

私立学校教職員共済制度特殊住宅貸付規則 (平成十年一月五日文部大臣承認諸政第四の四号)

[沿革]	平成一〇年 六月二四日	諸政第四の一一号	改正
	平成一二年 九月二九日	諸政第四の一〇号	改正
	平成一三年 三月三〇日	一二諸文科高第二六一号	改正
	平成一四年 六月二八日	一四諸文科高第二三三号	改正

(趣旨)

第一条 日本私立学校振興・共済事業団(以下「事業団」という。)は、私立学校教職員共済法(昭和二十八年法律第二百四十五号。以下「共済法」という。)第十四条第一項に定める学校法人等(共済法附則第十項の規定により学校法人とみなされるものを含み、事業団を除く。以下「学校法人」という。)が当該学校法人に所属する加入者の利用に供する住宅の建設又は購入のため、資金(当該住宅のために必要な土地購入費を含む。)を必要とするとき、当該学校法人に対し貸付けを行う。

(財源)

第二条 貸付けの財源は、長期勘定からの借入金をもって充てる。

(貸付けの原則)

第三条 貸付けは、一部の学校法人の利益に偏しないように行うものとする。

(貸付けの制限)

第四条 次のいずれかに該当する学校法人には、貸付けは行わない。

- 一 貸付け申込みのときにおいて、引き続き五年間以上、日本私立学校振興・共済事業団共済規程(平成九年十二月二十四日文部大臣認可)第十三条に定める甲種加入者又は丙種加入者(以下本条において「所属加入者」という。)の所属している学校法人以外の学校法人
- 二 貸付け申込みのときにおいて、引き続き三年間以上、四人以上の所属加入者を有している学校法人以外の学校法人
- 三 掛金(共済法第三十四条の二に定める特別掛金を含む。)を現に滞納している学校法人
- 四 貸付金の未償還元利金について、第二十三条の規定により、即時償還を命ぜられたことのある学校法人
- 五 この規則による貸付金により建設(購入を含む。)されるべき住宅に居住し得べき加入者の数が、所属加入者の総数の百分の三十を超える学校法人
- 六 事業団が償還の確実性がないと認めた学校法人
- 七 その他貸付けの条件に反した学校法人

(貸付対象となる住宅)

第五条 貸付金により建設又は購入することのできる住宅の種別は、世帯向住宅又は単身者向住宅とし、貸付けの対象となる一戸当たりの床面積は、世帯向住宅にあつては三十平方メートル以上百二十平方メートル以内とし、単身者向住宅にあつては五平方メートル以上五十五平方メートル以内と

する。

- 2 一回の申込みに係る貸付けの対象となる住宅の延べ床面積は、千五百六十平方メートル以内とする。ただし、事業団が特別の事情があると認めたときはこの限りでない。
- 3 貸付けの対象となる土地面積は、建設又は購入されるべき住宅の一階の床面積の二倍に相当する面積以内とする。

(貸付金額)

第六条 住宅建築費に係る貸付金額は、建設されるべき住宅の種別、構造及び戸数に応じ、前条第一項に定める床面積の範囲内で学校法人が申し込んだ床面積に、別表に掲げる構造別の標準単価(一平方メートル当たりの建築費単価が標準単価を下回る場合は、その単価)を乗じて得た額に相当する金額とする。

- 2 住宅購入費に係る貸付金額は、購入時の不動産鑑定士の評価額を勘案し、前項の規定の例により、事業団が計算した額に相当する金額とする。
- 3 土地購入費に係る貸付金額は、前条第三項に定める土地面積の範囲内で学校法人が申し込んだ土地面積に別表に掲げる土地の標準単価(一平方メートル当たりの土地購入費が標準単価を下回る場合は、その単価)を乗じて得た額に相当する金額とする。
- 4 前三項の規定により計算したそれぞれの貸付金額に一万円未満の端数を生じたときは、これを切り捨てるものとする。

(貸付金の利率等)

第七条 貸付金の利率は、月利とし、年四・五パーセントの割合とする。

- 2 貸付金の利息の算定の基礎となる期間の計算は、貸付金を交付した日の属する月の初日から起算し、最終の償還期限の属する月の前月の末日までの期間について、一月を単位として行うものとする。

第一項一部改正〔平成一二年九月諸政第四の一〇号〕

(貸付けに係る審査基準)

第八条 事業団は、貸付けを行うに際しては、次に掲げる条件に適合することを確認しなければならない。

- 一 貸付金の額が、貸付けを受ける学校法人の基本資産額の百分の三十に相当する金額を超えないこと。
- 二 貸付金に係る住宅に入居する加入者の選定が、適正になされていること。
- 三 貸付金に係る住宅に入居する加入者に負担させる使用料が、第三十二条に定める最高限度額を超えないこと。
- 四 貸付金により建設されるべき住宅の価格が、当該住宅の種別、構造及び戸数に応じた貸付金の額を下回らないこと。
- 五 貸付金により購入する住宅の不動産鑑定士の評価による耐用年数(経過年数のあるものについては、残存耐用年数)が木造、防火構造及び不燃組立構造にあっては二十二年、簡易耐火構造に

あって三十二年、耐火構造にあっては三十七年を下回らないこと。

六 貸付金により建設又は購入する住宅の敷地が、次条の条件を満たしていること。

七 その他法令及びこの規則で定める基準に反していないこと。

(敷地の選定)

第九条 貸付金により建設又は購入する住宅の敷地は、次の各号に該当してはならないものとする。

一 爆発、引火等のおそれがあり安全上良好でない認められる土地

二 衛生上有害な土地

三 公共的な用途に使われることが決定している土地

四 法令上建設に支障を来す土地

五 抵当権又は質権が設定されている土地

六 加入者の通勤所要時間がおおむね一時間以上を要することとなる土地

(貸付けの申込み)

第十条 貸付けの申込みをしようとする学校法人は、様式第一号による貸付申込書に所定の事項を記載し、当該申込書に掲げる関係書類を添えて事業団に提出しなければならない。

(貸付決定の方法及び通知)

第十一条 事業団は、貸付申込書の提出があったときは、必要な調査を行い、申込みをした学校法人が、第四条各号のいずれかに該当する場合又は第八条各号に掲げる条件に適合しない場合には、当該学校法人に対し、理由を付して様式第二号による貸付不承認通知書を送付するものとする。

2 事業団は、申込みをした学校法人(前項の規定により、貸付不承認通知書を送付した学校法人を除く。)のうちから資金の状況を勘案して、公正な抽選方法により、貸付けをする学校法人(以下「貸付校」という。)を決定するものとする。

3 事業団は、前項に定める抽選により、貸付校となった学校法人に対して様式第三号による貸付決定通知書を、貸付校とならなかった学校法人に対して様式第四号による落選通知書を、それぞれ送付するものとする。

(貸付決定の取消し)

第十二条 事業団は、貸付校が正当の理由なく貸付決定通知書の送付を受けてから一月以内に次条に定める所定の契約手続をしないときは、貸付けの決定を取り消し、当該貸付校に対し様式第五号による貸付決定取消通知書を送付するものとする。

(貸付契約の締結)

第十三条 事業団は、貸付校に次に掲げる書類(住宅購入費に係る場合にあっては、第五号、第七号及び第八号に掲げる書類を除く。)を提出させ、審査確認の上、様式第六号による貸付契約証書により当該貸付校と直接貸付契約を締結するものとする。

一 理事会の決議録写

二 抵当権設定承諾書

三 質権設定承諾書

- 四 借用証書
- 五 住宅の工事施工に関する誓約書
- 六 学校法人代表者の印鑑証明書
- 七 工事請負契約書写
- 八 建築確認通知書写

2 前項第七号の工事請負契約書には、次に掲げる事項についての定めが必要であるものとする。

- 一 工事内容
- 二 請負代金の額
- 三 着工及び完成の時期
- 四 請負代金の支払方法
- 五 天災等不可抗力による損害に関すること。
- 六 工事中の火災保険に関すること。
- 七 引渡検査及び引渡時期
- 八 この契約に関する紛争の解決方法
(貸付金の交付等)

第十四条 事業団は、前条の規定により貸付契約を締結した後、貸付けを行うものとする。

2 建築費に係る貸付金の交付時期及び交付額は、構造別の工事出来高歩合に基づき、次に定めるところによるものとする。

- 一 木造、防火構造及び不燃組立構造の場合
 - イ 貸付契約締結後着工時 貸付金の百分の三十に相当する額
 - ロ 棟上完了時 貸付金の百分の三十に相当する額
 - ハ 竣工後抵当権及び質権設定手続完了時 貸付金の百分の四十に相当する額
- 二 簡易耐火構造及び耐火構造
 - イ 貸付契約締結後着工時 貸付金の百分の二十に相当する額
 - ロ 基礎工事完了時 貸付金の百分の二十に相当する額
 - ハ 区体工事完了時 貸付金の百分の三十に相当する額
 - ニ 竣工後抵当権及び質権設定手続完了時 貸付金の百分の三十に相当する額

3 住宅購入費又は土地購入費に係る貸付金は、当該住宅又は土地についての第一順位の抵当権設定手続完了後全額を交付するものとする。

4 事業団は、前二項に規定するそれぞれの交付時期に、様式第七号による貸付金交付要求書の提出があったときは、必要に応じて現地調査又は工事段階における工程表及び現場写真により所定の出来高に達していることを確認し、貸付金を交付するものとする。

(工期)

第十五条 貸付けを受けた学校法人(以下「借受校」という。)は、第十三条の規定により提出された工事請負契約書写に記載された工期に基づき工事を行うものとする。

2 借受校が、天災地変その他やむを得ない事由により、前項の工期の延長を希望するときは、様式第八号による工期延長願を事業団に提出するものとする。

3 事業団は、前項の工期延長願を正当と認めるときは、適当と認める延長期間を決定し、様式第九号による工期延長承認書を借受校に送付するものとする。

(工事完了後の手続)

第十六条 借受校は、住宅が竣工したときは、竣工届及び都道府県の発行する検査済証写を事業団に提出しなければならない。

(抵当権及び質権の設定)

第十七条 借受校は、住宅については、第十三条第一項の規定による貸付契約に基づき当該建物の竣工又は購入後直ちに、事業団のために第一順位の抵当権を設定しなければならない。

2 土地購入費に係る貸付けを受けようとする借受校は、当該土地についての所有権移転登記後直ちに、事業団のために第一順位の抵当権を設定しなければならない。

3 住宅については、第一項の規定により抵当権を設定させるほか、その貸付金の償還が完済するまでの期間中当該建物につき火災保険契約を締結させ、その火災保険契約に基づく保険金請求権の上に質権を設定し、保険事務が発生した場合においては、この質権に基づいて事業団が受け取る保険金をもって借受校の債務弁済に充当するものとする。

4 前項の規定による火災保険の契約金額は、当該保険契約のときにおける貸付けの対象となった住宅に係る未償還元金を下回ってはならない。

5 事業団は、借受校に、事業団の定めるところにより抵当権の登記手続(住宅にあっては、保険金請求権を目的とする質権の設定手続を含む。)をとらせる。

6 第一項及び第二項の規定による抵当権の設定に要する費用並びに第三項の規定による質権の設定に要する費用は、借受校の負担とする。

(貸付金の返還等)

第十八条 事業団は、借受校が第十五条に規定する工期を遅延したとき(同条第三項の規定により、事業団が、工期の延長を認めるときを除く。)は、直ちに、貸付契約を解除し、交付済みの貸付金の返還を命ずるものとする。

2 事業団は、前項の規定により貸付金の返還を命ずるときは、様式第十号による貸付金返還命令書及び様式第十一号による貸付金返還通知書を借受校に送付するものとする。

3 貸付金返還命令書及び貸付金返還通知書の送付を受けた借受校は、直ちに、交付を受けた貸付金に、次条に規定する損料を加えた額に相当する金額を貸付金返還通知書により事業団の取引金融機関又は直接事業団に払い込まなければならない。

(損料)

第十九条 前条の規定により、貸付金の返還を命ぜられた借受校は、利息のほかに貸付金の交付日から返還に至るまでの期間一日当たり・〇三パーセントの割合で計算した損料を払い込むものとする。

(貸付金の償還期間)

第二十条 貸付金の償還期間は、次の各号に掲げる貸付金の区分に応じ、当該各号に掲げる年数以内とする。

- 一 木造、防火構造及び不燃組立構造の住宅の建設又は購入に係る貸付金 二十年
- 二 簡易耐火構造の住宅の建設又は購入に係る貸付金 三十年
- 三 耐火構造の住宅の建設又は購入に係る貸付金 三十五年

(償還)

第二十一条 借受校は元金については、各償還期の償還額がほぼ均等となるように償還し、利息については、元金償還の都度支払うものとする。

- 2 借受校は、貸付金の交付を完了した日から一月経過した日の前日を第一回の償還日とし、次回から三月ごとに償還(以下「定期償還」という。)をするものとする。ただし、次条第三項の規定により事業団が償還期限の延長を認めるときはこの限りでない。
- 3 借受校は、前項の規定にかかわらず、未償還元利金の全部又は一部について期限の到来前に任意に償還することができる。
- 4 前項の規定による償還(以下「任意償還」という。)をした後の償還については、第二十七条に定めるところによるものとする。

(定期償還期限の延長)

第二十二条 事業団は、借受校が次のいずれかに該当するときは、償還期限を延長することができるものとする。

- 一 水震火災その他の非常災害により償還することが著しく困難であると認められるとき。
- 二 借受校の責に帰することができない事由により償還することが著しく困難であると認められるとき。
- 2 前項の規定により、借受校が、償還期限の延長を希望するときは、様式第十二号による償還期限延長願を事業団に提出するものとする。
- 3 事業団は、前項の償還期限延長願を正当と認めるときは、適当と認める延長期間を決定し、様式第十三号による償還期限延長承認書を借受校に送付するものとする。

(即時償還)

第二十三条 事業団は、借受校が次のいずれかに該当したときは、直ちに、未償還元利金の即時償還(以下「即時償還」という。)を命ずるものとする。

- 一 三月を超える定期償還の遅滞があったとき。
- 二 この規則又は契約に基づく報告等に虚偽の事実があったとき。
- 三 解散、廃止又は閉鎖したとき。
- 四 貸付金を事業団で定めた用途目的以外の用に供したとき。
- 五 借受校が第十七条に規定する抵当権又は質権の設定を行わなかったとき。
- 六 第三十五条第一項の規定による報告の請求に応じないとき又は検査を拒否したとき。

七 その他この規則又は契約に違反したとき。

2 前項のほか、事業団は、抵当不動産の価値が未償還元利金を下回るに至ったと認めるときは、借受校に対し即時償還を命ずるものとする。

3 第二項の規定による即時償還の償還期日は、即時償還の命令書を発した日から三月を経過した日の前日とする。ただし、第一項第一号の事由による即時償還にあつては、遅滞した定期償還の償還期日から三月を経過した日の前日を償還期日とする。

(任意償還等の場合の利息の計算)

第二十四条 任意償還又は即時償還の場合の償還額に係る利息は、すでに払い込まれた最後の定期償還の償還期限の翌日(すでに払い込まれた定期償還がないときは、貸付金を交付した日)から起算して当該任意償還又は即時償還の行う日までの月数により計算する。この場合において一月未満の端数があるときは、その端数は切り上げるものとする。

(定期償還の方法)

第二十五条 事業団は、借受校ごとに様式第十四号による貸付金償還通知書を作成し、少なくとも償還期限の三十日前までに当該借受校に送付するものとする。

2 貸付金償還通知書の送付を受けた借受校は、償還期限内に償還金を当該通知書により事業団の取引金融機関又は直接事業団に払い込まなければならない。

(任意償還の方法)

第二十六条 借受校が、任意償還を希望するときは、様式第十五号による貸付金任意償還申出書によりその旨を定期償還期限の少なくとも四十五日前までに事業団に申し出るものとする。

2 事業団は、前項の申出を受けたときは貸付金償還通知書を送付し、借受校は、当該通知書により償還額に相当する金額を前項の定期償還期限までに事業団の取引金融機関又は直接事業団に払い込まなければならない。

3 第一項の申出をした借受校が前項の期限までに任意償還をなさないときは、当該申出はなかったものとみなす。

(任意償還直後の償還額)

第二十七条 任意償還があつた直後の償還期別は、任意償還額を貸付金の元金均等額で除して得た商の整数値に、すでに払い込まれた償還回数とを加えた数の次の償還期から償還するものとする。

2 任意償還後の償還額は、任意償還直後の元金残に対する利息に、任意償還額を貸付金の元金均等額で一位まで除して生じた剰余額を任意償還直後の次回償還元金から控除した差額を加えた額とする。

(即時償還の方法)

第二十八条 事業団は、第二十三条の規定により即時償還を命ずるときは、様式第十六号による貸付金即時償還命令書及び貸付金償還通知書を借受校に送付するものとする。

2 貸付金即時償還命令書及び貸付金償還通知書の送付を受けた借受校は、未償還元利金の額に相当する金額を貸付金償還通知書により事業団の取引金融機関又は直接事業団に払い込まなければな

らない。

(即時償還命令の予告通知)

第二十九条 事業団は、定期償還を遅滞した借受校がある場合は、当該定期償還の期限から起算して四十五日を経過したときは、直ちに、当該借受校に対して様式第十七号による即時償還命令予告書により即時償還命令の予告をするものとする。

(延滞金の徴収)

第三十条 事業団は、借受校が定期償還又は即時償還を遅滞した場合には、遅滞した金額につき一日当たり・〇三パーセントの割合で償還期日の翌日から払込みの日までの日数によって計算した延滞金を徴収する。ただし、定期償還の遅滞により、即時償還を命じたときの当該定期償還に係る延滞金は当該即時償還期日までの日数によって計算した額とする。

(端数計算)

第三十一条 借受校が事業団に払い込むべき金額に一円未満の端数を生じたときは、これを一円に切り上げるものとする。

(使用料の最高限度額)

第三十二条 学校法人が貸付金に係る住宅に入居する加入者に負担させる一戸当たりの一月の使用料の最高限度額は、世帯向住宅にあつては当該住宅の入居資格を有する加入者、単身者向住宅にあつては当該住宅の入居資格を有する加入者の標準給与の月額(その額が六十二万円を超える者にあつては、六十二万円とする。以下同じ。)の平均の額の百分の十五に相当する金額とするものとする。

本条一部改正[平成一二年九月諸政第四の一〇号]

(承認事項)

第三十三条 借受校が、次のいずれかを行うときは、あらかじめ、事業団の承認を受けるものとする。

- 一 貸付金により建設されるべき住宅の内容又は敷地の変更
- 二 貸付金に係る住宅の入居者又は使用料の変更
- 三 貸付金により建設された住宅の大修繕又は増改築等の工事

(経費の負担)

第三十四条 借受校は、貸付金に係る住宅の火災保険料、修繕費その他の管理運営に要する費用及び不動産取得税、固定資産税その他一切の公課を負担するものとする。

(検査)

第三十五条 事業団は、必要があると認めるときは、借受校に対して、貸付金に係る事業について報告をさせ、又は所属職員をして借受校に立ち入り、当該事業の状況若しくは帳簿書類その他必要な物件を検査させることができる。

2 前項に規定する事業団の職員は、同項の検査をする場合には、その身分を示す証票を携帯し、関係者の請求があつたときは、これを提示しなければならない。

(報告)

第三十六条 借受校は、その名称、住所又は代表者に異動を生じたときは、様式第十八号による借受

校異動報告書により直ちに、事業団に報告しなければならない。

(借用証書の返付)

第三十七条 事業団は、借受校が貸付金を完済したときは、速やかに、様式第十九号による貸付金完済通知書に完済された貸付金に係る借用証書を添えて借受校であった学校法人に送付するものとする。

(抵当権等の解除)

第三十八条 貸付元利金が完済されたときは、事業団及び借受校であった学校法人は、速やかに、抵当権の登記の抹消及び火災保険金請求権の上の質権消滅の手続をとるものとする。

2 前項の手続に要する費用は、借受校であった学校法人の負担とする。

附 則

- 1 この規則は、平成十年一月一日から実施する。
- 2 この規則実施の日前に、日本私立学校振興・共済事業団法（平成九年法律第四十八号）附則第五条第一項の規定により解散した私立学校教職員共済組合の特殊住宅貸付規則（以下「旧特殊住宅貸付規則」という。）によってなされた行為又は手続は、その行為若しくは手続のなされた日においてこの規則の相当する規定によってなされた行為又は手続とみなす。
- 3 この規則の実施の際、現に旧特殊住宅貸付規則の規定による借受校であった学校法人については、その学校法人が当該借受校となった日から引き続きこの規則による借受校であったものとみなす。
- 4 この規則実施の際、現に存する旧特殊住宅貸付規則による様式については、当分の間、これを取り繕い使用することができる。

(貸付金の利率の特例等)

- 5 財政融資資金法(昭和二十六年法律第百号)第七条第三項の規定により財務大臣が定める利率(預託期間が十年の預託金に係るものに限る。以下「預託金利率」という。)が日本私立学校振興・共済事業団の財務及び会計に関する省令(平成九年文部省令第四十二号。以下「財務会計省令」という。)第四条第一項後段に規定する利率を下回っている間における貸付金の利率(預託金利率が財務会計省令第四条第一項後段に規定する利率以上になったときは、そのなった日の属する月の翌々月(そのなった日が月の初日の場合は、翌月)までの間における貸付金の利率を含む。)については、第七条第一項の規定にかかわらず、当該貸付金の利息の算定の基礎となる月の前々月の初日(以下「基準日」という。)における附則別表に掲げる預託金利率の区分に応じ、同表に定める利率とする。ただし、基準日における預託金利率が年三・七五パーセントを超える場合の貸付金の利率は、第七条第一項に規定する利率とする。

本項一部改正 [平成一二年九月諸政第四の一〇号・一三年三月一二諸文科高二六一号]

附則別表（附則第五項関係）

預託金利率	貸付金の利率
年三・二五%を超え 年三・七五%以下	年四・〇〇%
年二・七五%を超え 年三・二五%以下	年三・五〇%
年二・二五%を超え 年二・七五%以下	年三・〇〇%
年二・二五%以下	年二・五〇%

本表一部改正〔平成一〇年六月諸政第四の一〇号・一二年九月第四の一〇号・一四年六月一四諸文科高第二三三号〕

附 則 〔平成一〇年六月二四日諸政第四の一〇号〕

- この改正規定は、平成十年七月一日から実施する。
- 改正後の私立学校教職員共済制度特殊住宅貸付規則附則別表の規定は、実施日前に貸し付けた貸付金の実施日以後の利息の算定の基礎となる利率についても適用し、当該貸付金の実施日前の利息の算定の基礎となる利率については、なお従前の例による。

附 則 〔平成一二年九月二九日諸政第四の一〇号〕

- この改正規定は、平成十二年十月一日（以下「実施日」という。）から実施する。
- 実施日前に貸し付けた貸付金の償還については、なお従前の例による。

附 則 〔平成一三年三月三〇日一二諸文科高第二六一号〕

この改正規定は、平成十三年四月一日から実施する。

附 則 〔平成一四年六月二八日一四諸文科高第二三三号〕

- この改正規定は、平成十四年七月一日から実施する。
- 改正後の私立学校教職員共済制度特殊住宅貸付規則附則別表の規定は、平成十四年七月一日前に貸し付けた貸付金の同日以後の利息の算定の基礎となる利率についても適用し、当該貸付金の同日前の利息の算定の基礎となる利率については、なお従前の例による。

別表

一 構造別の建築費

区 分	標準単価（一平方メートル当たり）
木造、防火構造及び不燃組立構造	八六，七〇〇円
簡易耐火構造	一〇五，六〇〇円
耐火構造	一一一，六〇〇円

二 土地購入費

区	分	標準単価（一平方メートル当たり）
土	地	七六,〇〇〇円