

# 賃貸マンション・アパートローン規定

みずほ信託銀行

# 賃貸マンション・アパートローン規定

<b>【一括貸付】をご利用の場合（第1条、第2条）</b> .....	4
第1条（元利金の返済方法） .....	4
第2条（借入利率の変更と適用方法） .....	5
<連動金利型> .....	5
<固定金利選択型> .....	5
<固定金利型> .....	7
<b>【分割貸付】をご利用の場合（第1条、第2条）</b> .....	7
第1条（元利金の返済方法） .....	7
第2条（借入利率の変更と適用方法） .....	8
<連動金利型> .....	8
<固定金利選択型> .....	9
<b>【一括貸付・分割貸付】共通（第3条～第35条）</b> .....	10
第3条（元利金等の自動返済） .....	10
第4条（損害金） .....	11
第5条（費用の負担） .....	11
第6条（繰上げ返済） .....	12
第7条（担保） .....	12
第8条（期限前の全額返済義務） .....	13
第9条（反社会的勢力の排除） .....	14

第 10 条（銀行からの差引計算） .....	15
第 11 条（借主からの相殺） .....	15
第 12 条（債務の返済等にあてる順序） .....	16
第 13 条（代り証書等の差し入れ） .....	16
第 14 条（印鑑照合） .....	16
第 15 条（諸費用の自動引落し） .....	17
第 16 条（届出事項） .....	17
第 17 条（報告および調査） .....	17
第 18 条（団体信用生命保険） .....	17
第 19 条（債権譲渡） .....	18
第 20 条（債務履行の場所） .....	19
第 21 条（管轄裁判所の合意） .....	19
第 22 条（個人信用情報機関への登録等） .....	19
第 23 条（確定申告書等の提出） .....	21
第 24 条（成年後見人等の届出） .....	21
第 25 条（相続） .....	22
第 26 条（建物に対する抵当権の設定） .....	22
第 27 条（第三者のための担保設定の禁止行為） .....	22
第 28 条（取得不動産の使用目的・用途の変更、建物の増改築） .....	23

第 29 条（違約条項） .....	23
第 30 条（検査済証の提出） .....	23
第 31 条（損害保険） .....	24
第 32 条（保証） .....	24
第 33 条（事業計画等のリスク） .....	25
第 34 条（履行の請求の効力） .....	26
第 35 条（情報提供に関する表明） .....	26

## 【一括貸付】をご利用の場合（第1条、第2条）

### 第1条（元利金の返済方法）

1. 毎回の元利金返済方法は、賃貸マンション・アパートローン契約書（以下、本ローン契約書という）の元利金返済方法に記載のとおり（「元利均等返済」または「元金均等返済」）とし、その内容は次のとおりです。

#### ①「元利均等返済」の場合

毎回の元利金返済額（以下、毎回返済額という）は、未償還元本金額に賦金率を乗じて算出するものとし、借入利率が変更されない限り均等になるものとし、毎回返済額のうち利息は各返済日に1か月分を後払いします。

#### ②「元金均等返済」の場合

毎月の元利金返済日に元金として銀行が別途作成する返済予定表の毎月元金返済額を返済するものとし、利息は1か月分を後払いします。

2. 毎回の利息は（元本残高×借入年利率×1/12）で計算します。
3. 借入期間中を通じて原則として本ローン契約書の「毎月の元利金返済日」（その日がみずほ信託銀行株式会社（以下、銀行という）の休業日にあたる場合は翌営業日）に元利金を返済します。

ただし、借入日から最初に到来する毎月の元利金返済日までが1か月未満の端数日数となる場合は、その毎月の元利金返済日には元利金の返済は行わないこととし、その端数日数に対する利息については1年を365日として日割で計算し、借入日から2回目に到来する「毎月の元利金返済日」を第1回利息返済日として通常の元利金返済額に加算して返済するものとし、

4. 最終回返済額は利息計算の端数処理のため、毎回返済額と異なる場合があります。
5. 元本返済を据え置く期間（据置期間）を設定する場合は、当該期間中は利息のみの支払とし、本ローン契約書の「第1回元利金返済日」（銀行の休業日にあたる場合は翌営業日）より、元本を含めた元利金を返済します。

## 第2条（借入利率の変更と適用方法）

### <連動金利型>

1. 連動金利型は短期プライムレート連動型とし、銀行所定の短期プライムレート+1.0%を基準金利とします。
2. 基準金利が変更される都度、基準金利と同一の幅で適用利率を上げまたは下げするものとし、基準金利が変更された日の属する月の翌月の定例約定償還日の翌日から新利率を適用するものとし、基準金利が引上がる場合には毎回返済額が前月を上回ります。
3. 適用利率が変更になったとき、銀行は借入年利率×1/12を用いて、元利均等返済の場合は賦金率の再計算を行い、これを適用して毎回返済額を計算し直し、また、元金均等返済の場合は毎月の利息額を計算し直すものとし、これに基づく新返済額を次の返済日までに書面にて通知するものとし、
4. 借入期間中に他の金利型ローンへ変更する場合は、固定金利選択型（銀行所定の固定金利期間の中から選択ができます）を選択するものとし、銀行所定の固定金利期間の種類は、将来の金融情勢等により、銀行が変更することがあります。固定金利選択型を選択する場合は銀行所定の再設定手数料を支払うものとし、最終期限までの期間を超えた固定金利期間を選択しないものとし、

なお、適用利率水準によっては毎回返済額が前月を上回ることもあります。固定金利選択型を選択した場合の取扱いは、本条<固定金利選択型>のとおりとします。

### <固定金利選択型>

1. 固定金利期間中の借入利率は、当初利率のまま変更しないものとし、
2. 固定金利期間満了後の取扱いは、引続き固定金利選択型（銀行所定の固定金利期間の中から選択ができます）とするか、または、連動金利型（短期プライムレート連動型）へ変更するか、のいずれかを選択するものとし、銀行所定の固定金利期間の種類は、将来の金融情勢等により、銀行が変更することがあります。また、残存期間が選択できる固定金利期間よりも短くなった場合、連動金利型（短期プライムレート連動

型)へ変更するものとします。当初固定金利期間満了日の1か月前までに銀行から満了通知をし、さらに満了日以降適用すべき利率に関して、固定金利選択型、連動金利型(短期プライムレート連動型)のそれぞれについて金利決定次第、借主に通知するものとします。借主は満了日の2営業日前までに書面にて選択する金利を銀行あて通知するものとします。ただし、固定金利選択型を選択する場合は銀行所定の再設定手数料を支払うものとし、最終期限までの期間を超えた固定金利期間を選択しないものとします。満了日の2営業日前までに特に申出ない場合は、連動金利型(短期プライムレート連動型)を選択したものとします。

なお、選択後借入利率は、満了日における銀行所定の店頭表示金利と同率とします。以降固定金利選択型適用中は、期間満了の都度同様の取扱いとします。固定金利期間満了日以降の適用利率により毎回返済額が変更になります。適用利率水準によっては毎回返済額が前月を上回ることもあります。固定金利期間満了時に連動金利型(短期プライムレート連動型)を選択した場合の取扱いは、本条<連動金利型>のとおりとします。

3. 借主が約定返済を遅滞しているなど、銀行が債権保全を必要とする相当の事由があると認めた場合には本条<固定金利選択型>第2項を適用せず、銀行が金利種類を連動金利型(短期プライムレート連動型)に指定できるものとし、この時の利率は満了日における短期プライムレート連動型の銀行所定の店頭表示金利とします。借主が団体信用生命保険の被保険者となっている場合は団体信用生命保険付の店頭表示金利を適用するものとします。この場合、銀行は満了日の1週間前までにその旨借主あて通知するものとします。
4. 借主が、最終期限前に全部または一部を繰上げ返済しようとする場合には、繰上げ返済予定日の2週間前までに銀行所定の申込書にて通知し、あらかじめ銀行の了解を得るものとします。
5. 本条<固定金利選択型>第4項の場合において、固定金利期間満了前に繰上げ返済する場合は銀行所定の事務手数料とは別に以下の繰上げ返済違約金を繰上げ返済日に支払うものとします。

繰上げ返済違約金金額 = 繰上げ返済金額 × 2% (ただし、最低金額を3万円とします)

### <固定金利型>

1. 借入期間中は、借入利率は変更しないものとします。
2. 借主が、最終期限前に全部または一部を繰上げ返済しようとする場合には、繰上げ返済予定日の2週間前までに銀行所定の申込書にて通知し、あらかじめ銀行の了解を得るものとします。
3. 本条<固定金利型>第2項の場合において、固定金利期間満了前に繰上げ返済する場合は銀行所定の事務手数料とは別に以下の繰上げ返済違約金を繰上げ返済日に支払うものとします。

繰上げ返済違約金金額 = 繰上げ返済金額 × 2% (ただし、最低金額を3万円とします)

### 【分割貸付】をご利用の場合 (第1条、第2条)

#### 第1条 (元利金の返済方法)

1. 毎回の元利金返済方法は、賃貸マンション・アパートローン契約書 (以下、本ローン契約書という) の元利金返済方法に記載のとおり (「元利均等返済」または「元金均等返済」) とし、その内容は次のとおりです。

##### ① 「元利均等返済」の場合

毎回の元利金返済額 (以下、毎回返済額という) は、未償還元本金額に賦金率を乗じて算出するものとし、借入利率が変更されない限り均等になるものとします。ただし、連動金利型 (短期プライムレート連動型) においては最終回借入れ分の初回の利息返済日、固定金利選択型においては第1回の固定金利期間満了日 (ただし当該日に利息または元利金の返済が遅延している場合は、遅延が解消された日の直後の元利金返済日) までは、各回の借入毎の未償還元本金額に、当該借入に対応する利率に応じた賦金率を乗じて算出した金額の合計額とします。毎回返済額のうち利息は各返済日に1か月分を後払いします。

## ②「元金均等返済」の場合

毎月の元金返済日に元金として銀行が別途作成する返済予定表の毎月元金返済額を返済するものとし、利息は1か月分を後払いします。

2. 毎回の利息は(元本残高×借入年利率×1/12)で計算します。ただし、連動金利型(短期プライムレート連動型)においては最終回借入れ分の初回の利息返済日、固定金利選択型においては、第1回の固定金利期間満了日(ただし当該日に利息または元金の返済が遅延している場合は、遅延が解消された日の直後の元金返済日)までは、(各回の借入毎の元本金額×当該借入に対応する利率×1/12)で計算される金額の合計額とします。
3. 借入期間中を通じて原則として本ローン契約書記載の「毎月の元金返済日」(その日がいずれも信託銀行株式会社(以下、銀行という)の休業日にあたる場合は翌営業日)に元金を返済します。

ただし、借入日から最初に到来する毎月の元金返済日までが1か月未満の端数日数となる場合は、その毎月の元金返済日には元金の返済は行わないこととし、その端数日数に対する利息については1年を365日として日割で計算し、借入日から2回目に到来する「毎月の元金返済日」を第1回利息返済日として通常元金返済額に加算して返済するものとします。

4. 最終回返済額は利息計算の端数処理のため、毎回返済額と異なる場合があります。
5. 元本返済を据え置く期間(据置期間)を設定する場合は、当該期間中は利息のみの支払とし、本ローン契約書の「第1回元金返済日」(銀行の休業日にあたる場合は翌営業日)より元本を含めた元金を返済します。

## 第2条(借入利率の変更と適用方法)

### <連動金利型>

1. 短期プライムレート連動型とし、銀行所定の短期プライムレート+1.0%を基準金利とします。
2. 基準金利が変更される都度、基準金利と同一の幅で適用利率を引上げまたは引下げす

るものとし、基準金利が変更された日の属する月の翌月の定例約定償還日の翌日から新利率を適用するものとし、基準金利が引上がる場合には毎回返済額が前月を上回ります。

3. 適用利率が変更になったとき、銀行は借入年利率×1/12を用いて、元利均等返済の場合は賦金率の再計算を行い、これを適用して毎回返済額を計算し直し、また、元金均等返済の場合は毎月の利息額を計算し直すものとし、これに基づく新返済額を次回の返済日までに書面にて通知するものとし、

4. 借入期間中に他の金利型ローンへ変更する場合は、固定金利選択型（銀行所定の固定金利期間の中から選択ができます）を選択するものとし、銀行所定の固定金利期間の種類は、将来の金融情勢等により、銀行が変更することがあります。固定金利選択型を選択する場合は銀行所定の再設定手数料を支払うものとし、最終期限までの期間を超えた固定金利期間を選択しないものとし、

なお、適用利率水準によっては毎回返済額が前月を上回ることもあります。固定金利選択型を選択した場合の取扱いは、本条〈固定金利選択型〉のとおりとします。

#### 〈固定金利選択型〉

1. 固定金利期間中の借入利率は、当初利率のまま変更しないものとし、
2. 固定金利期間満了後の取扱いは、引続き固定金利選択型（銀行所定の固定金利期間の中から選択ができます）とするか、または、連動金利型（短期プライムレート連動型）へ変更するか、のいずれかを選択するものとし、銀行所定の固定金利期間の種類は、将来の金融情勢等により、銀行が変更することがあります。また、残存期間が選択できる固定金利期間よりも短くなった場合、連動金利型（短期プライムレート連動型）へ変更するものとし、当初固定金利期間満了日の1か月前までに銀行から満了通知をし、さらに満了日以降適用すべき利率に関して、固定金利選択型、連動金利型（短期プライムレート連動型）のそれぞれについて金利決定次第、借主に通知するものとし、借主は満了日の2営業日前までに書面にて選択する金利を銀行あて通知するものとし、ただし、固定金利選択型を選択する場合は銀行所定の再設定手数料を支払うものとし、

最終期限までの期間を超えた固定金利期間を選択しないものとします。満了日の2営業日前までに特に申出ない場合は、連動金利型（短期プライムレート連動型）を選択したものとします。

なお、選択後借入利率は、満了日における銀行所定の店頭表示金利と同率とします。以降固定金利選択型適用中は、期間満了の都度同様の取扱いとします。固定金利期間満了日以降の適用利率により毎回返済額が変更になります。適用利率水準によっては毎回返済額が前月を上回ることもあります。固定金利期間満了時に連動金利型（短期プライムレート連動型）を選択した場合の取扱いは、本条〈連動金利型〉のとおりとします。

3. 借主が約定返済を遅滞しているなど、銀行が債権保全を必要とする相当の事由があると認められた場合には本条〈固定金利選択型〉第2項を適用せず、銀行が金利種類を連動金利型（短期プライムレート連動型）に指定できるものとし、この時の利率は満了日における短期プライムレート連動型の銀行所定の店頭表示金利とします。借主が団体信用生命保険の被保険者となっている場合は団体信用生命保険付の店頭表示金利を適用するものとします。この場合、銀行は満了日の1週間前までにその旨借主あて通知するものとします。
4. 借主が、最終期限前に全部または一部を繰上げ返済しようとする場合には、繰上げ返済予定日の2週間前までに銀行へ通知し、あらかじめ銀行の了解を得るものとします。
5. 本条〈固定金利選択型〉第4項の場合において、固定金利期間満了前に繰上げ返済する場合は銀行所定の事務手数料とは別に以下の繰上げ返済違約金を繰上げ返済日に支払うものとします。

繰上げ返済違約金金額 = 繰上げ返済金額 × 2%（ただし、最低金額を3万円とします）

6. 本ローン契約書に記載された「当初固定期間満了日」は2回目以降の借入にも適用されるものとします。

### 【一括貸付・分割貸付】共通（第3条～第35条）

## 第3条（元利金等の自動返済）

1. 元利金の返済は、本ローン契約書記載の借主名義の返済用預金口座から自動返済方法によります。ただし、第8条または第9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を除きます。
2. 借主は、元利金の返済のため、各返済日（返済日が銀行休業日の場合には、その日の翌営業日。以下同じ。）までに毎回の元利金返済額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。
3. 銀行は、各返済日に普通預金・総合口座通帳または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、返済用預金口座の残高が毎回の元利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。
4. 毎回の元利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、銀行は元利金返済額と損害金の合計額をもって、本条第3項と同様の取扱いができるものとします。

#### 第4条（損害金）

元利金の返済が遅れたときは、遅延している元本に対し年14%（1年を365日とし、日割で計算する）の損害金を支払うものとします。

#### 第5条（費用の負担）

1. 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 振込手数料・当行手数料（審査費用・一括繰上げ返済事務手数料・一部繰上げ返済事務手数料・返済条件変更手数料・火災保険質権設定手数料・固定金利選択型利用時の再設定手数料等）等の費用
  - ② 抵当権の設定、抹消または変更の登記に関する費用。
  - ③ 担保物件の調査または取立もしくは処分に関する費用。
  - ④ 借主または連帯保証人に対する権利の行使または保全に関する費用。
2. 借主が銀行あてに差入した課税文書の印紙税は、借主が負担するものとします。

## 第6条（繰上げ返済）

1. 借主が、この契約による債務を期限前に繰上げて返済できる日は本ローン契約書に定める毎月の元金返済日とし、この場合には、繰上げ返済日の2週間前までに銀行所定の申込書にて通知し、あらかじめ銀行の了解を得るものとします。
2. 借主が繰上げ返済する場合は、繰上げ返済事務に係る銀行所定の事務手数料を繰上げ返済日に支払うものとします。
3. 繰上げ返済を行う場合、固定金利選択型ならびに固定金利型については、本条第2項の事務手数料のほかに繰上げ返済違約金を支払う必要があります。
4. 借主が、最終期限前に全部または一部を繰上げ返済しようとする場合には、毎回の返済額を変更せず返済期間を短縮する方法、返済期間を変更せず返済額を減額する方法、毎回の返済額の変更と返済期間の短縮をする方法のいずれかを選択するものとします。  
毎回の返済額を変更せず返済期間を短縮する場合、一部繰上げ返済できる金額は繰上げ返済日に続く月単位の返済元本の合計額となります。

## 第7条（担保）

1. 担保価値の減少、借主の信用不安等の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債権を保全しうる担保を差し入れ、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. 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し、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。
3. 担保は、かならずしも法定の手続きによらず、一般に妥当と認められる方法、時期、価値等により、銀行において取立または処分の上、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あてることができるものとし、なお残債務がある場合には、借主は直ちに返済するものとします。
4. 借主の差し入れた担保について、事変、災害、輸送途中のやむを得ない事故等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、借主はこの契約による債務全額について期限の利益を失い、本ローン契約書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 借主が返済を遅延し、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 借主が住所変更の届出を怠るなど借主の責めに帰すべき事由によって銀行に借主の所在が不明となったとき。
  - ③ 借主の預金その他の銀行に対する債権について、仮差押、保全差押または差押の命令・通知が発送されたとき。
2. 次の各場合には、借主は、銀行から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、本ローン契約書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 借主が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 借主が支払を停止したとき、または、借主につき、破産手続開始もしくは民事再生手続開始その他これに類する法的整理手続開始の申立があったとき。
  - ③ 借主が手形交換所の取引停止処分を受けたとき。
  - ④ 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。
  - ⑤ 借主ならびに連帯保証人がこの契約の規定および本ローン契約書に違反したとき。
  - ⑥ 保証人が本条第1項または本条第2項の各号の一にでも該当したとき。
  - ⑦ 本条第2項1号から6号までの各号のほか借主の信用状態に著しい変化が生じ、または担保権もしくは担保の目的物の価値に著しい減少を生ずるなど元利金（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。
  - ⑧ 借主が本契約により取得した不動産について、借入契約期間中に使用目的・用途を変更したとき。

## 第9条（反社会的勢力の排除）

1. 借主は、借主または保証人が、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. 借主は、借主または保証人が、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、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。

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

#### 第10条（銀行からの差引計算）

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、もしくは第8条または第9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金額と、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、相殺し、または借主の預金その他の債権について所定の手続きを省略し、払戻し、解約または処分のうえ、その取得金をもって債務の返済にあてることができます。これらの場合、書面により通知するものとします。
2. 本条第1項によって差引計算をする場合には、債権債務の利息、および損害金の計算期間は差引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その他の債権の規定の定めによります。ただし、期限未到来の預金その他の債権の利息について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、日割で計算します。

#### 第11条（借主からの相殺）

1. 借主は、この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、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. 本条第1項によって相殺をする場合、相殺計算を実行する日は本ローン契約書に定める毎月の元利金返済日とし、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最終期限、毎回の返済額については第6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2週間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. 本条第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、預金その他の債権の利率については預金その他の債権の規定の定めによります。

## 第 12 条（債務の返済等にあてる順序）

1. 第 10 条により銀行から差引計算を行う場合に、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、銀行は債権保全上等の事由により、どの債務との差引計算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、本条第 2 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. 本条第 2 項のなお書または本条第 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 13 条（代り証書等の差し入れ）

事変、災害等やむを得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、銀行の請求によって代り証書等を差し入れるものとします。

## 第 14 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この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。

## 第 15 条（諸費用の自動引落し）

この契約に関して借主が負担すべき火災保険料および第 5 条に定める費用については、普通預金通帳または総合口座通帳、同払戻請求書によらず返済用預金口座から払戻しのうえ、支払にあて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出た事項に変更があったときは、借主ならびに連帯保証人は直ちに銀行に書面で届出るものとします。
2. 借主ならびに連帯保証人が本条第 1 項の届出を怠ったために、銀行が借主ならびに連帯保証人から最後に届出のあった氏名、住所にあてて通知または送付書類を発送した場合には、延着しまたは到達しなかったときでも通常到達すべき時に到達したものとします。

## 第 17 条（報告および調査）

1. 借主ならびに連帯保証人は、銀行が債権保全上必要と認めて請求をした場合には、担保の状況、および借主ならびに連帯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. 借主ならびに連帯保証人は、担保の状況、または借主ならびに連帯保証人の信用状態について重大な変化を生じたとき、または生じるおそれのあるときは、銀行から請求がなくても遅滞なく報告するものとします。

## 第 18 条（団体信用生命保険）

1. 借主は、銀行等が所定の方法により借主を被保険者とし、銀行等を保険契約者兼保険金受取人とする団体信用生命保険を締結したときは、以下についても約定するものとします。

①借主が被保険者となれないこと、その他の理由により本条による保険契約の利益を受

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、それについて銀行等に何らの異議を述べないものとしします。

②借主、または連帯保証人は、借主に、本条による保険契約の定める保険事故が発生したときは、遅滞なく銀行に通知のうえその指示に従うものとしします。

③ 銀行が、保険金を受領したときは、銀行に対する借主の債務の返済日如何にかかわらず、銀行が適宜債務の返済にあてたものとして取扱うものとしします。なお、残債務があれば約定どおり返済するものとしします。

④本条第1項3号の場合、万一告知義務違反その他の理由により生命保険会社より、保険金の返還請求を受けたときは、保険金の受領はなかったものとし、借主または連帯保証人はこの債務について直ちに返済するものとしします。

2. 本条第1項の場合、本契約に適用される店頭表示金利は、団体信用生命保険付の店頭表示金利となることを借主はあらかじめ承諾します。

3. 借主が満年齢81歳に達した日の直後に到来する元利金返済日の翌日以降に適用される店頭表示金利は、団体信用生命保険無しの店頭表示金利となることを借主はあらかじめ承諾します。

4. 本条第1項3号の場合は、第6条の規定は適用しないものとしします。

## 第19条（債権譲渡）

1. 借主は、銀行が将来この契約による貸付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します。この場合、借主に対する通知は省略することができるものとしします。

2. 本条第1項により債権が譲渡された場合で、この旨の通知が省略されているときは、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）の代理人になるものとしします。借主は銀行に対して、従来どおり本ローン契約書に定める方法によって毎回の元利金返済額を返済し、銀行はこれを譲受人に交付するものとしします。

## 第 20 条（債務履行の場所）

この約定による債務履行の場所は、本ローン契約書の銀行の取引店とします。

ただし、銀行は必要に応じ履行の場所をその指示するところに変更することができます。

## 第 21 条（管轄裁判所の合意）

この契約について訴訟の必要を生じた場合には、銀行本店または銀行支店の所在地を管轄する裁判所を管轄裁判所とすることに合意します。

## 第 22 条（個人信用情報機関への登録等）

1. 借主ならびに連帯保証人は、下記の個人情報（その履歴を含む）が銀行が加盟する個人信用情報機関に登録され、同機関および同機関と提携する個人信用情報機関の加盟会員によって自己の与信取引上の判断（返済能力または転居先の調査をいう。ただし、銀行法施行規則第 13 条の 6 の 6 等により、返済能力に関する情報については返済能力の調査の目的に限る）のために利用されることに同意します。

登録情報	登録期間
氏名、生年月日、性別、住所（本人への郵便不着の有無等を含む）、電話番号、勤務先等の本人情報	下記の情報のいずれかが登録されている期間
借入金額、借入日、最終返済日等の本契約の内容およびその返済状況（延滞、代位弁済、強制回収手続、解約、完済等の事実を含む）	本契約期間中および本契約終了日（完済していない場合は完済日）から 5 年を超えない期間
銀行が加盟する個人信用情報機関を利用した日および本契約またはその申込みの内容等	当該利用日から 1 年を超えない期間
不渡情報	第 1 回目不渡は不渡発生日から 6 か月を超

	えない期間、取引停止処分は取引停止処分日から 5 年を超えない期間
官報情報	破産手続開始決定等を受けた日から 10 年を超えない期間
登録情報に関する苦情を受け、調査中である旨	当該調査中の期間
本人確認資料の紛失・盗難等の本人申告情報	本人から申告のあった日から 5 年を超えない期間

2. 借主ならびに連帯保証人は、本条第1項の個人情報、その正確性・最新性維持、苦情処理、個人信用情報機関による加盟会員に対する規則遵守状況のモニタリング等の個人情報の保護と適正な利用の確保のために必要な範囲内において、個人信用情報機関およびその加盟会員によって相互に提供または利用されることに同意します。

3. 本条前2項に規定する個人信用情報機関は次のとおりです。各機関の加盟資格、会員名等は各機関のホームページに掲載されております。なお、個人信用情報機関に登録されている情報の開示は、各機関で行います。(銀行ではできません)

①銀行が加盟する個人信用情報機関

全国銀行個人信用情報センター

<https://www.zenginkyo.or.jp/pcic/>

TEL 0120-540-558

(携帯電話・PHSの場合 TEL 03-3214-5020)

②同機関と提携する個人信用情報機関

(株)日本信用情報機構

<https://www.jicc.co.jp/> TEL 0570-055-955

(株)シー・アイ・シー

<https://www.cic.co.jp/> TEL 0570-666-414

## 第23条(確定申告書等の提出)

借主ならびに連帯保証人は、実行後毎年銀行に確定申告書、事業収支状況確認資料、決算書(法人の場合)等の写しを提出するとともに、借主ならびに連帯保証人の収入・資産・負債等の状況について銀行が債権保全上必要と認める事項を報告するものとします。なお、提出を受けた確定申告書、事業収支状況確認資料、決算書(法人の場合)等、および借主ならびに連帯保証人の資産・負債状況等に係る資料については、借主ならびに連帯保証人に返却せず一定期間経過後銀行が廃棄するものとします。

## 第24条(成年後見人等の届出)

1. 家庭裁判所の審判により、借主または連帯保証人のいずれかに補助・保佐・後見が開始

- された場合には、直ちに書面によって、借主または連帯保証人のいずれかが成年後見人等の氏名その他必要な事項の届出をします。家庭裁判所の審判により、借主または連帯保証人の成年後見人等について補助・保佐・後見が開始された場合も、同様とします。
2. 家庭裁判所の審判により、借主または連帯保証人について任意後見監督人の選任がなされた場合には、その旨および任意後見人氏名その他必要な事項を直ちに書面によって届出します。
  3. 借主または連帯保証人についてすでに補助・保佐・後見開始の審判を受けている場合、借主または連帯保証人の成年後見人等についてすでに補助・保佐・後見開始の審判を受けている場合、または借主または連帯保証人についてすでに任意後見監督人の選任がなされている場合にも、前2項と同様に、直ちに書面によって届出をします。
  4. 前3項の届出事項に取消または変更等が生じた場合も同様に、直ちに書面によって届出をします。
  5. 前4項の届出を怠ったために生じた損害については、借主または連帯保証人が負担するものとし、銀行には一切請求しません。

## 第25条（相続）

1. 借主または連帯保証人において万一相続が開始されたとき、その相続人または借主ないしは連帯保証人はすみやかに銀行に通知するものとし、
2. 借主に相続が開始したときは、銀行の承諾する者を債務引受人とする債務承継手続きをすみやかに行うものとし、連帯保証人において相続が開始したときは、銀行の承諾する者をあらたに連帯保証人とする手続きをすみやかに行うものとし、

## 第26条（建物に対する抵当権の設定）

借主は、担保土地の上に建物が建築された場合には、当該建物完成後遅滞なく追加担保として抵当権設定者をして銀行のため銀行の指定する順位にて抵当権を設定登記させるものとし、

## 第27条（第三者のための担保設定の禁止行為）

借主は、上記担保土地および建物につき、第三者のために上記抵当権と同順位またはこれに優先する担保権の設定およびこれに類するいっさいの行為を行わせないものとします。

## 第 28 条（取得不動産の使用目的・用途の変更、建物の増改築）

借主は、借入契約期間中に、本ローン契約書借入要項記載の「取得不動産の使用目的・用途」を変更する場合、建物の増改築を行う場合は、あらかじめ銀行の承諾を得るものとします。

## 第 29 条（違約条項）

1. 第 26 条、第 27 条、ならびに第 28 条に違反した場合は、銀行の請求により期限の利益を失い、本ローン契約書記載の返済方法によらず、直ちにローン契約による債務全額を返済するものとし、分割貸付において、未融資金がある場合には、当該金員の貸付を行わないこととします。
2. 借主は、これまでに銀行へ提供した情報が真正かつ正確なものであることを表明するとともに、借入までに今後追加して提供する情報があれば、これを真正かつ正確なものとすることを誓約します。

なお、かかる情報のうちいずれかが事実と反すると銀行が判断した場合、本契約に違反したものとして、期限の利益喪失その他の不利益を受けることがあること（ただし、借主の責めに帰すべき事由がなく、銀行がそれを認めた場合はその限りではありません）を、あわせて確認します。

## 第 30 条（検査済証の提出）

借主は、担保土地の上に建物が建築された場合には、当該建物完成後遅滞なく銀行に検査済証の写しを提出するものとします。検査済証の提出ができない場合には、借主の故意・過失に関わらず、銀行の請求により期限の利益を失い、本ローン契約書記載の返済方法によらず、直ちにローン契約による債務全額を返済するものとし、分割貸

付において、未融資金がある場合には、当該金員の貸付を行わないこととします。

### 第 31 条（損害保険）

1. 抵当権設定者は、抵当物件について、融資期間中その時価相当額を保険金額とする火災保険契約を銀行が同意する損害保険会社と締結し、銀行のために保険金請求権および返還保険料請求権の上に質権を設定するなど、銀行が直接保険金を受領し、期限にかかわらずこの契約による債務の返済にあてるために必要な、いっさいの手続きをとります。
2. 抵当権設定者は、保険契約の更改、変更および抵当物件の罹災後の保険金等の処置については、すべて銀行の指示に従います。
3. 銀行は債権保全のために必要と認めるときは、抵当権設定者にかわって保険契約を締結し、継続することができるものとします。
4. 本条第 3 項の場合および銀行が債権保全のため火災保険を締結した場合は、抵当権設定者は、銀行が支払った保険料および付帯実費に対し、年 1 4 %（1 年を 3 6 5 日とし、日割で計算する）の割合の損害金をつけて銀行に支払います。

### 第 32 条（保証）

1. 借主の委託に基づき、連帯保証人は、借主が本ローン契約書によって負担する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本ローン契約書に従うものとします。
2. 第 1 6 条（届出事項）、第 2 2 条（個人情報情報機関への登録等）、第 2 4 条（成年後見人等の届出）が借主のみならず連帯保証人に対しても適用されるものとします。
3. 連帯保証人は銀行がその都合によって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. 連帯保証人は、借主がその銀行に対する預金その他の債権による相殺権を有するときであっても、銀行に対する債務の履行を拒みません。
5. ①連帯保証人が本ローン契約による保証債務のうち一部を履行した場合、代位によって銀行から取得した被保証債務、担保権および他の連帯保証人に対する保証履行請求権等（以下、担保権および他の連帯保証人に対する保証履行請求権を「担保権等」とい

う)は、借主が銀行に対し被保証債務を負担をしている間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。

②本条第5項1号の場合、借主および連帯保証人は、銀行が単独で担保権等を実行しても異議を申立てず、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します。

③本条第5項2号の担保権等からの回収に関し、銀行は常に連帯保証人に優先するものとします。

6. 連帯保証人が借主と銀行との取引について、他に根保証をしている場合には、この保証契約とは別に当該根保証もその極度額において引続き有効なものとします。

7. 保証人が個人の場合

本契約に基づく保証が2013年12月5日に全国銀行協会および日本商工会議所が公表した経営者保証に関するガイドライン（公表後の改定内容を含む。以下、「ガイドライン」という。）の適用対象である場合に、保証人が、本契約に基づく保証債務の整理についてガイドラインに則った整理を申請したときは、銀行はガイドラインに即して当該整理の成立に向けて誠実に対応するよう努めることとします。

### 第33条（事業計画等のリスク）

1. 借主は、以下のリスクを十分認識のうえ、本契約を締結することとします。

#### ①不動産事業に関する事項

- ・ 物件の経年劣化により、物件収支及び物件価値が悪化・下落（物理的な劣化、賃貸物件としての競争力が低下）するリスクがあること
- ・ 景気や不動産市況の変動により、賃料減少・空室率増加などが生じ、物件収支および物件価値が悪化・下落するリスクがあること
- ・ 計画している賃料水準が相場よりも高い場合、想定した賃料収入が得られないリスクがあること
- ・ 物件の取得価格が相場よりも高い場合、将来に売却する際に、損失が発生する可能性が高まったり、十分な自己資金を投入しなければ、借入額が過大となったりするリスクがあること

- ・ サブリース契約については、保証賃料が賃料見直し条項などにより減額されたり、サブリース業者の業績悪化等により契約自体が継続困難になり中途解約されたりするリスクがあること
- ・ 一棟貸し等テナント数が少ない物件において、中途解約に備えて違約金を定めていても、中途解約される可能性があり、その場合にテナントの信用状況次第では中途解約の違約金が契約通りに支払われないリスクがあること

#### ②外部環境変動に関する事項

- ・ 金利上昇や修繕費高騰等の影響により、物件収支が悪化するリスクがあること
- ・ 天災や不慮の事故等により、想定していた賃料収入を得られなくなったり、予期せぬ支出が発生したりするリスクがあること

#### ③お客様の状況変化等に関する事項

- ・ 就業状況、健康状況、家族状況、相続発生等により、収支の変化、資産分散、税負担発生等、返済能力に影響が生じるリスクがあること

### 第 34 条（履行の請求の効力）

借主は、銀行が現在および将来の連帯保証人の一人に対して履行の請求をしたときは、借主に対してその履行の請求の効力が生じるものとするについて、合意します。

### 第 35 条（情報提供に関する表明）

借主が事業のために借入を申し込み、かつ、連帯保証人が個人である場合、借主および連帯保証人は、次のとおり表明します。

①借主は、連帯保証人に対し、以下の記載事項に関して、銀行に対して提供した情報を含む、正確な情報を提供しました。

- ・ 財産および収支の状況
- ・ 被保証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
- ・ 被保証債務の担保として他に提供し、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

②連帯保証人は、借主から、以下の記載事項に関して、保証をするかどうかの判断に必要な情報の提供を受けました。

- ・ 財産および収支の状況
- ・ 被保証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
- ・ 被保証債務の担保として他に提供し、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

以上