

住宅ローン（元金据置型商品）「取引規定」

福岡銀行

第1条（元金返済額等の自動支払）

1. 借主は、元金の返済のため、各返済日（返済日が休日の場合には、その翌営業日。以下同じ。）までに毎回の元金返済額（半年ごと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. 銀行は、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い戻しのうえ、毎回の元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いをせず、返済が遅延することになります。
3. 毎回の元金返済額相当額の預け入れが各返済日より遅れた場合には、銀行は元金返済額と損害金の合計額をもって預入後いつでも前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）

1. 借主が、この契約による債務を期限前に繰上げて返済できる日は借入要項に定める毎月の返済日（半年ごと増額返済併用の場合には、第1回目増額返済日以降の毎月の返済日）とし、この場合には繰上げ返済日の10日前までに銀行へ通知するものとします。
2. 繰上げ返済により半年ごと増額返済部分の未払利息がある場合には、繰上げ返済日に支払うものとします。
3. 借主が繰上げ返済をする場合には、銀行のホームページ(<https://www.fukuoka.bank.co.jp/price/commissions/yuushi/>)に掲載される所定の手数料を支払うものとします。
4. 一部繰上げ返済をする場合には、前3項によるほか、下表のとおり取り扱うものとします。

	毎月返済のみ	半年ごと増額返済併用
繰上げ返済できる金額	繰上げ返済日につづく月単位の返済元金の合計額	下記の①と②の合計額 ①繰上げ返済日につづく6か月単位にと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
返済期日の繰上げ	返済元金に応じて、以降の各返済日を繰上げます。この場合にも、繰上げ返済後に適用する利率は、借入要項記載どおりとし、変わらないものとします。	

第3条（利率の変更）

1. 利率の変動

- ①この契約に定めた借入利率は、毎年4月1日および10月1日（いずれも以下「基準日」という）におけ

る銀行が定める「変動金利型基準金利」とこの契約に定める「融資実行日現在の変動金利型基準金利」の変動幅だけ変動するものとします。なお、変動金利型基準金利は、銀行の短期貸出最優遇金利および市場金利動向等の変動等を勘案のうえ決定するものとし、銀行の店頭に掲示するものとします。

- ②前項による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ます。ただし、半年ごとの増額返済を併用している場合は、6月または12月以降最初に到来する増額返済日の翌日とします。
- ③前項による変動金利型基準金利変更に伴い、銀行は原則として変更後第1回の約定返済日の10日前までに、変更後の利率、返済額に占める元金および約定利息の割合等を文書により通知するものとします。

2. 利率の変更による元利金返済額

- 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、以下同じとします)は毎年10月1日における借入利率の5回目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。
- ②毎年10月1日での借入利率の5回目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、従前の返済額の1.25倍を限度とします。その後、更に10月1日での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動があっても毎回返済額を変更しません。
- ③前項による新返済額への変更以降、毎年10月1日での借入利率の5回目の見直し毎に算出した新返済額(ただし、従前の返済額の1.25倍を限度とします)を支払うものとします。

3. 未払利息の取扱い

- ①利率の変動により毎月の約定利息が所定の毎月元利金返済額を超える場合、その超過額(以下「利率変更による未払利息」という)の支払いは繰延べ、翌月以降の返済額より支払うものとし、その充当順序は、利率変更による未払利息、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返済額の見直し基準日において利率変更による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、充当順序は前記①と同様とします。

4. 最終約定日の取扱い

最終の返済額見直し以降、利率変更に伴い最終期限に借入金の一部および利率変更による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。

5. 固定金利への変更

- ①銀行所定の方法により銀行に申し出れば、固定金利型に変更することができるものとします。この場合の利率は当該変更日の銀行が取扱う固定金利型の住宅ローン金利(以下「固定金利型基準金利」といいます)とします。なお、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方法等については、別途特約書等により定めるものとします。

- ③固定金利型に変更するときに利率変更による未払利息がある場合および半年ごと増額返済部分の未払利息がある場合は、銀行所定の方法により支払うものとします。
- ④固定金利型に変更する場合には当該変更日までに銀行のホームページ(<https://www.fukuoka-bank.co.jp/price/commissions/yuushi/>)に掲載される所定の手数料を支払うものとします。
- ⑤この契約の定めにより借主が銀行に対して支払うべき金員に延滞が生じている場合は、固定金利型へ変更することができないものとします。
- ⑥「フラット補完口」、「ふくぎん全宅提携住宅ローン」「エブリワン」は、前各項によらず、銀行が取扱う他の住宅ローン金利種類への変更はできないものとします。

第4条（担保）

- 1. 担保価値の減少、借主または保証人(その債務の保証会社、保証提携先または保険者を含む。)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. 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し、もしくは譲渡するときは、あらかじめ書面により銀行の承諾を得るものとします。
- 3. 借主が銀行に対する債務の履行を怠った場合には、銀行は、担保について、以下の①または②の何れか一方を選択することができます。
 - ①法定の手続による処分
 - ②一般に相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
- 4. 借主の差し入れた担保について、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、銀行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. 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、銀行からの通知催告等がなくても、借主はこの契約による債務全額について当然期限の利益を失い、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破産、民事再生手続開始の申立があったとき、または借主が債務整理に関して裁判所の関与する手続を申し立てたとき。
 - ②借主が前号の準備中を表明したとき等支払いを停止したと認められる事実が発生したとき。
 - ③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。
 - ④借主またはその保証人の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。
 - ⑤行方不明となり、銀行から借主に宛てた通知が届出の住所に到達しなくなったとき。
- 2. 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、銀行からの請求によって、この契約による債務全額について期限の利益を失い、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。なお、この場合、借主が住所変更の届出を怠る、あるいは借主が銀行からの請求を受領しないなど借主の責めに帰すべき

事由により請求が延着しまたは到着しなかった場合は、通常到達すべき時期に期限の利益が失われたものとします。

- ①借主が銀行に対する債務の一部でも履行を遅滞したとき。
- ②借主が第4条第1項もしくは第2項または第9条第1項の規定に違反したとき。
- ③担保の目的物（この債務の保証提携先に差入れた担保物件を含む。）について差押または競売手続の開始があったとき。
- ④借主が銀行との取引約定に違反したとき、あるいは第11条に基づく銀行への報告または銀行へ提出する書類に重大な虚偽の内容がある等の事由が生じたとき。
- ⑤借主が借入の際に銀行に申し出た資金使途と異なるものにこの契約による融資金を充てたとき。
- ⑥銀行に対する借主の保証人が前項または本項の各号の一にでも該当したとき。
- ⑦この債務の保証会社、保証提携先から保証の中止または解約の申し出があったとき。
- ⑧前各号に準じるような債権保全を必要とする相当の事由が生じたとき。

第6条（反社会的勢力の排除）

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、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いたします。
 - 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. 借主または保証人は、自らまたは第三者を利用して、銀行に対し次の各号の一にでも該当する行為を行わないことを確約いたします。
 - 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信用を毀損し、または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. 借主または保証人は、本契約締結日時点で借主と銀行との間に存在するいっさいの融資・ローン・クレジットカード取引についても、本条項が通用されることに同意いたします。

第7条（相殺、払戻充当）

1. 期限の到来、または前2条によって、借主が銀行に対する債務を履行しなければならない場合には、銀行は、その債務と借主の預金その他銀行に対する債権とを、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るものとします。
2. 前項の相殺ができる場合には、銀行は借主にか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、銀行は借主に対して充当した結果を通知するものとします。
3. 前2項により銀行が相殺または払戻充当を行う場合、債権債務の利息、清算金、損害金、違約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、料率等について借主と銀行間に別の定めがない場合には銀行が一般に認められている基準に基づいて定めるところによるものとし、外国為替相場については銀行による計算実行時の相場を適用するものとします。
4. 弁済期にある借主の預金その他の銀行に対する債権と借主の銀行に対する債務については、以下の場合を除き、借主は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るものとします。
 - ①弁済や相殺につき法令上の制約がある場合
 - ②借主、銀行間の期限前弁済についての約定に反する場合
5. 前項によって借主が相殺する場合には、相殺通知は書面によるものとし、借主は相殺した預金その他の債権の証書、通帳を直ちに銀行に提出します。
6. 借主が相殺した場合における債権債務の利息、清算金、損害金、違約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、利率、料率等について借主銀行間の定めによるものとします。なお、外国為替相場については銀行の計算実行時の相場を適用するものとします。この際、期限前弁済について繰上げ返済手数料など別途手数料の定めがあるときは、その定めによるものとします。

第8条（充当の指定）

1. 借主または銀行は、第7条による相殺または払戻充当により、他方の債務全額を消滅させるに足りないときは、適当と認める順序方法により充当指定することができます。また、借主からの弁済により、借主の債務全額を消滅させるに足りないときは、借主は同様に充当を指定することができます。この場合、借主または銀行の一方が指定しなかったときは、他方は同様に充当を指定することができます。
2. 銀行が前項により充当指定した時は、借主はその充当に対して異議を述べることはできません。
3. 借主が相殺したときの充当指定により銀行の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たうえで、担保、保証の有無、軽重、処分の難易、弁済期の長短、割引手形または割引電子記録債権の決済見込みなどを考慮して、銀行の指定する順序方法により充当することができる

ものとする。この場合、銀行は借主に充当結果を通知するものとする。

4. 前3項によって銀行が充当する場合には、借主の期限未到来の債務については期限が到来したのとして、銀行はその順序方法を指定することができるものとする。

第9条（危険負担、免責条項等）

1. 借主が銀行に差し入れた証書その他書類が、事変、災害、輸送途中の事故等やむをえない事情によって紛失、滅失、損傷または延着した場合には、借主は直ちに代りの証書その他の書類を差し入れます。借主の差し入れた担保についても、同様とします。
2. 前項の場合に生じた損害については、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。
3. 銀行がこの取引にかかる諸届その他書類に使用された印影をこの契約書に押印された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引したときは、証書、印章について偽造、変造、盗用等の事故があってもこれによって生じた損害は借主の負担とし、証書の記載文言にしたがって責任を負います。
4. 次の各号に掲げる費用は、借主が負担するものとする。
 - 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 借主が自己の権利を保全するために銀行に協力を依頼した場合に要した費用。

第10条（届出事項の変更）

1. 借主および保証人は、その印章、名称、商号、代表者、住所、その他銀行に届け出た事項に変更があった場合には、直ちに銀行所定の方法により銀行に届け出るものとする。
2. 前項の届出を怠る、あるいは銀行が行った通知または送付した書類等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のものとする。

第11条（報告及び調査）

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、担保の状況ならびに借主および保証人の信用状態について直ちに報告し、また調査に必要な書類等を提出するものとする。
2. 借主は、担保の状況、または借主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、銀行から請求がなくても遅滞なく報告するものとする。

第12条（債権譲渡）

1. 借主は、銀行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（以下本条においては信託を含む。）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する。この場合、借主に対する通知は省略するものとする。

2. 前項により債権が譲渡された場合、借主は譲受者に対し、従来どおり借入要項に定める方法により毎回の元金返済額を支払うものとします。なお、銀行が譲渡した債権に関し、譲受者との間で委任を受けている間、譲受者の代理人としてこの貸付契約にもとづく債権の管理回収手続を行うことに同意します。

第13条（団体信用生命保険）

1. この契約による債務については、借主（連帯債務の場合は、借入要項当該欄記載の連帯債務者）を被保険者とし銀行を保険金受取人とする団体信用生命保険を銀行の負担において付保し、生命保険事故が発生した場合は、有効に支払われた保険金を残債務の返済にあてるものとします。
2. 生命保険事故が発生した場合は、借主あるいはその相続人は1か月以内に保険金請求のために必要な手続きをとるものとします。
3. 借主または保証人は、第1項の保険金が保険約款の定めによって支払いを受けられない場合または保険契約が解除もしくは、無効とされた場合も、銀行に対し何ら異議を述べないものとします。

第14条（準拠法、合意管轄）

1. この契約に基づく取引の契約準拠法は日本法とすることとします。
2. この契約に基づく取引に関して訴訟の必要が生じた場合には銀行の本店または取引店の所在地を管轄する裁判所を管轄裁判所とすることとします。

第15条（規定の変更）

1. この規定の各条項その他の条件は、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、銀行ホームページ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。

「おしらせ」

規定第5条または第6条により、借主にこの債務全額の返済義務が生じた場合には、銀行はこの債務の保証提携先（または保険者）に対してこの債務全額の返済を請求することになります。

保証提携先（または保険者）が借主に代わってこの債務全額を銀行に返済した場合は、借主は保証提携先（または保険者）にこの債務全額を返済することになります。

また、この場合、規定第13条の団体信用生命保険も適用されなくなります。

以上
(2020年4月1日現在)

住宅ローン（元金据置型商品）保証委託約款

ふくぎん保証株式会社

委託者ならびに連帯保証人は、株式会社福岡銀行（以下「銀行」という）との金銭消費貸借契約について、次の各事項を承認のうえ、ふくぎん保証株式会社に債務保証を委託します。

第1条（債務保証の範囲）

委託者が貴社に委託する債務保証の範囲は、債務保証委託契約証書借入要項に基づく借入金の元本、利息および損害金その他一切のものを含まれます。

第2条（保証料等）

1. 委託者が貴社の債務保証により借入するとき、および保証期間変更をとまなう条件変更、ならびに繰上償還を行ったときは、保証条件を記した書面に記載の保証料、手数料を貴社所定の時期、方法により取扱金融機関を通じ貴社に支払います。
2. 前項により支払いをした保証料は一括繰上償還した場合ならびに違算の場合を除き返戻をうけなくても異議ありません。また支払い後の手数料についてはいかなる場合でも返還を申し立てません。
3. 前項による返戻保証料は、貴社所定の料率、方法により返還してください。なお返還に要する費用等は委託者の負担とします。

第3条（保証人・担保）

1. 連帯保証人は、委託者が貴社に対して負担する一切の債務について、委託者と連帯し、かつ、保証人相互間も連帯して保証債務を負い、その履行についてはこの約定に従います。
2. 連帯保証人は、委託者または第三者が提供した抵当権その他一切の担保について、委託者または担保提供者から申出があるときは、貴社が連帯保証人の承諾を得ないで担保の返還、放棄、解除等、担保消滅に関する行為をされても、または貴社が、保証人について、変更、解除、放棄等をされても、なんら異議なく、後日免責を主張しません。
3. 委託者は、債権保全を必要とする相当の事由が生じた場合には、貴社の請求により、遅滞なくこの債権を保全しうる担保もしくは追加担保を差入れ、または保証人をたてもしくはこれを追加するものとします。
4. 委託者および連帯保証人は、貴社に差入れた担保について、貴社が必ずしも法定の手続によらず、一般に適当と認められる方法、時期、価格等によって処分されても異議ありません。

第4条（代位弁済）

1. 委託者が債務の履行を遅滞したときはもちろん、履行期前であっても、貴社が任意に、かつ、委託者および連帯保証人に対してなんら通知せず保証債務の履行をされても、委託者および連帯保証人は共になんら異議なく求償債務について弁済を履行します。

2. 委託者および連帯保証人は、貴社が代位弁済によって取得された権利を行使される場合には、委託者が銀行との間に締結した契約のほか、この契約の各条項を適用されても異議はありません。
3. 連帯保証人は、被保証債務の弁済をしても、貴社に対し求償権を有しないものとします。

第5条（求償権の事前行使）

1. 委託者が、銀行に対しこの保証にかかる債務の履行を遅滞したときは、第4条の代位弁済前であっても委託者および連帯保証人に対する通知なしに求償権が発生し、委託者および連帯保証人はその時現在の貴社の保証にかかる銀行に対する債務額（これを事前求償額という。）を直ちに貴社に弁済します。
2. 委託者のいずれかまたは連帯保証人が、住所変更の届け出を怠るなど自己の責めに帰すべき理由によって所在不明になったときは、前項と同じく通知なしに求償権が発生し、委託者および連帯保証人は直ちに事前求償額を貴社に弁済します。
3. 委託者のいずれかまたは連帯保証人が次の各号の一つにでも該当した場合には、貴社は委託者および連帯保証人に対する通知により求償権を行使することができるものとし、委託者および連帯保証人は、貴社の通知により直ちに事前求償額を弁済します。
 - ①銀行との取引上の他の債務について期限の利益を失ったとき。
 - ②支払を停止したとき。
 - ③手形交換所または電子債権記録機関の取引停止処分があったとき。
 - ④担保の目的物について差押または競売手続の開始があったとき。
 - ⑤貴社との債務保証委託契約あるいは銀行との約定に違反したとき、その他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。

第6条（反社会的勢力の排除）

1. 委託者または連帯保証人は、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、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いたします。
 - (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. 委託者または連帯保証人は、自らまたは第三者を利用して、貴社に対し次の各号の一にでも該当する行為を行わないことを確約いたします。

- (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信用を毀損し、または業務を妨害する行為
 - (5) その他前各号に準ずる行為
3. 委託者または連帯保証人が、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、委託者との取引を継続することが不適切である場合には、第4条の代位弁済前であっても、貴社が請求することにより、貴社に対するいっさいの債務について期限の利益を失い、貴社が事前求償権を行使することを承諾します。
 4. 前項の規定の適用により、委託者または連帯保証人に損害が生じた場合にも、貴社になんらの請求をしません。また、貴社に損害が生じたときは、委託者または連帯保証人がその責任を負います。
 5. 委託者または連帯保証人は、本契約締結日時点で委託者と貴社との間に存在するいっさいの債務についても、本条項が通用されることに同意いたします。

第7条（履行の請求）

委託者および連帯保証人は、債務履行の請求をいずれかが受けた場合、委託者および連帯保証人の双方に対してその効力が生ずることについて異議ありません。

第8条（遅延損害金）

委託者および連帯保証人は、次の各号のとりの遅延損害金を支払います。

- ① 貴社が第5条の事前求償権を行使した場合は、事前求償額を支払うべき日の翌日から完済した日までまたは貴社が代位弁済した日まで、事前求償額に対し年14%（年365日の日割計算）の割合に相当する金額。
- ② 貴社が第4条の代位弁済をした場合は、貴社の代位弁済日の翌日から完済した日まで、代位弁済額に対し年14%（年365日の日割計算）の割合に相当する金額。

第9条（弁済の充当順位）

委託者または連帯保証人の弁済した金額が貴社に対する債務の全額を消滅させるに足りないときは、貴社が適当と認められる順序・方法により充当されても異議ありません。

第10条（届出事項の変更）

1. 委託者ならびに連帯保証人は、その印章、名称、商号、代表者、住所、その他貴社に届け出た事項に変更があった場合には、直ちに貴社所定の方法により届け出ます。
2. 前項の届出を怠る、あるいは委託者および連帯保証人へ行った通知または送付した書類等が延着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されても異議ありません。

第 1 1 条（調査および通知）

1. 委託者の財産、経営、業況等について貴社から請求があったときは、帳簿閲覧等の調査に協力します。
2. 前項の事項に重大な変化が生じたときまたは生ずるおそれのあるときには、直ちに貴社に対し通知し、貴社の指示に従います。

第 1 2 条（公正証書の作成）

委託者および連帯保証人は、貴社の請求があったときは、いつでも公証人に委嘱してこの契約の債務の承認ならびに強制執行の認諾ある公正証書の作成に必要な手続きをとります。

第 1 3 条（費用の負担）

委託者および連帯保証人は、貴社が被保証債権保全のため要した費用並びに第 4 条によって取得された権利の保全もしくは行使または担保の保全もしくは処分にあつた一切の費用を負担します。

第 1 4 条（保証委託約款の変更）

本約款は、民法第 548 条の 4 に従って変更することができるものとします。

第 1 5 条（保証委託約款の公開）

1. 本約款は、福岡銀行のホームページ等において公開します。
2. 本約款を変更しようとするときは、あらかじめ福岡銀行のホームページ等において公開します。

第 1 6 条（管轄裁判所の合意）

委託者および連帯保証人は、この契約に関して訴訟の必要を生じた場合には、貴社の本店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 1 7 条（免責条項）

委託者および連帯保証人は、貴社が、証書等の印影を委託者および連帯保証人の届け出た印鑑と相当の注意をもって照合し相違ないと認めて取引されたときは、証書等、印章について偽造、変造、盗用等の事故があつても、これによって生じた損害は委託者および連帯保証人の負担とし、証書等の記載文言に従って責任を負います。

以上
(2020 年 4 月 1 日現在)

住宅ローン（元金据置型商品）「固定金利適用に関する特約書」

株式会社福岡銀行

借主は、同日付ローン契約書兼債務保証委託契約証書(以下「原契約書」といいます)に基づき株式会社福岡銀行(以下「銀行」といいます)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、原契約の定めにかかわらず本特約書によることを約諾いたします。

第1条（借入利率の適用期間）

1. 原契約書の借入要項に定めた借入利率の種類・利率の適用期間は、以下のとおりであることを確認いたします。

いずれかに ○印	借入利率の種類	借入利率の適用期間	固定金利期間 終了後の優遇
	短期固定金利	融資実行日から第1回返済日の【 】年後の応答日の 属する月の前月約定返済日まで	%
	全期間固定金利	融資実行日から最終返済日まで	

※第2条から第6条までは、短期固定金利をご選択された方のみ適用となります。

2. 前項の借入利率の適用期間(以下「固定金利期間」という)中は、固定金利型を含む他の金利種類への変更は行わないものとします。

第2条（固定金利の再選択）

1. 固定金利期間の終了にあたり、銀行所定の方法により、銀行に申し出れば、固定金利型を再度選択することができるものとします。この場合の利率は固定金利期間の終了日(以下「再選択日」といいます)現在の銀行が取り扱う固定金利型の住宅ローン金利(以下「固定金利型基準金利」という)から、前第1条に定める「固定金利期間終了後の優遇幅」を減じた利率を適用するものとします。但し、固定金利期間終了後の優遇幅の適用にあたっては、固定金利期間終了日の前々月末日現在において、第5条に定める銀行所定の取引要件を全て充足し、かつ、本ローンの借入日以降、本ローンを含む銀行からの借入金について1度も返済遅延がないことを条件とします。なお、当該新利率は再選択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(毎月元利金返済額および増額元利金返済額、以下同じとします)を定めるものとします。
2. 固定金利期間終了後の借入利率および返済方法等については、別途特約書等により定めるものとします。
3. 固定金利型を再度選択するときに半年ごと増額返済部分の未払利息がある場合は、銀行所定の方法により支払うものとします。
4. 固定金利型を再度選択する場合には、当該変更日までに、銀行のホームページ(<https://www.>

fukuokabank.co.jp/price/commissions/yuushi/)に掲載される所定の手数料を支払うものとします。

5. 原契約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金員に延滞が生じている場合は、固定金利を再度選択することができないものとします。

第3条（変動金利への変更）

固定金利型を選択する旨の前条による申し出がなかった場合は、変動金利型を選択したものととして、借入利率および返済方法等について以下のとおり取り扱うものとします。

1. 固定金利期間終了後に適用する利率

固定金利期間終了日の翌日から適用する利率は、適用開始日の銀行が取扱う変動金利型の住宅ローン金利(以下「変動金利型基準金利」といいます)から前第1条に定める固定金利期間終了後の優遇幅を減じた利率とします。但し、固定金利期間終了後の優遇幅の適用にあたっては、固定金利期間終了日の前々月末日現在において、第5条に定める銀行所定の取引要件を全て充足し、かつ、本ローンの借入日以降、本ローンを含む銀行からの借入金について1度も返済遅延がないことを条件とします。なお、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(毎月元利金返済額および増額元利金返済額、以下同じとします)を定めるものとします。

2. 金利の変動

変動金利型への変更後の、金利変動等の取扱いについては、すべて原契約書裏面規定第3条によるものとします。

第4条（変動金利型から固定金利型への変更）

1. 前条による変動金利型への変更後においても、銀行所定の方法により、銀行に申し出れば、固定金利型に変更することができるものとします。この場合の利率は当該変更日の固定金利型基準金利から前第1条に定める「固定金利期間終了後の優遇幅」を減じた利率を適用するものとします。但し、固定金利期間終了後の優遇幅の適用にあたっては、固定金利期間終了日の前々月末日現在において、第5条に定める銀行所定の取引要件を全て充足し、かつ、本ローンの借入日以降、本ローンを含む銀行からの借入金について1度も返済遅延がないことを条件とします。なお、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(毎月元利金返済額および増額元利金返済額、以下同じとします)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、別途特約書等により定めるものとします。
3. 固定金利型に変更するときに利率変更による未払利息がある場合および半年ごと増額返済部分の未払利息がある場合は銀行所定の方法により支払うものとします。
4. 固定金利型に変更する場合には当該変更日までに銀行のホームページ(<https://www.fukuokabank.co.jp/price/commissions/yuushi/>)に掲載される所定の手数料を支払うものとします。
5. 原契約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金員に延滞が生じている場合は、

固定金利型へ変更することができないものとします。

第5条（銀行所定の取引要件）

第2条第1項、第3条第1項および第4条第1項において私が固定金利期間終了後に優遇幅の適用を受けるために必要な銀行所定の取引要件とは次の1および2の取引項目全てをいいます。連帯債務の場合は、返済用預金口座名義人の当行における取引項目とします。なお、金融情勢の変化その他相当の事由があり、銀行が次の取引項目の取扱を中止した場合、銀行は一般的に次の取引項目に相当する別の取引項目を指定することができるものとします。

1. 「ふくぎんマイレージサービス『mybank+』」
2. 「給与振込取引」または「年金振込取引」(口振口の場合は「給与振込取引」または「ふくぎんマイレージサービス『mybank+』三ツ星以上」)

第6条（固定金利期間終了後の金利優遇幅が適用されない場合）

本ローンの返済途中において、第2条、第3条または第4条における固定金利期間終了後の金利優遇幅が適用されなくなった場合、その後に、私が第5条に定める取引要件を全て充足した場合でも、本特約書第1条に定める固定金利期間終了後の優遇幅の定めに関わらず、優遇幅は適用されないものとします。

第7条（原契約の適用）

借主は、この契約に関して本特約書に定めあるもののほかは、すべて原契約の各条項の適用を受けることを承諾します。

以 上

(2020年4月1日現在)

住宅ローン（元金据置型商品）「抵当権設定契約証書」

ふくぎん保証株式会社

債務者および抵当権設定者は、債務者が株式会社福岡銀行（以下、銀行という。）から住宅ローンを借り入れるに際して、令和 年 月 日付で貴社との間に締結した債務保証委託契約に付帯して下記各条項を契約します。借主は、同日付ローン契約書兼債務保証委託契約証書(以下「原契約書」といいます)に基づき株式会社福岡銀行(以下「銀行」といいます)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、原契約の定めにかかわらず本特約書によることを約諾いたします。

第1条（抵当権の設定）

抵当権設定者は、債務保証委託契約（保証委託約款）に基づく貴社の求償債権を担保するため、同契約のほか本契約の各条項を承認のうえ、その所有する後記物件（以下、抵当物件という。）の上に、次の要項により抵当権を設定しました。

1. 債権額 金 円也
2. 遅延損害金 年14%(年365日の日割計算)

第2条（登記義務）

抵当権設定者は、前条による抵当権設定の登記手続を遅滞なく行い、その登記簿謄本を貴社に提出いたします。

第3条（抵当物件の保全）

1. 抵当権設定者は、抵当物件（抵当建物の借地権を含む。以下同じ。）の上に貴社の抵当権に影響を及ぼす権利が存在していないことを確約いたします。
2. 抵当権設定者は、抵当物件につき、貴社の書面による承諾がなければ、譲渡行為、物権的負担もしくは債権的負担を生ぜしめる行為、または現状を変更する行為をいたしません。
3. 抵当物件について、譲渡、土地明渡し、収用その他の原因により、譲渡代金・立退料・補償金・清算金などの債権が生じたときは、抵当権設定者はその債権に質権を設定しますので、貴社がこれらの金銭を受領したときは、債務の返済期前でも法定の順序にかかわらず、債務の弁済に充当しても異議はありません。

第4条（反社会的勢力の排除）

1. 抵当権設定者は、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、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いたします。

- 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. 抵当権設定者は、自らまたは第三者を利用して、貴社に対し次の各号の一にでも該当する行為を行わないことを確約いたします。
- 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信用を毀損し、または業務を妨害する行為
 - ⑤その他前各号に準ずる行為
3. 抵当権設定者が、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、委託者との取引を継続することが不適切である場合には、貴社が請求することにより、貴社に対するいっさいの債務について期限の利益を失い、担保権を行使されても抵当権設定者は異議ありません。
4. 前項の規定の適用により、債務者または抵当権設定者に損害が生じた場合にも、貴社になんらの請求をしません。また、貴社に損害が生じたときは、債務者または抵当権設定者がその責任を負います。

第5条（通知義務）

抵当物件につき滅失・毀損または公用徴収その他抵当権に影響を生ずる事実が発覚した場合は、抵当権設定者は直ちに貴社にその旨を通知いたします。

第6条（火災保険）

1. 債務者、抵当権設定者は、この抵当権が存続する間、抵当物件に対し、時価相当額以上の火災保険契約を締結または継続いたします。
2. 債務者、抵当権設定者は、貴社または銀行より抵当物件の火災保険契約確認の請求があった場合は、遅滞無く保険証券等の確認資料を提出いたします。
3. 債務者、抵当権設定者は、貴社と締結した債務保証委託契約（保証委託約款）第5条または銀行と締結した「ローン契約書」第5条の各号に定める事由が一つでも生じた場合は、貴社から要請あり次第、直ちに貴社のために前1項に定める火災保険契約に質権を設定し、その保険証券を貴社に交付いたします。
4. 前各項の保険契約について、保険事故が発生した場合には、速やかに貴社または銀行に申し出を行うとともに、保険目的物件罹災後の保険金等の処理については、すべて貴社の指示に従います。

5. 債務者、抵当権設定者が保険契約の締結または継続の手続を怠ったときは、貴社は債務者・抵当権設定者に代わって保険料を支払い、保険契約を締結または継続することができ、この場合銀行の支払った保険料および諸費用は債務者および抵当権設定者が連帯して負担し、貴社が支払った日から年14%の割合による損害金とともに支払います。ただし、1年に満たない端数が生じた場合は、365日の日割計算といたします。
6. 前各項による保険契約に基づく保険金を貴社において受領されたときは、債務の弁済期のいかにかわらず適宜弁済に充当されても異議ありません。

第7条（借地権）

1. 抵当建物の敷地が借地の場合、抵当権設定者はその借地期間の満了の際、借地借家法第22条・第23条・第24条の定期借地権を除き直ちに借地契約の更新手続をとります。また、土地の所有者が異動したときは直ちに貴社に通知し、借地権の種類・内容に変更を生ずるときにはあらかじめ貴社に通知します。
2. 債務者、抵当権設定者は、借地契約の解約、賃料不払、借地権の種類・内容の変更その他借地権の譲渡転貸等借地権の消滅、変更をきたすようなおそれのある行為はせず、またこのようなおそれがあるときは、借地権の保全に必要な手続きをとるとともに、直ちに貴社に通知いたします。また建物が滅失した場合にも貴社の同意がなければ借地権の譲渡転貸その他任意の処分をいたしません。
3. 抵当建物が火災その他により滅失し、建物を建築する場合には、直ちに借地借家法第10条第2項の所定の掲示を行ったうえ、速やかに地主の承諾を得て建物を建築してこの抵当権と同一内容・順位の抵当権を設定します。また、直ちに建物の建築をしない場合には、保険金等によって弁済してもなお、残債務があるときは、借地権の処分について貴社の指示に従うとともに、貴社においてその処分代金をもって債務の弁済に充当することができます。

第8条（抵当物件の処分）

1. 抵当物件は、かならずしも法定の手続によらず一般に適当と認められる方法、時期、価格等により貴社において処分のうえ、その取得金から諸費用を差引いた残額を法定の順序にかかわらず、この契約による債務の弁済に充当されても異議なく、なお残債務がある場合には債務者は直ちに弁済いたします。
2. 前項による抵当物件の処分にあたり、抵当物件の地目、種類、名称、構造、面積、数量等が実地と相違し損害を受けることがあっても異議を申し出ません。

第9条（報告および調査）

1. 抵当権設定者は、抵当物件の状況について貴社から請求があったときは直ちに報告し、また債権保全上必要と認められるときは貴社はいつでも抵当物件の中に立ち入りこれを調査することを認めます。
2. 抵当物件について重大な変化を生じたとき、または生ずるおそれのあるときは、貴社から請求がなくても直ちに報告いたします。

第10条（費用の負担）

この抵当権の設定、解除または変更に関する登記および抵当物件の調査または処分に関する費用は、債務者および抵当権設定者が連帯して負担し、貴社が支払った金額については直ちに支払います。

第11条（担保保存義務、代位権不行使、累積、相殺）

1. 抵当権設定者は、貴社の都合によって他の担保もしくは他の保証を変更、解除されても異議ありません。
2. 抵当権設定者が抵当物件の処分、債務の弁済等により、貴社から代位によって取得した権利は、貴社の同意がなければこれを行使いたしません。もし貴社の請求があれば、その権利または順位を貴社に無償で譲渡いたします。
3. 抵当権設定者が債務者の貴社に対する債務について、他の保証契約を締結している場合、この契約によって、その保証契約が変更されることはないものとします。
4. 前項の場合、抵当権設定者は他の保証契約による保証額に加えてこの契約にもとづく弁済義務を負うものとし、本件担保物件を処分してその処分代金を債務者の貴社に対する債務に充当した場合であっても、他の保証契約による保証額は減額されないものとします。
5. 抵当権設定者は、債務者の貴社に対する他の債権をもって相殺しません。

第12条（合意管轄）

この契約に関する訴訟・和解および調停については、貴社の本店または支店の所在地の裁判所を管轄裁判所とします。

以上
(2020年4月1日現在)