不動産抵当権設定契約規定

第1条 抵当権の設定

抵当権設定者は、債務者が(西暦)　　年　　月　　日付金銭消費貸借契約(「住宅ローン契約書」によるものをいい、以下「原契約」といいます)に基づき、貴社に対し負担する次の(1)ないし(3)の要項の債務(以下「本債務」といいます)を担保するため原契約および以下の約定を承認のうえ、その所有する後記物件(以下「抵当物件」といいます)の上に、順位後記の抵当権(以下「本抵当権」といいます)を設定します。

(1)　金額　　金＿＿＿＿＿＿＿＿円也

(2)　利率　　年＿＿＿＿＿％　　ただし、(西暦)　　年　　月　　日から年＿＿＿＿＿％、

(西暦)　　年　　月　　日から年＿＿＿＿＿％

(月割計算とし、1月未満の期間は年365日の日割計算)

(3)　損害金　年14%(年365日の日割計算)

第2条 登記等

1. 抵当権設定者は、本抵当権の行使を妨げるような権利または事実が存在しないことを保証します。
2. 抵当権設定者は、この契約締結後遅滞なく抵当権設定の登記手続を完了し、その登記簿謄本を貴社に提出します。

第3条 抵当物件

1. 抵当権設定者は、あらかじめ貴社の承諾がなければ抵当物件(抵当物件が建物の場合、その敷地の借地権を含む。以下同じ)を譲渡し、その上に他の物権、賃借権等の権利を設定し、現状を変更する等抵当物件の価値を減少し、または本抵当権の行使を妨げるおそれのあるいっさいの行為をしません。
2. 抵当権設定者は、貴社が抵当物件を調査しようとするとき、またはこれに関する報告を求めたときは、遅滞なくこれに応じます。

第4条 増担保

抵当権設定者が抵当物件である建物を増築もしくは改築し、または抵当物件である土地に新たに建物を建築したときは、その建物はすべて本債務の増担保として貴社に提供し、遅滞なくこれに関して必要な手続きをとります。

第5条 抵当物件の異動通知

1. 抵当権設定者は、抵当物件につき原因のいかんにかかわらず、変更、損傷、滅失その他の異動を生じ、その価値が減少し、または本抵当権に不利益をおよぼすおそれのある事実が生じたときは、直ちにその旨を貴社に通知します。

2. 前項の場合、貴社が請求したときは、債務者は遅滞なく増担保もしくは代り担保を提供するか、または本債務の全部もしくは一部を弁済しま
す。

第6条 補償金等による弁済

抵当権設定者は、抵当物件につき譲渡、土地明渡し、公用徴収その他の原因によって譲渡代金、立退料、補償金、清算金などの債権が生じたときは、その権利を貴社に譲渡する等、貴社が直接これを受領するために必要な手続きをとります。貴社はこれを受領したうえ、期限のいかんにかかわらず、本債務の弁済に充当することができます。

第7条 損害保険

抵当権設定者および債務者は、抵当物件の損害保険について次の各項を承諾します。

1. 抵当権設定者は、貴社の請求があった場合には、本抵当権が存続する間抵当物件に対し、貴社の同意する保険会社と貴社の指定する金額以上の損害保険契約を締結または継続し、その保険契約に基づく権利のうえに貴社のため質権を設定し、またはその保険契約に抵当権者特約条項をつけます。
2. 抵当権設定者は、前項の保険契約以外に抵当物件に対し保険契約を締結したときは直ちに貴社に通知し、前項と同様の手続きをとります。
3. 前2項の保険契約の継続、更改、変更および抵当物件罹災後の保険金等の処理については、すべて貴社の指示に従います。
4. 貴社が債権保全のため、必要な保険契約を締結しもしくは抵当権設定者に代って保険契約を締結または継続し、その保険料を支払ったときは、債務者および抵当権設定者は連帯して貴社の支払った保険料その他の費用に、その支払日から年14%（ただし、年365日の日割計算とする）の割合の損害金をつけて支払います。
5. 前4項による保険契約に基づく保険金を貴社で受領したときは、本債務の弁済期前でも法定の順序にかかわらず、貴社はその弁済に充当することができます。

第8条 抵当物件が建物の場合の敷地借地権

1. 抵当権設定者は、抵当物件が建物の場合、その敷地につきその借地権設定期間が満了するときは、借地権が借地借家法第22条・第23条・第24条の定期借地権等である場合を除き、あらかじめ借地権設定契約の継続の手続きをとります。また、敷地の所有者に変更があったときは直ちに貴社に通知し、借地権の種類・内容に変更を生じるときはあらかじめ貴社に通知します。
2. 抵当権設定者は、借地権設定契約の解約、賃料不払、借地権の種類・内容の変更その他借地権の消滅または変更をきたすようなおそれのある行為をせず、またこのようなおそれのあるときは、借地権保全に必要な手続きをとることはもちろん、建物が滅失した場合にも貴社の同意がなければ借地権の転貸その他任意の処分をしません。
3. 抵当物件が火災その他により滅失し、建物を建築する場合には、抵当権設定者は、直ちに借地借家法第10条第2項の所定の掲示を行ったうえ、速やかに敷地の所有者の承諾

を得て建物を建築して、抵当物件に設定されていた抵当権と同一内容・順位の抵当権を設定します。また、直ちに建物の建築をしない場合において抵当物件にかかる保険金等によって本債務を弁済してもなお、残債務があるときは、借地権の処分について貴社の指示に従うものとし、貴社はその処分代金をもって本債務の弁済に充当することができます。

第9条 任意処分

債務者による原契約の債務不履行があったときは、貴社は抵当物件を必ずしも法定の手続きによらず、一般に適当と認められる方法、時期、価格等により任意に処分のうえ、その取得金から諸費用を差引いた残額を、法定の順序にかかわらず、本債務の弁済に充当することができ、なお残債務がある場合には債務者は直ちに弁済します。

第10条 費用の負担

債務者または抵当権設定者は、証書の作成、本抵当権に関する設定、解除または変更の登記ならびに抵当物件の調査または処分その他この契約に関して必要ないっさいの費用を負担します。

第11条 管轄裁判所

この契約について争いが生じたときは、訴額に応じて、東京簡易裁判所または東京地方裁判所を専属的合意管轄裁判所とします。

第12条 担保保存義務の免除、代位

1. 抵当権設定者は、貴社の都合によって本債務にかかる他の担保もしくは保証を変更、解除しても免責を主張しません。
2. 抵当権設定者が本債務の弁済等により、貴社から代位によって取得した権利は、債務者と貴社との取引継続中または抵当権設定者が債務者との他の取引について保証をしている契約の残債務がある場合には貴社の同意がなければこれを行使しません。

第13条 規定の変更

抵当権設定者は、次の各号に該当する場合には、あらかじめ、効力発生日を定め、本規定を変更する旨、変更後の内容および効力発生日を、貴社WEBサイトにおいて公表するほか、必要があるときにはその他相当な方法で周知したうえで、貴社が本規定を変更できることに同意します。

（1）変更の内容が抵当権設定者の一般の利益に適合するとき。

（2）変更の内容が、この契約の目的に反せず、変更の必要性、変更後の内容の相当性その他の変更に係る事情に照らし、合理的なものであるとき。

第14条 反社会的勢力の排除

1. 抵当権設定者は、現在、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロまたは特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下これらを「暴力団員等」といいます）に

該当しないこと、および次の各号のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを確約するものとします。

(1) 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること
(2) 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること
(3) 自己、自社もしくは第三者の不正の利益を図る目的または第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること
(4) 暴力団員等に対して資金等を提供し、または便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること
(5) 役員または経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること

2. 抵当権設定者は、自らまたは第三者を利用して次の各号の一つにでも該当する行為を行わないことを確約するものとします。
(1) 暴力的な要求行為
(2) 法的な責任を超えた不当な要求行為
(3) 取引に関して、脅迫的な言動をし、または暴力を用いる行為
(4) 風説を流布し、偽計を用いまたは威力を用いて当社の信用を毀損し、または当社の業務を妨害する行為
(5) その他前各号に準ずる行為

3. 抵当権設定者が本条1項各号のいずれかに該当し、もしくは2項各号のいずれかに該当する行為をし、または1項の規定にもとづく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明した場合において、原契約の規定の適用により、本債務の期限の利益を喪失し、抵当権設定者に損害が生じた場合にも、抵当権設定者は貴社になんら請求をすることができず、また、貴社に損害が生じたときには、債務者がその責任を負うものとします。

抵当権設定契約証書締結にあたってのご確認事項

抵当権設定者（以下「担保提供者さま」といいます）は、抵当権設定契約内容の補足説明である次の事項について確認し、理解しました。

第1条 抵当権の設定内容

担保提供者さまは、ご融資の対象となる物件（ご融資の対象となる建物の底地となる土地を含みます。以下「抵当物件」といいます）に、ドコモ SMTB ネット銀行（以下「銀行」といいます）を抵当権者とする第一順位の抵当権を設定していただきます。抵当権とは、債務者（以下「お借入人さま」といいます）によるご返済が困難になったときに備え、銀行が物件を担保にとっておくため設定する権利です。万一住宅ローン債務の弁済を遅滞した場合には、抵当権を実行して抵当物件を競売し、債務のご返済に充てていただくことがあります。この場合、抵当物件に居住されているお借入人さま、担保提供者さまらが居住を継続できないことがあります。

※担保提供者さまがお借入人さまと購入物件（土地・建物）を共有される場合は、その共有持分に設定していただきます。お借入人さまが担保提供者さまの所有する土地上に建物を建築される場合は、その建物と担保提供者さまの所有する土地の両方に抵当権を設定していただきます。

第2条 抵当権の行使の妨害、抵当権の不利益となる行為の禁止

お借入人さま、担保提供者さまらが銀行の承諾無く抵当物件を譲渡し、第三者に賃借権を設定し、現状を変更する等、抵当権の行使を妨げるおそれのある行為を行った場合、銀行は、お借入人さまの期限の利益を喪失させ、即時に、抵当権を実行して物件を競売し、この代金をお借入人さまによる債務のご返済に充てていただくことがあります。この場合、抵当物件に居住されているお借入人さま、担保提供者さまらが居住を継続できないことがあります。

第3条 増担保

抵当物件である建物を増改築し、または抵当物件である土地上に新たに建物を建築したときは、増担保として銀行所定の手続きをおとりいただきます。

第4条 抵当物件の異動通知

抵当物件に変更、損傷、滅失その他の異動が生じ、その価値が減少し、または抵当権に不利益をおよぼすおそれのある事実が生じたときは直ちにご通知いただきます。また、この場合、銀行の請求により、増担保もしくは代り担保を提供していただきます。

第5条 損害保険

お借入人さま、担保提供者さまらは、銀行の請求があった場合は、この抵当権が存続する間、抵当物件に損害保険を付保していただく必要があります。なお、この場合、保険会社や保険金額を銀行が指定することがあるほか、質権や抵当権者特約条項を設定していただくことがあります。

第6条 任意処分

お借入人さまによるご返済が遅延したときは、抵当物件を法定の手続きによらず、一般に適当と認められる方法、時期、価格等により任意に処分のうえ、諸費用を差し引いた残額を法定の順序にかかわらず、住宅ローン債務の返済に充てる場合があります。

第7条 担保保存義務の免除・代位

担保提供者さまは、銀行の都合によって、住宅ローン債務にかかる他の担保もしくは保証が変更、解除されても免責を主張できません。また、担保提供者さまが住宅ローン債務の弁済等によって銀行から代位により権利を取得した場合であっても、銀行がお借入人さまとの取引継続中または担保提供者さまがお借入人さまとの他の取引について保証をしている契約の残債務がある場合には、銀行の同意がなければ、これを行使できません。

第8条 住宅ローン契約

借入金利は、住宅ローン実行時の金利が適用されます。実際の借入金額、利率は抵当権設定契約証書に記載の内容と同一です。毎月の返済が遅延した場合は遅延した元金に対して年14%（年365日の　日割計算）の遅延損害金が発生します。約定返済において、毎月の約

定返済日に預金残高が引落し額に不足する場合は一部引落しの扱いはせず、その全額について返済は遅延します。住宅ローン契約規定に記載される一定の事由に該当したときは、お借入人さまは期限の利益を喪失し即時にローン全額を一括してご返済いただくことになります。各種証明書発行時や全額繰上返済や条件変更を行う場合等は各種事務手数料をいただく場合があります。

第9条 住宅融資保険

フラット35（保証型）は、この抵当権設定契約の被担保債権である住宅ローン債権には、銀行を契約者（その承継者を含みます）とし、独立行政法人住宅金融支援機構（以下「機構」といいます）を保険者とする住宅融資保険を付保します。住宅融資保険とは、お借入人さまによる住宅ローンのご返済の継続が困難となった場合等、所定の要件が認められた場合に機構が銀行に対し保険金を支払うものです。機構が銀行へ保険金を支払った場合でも、これによりお借入人さまの債務が消滅するものではなく、住宅ローンの債権が機構へ移転（以下「保険代位」といいます。）し、お借入人さまは機構に対し債務の履行をしていただくことになります。

第10条 お問合せ

前第 1 条から第 9 条についてご理解いただくことがご融資の前提です。ご不明点はドコモSMTB ネット銀行 WEB サイトに掲載のお問合せ先をご確認のうえお問合せください。

以上