



マイホームの夢
サポートします



H

O

M

E

しょくしんの

スカイローン

スカイローンは

住宅等の新築・購入・増改築・改修をするときに、
また他の金融機関の住宅ローンの借り換えをするときに、
その土地・建物を担保にご利用いただける住宅資金の貸付制度です。

¥

スカイローンの3つの魅力

1 保証料無し！

2 (一般団信)
団体信用生命保険料は、当組合が負担いたします！

(51歳未満の方は3大疾病保障特約付又は、がん保障特約付団体信用生命保険を選択
できます。詳細は「4. 団体信用生命保険の加入について」をご覧ください)

3 庁内メールおよび郵便で繰上返済が簡単にできます！

スカイローンご相談の方は、融資窓口で必ず事前予約のうえご来店ください。
ご相談時間：午前9時から午後4時30分までにお越しください。



神戸市職員信用組合

078-984-0503 / 0505

1. スカイローンについて

(1) ご利用いただける方

お申込み時点で以下のすべての条件を満たす現職(※)の個人組合員の方

- ① 勤続3年以上かつ満25歳以上で、当組合に普通預金口座を開設している方
- ② 当組合からのお借入がある場合は延滞がない方
- ③ 休職中でない方またはその予定がない方
- ④ 産前、産後休暇中、育児休業中も申込可

※再任用職員、育児休業代替任期付職員、会計年度任用職員の方はご利用いただけません。



(2) 資金使途

- ① ご本人が所有(共有含む)、ご本人またはご家族(ご本人および配偶者のご両親を含みます)がお住まいになるための土地・住宅、マンションの購入、住宅の新築・増改築・改修・付帯工事・外溝工事、底地の買取資金。

* 原則として、神戸市役所から2時間程度の通勤圏内に取得または所有されるものを対象とします。

* 店舗付住宅の場合は居住部分が総床面積の50%以上あることが必要です。ただし、居住部分が総床面積の50%以上ある場合でも、店舗部分のみの購入、新築、増改築などにはご利用いただけません。また、店舗部分にかかわる支払資金は対象外とします。

* 土地のみご購入の場合は、5年以内に建物を建築する計画があることが必要です。

* 建築基準法およびその他法令の定め合致していることが必要です。

* お申込み前2か月以内に支払済のものもご利用できます。

* 賃貸および転売など営利を目的とした物件にはご利用いただけません。

- ② 上記にかかる他の金融機関の住宅ローンのご返済資金(借換)

* 住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)については、一部借換ができる場合がありますので、ご相談ください。

(3) ご融資金額

- ① ご融資金額は、1件あたり30万円以上3,000万円以内(1万円単位)です。

ただし

- (i) 土地・住宅の購入、マンションの購入、住宅の新築・増改築などの場合

必要額(契約金額+諸経費)の90%以内です。なお、住宅金融支援機構融資物件(住宅金融支援機構が抵当権者となるフラット35も含む。以下同じ。)の場合は、必要額の90%から当該借入額を差し引いた金額の範囲内となります。

なお、住宅の増改築・改修の場合は(増改築・改修費用+抵当権設定費用)の100%をご融資可能限度額とします。

* 必要額には、諸経費として契約金額の10%以内の額(上限200万円)を合算することができます。

* 各種共済組合などから併せてお借入れされる場合は、当該お借入予定額を差し引いた金額の範囲内となります。

- (ii) 他金融機関の住宅ローンの借換の場合

他金融機関の住宅ローンの借入残高の借換に伴う抵当権設定に係る費用(後記3-(4)参照を加えた額)以内。

* 借換額は、当初物件取得価額(諸経費を含む)の90%以内であることが必要です。

なお、住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)の一部借換については、借換後の住宅金融支援機構・スカイローンお借入額合計が当初物件取得価額(諸経費を含む)の90%以内であることが必要です。

② 本件お借入を含む全てのお借入の年間返済元利金合計額が、前年の税込年収（配偶者または同居の担保提供者(直系親族に限る)に収入がある場合はどちらか一方の収入を合算することができる）に対し下記基準以内となる方

前年の税込年収が

500万円以下のとき	25%以内
900万円以下のとき	35%以内
900万円超のとき	40%以内

③ 2件以上ご利用いただけます。

ただし、スカイローンのお借入残高合計は3,000万円が上限となります。

(4) お借入金利

6か月毎の変動金利です。年利率は店頭に掲示しております。

お借入金利は、お申込時ではなく、実際にお借入いただく日の金利が適用されます。

詳しくは、業務部(融資担当)へお問い合わせください。

(5) ご返済期間

① ご返済期間はお申込時の年齢により次の範囲内（ただし、1年単位）となります。

年 齢	期 間	年 齢	期 間
25才以上～35才以下	35年以内	51才以上～55才以下	20年以内
36才" ～45才"	30 "	56才" ～	15 "
46才" ～50才"	25 "		

② 借換の場合には、上記に加え当初住宅ローンの借入日から起算して35年以内のご返済期間となります。

2. ご返済について

(1) ご返済方法

元利均等分割返済の方法によります。

① お借入金額の50%を上限としてボーナス返済を併用することができます。

② 1回の返済元利金合計は1万円以上であることが必要です。

(注) 返済途中で退職したときは退職手当等により一括ご返済していただきます。

(2) 定例返済

毎回のご返済は、給料・ボーナスからの天引きによります。

① 毎月返済はお借入日の翌月の給料支給日から開始します。

② ボーナス返済は、お借入日の翌月以降最初に到来するボーナス支給日から開始します。

(注) 給与天引が不能の場合は、しょくしん普通預金口座から自動引落しさせていただきます。

(3) 繰上返済

お借入残額の全部又は一部を、随時繰上げてご返済できます。手数料は無料です。

一部繰上返済の場合は10万円以上かつ、毎回返済金額の2回分以上の金額とさせていただきます。

(一部キャンペーン商品は、融資実行日から10年間に限り、借入残額の1%を手数料として徴収いたします。但し、退職金清算の場合を除きます。)

3. 抵当権の設定について

お借入時に、取得または所有される物件に次のとおり抵当権を設定していただきます。

(1) 順位

当組合を第1順位とします。

ただし、住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）等の公的機関、各種共済組合を権利者として抵当権を設定する場合は、次順位でも差し支えありません。

(2) 設定対象物件

取得または所有する土地及び建物

- * 土地購入の場合、先に土地に抵当権を設定し、後日建築された建物に抵当権を追加設定していただきます。
- * 取得または所有する物件が共有となる場合は、共有者の持分にも抵当権を設定していただくとともに、共有者に連帯保証人になっていただきます。（区分所有建物の共有部分は除きます。）
- * 親族等の所有する土地に建物を建築する場合は、当該土地にも抵当権を設定していただくとともに、所有者に連帯保証人になっていただきます。
- * 借地の場合は、建物のみで抵当権を設定します。ただし、地主の承諾書が必要です。（定期借地契約による場合を除く）。

(3) 手続き

登記手続きは原則として信用組合指定の司法書士に依頼して行います。

- * 所有権保存（移転）登記前に購入代金を支払う必要があるときや、その他取引条件によってお借入と同時に抵当権設定登記ができないときなどで、当組合が事前に認めた場合は、お借入人を通じて仲介業者または販売業者等が指定する司法書士に依頼して登記手続きを行うことができます。

(4) 抵当権設定に係る費用

抵当権設定に関する費用はお借入人の負担です。信用組合指定の司法書士が設定手続きを行った場合、手続き完了後に当該司法書士より費用を請求いたしますので、ご用意ください。

【お借入額による抵当権設定に係る費用の目安】

（単位 万円）

お借入額	～100	～500	～1,000	～2,000	～3,000
設定費用目安額	5	10	15	20	25

4. 団体信用生命保険の加入について

お借入人は、信用組合と全国信用協同組合連合会との間で契約締結した生命保険制度に基づき、信用組合を受取人とする団体信用生命保険に加入していただきます。

ご利用いただく保険は保険会社の引受けとなります。

5 1歳未満の方でご希望の方は、3大疾病保障特約付保険（がん、急性心筋梗塞、脳卒中）又はがん保障特約付保険を選択できます。ただし、3大疾病保障特約付保険、がん保障特約付保険への加入を希望されるお客様は表示金利に次の金利を上乗せいたします。

3大疾病保障特約付保険 → 0.20%

がん保障特約付保険 → 0.15%

- * 団体信用生命保険にご加入できない場合は、連帯保証人が必要です。

* 保険の内容について

団体信用生命保険の内容については、「団体信用生命保険 被保険者申込書兼告知書」に添付の「重要事項のご説明」並びに「団体信用生命保険 被保険者申込書兼告知書」のご加入者控裏面の「団体信用生命保険のご説明」および「個人情報取扱について」でご確認ください。

3 大疾病保障特約付団体信用生命保険の内容については、「3 大疾病保障特約付団体信用生命保険 被保険者申込書兼告知書」に添付の「重要事項のご説明」並びに「3 大疾病保障特約付団体信用生命保険 被保険者申込書兼告知書」のご加入者控裏面の「ご留意いただきたい事項」でご確認ください。

がん保障特約付団体信用生命保険の内容については、「がん保障特約付団体信用生命保険 被保険者申込書兼告知書」に添付の「重要事項のご説明」並びに「がん保障特約付団体信用生命保険 被保険者申込書兼告知書」のご加入者控裏面の「ご留意いただきたい事項」でご確認ください。

< 3 大疾病保障特約付団体信用生命保険の給付内容抜粋とご注意 >

①がんの場合

保障開始日から90日を経過した日の翌日以降に、生まれて初めてがん（悪性新生物）に罹患したと医師により診断確定された場合。（ただし、上皮内がん及び皮膚の悪性黒色腫以外の皮膚がんは対象外となる等、保険金の支払いに一定の制限があります）

②急性心筋梗塞、脳卒中の場合

保障開始日以後の疾病を原因として急性心筋梗塞、脳卒中を発病し、その疾病により初めて診療を受けた日から60日以上所定の状態（詳しくは「申込書兼告知書」に添付の「重要事項のご説明」をご覧ください）が継続したと医師により診断された場合。

③死亡、高度障害になったとき

上記3大疾病に罹患したと医師により診断確定された場合、死亡または高度障害に該当された場合には、診断確定日、死亡日または保険会社が認定した高度障害固定日時点のローン残高相当額が保険金として保険会社からしゅくしんに支払われます。

< がん保障特約付団体信用生命保険の給付内容抜粋とご注意 >

①がんの場合

保障開始日から90日を経過した日の翌日以降に、生まれて初めてがん（悪性新生物）に罹患したと医師により診断確定された場合。（ただし、上皮内がん及び皮膚の悪性黒色腫以外の皮膚がんは対象外となる等、保険金の支払いに一定の制限があります）

②死亡、高度障害になったとき

がんに罹患したと医師により診断確定された場合、死亡または高度障害に該当された場合には、診断確定日、死亡日または保険会社が認定した高度障害固定日時点のローン残高相当額が保険金として保険会社からしゅくしんに支払われます。

●ご注意ください！

★お借入開始日を含めて90日以内にがんと診断確定された場合は保険金は支払われません。

★がんに罹患したことのある方は加入いただけません。

★告知の内容により、保険会社が加入をお断りする場合があります。

★診断給付金の支払には上記注意書き以外にも条件があります。

ご加入にあたっては、「重要事項のご説明」及び「申込書兼告知書」お客様控え裏面の「ご留意いただきたい事項」をご覧ください。

5. 保証人

原則として連帯保証人は不要です。ただし、



- (1) 団体信用生命保険の加入が認められない場合は、連帯保証人が必要です。
- (2) スカイローン対象物件が共有の場合は、共有者に連帯保証人になっていただきます。
- (3) スカイローン対象物件の建物の底地が親族等の所有する土地の場合は、土地の所有者全員に連帯保証人になっていただきます。

6. 火災保険の加入

スカイローン対象物件の建物に対し火災保険をおかけいただき、火災保険加入報告書（当組合所定の様式）および火災保険証券の写しを提出していただきます。

* 他の金融機関から借り換えする場合で、従来の火災保険を継続してご利用される場合は、その火災保険証券の写しおよび火災保険加入報告書を提出してください。

7. 申込みから借入後までの手続きについて

概要	時期	申込人（借入人）
事前相談 ～ 申込み ～ 貸出決定	<p>1か月から 約3週間前 まで</p>  <p>貸出日（決済日） が決定</p>	<p>①住宅計画を立てる ②事前相談をする ↓ ③借入申込書等を作成する</p> <p>④融資窓口へ借入申込書等を提出する 団体信用生命保険申込書兼告知書提出</p> <p>審査結果（承認・不承認）の通知を受ける 承認の場合 ⑤契約書類の作成（金銭消費貸借、抵当権設定等） 共有者がある場合等は連帯保証契約</p>
貸出実行 ～ 抵当権設定 ～ 返済開始	<p>契約完了</p>  <p>物件引渡し後</p> <p>貸出日の翌月</p>	<p>⑥貸出金受領（しょくしん普通預金口座に入金）・抵当権設定</p> <p>購入代金、又は請負代金を支払う *物件の引渡しを受ける *所有権(移転・保存等)の登記をする *火災保険加入状況を報告する</p> <p>抵当権設定に係る費用支払 権利証の受取</p> <p>⑦翌月より返済開始 *ボーナス返済分は、貸出日の翌月以降最初に到来するボーナスより引き去り開始されます</p>

8. 提出書類

申込事由		土地付住宅の購入		土地を購入しその土地に新築	住宅の購入	新築	土地の購入		増改築	借換
		新規分譲住宅の購入	中古住宅購入				現家の底地での買取	分譲宅地の購入		
提出書類 ○---必ず提出 ▲---必要に応じ提出 ×---提出不要 *---組合指定の様式										
申 込 受 付 時	スカイローン借入申込書*	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	団体信用生命保険加入申込書兼告知書*	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	印鑑証明書(借入人1通、発行後1か月以内のもの)	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	印鑑証明書(連帯保証人1通、発行後1か月以内のもの)	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
	住宅ローン等お借入状況票*	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	直近の給与明細書および源泉徴収票など	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	自己資金明細書*および確認書類(通帳・証書等)	○	○	○	○	○	○	○	○	▲
	住宅建築計画書*	×	×	○	×	×	×	○	×	×
	売買契約書(原本)および重要事項説明書	○	○	○	○	×	○	○	×	○
	工事請負契約書(原本)	×	×	○	×	○	×	×	○	▲
	工事見積書	×	×	○	×	○	×	×	○	×
	土地登記簿謄本(全部事項証明書)(マンションの場合不要)	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	建物登記簿謄本(全部事項証明書)	▲	○	×	○	×	○	×	○	○
	地積測量図(マンションの場合不要)	○	○	○	×	▲	○	○	▲	▲
	公図(マンションの場合不要)	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	建築確認通知書(写)	○	×	○	▲	○	×	×	▲	×
	建物図面(立面・平面・配置図)	▲	▲	▲	▲	▲	▲	×	▲	▲
	物件所在地図(住宅地図等の写)	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	(借地の場合)借地契約書	×	×	×	○	○	×	×	○	×
	借替対象の住宅貸付残高証明書(原本)および償還表(写)	×	×	×	×	×	×	×	×	○
借入返済用口座の通帳コピー(過去1年分)	×	×	×	×	×	×	×	×	○	
※お申込に際しては、実印をご持参ください。										
契 約 時	スカイローン金銭消費貸借契約証書*	融資が承認された場合、契約に必要な書類について個別に別途通知をさしあげます。								
	抵当権設定契約証書*									
	(同) 委任状*									
	登記識別情報通知(権利証書)									
	印鑑証明書(借入人2通)									
	印鑑証明書(担保提供者兼連帯保証人2通)									
	印鑑証明書(連帯保証人1通)									
	振込先通帳(写) (信用組合普通預金口座から他行へ振替える場合)									
	追加担保差入れに関する念書*									
	(借地の場合)地主の承諾書*・地主の印鑑証明(1通)									
設定されている抵当権(借換分)の登記済証書・抵当権消滅証書・抵当権者の資格証明書・抵当権者の委任状										
火災保険加入報告書*と火災保険証券(写)										
※契約に際しては、実印およびしょくしん普通預金口座届出印をご持参ください。										

(注)上記以外にも書類の提出をお願いすることがあります。