

住宅貸付け、住宅災害貸付け、介護構造部分に係る貸付けについて

1 貸付けの限度額について

住宅貸付けにおける貸付限度額の算出には、次の二つの方法があり、このうち組合員に有効な方が限度額になります。
(10万円未満の端数は切り捨てとなります。)

① 給料月及び組合員期間に基づき算出するもの

貸付けを受けようとする者の申込時における給料の月額に別表1に掲げる組合員期間(組合員資格取得日から申込月の末日までの期間)に応じた同表の月数を乗じて得た金額とし、その限度額は1,800万円とします。

給料の月額×月数＝貸付限度額 ※給料の月額＝給料月額＋給料の調整額＋教職調整額

(別表1)

組合員期間	月数
6か月以上3年未満	10
3年以上5年未満	15
5年以上10年未満	25
10年以上20年未満	35
20年以上	45

② 仮定退職手当額に基づき算出するもの

申込時の仮定退職手当が1,800万円を超えるときは、仮定退職手当額の範囲内で1,800万円まで借受けることができます。

申込人の申込時現在における給料の月額に、勤続年数(1年に満たない期間は切り捨て)に応じた算出率(別表2)を乗じて得た額が仮定退職手当となります。

給料の月額×算出率＝仮定退職手当額(貸付限度額)

(別表2)

仮定退職手当算出率表 (令和4年度末現在)

勤続年数	算出率	勤続年数	算出率	勤続年数	算出率	勤続年数	算出率
1	0.5022	12	8.16912	23	24.6915	34	38.7531
2	1.0044	13	8.90568	24	26.3655	35	39.7575
3	1.5066	14	9.64224	25	28.0395	36	40.7619
4	2.0088	15	10.3788	26	29.3787	37	41.7663
5	2.511	16	12.88143	27	30.7179	38	42.7707
6	3.0132	17	14.08671	28	32.0571	39	43.7751
7	3.5154	18	15.29199	29	33.3963	40	44.7795
8	4.0176	19	16.49727	30	34.7355	41	45.7839
9	4.5198	20	19.6695	31	35.7399	42	46.7883
10	5.022	21	21.3435	32	36.7443	43	47.709
11	7.43256	22	23.0175	33	37.7487	44	47.709

③ 住宅災害貸付けの貸付限度額は住宅貸付けで算出した額に2.0を乗じ、その金額が、1,900万円を超えるときは、1,900万円となります。

2 住宅の建築義務について

① 敷地購入のために貸付けを受けた者は、貸付けを受けた日から5年以内に当該敷地に自己の用に供する住宅建築義務が課せられています。したがって申込時に当該期間内に住宅新築する旨の誓約書(様式第8号)を提出していただきます。

② 敷地購入のために貸付けを受け、5年以内に建築することが困難な場合は住宅建築猶予申出書(様式第10号)を提出しなければなりません。

③ 住宅を新築したときは、証拠書類(住宅の登記事項証明書等)を添付のうえ工事完了報告書を提出しなければなりません。

- ④ 敷地購入のために貸付けを受けた者は、当該敷地に住宅を建築した場合は、住宅建築届（様式第9号）に該当住宅の登記事項証明書又は工事引渡書を添付して提出していただきます。

3 住宅貸付けの留意事項について

住宅の申込みをされる方は、自己の用に供するための住宅又は敷地を取得するための資金の一部を借受けることとなりますが、事業の計画にあたって次のことに留意して申込みください。

- ① 自己の用に供しない投資、賃貸などを目的とする場合は貸付けの対象となりません。
- ② 申込人の家族が商業などを営んでいる場合、その業態にふさわしい構造の住宅になりますが、貸付けの対象となるのは居住部分の床面積に占める割合により按分して貸付けます。
- ③ 親族関係（配偶者および2親等以内の親族）に関係なく共有名義で住宅を建築する場合は、建築資金の一部を申込みすることができます。
- ④ 親族関係（配偶者および2親等以内の親族）に関係なく共有名義で住宅を増改築、修理する場合は申込みすることができます。なお、組合員の配偶者及び父母の単独所有の物件については組合員が同居することを条件に貸付けの対象とします。また、組合員の配偶者および2親等以内の親族以外との共有物件については、按分割合を乗じた額の範囲内で決定します。
- ⑤ 別居の共有名義の住宅に住んでいる組合員が、その住宅を修理する場合は申込みすることができます。
- ⑥ 物置、車庫および塀等のみ新設又は改造についても住宅の一部とみなして申込みすることができます。
- ⑦ 退職後の生活に備えて将来（5年以内程度）住居として用いるため土地又は住宅を購入する場合、申込みすることができます。
- ⑧ 単身赴任している組合員が家族のために住宅を取得する場合、申込みすることができます。
- ⑨ 組合員が住居として用いるための土地又は住宅に抵当権等の借受人に不利益を及ぼす権利が付随する場合は、借受人が当該権利の関係人に対し、当該権利を抹消させること等を貸付けの条件とします。ただし、当該権利がその土地又は住宅を新築等するために設定されたもの場合は、当該権利を抹消すること等を条件とせず貸付けできます。
- ⑩ 工事請負契約書及び売買契約書の支払日が貸付日（送金日）前のものは貸付けの対象となりません。

4 すでに貸付けを受けている方への貸付け（借換え）について

- ① すでに貸付けを受けている方が、さらに同一種類の貸付けを受けたいときは、申込人の貸付けできる限度額から、未償還元金を差し引いて貸付けします。
未償還元金＋必要金額＝申込金額（限度額の範囲内で10万円単位）
- ② 住宅災害貸付けを受けようとする方が、すでに住宅貸付けを受けている場合も上記①と同様になります。
住宅貸付けの未償還元金＋必要金額＝申込金額（住宅災害貸付けの限度額の範囲で10万円単位）
- ③ すでに住宅災害貸付けを受けている方が、さらに住宅貸付けを受けようとする場合は、住宅貸付けの貸付金の限度額から住宅災害貸付けの未償還元金を差し引いた額を限度額として住宅貸付けを申し込みできます。

【例】

問：私は、新築のために住宅資金400万円を平成30年6月24日に借用し、月25,188円償還していますが、こどもの成長にともない、住宅が狭くなり部屋を増築することになりましたので、その資金を共済から貸付けを受けたいと思います。建築にあたり、業者と打ち合わせを行ったところ、600万円の建築費が必要となりました。この場合、住宅資金はいくら借りられるでしょうか。なお、貸付け申込み時点で組合員期間14年、給料月額375,128円です。

答：① 借受けられる限度額

a：まず別表1により算出します。

$$375,128 \text{ 円} \times 35 = 13,129,480 \text{ 円}$$

貸付額は10万円単位ですので、この算出方法による限度額は1,310万円になります。

b：次に同じく別表2により算出します。

$$375,128 \text{ 円} \times 9.64224 = 3,617,074 \text{ 円}$$

貸付額は10万円単位ですので、この算出方法による借受け限度額は360万円になります。

借受けられる限度額はaとbを比べて有利となる1,310万円になります。

② 申し込みできる額

$$6,000,000 \text{ 円（建築費）} + 2,446,845 \text{ 円（未償還元金）} = 8,446,845 \text{ 円}$$

貸付金は10万円単位ですので、申込みできる金額は840万円になります。

③ 送金される額

$$8,400,000 \text{ 円 (申込金額)} - 2,446,845 \text{ 円 (未償還元金)} = 5,953,155 \text{ 円}$$

④ 1回あたりの償還額の計算方法

申込金額840万円を5月に借り受け、毎月償還分として440万円（償還回数300回）、ボーナス償還分として400万円（償還回数48回）で返済する場合、次のようになります。

$$\text{毎月償還分} \quad 440 \text{ 万円} \times 0.0039153450 = 17,228 \text{ 円 (円未満四捨五入)}$$

(300回の賦金率)

$$\text{ボーナス償還金} \quad 400 \text{ 万円} \times 0.0242422020 = 96,969 \text{ 円 (円未満四捨五入)}$$

(5月貸付け、48回の賦金率)

5 添付書類について

貸付申込書のほかにそれぞれの事由に応じ、次の書類を添付してください。

※提出書類は一般的なケースの場合です。申込内容によって追加で書類を提出してもらうことがあります。

事 由	添 付 書 類	説 明 事 項
住宅の新築	(1) 借用証書 (2) 住宅建築等の実施計画書 (3) 確認済証（写） (4) 住宅の平面図 (5) 土地登記事項証明書 および工事承諾書 (6) 工事請負契約書（写） (7) 貸付事業における個人情報に関する同意書 (8) 借入状況等申告書 (9) 農地転用許可書（写）	(1)、(7)、(8)については、他の貸付けと同様のこと。 (2) 住宅建築等の実施計画書 資材の準備状況、工事の状況又は購入物件の現状の欄について、できるだけ詳細に記入のこと。 (3) 確認済証（写） 確認済証および確認申請第1面～5面添付のこと。 (4) 住宅の平面図 確認申請に添付し、許可になったものの写しであること。 (5) 工事承諾書 借受人名義以外の敷地に住宅を新築の場合、地主からもらうこと。※同居家族の場合は省略可。 (6) 工事請負契約書（写） 契約金額が150万円以下の場合は請書（写）でもよいこと。 (9) 農地転用許可書（写） 農地転用の場合のみ添付のこと。
住宅の増築 " 改築 " 移築	(1)、(2)は新築と同じ (3) 確認済証（写） (4) 住宅の平面図 (5) 土地登記事項証明書 (6) 住宅登記事項証明書 (7) 工事請負契約書（写） (8) 貸付事業における個人情報に関する同意書 (9) 借入状況等申告書 (10) 農地転用許可書（写）	(3) 確認済証（写） 新築と同様のこと。ただし、増改築部分が10平方メートル以内の場合は省略可。 (5) 及び(6) 登記事項証明書 登記簿上の名義人が死亡している場合又は未登記の場合は該当住宅に係る固定資産税課税台帳登録証明書。 (7) 工事請負契約書（写） 借受人名義以外の住宅を増築、改築、移築、する場合、対象物件の名義人の工事承諾書をもらうこと。 ※上記のもの以外については、新築と同じ。
住宅の修理	(1)、(2)は新築と同じ (3) 修理箇所の図面又は写真 (4) 住宅登記事項証明書 (5) 工事請負契約書（写） (6) 貸付事業における個人情報に関する同意書 (7) 借入状況等申告書	(5) 工事請負契約書（写） 借受人名義以外の住宅を修理する場合、対象物件の名義人の承諾書をもらうこと。 ※上記のもの以外については、新築と同じ。

事由	添付書類	説明事項
住宅（土地付）の購入	(1)、(2)は新築と同じ (3) 住宅の平面図 (4) 土地登記事項証明書 (5) 住宅登記事項証明書 （新築中のもので未登記の場合は確認済証（写）） (6) 売買契約書（写） (7) 貸付事業における個人情報に関する同意書 (8) 借入状況等申告書	※新築と同じ。
敷地の購入	(1)、(2)は新築と同じ (3) 土地登記事項証明書 (4) 売買契約書（写） (5) 農地転用許可書（写） (6) 住宅新築工事に係る誓約書 (7) 貸付事業における個人情報に関する同意書 (8) 借入状況等申告書	(3)土地登記事項証明書 売主名義の登記事項証明書が必要であるから未相続等の場合は売主名義に登記させること。なお売買等が委任されている場合は、印鑑証明書付委任状も添付すること。 ※上記のもの以外については、新築と同じ。
敷地の補修	(1)、(2)は新築と同じ (3) 土地登記事項証明書 (4) 補修箇所の図面 (5) 工事請負契約書（写） (6) 罹災証明書 (7) 貸付事業における個人情報に関する同意書 (8) 借入状況等申告書	(6)罹災証明書 市町村長、消防署等の公的機関の発行するもの。

注) ① 添付書類は上記のほか状況により、事項を確認できる証明書を添付いただく場合があります。

(住民票、戸籍謄本等)

② 住宅災害貸付けを申込みする際は上記のほか罹災証明書を添付となります。

③ 夫婦共に組合員で同一の物件について同月に貸付けを申し込む場合は、添付書類は1セットだけでかまいません。(貸付申込書、借用証書、住宅建築等の実施計画書、貸付事業における個人情報に関する同意書、借入状況等申告書を除く。)

※貸付申込関係書類は自書とし、コピーに押印したものは受付できません。

(消せるボールペンの使用はご遠慮ください。)

6 工事の遅延、変更について

工事の遅延又は設計等に変更が生じたときは、次の書類に必要書類を添付して提出してください。

- (1) 工事が申込時の計画より1か月以上遅延した場合……工事等の遅延報告書（様式第5号）
- (2) 設計等に変更が生じた場合……設計変更届出書（様式第6号）

7 工事完了報告書について

住宅貸付金の貸付日に属する月の翌月から6か月以内に先にお送りしてある工事完了報告書に次の書類を添えて提出してください。(夫婦で同一の物件について貸付けを受けた場合、工事完了報告書の添付書類は1セットだけでかまいません。報告書は提出してください。)

- (1) 住宅新築の場合……所有権保存登記後の登記事項証明書
- (2) 住宅の増築、改築、移築の場合……所有権保存登記後の登記事項証明書
- (3) 住宅（土地付住宅を含む）の購入の場合……所有権移転登記後の建物（土地付きの場合は、当該土地を含む。）の

登記事項証明書

- (4) 住宅敷地購入の場合……………所有権移転登記後の登記事項証明書、区分所有建物（マンション）の場合は建物の登記事項証明書
- (5) 住宅の修理若しくは住宅の敷地補修の場合…領収書（写）および写真（2～3枚）
- ※ 6か月を経過しても工事完了報告書の提出が確認されない場合は、督促状が交付されます。
- ※ 1年を経過しても工事完了報告書の提出が確認されない場合は、即時償還となります。
- ※ 登記事項証明書は原本となります。

8 禁止事項について

借受人は、償還完了する以前にその貸付けに係る物件について、次の行為をしてはなりません。

- (1) 物件の全部又は一部を他に貸付けること。
- (2) 物件の全部又は一部を他に譲渡すること。
- (3) 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。

9 団体信用生命保険制度について（任意加入）

◆ 団信保険について

公立学校共済組合団体信用生命保険制度（以下「団信制度」といいます。）は、当共済組合から**住宅貸付け、住宅災害貸付け、介護構造部分に係る貸付けおよび教育貸付けを借受けた組合員（借受人）**を被保険者とし、共済組合が契約者となって保険会社と契約し、借受人（被保険者）が、貸付金償還期間中に死亡又は高度障害になった場合、借受人に代わって保険会社が残存債務のいっさいを契約者に返済する仕組みです。

① 借受人側にとっての利点

借受人が貸付金償還中に死亡した場合には、死亡退職として組合員資格の喪失となり、共済組合に対して未償還元利金相当額の即時弁済義務が借受人の相続人に生ずることとなりますが、この制度では、保険会社より共済組合に保険金が支払われることになっており、借受人の相続人は一切の返済債務を免れることとなっております。

したがって、借受人の遺族は退職金あるいはその他の資金を債務の返済に充当することなく、生活維持資金、子息の教育費あるいは老後の生活資金として有効に使うことが出来ることとなります。

② 適用申込資格

当共済組合の住宅貸付け、住宅災害貸付け、介護構造部分に係る貸付けおよび教育貸付けの借受人で、健康状態が「告知の内容」に合致するものとします。ただし、未償還元金残高が50万円未満の者はそのものに及ぼす利点が少ないので適用の対象から除くこととします。

※ 告知の内容

- ①私は、団体信用生命保険への加入を申し込むにあたり告知日現在、病気やけがで休職・休業中でなく、かつ、病気により就業を制限されていません。
- ②申込日（告知日）より起算して3年以内に、下記の病気で連続2週間以上の治療又は入院をしたことはありません。

記

狭心症・心筋梗塞・心臓弁膜症・先天性心臓病・心筋症・高血圧症・脳卒中（脳出血・脳梗塞・くも膜下出血）・脳動脈硬化症・精神病・神経症・てんかん・自律神経失調症・アルコール依存症・ぜんそく・慢性気管支炎・胃潰瘍・十二指腸潰瘍・潰瘍性大腸炎・慢性すい臓炎・慢性肝炎・肝硬変・慢性腎炎・ネフローゼ・腎不全・がん・肉腫・白血病・腫瘍・ポリープ・糖尿病・リウマチ・膠原病

③ 加入方法

加入を希望するものは、貸付け申込みと同時に「団体信用生命保険制度適用申込書」を提出することになっております。（申込書は加入希望者へ配布します。）年1回中途加入も受け付けます。

④ 保険料充当金

貸付金額10万円につき月額16円です。

【計算例】 貸付金 500万円の場合

$$(500万円 \div 10万円) \times 16円 = 800円$$

※ 毎年1回、組合員が指定する金融機関の口座から12ヶ月分を一括して自動的に引き落としになります。

※ 団信保険分の保険料は確定申告の保険料控除の対象となりません。

◆債務返済支援保険について

「債務返済支援保険」とは団信の適用を受けている組合員が、病気・傷害又は所定の精神障害により就業障害状態となったとき、貸付金の返済金相当額（平均返済月額）を保険料として加入者に支払う制度です。

① 加入資格

団信の適用者で、この制度に適用申し込みの際、満 18 歳以上満 80 歳未満でかつ健康状態が「団信」の告知事項および次に挙げる告知事項に合致するかた。

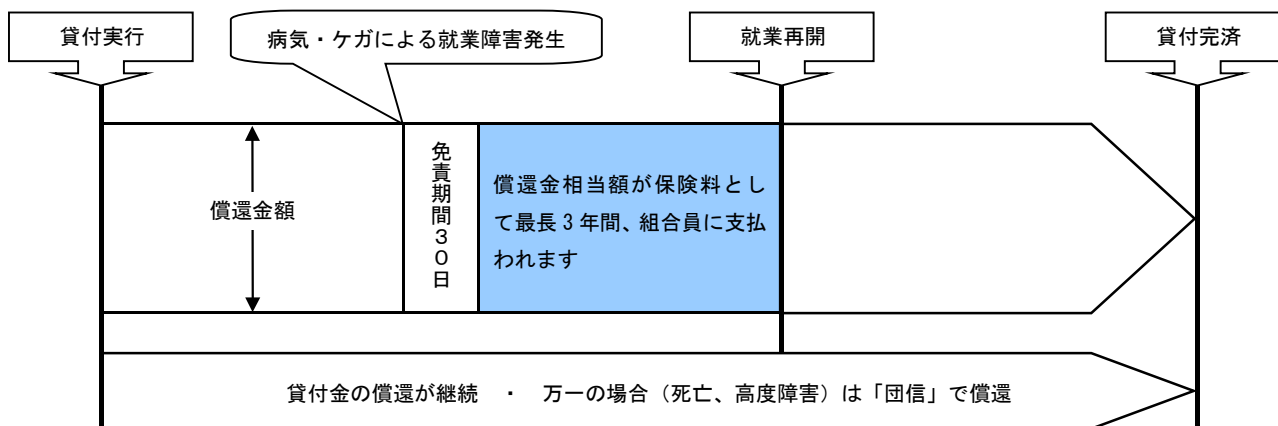
※ 告知事項（健康状態）

申込日（告知日）より起算して過去 3 年以内に下記の病気で医師の診察・検査・治療・投薬を受けたことがありません。

記

一過性脳虚血発作（T I A）・心不全・大動脈瘤・不整脈（心房粗細動など）・じん肺症・慢性肺気腫・クローン病・下垂体・副腎機能障害（クッシング病・巨人病・アジソン病など）・重症筋無力症・血友病・再生不良性貧血・悪性リンパ腫・エイズ・H I V 感染症・認知症・パーキンソン病・症候群・網膜色素変性症・黄斑部変性症

② 制度の仕組み



- (1) 給付事由 : 債務返済期間中に病気、傷害、精神障害により就業障害状態となった場合に保険金を支払います。
- (2) 給付期間 : 最長 3 年間
- (3) 保険金受取人 : 制度の適用を受けている本人（債務者）が受取人になります。
- (4) 免責期間 : 就業障害が発生してから実際に支払対象となるまでの期間で、保険金の支払対象外の期間（30 日間）。

③ 保険料充当金

(1) 金額

毎月の返済額とボーナスの返済額の年間合計額を 12 で除した返済金相当額（平均返済月額といいます。）1 万円あたり 101 円（平成 28 年 4 月より適用）です。

【計算例】 返済金相当額 30,000 円（毎月償還のみ）の場合

$$30,000 \text{ 円} / 10,000 \text{ 円} \times 101 \text{ 円} = \text{月額 } 303 \text{ 円}$$

※保険料充当金は、毎年 3 月時点の適用者の年齢構成、保険金の支払実績等を基礎として利率の見直しを行い、変更する場合があります。

(2) 支払方法

保険料充当金は毎年 1 回 12 か月分を「団信」の保険料充当金と合算して自動的に引き落とします。

※債務返済支援保険の保険料充当金は、介護医療保険料控除の対象となっています。

④ 加入方法

加入を希望する方は、「団体信用生命保険制度適用申込書」提出時に「債務返済支援保険分」の欄に適用の旨を表記してください。

10 住宅・住宅災害貸付申込書（様式第1号（2））の記入について

項 目	記 入 上 の 留 意 事 項
(1) 所属所コード、職員番号	※一般貸付等申込書の留意事項と同じ。
(2) 貸付区分	※一般貸付等申込書の留意事項と同じ。
(3) 金額	※一般貸付等申込書の留意事項と同じ。
(4) 償還回数	○360回の範囲内で希望する回数を記入すること。 ※上記以外は一般貸付等申込書の留意事項と同じ。
(5) 一回あたりの償還額	※一般貸付等申込書の留意事項と同じ。
(6) 組合員期間	○申込時点までの期間を記入のこと。
(7) 給料の月額	※一般貸付等申込書の留意事項と同じ。
(8) 給料の月額の3/10に相当する額 給料の月額の6/10に相当する額	※一般貸付等申込書の留意事項と同じ。
(9) 購入又は工事完了予定年月日	○6か月以内に完了および引渡の予定年月日を記入のこと。
(10) 給与支給機関	○申込人の給与支給機関（教育事務所名等）を記入のこと。
(11) 団体信用生命保険	○適用・非適用のいずれかを選択すること。
(12) 借受中の貸付金の償還額	※一般貸付等申込書の留意事項と同じ。
(13) 貸付限度額の算出	○組合員期間による算出については別表1により算出のこと。 ○申込時の退職手当額による算出については別表2により算出のこと。
(14) 受取金融機関名	○直接申込人の指定口座（ 本人名義の口座 ）に振り込みとなるため、支店名（支店コード）、口座番号を右づめで記入のこと。 ※余白は「0」で埋めること。 秋田銀行（銀行コード 0119） 北都銀行（銀行コード 0120） 支店名やコードが間違っていると送金が出来なくなりますので十分確認のうえ記入してください。
(15) 申込人記入欄	※一般貸付等申込書の留意事項と同じ。
(16) 申込事由	○該当する事由を丸で囲むこと。
(17) 現在の住宅状況～	○詳細に記入のこと。
(18) 候補物件の状況	○所在地および敷地の状況については、登記事項証明書の内容並びに現状を正確に記入のこと。 ○構造の大要については、竣工後の内容を正確に記入のこと。 ○増改築の場合は、工事部分の延面積も記入のこと。
(19) 資金計画	○合計額は契約金額と一円単位まで合致すること。 ○借替の場合は、未償還元金を記入のこと。 貸付けによる受取額＋借替時の未償還元金＝申込金額
(20) 新物件に居住する家族構成	○教職員の場合は勤務先の所属所名まで記入のこと。
(21) 住宅及び敷地所在地の見取図	○土地勘のない者でも分かるように詳細に記入すること。