

# NEWS LETTER

報道関係各位

2010年8月3日

## 東京スター銀行 新型リバースモーゲージ「充実人生」 マンションも対象に

— 自己名義のマンションを担保に、5,000万円までお借り入れが可能になりました —

株式会社東京スター銀行(東京都港区:代表執行役頭取 CEO ロバート・エム・ベラーディ)では、新型リバースモーゲージ「充実人生」において、従来の戸建住宅に加えマンションの取り扱いも開始いたしました。

2005年9月に発売した同商品は、ご利用者中の93%<sup>(\*)</sup>のお客さまから「将来に対する不安が解消した」と高い評価をいただいております。一方で、国土交通省「平成20年度マンション総合調査」によると、60歳以上のマンション世帯主の割合は約4割にまで増加、また、マンション世帯主の約5割がマンションに永住したいと考えており、「マンションでも利用できないのか」というお問い合わせを多く頂戴していたことから、このたび、東京、神奈川、埼玉、千葉エリアのマンションも新たに対象とするものです。

(\*)東京スター銀行調べ(2008年11月、有効回答数328人)

近年、リバースモーゲージへの関心が高まり、複数の地方自治体や民間金融機関が提供していますが、マンションまで取り扱う民間金融機関は東京スター銀行が初となります。

東京スター銀行は、これからも、お客さまのご意見を積極的に反映し、より魅力的な商品の開発をすすめてまいります。

### 新型リバースモーゲージ「充実人生」のポイント

1. マンションのご融資極度額は500万円以上5,000万円以内(10万円単位)です。  
(一戸建ての場合は1億円以内)

自己名義のマンションを担保にご融資。55~80歳までのお客さまが対象です。

生活費、レジャー、医療費、リフォームなど、お使いみちは自由。

※ただし、事業目的、投資目的にはご利用いただけません。

2. 預金連動型なので、使った分には利息がかかりません。

毎月のお支払いはお利息分のみ。さらに、預金連動型なので、普通預金残高と同額分には、お利息のお支払いもありません。

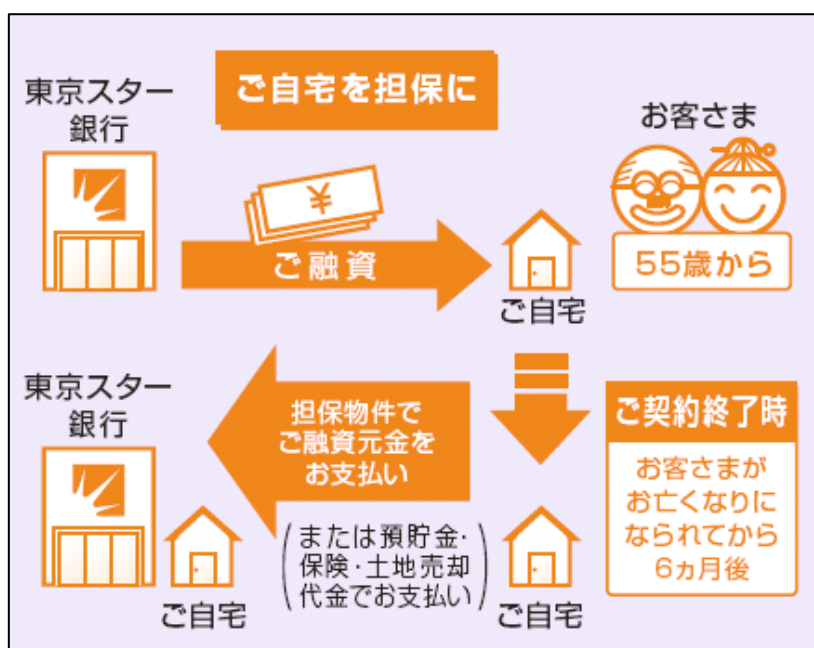
3. ご融資は一生涯ご利用いただけます。

元本の返済は、ご契約者さまがお亡くなりになられてからですので、ご融資金は、一生涯ご利用いただけます。配偶者さまがご利用条件を満たしていれば、ご契約者さまがお亡くなりになられた後も、引き続きご利用いただけます。

●ご融資極度額は、お客さまの生涯にわたる期間についての担保物件価値を考慮し、当行担保評価基準にて決めさせていただきます。

●その他、当行所定の審査がございます。

## ■新型リバースモーゲージ「充実人生」仕組み図■



本商品の詳細については、3枚目、及び当行ホームページの商品概要 ([http://www.tokyostarbank.co.jp/products/loan/homeloan\\_jyujitsu/index.php](http://www.tokyostarbank.co.jp/products/loan/homeloan_jyujitsu/index.php))をご参照ください。

# 新型リバースモーゲージ「充実人生」商品説明書

平成 22 年 8 月 1 日現在

ご利用いただける方	<ul style="list-style-type: none"> <li>日本国籍の方または外国籍で永住権をお持ちの方。</li> <li>自己名義の、一戸建てまたは東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県内のマンション（対象となるマンションには条件がございます。詳しくはお問い合わせください）にお住まいの単身世帯、夫婦世帯の方（お住まいにならない場合、ご相談ください）。</li> <li>契約者ご本人 55 歳以上 80 歳以下の方。配偶者の方がいらっしゃる場合、配偶者の年齢が 50 歳以上の方。</li> <li>年収が 120 万円以上の方。</li> <li>ご契約時に判断能力をお持ちの方。</li> <li>当行の営業店に、おおむね 2 時間程度でご来店いただける方。</li> <li>その他、お申し込みをいただいた後に、当行所定の審査がございます。</li> </ul>
ご資金のお使いみち	<p>ご本人または配偶者の生活にかかる資金であれば、何にでもお使いいただけます。具体的には以下のお使いみちなどです。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>医療費や介護費など、万一の際の費用。</li> <li>老後の生活資金（ケアハウス入居資金など）。</li> <li>住宅の建替え（バリアフリー住宅建築など。店舗併用住宅を含む。ただし、第三者が営業する店舗は除く）。</li> <li>住宅の改築（バリアフリー化・老朽化対策など。店舗併用住宅を含む。ただし、第三者が営業する店舗は除く）。</li> </ul> <p>なお、事業目的の資金や投資目的の資金など、生活にかかる資金に該当しない目的の場合は、ご融資の対象外となります。お借り入れの際には、お使いみちがわかる資料をご提出ください。</p>
ご融資極度額	<ul style="list-style-type: none"> <li>ご融資極度額は、500 万円以上 1 億円（マンションにてご利用の場合は 5000 万円）以内（10 万円単位）です。実際のお借り入れ残高がご契約の極度額に達するまで、何度でもご利用いただけます。極度額以内であれば、資金のご利用 1 回あたりの金額に制約はありません。</li> <li>ご融資極度額の上限は、お客さまの生涯にわたる期間についての担保物件価値を考慮し、当行担保評価基準にて決めさせていただきます。</li> </ul>
ご融資極度額の見直し	<ul style="list-style-type: none"> <li>ご融資極度額は年に 1 回見直しをさせていただきます。</li> <li>ご融資極度額の見直しは当行所定の担保評価により行い、見直し後の評価額が前年度の評価額を下回る場合、ご融資極度額を担保評価額と同額まで縮減させていただくことがございます。</li> <li>ご融資極度額の縮減により、お借り入れ残高が極度額を上回った場合には、超えた金額について 1 年以内に一括または分割でご返済いただきます。</li> </ul>
ご融資期間	終身（詳しくは「ご返済方法」欄をご確認ください）。
ご利用方法	資金のご利用の前営業日までにご来店のうえ、当行所定の実行依頼書をご提出ください。
ご返済方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>利息部分は毎月ご返済ください。ただし、利息部分は預金残高に連動して毎月変動します（店頭にてお申し出いただければ試算いたします）。</li> <li>元本部分は、元本返済期日（ご契約者さまがお亡くなりになってから 6 ヶ月後）における一括返済です。ご返済方法は、ご相続人さまにより「現金での返済」または、「担保にいただいている不動産の当行への代物弁済」の 2 種類の方法からお選びいただけます（注：契約終了時に代物弁済を選択された場合、ローン残高が物件評価額を上回る結果となった場合には税務上、一時所得として課税される可能性があります）。</li> </ul>
担保	対象となる物件に、ご融資極度額の 110% の金額にて当行を第一順位とする根抵当権を設定させていただきます。
火災保険	ご融資期間中は火災保険にご加入ください。
お借り入れ金利	<ul style="list-style-type: none"> <li>お借り入れ金利は、変動金利型のみとなります。基準金利に調整幅を加算した金利が、適用金利となります。</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>お借り入れ金利 = 基準金利 + 調整幅 2.8%</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>基準金利は、ご融資実行月ごとに、前月の最終営業日の前営業日の 6 ヶ月 TIBOR（東京銀行間取引金利）に基づき当行で定め、店頭および当行のホームページにて公表しています。</li> <li>基準金利は、ご返済開始後 6 回目ごとの約定返済日に見直します。</li> </ul> <p>※ なお、100 万円を超えるカードローンやキャッシングからのお借り換えの場合、または、100 万円を超えるお借り入れ残高がある場合、上記の調整幅を 4.0% とさせていただきます。</p>
相殺計算（預金連動）	お利息は、ローンからスターワン円普通預金およびスターワン外貨普通預金（仲値にて円換算）の合計額を差し引いた金額に対してのみ計算されます。ご返済額は、お客さまの預金残高や資金のご利用状況によって異なります。詳細は店頭にて試算いただけますのでお問い合わせください。
保証人	保証会社や第三者による保証は原則として必要ありません。ただし、共有物件を担保とされる場合、物件共有者の方（配偶者に限る）に連帯保証人になっていただく必要があります。
事務手数料	<ul style="list-style-type: none"> <li>初回利用時 極度貸付利用手数料 105,000 円（税込）</li> <li>担保管理料 2 年目以降 毎年 12,600 円（税込） * 年に 1 回、担保評価額を見直し、継続的にサポートいたします。</li> <li>資金ご利用 1 回あたりの手数料は無料です。</li> <li>その他、登記費用、印紙税等の費用（実費）がかかります。</li> </ul>
繰上返済手数料	<ul style="list-style-type: none"> <li>一部繰上返済（1 回につき） 21,000 円（税込） * ご融資極度額の見直しに伴うご返済は手数料無料です。</li> <li>繰上完済（1 件につき） 31,500 円（税込）</li> </ul>
その他	お客さまの理想とする生活を実現するための「ライフプランニングサービス」を無料でご利用いただけます。まずは、お客さまの夢「理想の生活」をお聞かせください。お金の心配をしないで「理想の生活」が実現できるように、生涯資金計画づくりとその実行をサポートいたします。