

特約書

(借入後「上限金利付変動金利型」選択用)

借主は、平成・令和 年 月 日付金銭消費貸借契約証書（これに付帯する契約書、特約書等があるときは、それらを含め以下、「原契約書」という。）に基づき株式会社大分銀行（以下、「銀行」という。）から借入れたローン当初借入金 円（変更日現在残高 円）の借入利率および返済方法等については、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、以下の通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。

現行利率	変更後上限金利付変動金利利率	年上限金利	適用開始日
年 %	年 %	年 %	令和 年 月 日

※ 適用開始日は次のとおり

- ① 変動金利から切り替える場合……………申込日以降最初に到来する約定返済日の翌日
- ② 固定金利型で上限金利付変動金利型を選択する場合……………特約期間終了日の翌日
- ③ 上限金利付変動金利型で再度上限金利付変動金利型を選択する場合…特約期間終了日の翌日

第2条（借入利率の適用期間）

前条に定めた借入利率および上限金利は、前条適用開始日から最初に到来する約定返済日の 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）

- 1.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。
- 2.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。
- 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）

- 1.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。
- 2.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。
- 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.固定金利を選択する場合には、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。
- 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（変動金利への変更）

第3条（上限金利付変動金利の再選択）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。

- 1.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の金利とします。
- 2.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。
- 3.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、前回基準日における基準金利（借入日または特約契約日が前回基準日以降の場合は、借入日における変動金利型住宅ローン金利）と現基準日における基準金利の差とします。
- 4.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。
 - ①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。
 - ②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。
- 5.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。
- 6.（利率変更による元利金返済額）

- ①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。
- ②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、毎回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。
- ③5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。
- ④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所定の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）の支払い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。

③ 5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、金利変更に伴い最終約定返済日に借入金の一部、および未収利息が残る場合には、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選択)

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 原契約書および本契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への選択)

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 原契約書および本契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 (諸費用の自動引落し)

1. この契約に関して、借主が負担すべき事務手数料、未払利息、収入印紙代等の費用は、返済用預金口座から払い戻しの上支払うものとします。

2. 銀行が費用を立て替えて支払った場合には、借主および連帯保証人は、その立替金につき、年14％の割合（年365日の日割計算）による損害金を支払います。

第7条 (履行の請求の効力)

銀行が連帯債務者または連帯保証人のいずれか1人に対して履行の請求をしたときには、借主およびほかの連帯保証人に対しても効力を生じるものとします。

第8条 (原契約書の適用)

借主は、この契約に関して、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9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、原契約書および本特約書の各条項に従って履行の責めを負います。

連帯保証人から銀行に対して、民法458条の2所定の情報（主たる債務の元本および主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たるすべてのものについての不履行の有無ならびにこれらの残額およびそのうち弁済期が到来しているものの額）の提供の請求があったときは、借主は、銀行が当該情報を連帯保証人に提供することに同意するものとします。

第10条 (成年後見人の届け出)

借主または保証人は、家庭裁判所の審判により、補助・保佐・後見が開始された場合、借主の補助人、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、後見が開始された場合には、直ちに成年後見人等の氏名その他必要な事項を銀行へ書面によって届け出るものとします。

第11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12条 (反社会的勢力の排除・期限の利益の喪失)

1. 借主または保証人は、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、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します。

(1) 自己、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

(2) 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

(3) 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. 借主または保証人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銀行の信用を棄損し、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. 借主または保証人が、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、借主との取引を継続することが不適切である場合には、借主は銀行から請求があり次第、銀行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。

4. 前項の規定の適用により、借主または保証人に損害が生じた場合にも、銀行になんらの請求をしません。また、銀行に損害が生じたときは、借主または保証人がその責任を負います。

5. 第3項の規定により、債務の弁済がなされたときに、本約定は失効するものとします。

第13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