



News Release

2018 年 1 月 9 日

東京スター銀行

新型リバースモーゲージ「充実人生」をさらに使いやすく改定

「ご融資極度額 500 万円の少額からご利用可能」、「資金使途自由」などの特長は変わらず、
必要な資金を必要なときにご利用いただける「目的タイプ」と「カードタイプ」を組み合わせたお借り入れ方法に変更

株式会社東京スター銀行（東京都港区、代表執行役頭取 CEO 佐藤誠治）は、2005 年 9 月の発売以来、大変ご好評をいただいている新型リバースモーゲージ「充実人生」の商品改定を行い、本日から、「ご融資極度額 500 万円の少額からご利用可能」、「資金使途自由」などの特長は変えずに、必要な資金を必要なときにご利用いただける「目的タイプ」と「カードタイプ」を組み合わせたお借り入れ方法に変更いたします。

【ご融資極度額の範囲内で 2 つのタイプを使い分け】

目的タイプ：まとまった資金を店頭で都度お借り入れ。預金連動のご利用も。

カードタイプ：日常生活資金などを ATM でお借り入れ。ATM でご返済も可能。

※当初ご契約時は目的タイプにて 100 万円以上お借り入れいただく必要があります。

資金使途が決まっているまとまったお借り入れ（※）については店頭でお手続きいただく「目的タイプ（預金連動型）」で、それ以外の日常生活資金などについては ATM で都度お借り入れいただく「カードタイプ」で、お客さまが必要なときに必要な分だけご利用いただけます。

（※）ご自宅のリフォーム、住宅ローンの借り換え、趣味や旅行費用、住み替え、医療費・介護費用など

これまで、本商品においては、預金連動（預金連動対象預金の残高と同額のローン残高には金利がかからない）という特長を活用し、お客さまが将来必要とされる分も含めたまとまった金額を一括してご融資させていただくケースもありました。そのような場合、お客さまによっては、ご預金の残高が多額になることに対するご不安や、金融犯罪に対するご心配などを抱かれることがありました。

今回の改定は、これまで以上にお客さまの実際のお借り入れニーズに則した融資形態を取ることで、そのようなお客さまのご不安やご心配を取り除くことを目的としたものです。一方で、日常生活資金などが必要なときにお近くの提携 ATM でいつでもお引き出しいただけるという利便性も維持することができるよう、カードタイプとの併用方式を採用いたしました。

当行は、中期経営計画の経営ビジョンに掲げる「Trusted Advisor～お客さまにとって身近で信頼できる相談相手になる～」の実践に注力しており、本商品を、Trusted Advisor としてお客さまが「人生の見通しを立てる」サポートをするための中核商品の一つとして位置づけております。今後も、お客さま目線の商品・サービスのご提供を通じて、企業理念である「ファイナンシャル・フリーダム～お客さまをお金の心配から解放する～」の実現をめざしてまいります。

(ご参考)

■お客さまの声にお応えして対応した当行のリバースモーゲージに関する最近の取り組み

2016 年 8 月

ご契約時年齢の上限(80 歳)を撤廃 (商品改定)

2017 年 6 月

静岡銀行とリバースモーゲージ分野で提携 (提携)

2017 年 8 月

マンションのご融資極度額の上限(5,000 万円)を、一戸建ての場合同様に 1 億円へ拡大 (商品改定)

■新型リバースモーゲージ「充実人生」の主な特長 ※詳細は、商品説明書をご覧ください。

- ・ 55 歳以上のお客さまが対象
- ・ ご融資極度額は 500 万円以上 1 億円以内
- ・ 使途自由 (生活費や旅行資金、住み替えやリフォームなど。事業性資金や投資目的の資金は除く)
- ・ ご融資は一生涯ご利用可能
- ・ 自己または配偶者名義の一戸建てだけでなく、マンションも対象

■新型リバースモーゲージ「充実人生」の取り扱い状況

「ご融資極度額 500 万円の少額からご利用可能」、「資金使途自由」などの使いやすさが評価され、ご利用者数・融資残高のいずれも、この 3 年間で倍増し、現時点のご利用者数は 7,800 人を超え、融資残高は 1,000 億円を突破しています。

■新型リバースモーゲージ「充実人生」商品説明書

新型リバースモーゲージ「充実人生」商品説明書		(2018 年 1 月 9 日現在)
	目的タイプ	カードタイプ
ご利用 いただける方	● 日本国籍の方または外国籍で永住権をお持ちの方。 ● 契約者ご本人 55 歳以上の方。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。 ● 年収が 120 万円以上の方(年金収入など、長期安定的に見込める年収に基づいて審査をいたします)。 ● 自己または配偶者名義の一戸建てまたは東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県・大阪市・京都市・神戸市内のマンションに原則として単身またはご夫婦でお住まいの方(有料老人ホーム入居などでお住まいにならない場合もご相談ください)。 ※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。 ● ご契約時に判断能力をお持ちの方。 ● 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。	
ご資金の お使いみち	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。 ● 医療費や介護費など、万の際の費用。 ● 老後の生活資金(有料老人ホーム入居資金など)。 ● 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。 ● 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。 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。	
ご融資極度額	ご融資極度額は、目的タイプ、カードタイプ合算で 500 万円以上 1 億円以内(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。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等を考慮し、当行審査基準にて総合的な判断に基づき決めさせていただきます。	
ご融資極度額 の見直し	● ご融資極度額は年に 1 回見直しをさせていただきます。 ● 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きますことがございます。 ● 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。	
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	● 当初ご契約時の最低ご利用金額は 100 万円以上(1 万円単位)となります。 ● ご契約いただいた支店にご来店のうえ、当行所定の実行依頼書と、お使いみちがわかる資料をご提出ください。	● ご契約後、目的タイプでご利用いただく資金以外の日常生活にかかる資金にお使いいただけます。 ● 当行の ATM および、全国の提携金融機関(ゆうちょ銀行、セブン銀行を含む)ATM でお引き出しいただけます。 ● インターネットバンキングにてお手続きください。お客さまの返済用預金口座へご入金いたします。
ご返済方法	利息部分は毎月お支払いください。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)。	
担保	対象となる物件に、ご融資極度額の 120% の金額にて当行を第一順位とする抵当権を設定していただきます。	
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	変動金利型。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。 お借り入れ金利 = 基準金利 + 調整幅 0.6%	
	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。	お借り入れ金利は、毎年 4 月 1 日および 10 月 1 日を基準として変更されます。
	お借り入れ金利が見直された場合、当月の約定返済日より適用されます。	
相殺計算 (預金連動)	基準金利: スターワン住宅ローン基準金利 「スターワン住宅ローン基準金利」とは、当行が毎月、市場金利の水準に応じて定め、店頭及び当行ホームページに公表している金利です。詳しくは当行ホームページにてご確認ください。本商品のパンフレット記載の電話番号にお問い合わせください。 お利息はローンから預金連動の対象となる預金(※)の合計額を差し引いた金額に対してのみ計算されます。(※)預金連動の対象となる預金および優先順位は、①「スターワン円普通預金」、②「スターワン積立円定期」、③「スターワン外貨普通預金」、④「外貨為替レート参照型オフセット定期預金(仕組み預金)」です。なお、相殺計算にあたり外貨預金は仲値にて円換算します。詳しくは、東京スター銀行ホームページをご確認ください。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ので、当行の窓口へお問い合わせのうえ、必ず試算をしてお確かめください。	
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	● 初回利用時 極度貸付利用手数料 108,000 円(税込) ● 担保管理料 2 年目以降 12,960 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。 ● 資金ご利用 1 回あたりの手数料および繰上返済手数料は無料です。 ● その他、登記費用、印紙税等の費用(実費)がかかります。	
当行が契約している指定紛争解決機関	一般社団法人全国銀行協会 連絡先 全国銀行協会相談室 電話番号 0570-017109 または 03-5252-3772	