

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、裏面「抵当権設定契約証書締結にあたってのご確認事項」を理解のうえ、債務者が（西暦）● 年 ● 月 ● 日付金銭消費貸借契約（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、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 2 2 条・第 2 3 条・第 2 4 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 1 0 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は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するうえ、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、次の各項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することが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。

付帯条項①

貴社住宅ローン契約規定に定める土地先行プランのうち、債務者兼抵当権設定者が土地を購入する資金に充てるために、貴社が 1 本目融資に係る借入金を交付し、その後、当該土地上に債務者兼抵当権設定者自身または貴社所定の親族の居住用住宅を新築・購入する資金に充てるために、2 本目融資に係る借入金を交付する場合には、債務者兼抵当権設定者は、本不動産抵当権設定契約規定ならびに 1 本目融資および 2 本目融資に関し、以下の事項を理解し、確認します。

1. 債務者兼抵当権設定者は、本不動産抵当権設定契約証書によって、1 本目融資に係る貴社の債権の担保として抵当物件（土地）に順位第 1 番の抵当権を設定しますが、当該土地上に新築予定の建物を取得し担保権の設定ができる状態となった場合は、遅滞なく、1 本目融資に係る貴社の債権の追加担保として当該建物に順位第 1 番の抵当権

を設定します。また、債務者兼抵当権設定者は、2 本目融資に係る貴社の債権の担保として当該建物に順位第 2 番の抵当権を、1 本目融資に係る抵当物件（土地）に順位第 2 番の抵当権を、それぞれ設定します。2 本目融資の対象である建物の取得予定日は、1 本目融資に係る借入金の借入日から原則 1 年以内の日付とします。

2. 債務者兼抵当権設定者は、1 本目融資のローン実行日から 2 年を経過しても、2 本目融資の目的である建物等の新築が完了しない場合、もしくは完了しないことが明白な場合、又は貴社の承諾なしに第三者へ譲渡もしくは担保提供するなど前項に定める貴社への担保提供ができない場合は、住宅ローン契約規定第 11 条 2 項（11）により期限の利益を喪失し、直ちに債務の全額を一括返済します。

3. 前項の場合、貴社は、2 本目融資を行わない場合があります。

付帯条項②

貴社住宅ローン契約規定に定める土地先行プランのうち、債務者兼抵当権設定者が土地および建物を購入する資金に充てるために、貴社が 1 本目融資に係る借入金を交付し、その後、債務者兼抵当権設定者が当該建物を債務者兼抵当権設定者自身または貴社所定の親族の居住用住宅として増改築する資金に充てるために、貴社が 2 本目融資に係る借入金を交付する場合には、債務者兼抵当権設定者は、本不動産抵当権設定契約規定ならびに 1 本目融資および 2 本目融資に関し、以下の事項を理解し、確認します。

1. 債務者兼抵当権設定者は、本不動産抵当権設定契約証書によって、1 本目融資に係る貴社の債権の担保として抵当物件（土地および建物）に順位第 1 番の抵当権を設定しますが、2 本目融資が実行された場合には、遅滞なく、2 本目融資に係る貴社の債権の担保として、当該抵当物件（土地および建物）に順位第 2 番の抵当権をそれぞれ設定します。【2 本目融資の目的である建物の増改築の完了予定日は、1 本目融資に係る借入金の借入日から原則 1 年以内の日付とします。】
2. 債務者兼抵当権設定者は、1 本目融資のローン実行日から 2 年を経過しても、2 本目融資の目的である建物等の増改築が完了しない場合、もしくは完了しないことが明白な場合、又は貴社の承諾なしに抵当物件の土地又は建物を第三者へ譲渡もしくは担保提供するなど前項に定める貴社への担保提供ができない場合は、住宅ローン契約規定第 11 条 2 項（11）により期限の利益を喪失し、直ちに債務の全額を一括返済します。
3. 前項の場合、貴社は、2 本目融資を行わない場合があります。

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、住信 SBI ネット銀行（2026 年 8 月 3 日の商号変更後はドコモ SMTB ネット銀行を指します。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の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の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取りいただきます。

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、質権設定や保険契約に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

当初借入金利は、金利引下げがなければお借入れ時の基準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。

第9条 金利変動リスク

住宅ローン債務が「変動金利タイプ」の場合、景気の動向や金利情勢により金利が変動する場合があります。

ます。お借入人さまの借入金利は住宅ローン契約規定第6条第1項第2号に基づき見直しし、借入金利が上昇すると、毎月の約定返済額およびご返済総額が増加する場合があります。元利均等返済の場合約定返済額は借入後5回目の10月1日を基準とする見直し時まで変更されず、約定返済額に占める元金と利息の内訳が変更になります。また借入金利の変更により、約定返済利息額が約定返済額を上回ると未払利息が発生します。この場合、元金の返済が行われないだけでなく、未払利息相当額が返済不足となり、以降発生した毎回の未払利息が次回以降の返済に繰り延べられます。住宅ローン債務が「固定金利特約タイプ」の場合、特約期間中は借入金利が固定されます。特約期間終了の前日までに新たに「固定金利特約タイプ」のご利用お申込みがあった場合、特約期間終了日の翌日より、新たな固定金利が適用されます。また、お申込みがない場合、自動的に変動金利タイプに変更されます。なお、特約期間終了時において金利が上昇している場合には、変動金利タイプに変更された場合でも、同一期間の固定金利特約タイプを再設定された場合でも、返済額が大幅に増える可能性があります。

実際の借入金利、返済額はお借入人さまにおいては銀行WEBサイトより確認できます。

第10条 お問い合わせ

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。