変動金利型住宅ローンに関する特約

借主（連帯債務の場合は、特に断りのない限り借主全員を言います）は、借主が令和　　年　　月　　日付ローン契約証書（以下「原契約証書」という）に基づいて碧海信用金庫（以下「金庫」という）より借り受けた金銭の利率および返済方法等について、次のとおり特約します。

第１条（利率の変更および変更基準）

1. 原契約証書の借入要項に定めた利率は、金庫の定める住宅ローン貸出基準金利（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き上げ、または引き下げられることに同意します。
2. 借入日現在の基準金利は年＿＿＿＿＿＿パーセントであることを確認しました。
   なお、基準金利に下記の利率を加算するものとします。
   (1) 第３項の各保険に加入した場合は、第３項記載の該当利率
3. 下記各保険に加入した場合、下記保険の加算利率の合計年＿＿＿＿＿＿パーセントを原契約証書の借入要項記載の利率に含むものとします。なお、一般の団体信用生命保険には加算利率はありません。加算利率に相当する加入保険のうち、主となる団体信用生命保険の番号は＿＿＿、追加特約保険の番号は＿＿＿です。

団信種類	番号	加入保険	加算利率
主となる団体信用生命保険	1	ガン保障特約付団体信用生命保険（プレーン型を除きます）	年 0.100 パーセント
	2	３大疾病保障特約付団体信用生命保険	年 0.200 パーセント
	3	団体信用就業不能保障保険・３大疾病保障特約付団体信用生命保険	年 0.300 パーセント
	4	引受条件緩和型団体信用生命保険	年 0.300 パーセント
追加特約保険	5	団体信用介護保障保険	年 0.100 パーセント
	6	８大疾病補償付債務返済支援保険	年 0.150 パーセント

なお、借主が、団体信用介護保障保険もしくは８大疾病補償付債務返済支援保険から脱退した場合は、脱退後最初に到来する返済日以降、原契約証書の借入要項に記載された利率から、上記表記載の加算利率分を引き下げるものとします。また、この場合、金庫所定の方法により取扱うものとします。

第２条（変動金利方式の返済額計算方法）

この特約書の変動金利方式は、下表のうち＿＿の返済額計算方法を適用するものとします。

番号	変動金利方式の種類	説　明
1	５年ルールを適用する	５年間は基準金利が変動しても返済額は見直されません。以降も原則として同様です。
2	５年ルールを適用しない	基準金利変動の都度、返済額は見直されます（見直しは６ヵ月毎）。

第３条（利率変更の基準日と変更日）

1. 第２条で変動金利方式の種類を「5 年ルールを適用する」とした場合、下記各号の定めによります。
   (1) 利率の引き上げ幅または引き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、引き上げまたは引き下げ幅は、前回基準日（借入後最初の見直しの場合は、借入日）における基準金利と現基準日における基準金利の差とします。
   (2) 前号により利率を変更する場合、変更後の利率の適用開始日は、基準日以降最初に

到来する 6 月または 12 月の約定返済日の翌日とし、適用開始日以降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。なお、半年ごと増額返済の部分についても同様とします。

2. 第 2 条で変動金利方式の種類を「5 年ルールを適用しない」とした場合、下記各号の定めによります。
   (1) 利率の引き上げ幅または引き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、引き上げまたは引き下げ幅は、前回基準日（借入後最初の見直しの場合は、借入日）における基準金利と現基準日における基準金利の差とします。
   (2) 前号により利率を変更する場合、変更後の利率の適用開始日は、基準日以降最初に到来する 5 月または 11 月の約定返済日の翌日とし、適用開始日以降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。なお、半年ごと増額返済の部分についても同様とします。

第 4 条（利率変更の通知）

利率を変更した場合、金庫は借主に対して、利率変更後最初に到来する約定返済日までに、変更後の利率および毎回の元利金返済額等を書面等により通知するものとします。

第 5 条（基準金利の変更）

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、これに代え、金庫が一般に適当と認められる金利を基準金利とすることに同意します。

第 6 条（固定金利型住宅ローンへの変更）

借入期間中に固定金利型（固定金利選択型を含む）へ変更できないことに同意します。

第 7 条（利率の変更による元利金返済額の見直し）

1. 第 2 条で変動金利方式の種類を「5 年ルールを適用する」とした場合、下記各号の定めによります。
   (1) 第 1 条および第 3 条第 1 項により利率の変更がある場合でも、利率の毎年 10 月 1 日での 5 回目ごとの見直しを行うまでは、毎回の返済額は変更しないものとします。
   (2) 利率の変更に基づく元利金返済額の変更は、変更日から通算して毎年 10 月 1 日での 5 回目の基準日の直後の 1 月以降最初に到来する返済から行うものとし、以後毎年 10 月 1 日での 5 回目の利率見直しを行うごとに同様に変更するものとします。
   (3) 元利金の新返済額は、次の基準により毎年 10 月 1 日での 5 回目ごとの利率見直し時の新利率、借入残高、残存期間等により、金庫所定の方法で再計算するものとします。
      ① 残存期間を変えずに、変更前の毎回返済額の 25 パーセント増の範囲内で返済額を増加させる。
      ② ただし、算出した返済額が変更前の毎回返済額より少なくなる場合は残存期間を変えず、返済額を少なくする方式とします。
2. 第 2 条で変動金利方式の種類を「5 年ルールを適用しない」とした場合、下記各号の定めによります。
   (1) 第 1 条および第 3 条第 2 項により利率の変更がある場合、変更後の利率、残存元金、残存期間に基づいて算出した新返済額を支払うものとします。
   (2) 以降の返済額の変更は、利率変更の都度、基準日の属する月の翌々月（6 月および 12 月）の約定返済日から行うものとします。新返済額は金庫所定の方法に基づき、新利率、残存元金、残存期間により算出するものとします。

第 8 条（未払利息の取扱い）

第 2 条で変動金利方式の種類を「5 年ルールを適用する」とした場合、下記各項の定めによります。

1. 利率の変更により、毎月の約定利息が所定の毎回の返済額を超える場合には、その超過額（以下「未払利息」という）の支払いは繰り延べ、翌月以降の返済額より支払うものとし、その充当の順序は、未払利息・約定利息・元金の順とします。以後の支払いについても、同様とします。また、半年ごとの増額返済部分についても同様とします。
2. 返済額の見直しの基準日において未払利息の繰り延べがある場合は、金庫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項と同様とします。

第9条（最終回返済額）

最終元金残高に最終回利息を加えた額を最終回返済額とします。なお、未払利息がある場合には、未払利息額も加えた額とします。

第10条（繰り上げ返済）

1. 借主がこの契約による債務を期限前に繰り上げて返済できる日は、原契約証書の借入要項に定める毎月の返済日とし、この場合には繰り上げ返済日の5営業日前までに金庫へ通知するものとします。
2. 繰り上げ返済により毎月ならびに半年ごと増額返済部分の未払利息または第8条に定める未払利息がある場合には、繰り上げ返済日に支払うものとします。
3. 借主が繰り上げ返済をする場合には、繰り上げ返済日に金庫店頭に示された所定の手数料を支払うものとします。
4. 全額繰り上げ返済によりローン契約は終了となり、第1条第3項に該当するすべての保険に対する保障ならびに特約は終了するものとします。
5. 一部繰り上げ返済をする場合には、第1項から第3項および下表により取扱うものとします。なお、同表と異なる取扱いによる場合には、金庫と協議するものとします。

	毎月返済のみ	半年ごと増額返済併用
繰り上げ返済できる金額	繰り上げ返済日に続く月単位の返済元金の合計額	下記の①と②の合計額 ① 繰り上げ返済日に続く6か月単位に取りまとめた毎月の返済元金 ② その期間中の半年ごと増額返済元金
返済期日の繰り上げ	返済元金に応じて、以降の各返済日を繰り上げます。ただし、繰り上げ返済後も第8条に定める未払利息を生じる場合には、金庫は最終回返済日を繰り上げず返済額を変えない方法等によることもできるものとします。	

また、繰り上げ返済後、第8条に定める未払利息を生じない場合には、最終回返済日を繰り上げず、毎月または半年ごとの返済額を減額することもできるものとします。

第11条（団体信用生命保険）

借主が、団体信用生命保険もしくは団体信用介護保障保険（以下総称して「団体信用生命保険」という）に加入した場合は、以下の各号によります。

(1) 借主は、金庫に対し負担する債務の履行を担保するため、信金中央金庫または金庫を保険契約者、借主を被保険者、金庫を保険金受取人として、保険会社との間に締結する団体信用生命保険契約に加入することを承諾いたします。ただし、保険金額は未償還債務残高かつ最高保険金額を限度とし、保険料は金庫の負担とします。

(2) 借主は、加入申込の際または追加加入申込の際、健康に異常なく上記保険契約に基づき別添の加入申込書兼告知書を提出しましたが、その内容は事実に相違ないことを誓約いたします。

(3) 第2号の告知において悪意または重大な過失によって重要な事実を告げなかったか、または重要な事項について事実でないことを告げた場合には、保険会社から借主に対する契約を解除されても異議ありません。

(4) 借主または保証人は、この債務の最終返済期限以前に借主に上記保険契約に定める保

険事故が発生したときは、遅滞なく所定の手続きを行い金庫の指示に従います。
(5) 第 4 号により、金庫が保険会社から保険金を受領したときは受領金相当額をこの債務に充当されても異議ありません。また充当の順序については金庫に一任します。
(6) 借主および保証人は、第 5 号により受領した保険金によって補塡されない残債務がある場合は、引き続き残債務を返済する責任を負います。

第 12 条（損害保険）

借主が、8 大疾病補償付債務返済支援保険または就業不能信用費用保険（以下「本保険」という）に加入した場合は、以下の各号によります。
(1) 借主は、全国信用金庫協会または金庫を保険契約者、借主を被保険者、借主または金庫を保険金受取人として、引受保険会社との間に締結する本保険に加入することを承諾いたします。ただし、本保険の保険金額は、8 大疾病補償付債務返済支援保険は未償還債務残高を限度とし、就業不能信用費用保険は保険金支払対象月のローン契約の予定返済額（半年ごと増額返済月は、半年ごと増額返済額と毎月返済額。ただし、てん補期間 1 ヵ月、支払限度期間 36 ヵ月）を限度とします。なお、保険料は金庫の負担とします。
(2) 借主は、加入申込の際または中途加入申込の際、健康に異常なく上記保険契約に基づき別添の加入申込書兼告知書を提出しましたが、その内容は事実に相違ないことを誓約いたします。
(3) 第 2 号の告知において悪意または重大な過失によって重要な事実を告げなかったか、または重要な事項について事実でないことを告げた場合には、保険会社から借主に対する契約を解除されても異議ありません。
(4) 本保険の保険金受取人は、8 大疾病補償付債務返済支援保険は月額返済補償を借主とし、残債一括補償を金庫とします。また、就業不能信用費用保険の保険金受取人は金庫とします。
(5) 借主または保証人は、この債務の最終返済期限以前に借主に本保険契約に定める保険事故が発生したときは、遅滞なく所定の手続きを行い金庫または引受保険会社の指示に従うものとします。
(6) 第 4 号の残債一括補償または就業不能信用費用保険ならびに第 5 号により、金庫から保険金を受領したときは、受領金相当額をこの契約による債務に充当されても異議ありません。また充当の順序については金庫に一任します。
(7) 借主および保証人は、第 6 号により受領した保険金によって補塡されない残債務がある場合は、引き続き残債務を返済する責任を負います。

第 13 条（保証）

保証人は、この特約書の各条項を承認し、借主が原契約証書およびこの特約書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原契約証書およびこの特約書に従います。

第 14 条（規定の変更）

1. 金庫は、この規定の各条項、借入要項中の定め（利率、返済額、返済日に関する事項は除く）その他の条件について、金融情勢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、金庫のウェブサイトへの掲載による公表その他相当の方法で周知することにより、変更できるものとします。
2. 前項の変更は、公表等の際に定める適用開始日から適用されるものとします。

以　上