

(株式会社ジャックス保証付)

投資用マンションローン規定

本規定には、お客さまがイオン銀行の株式会社ジャックス保証付投資用マンションローンをご利用いただくにあたってご承認いただく規定ならびに用語の解説、商品概要説明書を記載しております。投資用マンションローン契約書をお差し入れいただく前に、よくお読みください。

また、本規定はご契約時にお渡しする投資用マンションローン契約書の写しとともに、大切に保管してください。団体信用生命保険の詳細につきましては、団体信用生命保険の「被保険者のしおり」に記載の契約概要・注意喚起情報をご確認ください。

(2023年5月8日版)

イオン銀行

目次

株式会社ジャックス保証付

I.投資用マンションローン規定

- 第1条 投資用マンションローン規定の承認
- 第2条 借入利率および基準金利
- 第3条 借入利率見直しの基準
- 第4条 借入利率の見直し
- 第5条 返済額の変更
- 第6条 最終約定返済日の取扱
- 第7条 元利金の返済方法
- 第8条 損害金
- 第9条 諸費用の返済用預金口座からの引出
- 第10条 元利金返済額等の自動支払
- 第11条 繰上返済
- 第12条 担保ならびに連帯保証
- 第13条 反社会的勢力の排除
- 第14条 期限前の全額返済義務
- 第15条 銀行からの相殺
- 第16条 借主からの相殺
- 第17条 債務の返済等にあてる順序
- 第18条 代わり証書等の差入
- 第19条 印鑑等の照合
- 第20条 費用の負担
- 第21条 届出事項
- 第22条 報告および調査
- 第23条 団体信用生命保険の付保
- 第24条 債権回収会社への業務委託および債権譲渡
- 第25条 債権回収会社以外への債権譲渡
- 第26条 準拠法・管轄裁判所
- 第27条 個人信用情報機関への登録
- 第28条 個人情報の収集・利用・提供に関する同意
- 第29条 住民票の写しの取得
- 第30条 公正証書の作成
- 第31条 規定の変更

II.投資用マンションローン規定用語解説集

- 1. 金銭消費貸借契約
- 2. 損害金
- 3. 元利金返済額等の自動支払
- 4. 繰上返済
- 5. 未払利息
- 6. 信用不安
- 7. 債権保全
- 8. 連帯保証人
- 9. 担保の現状変更
- 10. 第三者のための権利設定
- 11. 期限の利益
- 12. 法定の手続
- 13. 諸費用
- 14. 法定の順序
- 15. 事変
- 16. 支払の停止
- 17. 手形交換所の取引停止処分
- 18. 差押え
- 19. 競売手続の開始
- 20. 相殺
- 21. 期限未到来の預金
- 22. 期限前解約利率
- 23. 約定利率
- 24. 印影
- 25. 抵当権
- 26. 登記
- 27. 権利の行使または保全に関する費用
- 28. 補助・保佐・後見
- 29. 団体信用生命保険
- 30. 債権譲渡
- 31. 個人信用情報機関
- 32. 公正証書

I.投資用マンションローン規定

この投資用マンションローン規定(以下「本規定」といいます。)は、株式会社イオン銀行(以下「銀行」といいます。)が、株式会社ジャックス(以下「保証会社」といいます。)の連帯保証を受けられる借主に対して実行する投資用マンションローンに適用されます。

第1条(投資用マンションローン規定の承認)

1. 借主は、銀行から金銭を借り受けるため、投資用マンションローン契約書(金銭消費貸借契約証書)を差し入れるにあたり、本規定を承認するものとします。
2. 前項の契約書に基づく投資用マンションローン契約は本規定において「本契約」といいます。また、前項の契約書に記載される借入要項は本規定において「借入要項」といいます。
3. 本契約は、銀行が借主に金銭を交付した時にその効力を生ずるものとします。

第2条(借入利率および基準金利)

1. 借入利率は基準金利に基づくものとします。
2. 基準金利は市場金利等をもとに銀行が定める投資用マンションローン変動金利とします。
3. 当初の借入利率は借入日現在の基準金利に基づき決定されるものとします。

第3条(借入利率見直しの基準)

借入要項に定めた借入利率は、基準金利の変動に伴って第4条に定める方法により引き上げまたは引き下げられるものとします。

第4条(借入利率の見直し)

1. 借入利率の見直しは、毎年5月1日および11月1日(以下それぞれを「基準日」といいます。)に行うものとします。
2. 見直し方法は、基準日における基準金利と前回基準日における基準金利の差をもって借入利率を引き上げまたは引き下げるものとします。ただし、借入後最初の見直しの場合には、前回基準日は当初借入日と読み替えます。
3. 前項により見直した借入利率の適用開始日は次のとおりとします。
 - (1) 基準日が5月1日の場合には、その後に到来する6月の約定返済日の翌日(従って、7月の約定返済日から、新借入利率適用による返済が始まるものとします。)
 - (2) 基準日が11月1日の場合には、その後に到来する12月の約定返済日の翌日(従って、翌年の1月の約定返済日から、新借入利率適用による返済が始まるものとします。)
4. 本条第2項により借入利率が見直された場合、銀行は原則として見直し後第1回の約定返済日の10日前までに、変更後の借入利率並びに毎回の元利金返済額に占める元金部分と利息部分の金額等を書面またはインターネットバンキングに掲示する「ローンご返済予定表」により通知するものとします。

第5条(返済額の変更)

1. 当初の借入後、5回目に到来する11月1日(以下「初回見直し基準日」といいます。)までは、その間に借入利率の変更があっても、見直し基準日の直後に到来する12月の約定返済日の翌日までは、元金部分と利息部分の金額を調整することにより、毎回の元利金返済額は変更しないものとします。銀行は、初回見直し基準日に、借入利率、残存元金、残存期間等に基づいて返済額を算出し直す

ものとし(以下算出し直された返済額を「新返済額」といいます。)、借主は、前条第3項に従い、新返済額を返済するものとし、次に到来する基準日以降も同様とします。ただし、新返済額は、前回返済額の1.25倍を限度とします。

2. 前項の元金部分と利息部分の金額の調整については、次のとおりとします。

(1)ア. 借入利率の引き上げの場合には、増加した利息は、毎回の返済額に含めて支払うものとし、増加した利息相当額だけ、元金の返済を減少させるものとします。ただし、初回見直し基準日までに、支払利息の増加により、利息の支払だけで毎回の返済額を超えたときは、その超過部分(以下「未払利息」といいます。)は、初回見直し基準日の直後に到来する12月の約定返済日まで、その支払を猶予するものとします。

イ. 初回見直し基準日以降に到来する基準日において未払利息の繰り延べがある場合は、銀行所定の計算方法により新返済額を算出するものとします。

ウ. 繰上返済する場合において、未払利息の繰り延べがある場合は、繰上返済日に支払うものとします。

(2)借入利率の引き下げの場合には、減少した利息相当額だけ元金の返済額を増加させるものとします。ただし、未払利息の猶予を受けているときは、その支払を優先させるものとします。

第6条(最終約定返済日の取扱)

最終の返済額見直し以降、借入利率変更に伴い、最終約定返済日に未払利息および元金の一部が残存する場合には、最終約定返済日に一括して支払うものとします。

第7条(元利金の返済方法)

利息は各約定返済日に後払いするものとし、毎回の元利金返済額は均等とします。

(1)毎月返済の利息は、[毎月返済の部分の元金残高×(借入利率×1/12)]で計算します。

(2)借入日から第1回約定返済日までの期間中に1カ月未満の端数日数が生じる場合、その端数日数については銀行所定の計算方法により、借入日を含めて1年を365日とし日割りで計算し毎回の元利金返済額に加えて返済するものとします。

(3)最終回返済額は、利息計算の端数処理のため、毎回の返済額とは異なる場合があります。

第8条(損害金)

元利金の返済が遅れたときは、約定返済日の翌日あるいは期限の利益喪失日の翌日から当該遅延元利金の全てを支払った日までの期間について遅延している元金に対し年14.6%(1年を365日とし、日割りで計算します。)の損害金を支払うものとします。なお、約定返済日が「土曜日」、「日曜日」、「祝日」または「国民の休日」にあたり、第10条第1項に基づき引落日が約定返済日より後の日付となる結果、引落日に元利金の返済が遅れた場合であっても、約定返済日の翌日から遅延損害金が発生します。

第9条(諸費用の返済用預金口座からの引出)

1. 本契約にかかる印紙代、手数料、確定日付料、残高証明書・支払利息証明書発行手数料、その他いっさいの費用については、借主が負担するものとし、銀行は銀行所定の日払戻請求書によらず返済用預金口座から引出のうえ充当することができるものとします。

2. 本契約に関して借主が負担する下記諸費用についても、銀行は前項と同様の手続により返済用預金口座から引出のうえ、各費用ごとの支払先に振替・振込の方法により支払うことができるものとします。なお、振込にかかる振込手数料についても借主の負担とし、銀行は前項と同様の処理ができるものとします。

- (1) 本契約に基づき、不動産登記申請または不動産登記簿閲覧、同謄本・抄本の交付の申請を行うにあたって、保証会社所定の司法書士へそれらの申請を委任・依頼する場合に、借主が当該司法書士に対して支払うべき当該申請に要した費用（登録免許税等印紙代、司法書士の報酬その他いっさいの費用を含みます。）。
- (2) 本契約に基づき、借主が損保代理店または保険会社に火災保険を申し込む場合に当該損保代理店または保険会社に支払うべき保険料。
3. 銀行は、前2項の諸費用については、銀行は前2項の方法によるほか、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10条（元利金返済額等の自動支払）

1. 元利金の返済は、引落日（約定返済日とし、約定返済日が「土曜日」、「日曜日」、「祝日」および「国民の休日」の場合には、これらの日（連続する場合にはその最終日）の翌日をいいます。）に、借入要項記載の借主名義の返済用預金口座からの自動支払の方法によります。ただし、第11条によって繰上返済する場合および第13条、第14条または第23条によって本契約による債務全額を返済しなければならない場合は除きます。
2. 借主は、元利金の返済のため、各約定返済日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、各約定返済日に払戻請求書によらず返済用預金口座から引出しのうえ、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はせず、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入が各約定返済日より遅れた場合には、各約定返済日以外の日であっても、銀行は元利金返済額と損害金の合計額をもって前項と同様の取扱ができるものとします。

第11条（繰上返済）

1. 借主が、本契約による債務を期限前に繰り上げて返済できる日は以下のとおりとします。
 - (1) 全額繰上返済の場合は、国民の祝日に関する法律に規定する休日および12月31日から翌年の1月3日までの日を除く月曜日から金曜日とします。
 - (2) 郵送手続による一部繰上返済の場合は、借入要項に定める毎月の約定返済日とします。この場合、借主は繰上返済日の原則15日前までに通知することとし、銀行所定の依頼書を差し入れることとします。インターネットバンキングによる場合は、(1)と同様とします。
2. 繰上返済により未払利息がある場合には、繰上返済日に支払うものとします。
3. 繰上返済をする場合には、下記の手数料をいただきます。

種別	インターネットバンキング・郵送
一部繰上返済	無料
全額繰上返済	55,000円(税込)

4. 一部繰上返済をする場合には、本条前3項および下表によるほか、銀行所定の方法で取り扱うものとします。

種別	インターネットバンキング・郵送
繰上返済できる金額	借主が指定した金額

	(ただし、返済元金の合計額1万円以上 1円単位とします。)
返済期間の繰上	返済元金に応じて以降の各約定返済日を繰り上げるか、以降の各約定返済日を繰り上げずに毎月の返済額を軽減するかを選択できるものとします。

第12条(担保ならびに連帯保証)

1. 投資用マンションローン対象物件に対して、銀行を第1順位とする単独の抵当権を設定します。
2. 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、借主は遅滞なく本契約による債権を保全しうる担保、連帯保証人をたて、またはこれを追加、変更するものとします。なお、連帯保証人は、借主が本契約によって負担するいっさいの債務について、借主と連帯して保証債務を負い、その履行については、本契約に従うものとします。
3. 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および保証会社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。
4. 本契約による債務の期限の到来また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、価格等により銀行において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係らず本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。また、本契約による債務の返済にあてた後、なお取得金に余剰の生じた場合には、銀行はこれを取立または処分前の当該担保の所有者に返還するものとします。
5. 借主の差し入れた担保について、事変、災害等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13条(反社会的勢力の排除)

1. 借主は、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. 借主は、自らまたは第三者を利用して次の各号に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) 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項の規定に基づく表明・確約が虚偽であったことが判明し、借主との本契約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、借入要項記載の返済方法によらず、直ちに債務全額を返済するものとします。
4. 前2項の規定の適用により、借主に損害が生じた場合にも、借主は銀行になんらの請求をしないものとします。また、銀行に損害が生じたときは、借主がその責任を負うものとします。

第14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、借主は本契約による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、翌々月の約定返済日までに元利金(損害金を含みます。)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)借主が支払を停止したとき。
 - (4)借主が租税公課の滞納処分、または手形交換所の取引停止処分を受けたとき。
 - (5)借主について、保全処分、強制執行、競売の申立、破産手続開始もしくは民事再生手続開始の申立てがあったとき。
 - (6)借主の銀行に対する預金その他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、通知が發送されたとき。
 - (7)保証会社から保証の中止または解約の申立があったとき。
 - (8)借主が第12条第2項もしくは第3項または第18条の規定に違反したとき。
2. 次の各号の事由が一つでも生じた場合には、借主は、銀行からの請求によって、本契約による債務全額について期限の利益を失い、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)借主が銀行または保証会社との取引約定ならびに規定の一つにでも違反したとき。
 - (3)借主が銀行または保証会社に対する債務の一つでも期限に返済しなかったとき。
 - (4)この取引に関し借主が銀行または保証会社に虚偽の資料提供または報告をしたとき。
 - (5)担保の目的物について差押え、競売手続の開始があったとき。
 - (6)借主が本契約により取得した不動産について、本契約期間中に使用目的・用途を変更したとき。
 - (7)前各号のほか、借主の信用状態に著しい変化が生じるなど元利金(損害金を含みます。)の返済ができなくなる相当の事由が生じたとき。

第15条(銀行からの相殺)

1. 銀行は、本契約による債務のうち各約定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本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に係らず相殺することができます。この場合、借主へ書面により通知するものとします。
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、預金規定等の定めによります。ただし、期限未到達

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16条(借主からの相殺)

1. 借主は、本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、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約定返済日とし、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約定返済日の繰上等については第11条に準じるものとします。この場合、銀行へ書面により相殺の通知をするものとし、預金の払戻請求書等は届出印を押印(またはサイン)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、預金規定等の定めによります。

第17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、本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、本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、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. 本条第2項のなお書または前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18条(代わり証書等の差入)

証書その他の書類(電磁的方法により銀行に提供した情報を含みます。)が事変・災害・輸送中のやむを得ない事情により紛失、滅失または損傷した場合には、借主は、銀行の帳簿、伝票、データベース等の記録に基づいて本契約による債務を返済するものとします。なお、銀行が請求した場合には、借主は直ちに代わり証書等の差し入れ、または銀行所定の方法(電磁的方法を含みます。)により代わりの情報を提供するものとします。この場合に生じた費用・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、借主の負担とします。

第19条(印鑑等の照合)

1. 銀行が、本契約にかかる諸届その他の書類に使用された印影(またはサイン)を、投資用マンションローン契約書に押印の印影(またはサイン)または返済用預金口座の届出印鑑(またはサイン)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、銀行に故意または重過失がない限り、銀行は責任を負わないものとします。
2. 銀行が、借主が入力した暗証番号もしくはログインパスワードを銀行の記録と照合し、相違ないと認めて取引したときには、これらにつき偽造・変造または盗用等の事故があっても、これらを利用・入力して行われた取引については借主本人が行ったものとみなし、そのために生じた損害については、銀行に

故意または重過失がない限り、銀行は責任を負わないものとします。

第20条（費用の負担）

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) 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) 借主に対する権利の行使または保全に関する費用。

第21条（届出事項）

1. 氏名、住所、印鑑（またはサイン）、電話番号その他銀行に届け出た事項に変更があったときは、借主は直ちに銀行に銀行所定の方法で届け出るものとします。
2. 借主が前項の届出を怠ったり、銀行からの通知を受領しないなど借主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が延着し、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。
3. 借主および借主の成年後見人、保佐人、補助人、これらの監督人、任意後見人、任意後見監督人その他のこれらに類する者（以下、これらを併せて「成年後見人等」といいます。）は、借主につき後見・保佐・補助等の開始の請求または審判の申立があった場合または審判がなされた場合、成年後見人、保佐人、補助人、これらの監督人、またはこれに類する者が選任された場合、任意後見契約に関する法律に基づく任意後見契約が締結された場合、および任意後見監督人が選任された場合には、各事由につき直ちに銀行に書面で届け出るものとし、関連文書（審判申立書、審判書および確定証明書、後見登記事項証明書等の写しを含みます。）および詳細（関係者の連絡先を含みます。）を提出するものとします。また、後見、保佐、補助等の終了、成年後見人等の解任、辞任、変更、権限の付与・変更等、または契約の変更、解除、終了等、その他後見・保佐・補助、任意後見契約に関連するいっさいの事項につき変更があった場合についても同様とします。上記届出の前に生じた損害および借主が上記届出を怠ったために生じた損害については、銀行はいっさい責任を負わないものとします。
4. 借主の成年後見人等につき後見・保佐・補助等の開始の請求または審判の申立があった場合または審判がなされた場合、成年後見人、保佐人、補助人、これらの監督人、またはこれに類する者が選任された場合、任意後見契約に関する法律に基づく任意後見契約が締結された場合、および任意後見監督人が選任された場合、前項を準用するものとします。

第22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をした場合には、担保の状況および借主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、担保の状況もしくは借主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、銀行に報告するものとします。
3. 借主は、本契約により取得した不動産について、本契約期間中に使用目的・用途を変更した場合は、銀行に報告するものとします。

第23条（団体信用生命保険の付保）

団体信用生命保険を付保する場合には、次の各号を適用するものとします。

- (1) 借主は、本契約による債務の担保とするため、銀行が借主を被保険者とし、銀行を保険契約者および保険金受取人とする団体信用生命保険契約を締結することに同意します。なお、保険料は銀行

の負担とします。

- (2)借主は、銀行が団体信用生命保険契約を締結するために借主の同意を要する必要が生じたときは、銀行の要求があり次第直ちに必要な書類を作成することに協力するものとします。
- (3)保険金額は、本契約による債務の金額を基準とし、その算定は銀行所定の算出方法によるものとします。
- (4)この団体信用生命保険が成立した後に、万一借主に保険事故が発生したときは、借主は本契約による債務全額について銀行から通知催告等の手続を要せず当然に期限の利益を失い、直ちに本契約による債務全額の返済義務が発生するものとします。
- (5)借主に関する保険事故により銀行がその保険金を受領したときは、本契約による債務は当該受領分についてのみに消滅するものとします。
- (6)借主は、第14条に定めるほか、次の一つにでも該当した場合には、銀行の請求によって本契約による債務全額について期限の利益を失い、直ちに本契約による債務全額を返済するものとします。
 - ア.借主が本条第1号に定める同意を撤回し、または本条第2号に定める必要な書類を作成することに協力しないため保険契約が締結できないとき。
 - イ.借主の団体信用生命保険約款違反、その他借主の責めに帰すべき事由により、保険金が支払われないことが明らかになったとき。

第24条(債権回収会社への業務委託および債権譲渡)

- 1.借主は、本契約による債務ならびに借主が銀行に対して負担する一切の債務について、銀行が必要と認めるときは、銀行が指定する「債権管理回収業に関する特別措置」に基づき法務大臣より営業許可を受けた債権管理回収業者(以下「債権回収会社」といいます)に債務の回収を委託し、当該会社が銀行に代わり借主に請求し、取り立てることを承諾するものとします。
- 2.借主は、本契約による債務ならびに借主が銀行に対して負担する一切の債務について、銀行が必要と認めるときは、銀行の指定する債権回収会社に譲渡することをあらかじめ承諾するものとし、以後借主が銀行に対して有する無効、取消しその他の瑕疵又は相殺などの抗弁事由をもって譲受人に対抗しないものとし、銀行または譲受人はかかる承諾に確定日付を取得することができるものとします。
- 3.借主は、債権回収会社が前2項の行為を行うにあたり、必要な範囲において、銀行が債権回収会社に対し、借主の個人情報を提供することに同意するものとします。

第25条(債権回収会社以外への債権譲渡)

- 1.前条に定める他、借主は銀行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、以後借主が銀行に対して有する無効、取消しその他の瑕疵又は相殺などの抗弁事由をもって譲受人に対抗しないものとし、銀行または譲受人はかかる承諾に確定日付を取得することができるものとします。この場合、借主に対する通知は省略できるものとします。
- 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、譲受人の代理人になることができるものとします。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金返済額を支払い、銀行はこれを譲受人に交付するものとします。

第26条(準拠法・管轄裁判所)

- 1.本規定および本規定が適用される本契約の準拠法は日本法とします。
- 2.本規定が適用される銀行との取引に関して訴訟の必要が生じた場合には、東京地方裁判所を専属的管轄裁判所とします。

第27条(個人信用情報機関への登録)

1. 借主は、本契約成立時に、下記の個人情報(その履歴を含みます。)が銀行の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のために利用されることに同意します。

全国銀行個人信用情報センター		株式会社日本信用情報機構	
登録情報	登録期間	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みます。)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	本人を特定するための情報(氏名、生年月日、性別、住所、電話番号、勤務先、勤務先電話番号、運転免許証等の記号番号等)	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、最終約定返済日等の本契約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	契約内容に関する情報(契約の種類、契約日、貸付日、契約金額、貸付金額、保証額等)および返済状況に関する情報(入金日、入金予定日、残高金額、完済日、延滞等)	契約継続中および完済日から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の内容等	当該利用日から1年を超えない期間	取引事実に関する情報(債権回収、債務整理、保証履行、強制解約、破産申立、債権譲渡等)	契約継続中および完済日から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7年を超えない期間	延滞情報	延滞継続中
		延滞解消および債権譲渡の事実にかかる情報	当該事実の発生日から1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	本申込に基づく個人情報(本人を特定する情報、ならびに申込日および申込商品種別等の情報)	申込日から6カ月を超えない期間
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. 借主は、前項の個人情報が、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. 前項に規定する個人信用情報機関は次のとおりです。各機関の会員資格、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
TEL03-3214-5020 <http://www.zenginkyo.or.jp/pcic/index.html>
- ・株式会社日本信用情報機構
TEL 0570-055-955 <http://www.jicc.co.jp>

(2) 銀行が加盟する個人信用情報機関と提携する個人信用情報機関

- ・株式会社シー・アイ・シー
TEL0120-810-414 <http://www.cic.co.jp>

第28条(個人情報の収集・利用・提供に関する同意)

借主は、借主に関する情報の収集・利用・提供に関し、次の各号に同意します。

- (1) 銀行が本契約に基づく与信業務(途上与信を含みます。)および債権管理業務等のために保証会社から当該保証会社が保有する借主の情報を収集し、利用すること。
- (2) 銀行が前号の業務のために、銀行が保有する借主の情報を保証会社に提供すること。

第29条(住民票の写しの取得)

銀行は、債権保全等の理由で必要な場合、法令の定めにしたがって、借主等の住民票の写し等を取得することがあります。

第30条(公正証書の作成)

借主は、銀行からの請求があるときは、いつでも公証人に委嘱して、本契約による債務の承認および強制執行の認諾のある公正証書の作成に関するいっさいの取組をとるものとします。この場合に生じた費用については、借主の負担とします。

第31条(規定の変更)

銀行は、本規定について、借主の一般の利益に適合するときまたは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、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場合には、変更することができるものとします。また、銀行は、本規定の変更をするときは、その効力発生時期を定め、本規定を変更する旨および変更後の本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するものとします。

以 上

II.投資用マンションローン規定用語解説集

1. 金銭消費貸借契約(第1条)

「金銭消費貸借契約」とは、借主が金銭を借り受け、借り受けた金銭自体は消費したうえで、後日同種・同額の金銭を返還する契約のことをいいます。

2. 損害金(第8条)

「損害金」とは、借主が約定どおり元利金の返済を行わない場合、約定返済日の翌日から入金日までの期間について、返済が遅延している元金に銀行所定の利率を乗じて算出された金額を違約金としてお支払いいただくものです。また期限の利益を失った場合には、期限の利益喪失日の翌日より全額返済される日までの期間について、元金全額に銀行所定の利率を乗じて算出された金額を違約金としてお支払いいただきます。

3. 元利金返済額等の自動支払(第10条)

「元利金返済額等の自動支払」とは、毎回の返済額等を銀行の窓口等で返済するのではなく、約定返済日当日に、コンピューター処理により自動的に借主の預金口座から引き出し返済にあてる方法のことをいいます。

4. 繰上返済(第11条)

「繰上返済」とは、借入当初の契約で定められた期限よりも前に繰り上げて返済することをいいます。具体的には、残っている債務額(残債務額)の一部を繰り上げて返済すること、あるいは残債務全額を一括して返済することをいいます。

5. 未払利息(第11条)

本規定第11条の「未払利息」とは、ローン利息の支払方法が後払いであるために、発生はしているが支払われていない利息のことをいいます。

6. 信用不安(第12条)

銀行がローン等の貸出を行う場合、借主の信用状態が健全であることを前提としていますが、貸出後の借主の著しい資産・収入の減少あるいは他の債務の増加等により、借主の返済能力に懸念の生じる場合があります。借主の「信用不安」とは、客観的に見てそのような

借主の信用状態に懸念が生じ、返済ができなくなるおそれがある場合をいいます。借主に「信用不安」が生じた場合には、銀行は借主に対し、「信用不安」を解消するに足る担保・保証の差し入れ、追加、変更などをお願いすることがあります。

7. 債権保全(第12条)

銀行は、貸し出した金銭および利息が回収できない事態とならないよう、返済の遅延等の発生を予防するとともに、万一借主が返済できない事態となった場合にも、貸出金が全額回収できるよう必要な措置を講じる必要があります。この措置を「債権保全」といいます。

8. 連帯保証人(第12条)

保証人は、借主がローン等を返済できない場合に、借主に代わって返済する義務を負う人をいいますが、「連帯保証人」とは、さらに借主と連帯して返済義務を負う人をいいます。連帯責任を負わない保証人は、債権者から請求された場合でも、まず借主に請求するように求め、また、借主に返済資力のあることを証明すれば支払を拒むことができます。しかし、「連帯保証人」の場合は、借主と同様の連帯保証責任を負うので、債権者が借主に請求したか否か、または借主に資力が残っているか否かに係らず、借主の債務不履行があり債権者から請求を受けたときは直ちに借主に代わって返済する義務を負い、借主より先に財産に対する差押え(項番18ご参照)等の強制執行を受けることもあります。なお、「連帯保証人」がローンの借主に代わって債務の返済をしたときは、連帯保証人はローンの借主に対して債務の返済を請求すること(求償)ができ、この求償のために債権者の権利に代位することができます。

9. 担保の現状変更(第12条)

銀行が貸出を行う場合に土地や建物等の不動産を担保として差し入れてもらうことがあります。この不動産について、担保価値の変動が生じるような変更を「担保の現状変更」といいます。例えば、建物の増改築・取壊しなどや、土地を分割して複数の土地として登記するなどの変更を行うことをいいます。

10. 第三者のための権利設定(第12条)

特定の法律関係について、これに関与する者(当事者)以外の者のことを第三者といいます。ローンの契約

においては、第三者とは金銭を貸し出した銀行と金銭を借り入れた借主以外の者のことです。「第三者のための権利の設定」とは、例えば、この第三者のために賃借権、質権、抵当権(項番26ご参照)等の権利を設定することをいいます。

11. 期限の利益(第12条)

期限が到来しないことによって当事者が受ける利益のことをいい、ローンの契約においては、借主は「契約で定められた最終返済期限までは、約定どおり返済していれば、借入金全額の返済を求められることはない」という利益のことをいいます。本規定第14条(期限前の全額返済義務)第1項に掲げられている事項のいずれかに該当した場合には、当然に借主はこの「期限の利益」を失い、直ちに本契約による債務全額を返済しなければなりません。また、本規定第14条(期限前の全額返済義務)第2項に掲げられている事項のいずれかに該当した場合には、銀行の請求により借主はこの「期限の利益」を失い、直ちに本契約による債務全額を返済しなければなりません。

12. 法定の手続(第12条)

担保を処分する手続については、担保の種類に応じて各種法律にその定めがあり、その手続を「法定の手続」といいます。ところが「法定の手続」では、手続に時間を要することもあり、結果として処分の時期が遅れるなど、より有利に処分できる機会を逃してしまい、借主・銀行双方の利益にならないことがあります。そこで銀行は、本契約時に、担保を「法定の手続」によらず借主との合意のうえで任意の方法で売却し、その中から残っている債務額(残債務額)および売却にかかった費用等を回収できるようにしています。例えば、担保不動産を処分する場合に、相応な条件で当該物件を購入したいという第三者が現れたときには、法律に基づく担保不動産競売手続をとらずに、借主・銀行双方の合意のもとに第三者に任意に売却することにより、借主・銀行双方にとっての時間的・経済的負担を軽くすることができます。

13. 諸費用(第12条)

本規定第12条の「諸費用」とは、担保を取り立てたり、処分したりするときに要する諸々の費用のことをいいます。例えば、売却に伴う手数料や諸税があります。

14. 法定の順序(第12条)

「法定の順序」とは、返済される内容(金額・数量等)が債務全体を消滅させることができないとき、その返済を当事者の間で①債務が複数個ある場合にいずれの債務に充当するか、②元本・利息・費用のいずれに充当するか、について合意していない場合に適用される、法律(民法)で定められた充当の順序のことをいいます。この民法に規定する具体的な「法定の順序」は以下のとおりです。

(1) 債務が複数個ある場合の充当順序

借主が同一の銀行に同種の複数個の債務を負っている場合で、その全部を返済しきれないときは、借主がその返済をどの債務にあてるかを指定します。その指定がない場合は銀行が指定できますが、借主が異議を申し出ると銀行の指定は効力を発しません。その結果、どの債務にあてるかを定めることができなくなることを防ぐため、最終的な充当方法が法律で定められています。具体的には、

ア.返済期限が到来した債務とまだ到来していない債務とでは、返済期限が到来したものを優先すること、
イ.ともに期限が到来している複数の債務の場合やともに期限が未到来の複数の債務の場合には、借主に有利な債務(たとえば貸出金利の高低、抵当権等物的担保の有無、手形債務か一般債務かどうかなどを基準に判断します。)を優先すること、
が定められています。

(2) 元本・利息・費用の充当順序

返済期限が到来したものについて返済を行うが、その金額が銀行に対して負担する債務(借入金の元本・利息、担保保全・債権回収費用)全額を返済しきれず、かつ当事者間で充当の順序の定めがない場合、法律では費用、利息、元本の順で充当することを定めています。

前記の法律の規定どおりの弁済の充当方法によると、銀行および借主の双方にとって有利とはならないことがあることから、本規定では、必ずしもこれによらないことを規定しています。

15. 事変(第12条)

例えば、内乱等の騒乱や戦争等のような異常な事態をいいます。

16. 支払の停止(第14条)

「支払の停止」とは、借主が負う金銭債務の全部または大部分の支払が不能になったことを口頭や行動で(明示または黙示に)表示することをいいます。例えば、借主が破産の申立をしたり、店舗を閉鎖して営業を停止したり、夜逃げなどにより銀行に所在がわからなくなる行動をとったような場合、「支払の停止」とみなされます。

17. 手形交換所の取引停止処分(第14条)

通常、手形交換所では、手形・小切手の信用秩序を維持するために、取引停止処分制度を設けています。取引停止処分制度とは、同じ手形交換所地域内で6カ月間に2回の不渡りを出した約束手形・小切手の振出人または為替手形の引受人は、その交換所に参加している銀行との当座勘定取引および貸出取引が2年間停止されるというものです。

18. 差押え(第14条)

裁判所の命令や税金の滞納処分等により、借主の財産(土地家屋、家財道具のような有体物または権利等)の使用または処分を禁じることを「差押え」といいます。本規定第14条(期限前の全額返済義務)第2項第5号の「差押え」とは、借主になんらかの金銭の支払請求権を有する第三者が、借主のローン契約の相手方である銀行に提供された担保(不動産等)や預金債権について、裁判所の命令等により、自己の請求権を確実に確保できるように、担保や預金債権の処分等を禁止すること、またはその状態をいいます。

19. 競売手続の開始(第14条)

競売とは、裁判所が、金銭の支払請求権を有する者(債権者)の申出により、借主に代わって借主の財産を多数の申出人に対して買受の申出を行わせて、最高価格の申出人に競売の対象物を売却する担保処分手続をいいます。「競売手続の開始」とは、債権者の申出により裁判所が競売の対象物件を差押える(前項ご参照)ことをいいます。差押えの効力は、競売対象物件が不動産の場合には、裁判所から借主に差押えの通知が送付されたとき、または裁判所が不動産の登記簿に差押えの登記を行ったときのいずれか早いときに生じます。競売対象物件が動産(例えば株券等有価証券)の場合には、裁判所が差押え対象物を差し押さ

えたとき(原則として、裁判所が当該動産を占有したとき)に生じます。

20. 相殺(第15条)

相殺とは、二者が互いに同種の目的を有する債権をもっている場合に、実際に相互に支払う代りに、相互の債権を対当額だけ消滅させることをいいます。例えば、銀行がローンの借主から、預金をお預かりしている場合、銀行と借主とがお互いに同種の債権(金銭債権)を有していることとなります。

21. 期限未到来の預金(第15条)

期限の定めのある預金(定期預金等)で、満期が到来していない預金のことです。

22. 期限前解約利率(第15条)

預金の中途解約利率のことです。期限の定めのある預金の場合には、満期が到来していない時点で解約を申し出ると、通常、約定利率(次項ご参照)よりも低い利率が適用されますが、その低い利率のことをいいます。

23. 約定利率(第15条)

契約において定められた利率のことをいいます。なお、本規定第15条(銀行からの相殺)では、預金の預入契約において定められた利率のことをいいます。

24. 印影(第19条)

証書などに押された印鑑のあとのことです。ちなみに、「印影」の真偽を確認するためにあらかじめ官公署、取引先等に届け出ておく「印影」のことを印鑑といいます。

25. 抵当権(第20条)

「抵当権」とは、借主または第三者が所有する不動産等を、その占有(借主等が自己のためにする意思を持って物を所持する状態)を移さずに、債務の担保(返済できなかった場合の引き当て)として債権者に提供する旨の契約によって成立する債権者の担保権です。借主が債務を返済しなかった、またはできなかった場合には、抵当権者(この担保権を有する債権者)は、担保を処分して得られた処分代金からローン残高および売却にかかった費用を他の債権者に優先して回収できます。

この場合、債権者に担保を提供する者のことを抵当権設定者といいます。なお、「抵当権」は当事者の契約により成立し、上記のとおり債権者に対して物の引渡しを必要としないため、当事者以外にはその実態がつかめません。そのため、「抵当権」に関わる権利の設定、消滅などの事実関係を契約当事者以外の第三者に示すため、債権者と抵当権設定者は共同で法務局等に登記(次項ご参照)・登録を行うこととなっています。

26. 登記(第20条)

「登記」とは、法務局に備え付けられている登記簿に、抵当権(前項ご参照)の設定等の一定の事項を記載することです。

27. 権利の行使または保全に関する費用(第20条)

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」とは、抵当権(項番25ご参照)に関する登記費用、担保物件の価値に関する調査費用および処分にかかる費用のほか、債権回収、債権保全(項番7ご参照)等のためにかかった費用等をいいます。本規定第20条では、これらにかかる費用については、借主が負担することを定めています。

28. 補助・保佐・後見(第21条)

精神上の障害(認知症・知的障害・精神障害等)により判断能力が不十分なため、財産管理や身上監護についての契約や遺産分割などの法律行為を自分で行うことが困難である者を保護し支援する制度を成年後見制度といい、成年後見制度は大きく分けると法定後見制度・任意後見制度の2つがあります。法定後見制度は、本人の判断能力等に応じて「補助・保佐・後見」の3つに分かれており、家庭裁判所は本人を保護するため適切な保護者(補助人・保佐人・成年後見人)を選ぶことができます。また、任意後見制度では、自己の判断能力が不十分になった場合の財産管理、身上監護の事務について本人が前もって任意後見人に代理権を与えることができ、家庭裁判所が選任する任意後見監督人の監督の下で任意後見人による保護を受けることが可能となります。

29. 団体信用生命保険(第23条)

「団体信用生命保険」とは銀行(債権者)を保険契約者ならびに保険金受取人とし、投資用マンションローン

等の借主を被保険者とする保険契約で、被保険者が保険期間中に死亡または所定の高度障害状態になったとき、生命保険会社が所定の保険金を保険契約者(保険金受取人)である銀行に支払い、その保険金をもって、被保険者の当該借入金(債務)の返済に充当する仕組みの団体保険です。がん保障付団体信用生命保険は、上記の死亡、高度障害の保障に加え、ローン実行日の91日目以後に生まれて初めてがん(悪性新生物)に罹患し、医師により診断確定された場合やローン実行日以後に医師の診断のもとに保険会社に余命6か月以内と判断された場合、債務残高相当額が保険金・給付金として支払われ、債務の返済に充当されます。また、上皮内がん・皮膚がん、がん先進医療の保障があります。

全疾病就業不能保障付きローン商品向け団体信用生命保険は、上記の死亡、高度障害の保障に加え、保障開始日(ローン実行日)以後の傷害または疾病を原因として、所定の就業不能状態に該当し、保険期間中にその就業不能状態が開始した日から起算して1年を超えて継続したときや医師の診断のもとに保険会社に余命6か月以内と判断された場合、債務残高相当額が保険金として支払われ、債務の返済に充当されます。また、約定返済日において15日を超えてその就業不能状態が継続したとき毎月のローン返済相当額が給付金として支払われます。

30. 債権譲渡(第24条)

債権者は自己の有する債権を第三者に譲渡することが法律で認められています。この行為を「債権譲渡」といいます。銀行が投資用マンションローン等の貸出を行った場合には銀行は借主に対して貸し出した金銭を利息とともに返済してもらうという債権を有するわけですが、この債権を第三者に譲ることができるということです。

31. 個人信用情報機関(第27条)

「個人信用情報機関」とは、消費者金融の円滑化を図るために設置されている信用情報機関で、ローンやクレジットカード等の利用に関する情報を本人の同意に基づき登録し、銀行等の会員に取引上の参考資料として提供しています。

32. 公正証書(第30条)

「公正証書」とは、公証人が公証人法やその他の法令に従って、法律行為等に関する事実について作成する証書のことです。

以 上