

# 《住宅ローン規定書》

## 第1章 住宅ローンに共通に適用される規定

### 第1条 住宅ローン規定書の承認および契約の成立

- 借主(連帯債務の場合は特に断りのない限り債務者全員をいう。以下同じ。)および保証人は株式会社京葉銀行(以下「銀行」という。)から金銭を借り受けるため住宅ローン契約書(金銭消費貸借契約証書)を差し入れるにあたりこの住宅ローン規定書(以下「この規定」という。)を承認するものとします。

この住宅ローン契約(以下「この契約」という。)上の債務を保証提携先(この契約を保証する保証会社および提携先企業をいう。以下同じ。)が保証する場合、借主および保証人は保証提携先の定める保証委託を規律する約款をあわせて承認するものとします。

- 住宅ローン契約書記載の借入要項(以下、「借入要項」という。)に以下の金利種別を定めている場合は、本章のほか、次の金利種別に該当する各章の条項が適用されるものとします。

金利種別	適用される章
新変動金利型	第2章 新変動金利型借入利率の変更等
固定金利指定型	第3章 固定金利指定型借入利率の変更等
全期間固定金利型	第4章 全期間固定金利型借入利率の変更等

- 借入要項に分割借入特約を定めている場合は、本章のほか、第5章 分割借入に関する特約等の条項が適用されるものとします。

- 借主および保証人は、この契約が銀行による借入要項で指定する口座への借入金の入金(分割借入の場合は、第1回目の入金)をもって成立することに同意します。

なお、電子サインの方式により契約締結する場合、借主および連帯保証人は、本合意の証として、電子契約書ファイルに電子サインを行います。

### 第2条 元利金の返済方法

- 利息の計算方法と支払方法

① 利息は各返済日(元金据置期間中の利息支払日を含む)に前回約定返済日の翌日からの利息を後払いするものとし、毎回の元金返済額(以下「毎回返済額」という。)は均等とします。(元利均等返済方式)

② 毎月返済の利息は(毎月返済部分の元金残高 $\times$ 借入利率 $\times \frac{1}{12}$ )で計算します。

③ 半年ごと増額返済の利息は(半年ごと増額返済部分の元金残高 $\times$ 借入利率 $\times \frac{6}{12}$ )で計算します。

④ 前記②並びに③にかかわらず、借入日から第1回返済日(または第1回利息支払日)までの利息は、毎月返済、半年ごと増額返済ともそれぞれ1年を365日とし、日割りで計算します。

⑤ 元金の返済に据置期間がある場合、据置期間中の利息の支払はつぎのとおりとします。

据置期間中の毎月返済部分の利息については、借入月の翌月以降最初に到来する毎月返済日の応当日を第1回利息支払日とし、以後毎月返済日の応当日にその経過利息を支払うものとします。また、据置期間中の半年ごと増額返済部分の利息については、借入月の翌月以降最初に到来する半年ごとの増額返済日を第1回利息支払日とし、以後半年ごとの増額返済日の応当日にその半年分の経過利息を支払うものとします。

⑥ 最終回返済額は利息計算の端数処理のため、毎回返済額とは異なる場合があります。

- 半年ごとの増額返済日には、増額返済額を毎月の返済額に加えて返済するものとします。

- 元利金の返済が遅れたときは、遅延している元金に対し年14.0%(1年を365日とし、日割りで計算する。)の損害金を支払うものとします。この場合、第3条に準じて、取り扱うことができるものとします。

### 第3条 元金返済額等の自動支払

- 借主は、元利金の返済のため、各返済日（返済日が銀行の休日の場合には、その日の翌営業日。以下同じ。）までに毎回の元金返済額（半年ごと増額返済併用の場合は、増額返済日に増額返済額を毎月の返済額に加えた額。以下同じ。）相当額を借入要項で指定した返済用預金口座（以下、「返済用預金口座」という。）に預け入れておくものとします。
- 銀行は、各返済日に普通預金・総合口座通帳、同払戻請求書によらず返済用預金口座から払い戻しのうえ、毎回の元利金の返済にあてます。ただし、第4条によって繰り上げ返済する場合及び第7条、第8条によってこの契約による債務全額を返済しなければならない場合は除きます。また、返済用預金口座の残高が毎回の元金返済額に満たない場合には、銀行はその一部の返済にあてる取扱いをせず、返済が遅延することになります。
- 毎回の元金返済額相当額の預け入れが各返済日より遅れた場合には、銀行は元金返済額と損害金の合計額をもって前項と同様の取扱いができるものとします。

#### 第4条 繰り上げ返済

- 借主が、この契約による債務を期限前に繰り上げて返済できる日は借入要項に定める毎月の返済日とし、この場合には繰り上げ返済日の10日前までに銀行へ書面で通知するものとします。
- 繰り上げ返済により半年ごと増額返済部分の未払利息がある場合には、繰り上げ返済日に支払うものとします。
- 一部繰り上げ返済をする場合には、前二項によるほか、ご契約内容に従い、下表のいずれかのお取り扱いとします。なお、下表と異なる取扱いによる場合には、銀行と協議することとします。

① この規定の第1章および第2章が適用される場合（新変動金利型の場合）

	毎月返済のみ	半年ごと増額返済併用
繰り上げ返済 できる金額	任意の金額 繰り上げ返済指定日の約定返済金は、一部繰上返済とはならない。	同左 但し、残債務の内、半年ごと増額返済部分の割合は50%以内とする。
繰り上げ返済後の 最終返済日および 返済方法	下記(1)または(2)のいずれか (1)当初の最終返済日は据置きのまま、毎月および半年ごと増額月の返済額を変更する。 (2)当初の最終返済日を繰り上げする。この場合、半年ごと増額返済部分の最終返済日は毎月返済部分の最終返済日以前とする。	

② この規定の第1章のほか、第3章または第4章が適用される場合（固定金利指定型または全期間固定金利型の場合）

	毎月返済のみ	半年ごと増額返済併用
繰り上げ返済 できる金額	繰り上げ返済日に続く月単位の返済元金の合計額	下記の①と②の合計額 ①繰り上げ返済日に続く6ヵ月単位に取りまとめた毎月の返済元金 ②その期間中の半年ごと増額返済元金
返済期日の 繰り上げ	返済元金に応じて、以降の各返済日を繰り上げます。この場合にも、繰り上げ返済後に適用する利率は、借入要項どおりとし、変わらないものとします。	

#### 第5条 繰り上げ返済及び条件変更手数料

借主が第4条の繰り上げ返済をする場合、及びその他の返済条件の変更をする場合は、銀行所定の手数料を支払うものとします。

#### 第6条 担保

- 担保価値の減少、借主または保証人の信用不安等、債権保全を必要とする相当の事由が生じた場合には、銀行からの請求により、借主は遅滞なくこの契約による債権を保全しうる担保、保証人をたて、またはこれを追加、変更するものとします。

2. 保証提携先の保証がある場合、その保証提携先が支払を停止したとき、手形交換所または電子債権記録機関の取引停止処分を受けたとき、その他信用状態に著しい変化が生じるときなど、この契約による債権の保全を必要とする相当の事由が生じたときも第1項と同様とします。  
また、保証提携先が保証契約の取消、解除をした場合も第1項と同様とします。
3. 借主は、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もしくは譲渡するときには、あらかじめ書面により銀行の承諾を得るものとします。  
銀行は、その変更等がなされても担保価値の減少等債権保全に支障を生ずるおそれがない場合には、これを承諾するものとします。
4. 借主がこの契約による債務を履行しなかった場合には、銀行は、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、価格等により担保を取立または処分のうえ、その取得金から諸費用を差し引いた残額を法定の順序にかかわらず、この契約による債務の返済に充当できるものとします。取得金をこの契約による債務の返済に充当した後に、なお債務が残っている場合には借主は直ちに銀行に返済するものとし、取得金に余剰が生じた場合には銀行はこれを権利者に返還するものとします。
5. 借主の差し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の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7条 期限前の全額返済義務

1. 借主は、自らまたは他の連帯債務者の一人について、次の各号の事由が一つでも生じた場合には、この契約による債務全額について当然に期限の利益を失い、借入要項記載の返済方法によらず、直ちにこの契約による債務全額を返済するものとします。
  - ① この契約の返済を遅延し、銀行から書面により督促しても、次の返済日までに元利金（損害金を含む）を返済しなかったとき。
  - ② 住所変更の届出を怠るなど借主が責任を負わなければならない事由によって所在が不明となったことを銀行が知ったとき。
2. 借主は、自らまたは他の連帯債務者の一人について、次の各号の事由が一つでも生じた場合には、銀行から借主のいずれか一人への請求によって、この契約による債務全額について期限の利益を失い、借入要項記載の返済方法によらず、直ちにこの契約による債務全額を返済するものとします。
  - ① 銀行取引上の他の債務について期限の利益を失ったとき。
  - ② この規定に違反したとき。
  - ③ 支払を停止したとき。
  - ④ 手形交換所または電子債権記録機関の取引停止処分を受けたとき。
  - ⑤ 振り出した手形の不渡りがあり、かつ、自己が発生記録した電子記録債権が支払不能となったとき（不渡りおよび支払不能が6ヵ月以内に生じる場合に限る）。
  - ⑥ 破産手続開始もしくは民事再生手続開始、その他これらに類似する法的整理の申立てがあったとき。
  - ⑦ 担保の目的物について差押または競売手続の開始があったとき。
  - ⑧ 銀行に差し入れた書面に虚偽の記載があり、または、虚偽の申告があったことが判明したとき。
  - ⑨ 前各号のほか、借主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。
3. 第2項の場合において、自らまたは他の連帯債務者の一人が、住所変更の届出を怠る、あるいは銀行からの請求を受領しないなど、借主が責任を負わなければならない事由により請求が延着または到達しなかった場合は、借主は、通常到達すべき時に期限の利益が失われたものとします。

## 第8条 反社会的勢力の排除

1. 借主、または保証人は、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」という。）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いたします。
  - 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. 借主、または保証人は、自らまたは第三者を利用して次の各号の一にでも該当する行為を行わないことを確約いたします。
  - 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. 借主、または保証人が、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、借主との取引を継続することが不適切である場合には、借主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、直ちに債務を弁済します。
4. 前項の規定の適用により、借主、または保証人に損害が生じた場合にも、銀行になんらの請求をしません。また、銀行に損害が生じたときは、借主、または保証人がその責任を負います。

## 第9条 銀行からの相殺

1. 銀行は、この契約による債務のうち各返済日が到来したもの、または第7条、第8条によって返済しなければならないこの契約による債務全額と、借主の銀行に対する預金その他の債権とを、その債権の期限のいかんにかかわらず、相殺することができます。

この場合、書面により借主に通知するものとします。
2. 前項によって相殺をする場合には、債権債務の利息及び損害金の計算期間は相殺計算実行の日までとし、預金その他の債権の利率については、預金規定等の定めによります。

ただし、期限未到来の預金等の利息は、期限前解約利率によらず約定利率により1年を365日とし、日割りで計算します。

## 第10条 借主からの相殺

1. 借主は、期限の到来している自己の預金その他の債権とこの契約による債務とを、この契約による債務の期限が未到来であっても、相殺することができます。
2. 借主が第1項によって相殺をする場合には、相殺計算を実行する日は借入要項に定める毎月の返済日とし、相殺できる金額、相殺に伴う手数料および相殺計算実行後の各返済日の繰り上げ等については第4条に準じるものとします。この場合、相殺計算を実行する日の10日前までに銀行へ書面により相殺の通知をするものとし、預金その他の債権の証書、通帳は届出印を押印して直ちに銀行に提出するものとします。
3. 借主が第1項によって相殺をする場合には、債権債務の利息および損害金の計算期間は相殺計算実行の日までとし、預金等の利率については、預金規定等の定めによります。

## 第11条 債務の返済等にあてる順序

1. 銀行から相殺をする場合に、借主にこの契約による債務のほか銀行取引上の他の債務があるときは、銀行は債権保全上等の事由により、どの債務との相殺にあてるかを指定することができ、借主はその指定に対して異議を述べないものとします。
2. 借主から返済または相殺をする場合に、この契約による債務のほか銀行取引上の他の債務があるときは、借主はどの債務の返済または相殺にあてるかを指定することができます。  
なお、借主がどの債務の返済または相殺にあてるかを指定しなかったときは、銀行が指定することができ、借主はその指定に対して異議を述べないものとします。
3. 借主の債務のうち一つでも返済の遅延が生じている場合などにおいて、前項の借主の指定により、銀行の債権保全上支障が生じるおそれがあるときは、銀行は遅滞なく異議を述べ、担保・保証の状況等を考慮して、どの債務の返済または相殺にあてるかを指定することができます。
4. 第2項のなお書または第3項によって銀行が指定する借主の債務については、その期限が到来したものとします。

## 第12条 代り証書等の差し入れ

事変、災害等銀行の責めに帰すことのできない事情によって証書その他の書類が紛失、滅失または損傷した場合には、借主は銀行の帳簿、伝票等の記録に基づいて債務を返済するものとします。なお、銀行が請求した場合は、借主は直ちに代り証書等を差し入れるものとします。

## 第13条 印鑑照合

銀行が、この取引にかかわる諸届その他の書類に使用された印影を、住宅ローン契約書に押印の印影または返済用預金口座の届出印鑑と相当の注意をもって照合し、相違ないと認めて取扱ったときは、それらの書類につき、偽造、変造その他の事故があっても、そのために生じた損害については、銀行は責任を負わないものとします。

なお、電子サインの方式により契約を締結する場合は、印影の照合に代えて、住宅ローン契約書に行われた電子サインの筆跡と相当の注意をもって照合するものとします。

## 第14条 諸費用の負担

次の各号に掲げる費用は借主が負担するものとします。

- ① (根) 抵当権の設定、抹消または変更の登記に関する費用。
- ② 担保物件の調査または取立もしくは処分に関する費用。
- ③ 借主または保証人に対する権利の行使または保全に関する費用。
- ④ その他この契約に関し、借主が負担すべき保証料、事務取扱手数料、確定日付料、収入印紙代その他一切の費用。

## 第15条 諸費用の返済用預金口座からの払い戻し

第14条にかかわる一切の費用について、銀行は銀行所定の日に普通預金・総合口座通帳、同払戻請求書の提出によらず、返済用預金口座からの払い戻しのうえ充当することができるものとします。

## 第16条 届出事項

1. 氏名、住所、印鑑、電話番号その他銀行に届け出た事項に変更があったときは、借主および保証人は直ちに銀行に書面で届け出るものとします。
2. 借主または保証人が住所変更の届出を怠る、あるいは借主または保証人が銀行からの通知または送付書類等を受領しないなど、借主および保証人が責任を負わなければならない事由により、銀行が借主および保証人から最後に届出のあった氏名、住所にあてた通知または送付書類等が延着または到達しなかった場合は、通常到達すべき時に到達したものとします。

## 第 17 条 成年後見人等の届出

1. 家庭裁判所の審判により、補助・保佐・後見が開始された場合には、借主および保証人は直ちに成年後見人等の氏名その他必要な事項を銀行へ書面によって届け出るものとします。また、借主または保証人の成年後見人等について、家庭裁判所の審判により、補助・保佐・後見が開始された場合も同様に銀行へ届け出るものとします。
2. 家庭裁判所の審判により、任意後見監督人の選任がされた場合には、借主および保証人は直ちに任意後見人の氏名その他必要な事項を銀行へ書面によって届け出るものとします。
3. すでに補助・保佐・後見開始の審判を受けている場合、または任意後見監督人の選任がされている場合にも、前二項と同様に、借主および保証人は直ちに銀行へ書面によって届け出るものとします。
4. 前三項の届出事項に取消または変更等が生じた場合にも同様に、借主および保証人は直ちに銀行へ書面によって届け出るものとします。
5. 前四項の届出の前に生じた損害については、銀行は責任を負わないものとします。

## 第 18 条 報告および調査

1. 借主は、銀行が債権保全上必要と認めて請求した場合には、銀行に対して、借主および保証人の信用状態ならびに担保の状況について直ちに報告し、また調査に必要な便益を提供するものとします。
2. 借主は、借主もしくは保証人の信用状態または担保の状況について重大な変化を生じたとき、または生じるおそれがあるときには、銀行に対して直ちに報告するものとします。

## 第 19 条 債権譲渡

1. 銀行は、将来この契約による債権を他の金融機関等に譲渡（以下本条においては信託を含む）することができるものとします。
2. 前項により債権が譲渡された場合、銀行は譲渡した債権に関し、譲受人（以下本条においては信託の受託者を含む）の代理人になることがあります。この場合、借主は銀行に対して、従来どおり借入要項に定める方法によって毎回の元利金返済額を支払うことに同意し、銀行はこれを譲受人に交付するものとします。

## 第 20 条 保証提携先の保証による場合の代位弁済

借主が、この契約による債務の返済を期限内にできない場合または期限の利益を失った場合には、銀行が保証提携先より代位弁済を受けても異議を述べないものとします。なお、銀行は借主に対する通知などの手続きを省略することができるものとします。また借主は以後の返済を保証提携先に対して行うものとします。

## 第 21 条 団体信用生命保険

1. この契約において団体信用生命保険に加入する場合は、借主は銀行と銀行の指定する生命保険会社との契約による団体信用生命保険に加入するものとし、次の各号を承諾するものとします。
  - ① 保険金の受取人を銀行とし、銀行が保険会社から保険金を受領したときは、この契約の期限のいかんにかかわらずこの契約の返済にあてること。
  - ② 銀行の指定する生命保険会社が、借主を被保険者として加入承認することを条件として、契約日を保障開始日とすること。
  - ③ 上記保障開始日までに被保険者告知書記載内容に変動があった場合は銀行宛てすみやかに通知すること。また、保険契約に関し、借主の告知義務違反等の事由により保険金が支払われないことがあっても異議のないこと。
2. この契約において団体信用生命保険に加入しない場合は、借主は、借主が死亡し、または借主が高度障害等となった場合等でも、保険金が支払われないことを確認します。

## 第 22 条 保証

1. 保証人は、借主から委託を受けて、借主がこの契約によって負担するいっさいの債務について、借主と連帯して保証債務を負い、その履行については、この契約に従うものとします。
2. 保証人は、借主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。
3. 保証人は、銀行が相当と認めるときは担保もしくは他の保証を変更、解除しても、免責を主張しないものとします。
4. 保証人がこの契約による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、借主と銀行との間に、この契約による残債務又は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。もし、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するものとします。
5. 保証人が借主と銀行との取引についてほかに保証をしている場合には、その保証はこの保証契約により変更されないものとし、また、ほか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。保証人が借主と銀行との取引について、将来ほかに保証した場合にも同様とします。

### 第 23 条 連帯債務の場合の特約

連帯債務の場合は、この規定のほか次によるものとします。

1. この契約において団体信用生命保険に加入する場合は、借主は銀行と銀行の指定する生命保険会社との契約による団体信用生命保険に借主のうち銀行の指定するいずれか一人を被保険者として加入するものとします。
2. 銀行から借主に対する通知等は、借主のいずれか一人に対してなされれば足り、借主全員に対してする必要はないものとします。
3. 返済用預金口座の名義人にかかわらず、第 3 条による返済用預金口座からの元利金の返済は、借主全員で返済するものとします。
4. 第 4 条による繰り上げ返済、第 7 条、第 8 条による返済または第 10 条による相殺の場合、ならびに第 11 条により返済に充当する場合も、その返済部分について借主全員で返済するものとします。
5. 各借主は、他の借主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。
6. 各借主は、銀行が相当と認めるときは他の借主が提供した担保を変更、解除しても、免責を主張しないものとします。
7. 借主のいずれか一人が、この契約による債務を履行した場合、代位によって銀行から取得した担保権等の権利については、他の借主と銀行との取引継続中は、銀行の同意がなければこれを行使しないものとします。もし、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するものとします。

### 第 24 条 履行の請求の効力

1. 銀行が保証人の一人に対して履行の請求をしたときは、借主および他の保証人に対しても、その効力が生じるものとします。
2. 第 1 項の規定にかかわらず、借主が連帯債務者である場合には、銀行が連帯債務者（連帯債務者から連帯債務を引き受けた者および連帯債務者または連帯債務者から連帯債務を引き受けた者の包括承継人を含む）または保証人の一人に対して履行の請求をしたときは、他の連帯債務者および保証人に対しても、その効力が生じるものとします。

### 第 25 条 主たる債務の履行状況に関する情報提供義務

借主は、保証人（借主の委託を受けない保証人を含む）から銀行に対して請求があったときは、銀行が保証人に対して、主たる債務の元本および主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他債務に従たるすべてのものについての不履行の有無ならびにこれらの残額およびそのうち期限が到来しているものの額に関する情報を提供することに同意します。

### 第 26 条 準拠法、合意管轄

1. この契約およびこの契約に基づく諸取引の契約準拠法は日本法とします。
2. この契約に基づく諸取引に関して訴訟の必要が生じた場合には、千葉地方裁判所（本庁）または千葉簡易裁判所を管轄裁判所とします。

## 第27条 規定の変更

1. この規定の各条項その他の条件は、金融情勢の状況の変化その他相当の事由があると認められる場合には、銀行ウェブサイトへの掲載による公表その他相当の方法で周知することにより、変更できるものとします。
2. 前項の変更は、公表等の際に定める適用開始日から適用されるものとします。

## 第2章 新変動金利型借入利率の変更等

### 第1条 当初借入利率の変更

1. 借入要項に定めた当初借入利率は、借入期間にかかわらず、一般に相当と認められる範囲内で銀行が定める新変動金利型住宅ローン基準金利（以下、「基準利率」という。）の変更に伴い引下げられ、または引上げられるものとします。
2. 金融情勢の変化その他相当の事由により基準利率が廃止された場合には、借入利率は基準利率に代えて銀行で定める利率に従うものとし、この利率の変更に伴い引下げられ、または引上げられるものとし、初回における前回との比較は銀行が相当と認める方法によるものとします。なお、変更の周知にあたっては、第1章第27条に準じます。

### 第2条 借入利率の変更幅の算出及び変更日

1. 借入利率の見直しは、毎年4月1日及び10月1日（以下、「基準日」という。）現在の基準利率に基づき行います。
2. 基準日の基準利率と前回基準日の基準利率（借入後最初に到来する基準日については、借入日の基準利率）とを比較して利率差が生じた場合、その差と同幅で借入利率を引下げまたは引上げます。
3. 第1項により借入利率を変更する場合、変更後の借入利率の適用開始日は次の通りとします。
  - ① 基準日が4月1日の場合には、基準日の属する年の6月の約定返済日の翌日とし、7月の約定返済日から、新利率適用による返済が始まるものとします。

なお、毎月返済と半年ごと増額返済との併用である場合には、毎月返済部分の6月の約定返済日の翌日より分ち計算のうえ適用します。
  - ② 基準日が10月1日の場合には、基準日の属する年の12月の約定返済日の翌日とし、翌年の1月の約定返済日から新利率適用による返済が始まるものとします。

なお、毎月返済と半年ごと増額返済との併用である場合には、毎月返済部分の12月の約定返済日の翌日より分ち計算のうえ適用します。
4. 借入利率が変更される場合、銀行は変更後の第1回の約定返済日前日までに、変更後の利率、毎回返済額（元金、利息の内訳）等を書面または電磁的方法により通知するものとします。

### 第3条 毎回返済額の変更

1. 毎回の返済額は、借入利率の10回目（借入日が4月1日以降その年の9月30日までの間である場合は9回目。次項前段において同じ）の見直しを行うまでは、元金据置期間中を除き、その間に借入利率の変更があっても変更しないものとします。
2. 借入利率の10回目の見直しにより毎回返済額に変更がある場合は、新利率、残存元金、残存期間等に基づいて算出した新返済額を支払うものとします。

ただし、新返済額は、変更前返済額の1.25倍を限度とします。その後、更に借入利率の見直しを10回行うまでは、その間に借入利率の変更があっても毎回返済額は変更しません。
3. 以降、借入利率の10回目の見直しごとに算出した新返済額（ただし、前回返済額の1.25倍を限度とする。）を支払うものとします。

### 第4条 未払利息の取扱い



## 1. 毎月返済部分

- ① 利率変更により毎月の約定利息が所定の毎回返済額を超える場合、その超過額（以下、「未払利息」という。）の支払いは繰り延べるものとします。
- ② 前号の未払利息が発生した場合には、翌月以降の返済額より支払うものとし、その充当順序は、未払利息、約定利息、元金の順とします。
- ③ 借入利率の10回目の見直しの返済額の見直し基準日において、未払利息の繰延べがある場合には、借入利率・残存元金・未払利息・残存期間等により新返済額（ただし、前回返済額の1.25倍を限度とする。）を算出するものとします。なお、充当順序は前号と同様とします。

## 2. 半年ごと増額返済部分

半年ごと増額返済部分については、次回返済時より、毎月返済部分とは別個に前項①、②、③に準じて取扱うものとします。

## 3. 借主が、第1章第4条の繰り上げ返済する場合、及びその他の返済条件の変更をする場合に未払利息があるときは、繰り上げ返済日にそれを支払うものとします。

### 第5条 最終回返済額

最終回返済額は毎回返済額にかかわらず、残存元金額とその利息に未払利息を加えた額とします。

### 第6条 全期間固定金利型への変更

借入期間中に住宅ローン（全期間固定金利型）への変更はしないものとします。

## 第3章 固定金利指定型借入利率の変更等

### 第1条 当初借入利率の変更

1. 借入要項に定めた当初借入利率は、「基準利率」の変更に伴い、引下げまたは引上げられるものとします。「基準利率」は、銀行所定の長期固定金利貸出最優遇金利とします。
2. 金融情勢の変化その他相当の事由により基準利率が廃止された場合には、基準利率を一般に行われる程度のものに変更されるものとし、変更後、初回における前回との比較は銀行が相当と認める方法によるものとします。なお、変更の周知にあたっては、第1章第27条に準じます。

### 第2条 借入利率の変更幅の算出及び変更日

1. 借入日より借入要項記載の年ごとの応当日の属する月の約定返済日（以下、「基準日」という。）現在の基準利率に基づき見直しを行います。
2. 基準日の基準利率と前回基準日の基準利率（借入後最初に到来する基準日については、借入日の基準利率）とを比較して利率差が生じた場合、その差と同幅で借入利率を引下げまたは引上げます。
3. 前項により借入利率を変更する場合、変更後の借入利率の適用開始日は基準日の翌日とします。  
半年ごと増額返済部分がある場合も同様とします。
4. 借入利率が変更される場合、銀行は変更後の第1回約定返済日前日までに変更後の利率、毎回返済額（元金、利息の内訳）等を書面又は電磁的方法により通知するものとします。

### 第3条 毎回返済額の変更

1. 借入利率の変更が行われた場合は、借入要項にかかわらず新利率、残存元金、残存期間等に基づいて算出した新返済額を支払うものとします。
2. 返済額が変更される場合、銀行は変更後の第1回約定返済日前日までに変更後の新返済額等を書面又は電磁的方法により通知

するものとします。

#### 第4条 新変動金利型への変更

1. 前記第3章第2条の借入利率の変更日において、住宅ローン（新変動金利型）への変更を希望する場合は、基準日の10日前までに銀行へ書面で通知するものとします。
2. 前項指定日以外の借入期間中は、住宅ローン（新変動金利型）への変更はしないものとします。

#### 第5条 全期間固定金利型への変更

借入期間中に住宅ローン（全期間固定金利型）への変更はしないものとします。

### 第4章 全期間固定金利型借入利率の変更等

#### 第1条 当初借入利率の変更

1. 借入要項に定めた当初借入利率は変更しないものとします。ただし、金融情勢の変化その他相当の事由がある場合には、銀行は借入要項記載の利率を一般に行われる程度のものに変更することができます。なお、変更の周知にあたっては、第1章第27条に準じます。
2. 借入期間中に住宅ローン（新変動金利型）および住宅ローン（固定金利指定型）への変更はしないものとします。

### 第5章 分割借入に関する特約等

#### 第1条 借入金の受領方法

住宅ローン契約書に記載の借入金額は、借入要項記載の分割借入明細の通り分割して金銭の交付を受けるものとし、借主は分割借入の都度、借入日の3営業日前までに分割借入の依頼書を銀行に提出（ただし、当該依頼書と借入要項記載の分割借入明細の内容が相違する場合は、依頼書の内容にて分割借入を行うものとします）するものとし、借主はその借入金受領にともなう領収書の発行はしないものとします。

#### 第2条 分割借入期間中の元金及び利息の支払方法

1. 分割借入期間とは、初回借入日から最終回借入日の前日までとします。
2. 分割借入期間中については、元金の一部返済ができないものとします。
3. 分割借入期間中における借入利率は変動しないものとします。
4. 分割借入期間中の利息は、元金残高×借入利率× $1\frac{2}{12}$ 分の1で計算（ただし、初回借入日から初回約定返済日までの利息は $3\frac{6}{5}$ 分の1の日割り計算）した利息を毎月の約定日に後払いします。  
また、2回目以降の借入日（原則として約定返済日には2回目以降の借入実行はできません）には、前回借入日または前回利息返済日からの利息を後払いにて精算します。

#### 第3条 分割借入の中止等

1. 銀行は、借主が次の各号の一つにでも該当した場合、以後の融資分について融資時期を延期または融資額を減額もしくは融資を中止できるものとします。
  - ① 建物の建築が中止または停止したと銀行が認めたとき。あるいは建築業者破綻等の信用状況悪化により建物建築計画遂行に重大な支障があると銀行が認めたとき。
  - ② 建物建築計画の変更等により、所要資金が減少したと銀行が認めたとき。
  - ③ 借主の信用状況が悪化したと銀行が認めたとき。
  - ④ 団体信用生命保険の継続加入ができないとき。
  - ⑤ 借主が死亡したとき。

- 借主はこの規定に定めた期限の利益喪失事由に該当したときは、未分割借入分について、この分割借入特約は失効し、既分割借入分については当然期限の利益を失い、ただちに既借入債務全額を返済するものとします。

#### 第4条 権利の譲渡等

借主はこの契約に基づく権利の全部または一部を第三者に譲渡もしくは質入し、またはこれを相殺の目的とすることはできないものとします。

以 上

2022年10月17日現在

## 《保証委託約款》

### 第1条 委託の範囲

- 委託者（以下「連帯債務者」を含む）は、委託者と取扱銀行（以下「銀行」という）との間で締結するローン取引（以下「ローン取引」という）について、株式会社かんそうしん（以下「保証会社」という）に対し保証会社と銀行との間の保証契約による保証を委託します。
- 委託者が保証会社に保証委託する保証債務の範囲は、委託者と銀行との間のローン取引に基づいて委託者が銀行に対して負担する借入元金・利息・損害金・その他一切の債務とします。
- 前1項および2項の保証は保証会社が保証を適当と認め、これに基づいて委託者が銀行とローン取引を開始したときに効力を発生するものとし、その内容はこの契約および委託者が銀行との間に締結する約定書（契約書・差入書等を含む）の各条項によるものとします。

### 第2条 原債務の弁済

委託者および連帯保証人は、保証会社が保証した銀行に対する債務（以下「原債務」という）について、相違なく弁済し、保証会社には何ら負担をかけません。

### 第3条 保証の解約等

委託者は、委託者と銀行との間のローン取引に定める取引期間満了前においても、信用情報機関の信用情報において著しい変動等が見られるなど、保証会社が必要と認めた場合は、保証会社において次の措置をとることに何ら異議はありません。

- 銀行に対し貸越極度額の減額を申入れること。
- 銀行に対し貸越の中止を申入れること。
- 保証委託契約を解約すること。

### 第4条 担保・保証

- 委託者、連帯保証人および物上保証人（以下二者をあわせて「保証人」という）は、ローン取引が有価証券担保または無担保である場合を除き、保証会社に対して将来負担することがあるべき求償債務を担保するため所有不動産に抵当権を設定するか、あるいは保証委託取引にもとづき委託者が保証会社に対して負担する現在および将来発生する一切の債務の担保として根抵当権を設定登記するものとします。また、ローン取引が有価証券担保または無担保である場合でも、保証会社が特に請求する場合には同様とします。
- 前項の抵当権または根抵当権設定については、この契約によるほか、保証会社との間に別に抵当権設定契約または根抵当権設定契約を締結します。
- 委託者および保証人は、第1項の抵当権または根抵当権が存続する間、担保物件に対し、保証会社から請求がある場合、保険会社と保証会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、その保険契約にもとづく権利の上に保証会社のため

の質権を設定することを応諾します。

4. 委託者および保証人は、第1項の担保につき、その一部または全部が滅失し、もしくは価格の下落等により担保力が不足したときは、直ちに増担保または代り担保を差入れます。
5. 委託者および保証人は、保証会社が債権保全のために必要と認めたときは直ちに保証会社の承認する担保を差入れ、または連帯保証人をたてます。
6. 委託者および保証人は、民法504条に定める法定代位者のための担保保存義務を免除します。

## 第5条 反社会的勢力の排除

1. 委託者および保証人は、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」という)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いたします。
  - 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. 委託者および保証人は、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いたします。
  - 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または保証会社の信用を毀損し、もしくは業務を妨害する行為。
  - ⑤ その他前各号に準ずる行為。

## 第6条 費用の負担

次の各項に掲げる費用は委託者が負担します。またこの費用には訴訟費用および弁護士費用を含みます。

1. 担保権の設定・抹消または変更の登記に関する費用。
2. 担保物件の調査または取立もしくは処分に関する費用。
3. 委託者および保証人に対する権利の行使または保全に関する費用。
4. 委託者および保証人の債務の支払および書類の返却等に係る費用。(交通費・通信費等の実費)
5. 第16条に定める公正証書作成に係る費用。

## 第7条 手数料・保証料

1. 委託者はこの保証に伴う手数料を保証会社所定の方法により支払います。
2. 委託者はこの保証に伴う保証料をローン取引の開始までに一括して支払う方法または銀行に対して支払う金利の中から銀行を通じて支払う方法のいずれかまたは併用により、保証会社と銀行間で協議した利率に従い支払います。
3. 委託者が銀行からの借入後に、借入内容の変更、抵当権または根抵当権の変更(設定された不動産の権利関係の変更を含む)、保証人の変更、その他保証会社が委託者の保証を引き受けるにあたり条件とした内容について変更等した場合は、保証会社所定の計算・方法により保証料および手数料を支払います。
4. 繰上返済をした場合、委託者は手数料を支払います。なお、保証料を一括前払した保証に係る未経過保証料の計算およびその返還方法と、繰上返済に際して支払う手数料の額およびその支払方法は保証会社所定の方法によるものとし、その額、支払方

法の変更があった場合でも、異議はありません。

- 保証料を一括前払した保証について、保証会社が代位弁済を行った場合は、委託者は支払済みの保証料が返還されないことを承認します。

## 第8条 代位弁済

- 委託者が銀行との間の契約に違反し、または原債務の全部または一部の履行を遅延したため、保証会社が銀行から保証債務の履行を求められたときは、委託者および保証人に対して、通知・催告なくして、また、委託者および連帯保証人と銀行との間で締結した約定書記載の弁済期限にかかわらず保証会社と銀行との間の保証契約の定めに従い弁済されても異議を述べません。
- 保証会社が前項の弁済によって代位する権利の行使に関しては、この契約のほか委託者が銀行との間に締結した、ローン取引契約の各条項が適用されるものとします。
- 保証会社による代位弁済後の委託者（連帯債務者）に対する履行請求は、他の委託者（連帯債務者）に対してもその効力を生じるものとします。
- 保証会社による代位弁済後の連帯保証人に対する履行請求は、委託者および他の連帯保証人に対してもその効力を生じるものとします。

## 第9条 求償権の範囲

保証会社が保証債務を履行したときは、委託者は保証会社に対して直ちに弁済するものとし、その範囲は次の各項のすべてを含むものとします。

- 保証会社の履行金額。
- 保証会社が保証債務履行および債権保全のため要した費用の総額。
- 前1項および2項の金額に対し保証会社が支払を行った日の翌日から完済日までの年14.6%の割合による遅延損害金。
- 保証会社が委託者および保証人に対し前1項から3項の金額を請求するために要した費用の総額。

## 第10条 弁済の充当順序

この契約による債務および保証会社との取引による他の債務がある場合にはその債務も含めて、弁済金が委託者の債務の全額を消滅させるに足りないときは、保証会社が適当と認める順序方法により充当することができ、その充当に対しては、異議を述べません。

## 第11条 求償権の事前行使

- 委託者について次の各号の事由が一つでも生じた場合には、第8条による代位弁済前といえども保証会社に求償権を行使されても異議を述べません。
  - ① 支払の停止または破産、民事再生手続もしくは特定調停の申立があったとき。
  - ② 銀行取引において、手形交換所または電子債権記録機関から取引停止処分を受けたとき。
  - ③ 租税公課を滞納して督促を受けたとき、または滞納処分を受けたとき。
  - ④ 委託者の財産、または第4条に定める担保の目的物について仮差押、仮処分または差押がなされたとき。
  - ⑤ 住所変更の届出を怠る等委託者の責めに帰すべき事由によって、保証会社に委託者の所在が不明になったとき。
  - ⑥ 委託者が保証会社または銀行に対する債務の一部でも期限に履行しなかったとき。
  - ⑦ 委託者が保証会社または銀行の求めによる調査にあたり不実の申立をしたことが後日判明したとき。
  - ⑧ 保証会社の同意を得ることなく第4条に定める担保の目的物が処分されたとき。
  - ⑨ この契約の各条項に違反したとき。
  - ⑩ 保証人が本項の各号の一つでも該当したとき。

⑩ 前各号のほか債権保全を必要とする相当の事由が生じたとき。

- 保証会社が前項により求償権を行使する場合には、委託者は民法461条にもとづく請求（主債務者の免責・担保提供請求）を一切主張しません。求償債務について担保がある場合も同様とします。ただし、委託者が求償債務を履行した場合には、保証会社は遅滞なく、その保証債務を履行するものとします。

#### 第12条 弁済をするについて正当な利益を有する者でない第三者

委託者は、弁済をするについて正当な利益を有するものでない第三者から弁済の申出があった場合は、保証会社が弁済を受けることにあらかじめ同意します。

#### 第13条 債権譲渡

保証会社は、将来、委託者、保証人に対して有する債権を、第三者に譲渡もしくは担保に提供することができるものとします。

#### 第14条 届出事項

- 委託者および保証人は、氏名・住所・印鑑・電話番号・勤務先等届出事項に変更があったとき、または家庭裁判所の審判により補助・保佐・後見が開始され、もしくは任意後見監督人が選任されたときは、直ちに銀行を経由して保証会社に書面により届出をします。なお、保証会社が銀行に対して第8条に定める代位弁済を行った後届出事項に変更があったときは、直ちに直接保証会社に書面により届出をします。
- 前項の届出を怠ったために、保証会社からなされた通知または送付された書類等が到着せずまたは延着したときは通常到達すべきときに到着したものとみなします。また、前項の届出を欠き、または遅延したことにより生じた損害は、すべて委託者および保証人の負担とします。

#### 第15条 報告・調査および通知

- 委託者は保証会社が債権の保全上必要と認めて請求をした場合には、担保の状況ならびに委託者および保証人の財産・収入・信用状況等について直ちに報告し、また調査に必要な便益を提供します。  
また、委託者は委託者の財産・収入・信用状況等について保証会社または保証会社の委託するものが調査しても何ら異議ありません。
- 委託者は、前項の事項に重大な変動が生じたとき、または生じるおそれのあるときは、直ちに通知し保証会社の指示に従います。

#### 第16条 公正証書の作成

委託者と連帯保証人は保証会社の請求があるときは、いつでも公証人に委嘱して、この契約による債務の承認および強制執行の認諾のある公正証書の作成に関する一切の手続をします。

#### 第17条 免責

委託者および保証人は保証会社が契約書等の印影を委託者の届け出た印鑑に相当の注意をもって照合し、相違ないと認めて取引されたときは、契約書等の印影について偽造・変造・盗用等の事故があっても、これによって生じた損害は委託者および保証人の負担とし契約書等の記載文言に従って責任を負います。

#### 第18条 準拠法・管轄裁判所の合意

- この契約、およびこの契約に基づく委託者および保証人と保証会社との間の諸取引の契約準拠法は日本法とします。
- 委託者および保証人はこの契約に関して紛争が生じたときは保証会社の本店所在地の裁判所を管轄裁判所とすることに合意します。

## 第19条 個人情報の取扱いに関する同意

委託者および保証人は、別に定める「個人情報の収集・保有・利用・提供に関する同意条項」の内容に同意します。

## 第20条 保証契約の改定

保証会社と銀行との間の保証契約が改定されたときは別段の定めがある場合を除き、改定後の契約が適用されるものとします。

## 第21条 連帯保証人

1. 連帯保証人は、委託者がこの契約によって保証会社に対し負担する一切の債務について委託者と連帯して保証債務を負い、その履行についてはこの契約に従います。
2. 連帯保証人は、銀行に対する保証債務を履行した場合でも、保証会社に対して一切求償しません。
3. 連帯保証人は、委託者の保証会社に対する債権をもって相殺はしません。  
連帯保証人は、保証会社が相当と認めるときは担保もしくは他の保証を変更・解除しても、免責を主張しません。
4. 連帯保証人がこの契約による保証債務を履行した場合、代位によって保証会社から取得した権利は、委託者と保証会社との間に、この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は、保証会社の同意がなければこれを行使しません。もし保証会社の請求があれば、その権利または順位を保証会社は無償で譲渡します。
5. 連帯保証人が委託者と保証会社との取引についてほかに保証をしている場合には、その保証はこの保証契約により変更されないものとし、またほか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。連帯保証人が委託者と保証会社との取引について、将来ほかに保証した場合にも同様とします。

## 第22条 物上保証人

1. 物上保証人は銀行に対して代位弁済した場合でも、保証会社に対して一切求償しません。
2. 物上保証人は委託者の保証会社に対する債権を持って相殺はしません。物上保証人は、保証会社が相当と認めるときは担保もしくは他の保証を変更・解除しても、免責を主張しません。

## 第23条 保証委託約款の変更

1. 本約款は、民法548条の2第1項に定める定型約款に該当し、本約款の各条項は、金融情勢その他諸般の状況の変化その他相当の事由があると認められる場合には、民法548条の4の定型約款の変更の規定に基づいて変更します。
2. 前項による本約款の変更は、変更後の規定の内容を、インターネットその他相当の方法で公表し、公表の際に定める2週間以上の相当な期間を経過した日から適用されます。

以 上

2020年2月17日現在