

## 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 \_\_\_\_\_ % (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、

# 住信SBIネット銀行

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

# 住信SBIネット銀行

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 敷地利用権の対象となる土地の取得等に伴う追加担保の差入れの場合

債務者および抵当権設定者は、貴社に本債務の担保として差し入れた土地以外の土地を借入金に係る住宅に関する敷地利用権（建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第2条第6項に規定する敷地利用権をいいます）の対象とする場合は、遅滞なく貴社にその旨を通知し、貴社の指示により本債務の担保として、当該土地を追加担保として差し入れ、貴社のために直ちに必要な登記手続を完了させたいうで、その登記事項証明書を貴社に提出します。

## 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せず、関係しないことを確約します。
  - (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ことなど、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いずれにも該当する行為を行

# 住信SBIネット銀行

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貴社の信用を毀損し、または貴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、暴力団員等もしくは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項の規定に基づく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明した場合には、債務者は貴社から返還請求を受けたときは、本債務の全部につき期限の利益を喪失し、原契約に定める返済方法によらず、直ちにその債務を返済します。

## 第15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、貴社があらかじめ、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、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。

以上