

不動産担保ローン契約規定

お客さまは、住信SBIネット銀行(以下「当社」といいます。)との間で、三井住友トラスト・ローン&ファイナンス株式会社(以下「保証会社」といいます)の保証のもとに、不動産担保ローン取引を行う場合は、この規定(以下「本規定」といいます。)における下記条項のほか、別途定める各取引に係る規定(以下「各取引規定」といいます。)に従うことに同意するものとします。

お客さまと当社との間の三井住友トラスト・ローン&ファイナンス保証付不動産担保ローン取引に関する契約(以下「本契約」といいます。)は、本規定のほか、「三井住友トラスト・ローン&ファイナンス保証付不動産担保ローン契約書」記載の借入要項(以下「借入要項」といいます。)をその内容とします。

お客さまからの申込を、当社および保証会社が審査し、かかる審査の結果を当社所定の方法によりお客さまに通知するとともに上記申込を承諾した後に、お客さまが当社所定の手続きを行い、当社がお客さまに借入要項に定める借入金額を交付した場合、お客さまは当社に本契約に従ってその元本を返済し利息その他の債務を支払うことを約します。

当社による借入金額の交付がなされない場合、本契約の効力は生じないものとします。

第1条 借入金利

1. 本契約に基づく借入金額に適用される金利を、借入金利といいます。借入金利は、本契約の定めによるものとします。
2. 当初借入金利は、頭書に基づき当社が借入金額を交付した日(以下「ローン実行日」といいます。)現在において当社が定める金利とします。以後の借入金利は変動金利とし、第6条の規定に従うものとします。
3. 本条1項および2項にかかわらず、当社は、金融情勢の変化その他相当の事由があると認められる場合には、借入金利を相当の範囲で変更することができるものとします。

第2条 遅延損害金

1. お客さまは元利金の返済を遅延した場合には、遅延している元金に対し年14%(1年を365日とし、日割りで計算する)の遅延損害金を支払うものとします。
2. 前項にかかわらず、当社は、金融情勢の変化その他相当の事由があると認められる場合には、遅延損害金の割合を相当の範囲で変更することができるものとします。

第3条 元利金の計算方法

1. 利息は借入要項に定める元利金返済日(以下「約定返済日」といいます。)に後払いするものとし、毎回の元利金返済額は、毎月の元利金返済額および半年毎増額返済額(以下まとめて「約定返済額」といいます)とともに、均等とします(ただし、本条6項の規定による場合を除きます)。

2. 利息は、原則として1年を12ヵ月として月割りで計算します。
3. 毎月の元金返済額の利息は、通常、毎月返済部分の元金残高×借入金利×1/12で計算します。
4. 半年毎増額返済額の利息は、増額返済部分の元金残高×借入金利×6/12で計算します。ただし、端数月数が生じる場合には、増額返済部分の元金残高×借入金利×1/12×端数月数で計算します。
5. 当初借入金利の変更がなされた場合の約定返済額の変更は第6条の定めによります。
6. ローン実行日から第1回約定返済日までの期間中に1ヵ月未満の端数日数がある場合や第7条の繰上返済にあたって端数日数が生じる場合等、本規定の適用により1ヵ月未満の端数日数が生じる場合は、その端数日数の利息については、当社所定の計算方法により毎月返済部分と半年毎増額返済部分に分けて1年を365日としてローン実行日等を含めて日割りで計算し、それぞれ、当社所定の約定返済日の約定返済額に加えて返済するものとします。
7. 最終の約定返済日(以下「最終回約定返済日」といいます)の約定返済額は、通常の約定返済額と異なる場合があります。

第4条 返済用預金口座

当社におけるお客さまの代表口座円普通預金を、本契約にもとづく返済用の口座(以下「返済用預金口座」といいます。)とします。また、お客さまは本契約にもとづく債務(以下「本債務」といいます。)を完済するまで、返済用預金口座を解約することはできません。

第5条 約定返済

1. お客さまは、本契約に基づき、毎月の約定返済日に、約定返済額を当社に返済するものとします。ただし、半年毎増額返済月の約定返済日には、半年毎増額返済額を毎月の元金返済額に加えて返済するものとします。
2. お客さまは、約定返済日が土・日・祝日およびその他法令で定められた銀行の休日(以下「休日」といいます。)にあたる場合、当該休日直後の当社の営業日に返済するものとし、当社は、これを約定返済日に返済したものとして取扱います。
3. お客さまは、毎月の約定返済日(前項に定める場合は、休日にあたる約定返済日の直後の当社の営業日とし、以下本項及び次項において「約定返済日等」といいます。)までに返済用預金口座に約定返済額相当額を預け入れるものとし、当社は、当該約定返済日等に約定返済額を払戻請求書無しに自動的に引落すことにより、返済に充当します。ただし、返済用預金口座の残高が約定返済額に満たない場合には、当社はその一部の返済に充てる取扱いをせず、その全額について返済は遅延するものとします。また、返済用預金口座の残高が、約定返済額のほか第7条に定める繰上返済等、当日に同口座から引落すべき金額の合計額に満たない場合には、当社は、任意の順序により引落すことができるものとします。
4. お客さまが前項に定められた預入をせず、これにより約定返済日等に約定返済額の返済をしなかった場合には、当社は毎回の約定返済額と遅延損害金の合計額をもって前項ただし書と同様の取扱いができるものとします。
5. 返済用預金口座の残高が約定返済額に満たないために返済が遅延した場合は、当社はお客さまの入金後いつでも返済用預金口座から返済すべき金額を自動的に引落とし、当社の任意の順序により本契

約に基づく債務の返済の支払いに充当することができるものとします。ただし、本債務のほか、お客さまが当社に対して返済を遅滞している、返済用預金口座から引き落とされるべき債務がある場合には、当社は、当社の任意の順序により、返済用預金口座の残高を本債務のほか、他の債務の支払いに充当することができるものとします。

第6条 変動金利の適用

1. 約定返済額

当初の約定返済額は、ローン実行日現在の元金残高、最終回約定返済日までの残存期間、借入金利等により当社所定の方法で計算するものとします。以降は、以下本条各項の規定に基づき約定返済額が見直されるものとします。

2. 借入金利の変更

- (1) 借入金利は、当社の短期プライムレート(短期貸出最優遇金利)(以下いずれも「短プラ」といいます)を基準とし、短プラの変動に伴って以下各号に定めるところにより変更されるものとします。
- (2) 前号による借入金利の変更は毎年4月1日、10月1日(以下両日とも「基準日」といいます。)の年2回行うものとし、今回基準日の短プラが前回基準日の短プラ(ローン実行日後最初に到来する基準日についての「前回基準日の短プラ」は、ローン実行日現在の短プラとします)と差がある場合に、その金利差と同じ幅で引き上げまたは引き下げるものとします。
- (3) 前号の変更による新しい借入金利(以下「新借入金利」といいます。)は、基準日が4月1日の場合は6月の約定返済日の翌日から、基準日が10月1日の場合は12月の約定返済日の翌日から適用するものとします(以下、6月の約定返済日の翌日および12月の約定返済日の翌日を「新借入金利適用日」といいます)。
- (4) 当社は、本項2号により借入金利の変更が行われる場合、原則として、新借入金利適用日の1ヵ月前までに新借入金利および毎回の約定返済額の元金・利息の内訳などを当社所定の方法にて通知するものとします。
- (5) 当社は金融情勢の変化、その他相当の事由により、本項1号で短プラと定めた金利を廃止した場合には、短プラを一般に代替されるものに変更することができるものとし、変更後初回における短プラとの比較は、当社が相当と認める方法によるものとします。以後新たに短プラから変更となったものの取り扱いが廃止された場合も同様とします。

3. 約定返済額の変更

- (1) 本条2項2号により借入金利が変更されても、ローン実行日後5回目の10月1日を基準日とする新借入金利適用日までは、約定返済額は各基準日における金利変更前と同一とします。ただし、約定返済額の内訳である元金・利息の内訳は変わります。
- (2) 当社は、ローン実行日後5回目の10月1日基準日以降5年ごとの応当日(以下「毎回約定返済額計算基準日」といいます。)において、その借入金利、その適用時期における約定未返済元金、残存借入期間、本条4項の未払利息に基づいて、毎回約定返済額計算基準日以降最初に到来する1月の約定返済日から次の毎回約定返済額計算基準日以降最初に到来する12月の約定返済日まで(以下「同一返済額期間」といいます)の新しい約定返済額(以下「新約定返済額」といいます)を算

出するものとし、それに従い、お客さまは同一返済額期間における最初の約定返済日から新約定返済額を支払います。ただし、新約定返済額は変更前の約定返済額の1.25倍を超えないものとしません。なお、新約定返済額は、その後に借入金利の変更が行われても、当該新約定返済額に係る同一返済額期間は変更されず、約定返済額の内訳である元金・利息の内訳が変わるものとしません。

- (3) 当社は、原則として、前号の新約定返済額による返済の開始日の2ヵ月前までに新約定返済額(元金・利息の内訳)および借入金利などを当社所定の方法にて通知するものとしません。

4. 未払利息

- (1) 本条2項により借入金利が引き上げられたため、支払うべき利息が所定の約定返済額を超える場合には、その超過額(以下「未払利息」といいます。)は新借入金利による2回目以降の約定返済日に約定返済額に含めて支払うものとし、その充当の順序は、未払利息、その約定返済日において支払うべき利息、元金の順とします。
- (2) 前号の取り扱いについては、毎月返済部分と半年毎増額返済部分は別に行うものとしません。
- (3) 第7条の繰上返済をする場合に未払利息があるときは、繰上返済日にそれを支払うものとしません。
- (4) 最終回返済額は、約定返済額にかかわらず、残存元金とその利息に未払利息を加えた金額とします。

第7条 繰上返済

1. お客さまは、第5条に定める約定返済の他、繰上返済日の10営業日前までに当社に申し出ることにより、当社の承諾を得て、返済用預金口座に資金を預け入れたうえで、最終回約定返済日以前に繰上返済をすることができるものとしません。ただし、返済の遅滞等の特別な事情がある場合、当社は繰り上げ返済を承諾しないことができます。

2. 一部繰上返済

- (1) 前項により、お客さまが指定した金額(ただし、当社所定の金額以上とします)を借入金残額の一部として返済する場合、当社所定の手数料をあわせて支払うものとしません。
- (2) 一部繰上返済は、毎月返済部分と半年毎増額返済部分のいずれについて行うものかをお客さまが指定できるものとし、いずれかの約定返済日にのみ行うことができるものとしません。
- (3) 一部繰上返済を行う場合、一部繰上返済後の返済について、最終回約定返済日を変えずに約定返済額を減額するものとしません。なお、一部繰上返済を行った後の初回および最終回約定返済日における約定返済額は、通常の約定返済額と異なる場合があります。

3. 全額繰上返済

本条1項により、お客さまが借入金残額の全額を一括して返済する場合、当社所定の手数料をあわせて支払うものとしません。全額繰上返済する場合には、毎回の約定返済額についてはその繰上返済日直前の約定返済日の翌日から繰上返済日までの、半年毎増額返済額についてはその繰上返済日直前の半年毎増額返済月の約定返済日の翌日から繰上返済日までの、それぞれの未払経過利息もあわせて支払うものとしません。

第8条 返済条件の変更

第7条の繰上返済に伴う返済条件の変更については、当社がお客さまからの変更の申し出を承諾

したときに、それぞれの各条項に基づき契約条件が変更されます。この場合、原則として当社から書面での通知などは行いません。

第9条 期限の利益の喪失

1. お客さまが次の各号の一つにでも該当した場合は、当社からの通知、催告等がなくても、本契約による一切の債務につき当然に期限の利益を失い、直ちに債務の全額を返済するものとします。
 - (1) 第5条に定める約定返済を遅延し、次の約定返済日までに当該遅延した元利金額およびこれに対する遅延損害金全額を返済しなかったとき。
 - (2) 支払停止または破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始もしくは特定調停その他これらに類する手続きの申立があったとき。
 - (3) 手形交換所の取引停止処分を受けたとき。
 - (4) お客さまの当社に対する預金債権、その他の債権または当社に預託する資産もしくは債務の担保の目的物について、仮差押、または仮処分、差押の命令の通知が發送されたとき。
 - (5) 本債務に限らず、当社に対する債務(いずれの支店との取引に関するものかは問わないものとします。)について期限の利益を喪失したとき。
 - (6) 保証会社が、お客さまとの間の保証委託契約を取消または解除し、もしくは、当社との間の保証契約を取消または解除したとき。
 - (7) お客さまが住所変更の届出を怠るなどお客さまの責めに帰すべき事由によってお客さまの所在が当社にとって不明となったとき。
 - (8) 相続の開始があったことが当社にとって明らかとなったとき。
 - (9) お客さまが当社に開設した預金口座について、当該預金口座にかかる預金規定の解約事由が発生し、当社が預金取引の停止または預金口座の解約の通知を発信したとき。
2. お客さまが次の各号の一つにでも該当した場合は、当社の請求によって本契約による一切の債務について期限の利益を失い、直ちに債務を全額返済するものとします。
 - (1) お客さまが第9条の2第1項柱書および各号のいずれかに該当し、もしくは第9条の2第2項各号のいずれかに該当する行為をし、または第9条の2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、当社がお客さまとの取引を継続することが不適切であると判断したとき。
 - (2) お客さまが本契約または当社との各取引規定の一つにでも違反したとき。
 - (3) 本契約に関し、当社に差し入れた書面への虚偽の記載、虚偽の申告、虚偽の資料提供があったことが判明したとき。
 - (4) 上記の他、当社が、お客さまについて債権保全を必要とする相当の事由が生じるおそれがあると認めたとき。
 - (5) お客さまが保証会社との取引規定に違反したとき
3. お客さまが住所変更の届出を怠るなどお客さまの責めに帰すべき事由により、前項の請求が延着または到達しなかった場合には、通常到達すべきときに期限の利益が失われたものとします。
4. 当社は、お客さまが本条の規定により期限の利益を失った場合、お客さまが当社に開設している預金口

座の入出金を禁止する等取引を制限できるものとします。

第9条の2 反社会的勢力の排除

1. お客さまは、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するものとします。

- (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. お客さまは、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するものとします。

- (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当社の信用を毀損し、または当社の業務を妨害する行為
- (5) その他前各号に準ずる行為

3. 第9条2項1号の規定の適用により、お客さまに損害が生じた場合にも、当社になんらの請求をすることができません。また、当社に損害が生じたときには、お客さまがその責任を負うものとします。

第10条 当社からの相殺

1. 当社は、本契約によるお客さまに対する債権のうち、各約定返済日が到来したもの、または第9条の規定によって既に期限が到来した債権全額と、お客さまの預金債権その他の債権とを、その債権の期限または通貨の種類にかかわらず、いつでも相殺できるものとします。
2. 前項により相殺する場合、債権債務の利息および遅延損害金等の計算については、その期間を計算実行日までとし、預金の金利については当社の定めによるものとします。また、外国為替相場については当社の計算実行時の相場を適用するものとします。

第11条 お客さまからの相殺

1. お客さまは、本債務と、期限の到来しているお客さまの当社に対する預金その他の債権とを、本債務の

期限が未到来であっても相殺することができます。この場合、お客さまの相殺通知は書面によるものとし、相殺の手続きは当社の定めるところによるものとします。

2. 前項によりお客さまが相殺する場合、債権債務の利息、遅延損害金等の計算については、その期間を相殺通知の到達日までとし、預金の金利については当社の定めによるものとします。また、外国為替相場については当社の計算実行時の相場を適用するものとします。

第12条 充当の指定

1. 当社から相殺をする場合に、本債務の他に当社との取引上の他の債務があるときは、当社は債権保全の必要等の事由により、どの債務との相殺にあてるかを指定することができます。お客さまは、その指定に対して異議を述べないものとします。
2. お客さまから返済または相殺をする場合に、本債務の他に当社との取引上の他の債務があるときは、お客さま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。ただし、お客さま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、当社が適当と認める順序方法により充当または相殺することができます。お客さまはその充当または相殺に対して異議を述べないものとします。
3. 前項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、当社は遅滞なく異議を述べられるものとし、この場合、前項にかかわらず、担保、保証の有無、軽重、処分の難易、弁済期の長短などを考慮して、当社の指定する順序方法により充当または相殺することができるものとします。
4. 当社が指定するお客さまの債務については、その期限が到来したものとして、当社は充当または相殺することができるものとします。

第13条 債権回収会社への業務委託および譲渡

1. お客さまは、当社が必要と認めるときは、本契約にもとづき当社が有する債権に関して、「債権管理回収業に関する特別措置法」に基づき法務大臣より営業許可を受けた債権管理回収会社(以下「債権回収会社」といいます)にその回収を委託することができ、債権回収会社が当社に代わりお客さまへ請求し、取り立てることに同意するものとします。
2. お客さまは、当社が必要と認めるときは、本契約にもとづき当社が有する債権を、債権回収会社に対し譲渡することに同意するものとします。

第14条 債権回収会社以外への債権譲渡

1. お客さまは、当社が将来、本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)する可能性があること、および当社が譲渡した債権を再び譲り受ける可能性があることをあらかじめ承諾するものとします。この場合、お客さまに対する通知は省略することができるものとします。
2. 前項の規定により、当社が債権を他に譲渡した場合、当社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)の代理人になることができるものとします。この場合、お客さまは当社に対して、従来どおり本規定に定める方法によって毎回の約定返済金額を支払い、当社はこれを譲受人に交付するものとします。

第15条 代り証書等の差し入れ

1. 本契約に関して契約書等を作成している場合に、契約書等が事変・災害・輸送途中の事故等やむを得ない事情によって紛失・滅失・損傷または延着した場合には当社の帳簿、伝票等の記録に基づいて債

務を返済していただくものとします。ただし、契約書等が事変・災害・輸送途中の事故等やむを得ない事情によって紛失・滅失・損傷または延着した場合もしくは契約書等を作成していない場合において、当社から請求があれば直ちに代り証書を差し入れていただくものとします。

第16条 住民票等の取得同意

本契約に基づく債権保全のためその他の事由により当社が必要と認めた場合、お客さまは、当社がお客さまの住民票の写し等を取得することに同意します。

第17条 諸費用の負担および支払方法

1. お客さまは本契約にかかわる次の各号に規定する費用を負担するものとします。
 - (1) 事務取扱手数料、繰上返済手数料、条件変更手数料など当社所定の各種手数料
ただし、これらの費用は、利息との合計で、利息制限法の範囲内とします。
 - (2) 本契約の印紙代
 - (3) お客さまに対する督促、権利の行使または保全に関する費用
2. 前項各号に規定するお客さま負担の諸費用は、当社所定の日までに返済用預金口座に預け入れるものとし、当社は当社所定の日、その金額を払戻請求書無しに自動的に引落すことにより、当社が受け取りまたは所定の先へ支払うものとします。ただし当社が特に認めた場合には、お客さまによる振込など他の方法によることができるものとします。
3. お客さまが保証会社に対して支払う保証委託事務手数料については、当社がその相当額を融資金から控除して、当社名義で保証会社宛に直接振り込むものとします。

第18条 規定の変更

当社は、次の各号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、当社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上で、本規定を変更することができます。

- (1) 変更の内容がお客さま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。

第19条 公正証書の作成等

お客さまは、当社の請求があるときには、直ちに本債務について、強制執行の認諾のある公正証書を作成するため必要な手続きをとります。なお、このために要した費用はお客さまが負担するものとします。

第20条 報告および調査

1. お客さまは、当社が債権保全上必要と認めて請求した場合には、お客さま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します。
2. お客さまは、担保の状況もしくはお客さま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、当社に遅滞なく報告するものとします。

第21条 規定の準用

本規定に定めのない事項については、銀行取引規定のほか、当社の他の規定、規則などすべて当

社の定めるところによるものとします。当社の他の規定、規則などは当社WEBサイトへの掲示により告知します。

以上