

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、債務者が(西暦) 年 月 日付金銭消費貸借契約(「住宅ローン契約書」によるものをいい、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ならびにこの約定を承認のうえ、その所有する後記物件の上に、順位後記の抵当権を設定しました。

- (1) 金 額 金 _____ 円也
- (2) 利 率 年 _____ %
- (3) 損 害 金 年 14% (年 365 日 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した。
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(抵当建物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、この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、前項と同様の手続をとります。
3. 前2項の保険契約の継続、更改、変更および保険目的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、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、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 借地権

1. 抵当権設定者は、抵当建物の敷地につきその借地期間が満了したときは、借地借家法第22条・第23条・第24条の定期借地権を除き直ちに借地契約継続の手続をとります。また、土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. 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、直ちに借地借家法第10条第2項の所定の掲示を行ったうえ、速やかに地主の承諾を得て建物を建築してこの抵当権と同一内容・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は保険金等によって弁済を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

債務不履行のときは、貴社は抵当物件を必ずしも法定の手続によらず、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、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、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。

以 上