

不動産抵当権設定契約

第1条 (抵当権設定)

抵当権設定者は、債務者が 年 月 日付金銭消費貸借契約（「住宅ローン規約」及びこれに付随する特約その他債務者と au じぶん銀行株式会社（以下「銀行」という）との間で合意された条件によるものをいい、以下「原契約」という）に基づき、銀行に対し負担する次の要項の債務（以下「本債務」という）の履行を担保するため原契約ならびにこの契約（以下「本契約」という）を承認のうえ、その所有する後記物件（以下「本抵当物件」という）の上に、順位後記の抵当権（以下「本抵当権」という）を設定しました。

1. 貸付実行日 年 月 日
2. 金額 金 万円也
3. 利率 年 % (変動 / 固定)
 - (1) 年2回、4月1日・10月1日を基準日として、変動金利の借入金利が決定され、それぞれ6月・12月の約定返済日の翌日から適用されます。
 - (2) 固定金利特約期間は 年 月 日までとします。固定金利特約期間中は、金利は変わりません。
 - (3) 固定金利特約期間が終了すると、自動的に変動金利に変更されます。固定金利特約期間終了時に、再度固定金利特約を選択される場合には固定金利特約期間終了日の原則10日前までに銀行にお電話をいただく方法により申し出を行うこととします。なお、延滞等特別な事情がある場合には、再度固定金利特約への変更はできません。
 - (4) 固定金利特約期間終了後に再度、固定金利特約タイプを選択された場合は、新しい固定金利特約開始日における借入金利を適用します(変動金利タイプに変更した場合も同様です)。
 - (5) 債務者に対し、銀行所定の一または複数の金利引上げおよび引下げに関する定めのある場合、標記の利率は、当該定めに従った金利引上げおよび引下げ後の利率とします。この場合において、適用されている金利の引下げの終了事由に該当した場合、当該終了事由に該当した金利引下げのみが終了します。
4. 返済方法 (元利均等返済 / 元金均等返済)
5. 返済日 毎月 日
6. 繰上返済
 - (1) 債務者は、本債務の全部を期限前に一括返済すること（以下「全額繰上返済」という）ができます。
 - (2) 全額繰上返済日に未払経過利息がある場合には、繰上返済日に元金と合わせて返済するものとします。
 - (3) 一部繰上返済手数料はかかりません。なお、固定金利特約期間中に全額繰上返済をする場合には、所定の手数料がかかります。

- ⑪ 前各号のほか、債務者の信用状態に著しい変化が生じるなど元利金（損害金を含む）の返済ができなくなる相当の事由が生じたとき
 - ⑫ 抵当権につき権利の行使を妨げるような事実があった場合や、抵当権設定者が本抵当物件を譲渡等したとき
 - ⑬ 連帯保証人に前項第1号または本項各号のいずれかの事由があるとき
- (3) 債務者が住所変更の届出を怠るなど債務者の責めに帰すべき事由により、前項の請求が延着しまたは到着しなかった場合は、通常到達すべきときに期限の利益が失われたものとします。
- (4) 債務者が本条の定めにより期限の利益を失った場合には、銀行は、債務者が開設している返済用口座の入出金を禁止する等取引を制限できるものとします。

第2条（表明保証・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、本契約締結後遅滞なく本抵当権につき抵当権設定の登記手続を完了し、その登記簿謄本を銀行に提出します。
3. 抵当権設定者は、今後本抵当権についての各種の変更、処分等の合意がなされたときも同様とします。

第3条（抵当物件）

1. 抵当権設定者は、あらかじめ銀行の承諾がなければ本抵当物件（本抵当物件の抵当建物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、本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、銀行が本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）

抵当権設定者が本抵当物件である建物を、増築もしくは改築しまたは本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銀行に提供し、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、本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、直ちにその旨を銀行に通知します。
2. 前項の場合、銀行が請求したときは、債務者は遅滞なく増担保もしくは代わ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返済します。

第6条（補償金等による返済）

抵当権設定者は、本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・清算金等の債権が生じたときは、抵当権設定者はその債権に質権を設定するものとし、銀行はこれを受領したうえ、期限のいかんにかかわらず、本債務の返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、本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、この抵当権が存続する間、本抵当物件に対し、銀行の同意する保険会社と銀行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、場合により銀行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本抵当物件に対し保険契約を締結したときは、直ちに銀行に通知し、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、変更および保険目的物件罹災後の保険金等の処理については、すべて銀行の指示に従います。
4. 銀行が債権保全のため、必要な保険契約を締結、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銀行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銀行で受領したときは、債務の返済期日前でも法定の順序にかかわらず、銀行はその弁済に充当することができます。

第8条（借地権）

1. 抵当権設定者は、本抵当物件の抵当建物の敷地につきその借地期間が満了したときは、借地借家法第22条、第23条及び第24条の定期借地権を除き直ちに借地契約継続の手続きをとります。また、土地の所有者に変更があったときは直ちに銀行に通知し、また借地権の種類・内容に変更を生じるときはあらかじめ銀行に通知します。
2. 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銀行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. 本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、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、速やかに地主の承諾を得て建物を建築してこの抵当権と同一内容・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は保険金等によって弁済をしてもなお残債務があるときは、借地権の処分に

ついて銀行の指示に従うものとし、銀行はその処分代金をもって債務の弁済に充当することができます。

第9条（任意処分）

債務不履行のときは、銀行は本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上、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）

抵当権設定者は、本抵当物件に関する設定、解除または変更の登記ならびに本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、銀行が支払った金額については直ちに支払います。

第11条（担保保存義務の免除、代位）

1. 抵当権設定者は、銀行が相当と認めるときは、他の担保もしくは保証を変更・解除されても異議ありません。
2. 抵当権設定者が本債務の弁済等により、銀行から代位によって取得した権利は、債務者と銀行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銀行の同意がなければこれを行使しません。また、銀行の請求があればその権利または順位を銀行に無償で譲渡いたします。

第12条（連帯保証人）

1. 連帯保証人は、債務者が原契約に基づき負担する一切の債務について、債務者と連帯して保証債務を負い、その履行については原契約に従うものとします。
2. 連帯保証人は、銀行が他の担保または保証を変更、解除等しても、免責を主張することができないものとします。
3. 連帯保証人は、債務者の銀行に対する預金その他の債権をもって相殺は行わないものとします。
4. 連帯保証人が債務者と銀行との取引について他に保証をしている場合には、その保証は本条により変更されないものとし、また、他に限度額の定めのある保証をしている場合には、その保証限度額にこの保証の額を加えるものとします。連帯保証人が債務者と銀行との取引について、将来他に保証した場合も同様とします。
5. 連帯保証人が本条に基づく保証債務を履行した場合、代位によって銀行から取得した権利は、債務者と銀行との間に原契約による残債務または連帯保証人が保証している他の契約による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しないものとします。また、代位の目的となった債権の対価たる金銭については、銀行が連帯保証人に優先して弁済に充当することができるものとします。

6. 返済条件の変更等、その他原契約が変更されても、本条に基づく保証債務の内容および効力は一切影響を受けないものとします。
7. 銀行が、連帯保証人に対して履行の請求をしたときは、債務者に対しても、その履行の請求の効力が生じるものとします。

第13条（担保差入）

連帯保証人が、本債務について、担保を差入れた場合は、次によります。

1. 連帯保証人は、担保について現状を変更し、または第三者のために権利を設定（第三者に賃貸することも含みます。）し、もしくは譲渡するときは、あらかじめ書面により銀行の承諾を得るものとします。
2. 連帯保証人の差入れた担保について、事変、災害、輸送途中のやむをえない事故等銀行の責めに帰すことができない事情によって損害が生じた場合には、銀行は責任を負わないものとします。

第14条（反社会的勢力の排除）

1. 債務者、抵当権設定者および連帯保証人は、自己又は自己の役員等（取締役、会計参与、監査役、執行役又は会計監査人をいう。以下「役員等」という場合同じ。）が、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、その他これに準ずる者（以下これらを「暴力団員等」という）に該当しないこと、および次の各号まで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等、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を提供し、または便宜を供与する等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. 債務者、抵当権設定者および連帯保証人は、自ら（自らの役員等を含む。）または第三者を利用して次の各号のいずれか一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銀行の信用を毀損し、または銀行の業務を妨害する行為
 - (5) その他前各号に準ずる行為
3. 債務者、抵当権設定者および連帯保証人が、暴力団員等もしくは第1項各号のいずれかに該当し、もしくは前項各号のいずれかに該当する行為をし、または第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、抵当権設定者との取引を継続することが不適切である場合には、抵当権設定者および連帯保証人は銀行から請求があり次第、銀行に対するいっさいの債務の期限の利益を失い、直ちに債務を返済します。
 4. 債務者、抵当権設定者および連帯保証人が以下の各号のいずれかに該当した場合には、銀行は催告をしないで直ちに、書面による通知により、原契約の全部または一部を解除することができる。なお、銀行の本項による解除により被解除者に損害が生じた場合でも、被解除者は銀行に対し何らの請求もしないものとします。また、銀行の本項による解除により銀行に損害が生じたときは、被解除者は当該損害を賠償する責任を負うものとします。
 - (1) 第1項の(1)から(5)までのいずれかに該当した場合
 - (2) 第2項の(1)から(5)までのいずれかに該当する行為をした場合
 - (3) 第1項に基づく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明した場合
 5. 債務者、抵当権設定者および連帯保証人が、前項各号のいずれかの事由に該当した場合には、銀行の書面による請求により、債務者および連帯保証人は、原契約に基づき銀行に対して負担する一切の債務の期限の利益を失い、銀行に対して、当該債務を直ちに一括して弁済しなければならないものとします。

第15条(団体信用生命保険)

債務者は、銀行が所定の方法により、債務者を被保険者とし、銀行を保険契約者兼保険金受取人とする団体信用生命保険(以下「団信」という)契約を生命保険会社と締結することに同意したときは、連帯保証人とともに、以下の各号について承諾します。

1. 債務者は、団信契約を締結するにあたり、債務者の同意を要する必要があるときは、銀行の要求があり次第直ちに必要な書類を作成することに協力するものとします。
2. 債務者が被保険者となれないこと、ペアローンご利用者向けの連生オプション付の団信(以下「ペアローン連生団信」という)に加入できないこと、その他の理由により本条による団信契約の利益を受けられない場合または利益を受けられなくなった場合についても、それについて銀行に何ら異議を述べないものとします。
3. 債務者または連帯保証人は、本条による債務の最終回返済日以前に、被保険者(ペアローン連生団信に加入している場合は当該団信に係るいずれかの被保険者)に団信契約に定める保険金の支払事由(保険金の支払対象となることが見込まれる事由を含む)が発生したときは、遅延なく銀行に通知のうえその指示に従うものとします。

4. 前項により銀行が生命保険会社から保険金を受領したときは、銀行は受領金相当額（ペアローン連生団信に加入している場合は借主の銀行に対する債務に対応する保険金として受領した金額に限る）の債務者の銀行に対する債務につき期限のいかんにかかわらず返済があったものとして取扱うものとします。
5. 前項の場合、保険金支払事由発生日の翌日以降約定返済日までの利息その他費用等不足する金額については、債務者は銀行の請求があり次第直ちに支払うものとします。
6. 万が一被保険者（ペアローン連生団信に加入している場合は当該団信に係る他の被保険者を含む）の告知義務違反により生命保険会社より銀行が保険金の返還を請求されたときは、債務者は、返還すべき金額に相当する原契約による債務につき直ちに返済するものとします。
7. 万が一債務者が銀行に対する原契約による債務の返済を怠ったまま保険期間を経過する場合（ただし、原契約による債務について期限の利益を失っている場合を除く）は、債務者は銀行の請求により本保険期間の延長、または別に銀行が指定する保険会社と銀行が債務者を被保険者、銀行を保険契約者兼保険金受取人、債務金額を保険金額とし、保険期間を銀行の任意とする生命保険契約を締結することに同意するものとします。なお、この場合銀行の支払う保険料、その他の費用は債務者が負担するものとします。
8. 保険金額は、原契約およびその他これに関連する規約等による債務の金額を基準とし、その算定は銀行所定の算出方法によるものとします。
9. 債務者は、第1条9項に定める他、次の一つにでも該当した場合には、銀行の請求によって原契約による債務全額について期限の利益を失い、直ちに原契約による債務全額を返済します。
 - (1) 債務者（ペアローン連生団信に加入する場合は当該団信に係る他の被保険者を含む）が本条第1項に定める同意を撤回し、または必要な書類を作成することに協力しないため団信契約が締結できないとき
 - (2) 債務者の団信契約違反、その他債務者の責めに帰すべき事由により、保険金が支払われないことが明らかとなったとき
10. 債務者は、健康上の理由（持病・既往症）等により、本条に定める団信に加入できない場合でも、通常よりも引受基準を緩和したワイド団信に加入できる場合があります。債務者は、ワイド団信への加入に同意したときは、連帯保証人とともに、本条の各号について承諾します。また、ワイド団信に加入される場合は、基準金利に対して金利を引上げして適用します。
11. ペアローン連生団信に加入される場合は、基準金利に対して金利を引上げして適用します。なお、ペアローン連生団信に係る他の被保険者のみについて、生命保険会社所定の事由（所定の年齢に達した場合や当該他の被保険者に係る住宅ローンが完済、無効・取消しまたは解除、期限の利益喪失により終了した場合等）が生じたことにより保障が終了した場合であっても、借主には、引き続き引上げ後の金利が適用されます。

第 16 条(がん 50%保障団信/がん 100%保障団信/がん 100%保障団信プレミアム)

債務者は、その選択に従い、銀行が所定の方法により、債務者を被保険者とし銀行を保険契約者とする、がん 50%保障団信、がん 100%保障団信およびがん 100%保障団信プレミアムを保険会社と締結したときは、連帯保証人とともに、以下の各号について承諾します。

1. 債務者は、団信契約を締結するにあたり、債務者の同意を要する必要が生じたときは、銀行の要求があり次第、直ちに必要な書類を作成することに協力するものとします。
2. 債務者が被保険者となれないこと、ペアローンご利用者向けの連生オプション付の団信（以下「ペアローン連生団信」という）に加入できないこと、その他の理由により本条による団信契約の利益を受けられない場合、または利益を受けられなくなった場合にも、それについて銀行に何ら異議を述べないものとします。
3. 債務者または連帯保証人は、本条による債務の最終回返済日以前に、被保険者（ペアローン連生団信に加入している場合は当該団信に係るいずれかの被保険者）に団信契約に定める保険金または給付金の支払事由（保険金または給付金の支払対象となることが見込まれる事由を含む）が発生したときは、遅延なく銀行に通知のうえその指示に従うものとします。
4. 前項により銀行が生命保険会社から保険金を受領したときは、銀行は受領金相当額（ペアローン連生団信に加入している場合は借主の銀行に対する債務に対応する保険金として受領した金額に限る）の債務者の銀行に対する債務につき期限のいかんにかかわらず返済があったものとして取扱うものとします。
5. 前項の場合、保険金支払事由発生日の翌日以降返済日までの利息、その他費用等不足する金額については、債務者は銀行の請求があり次第直ちに支払うものとします。
6. 万が一被保険者（ペアローン連生団信に加入している場合は当該団信に係る他の被保険者を含む）の告知義務違反により生命保険会社より銀行が保険金の返還を請求されたときは、債務者は、返還すべき金額に相当する原契約による債務につき、直ちに返済するものとします。
7. 万が一債務者が銀行に対する原契約による債務の返済を怠ったまま保険期間を経過する場合（ただし、原契約による債務について期限の利益を失っている場合を除く）は、債務者は銀行の請求により本保険期間の延長、または別に銀行が指定する保険会社と銀行が債務者を被保険者、銀行を保険金受取人、債務金額を保険金額とし、保険期間を銀行の任意とする生命保険契約を締結することに同意するものとします。なお、この場合銀行の支払う保険料その他の費用は債務者が負担するものとします。
8. 保険金額は、原契約およびその他これに関連する規約等による債務の金額を基準とし、その算定は銀行所定の算出方法によるものとします。
9. 債務者が選択する団信保障プランの種類により、金利の引上げがある場合は、基準金利に対して金利を引上げして適用します。
10. 債務者は、第 1 条 9 項に定めるほか、次の一つにでも該当した場合には、銀行の請求によって原契約による債務全額について期限の利益を失い、直ちに原契約による債務全額を返済します。

- (1) 債務者（ペアローン連生団信に加入する場合は当該団信に係る他の被保険者を含む）が本条第 1 項に定める同意を撤回し、または必要な書類を作成することに協力しないため保険契約が締結できないとき
 - (2) 債務者の団信契約違反、その他債務者の責めに帰すべき事由により、保険金が支払われないことが明らかになったとき
11. ペアローン連生団信に加入される場合は、基準金利に対して金利を引上げして適用します。なお、ペアローン連生団信に係る他の被保険者のみについて、生命保険会社所定の事由（所定の年齢に達した場合や当該他の被保険者に係る住宅ローンが完済、無効・取消または解除、期限の利益喪失により終了した場合等）が生じたことにより保障が終了した場合であっても、借主には、引き続き引上げ後の金利が適用されます。

第 17 条（準拠法・管轄裁判所）

1. 本契約に関する準拠法は日本法とします。
2. 本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 18 条 規定の変更

銀行は、この契約の内容を変更する場合があります。その場合には、銀行は変更日および変更内容を銀行のウェブサイトへ掲示することにより告知し、変更日以降は変更後の内容により、取扱うものとします。

以上

【2025 年 1 月 14 日現在】