作成の件
- 復代理人選任の件並びに原本送付請求受領の件、並びに登記申請の取り下げ及び登記免許税の現金還付

1. 令和 年 月 日

記載の通りの

- 登記の目的
- 登記原因、日付
- 抹消すべき登記
- 変更更正後の事項
- 相手方

通常提出部数は1部ですが、他の金融機関からの借替えて抵当権抹消手続きをする場合は、複数枚必要となります。

- a** 日付は記入しないでください。
- b** 「不動産の表示」および薄い黄色で示している部分は記入しないでください。
- c** ・資金用途が「他の金融機関の住宅ローン返済」の方のみ住所も記入してください。
・1行目に貸付申込者名、2行目に共有者名をそれぞれ自筆で記入してください。
- d** 印鑑は印鑑証明書の実印を鮮明に押印してください。貸付申込者、共有者ともそれぞれ3カ所となります。

抵当権および火災保険契約にかかる誓約書(様式第19・20号)

(様式第19号)

第一順位

a 抵当権および火災保険契約にかかる誓約書 (第一順位の場合)

私は今般貴厚生会から貸付金 2,500 万円を借りましたうへは、貸付金の対象となった不動産の購入又は工事等が完了後ただちに抵当権設定契約書により第一順位の抵当権(土地・建物)を設定し、かつ当該不動産が住宅を含む場合は、貸付金の償還が完了するまでの間継続して未償還元金を上回る火災保険を付し、その保険金の請求権を貴厚生会が取得することを目的とする質権の設定を誓約します。

なお、上記のことに違約したときは貸付未償還元利金の即時償還することを合わせて誓約します。

20XX年 4月 1日

b (一財) 兵庫県学校厚生会理事長 様

c 申込 人 所属所名 厚生小学校
現住所 神戸市中央区X-X-X X
会員番号 123456
名 前 厚生花子 (厚生) 実印

質 権 設 定	① 新規に火災保険加入手続きをする	2. 現在加入中の火災保険 保険会社名 ()
---------	-------------------	----------------------------

※ 1. 2. のいずれかに○印をしてください。すでに加入されている火災保険は保険会社名もご記入ください。

(注意) 申込人の印は、実印を使用してください

抵当権設定の順位を厚生会が
第一順位で設定する場合 様式第19号
第二順位で設定する場合 様式第20号
を提出してください。

- a 貸付金額を万円単位で記入してください。
- b 作成日を記入してください。
- c 所属所名・現住所・会員番号・名前を貸付申込人が自筆で記入し、印鑑は印鑑証明書の実印を鮮明に押印してください。
- d 火災保険契約加入状況について、1.2のいずれかに○印を付けてください。
火災保険に既に加入している場合は様式第19号では「2」に○印を付け、加入中の保険会社名を記入してください。
様式第20号では「1」に○印を付け、住宅金融支援機構指定火災保険の証書番号を記入してください。

(様式第20号)

第二順位

a 抵当権および火災保険契約にかかる誓約書(第二順位の場合)

私は今般貴厚生会から貸付金 2,500 万円を借りましたうへは、貸付金の対象となった不動産の購入又は工事等が完了後ただちに住宅金融支援機構に第一順位の抵当権を設定すると同時に貴厚生会宛完了報告書を提出し、抵当権設定契約書により第二順位の抵当権(土地・建物)を設定し、かつ当該不動産が住宅を含む場合は、当該貸付金の償還が完了するまでの間継続して未償還元金と住宅金融支援機構の債権額との合計額に相当する額以上の金額の火災保険を付し、貴厚生会の同意なしに解約しないことを誓約します。

なお、上記のことに違約したときは貸付未償還元利金の即時償還することを合わせて誓約します。

20XX年 4月 1日

b (一財) 兵庫県学校厚生会理事長 様

c 申込 人 所属所名 厚生小学校
現住所 神戸市中央区X-X-X X
会員番号 123456
名 前 厚生花子 (厚生) 実印

火災保険契約加入状況	① 住宅金融支援機構(公財)火災保険 証書番号 ()	2. 新規に火災保険加入手続きをする
------------	--------------------------------	--------------------

※ 1. 2. のいずれかに○印をしてください。すでに加入されている火災保険は証書番号もご記入ください。

(注意) 申込人の印は、実印をご使用ください。

火災保険契約にかかる誓約書(様式第31号)

(様式第31号)

e 火災保険契約にかかる誓約書

私は今般貴厚生会から貸付金 2,000 万円を借りましたうへは、貸付金の償還が完了するまでの間継続して住宅にかかる未償還元金を上回る火災保険を付し、貴厚生会の同意なしに任意解約しないことを誓約します。

なお、上記のことに違約したときは貸付未償還元利金の即時償還することを合わせて誓約します。

20XX年 4月 1日

f (一財) 兵庫県学校厚生会理事長 様

g 申込 人 所属所名 厚生小学校
現住所 神戸市中央区X-X-X X
会員番号 123456
名 前 厚生花子 (厚生)

火災保険契約加入状況	① 新規に火災保険加入手続きをする	2. 現在加入中の火災保険 保険会社名 ()
------------	-------------------	----------------------------

※ 1. 2. のいずれかに○印をしてください。
※ 1. を選択される場合、火災保険加入手続き後、火災保険証券(写)を提出してください。
※ 2. を選択される場合、加入されている保険会社名もご記入いただき、火災保険証券(写)を提出してください。

(注意) 申込人の印は、貸付申込使用印をご使用ください。

貸付金額 2,000万円以下(土地購入を除く) の申込みの場合は、火災保険証券(写)をそえて提出してください

- e 貸付金額を万円単位で記入してください。
- f 作成日を記入してください。
- g 所属所名・現住所・会員番号・名前を貸付申込人が自筆で記入し、印鑑は貸付申込使用印を鮮明に押印してください。
- h 火災保険契約加入状況について、1.2のいずれかに○印を付けてください。
火災保険に既に加入している場合は「2」に○印を付け、加入中の保険会社名を記入してください。

担保提供にかかる誓約書(様式第21号)

(様式第21号)

担保提供にかかる誓約書


私はこのたび申込人 **厚生花子** と共有名義で**建物・土地を購入**するにあたり、申込人が貴厚生会から「すまいる住宅貸付」を受けましたときは、当該物件に対して兵庫県学校厚生会が第一順位(第二順位)の抵当権の設定及び質権の設定することに異議なく、私所有の持分(土地・建物)も担保として提供することを誓約いたします。

令和XX年 4月 1日

(一財) 兵庫県学校厚生会理事 様

担保提供者

住所 **神戸市中央区X-X-X-X**

名前 **厚生太郎**  **実印**

(申込人との続柄 **夫**)

(注意) 担保提供者の印は実印を使用し、印鑑証明書を提出してください

共有名義にする場合、共有者(担保提供者)が自筆で記入し、印鑑証明書・続柄が分かる書類(住民票等)を添付してください。

- a** 貸付申込人名を記入してください。
- b** 貸付用途を記入してください。
- c** 作成日を記入してください。
- d** 担保提供者(共有者)の住所・名前・申込人との続柄を記入し、印鑑は印鑑証明書の実印を鮮明に押印してください。

住宅新築工事計画にかかる誓約書(様式第22号)

(様式第22号)

住宅新築工事計画にかかる誓約書

私は貴厚生会から貸付金 **25,000,000** 円也を借用したうちは、貸付金の対象となった地上に、別記のとおり令和 5年 7月 31日までに自己の用に供するための住宅を新築することを誓約します。

なお、上記のことに違約したときは、貸付未償還元利金を即時償還することを合わせて誓約します。


令和 3年 8月 1日

(一財) 兵庫県学校厚生会理事 様

申込人 所属所名 **厚生小学校**

現住所 **神戸市中央区X-X-X-X**

会員番号 **123456**

名前 **厚生花子** 

貸付申込人が自筆で記入してください。

- a** 貸付金額を記入してください。
- b** 住宅を新築される予定日を記入してください。貸付日から5年以内に新築することが条件です。
- c** 作成日を記入してください。
- d** 所属所名・現住所・会員番号・名前を貸付申込人が自筆で記入し、すまいる住宅貸付申込使用印を鮮明に押印してください。

住宅建築に関する地主の承諾書(様式第24号)


(様式第24号)

住宅建築に関する地主の承諾書

(一財) 兵庫県学校厚生会理事 様

令和XX年 8月 1日

a → 土地所有者 住所 **神戸市須磨区000町X-X-X**

名前 **兵庫一郎** 

下記のとおり、土地を貸していることに相違なく、この土地に借地人が住宅を建築し、その建物を貴厚生会の担保に差し入れても何等異議ありません。

記

貸地の所在地(登記簿上の表示) **神戸市西区梶谷X-X-X**

貸地の面積 **123.45** 平方メートル

貸地の地目 **(宅)** 山林 その他()

住宅の構造 **木造** 防火構造 組立木造 不燃組立木造

c 耐火防火構造 耐火構造

貸地の契約 賃貸借 地上権

土地賃料 1月当たり 円(1㎡当り) 円)

貸地の契約期間 自平成 年 月 日

至平成 年 月 日

抵当権設定の有無 有 (有する場合の抹消見込時期 平成 年 月 日)

借地人 住所 **神戸市中央区X-X-X-X**

名前 **厚生花子** **d** →

(注意) 土地所有者の印は実印を使用し、印鑑証明書を提出してください

土地所有者(地主)が自筆で記入し、印鑑証明書を添付してください。

- a** 住所・名前を記入し、印鑑は印鑑証明書の実印を鮮明に押印してください。
- b** 作成日を記入してください。
- c** 土地登記簿謄本などで確認のうえ記入してください。土地の賃貸契約をされている場合は、土地賃料や契約期間を記入してください。
- d** 借地人(貸付申込人)の住所・名前を記入してください。

(10) 住宅貸付添付書類チェックポイント

※これらの契約書は一例です。実際の契約書とは若干異なる場合もありますが添付時に注意していただく事例としてご確認ください。

不動産売買契約書

売買物件の表示

見本

売買物件の表示				
所在地	神戸市○○区○○町○○	地番	123番4	地積(公簿)
土地		番		198.40 m ²
		番		m ²
		番		m ²
地		合計		198.40 m ²
権利	所有権			
所在地	神戸市○○区○○町○○			
建物	家屋番号	123番4	建築確認番号	第 号
種類	居宅			
構造	軽量鉄骨造スレート葺2階建			
物	床面積	1階 64.49m ² 2階 64.49m ²	() m ²	合計 107.68m ²
付記事項	上記土地、建物以外に土地4筆、建物(集会所)の共有持分があります。			
	別紙売買物件の表示一覧参照			

土地

「地目」は宅地になっていますか？

- 家を建築する目的で農地(田・畑)を売買する場合は農地転用許可申請書(写)または「農地転用許可申請書提出済証明書」(様式第23号)を提出していただき、購入後は地目を「宅地」に変更してください。
- 雑種地や山林の場合は、建築作業に入ることで地目を「宅地」に変更することになるため、後に地目変更を行う内容の誓約書等を貸付の申込時に提出していただきます。

「権利」は所有権になっていますか？

- 所有権とは土地と建物を購入により所有することです。
- 借地権とは、借地上に建てられた住宅を購入することで、土地を所有することではありません。地主との賃貸期間などが定められた「定期借地権」などがあります。この契約における権利金については、貸付の対象とはなりません。

「面積」は記入されていますか？

建物

「種類」は居宅(居住)になっていますか？

住宅貸付の条件は居住を目的としており、購入後に他人へ転貸または営業を行うなど営利目的とした貸付申込みは受付できません。そのため「店舗」「事務所」など「居宅」以外の表示の場合は、住宅貸付の受付はできません。

所在地 (土地・建物に共通)

本人居住として住宅貸付を申込み条件として、**購入所在地から在勤所属所へ通勤が可能であること**となっています。
(P27 住宅貸付の申込条件参照)

売買代金および支払方法等

見本

売買代金および支払方法等			
売買代金	総額		41,800,000 円他
	内 建物価額		20,000,000 円他
	内 消費税額		1,000,000 円他
手付金	本契約締結時支払額		2,000,000 円他
内金	第1回	令和3年7月31日迄に	2,000,000 円他
	第2回	令和 年 月 日迄に	円他
	第3回	令和 年 月 日迄に	円他
残代金	令和3年8月31日迄に		37,800,000 円他

「売買代金」は明確に表示されていますか？

漢数字の表示には記入誤りがないかご注意ください。

「内金」・「残代金」(最終支払金)の支払日は明確に表示されていますか？

また、最終支払日は送金日以降の日付ですか？

例: 残代金: 令和3年8月31日迄に または 末日迄に → ○ OK
残代金: 令和3年8月吉日・上旬・中旬・下旬 → × 不明確

融資利用の特約

見本

融資利用の特約(第15条・(注)融資利用特約を付けないときは、この欄を抹消のこと)	
融資申込先()	兵庫県学校厚生会 () 15,000,000 円他
融資申込先()	円他
融資申込先()	円他
融資利用の特約条項有効期限	令和3年8月30日迄

契約に融資申込先と金額が掲示されている場合は、不動産購入資金として融資を利用されると判断します。

融資申込先や融資額を変更する場合は、契約者全員の合意のもとで契約書の原本に訂正をするか、変更契約の締結をしてください。

物件引渡日

本物件引渡日	令和3年8月31日
--------	-----------

契約書に引渡日は記入されていますか？

記入がなければ、約款等を提出ください。

例: 本物件引渡日: 令和3年8月31日迄に または 8月末日 → ○ OK
本物件引渡日: 令和3年8月吉日・上旬・中旬・下旬 → × 不明確

その他のチェック

見本

e 収入印紙 (信用)

特約
※、本取引は公取取引とし、現状有姿にての引渡とする。

売主 厚生太郎 (以下「売主」という。)と買主 信用二郎 (以下「買主」という。)との間に表記土地・建物(以下「本物件」という。)について本契約書のとおり、売買契約を締結し、この契約を証するため本契約書2通を作成して売主および買主が書(記)名、押印の上各1通を保有する。

令和XX年 7月 1日

a (売主) (買主)
b 住所 西宮市田代町 X-X-X-X 住所
名前 厚生太郎 (厚) 名前
c (買主) (買主)
住所 神戸市中央区 X-X-X-X 住所
名前 信用二郎 (信) 名前

d (媒介業者) (媒介業者)
免許番号 兵庫県知事()第○○○○号 免許番号 兵庫県知事()第○○○○号
事務所 西宮市○○町○○○○ 事務所 神戸市東区○○○○
所在地 所在地
商号 株式会社 ○○○○ 社印 商号 株式会社 ○○○○ 社印
代表者 代表取締役 ○ ○ ○ ○ 代表者 代表取締役 □ □ □ □
取引主任者 登録番号 兵庫 第○○○号 取引主任者 登録番号 兵庫 第○○○号
名前 ○ ○ ○ ○ 印 名前 □ □ □ □ 印

e 契約年月日は記入されていますか？

b 売主の住所・名前を記入、押印されていますか？

c 買主(貸付申込者)の住所・名前を記入、押印されていますか？

d 販売業者(媒介業者)の住所・業者名・免許番号が表示され、社印が押印されていますか？

e 収入印紙が貼付され、割印が押印されていますか？

● 売買契約書で代理人が署名・押印している場合は、本人より代理権を与えられている代理人であるかどうかの確認のため、**代理人に契約を委託した証明(委任状の写)を提出**してください。

● 売主が登記名義人と異なる場合は、登記名義人から売主に売却した売買契約書(写)または登記名義人・売主・買主間において中間省略登記を行うことの合意書(写)を提出してください。

● 売主の住所が登記名義人の住所と異なる場合は、重要説明事項書の「売主の表示」(写)を提出してください。

工事請負契約書

d 収入印紙 **社印** 工事請負契約書

発注者 兵庫 良子 と請負者 株式会社 ○○○○○○○○ とは
兵庫 邸新築工事の施工について、次の事項と添付の工事請負契約約款、及び仕様書・
設計図とにもとづいて、工事請負契約を結び、その証として本書2通を作成し、当事
者記名押印の上各自その1通を保有する。

1、工事場所 兵庫県明石市○○町1丁目2-3

2、工期・引渡し 着手 令和3年 4月 30日
完成 令和3年 8月 31日
引渡し 完成の日より14日以内

3、請負代金の額 工事請負代金 金 22,598,300円
消費税 金 1,129,915円
消費税込請負代金 金 23,728,215円

4、消費税込請負代金の支払
令和3年 1月 8日 契 約 時 金 1,000,000円
(自己資金にて)
令和3年 4月 30日 着 工 時 金 12,728,215円
(自己資金にて)
令和3年 6月 15日 上 棟 時 金 8,000,000円
(兵庫県学校厚生会にて)
令和3年 8月 31日 完成引渡し 時 金 2,000,000円
(兵庫県学校厚生会にて)

5、支払方法
銀行小切手、又は銀行振込みとする。
高、中間金(上棟時)及び最終金(完成引渡し時)に関しては、株式会社
○○○○○○○○○○が、公的融資(金融公庫等)及び銀行融資の代理
受領を行なうものとする。

見本

令和3年1月8日 **a**

b 発注者 住 所 明石市相生町 X-X-X
名 前 兵庫 良子 **兵庫**
住 所 _____
名 前 _____ 印

c 請負者 住 所 神戸市中央区 X-X-X
株式会社 ○○○○○○○○ **社印**
名 前 □ □ □ □ 印

工事場所

本人居住として住宅貸付を申し込む条件として、**工事場所から在勤所属所へ通勤が可能であること**となっております。(P27 住宅貸付申込条件参照)

工事・引渡し日

着手日・完成日・引渡日が明確に表示されていますか？
契約時には、工事着手から完成し建物を引き渡されるまでの日程を確認しておく必要があります。

工事請負代金

工事請負代金と消費税の合計金額が表示されていますか？
住宅貸付は建物建築費用が対象となっておりますが、同時に建物の解体および外構工事等の費用が工事請負代金に含まれている場合は、その費用も貸付の対象となります。なお、住宅諸費用は住宅貸付の対象となりません。住宅諸費用貸付をご利用ください。

請負代金の額および支払日

請負代金の額や支払日が明確に表示されていますか？
また、最終支払(完成引渡)日は送金日以降の日付ですか？
例: 残代金 令和3年8月**31日**または**末日** → ○OK
残代金 令和3年8月吉日・上旬・中旬・下旬 → ×不明確

その他のチェック

- a** 契約年月日は記入されていますか？
- b** 発注者(貸付申込書)の住所・名前を記入、押印されていますか？
- c** 請負業者の住所・業者名が表示され、社印が押印されていますか？
- d** 収入印紙が貼付され、割印が押印されていますか？

? 契約書に訂正が必要になったときは？

契約内容に変更が生じた場合は、変更契約書を作成し変更契約を締結してください。

変更契約書を作成せず契約書を訂正し追記する場合は、「○文字抹消、○文字加入」と欄外空白箇所に記入したうえで、記入箇所の横に契約者全員の印鑑(契約書使用印)を押印してください。

- 不動産売買契約書…売主・買主・販売業者(媒介業者)の印鑑
- 工事請負契約書…発注者・請負業者の印鑑

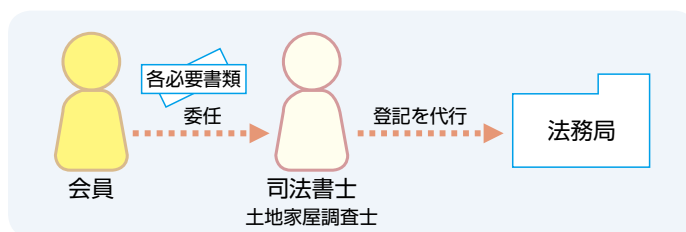
(11) 登記手続きについて

不動産登記は土地や建物の所在・面積のほか、所有者の住所・名前などを登記簿に記載し公開することにより、権利関係などがわかるようにする役割があります。

登記とは

「登記簿に記載する」こと。登記簿は「表題部」「甲区」「乙区」からなり、所有権に関する記載がある「甲区」に、最新の所有者として名前があれば、法的に持主として第三者に対抗できることとなります。(所有権の登記)。また、融資を受けるために必要な抵当権の設定は、登記簿内の「乙区」においてなされます。

登記簿は管轄の法務局の出張所に保管されています。登記は、必要な書類を司法書士に渡し、委任して代行してもらいます。共有名義にするときは、持ち分の計算など夫婦や親子の間できちんと決めておく必要があります。



新築の住宅を購入する場合の登記

建物表示登記

新築住宅の場合、当たり前だが建物は建てられたばかり。今まで建物がなかったところに「こういう建物が建ちました」という意味で「建物表示登記」がまず行われます。この場合、土地家屋調査士に調査し、登記してもらう必要があります。

建物所有権保存登記

建てられたばかりの建物に、以前所有していた人がいるはずもありません。そこで会員の方をこの建物の所有権を持つ第1号として、所有権を保存するための登記を行うこととなります。新築建物の場合は所有権の移転とはなりません。

中古の住宅を購入する場合の登記

建物所有権移転登記

中古であれば、必ず今まで建物を所有していた人がいるわけなので、その人（売主）から買主（会員）に所有権を移転する登記が必要になります。新築では建物にまつわる登記は2種類ありますが、中古ならこの1種類だけとなります。

土地所有権移転登記

土地の所有権を売主から買主（会員）へ移転登記が必要となります。なお、売主が公共団体や宅地開発業者もあります。また、表示・保存登記は新たに土地ができること（埋立地）以外は通常発生しません。仮換地や保留地などは、通常と異なる登記方法となることもありますので、ご注意ください。

抵当権設定登記

抵当権は、債権者（金融機関など=抵当権者）から金銭を借りた場合などに担保として、原則、債務者（抵当権設定者=金銭を借入した者）の購入した不動産（土地、建物等）に設定されます。仮に、債務者が借りた金銭を返さない（債務不履行）場合、債権者は担保物を競売し、その競売代金から優先的に弁済を受けることができます。

(12) 抵当権の設定手続きについて

抵当権の手続き

抵当権の設定時期

所有権移転登記完了後、または金融機関償還完了後、速やかに設定
※原則として厚生会指定の司法書士で手続きさせていただきます。

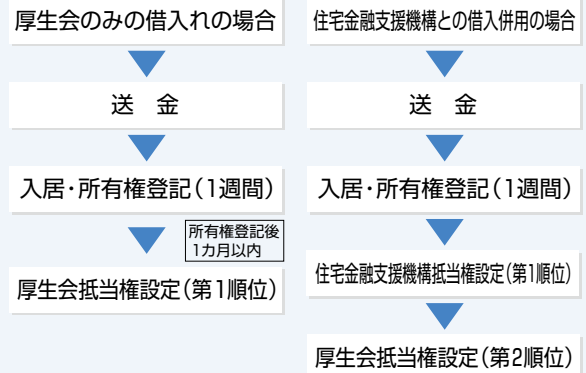
手続きの依頼と必要書類

貸付決定通知時に送付の「**抵当権設定手続き連絡票**」に下記の該当する内容を記入のうえ、返送してください。

- ①土地または土地付き一戸建て(建売り)購入の場合
物件の引渡し日時
取引業者名・担当者名・電話番号
- ②新築・増改築・土地購入と新築を同時に申し込む場合
物件の引渡し日時
取引業者名・担当者名・電話番号
注)土地取得から建物の完成までの期間が3か月を超える場合は先に土地の抵当権設定手続きをさせていただきますので、その場合は土地の引渡し日をご連絡ください
- ③他の金融機関からの借替えの場合
厚生会の抵当権設定と金融機関への返済後の抵当権抹消
①返済予定と金融機関の抵当権抹消書類が整う日時(金融機関で確認)
②金融機関名・支店名・担当者名
●金融機関発行の書類…「**抵当権解除証書**」等
注)書類の準備には2週間ほどかかりますので、厚生会からの貸付決定通知を受理後直ちに金融機関へ書類発行を依頼してください
●設定日に準備するもの…「**登記識別情報(権利書)**」
「**実印**」

貸付申込みから抵当権設定までの手続き

抵当権設定順位は、原則として厚生会が第1順位となります。ただし、住宅金融支援機構(年金住宅融資併用も含む)の借入併用の場合のみ、第2順位での設定を認めています。



手数料

- 抵当権設定、抹消費用**…司法書士へ直接支払い
設定費用…7～20万円程度(①+②+③)
(貸付金額・物件の所在地等により異なる)
- ①登録免許税……………融資額の4/1,000
ただし、新築または築後木造20年・鉄筋25年以内の物件を取得後1年以内に抵当権を設定される場合は、融資額の1/1,000(軽減税率)
- ②設定費用……………35,000円程度
- ③その他(交通費)は実費

(例) 貸付額 3,000万円
神戸市内で土地と建物(新築)に抵当権設定の場合
登録免許税 設定費用 交通費(実費)外
30,000円+35,000円+15,000円=80,000円程度

抹消費用…1件 20,000円～30,000円程度

(13) 住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書の発行について

マイホーム(認定長期優良住宅、認定低炭素住宅を含む)の購入や新築・増改築の際に住宅貸付を利用した方は、一定の条件を満たせば自己の居住の用に供した年から一定期間、住宅取得控除として所得税が軽減されます。この控除を受ける際に必要となる「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」は、発行基準に基づき発行します。

残高証明書発行基準等については厚生会発行の「**今月のお知らせ(通知)**」でお知らせします。

なお、住宅取得控除を受けるときは初年度のみ確定申告が必要で、2年目以降は年末調整で受けられますが、住宅取得控除に関する諸条件等の手続きについては、所轄の税務署へお問い合わせください。

また、他の住宅に係る特別控除を適用される場合は、この控除の適用除外となることがあります。詳しくは、所轄の税務署へお問い合わせください。

(14) 他の金融機関からの住宅ローン借替えにあたって

申込みにあたっての注意事項

- 1 貸付対象は他の金融機関からの「住宅ローン」の借替えであることです。
- 2 残高証明書には「住宅ローン」と表示が必要です。
- 3 残高証明書は、厚生会貸付申込締切日より2カ月前までの日付で発行されているものを有効とします。
「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」(年末調整用資料)を残高証明として受付することはできません。
- 4 債務者名および貸付対象となる物件の所有者名は、厚生会で住宅貸付をお申し込みいただく方(会員)のお名前があることです。(申込人持分 1/4 以上) *登記簿謄本にて対象物件の債務者名および所有者をご確認ください。
- 5 売却・譲渡・賃貸する予定のある住宅貸付の借替えは受付できません。
また、厚生会で貸付後も貸付の対象物件を売却・譲渡・賃貸する場合は、貸付金を一括償還していただくこととなります。
- 6 厚生会内での住宅貸付(すまいる住宅貸付含む)からの借替えはできません。
- 7 平成29年度税制改正により、貸付対象物件に2016年12月31日までに入居している方が、「借替え」で1%以下の特約を選択して申込みすると住宅ローン控除の適用外となります。

申込金額に関する注意事項

残高証明書に記載されている住宅ローン残高が申込金額の上限となります。なお、連帯債務で返済している場合は、貸付残高に対し物件の所有権の持分割合で申込金額を算出してください。申込金額は10万円単位ですので、万の位以下は切り上げまたは切り捨ててください。

【例】残高 9,236,541円

本人のみ(債務・名義)の場合

- 切り上げ: 申込金額 9,300,000円
- 切り捨て: 申込金額 9,200,000円

連帯債務の場合

物件の所有権の持分割合が2分の1のとき
 $9,236,541円 \times 1/2 = 4,618,270円$ (小数点以下切り捨て)
 →切り上げ: 申込金額 4,700,000円
 →切り捨て: 申込金額 4,600,000円

返済額の比較 をしてみてください

計算例

1 現在返済中の住宅ローンの条件をあてはめてください

$$\begin{aligned} & \text{毎月返済額} \quad \text{返済残回数(月数)} \quad \text{総償還額A} \\ & (\quad) \times (\quad) = (\quad) \\ & \text{ボーナス返済額} \quad \text{返済残回数} \\ & (\quad) \times (\quad) = (\quad) \end{aligned}$$

2 厚生会で借替えした場合

すまいる住宅貸付の償還方法の試算は各支部事務所または本部へお申し出ください。
公式サイト「スマイルポート」からもシミュレーションできます。

「すまいる住宅貸付シミュレーション」の総償還額
 定時総償還額+賞与総償還額= ()

シミュレーションは
こちらから

3 償還額を比較してください

$$\begin{aligned} & \text{総償還額A} \quad \text{総償還額B} \quad \text{差 額} \\ & (\quad) - (\quad) = (\quad) \end{aligned}$$



差額から借替費用(抵当権抹消・設定費用など)を差引いた額が⊕であれば、借替えることをおすすめします。