

本規定は、令和2年4月1日以降に水戸信用金庫(以下、信用金庫といいます。)が提供する住宅ローンを借り入れる借主(以下、債務者といいます。 債務者が2名以上の場合は連帯債務とし、特に断りのない限り債務者とは連帯債務者全員をいいます。)、連帯保証人(以下、保証人といいます。)との金銭消費貸借契約証書(以下、契約書といいます。)に基づく契約に適用されます。

本規定は、民法に定める定型約款に該当します。信用金庫は、本規定の各条項は、金融情勢その他の状況の変化その他相当の事由が認められる場合には民法の定型約款の変更の規定に基づいて変更するものとします。

また本規定を変更するときは、変更後の本規定の内容を、ウェブサイトの掲載による公表その他相当の方法で公表し、公表の際に定める適用開始日から適用されるものとします。

第1条(元利金返済額等の自動支払)

1. 債務者は、元利金の返済のため、各返済日(返済日が休日の場合には、その日の翌営業日。以下同じ。)までに毎回の元利金返済額(半年毎増額返済併用の場合には、増額返済日に増額返済額を毎月の返済額に加えた額。以下同じ。)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。
2. 信用金庫は、各返済日に普通預金・総合口座通帳、同払戻請求書または小切手によらず返済用預金口座から払戻しのうえ、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、信用金庫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。
3. 毎回の元利金返済額相当額の預入れが各返済日より遅れた場合は、信用金庫は元利金返済額と損害金の合計額をもって第2項と同様の取扱いができるものとします。

第2条(繰上げ返済)

この契約に基づいて借り入れたローンの一部または全部を期限前に返済する場合には、以下条項によるものとします。

1. 債務者が、この債務を期限前に繰上げて返済できる日は債務者の任意の日(信用金庫の営業日)とします。
2. 繰上げ返済により未払利息等がある場合または半年ごとの増額返済部分の未払利息等がある場合には繰上げ返済日に支払うものとします。
3. 一部繰上げ返済する場合の繰上げ返済後の債務については、毎月の元利金返済額および半年ごとの増額返済額を変更する方法か、毎月元利金返済額および半年ごとの増額返済額を変更せず期限を短縮する方法のいずれかによるものとします。
4. 繰上げ返済をする場合には、信用金庫所定の手数料を支払うものとします。

第3条(最終約定返済日の取扱い)

最終の毎回返済額見直し以降、借入利率変更に伴い最終期限に借入元金、約定利息、および未払利息が残る場合には、最終期限に一括して支払うものとします。

第4条(担保)

1. 担保価値の減少、債務者または保証人の信用不安等の債権保全を必要とする相当由が生じた場合には、信用金庫からの請求により、債務者は遅滞なくこの債権を保全しうる担保、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. 債務者は、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信用金庫の承諾を得るものとします。
3. 債務者がこの契約による債務を返済しなかった場合には、信用金庫は法定の手続または一般に適当と認められる方法、時期、価格等により担保物件を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、信用金庫の指定する順序により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ます。取得金をこの契約による債務の返済にあてた後に、なお残債務がある場合には、債務者は直ちに信用金庫に返済するものとし、取得金に余剰が生じた場合には、信用金庫はこれを権利者に返還するものとします。

4. 債務者の提供した担保について、事変、災害、輸送途中のやむをえない事故等によって損害が生じた場合には、信用金庫は責任を負わないものとします。

第5条(期限前の全額返済義務)

1. 債務者について次の各号の事由が一つでも生じた場合には、債務者はこの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、直ちにこの契約による債務全額を返済するものとします。
 - ①債務者が返済を遅延し、信用金庫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債務者が住所変更の届出を怠るなど債務者が責任を負わなければならない事由によって債務者の所在が不明となったことを信用金庫が知ったとき。
2. 債務者について次の各号の事由が一つでも生じた場合には、信用金庫からの請求によって、債務者はこの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、直ちにこの契約による債務全額を返済するものとします。
 - ①債務者が信用金庫取引上の他の債務について期限の利益を失ったとき。
 - ②債務者が第8条第1項もしくは第2項または第13条の定型約款に違反したとき。
 - ③債務者が支払を停止したとき。
 - ④債務者が手形交換所または電子債権記録機関の取引停止処分を受けたとき。
 - ⑤債務者の振出または引受にかかる手形の不渡りがあり、かつ、債務者が発生記録における債務者である電子記録債権が支払不能となったとき(不渡りおよび支払不能が6か月以内に生じた場合に限る)。
 - ⑥保証人が第1項第2号または本項前各号のいずれかに該当したとき。
 - ⑦担保の目的物について差押えまたは競売手続の開始があったとき。
 - ⑧前各号のほか、債務者の信用状態に著しい変化が生じるなど元利金(損害金を含む。)の返済ができなくなる相当の事由が生じたとき。
3. 前項の場合において、借主が住所変更の届出を怠り、あるいは借主が信用金庫からの請求を受領しないなど、借主が責任を負わなければならない事由により請求が延着し、または到達しなかった場合は、通常到達すべき時に期限の利益が失われたものとします。

第6条(信用金庫からの相殺)

1. 期限の到来、期限の利益の喪失、買戻債務の発生、求償債務の発生その他の事由によって債務者が信用金庫に対する債務を弁済しなければならない場合に信用金庫は、その債務と債務者の預金、定期積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、いつでも相殺することができます。
2. 第1項の相殺ができる場合に信用金庫は、事前の通知および所定の手続を省略し、債務者に代わり諸預け金の払戻しを受け、債務の弁済に充当することもできます。この場合、信用金庫は債務者に対して充当した結果を通知します。
3. 信用金庫が第1項による相殺または第2項による払戻充当を行う場合、債権債務の利息、割引料、清算金、損害金等の計算については、その期間を計算実行の日までとします。また、利率、料率等は債務者信用金庫間に別の定めがない場合には信用金庫の定めによるものとし、外国為替相場については信用金庫の計算実行時の相場を適用するものとします。

第7条(債務者からの相殺)

1. 債務者は、弁済期にある債務者の預金、定期積金その他の債権と債務者の信用金庫に対する債務とを、その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. 債務者が第1項による相殺を行う場合は、相殺通知は書面によるものとし、相殺した預金、定期積金その他債権の証書、通帳は届出印を押印し直ちに信用金庫に提出します。
3. 債務者が相殺した場合における債権債務の利息、割引料、清算金、損害金等の計算については、その期間を相殺通知の到達の日までとします。また、利率、料率等について債務者信用金庫間に別の定めがない場合には信用金庫の定めによるものとし、外国為替相場については信用金庫の計算実行時の相場を適用するものとします。なお、期限前弁済について特別の手数料の定めがある場合は、その定めによるものとします。

第8条(債務の返済等にあてる順序)

1. 信用金庫から相殺をする場合に、この契約による債務のほかに信用金庫取引上の他の債務があるときは、信用金庫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、債務者はその指定に対し異議を述べないものとします。
2. 債務者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に信用金庫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または相殺にあてるかを指定することができます。なお、債務者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、信用金庫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。
3. 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などにおいて、第2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、信用金庫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. 第2項のなお書きまたは第3項によって信用金庫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します。

第9条(代わり証書等の差入れ)

事変、災害等やむをえ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、債務者は、信用金庫の請求によって代わり証書等を差し入れるものとします。

第10条(印鑑照合)

信用金庫が、この取引にかか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、信用金庫は責任を負わないものとします。

第11条(費用の負担)

次の各号に掲げる費用は、債務者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. 債務者または保証人に対する権利の行使または保全に関する費用
4. この契約(変更契約を含む。)にもとづき必要とする手数料、印紙代

第12条(費用の自動支払)

前条により債務者が信用金庫に支払う費用のほか、信用金庫を通じて、信用金庫以外の者に支払う費用については、第1条第2項と同様に、信用金庫は、返済用預金口座から払戻しのうえ、その支払にあてることができるものとします。

第13条(届出事項)

1. 氏名、住所、印鑑、電話番号その他信用金庫に届け出た事項に変更があったときは、債務者および保証人は直ちに信用金庫に書面で届け出るものとします。
2. 債務者および保証人は、次の各号の事由が生じた場合には、直ちに信用金庫に書面で届け出るものとします。
 - ①家庭裁判所の審判により補助、保佐、後見が開始されたとき、または保証人の補助人、保佐人、後見人について、家庭裁判所の審判により補助、保佐、後見が開始されたとき。
 - ②家庭裁判所の審判により、任意後見監督人が選任されたとき。
 - ③前各号に掲げる届出事項に取消または変更が生じたとき。
3. 債務者または保証人が前各項の届出を怠ったため、信用金庫が債務者または保証人から最後に届出のあった氏名、住所あてに通知または送付書類を発送した場合には、延着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14条(報告および調査)

1. 債務者は、信用金庫が債権保全上必要と認めて請求をした場合には、担保の状況ならびに債務者および保証人

の信用状態について遅滞なく報告し、また調査に必要な便益を提供するものとします。

- 債務者は、担保の状況または債務者もしくは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、信用金庫から請求がなくても遅滞なく報告するものとします。

第15条(団体信用生命保険付保の場合の適用条項)

- 債務者は、信用金庫が指定した生命保険会社との間に締結された団体信用生命保険に加入することに同意します。この場合、信用金庫等(信用金庫または信金中央金庫もしくは保証機関。以下同じ。)を保険契約者、債務者を被保険者とし、保険金受取人は信用金庫等とします。なお、生命保険契約額は債務相当額とし、保険料は信用金庫の負担とします。
- 生命保険に関する細目は、信用金庫等と生命保険会社との間の生命保険契約の定めるところに従い、債務者は保険金事故発生の場合は速やかに所定の手続きをいたします。
- 保険金事故発生により信用金庫等が受領した保険金は、保険契約の定めにより、本債務の期限にかかわらず本債務に充当し、これによって本債務を消滅させるものとします。
- 債務者は、保険契約に加入する際の告知義務違反、保険契約の免責条項に該当する場合などで保険金が受領できない場合には本債務残額について支払義務のあることを確認します。

第16条(債権譲渡)

- 債務者は、信用金庫が将来この契約による住宅貸付債権を他の金融機関等に譲渡(信託を含む。以下同じ。)することおよび信用金庫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ます。この場合、債務者に対する通知は省略するものとします。
- 第1項により債権が譲渡された場合、信用金庫および保証会社は譲渡した債権に関し、それぞれ譲受人の代理人および復代理人になるものとします。債務者は信用金庫に対して、従来どおり借入要項に定める方法によって毎回の元利金返済額を支払い、信用金庫はこれを譲受人に交付するものとします。

第17条(合意管轄)

この契約に基づく取引に関して訴訟の必要を生じた場合には、債務者および保証人は信用金庫の本支店または保証会社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18条(反社会的勢力の排除)

- 債務者または保証人は、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」という)に該当しないこと
- 債務者または保証人のいずれか一人が、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項の定型約款にもとづく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、債務者との取引を継続することが不適切である場合には、債務者は信用金庫から請求があり次第、信用金庫に対するいっさいの債務の期限の利益を失い、直ちに債務を弁済します。
- 前項の定型約款の適用により、債務者または保証人に損害が生じた場合も、信用金庫になんらの請求をしません。また信用金庫に損害が生じたときは、債務者または保証人がその責任を負います。

第19条(保証)

- 保証人は、債務者がこの契約によって負担するいっさいの債務について、債務者と連帯して保証債務を負い、その履行については、この契約に従うものとします。
- 保証人は、債務者の信用金庫に対する預金に対する預金、その他の債権をもって相殺は行わないものとします。
- 保証人は、信用金庫が相当と認めるときは担保または他の保証を変更、解除しても、免責を主張しないものとします。
- 保証人がこの契約による保証債務を履行した場合、代位によって信用金庫から取得した権利については、この契約による債務者の債務が残存し、もしくはほかにも担保される信用金庫の債権が存在することにより、保証人と信用金庫とが共有することとなったときのほか、保証人が保証する他の契約による債務者の債務が残存するときは、信用金庫の同意がなければ保証人はこれを行使しないものとします。

5. 第 4 項により、保証人と信用金庫が共有することとなった権利については、信用金庫が保証人に優先して返済が受けられるものとします。
6. 保証人が債務者と信用金庫との取引について、ほかに保証をしている場合には、その保証はこの保証契約によって変更されないものとし、またほかに極度額の定めのある保証をしている場合には、その極度額にこの保証の額を加えるものとします。
7. 借入金使途が店舗等併用住宅の新築資金である場合など、借入金の一部に「事業のために負担する債務」を含む場合は、保証人は、この契約を締結するにあたり、債務者から民法第 465 条の 10 第 1 項に定める次の各号の情報の提供を受けたことを表明します。
 - ①債務者の財産および収支の状況
 - ②債務者が本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
 - ③債務者が、本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
8. 借入金使途が店舗等併用住宅の新築資金である場合など、借入金の一部に「事業のために負担する債務」を含む場合は、債務者は、保証人に対して提供した前項各号の情報が真実かつ正確であることを表明します。
9. 借入金使途が店舗等併用住宅の新築資金である場合など、借入金の一部に「事業のために負担する債務」を含む場合は、保証人は、この契約に基づく保証債務の整理について、平成 25 年 12 月 5 日に「経営者保証に関するガイドライン研究会」(全国銀行協会および日本商工会議所が事務局)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。)に則った整理を申し立てた場合には、信用金庫はガイドラインに基づき当該整理に誠実に対応するよう努めます。

第20条(履行の請求)

信用金庫が保証人のいずれか一人に対して履行の請求をしたときは、債務者および連帯債務者、他の保証人に対しても、その効力が生じるものとします。

第21条(公正証書作成義務)

債務者および保証人は、信用金庫の請求があるときは直ちにこの約定による債務の承認ならびに強制執行の認諾がある公正証書を作成するため必要な手続きをします。

このために要した費用は債務者および保証人が連帯して負担します。

第22条(個人信用情報センターへの登録)

1. 債務者(個人に限ります。以下、この条において同じです。)は、借入金ならびに借入要項にかかる客観的事実について、借入契約期間中およびこの契約による債務を全額返済した日から 5 年間、銀行協会の運営する個人信用情報センターに登録され、同センターの加盟会員ならびに同センターと提携する個人信用情報機関の加盟会員が自己の取引上の判断のために利用することに同意します。
2. 債務者は、次の各号の事実が発生したときは、その事実について、各号に定める期間、前項と同様に登録され、利用されることに同意します。
 - ①この契約による債務の返済を遅延したときおよびその遅延分を返済したときは、遅延日から 5 年間。
 - ②この契約による債務について保証提携先、保険者など第三者から信用金庫が支払いを受け、または相殺、もしくは担保権実行などの強制回収手続により信用金庫が回収したときは、その事実発生日から 5 年間。

第23条(契約終了後の書類)

契約終了後の書類(金銭消費貸借契約証書、公正証書)は金庫側で破砕・破棄します。

【固定変動金利選択型住宅ローンに関する特約】

第1条(新規契約の際の固定・変動金利の選択)

1. 固定金利選択の場合

借入要項記載の借入利率は特約期限まで適用するものとします。特約期限後の適用利率の取扱いは、後記第3条「特約期限後の適用利率の取扱い」の定めによるものとします。

2. 変動金利選択の場合

借入要項記載の借入利率に関しては後記第2条「変動金利に関する特約」の定めによるものとします。

第2条(変動金利に関する特約)

1. 借入利率変更の基準

- ①固定・変動金利選択型住宅ローン借入要項記載の借入利率は、信用金庫の住宅ローン基準金利(以下「基準金利」という)を基準として、この基準金利の変更に伴って、後記第2項に定める方法により引上げまたは引下げられることに同意します。
- ②信用金庫または債務者は、金融情勢の変化その他相当の事由による場合は、この割合を一般に行われる程度のものに変更することについて協議を求めることができます。

2. 借入利率の変更幅の算出および変更日

- ①借入利率の引上げ幅または引下げ幅の算出は、毎年4月1日および10月1日を基準日(以下「基準日」という)に年2回行うものとし、前回基準日における基準金利と現在基準日における基準金利との差とします。但し、変動金利を選択した場合の本特約の締結後最初に到来する基準日においては、本特約書記載の基準金利、また、固定金利を選択し特約期限の翌日に変動金利へ移行した場合の、特約期限の翌日以降最初に到来する基準日においては、特約期限の翌日の基準金利と現基準日における基準金利との差とします。
- ②前記①により借入利率を変更する場合は、変更後の借入利率の適用開始日は次のとおりとします。

(1)毎月返済部分

基準日が4月1日の場合は、翌々月6月の約定返済日の翌日とし、7月の約定返済日から新利率適用による返済が始まるものとします。

基準日が10月1日の場合は、翌々月12月の約定返済日の翌日とし、翌年1月の約定返済日から新利率適用による返済が始まるものとします。

(2)半年ごとの増額返済部分

前記(1)の適用開始日をもって新・旧利率により分かち計算をするものとします。

第3条(特約期限後の適用利率の取扱い)

1. 特約期間が終了した場合は、特約期限の翌日に変動金利に変更するものとします。
この場合、特約期限後に適用する利率は特約期限の翌日における信用金庫所定の金利とし、特約期限の翌日より適用し以後は前記第3条の定めによるものとします。
2. 但し、特約期限以降固定金利を選択する場合は、特約期限の5営業日前までに信用金庫所定の文書(固定変動金利選択型住宅ローン金利変更特約書。以下「特約書」という)を提出することにより、固定金利を適用することができるものとします。この場合、特約期限の翌日における信用金庫所定の固定金利により適用利率を見直すこととし、見直し後の利率は特約期限の翌日より適用するものとします。また、固定金利の特約期間は信用金庫所定のものとします。
3. 変動金利適用期間中でも、毎月の約定返済日の5営業日前までに信用金庫所定の文書(特約書)を提出することにより、固定金利へ変更することができるものとします。この場合、特約書の提出日以降最初に到来する毎月の約定返済日の翌日に、信用金庫所定の固定金利により適用利率を見直し、見直し後の利率は同日より適用するものとします。また、固定金利の特約期間は信用金庫所定のものとします。
4. 固定金利の選択は、信用金庫所定の特約期間に基づき、本ローンの借入期間中に何度でも行うことができるものとします。但し、特約書の提出日以降最初に到来する毎月の約定返済日から最終返済日までの残存期間が信用金庫所定の特約期間より短い場合は、固定金利の選択はできないものとします。
5. 固定金利の適用期間中特約期限までは、変動金利の選択、適用利率の変更、および固定金利特約期間の変更はできないものとします。
6. 固定金利を選択する場合は、信用金庫所定の手数料を支払います。

第4条(毎回返済額の変更)

1. 変動金利・固定金利選択変更時の取扱い

- ①毎回返済額(毎月元利金返済額および増額元利金返済額。以下同じとする)は、変動金利から固定金利への選択変更時の利率見直し日ならびに特約期限の翌日の利率見直し日(以下あわせて、「利率見直し日」という)の都度、同日現在の借入残高、残存期間、信用金庫所定の新適用利率等により、信用金庫所定の方法で残存期間を変えずに再計算するものとします。

- ② 毎回返済額の変更は、利率見直し日の翌日以降最初の返済日から行うものとします。
2. 固定金利特約期間中の毎回返済額は、特約期間中は変更しないものとします。
3. 変動金利適用期間中の毎回返済額の変更(元利均等返済の場合)
- ① 毎回返済額は、変動金利を適用した日から5回目の10月1日を基準とする(以下「10月基準日」という)基準日を経過するまでは、その間に借入利率の変更があっても変更しない(但し、元金返済額と利息支払額の占める割合のみの変更)ものとします。
- ② 借入利率の変更により毎回返済額を変更する場合は、変動金利を適用した日から5回目の10月基準日を経過した後に行うものとし、新毎回返済額を、変更後の借入利率、残存元金、残存期間等に基づいて算出し、それによって返済するものとします。但し、新毎回返済額は従来の毎回返済額の1.25倍を限度とします。
- ③ その後は、更に5回目の10月基準日を経過するごとに、前記(1)、(2)に準じて新毎回返済額を算出し、それによって返済するものとします。

第5条(未払利息の取扱い)

1. 毎月返済部分

- ① 借入利率の変更により、毎月の約定利息が所定の毎月の元金返済金を超える場合は、その超過額(以下「未払利息」という)の支払いは繰延べるものとします。
- ② 前記①の未払利息が発生した場合には、翌月以降の返済額より支払うものとし、その充当順序は未払利息、約定利息、元金の順とします。

2. 半年ごとの増額返済部分

次回返済時より、毎月返済部分とは別個に前項に準じて取扱うものとします。

3. 毎回返済額見直し時の取扱い

前記第4条による毎回返済額の変更時において未払利息の繰延べがある場合は、信用金庫所定の計算方法により新毎回返済額を算出するものとし、充当順序は前記第1項②と同一とします。

第6条(借入利率・毎回返済額等の変更通知)

借入利率・毎回返済額等が変更された場合は、信用金庫は原則として変更後第1回の約定返済日まで、変更後の借入利率・毎回返済額(返済額に占める元金および利息の割合)等を文書により通知するものとします。

第7条(変動金利型への変更)

本ローンは変動金利型住宅ローンに変更しません。ただし、債務者が本ローンから変動金利型住宅ローンへの変更を申し出、信用金庫において当該申出を相当と認めた場合には変動金利型住宅ローンに変更することができるものとします。

以上

(適用開始日 2020年4月1日)