

共済組合住宅資金貸付申込要領

- 必ず着工や契約の前に貸付担当者との事前相談をお済ませください。
事前相談をしないと申込みができません。

貸付制度の概要

申込締切 毎月6日 → 貸付金支払 翌月以降給料日

住宅貸付の利率

平成30年1月1日現在

住宅貸付	災害貸付	在宅介護
1.26%	0.93%	1.00%

*退職等年金給付で取り扱われている基準利率により変動します。詳しくは4ページを御覧ください。

貸付金額

組合員期間などに応じて決まる貸付限度額の範囲内ですが、貸付対象物件や貸付事由等によっては、貸付限度額を大幅に下回ったり、貸付けの申込み自体ができなかったりすることがあります。

貸付けを受けるための資格（主なもの）

- ・自己資金を1割以上持っていること。
- ・他の借入りに係る返済と物品購入等に係る分割払いも含めて、毎月の償還額が本給の30%以内になること。
- ・他の借入りに係る返済と物品購入等に係る分割払いも含めて、年間の償還額が本給×16の30%以内になること。
- ・既に貸付けを受けた回数が2回以下であること。
- ・前回の貸付けから5年以上経過していること。

詳しくは本文を御覧ください。

京都市職員共済組合

TEL 222-3240

目 次

1	貸付種類	1
2	貸付対象物件	2
3	貸付けを受けられる方の資格	2
4	貸付金額	3
5	利率	4
6	保険	4
7	貸付手続の日程	5
8	貸付申込書に添付する書類	6
9	借受時の提出書類	7
10	借受後の手続	7
11	償還について	8
12	借受後の注意事項	9

1 貸付種類

貸付けには「住宅貸付」と、り災者に対する「災害貸付」の2種類があります。

(1) 住宅貸付

次の場合に資金を必要とするとき、貸付けを受けることができます。

- ① 組合員（配偶者を含む。）が所有する住宅がない場合であって、組合員自身が居住し、かつ所有するために、住宅の新築・増築・改築・購入又は敷地の購入をする場合
- ② 組合員（配偶者を含む。）が所有する住宅がある場合であって、組合員自身が居住するために、住宅の建替え・増築・改築・買替え又は敷地の購入をする場合
- ③ 組合員自身が居住し、かつ本人、配偶者又は2親等以内の親族の所有する住宅を修繕する場合
- ④ 組合員自身が居住し、かつ所有する住宅の底地を購入する場合

※共済組合の住宅貸付金を使って2件目の家を持つことはできません。住宅の新築又は購入の場合で、現在の住居が持ち家（配偶者名義も含む。）の場合は、処分することが前提です。なお、貸付けを受けるために配偶者又は2親等以内の親族に譲渡しても、処分したとはみなされません。

※貸付申込時において、代金を完納している場合は、貸付けの対象になりません。また、他の金融機関で受けた住宅ローンの借り換えもできません。

※定期借地権付住宅の新築又は購入の場合は、保証金及び権利金も貸付けの対象となります。ただし、保証金、権利金のみを対象とした申込みはできません。

※住宅の敷地（更地）を購入する場合、貸付けの日から5年以内（自己所有の住宅がある方は2年以内）に住宅の建築に着手し、その後6ヶ月以内に建物登記簿謄本を提出していただきます。期限内に着工されない場合は、元利金を一括償還していただきます。

(2) 災害貸付

次の場合に資金を必要とするとき、貸付けを受けることができます。り災証明書で滅失・焼失等が確認できることが必要です。

① 災害新規貸付

組合員が水害・震災・火災等により居住している住宅に損害を受け、現状のままでは住めなくなった場合で、組合員自身が居住し、かつ所有するため、住宅の新築・増築・改築・購入・修繕又は敷地の購入をする場合

② 災害再貸付

現に住宅貸付又は災害新規貸付を受けている組合員が水害・震災・火災等により居住している住宅に損害を受け、現状のままでは住めなくなった場合に、組合員自身が居住し、かつ所有するため、住宅の新築・増築・改築・購入・修繕又は敷地の購入をする場合

2 貸付対象物件

(1) 住宅の新築・増築・改築・修繕・購入の場合

次の全てに該当することが必要です。

- ア 住宅の延床面積（増築の場合は、増築後の合計延床面積）が280㎡以下であること。
（ただし、現住居の延床面積をこえないときは280㎡以上でもかまいません。）
- イ 住宅に居室のほか台所やトイレ等を備えていて、住宅としての機能を有していること。
- ウ 住居専用住宅であること（店舗併用住宅等は貸付けの対象にはなりません。）
- エ 購入物件の売主が、配偶者又は2親等以内の親族でないこと。
- オ 貸付申込時において、代金を完納していないこと。

(2) 敷地の購入の場合

次の全てに該当することが必要です。

- ア 面積が330㎡以下で、通常の方法で通勤が可能な範囲内にあること。
- イ 購入物件の売主が、配偶者又は2親等以内の親族でないこと。
- ウ 貸付申込時において、代金を完納していないこと。
- エ 更地購入の場合、貸付けの日から5年以内（自己所有の住宅がある方は2年以内）に住宅の建築に着手できること。

3 貸付けを受けられる方の資格

次の全てに該当することが必要です。

- ア 組合員期間（他の共済組合の期間を含む。）が1年以上あること。
（再任用職員は、再任用職員として採用された月以降の組合員期間が1年以上あること）
- イ 工事請負価格又は購入価格の1割以上の自己資金を持っていること。
（公共工事による立ち退き又は災いの場合を除く。）
- ウ 他の借入れに係る返済及び物品購入等に係る分割払い並びにこの貸付に係る返済の全てを含め、毎月の償還額の合計が本給の30%以内であること。
- エ 他の借入れに係る返済及び物品購入等に係る分割払い並びにこの貸付に係る返済の全てを含め、年間の償還額の合計が本給×16の30%以内であること。
- オ 過去1年以内に給与等の差押えを受けていないこと。
既に貸付けを受けたことがある方は、次の全てにも該当することが必要です。
- オ 既に貸付けを受けた回数が2回以下であること。
（共済組合の貸付けは3回までしか認められません。）
- カ 前回の貸付けから5年以上経過していること。
（前回の貸付けの対象が更地購入で当該土地に住宅を建築する場合、公共工事による立ち退き又は災いの場合を除く。）
- キ 前回の貸付けについて、借受後の手続を完了していること。
- ク 前回の貸付けについて、保険事故の対象となっていないこと。

※ 給与支払担当課及び厚生会に対して、給与等の差押え状況や厚生会の貸付状況を確認させていただくため、同意書（確認書兼同意書）を提出していただきます。

4 貸付金額

(1) 住宅貸付の貸付金額

①住宅貸付額の範囲内であって、最低50万円から最高1,800万円（修繕は500万円、敷地購入は300万円）で、10万円単位とします。

住宅貸付額は、申込人の給料に次に掲げる表の組合員期間に応じた月数を乗じた額のことをいいます。

組合員期間	月数
1年以上	7月
6年以上	15月
11年以上	22月
16年以上	28月
20年以上	43月
25年以上	60月
30年以上	69月

②住宅貸付額にかかわらず、在職期間に応じて次に掲げる額まで貸し付けることができます。

《最低保障制度》

在職期間	最低保障金額
3年以上	400万円
7年以上	700万円
12年以上	900万円
17年以上	1,100万円

③貸付対象物件が、在宅介護対応住宅であるときは、最低10万円から最高300万円を加算して貸し付けることができます。

①～③のほか、下記の制限があります。

- ・財形住宅貸付金又は厚生会の住宅貸付金を借りている人及び借りる予定の人は、住宅貸付額からその金額を差し引いて、貸付額を計算します。
- ・工事に係る貸付にあつては、工事面積1㎡当たり25万円を限度とします。
- ・住宅の買替えにあつては、取得に要する費用から現住居の売却金額（当該住居に住宅ローンが残っている場合は売却金額の範囲内で住宅ローン残額を控除する。）を差し引いた額の範囲内とします。

(2) 災害貸付・災害再貸付の貸付金額

住宅貸付と同じ（ただし、災害再貸付の場合は、最低保障金額が50万円プラスになり、最低貸付限度額は、住宅貸付額の2倍に相当する金額の範囲内で1,900万円となります。）。

5 利率

基準利率*により変動します。

基準金利	住 宅	災 害	在宅介護対応加算
年1.0%以下	年1.26%	年0.93%	年1.0%
年1.0%超1.5%以下	年1.76%	年1.43%	年1.5%
年1.5%超2.0%以下	年2.26%	年1.93%	年2.0%
年2.0%超2.5%以下	年2.76%	年2.43%	年2.5%
年2.5%超3.0%以下	年3.26%	年2.93%	年3.0%
年3.0%超3.5%以下	年3.76%	年3.43%	年3.5%
年3.5%超4.0%以下	年4.26%	年3.93%	年4.0%
年4.0%超4.5%以下	年4.76%	年4.43%	年4.5%
年4.5%超5.0%以下	年5.26%	年4.93%	年5.0%
年5.0%超	基準利率に0.26%を加えた利率	基準利率に0.07%を減じた利率	基準利率

*基準利率とは、国債の利回りを基礎とした退職等年金給付組合積立金及び退職等年金給付調整積立金の運用状況等により適用される率をいいます。(地方公務員等共済組合法第77条第4項に規定)

6 保険

(1) 住宅資金貸付保険（全国市町村職員共済組合連合会貸付債権共同保全事業）

共済組合の貸付は、全国市町村職員共済組合連合会が損害保険会社と締結している住宅資金貸付保険の適用を受けます。この保険契約により、借受人は、連帯保証人や火災保険の質権設定が不要となっています。万一、債務不履行が起こったとき、共済組合に生じる損害を保険会社が補填しますが、同時に貸付債権を保険会社に譲渡（抵当権を設定している場合は抵当権も同時に譲渡）しますので、以後の債権回収は保険会社が行います。借受人が、その債務不履行について免責される制度ではありませんので御注意ください。保険料は共済組合が費用負担します。

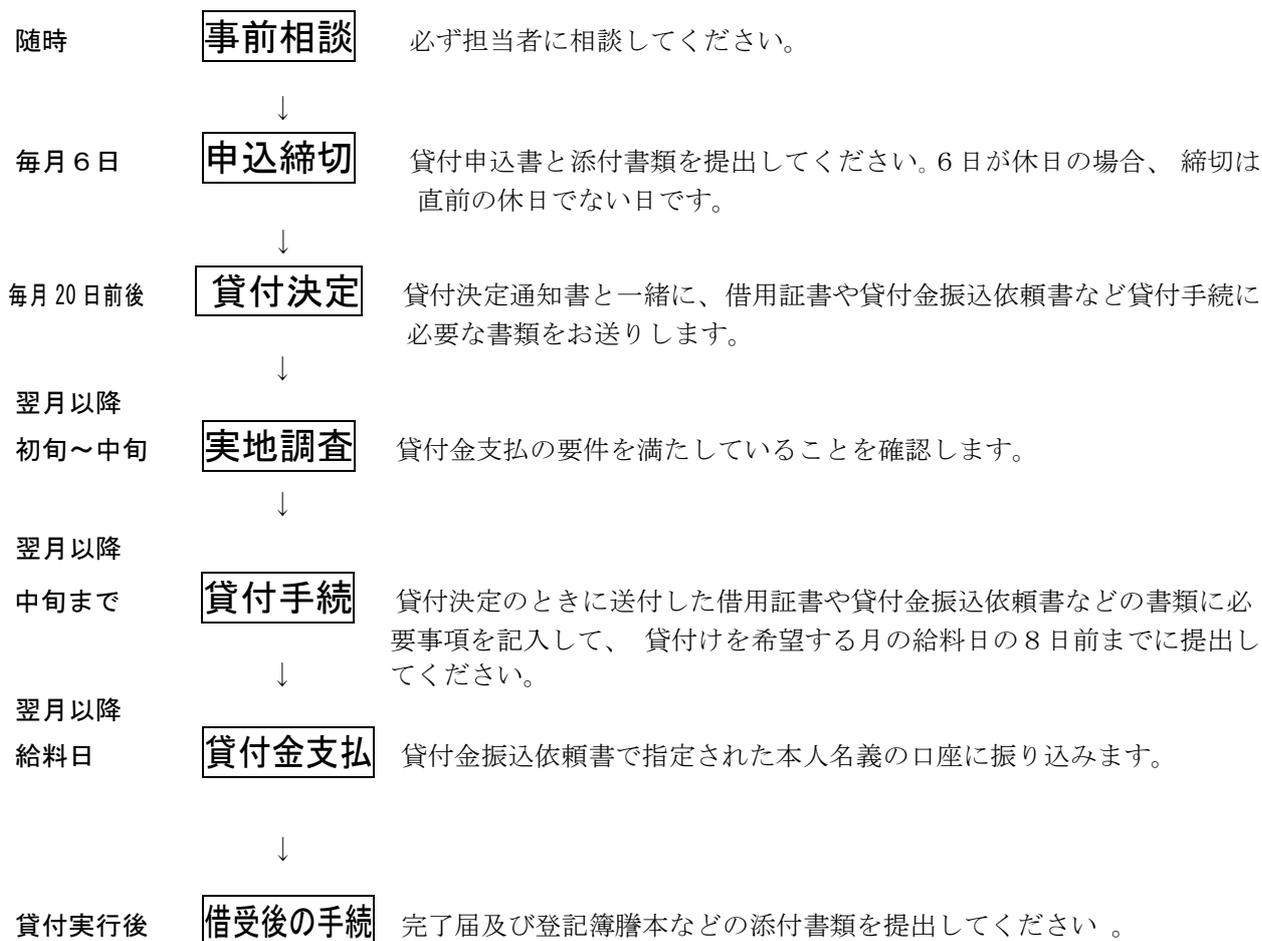
(2) 団体信用生命保険（全国市町村職員共済組合連合会団体信用生命保険事業）

共済貸付を受けている組合員が任意に加入する保険で、組合員が死亡又は高度障害になった際に、共済組合に対し貸付残高に相当する保険金額が支払われる保険です。特約保証料は借受人負担です。

(3) 債務返済支援保険（全国市町村職員共済組合連合会団体信用生命保険事業）

上記団体信用生命保険の加入者が任意に加入する保険で、組合員が病気、傷害等により就業障害となった際の就業不能期間における貸付金返済額（平均返済月額）に相当する保険金額が、最長3年間組合員に支払われます。保険料は借受人負担です。

7 貸付手続の日程



○貸付金支払要件と貸付希望日について

貸付金支払の要件は、下表のとおりです。申込書の貸付希望日には、要件を満たす予定の日以降の給料日を記入してください

なお、対象物件が貸付金支払の要件を満たしていない場合は、貸付金支払を翌月以降に延期します（実地調査で確認します。）。

貸付事由	貸付金支払の要件	貸付希望日の例
新築・増築・改築	棟上げの完了	上棟後の給料日
修繕	ほぼ工事が完了していること	工事完了後の給料日
住宅・敷地購入	(新築住宅の場合) 外観が完成していること	最終決済日の直前の給料日

○貸付決定について

貸付決定通知書により、貸付けを決定しても、申込内容に重大な誤りがあったときや、申込みの内容が事実と著しく違うことが分かったとき、その他貸付規程等に違反したときは、貸付けの決定を取り消します。

8 貸付申込書に添付する書類

貸付申込書に次の書類（申込日前3ヶ月以内のもの）を添付してください。

書 類	新築	増築・改築	修繕	購入	敷地
現在の住民票謄本（原本）	○	○	○	○	○
現住居の建物登記事項証明書（原本）、賃貸借契約書（写）又は入居証明書（原本）	○	○	○	○	○
申込みの住宅にかか る書類	売買契約書	○*1		*5	○
	工事費見積書（写）又は工事請負契約書（写）	○	○	○	
	土地の登記事項証明書（原本）	○*2	○	○	○*2
	建物の登記事項証明書（原本）				○*3
	建築確認通知書（写）	○	○		○*4
	建物平面図	○	○	○	○
	付近案内図	○	○	○	○
	土地賃貸借契約書（写）又は地主の承諾書（土地が自己所有でない場合のみ）	○	○		
	建物所有者の承諾書（建物が自己所有でない場合）			○	
	住宅建築計画書（更地購入の場合）				○
	地積測量図				○
	融資証明 （他から借入れをする場合のみ）	○	○	○	○
	自己資金証明	○	○	○	○
	工事着工前の写真			○	
	確認書兼同意書	○	○	○	○
借入状況等申告書	○	○	○	○	
借入状況等申告書の内容を証明する書類	○	○	○	○	
現住居売買契約書又は専任媒介契約書 （現住居が自己所有の場合のみ）	○			○	
その他共済組合が必要と認める書類					

- *1：敷地購入と同時に新築する場合のみ当該敷地の売買契約書（写）が必要
- *2：土地購入の場合は売主名義、自己所有の場合は組合員名義、借地の場合は地主名義であること
- *3：中古住宅の購入の場合のみ必要、売主名義であること
- *4：新築住宅購入の場合のみ必要
- *5：住宅購入と同時に修繕する場合、当該修繕にかかる費用を他から借り入れていないことが確認できる書類が必要

○在宅介護対応住宅に対する加算分の申込みには、上記の添付書類のほか、在宅介護対応部分の額を証する書類と、その部分を明らかにする設計図等の提出が必要です。

○災害貸付の申込みには、上記の添付書類のほか、り災証明書の提出が必要です。

9 借受時の提出書類

貸付申込関係書類の内容の審査を踏まえ、貸付が決定されましたら、下表の書類を貸付希望日の8日前までに提出してください。**書類の押印欄には全て実印を押してください。**

書類		新築・増築・改築	修繕	購入	敷地購入
貸付決定通知書と同時送付する書類	貸付金振込依頼書 (本人名義の口座を指定)	○	○	○	○
	借用証書	○	○	○	○
	誓約書 (借受後手続を行う旨の誓約)	○	○	○	○
	着工届	○	○		
借受人の印鑑証明書 (提出日前3ヶ月以内のもの)		○	○	○	○
施工業者の発行する請求書(写)			○		
物件の写真		○*	○*	○*	○*

*物件の写真について

- 新築・増築・改築の場合…………… 着工したことが分かる写真
- 修繕の場合…………… 実地調査時に工事が完了している場合のみ、工事中の写真が必要
- 一戸建購入の場合…………… 外観(正面、側面)、表札(中古の場合)などの写真
- マンション購入の場合…………… 外観(全体)、号室、マンション名、表札(中古の場合)の分かる写真
- 敷地購入の場合…………… 形状、区画の分かる写真

10 借受後の手続

貸付金の支払いを受けた日から、新築・増築・改築の場合は6ヶ月以内に、購入の場合は2ヶ月以内に、修繕の場合は1ヶ月以内に、次の書類を共済組合に提出してください。

書類	新築・増築・改築	修繕	購入(住宅、敷地)
完了届(貸付金振込通知書と同時に送付します。)	○	○	○
登記事項証明書(貸付けの対象となった不動産につき各1通)	○*1		○
住民票謄本(転居を伴う場合)	○*1		○
工事完了後の写真	○*2	○	○*2
領収書等(登記事項証明書により確認できる場合を除く)	○	○	○

*1: 増築・改築の場合で申込時と内容に変更のない場合は不要

*2: 在宅介護対応住宅の場合に必要

○在宅介護対応住宅に対する加算分の貸付を受けた場合は、上記の添付書類のほか、在宅介護対応部分の工事完了後の写真、その部分に係る領収書等の提出が必要です。

1 1 償還について

(1) 控除の開始

貸付けを受けた日の翌月の給料日から、元利均等方式で控除を開始します。

(2) ボーナス併用償還

貸付金額が200万円以上の場合は、貸付金額の半分以下（最低100万円、50万円単位）をボーナスからの返済とすることができます。

(3) 繰上償還

貸付残金の一部又は全部を繰り上げて返済することにより、償還期間を短縮することができます。返済金額と納期限を共済組合まで御連絡ください。折り返し納付書を送付しますので、金融機関窓口でお手続きください。このとき、三菱東京UFJ銀行以外でお手続されますと、振込手数料が必要となりますので御注意ください。

(4) 償還額変更・償還方法変更

毎月の償還額及びボーナスの償還額を任意に増額することにより償還期間を短縮することができます。

なお、償還額を減額（償還期間を延長）することはできませんので御注意ください。

お手続は、変更を希望する月の前月の6日までに「月償還額変更届」によりお届けください。用紙は、共済組合及び交通局職員課福利厚生担当、上下水道局職員課厚生担当、消防局人事課厚生担当にあります。

(5) 繰上償還及び償還額変更についてのご注意

繰上償還や償還額変更により償還期間（貸付実行日から償還終了日までの期間）が10年を下回ると住宅借入金等特別控除の対象となる借入金ではなくなりますので御注意ください

(6) 育児休業、介護休業取得者の償還猶予

育児休業中又は介護休業中の元利償還金を職務復帰してから返済する方法があります。償還猶予期間の償還金は育児休業又は介護休業終了後、定例の償還分とあわせて給与控除します。お手続は、猶予開始日が属する月の前月の20日までに「償還猶予申出書」によりお届けください。用紙は、共済組合及び交通局職員課福利厚生担当、上下水道局職員課厚生担当、消防局人事課厚生担当にあります。

1 2 借受後の注意事項

(1) 即時償還

貸付けを受けた後、次のいずれかに該当することになった場合、未償還の元利金を即時に一括して償還してください。

- ① 組合員でなくなったとき。
- ② 退職手当の支給を受けたとき。
- ③ 申込みの内容に偽りがあったとき又は申込みの内容と事実が相違するとき。
- ④ 貸付対象の不動産の全部又は一部を第三者に貸し付けたとき。
- ⑤ 貸付対象の不動産を全部又は一部を第三者に譲渡したとき。
- ⑥ 貸付対象の不動産の価値を著しく減少させる行為をしたとき。
- ⑦ 貸付対象の不動産を自己が居住する目的以外に使用しようとするとき。
- ⑧ 住宅敷地購入後5年以内（自己所有の住宅がある場合は2年以内）に住宅を建築しないとき。
- ⑨ その他貸付規程等に違反したとき。

(2) 裁判所への支払督促の申し立て

即時償還に該当しているにもかかわらず、償還に応じない場合、簡易裁判所に支払督促の申し立てをします。