

楽天銀行不動産担保ローン約款

本約款は、楽天銀行株式会社（以下「当行」といいます。）の不動産担保ローンを利用する債務者、連帯保証人及び抵当権設定者が当行に差し入れた金銭消費貸借契約証書（以下「本契約書」といいます。）により締結した不動産担保ローン契約（以下「本契約」といいます。）に基づく借入に適用されます。

第1条 契約の成立等

1. 本契約は、債務者が事前に申し出、当行が承諾した借入日（以下「融資実行日」といいます。）に、債務者が指定した円預金口座へ本契約書に記載された借入要項（以下「借入要項」といいます。）の借入金額欄記載の額（以下「借入金」といいます。）を、当行が送金することにより成立します。
2. 当行は、本契約に基づく借入金と第16条第1項各号に定める費用（当行が当行以外の債権者に代わって受領する場合を含みます。）とを差引いた上で、その残額を債務者が指定した円預金口座へ送金します。この場合、債務者は当該残額を受領したことをもって、前項に定める借入金を交付されたものとします。

第2条 借入利率及び適用金利

1. 本契約に基づき債務者に実際に適用される金利（以下「借入利率」といいます。）は、市場金利等をもとに当行が定める金利（以下「適用金利」といいます。）に基づき決定するものとします。
2. 新規借入時の借入利率は、融資実行日時点の適用金利に基づき決定されるものとし、以後の借入利率については、第4条第1項の定めに基づき決定されるものとします。
3. 当行は、本約款の定めにかかわらず、金融情勢の変化その他の相当の事由があると認められる場合には、借入利率を見直すことができるものとし、この場合、当行は約定返済額（第3条第1項に定める毎月返済分の返済額及び第3条第2項に定める6ヶ月毎増額返済分の返済額をいいます。以下同じ。）を上限なく変更することができるものとします。

第3条 約定返済

1. 債務者は、借入要項の毎月返済分の欄に記載された第1回返済日、第2回以降の返済日及び最終返済日の各返済日（以下「毎月返済分の返済日」といいます。）に、借入要項の毎月返済分の欄に記載された毎回の元利金返済額（以下「毎月返済分の返済額」といいます。）を支払うものとします。
2. 債務者は、6ヶ月毎増額返済を併用するときは、借入要項の6ヶ月毎増額返済分の欄に記載された第1回返済日、第2回以降の返済日の各返済日（以下「6ヶ月毎増額返済分の返済日」といいます。）に、借入要項の6ヶ月毎増額返済分の欄に記載された毎回の元利金

返済額（以下「6 か月毎増額返済分の返済額」といいます。）を支払うものとします。

3. 約定返済日（第3条第1項に定める毎月返済分の返済日及び第3条第2項に定める6ヶ月毎増額返済額の返済日をいいます。以下同じ。）が休日（銀行法（昭和56年法律第59号）第15条及び銀行法施行令（昭和57年政令第40号）第5条に定める休日をいいます。以下同じ。）の場合には、その翌営業日（営業日は休日以外の日をいいます。以下同じ。）に支払うものとします。

4. 債務者は、当行所定の時期までに当行所定の方法により申し出、これをやむを得ないものとして当行が認めたときは、約定返済日を変更することができます。この場合、変更後の約定返済日における支払開始の時期および方法等については、すべて当行の指示によるものとします。

第4条 変動金利の適用

1. 借入利率の変更

(1) 借入利率の変更は、融資実行日を起算日として5年後の応答日（応答日が暦にない月においては当該月の末日。以下同じ。）が属する月の前月1日（以下「基準日」といいます。）に行うものとし、今回基準日の適用金利が前回基準日の適用金利（本契約締結後、最初に到来する基準日についての「前回基準日の適用金利」は、融資実行日の適用金利とします。）と差がある場合に、その利率差と同じ幅で引き上げ、又は引き下げるものとします。なお、以降も同様とします。

(2) 前項の定めにより変更された借入利率（以下「新借入利率」といいます。）は、基準日が属する月の翌月の約定返済日の翌日（以下「新借入利率適用日」といいます。）から適用するものとします。

(3) 当行は金融情勢の変化その他の相当の事由があると認められる場合には、適用金利の算出方法を合理的と判断される他の方法に変更することができるものとし、当該変更後の方法により算出された金利を第2条第1項に定める適用金利として、これに基づき借入利率を決定します。また、他の方法から更に別の他の方法へ変更する場合についても同様とします。なお、当該変更後の最初に到来する基準日を今回基準日として第1項に定める比較をするときは、第1項の定めにかかわらず、当行が相当と定める方法により比較するものとします。

2. 約定返済額の変更

(1) 債務者は、前項の定めにより新借入利率が引き上げ、又は引き下げられた場合には、今回基準日時点における新借入利率、残存元金、残存期間等に基づき再計算された約定返済額を新借入利率適用日後の最初に到来する約定返済日から支払うものとします。なお、当行は約定返済額を上限なく変更することができるものとします。

(2) 第2条第3項の定めにより新借入利率が変更されたときは、第4条第1項第2号の定めにかかわらず、見直し後の借入利率を新借入利率、当行が別途定める日を新借入利率適

用日として、前項の定めを適用するものとします。

第5条 利息

1. 利息は、毎月返済分及び6か月毎増額返済分の元金残高のそれぞれに対して借入利率を乗じ、これを1年を365日とした日割で計算した額に、約定返済日に応じて第2項に定める日数を乗じた額を約定返済日に後払いします。
2. 前項の日数は、第1回目の約定返済日については、融資実行日の翌日を起算日として第1回目の約定返済日までの日数、第2回目以降の約定返済日については、前回約定返済日の翌日を起算日として次の約定返済日までの日数とします。また、繰上返済等により、約定返済日以外の日に支払うときは、前回の約定返済日の翌日から当該支払日までの日数とします。

第6条 遅延損害金

債務者は、本契約に基づき支払うべき債務（遅延損害金を含みます。）のいずれかについて、その期限の利益を失ったときは、当行に対して支払うべき元金に、年12.9%の割合により、1年を365日とする日割計算による遅延損害金を当行に支払うものとします。

第7条 最終の約定返済日等の取扱い

債務者は、借入利率の変更等により最終の約定返済日又は繰上返済により完済する日に遅延損害金、利息及び元金の一部が残存するときは、最終の約定返済日又は繰上返済により完済する日に一括してこれを支払うものとします。返済期間の延長は行いません。

第8条 返済方法等

1. 返済方法は、約定返済日に預金口座振替により返済する方法（以下「自振返済」といいます。）によるものとし、債務者は、自振返済に用いる金融機関口座（以下「自振口座」といいます。）として、本契約につき一に限り、債務者名義の当行の円普通預金口座（以下「当行口座」といいます。）又は当行以外の円預金口座（以下「他行口座」といいます。）を指定することができるものとします。ただし、当行が債務者に対して、返済方法の変更を要請した場合、債務者は直ちに当行の指定する返済方法へ変更するとともに、その必要書類の提出及び手続を直ちに行うことにあらかじめ同意するものとします。
2. 当行口座を自振口座として指定したときは、債務者は本契約に基づく債務を完済するまで、自振口座の変更及び解約をすることはできないものとします。
3. 債務者は、当行所定の方法又は金融機関若しくは収納会社所定の方法により自振返済の手続を行うものとします。また、債務者又は当行、金融機関若しくは収納会社の都合により、自振口座の変更が必要となったとき及び当行から口座振替依頼書の再提出若しくは預金口座振替手続の再設定の要請があったときは、直ちに新しい口座振替依頼書の提出若し

くは預金口座振替手続の再設定に応じるものとします。なお、債務者からの口座振替依頼書の提出が一定期間内になかった場合、口座振替依頼書記載の収納会社が当行に代わって口座振替手続を代行する場合があることを債務者はあらかじめ承諾するものとします。

4. 債務者は、自振返済の手続が完了するまでは、当行が指定する銀行口座への振込による返済を求める等、事前に返済方法を指定した場合には、これに従うものとします。なお、この場合に生じる手数料は債務者が負担するものとします。

5. 約定返済日は、当行所定の複数の返済日の中から会員が指定した日であって、当行が承認した日とします。なお、第1回目の約定返済日は、融資実行日の翌日から毎月返済分の返済日までの期間が14日以上の場合には、融資実行日の翌月の約定返済日とし、14日未満の場合には、融資実行日の翌々月の約定返済日とします。

6. 約定返済日に自振口座の残高が約定返済額に満たないため、預金口座振替ができなかったときは、当行は、いつでも自振口座から約定返済額相当額を引き落とし、本契約に基づく債務に充当することができるものとします。なお、本項に定める引落しは、自振口座への入金日時等により、入金日より以降の日となる場合があることを債務者はあらかじめ承諾するものとします。

第9条 繰上返済

1. 債務者は、別途当行が定める期限までに当行所定の方法により当行に通知し、当行が承諾したときは、借入要項の定めによらず、期限前に本契約に基づく債務の全部又は一部を、別途当行が指定した方法により、繰り上げて返済することができるものとします。

2. 繰上返済しようとする日（以下「繰上返済日」といいます。）までに発生した利息及び遅延損害金があるときは、当行が定める方法により計算し、繰上返済日に一括して支払うものとします。

3. 繰上返済した金額は、繰上返済日以降最初に到来する第4条第2項第1号に定める再計算の際に考慮されるものとします。ただし、繰上返済日以降最終の毎月返済分の返済日までの間に第4条第1項第1号に定める借入利率の変更が行われなときは、繰上返済した金額に応じた回数分に対応する期間を繰上返済前との返済期間から差し引いた期間を短縮するものとします。ただし、6か月毎増額返済分との併用をしている場合、最終の6か月毎増額返済分の返済日は最終の毎月返済分の返済日を超えることはできません。

第10条 期限前の全額返済義務

1. 債務者又は連帯保証人について次の各号に掲げる事由の一つでも該当したときは（連帯保証人については第1号及び第4号を除く。）、債務者は本契約に基づく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、直ちに本契約に基づく債務全額を返済するものとします

(1) 本契約に基づく債務の返済を1回でも、また一部でも怠ったとき

(2) 一般の支払を停止し、または債務整理のための和解、調停等の申し立てをし、もしくは破産、民事再生、会社更生、特別清算の申し立てをし、またはこれらを申し立てられたとき

(3) 預金その他の当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

(4) 保証会社から保証中止または解約の申し出があったとき

(5) 振出、もしくは引受、参加引受、裏書、保証した手形または小切手を不渡りにしたとき

(6) 相続の開始があったとき

(7) 借入申込時に故意に虚偽の申告をしたことが明らかとなったとき

(8) 第 17 条所定の届け出を怠り、または所在が不明になったとき

(9) 当行に対する本取引以外の債務について期限の利益を失ったとき

2. 債務者について次の各号に掲げる事由のいずれかに該当し、若しくは抵当権設定者について第 1 号、第 3 号又は第 5 号ないし第 10 号に該当し、若しくは連帯保証人について第 1 号、第 2 号、第 9 号ないし第 11 号に該当し、当行から請求したときは、債務者は、本契約に基づく債務の全部又は一部につき期限の利益を失い、借入要項に定める返済方法によらず、直ちにその債務を返済するものとします。

(1) 本契約又はその他の当行との契約条項の一つにでも違反したとき

(2) 刑事上の訴追を受けたとき

(3) 担保目的物について差押又は競売手続の開始があったとき

(4) 借入金を当行が承諾した借入金の用途以外の用途に使用したとき

(5) 当行の承諾を得ないで担保目的物の所有権又は担保目的物が建物である場合において敷地の使用権原を第三者に譲渡したとき

(6) 担保目的物が滅失し、損傷し、又は著しく減価したとき

(7) 担保目的物が建物である場合において敷地の使用権原を失ったとき

(8) 担保目的物が法令により収用され、又は使用されたとき

(9) 当行に提出した書類に虚偽があったとき又は二重申込その他不正な方法により借入をしていたとき

(10) 当行若しくは当行から債権譲渡を受けた者の債権を侵害すべき行為をしたとき又は本契約若しくは当行との間で締結した抵当権設定契約その他当行との間で締結した担保権の設定契約の各条項に違反する行為をしたとき

(11) 退職、休職、転職等により、または、当行の再審査の結果今後の返済に支障が出ると判断される等、信用状況が著しく悪化したと判断されるとき

第 11 条 当行からの相殺

1. 当行は、債務者又は連帯保証人が本契約に基づく債務を履行しなければならない場合、

その債務と債務者又は連帯保証人の預金その他の当行に対する債権とを、その債権の期限のいかんにかかわらず、いつでも相殺することができるものとします。

2. 前項の相殺ができる場合には、当行は事前の通知及び所定の手続を省略し、預金その他の諸預け金の払戻しを受け、本契約に基づく債務の返済に充当することもできるものとします。

3. 前二項の定めにより相殺をする場合における債権債務の利息及び遅延損害金の計算については、その期間を相殺実行の日までとし、預金の利率は預金規定等の定めによるものとします。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日とする日割で計算します。また、外国為替相場については当行の計算実行時の相場を適用するものとします。

第12条 債務者からの相殺

1. 債務者又は連帯保証人は、当行へ書面により相殺の通知をすることにより、本契約に基づく債務と期限の到来している自身の当行に対する預金その他の債権とを、本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るものとします。

2. 前項の定めにより相殺する場合には、相殺計算を実行する日は相殺通知の到達の日とし、相殺できる金額、相殺に伴う手数料及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9条に準じるものとします。

3. 第1項の定めにより相殺をする場合には、債権債務の利息及び遅延損害金の計算については、その期間を相殺計算実行の日までとし、預金の利率は預金規定等の定めによるものとします。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るものとします。また、外国為替相場については当行の計算実行時の相場を適用するものとします。

第13条 債務の返済等に充当する順序

1. 当行に支払うべき額が本契約に基づく債務及び債務者の当行に対し負担するその他の債務の全額を消滅させるために足りないときは、当行が適当と認める順序及び方法により充当することができるものとし、債務者はその充当に異議を述べないものとします。

2. 当行から相殺をする場合に、本契約による債務のほかに行取引上の他の債務があるときは、当行は債権保全上等の事由により、どの債務との相殺に充当するかを指定ことができ、債務者はその指定に対して異議を述べないものとします。

3. 債務者から返済又は相殺をする場合に、本契約による債務のほかに行取引上の他の債務があるときは、債務者はどの債務の返済又は相殺に充当するかを指定することができるものとします。なお、債務者がどの債務の返済又は相殺に充当するかを指定しなかったときは、当行が指定することができ、債務者はその指定に対して異議を述べないものとします。

4. 債務者の債務のうち、一つでも返済の遅延が生じている場合等において、前項の債務者

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、当行は遅滞なく異議を述べ、担保の状況等を考慮してどの債務の返済又は相殺に充当するかを指定することができるものとします。

5. 第3項なお書き又は第4項の定めにより当行が指定する債務者の債務については、その期限が到来したものとみなします。

第14条 代わり証書等の差入れ

債務者、連帯保証人又は抵当権設定者は、騒乱、災害等当行の責めに帰すことのできない事由により証書その他の書類が紛失し、滅失し、又は損傷した場合は、当行の請求により代わり証書等を差し入れるものとします。

第15条 印鑑等の照合

当行が、本契約及び抵当権設定契約にかかる諸届その他の書類に使用された印影又は署名（以下「印影等」といいます。）を本契約書に押印又は記載された印影等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、当行は責任を負わないものとします。

第16条 費用の負担

1. 次の各号に掲げる費用は、債務者が単独で又は連帯保証人若しくは抵当権設定者と連帯して負担し、当行が支払った額については直ちに支払います。

- (1) 事務手数料
- (2) この証書の作成に要する費用
- (3) 抵当権の設定、変更又は抹消に要する費用
- (4) 担保目的物の調査又は取立若しくは処分に関する費用
- (5) 債務者、連帯保証人又は抵当権設定者に対する権利の行使又は保全に関する費用
- (6) 前各号に掲げるもののほか、本契約、保証委託契約及び抵当権設定契約に関する一切の費用

2. 当行は、前項各号に掲げる費用を、債務者に確認することなく自振口座から自動引落により払い戻し、又はあらかじめ借入金から差し引くことにより、その支払に充当することができるものとします。

第17条 届出事項

1. 氏名、住所、印鑑、電話番号、電子メールアドレスその他当行に届け出た事項に変更があったとき又は債務者、連帯保証人若しくは抵当権設定者が死亡したときは、債務者、連帯保証人又は抵当権設定者及びこれらの相続人は直ちに当行所定の方法により届け出るも

のとします。

2. 債務者、連帯保証人又は抵当権設定者が前項の届出を怠ったため、当行が債務者、連帯保証人又は抵当権設定者から最後に届出のあった氏名、住所、電子メールアドレスに宛てて通知又は送付書類を発送した場合には、延着し又は到達しなかったときでも通常到達すべきときに到達したものとみなします。

第 18 条 報告及び調査

1. 債務者、連帯保証人又は抵当権設定者は、当行が債権保全上必要と認めて当行又は当行の委嘱を受けた者が請求をした場合には、担保目的物の状況並びに債務者、連帯保証人及び抵当権設定者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. 債務者は、担保の状況又は債務者若しくは抵当権設定者の信用状態について重大な変化を生じたとき、又は生じるおそれのあるときには、当行に報告するものとします。

第 19 条 公正証書の作成

債務者、連帯保証人又は抵当権設定者は、当行の請求があるときは、直ちに本契約に基づく債務を承認し、かつ、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をします。このために要した費用は第 16 条又は抵当権設定契約書の定めるところによります。

第 20 条 抵当権設定

債務者及び抵当権設定者は、本契約に基づく債務を担保するため、本契約締結後直ちに別途定める抵当権設定契約を締結し、当行を抵当権者とする抵当権を設定するものとします。

第 21 条 担保

1. 担保価値の減少、債務者、連帯保証人又は抵当権設定者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、当行からの請求により、債務者は遅滞なく本契約による債権を保全し得る担保、連帯債務者又は連帯保証人をたて、若しくはこれを追加又は変更するものとします。

2. 債務者は、担保について現状を変更し、又は第三者のために権利を設定若しくは譲渡するときは、あらかじめ書面により当行の承諾を得るものとします。当行は、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。

3. 本契約による債務の期限の到来又は期限の利益の喪失後、その債務の履行がない場合には、担保は、必ずしも法定の手続によらず、一般に妥当と認められる方法、時期、価格等により当行において取立又は処分の上、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本契約に基づく債務の返済に充当することができるものとし、なお残

債務がある場合には、債務者又は連帯保証人は直ちに返済するものとします。また、本契約に基づく債務の返済に充当した後、なお取得金に余剰の生じた場合には、当行はこれを取立又は処分前の当該担保の所有者に返還するものとします。

4. 債務者の差し入れた担保について、事変、災害、やむをえない事故等当行の責めに帰すことのできない事情により損害が生じた場合には、当行は責任を負わないものとします。

第 22 条 担保保存義務等

1. 連帯保証人及び抵当権設定者は、当行がその都合により連帯保証人又は抵当権設定者を変更し、若しくはこれらの者との契約を解除することがあっても、これによる免責を主張しないものとします。

2. 連帯保証人及び抵当権設定者は、当行がその都合により連帯保証人又は抵当権設定者の一人についてその債務の一部又は全部を免除し、又は放棄することがあっても、これによる免責を主張しないものとします。

3. 連帯保証人は、連帯保証人の一人についてその債務の一部又は全部について時効が完成することがあっても、これによる免責を主張しないものとします。

4. 連帯保証人又は抵当権設定者が債務の一部を弁済した場合、代位により当行又は当行から債権譲渡を受けた者から取得した権利は、当行又は当行から債権譲渡を受けた者に対する本契約に基づく債務が存在する限り、当行又は当行から債権譲渡を受けた者の同意がなければこれを行使できないものとします。

第 23 条 連帯保証の特則

連帯保証人は、債務者の本契約に基づき当行に対し負担する一切の債務について、債務者と連帯して保証債務を負い、その履行については本契約に従うものとします。

第 24 条 準拠法・合意管轄

1. 本契約は、日本法を準拠法とし、日本法に従って解釈されるものとします。

2. 債務者、連帯保証人又は抵当権設定者の常居所が日本以外の場合であっても、本契約の成立及び効力並びに方式については、当該常居所地法の強行規定の適用がないことを確認します。

3. 本契約に関する訴訟については、当行の本店所在地を管轄する地方裁判所のほか、訴額にかかわらず当行の本店所在地を管轄する簡易裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とするものとします。

第 25 条 反社会的勢力の排除

1. 債務者、連帯保証人又は抵当権設定者は、暴力団員等（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又は特殊知能暴力集団等その他これらに準ずる者をいう。以下同じ。)に該当しないこと及び次の各号に掲げる関係がないことを表明し、かつ将来にわたっても暴力団員等に該当せず、当該関係をもた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
- (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
- (3) 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってする等、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係
- (4) 暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等の関与をしていると認められる関係
- (5) 暴力団員等を従事者とする関係
- (6) その他暴力団員等との社会的に非難されるべき関係

2. 債務者、連帯保証人又は抵当権設定者は、自ら又は第三者を利用して次の各号に掲げ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) 脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
- (4) 風説を流布し、偽計又は威力を用いて当行の信用を毀損し、又は当行の業務を妨害する行為
- (5) その他前各号に掲げる行為に準ずる行為

3. 債務者、連帯保証人又は抵当権設定者が、暴力団員等に該当し、暴力団員等との第1項各号に規定する関係をもち、若しくは前項各号のいずれかに該当する行為をし、又は第1項の規定に基づく表明及び確約に関して虚偽の申告をしたことが判明した場合には、債務者は、当行から返済請求を受けたときは、本契約に基づく債務の全部につき期限の利益を失い、借入要項に定める返済方法によらず、直ちにその債務を返済します。

4. 前項を原因として債務者、連帯保証人又は抵当権設定者に損害が発生したとしても、当行に対して請求をせず、何ら迷惑をかけません。また、当行に損害が発生したときは、債務者、連帯保証人又は抵当権設定者がその責任を負います。

5. 債務者、連帯保証人又は抵当権設定者は、本契約に基づく債務に関し、債務者、連帯保証人又は抵当権設定者が暴力団員等から第2項各号のいずれかに該当する行為を受け、又は受けるおそれがあるときは、当行に直ちに報告を行うとともに、警察に通報し、警察の捜査に協力します。

6. 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26条 規定の準用

本約款に定めのない事項については、当行の他の規定、規則その他当行ウェブサイトへの掲示内容により取り扱います。

第 27 条 約款の改定並びに承諾

本約款が改定された場合には、当行がその内容を債務者、連帯保証人及び抵当権設定者に通知又は告知するものとし、債務者、連帯保証人及び抵当権設定者はその改定された約款に従うことをあらかじめ承諾するものとします。なお、本約款でいう告知とは、当行のウェブサイト公表することをいいます。

以上