



(一財) 兵庫県学校厚生会

すまいる住宅貸付

マイホームの **購入** **新築** **リフォーム** **他金融機関住宅ローンの返済**

貸付金額 **200万円～4,000万円まで** (10万円単位)

本人居住の場合
貸付金額1,500万円まで
抵当権設定が不要

抵当権設定にかかる登記費用が
かかりません。

団体信用生命保険料は
厚生会が負担

万が一に備える「だんしん」。上乗せ
金利0.12%で3大疾病保障付にする
こともできます。

事務手数料が不要

一般的に必要な事務取扱手数料(申込金
額×2.2%程度)や一括償還、償還額変更
時の手数料がかかりません。

保証人が不要

残高に応じて保証保険料(官公庁等保険料率)
を月々分割でお支払いいただけます。

育児休業中、長期研修
休業中は償還を猶予

会員の育児、研修を応援
します。

※退職時には一括償還となります。ご了承のうえ、申込みをお願いします。㊦

申込条件

- 現職会員(会員期間が6カ月以上あること)
- 団体信用生命保険(だんしん)に加入できること㊦
- 対象物件に会員本人(申込人、以下略)の持ち分
が1/4以上あること㊦

貸付金額

- 200万～4000万円(10万円単位)
 - *「契約金額×会員本人の持ち分」の範囲内(万単位切上げ)
 - *「他金融機関住宅ローン」の返済の場合は、
「住宅ローン残高×会員本人の持ち分」の範囲内(万単位切上げ)
 - *厚生会の他の住宅貸付と合わせて4,000万円まで

資金使途

- 会員本人または会員の家族(3親等以内)が居住するための「土地・建物の購入、新築、増改築」資金
 - ※土地のみの購入で申込んだ場合は、5年以内に同じ土地に自己居住用の建物を建てていただく必要があります。㊦
 - ※賃貸借・営利目的では申込みできません。
 - ※住居以外の建物のみの場合は申込みできません。㊦
- 会員本人が借入れている「他金融機関住宅ローン」の返済

持ち分に関すること

- 持ち分(所有割合) ※登記簿謄本の権利部(甲・乙区)で確認します。

持ち分	所有権(購入・新築・増改築)		他金融機関住宅ローン		
	単独名義	共有名義(1/4以上)	単独債務	連帯債務	
			所有権単独・共有	所有権単独	所有権共有(1/4以上)
申込金額の計算	契約金額全額	契約金額×会員持ち分	住宅ローン残高 全額	住宅ローン残高×会員持ち分	

金利について

※最新の金利は、「お知らせ(通知)」や
厚生会公式サイト「スマイルポート」
等で確認してください。



▲現在の貸付金利

償還(返済)方法

- 毎月の給与、年2回のボーナスからの引去り
 - ※ボーナスからの引去りを希望する場合は、ボーナス引去り額を10万円以上で設定してください。ボーナス引去りの有無については、申込時以降の変更はできません。㊦
- 償還期間10年以上35年以内(*申込時)で自由に金額設定(*1万円以上)可能
 - ※引去り額は償還中いつでも変更可能です。



借入れ
シミュレーション

住宅ローン控除

土 地	建 物	住宅ローン控除
借 入 金	自己資金	➡ ×対象外
自己資金	借 入 金	➡ ○対 象
借 入 金	借 入 金	➡ ○対 象

○土地のみの借入金は、住宅借入金等特別控除(住宅ローン控除)の適用対象外

※住宅借入金等特別控除の適用には、「新築前2年以内に購入している土地であること」など、複数の要件があります。
詳しくは最寄りの税務署におたずねください。

㊦は、お間違えのないよう確認いただきたい箇所に記しています。

・申込締切日
・送金日

○受付・送金のスケジュール

申込締切日	送 金 日
毎月 10日 ➡ 翌月 15日	
毎月 25日 ➡ 翌月 月末	

※休業日の都合により、変更となる場合がありますので、正確なスケジュールについては「お知らせ(通知)」や厚生会公式サイト「スマイルポート」等で確認してください。



▲申込締切日・送金日

送金口座

○厚生会の登録口座㊦

(預金の払戻しや給付金の送金先と同じ)

※送金口座を変更するには、登録口座の変更が必要です。申込みの前に「会員異動等報告書」で変更手続きを済ませてください。

団体信用生命保険

- 「一般だんしん」または「3大疾病保障付だんしん」のいずれかを申込時に選択(契約期間中の中途付帯、変更不可)
<共通>告知事項がある場合は事前審査、貸付金額3,000万円超で3大疾病保障付だんしんの場合は、事前審査および健康診断受診が必要

保証対象

	一般だんしん	3大疾病保障付だんしん
死 亡	○	○
高 度 障 害	○	○
が ん	×	○
急性心筋梗塞	×	○
脳 卒 中	×	○

<3 大疾病保障付だんしん> すまいる住宅貸付金利+上乗せ金利**0.12%**
3 大疾病と診断されれば、
住宅ローンの残高が**0円**

- ・「すまいる住宅貸付」新規借入れで貸付日現在の加入年齢が、19歳6カ月を超え、満50歳6カ月までの方に限ります。
- ・免責期間、診断内容等に一定の要件があります。
- ・上乗せ金利は、変更となる場合があります。

すまいる住宅貸付借入にかかる諸費用 【一例:償還期間30年で借入れた場合】

事務手数料が0円、保証保険料も月々分割となるので初期費用を抑えられます。

	1,500万円借入	4,000万円借入
事務取扱手数料	0円	0円
保証保険料	141,000円 (分割)	375,000円 (分割)
団体信用生命保険料	0円	0円
印紙税	20,200円	20,200円
火災保険	実費	実費
登録免許税(抵当権設定)	0円	40,000円※1
司法書士報酬	0円	(抵当権設定)50,000円程度～
合計	161,200円	485,200円

※1 2027年3月31日までの軽減措置

(2026年7月1日現在)

抵当権の設定条件

○借入額が1,500万円を超える場合、または、資金使途がセカンドハウス、別居の家族のための場合は、抵当権の設定が必要です。厚生会が抵当権順位第1位となる必要があります。1,500万円を超える場合、抵当権順位で競合する銀行ローンとの併用はできません。

※ただし、住宅支援機構との併用の場合は抵当権順位第2位でも可。

「すまいる住宅貸付」申込手続きの流れ

ご 相 談

- ご希望の借入金額や支払いスケジュールなどをお聞かせください。

シミュレーション

- 償還の期間や金額など、自分に合った返済計画を見つけましょう。
※厚生会職員が所属所等へ提案に伺います。

必要書類の確認

- 申込金額や条件に応じた必要書類(売買契約書や登記簿、印鑑証明書など)をご準備ください。
※必要書類は厚生会職員と面談のうえ、事前にご確認ください。

お 申 込 み

- 送金日を確認し、申込書と必要書類を申込締切日までに提出ください。
※スケジュールに余裕をもって、手続きをお願いします。

審 査 ・ 送 金

- 送金日の2週間前に、決定通知書を所属所(本人宛)へ送付します。(育児休業中の方は自宅へ送付)
※抵当権設定が必要な場合は、「抵当権設定手続き連絡票」を同封しますので、必要事項を記入のうえ、ご返送ください。

事後書類のご提出

- 領収書(業者への支払いがわかるもの)や火災保険証券(写・保険契約日が物件引渡日以前の日付のもの)などの事後書類を、事由発生日(支払日や引渡日)から1カ月以内にご提出ください。

お問い合わせ・お申し込みは、各支部事務所または貸付係まで

一般財団法人 兵庫県学校厚生会

兵庫県学校厚生会・関係法人公式サイト「スマイルポート」
https://www.kouseikai.or.jp/ 共通パスワード【kouseikai】

神戸支部事務所 ☎0120-078-239

中播支部事務所 ☎0120-079-234

丹波支部事務所 ☎0120-079-586

阪神支部事務所 ☎0120-079-886

西播支部事務所 ☎0120-079-186

淡路支部事務所 ☎0120-079-986

東播支部事務所 ☎0120-079-421

但馬支部事務所 ☎0120-079-641

貸付係 TEL(078)331-9974

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。

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用証書(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なため、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(戸籍謄本等申込締切日より2カ月以内に発行された原本)を添付ください。建物購入・新築等転居を伴う場合は、貸付金送金後に転居後の住民票の提出が必要です。
	○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。

抵当権の設定が不要な場合

本人居住で貸付金額が1,500万円以下の場合は、貸付金送金後に下記書類の提出が必要です。

注)領収書(写)および火災保険証券(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)		○	○	○			

抵当権の設定が必要な場合

上記共通提出書類の他に下記の書類もご提出ください。

本人居住で貸付金額が同一物件1,500万円超の場合、または、別居の家族やセカンドハウスでお申込みの場合は抵当権(第1位)の設定が必要です。(ただし、住宅金融支援機構と併用の場合は、抵当権第2位での設定となります。)

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
	○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。
	◇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。

■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
◇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。

※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)

※他の金融機関からの借替えで、抵当権抹消手続きをする場合は、委任状が複数枚必要となります。

貸付金額3,000万円超で3大疾病保障付だんしんの場合、下記の書類もご提出ください。

提出書類	○専用診断書(専用診断書の有効期限は、診断(証明)日を含め90日後の送金日までとなります。) 貸付申込予定日の2週間前までに「(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。)
------	--

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がありますが、添付時に注意していただく事例としてご確認ください。

- ◆契約年月日は記入されていますか。
- ◆発注者(貸付申込者)の住所・名前が記入、押印されていますか。
- ◆売主や請負業者の住所・名前が記入、押印されていますか。
- ◆収入印紙が貼付され、割印が押印されていますか。

不動産売買契約書の場合

売買物件の表示

見本

売買の目的物の表示									
土地	所 在		地 番	地 目	地 積	持 分			
	① 神戸市〇〇区〇〇町〇〇 ④		123番4	① 宅地	198.40	㎡			
	②					㎡			
	③					㎡			
	④					㎡			
	⑤					㎡			
建物	売買対象面積		(合計 1 筆)			㎡			
	権利の種類		② 所有権						
	所 在	神戸市〇〇区〇〇町〇〇		家屋番号		123番4			
	種 類	居室③		構 造	軽量鉄骨造スレート葺2階建				
	床面積	1階 64.49 ㎡	2階 43.19 ㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	床面積合計 107.68 ㎡	
	確認済証	第 号 別紙「設備表」で売主が「有」とした設備を含む。							
特記事項 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

①地目は宅地になっていますか？

・地目が農地や雑種地等の場合は、別途添付書類や誓約書等を提出いただきます。

②権利は所有権になっていますか？

・「定期借地権」の権利金については、貸付対象となりません。

建 物

③種類は居宅(居住)となっていますか？

「店舗」「事務所」など「居宅」以外の表示がある場合は、営利目的として使用する物件購入と判断するため、貸付の受付はできません。

所在地<土地・建物共通>

④本人居住として住宅貸付を申し込む条件として、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。

工事請負契約書の場合

◆工事場所

①本人居住として住宅貸付を申し込む条件として、購入所在地(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います。

◆工期・引渡日

②着手日・完成日・引渡日が明確に表示されていますか？

◆工事請負代金

③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いますが、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(登記費用・火災保険料等)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

④請負代金の額や支払日が明確に表示されていますか？

最終支払(完成引渡)日は、送金日以降の日付となっていますか？
【例】 ○ 令和●年9月30日までに または末日までに
× 令和●年9月吉日までに または上旬・中旬・下旬

契約書に訂正が必要となったときには？

○契約内容に変更が生じた場合は、変更契約書または覚書を作成し締結してください。

○変更契約書を作成せず契約書を訂正し追記する場合は、訂正箇所契約者全員と業者の印鑑(契約書使用印)を押印してください。

売買代金および支払方法、融資利用の特約

見本

売買代金および支払方法等					
売 買 代 金	内 訳	総 額		⑤ 金41,600,000 円	
		土 地		金20,000,000 円	
		建 物		(うち消費税額 金1,600,000 円) 金21,600,000 円	
支 払 条 件	手 付 金		本 契 約 締 結 時 の 支 払 い		金1,000,000 円
	中 間 金	第1回	令和 ● 年 6 月 30 日まで		金9,000,000 円
		第2回	令和 - 年 - 月 - 日まで		- 円
		残 代 金		⑥ 令和 ● 年 9 月 30 日まで	
違 約 金 の 額		1. 手付金の額		⑦ 売買代金の 10 %相当額 3. その他 (金 円)	
融 資 の 利 用		(有 ・ 無)			
融資申込み金融機関		⑦ 兵庫県学校厚生会		融資承認取得期日	令和 ● 年9月1日
				融資申込み金額	金30,000,000 円
融資申込み金融機関				融資承認取得期日	
				融資申込み金額	円
第 14 条 第 2 項 の 契 約 解 除 期 限			令和 ● 年 9 月 1 日 まで		
第 12 条 に よ る 手 付 解 除 日			令和 年 月 日 まで		
第6条第2項による本物件引渡し日			令和 年 月 日 まで		

売買代金および支払方法

⑤売買代金は明確に表示されていますか？

⑥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】 ○ 令和●年9月30日までに または末日までに

× 令和●年9月吉日までに または上旬・中旬・下旬

融資利用の特約

⑦契約書に「兵庫県学校厚生会以外」の融資申込先と金額が揭示されている場合、他の金融機関から不動産購入資金の融資を利用されると判断します。

【例】 ○ 融資申込先 兵庫県学校厚生会 融資金額△,000万円

× 融資申込先 △△銀行 融資金額△,000万円

× 融資申込先 共済組合融資 融資金額△,000万円