

2026 年 5 月 14 日

## 不動産抵当権設定契約規定 (資産形成ローン)

### 第1条 抵当権の設定

債務者兼抵当権設定者（以下「抵当権設定者」といいます）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、(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、後記順位の抵当権（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 表明保証・登記

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表明し保証します。
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、あらかじめの貴社の承諾がなければ、抵当物件（敷地利用権を含みます。以下同じ）を譲渡し、その上に他の物権、交換価値の実現を妨げるおそれのあるような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

抵当権設定者は、抵当物件である区分所有建物の専有部分（以下「建物」といいます）を増築もしくは改築し、またはマンションの建替えが行われたときは、その増改築又は権利変換後の建物を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、滅失その他の異動が生じ、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、抵当権設定者は、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

抵当権設定者は、抵当物件の損害保険について次の各項に同意します。

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. 前二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、抵当権設定者は、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 日の日割計算とします）の割合の損害金をつけて支払います。

5. 前四項による保険契約に基づく保険金を貴社が受領したときは、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 抵当物件の敷地借地権**

1. 抵当権設定者は、抵当物件の敷地の借地権設定期間が満了するときは、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。

#### **第9条 任意処分**

抵当権設定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、抵当権設定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、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本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**

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12条 担保保存義務の免除**

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、解除されても免責を主張しません。

#### **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、本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。

## **抵当権設定契約証書締結にあたってのご確認事項**

債務者兼抵当権設定者（以下「抵当権設定者」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**

抵当権設定者には、ご融資の対象となる物件（ご融資の対象となる区分所有建物の専有部分（以下「建物」といいます）の敷地利用権を含み、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、抵当権設定者によるローン債務の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に設定する権利です。万一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かたが居住を継続できないことがあります。

### **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**

抵当権設定者が銀行の承諾無く抵当物件を譲渡し、第三者に交換価値の実現を妨げるおそれのあるような賃借権等の権利を設定し、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、抵当権設定者のローン債務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かた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、またはマンションの建替えが行われたときは、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**

抵当権設定者は、銀行の請求があった場合は、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**

抵当権設定者によるローン債務の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、債務のご返済に充てていただくことがあります。

### **第7条 担保保存義務の免除**

抵当権設定者は、銀行の都合によって、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。

### **第8条 資産形成ローン契約**

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。資産形成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、抵当権設定者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**

「変動金利タイプ」は、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。借入金利は毎年 4 月および 10 月に見直しを行い、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。元利均等返済において、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。

実際の借入金利、返済額は銀行 WEB サイトまたは銀行アプリより確認できます。

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。