

# 住宅ローン規定書

【(保証付)固定金利型】

(令和2年4月1日版)

株式会社徳島大正銀行

## <住宅ローン規定書>

### 第1条（住宅ローン規定書の承認）

1. 借主（連帯債務の場合は、特に断りのない限り借主全員をいいます。以下同じ。）は、徳島大正銀行（以下「銀行」といいます。）から金銭を借り入れるため、金銭消費貸借契約証書を差し入れるにあたり、保証会社の保証委託約款各条項およびこの住宅ローン規定書を承認するものとします。
2. 前項の金銭消費貸借契約証書にもとづく契約は本規定書において「住宅ローン契約」といい、前項の金銭消費貸借契約証書に記載される借入要項は本規定書において「借入要項」といいます。

### 第2条（住宅ローン規定書の変更）

1. 銀行は、次に掲げる場合には、本規定書の規定を変更することにより、変更後の本規定書の規定について合意があったものとみなし、個別に借主と合意をすることなく住宅ローン契約の内容を変更することができます。
  - (1) 本規定書の規定の変更が、借主の一般の利益に適合する。
  - (2) 本規定書の規定の変更が、契約をした目的に反せず、かつ、変更の必要性、変更後の内容の相当性、本条の規定により本規定書の規定の変更をすることがある旨の定めの有無およびその内容その他の変更に係る事情に照らして合理的なものであるとき。
2. 銀行は、前項の定めによる本規定書の規定の変更をするときは、その効力発生時期を定め、かつ、本規定書の規定を変更する旨および変更後の同規定の内容ならびにその効力発生時期をインターネットの利用その他の適切な方法により周知します。
3. 前項の定めによる本規定書の規定の変更は、その効力発生時期が到来するまでに前項の定めによる周知をしなければ、その効力を生じないものとします。

### 第3条（契約の成立）

1. 銀行は借入日に返済用預金口座に借入金を入金（以下「ローンの実行」という。）します。このローンの実行をもって本契約が成立するものとします。
2. 本住宅ローン契約の適用金利、初回返済日、最終返済日、毎回の元利金合計返済額及び半年ごとの増額元利金返済額は、借入日に確定するものとします。
3. 必要な諸経費が準備されていない、振込金額と借入金との差額が入金されていない、別途契約の「(根) 抵当権設定契約証書」にもとづく(根) 抵当権の設定ができない等、必要な条件が整わない場合には、当行はローンの実行は行いません。

### 第4条（元利金返済額等の自動支払）

1. 借主は、元利金の返済のため、各返済日（返済日が休日の場合には、その日の翌営業日。以下同じ。）までに毎回の元利金合計返済額（半年ごと増額返済併用の場合には、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。）相当額を返済用預金口座に預け入れておくものとします。
2. 銀行は、各返済日に普通預金・総合口座通帳、同払戻請求書または小切手によらず返済用預金口座から引き落としのうえ、毎回の元利金の返済にあてます。

ただし、返済用預金口座の残高が毎回の元利金合計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。
3. 毎回の元利金合計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、銀行は元利金合計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5条（繰り上げ返済）

1. 借主が、住宅ローン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日前までに銀行へ通知するものとします。

2. 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。
3. 借主が繰り上げ返済する場合には、銀行所定の手数料を支払うものとします。
4. 一部繰り上げ返済をする場合には、前3項によるほか、下表のとおり取扱うものとします。

	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か月単位に取りまとめた毎月の返済元金 ②その期間中の半年毎の増額返済元金
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、繰り上げ返済時の利率と変わらないものとします。	

## 第6条（利率の変更）

借入要項記載の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。変更にあたっては、あらかじめ書面により通知するものとします。

## 第7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3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。
5. 第3項の規定により、債務の弁済がなされたときに、住宅ローン契約は失効するものとします。

## 第8条（期限前の全額返済義務）

1. 借主について次の各号の事由が、一つでも生じた場合には、銀行からの通知催告等がなくても、借主は銀行に対するいっさいの債務について当然期限の利益を失い、ただちに債務を弁済するものとします。
  - (1) 破産、民事再生手続開始、会社更生手続開始、若しくは特別精算開始の申立があったとき。
  - (2) 手形交換所又は電子債権記録機関の取引停止処分になったとき。
  - (3) 本項第1号及び第2号の他、借主が債務整理に関して裁判所の関与する手続きを申立てたとき、あるいは自らの営業停止を表明したとき等、支払の停止をしたと認められる事実が発生したとき。
  - (4) 借主又は借主の保証人の預金その他の銀行に対する債権について仮差押、保全差押又は差押の命令、通知が発送されたとき。なお、保証人の銀行に対する債権の差押については、銀行の承認する担保を差し入れる旨を借主が遅滞なく銀行に書面にて通知したことにより、銀行が従来通り期限の利益を認める場合には、銀行は書面にてその旨を借主に通知するものとします。ただし、期限の利益を喪失したことにもとづき既になされた銀行の行為については、その効力を妨げないものとします。
  - (5) 保証会社の保証を受けられなくなったとき。
  - (6) 行方不明となり、銀行から借主に宛てた通知が届出の住所に到達しなくなったとき。
  - (7) 借主が、前条第1項のいずれかに該当するとき、又は前条第2項のいずれかに該当する行為をおこなったとき。
2. 借主について次の各号の事由が、一つでも生じた場合には、銀行からの請求によって、借主は銀行に対するいっさいの債務について期限の利益を失い、直ちに債務を弁済するものとします。
  - (1) 担保の目的物について差押また競売手続開始があったとき。
  - (2) 銀行との取引約定に違反したとき。
  - (3) 借主が振り出した手形の不渡りがあり、かつ、借主が発生記録をした電子記録債権が支払不能となったとき（不渡り及び支払不能が6か月以内に生じた場合に限る）。
  - (4) 保証人が前項又は本項の各号の一つにでも該当したとき。
  - (5) 銀行に対する債務の一部でも履行を遅延したとき。
  - (6) 前各号のほか銀行の債権保全を必要とする相当の事由が生じたとき。
3. 変更の届出を怠るなど借主の責めに帰すべき事由により、前項の請求が遅延し又は到達しなくなった場合には、通常到達すべき時期に期限の利益が失われたものとします。

## 第9条（銀行からの相殺）

1. 銀行は、住宅ローン契約による債務のうち各返済日が到来したもの、または前条によって返済しなければならない住宅ローン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、書面により通知をするものとします。
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、預金その他の債権の利率については、預金規程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、住宅ローン契約による債務と期限の到来している借主の銀行に対する預金その他の債権とを、住宅ローン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. 前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5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します。
3. 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、預金規程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、住宅ローン契約による債務のほかに銀行取引上の他の債務があるときは、銀行は債権保全上支障が生じるおそれがある等の事由により、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、住宅ローン契約による債務のほかに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ます。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）

借主が銀行に提出した証書その他の書類が事変、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、伝票等の記録にもとづいて債務を弁済するものとし、銀行の請求によって代わり証書等を直ちに差し入れるものとします。この場合に生じた損害については、銀行の責めに帰すべき事由による場合を除き、借主の負担とするものとします。

#### 第 13 条（印鑑照合）

銀行が、住宅ローン契約にもとづく取引にかかる諸届その他の書類に使用された印影を金銭消費貸借契約証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り扱ったときは、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。

#### 第 14 条（生命保険）

借主は、住宅ローン契約を締結するにあたり、銀行が借主を被保険者とし、銀行を保険契約者ならびに保険金受取人とする団体信用生命保険に加入するものとし、次の各号を承諾します。

- (1) 保険金受取人を銀行とし、保険会社からの保険金を受領したときは、住宅ローン契約にもとづく債務の期限のいかんにかかわらず本債務の返済にあてるものとします。
- (2) 銀行の指定する団体信用生命保険における被保険者としての加入承認を条件として、保険開始日はローン実行日とします。
- (3) 前号(2)の保険開始日までに被保険者の告知書記載内容に変動があった場合は、銀行あてすみやかに通知するものとします。また、保険契約に関し、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を述べないものとします。またこの場合、前号(1)の債務の返済は行われなことを承諾します。

#### 第 15 条（公正証書の作成）

借主および保証人は、銀行の請求があるときは、直ちにこの契約による債務についての承認ならびに強制執行の認諾がある公正証書を作成するために必要な手続きをします。このために要した費用は借主および保証人が連帯して負担するものとします。保証人となる者が保証債務を履行する意思が示された公正証書を作成する場合は、借主はその作成につき協力するものとし、その作成にかかる費用は、借主の負担とします。また、保証人がその費用を支払った場合には、保証人は借主に相当分の支払を請求するものとします。

## 第16条（連帯債務に関する特約）

1. 各借主は、他連帯借主の銀行に対する預金、定期積金、その他の債権をもってする相殺は行わないものとします。
2. 各借主は、他借主が提供した担保につき、銀行が相当と認めて担保を変更し、担保を解除しても免責を主張しないものとします。
3. 各借主は、この契約による債務を履行し、代位によって銀行から取得した権利につき、他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無償で譲渡するものとします。
4. 各借主は、他借主がこの住宅ローン契約によって負担する債務の免除を受けても、各借主の負担部分についても引き続き債務履行の責めを負うものとします。

## 第17条（費用の負担）

次の各号に掲げる費用は、借主および保証人が連帯して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。

## 第18条（担保）

1. 住宅ローン契約にもとづく債務を担保するため、銀行の請求により銀行の承認する担保を差入れるものとします。
2. 次の各場合において、銀行が請求したときは、借主は直ちに銀行が適当と認める担保を差入れ、または保証人をたてるものとします。
  - (1) 銀行に提供されている担保について銀行の責めに帰すことができない事由により毀損、滅失または価値の客観的な減少が生じたとき。
  - (2) 保証人について第8条（期限前の全額返済義務）第1項または第2項の各号の事由が一つでも生じたとき。
3. 銀行の債権保全を必要とする相当の事由が生じたとき客観的に認められる場合において、銀行が書面によりその事由を明示し、相当の期間を定めて請求したときは、借主はこの契約による債務の一部または全部を弁済するか、あるいは前項と同様とします。
4. 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じるおそれがない場合には、これを承諾するものとします。
5. 借主が住宅ローン契約による債務を履行しなかった場合には、銀行は、法定の手続または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借主の債務の弁済に充当できるものとします。取得金を借主の債務の弁済に充当した後に、なお借主の債務が残っているときは借主は直ちに弁済するものとし、取得金に剰余の生じたときは銀行はこれを権利者に返還するものとします。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19条（届出事項）

1. 借主および保証人は、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場合には、直ちに書面によって銀行に届け出るものとします。
2. 前項の届出を怠るなど借主・保証人の責めに帰すべき事由により、銀行が行った通知または送付した書類等が延着または到達しなかった場合には、通常到達すべき時に到達したものとします。また、借主および保証人の責めにより、配達された郵便物等が受領されないなどの場合にも同様とします。

## 第20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、担保の状況並びに保証人の信用状態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、担保の状況、または借主もしくは保証人の信用状態について重大な変化が生じたとき、または、生じるおそれのあるときは、銀行に報告するものとします。

## 第21条（債権譲渡）

1. 借主は、銀行が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みます。）することおよび、銀行が譲渡した債権を再び譲り受けることをあらかじめ承諾するものとします。
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みます。）の委託により代理人となり、譲受人に代わって元利金の回収その他回収に関する業務を行うことを承諾します。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弁済額を支払い、銀行はこれを譲受人に交付するものとします。

## 第22条（個人信用情報センターへの登録）

1. 借主および保証人は、住宅ローン契約にもとづく氏名、生年月日、住所、電話番号、勤務先等および借入金額、借入日、最終回返済日等の借入内容にかかる客観的事実について、借入契約期間中および住宅ローン契約による債務を全額返済した日から5年間、銀行協会の運営する個人信用情報センターに登録され、同センターの加盟会員ならびに同センターと提携する個人信用情報機関の加盟会員が自己の取引上の判断のために利用することに同意します。
2. 借主および保証人は、次の各号の事実が発生したときは、その事実について、各号に定める期間、前項と同様に登録され、利用されることに同意します。
  - (1) 住宅ローン契約による債務の返済を遅延したときおよびその遅延分を返済したときは遅延した日から5年間。
  - (2) 住宅ローン契約による債務について保証提携先、保険者など第三者から銀行が支払を受け、または相殺、もしくは担保権実行などの強制回収手続により銀行が回収したときは、その事実発生日から5年間。

## 第23条（連帯保証）

1. 保証人は、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、本規定書の各条項を承認のうえ借主と連帯して債務履行の責を負うものとします。
2. 保証人は、次の特約に従うものとします。
  - (1) 保証人は、借主の銀行に対する預金、定期積金、その他の債権をもってする相殺は行わないものとします。
  - (2) 保証人が第1項の保証債務を履行しなければならない場合には、銀行は第9条に準じてその債務と保証人の預金、定期積金、その他債権とを相殺または払戻充当することができるものとします。なお、弁済の順序、方法については第11条によるものとします。
  - (3) 保証人が借主のため銀行に対して他の保証をしているときは、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額を加えるものとします。なお、銀行の都合によって担保もしくは他の保証またはこの契約による保証人を変更、解除しても免責を主張しないものとします。
  - (4) 保証人が第1項の保証債務を履行した場合には、代位によって銀行から取得した権利は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無償で譲渡するものとします。

3. 住宅ローン契約にもとづく借入金に事業のための資金が含まれる場合、保証人および借主は銀行に対し、次の各号に掲げる事項が真実かつ正確であることを表明および保証します。

(1) 借主は、既に保証人に対し、財産および収支の状況、主たる債務以外に負担している債務の有無ならびにその額および履行状況、主たる債務の担保として他に提供または提供しようとするものがあるときはその旨およびその内容に関する事項を既に提供しており、かつ、借主が保証人に提供した各情報は、事実と異なるものではありません。

(2) 保証人は、既に借主から、前号記載の各情報の提供を受けております。

4. 銀行は、保証人より請求があったときは、遅滞なく、主たる債務の元本および利息、違約金、損害賠償等その債務に従たる全てのものについての不履行の有無並びにこれらの残額およびそのうち弁済期が到来しているものの額に関する情報を提供します。また、銀行は、借主が期限の利益を喪失した場合には保証人に対し、その旨を通知します。

#### 第 24 条（請求）

借主と保証人は、銀行がいずれか一方に対して債務の履行を請求した場合、他方に対してもその効力が及ぶこと、および借主または保証人が複数あるときの借主相互間または保証人相互間においても同様であることを了承します。

#### 第 25 条（固定資産課税台帳の閲覧等）

銀行において、市町村備付の借主および保証人の所有に係る不動産等の固定資産課税台帳の閲覧ならびに証明書および戸籍謄本等の交付を借主ならびに保証人に代って受けることを承諾いたします。

#### 第 26 条（合意管轄）

1. 住宅ローン契約にもとづく借主および保証人と銀行との間の諸取引の契約準拠法は日本法とします。

2. 住宅ローン契約にもとづく諸取引に関して訴訟の必要を生じた場合には、徳島簡易裁判所をもって管轄裁判所とすることに合意します。

以 上