

# 特約書

(当初「上限金利付変動金利型」選択用)

—

借主は、令和 年 月 日付金銭消費貸借契約証書（以下、「原契約書」という。）に基づいて株式会社大分銀行（以下、「銀行」という。）から借入れたローンの借入利率および返済方法等について、原契約書の定めにかかわらず、次の通りを特約いたします。

## 第1条（資金使途）

借主は、自己または配偶者、ならびに一親等以内の親族の居住に供する不動産の取得または増改築、あるいは現に居住している不動産を取得する際に借り入れた住宅ローンの借換えの資金に用いるため、原契約書および本特約を締結するものとします。ただし、借主が一時的に居住できない事情があり、かつ、銀行がその事情を特に認めた場合はこの限りではありません。

## 第1条の2（借入利率および返済額の変更）

借入利率は、以下のとおり変更することとします。

また、借入利率の変更に伴う毎回返済額（毎月元利金返済額および加算元利金返済額、以下同じとします。）の変更にも同意します。

上限金利付変動金利利率	年上限金利
年 %	年 %

## 第2条（借入利率の適用期間）

前条に定めた借入利率は、 年後の応答月の約定返済日までの期間適用するものとします。

## 第3条（上限金利付変動金利の再選択）

- 前条の期間終了日までに新たに銀行所定の「特約書」（借入後「上限金利付変動金利型」選択用）を差し入れて銀行に申し出れば、銀行所定の新利率で、上限金利付変動金利を再度選択することができるものとします。この場合、当該新利率は前条の期間終了日の翌日から適用するものとし、銀行は、当該新利率、残存元金、残存期間等に基づいて新しい毎回返済額を定めるものとします。
- 当該新利率適用期間終了後の借入利率および返済方法等については、本特約書に代わり、前項で差し入れた「特約書」（借入後「上限金利付変動金利型」選択用）によるものとします。
- 上限金利付変動金利に変更するときに利率変更による半年ごと加算返済部分の未払利息がある場合は、当該変更日以後最初に到来する加算返済日に一括して支払うものとします。
- 上限金利付変動金利を再度選択する場合には、銀行所定の手数料（5,500円・消費税込）を支払うものとします。原契約書および本特約書の定めにより借主が銀行に対して支払うべき元利金に延滞が生じている場合は、上限金利付変動金利を再度選択することができないものとします。

## 第4条（固定金利への変更）

- 第2条（借入利率の適用期間）の期間終了日までに新たに銀行所定の「特約書」（借入後「固定金利型」選択用）を差し入れて銀行に申し出れば、銀行所定の新利率で、固定金利を再選択することができるものとします。この場合、当該新利率は第2条（借入利率の適用期間）の期間終了日の翌日から適用するものとし、銀行は、当該新利率、残存元金、残存期間等に基づいて新しい毎回返済額を定めるものとします。
- 当該新利率適用期間終了後の借入利率および返済方法等については、本特約書に代わり、前項で差し入れた「特約書」（借入後「固定金利型」選択用）によるものとします。
- 固定金利に変更するときに利率変更による半年ごと加算返済部分の未払利息がある場合は、当該変更日以後最初に到来する加算返済日に一括して支払うものとします。
- 固定金利に変更する場合には、銀行所定の手数料（5,500円・消費税込）を支払うものとします。
- 原契約書および本特約書の定めにより借主が銀行に対して支払うべき元利金に延滞が生じている場合は、固定金利を選択することができないものとします。

## 第5条（変動金利への選択）

第3条（上限金利付変動金利型の再選択）または第4条（固定金利への変更）による申し出がなかった場合は、変動金利を選択したものとして、借入利率および返済方法等について以下の通り取扱うものとします。

- 第2条（借入利率の適用期間）の期間終了後に適用する利率  
第2条（借入利率の適用期間）の期間終了日の翌日から適用する利率は、適用開始日の新規の住宅ローン金利とします。
- 借入利率変更の基準  
上記の借入利率は、銀行の定めるローン金利（以下、「基準金利」という。）を基準として、基準金利の変更に伴って引上げまたは引下げられることに同意します。  
なお、基準金利については、銀行の短期プライムレート等の変動等を勘案のうえ決定するものとします。ただし、金融情勢の変化、その他相当の事由により基準金利が廃止された場合には、基準金利を一般に行われる程度のものに変更されることに同意します。
- 基準金利引上げ幅または引下げ幅の算出基準日と変更日  
基準金利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（以下、「基準日」という。）に行うものとし、基準金利引上げ幅または引下げ幅は、前回基準日（借入日または特約日）における基準金利（借入日が前回基準日以降の場合は、借入日における「住宅ローン基準金利」と現基準日における基準金利の差とします。
- 前項により借入利率を変更する場合、変更後の借入利率の適用開始日は次の通りとします。
  - 半年ごとの加算返済を併用しない場合  
基準日以後最初に到来する6月、または12月の約定返済日の翌日とし、以後最初に到来する約定返済日から、新利率適用による返済が始まるものとします。
  - 半年ごとの加算返済を併用する場合  
基準日以後、最初に到来する加算返済日の翌日とし、以後最初に到来する約定返済日から、新利率適用による返済が始まるものとします。
- 本条により借入利率が変更された場合、銀行は原則として変更後第1回目の約定返済日までに、変更後の利率、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。
- （利率変更による元利金返済額）
  - 第2条（借入利率の適用期間）の期間終了後の毎回返済額は、第2条（借入利率の適用期間）の期間終了日の翌日から適用する新借入利率、残存元金、残存期間等に基づいて定めるものとします。
  - 毎回返済額は5回目の10月1日を基準日とする借入利率の見直しを行うまでは、その間に借入利率の変更があっても変更しないものとします。  
この場合、毎月返済額が利息支払額に満たない場合は、毎回返済額を超過する利息部分を次回返済日以降に支払うものとします。
  - 5回目の10月1日を基準日とする借入利率の見直しにより毎回返済額に変更がある場合は、新借入利率、残存元金、残存期間等に基づいて算出した新返済額を支払うものとします。  
ただし、新返済額は、前回返済額の1.25倍を限度とします。その後、更に10月1日を基準日とする借入利率の見直しを5回行うまでは、その間に借入利率の変更があっても毎回返済額を変更しません。
  - 以降、5回目の10月1日を基準日とする借入利率の見直しごとに算出した新返済額（ただし、前回返済額の1.25倍を限度とする）を支払うものとします。

## 7. (未払利息の取扱い)

### ①毎月返済部分

イ. 金利変更により毎月の約定利息が毎月元利返済額を超える場合、その超過額（以下、「未払利息」という。）の支払は繰延べるものとします。

ロ. 前項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半年ごとの加算返済部分

半年ごとの加算返済部分については、次回返済時より、毎月返済部分とは別個に前記イ、ロに準じ取扱うものとします。

### ③5年ごとの毎回返済額見直し

返済額の見直し基準日において未払利息の繰延べがある場合は、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。

なお、充当順序は第①項ロと同一とします。

## 8. (繰上返済に伴う未払利息の支払)

期限前に繰上返済（一部繰上返済も含む）を行う場合に未払利息があるときは、繰上返済日にその日までの未払利息ならびに半年ごとの加算返済分の未払利息の全部を支払います。

## 9. (最終約定返済日の取扱い)

①最終の返済額見直し以降、金利変更にともない最終約定返済日に借入金の一部が残る場合には、最終約定返済日に一括して支払うものとします。

②前項の場合、最終約定返済日に一括して支払うことが困難なときは、銀行の同意を得て返済方法、最終約定返済日を変更することができるものとします。

この場合、最終約定返済日の3ヶ月前の約定返済日までに、銀行に書面で申し出るものとします。

## 10. (変動金利から固定金利への変更)

①変動金利への変更後においても、毎月の約定返済日までに新たに銀行所定の「特約書」（借入後「固定金利型」選択用）を差し入れて銀行に申し出れば、銀行所定の新利率で固定金利に変更することができるものとします。この場合、当該新利率は当該約定返済日の翌日から適用するものとし、銀行は、当該新利率、残存元金、残存期間等に基づいて新しい毎回返済額を定めるものとします。

②当該新利率適用期間終了後の借入利率および返済額等については、本特約書に代わり、前項で差し入れた「特約書」（借入後「固定金利型」選択用）によるものとします。

③固定金利に変更するときに利率変更による半年ごと加算返済部分の未払利息がある場合は、当該変更日以後最初に到来する加算返済日に一括して支払うものとします。

④固定金利に変更する場合には、銀行所定の手数料（5,500円・消費税込）を支払うものとします。

⑤原契約書および本特約書の定めにより借主が銀行に対して支払うべき元利金に延滞が生じている場合は、固定金利へ変更することができないものとします。

## 11. (変動金利から上限金利付変動金利型への変更)

①変動金利への変更後においても、毎月の約定返済日までに新たに銀行所定の「特約書」（借入後「上限金利付変動金利型」選択用）を差し入れて銀行に申し出れば、銀行所定の新利率で上限金利付変動金利に変更することができるものとします。この場合、当該新利率は当該約定返済日の翌日から適用するものとし、銀行は、当該新利率、残存元金、残存期間等に基づいて新しい毎回返済額を定めるものとします。

②当該新利率適用期間終了後の借入利率および返済額等については、本特約書に代わり、前項で差し入れた「特約書」（借入後「上限金利付変動金利型」選択用）によるものとします。

③上限金利付変動金利に変更するときに利率変更による半年ごと加算返済部分の未払利息がある場合は、当該変更日以後最初に到来する加算返済日に一括して支払うものとします。

④上限金利付変動金利に変更する場合には、銀行所定の手数料（5,500円・消費税込）を支払うものとします。

⑤原契約書および本特約書の定めにより借主が銀行に対して支払うべき元利金に延滞が生じている場合は、上限金利付変動金利へ変更することができないものとします。

## 第6条 (原契約書の適用)

借主は、本特約書に定めがあるもののほかは、すべて原契約書（原契約締結後、変更があったものについてはその変更条項）の各条項の適用を受けることを承諾します。

## 第7条 (連帯保証人の承諾)

連帯保証人は、本特約書の各条項を承諾し、原契約書および本契約書の各条項に従って履行の責めを負います。

## 第8条 (繰上返済)

1. 原契約書に基づく借入金の繰上返済を行う場合には、銀行所定の以下の手数料を支払うものとします。ただし、全部または一部繰上返済時においては、借入期間内に発生した利息等の合計金額と、以下の銀行所定の手数料を合わせた実質借入年率が、利息制限法に定める上限利率の範囲内となるように、当該手数料を減額することもあります。

(1) 変動金利を適用の場合……………・全部繰上返済は5,500円(消費税込)

・一部繰上返済は3,300円(消費税込)

(2) 固定金利・上限金利付変動金利型を適用の場合……………・全部繰上返済は33,000円(消費税込)

・一部繰上返済は22,000円(消費税込)

2. 原契約書に記載の期限前の全額返済義務に該当する事由が生じた場合は、銀行に対して直ちに債務を返済するとともに、その返済によって生じた損害金（期限前の全額返済義務が生じた日の翌日より残元金に対して年14%（年365日の日割計算）の損害金）を直ちに支払うものとします。

## 第9条 (この特約書の内容の変更)

1. 本特約書の各条項は、金融情勢その他諸般の状況の変化その他相当の事由があると認められる場合には、民法548条の4の規定にもとづき変更するものとします。

(1) 本契約の変更が借主の一般の利益に適合する場合

(2) 本契約の変更が借主と銀行との間の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、変更の内容その他の変更に係る事情に照らして合理的である場合

2. 前項による本特約書の内容の変更は、変更を行う旨および変更後の条項の内容ならびにその効力発生時期を、店頭表示、インターネットまたはその他相当の方法で公表することにより、周知します。

3. 前二項による変更は、公表の際に定める1ヶ月以上の相当な期間を経過した日から適用されるものとします。

以上