

News Release

2024 年 12 月 13 日

株式会社東京スター銀行

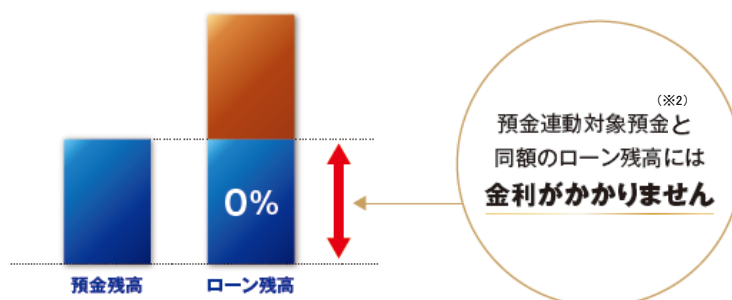
預金連動型住宅ローンを来年 1 月から販売再開

～ 預金残高とローン残高が等しくなる 100%連動の場合には金利は実質 0%、
「金利がある世界」の住宅ローンの選択肢として、預金連動型住宅ローンが復活します ～

株式会社東京スター銀行（東京都港区、代表執行役頭取 伊東 武）は、2025 年 1 月 6 日（月）から預金連動型住宅ローンの「スターワン住宅ローン」の販売を再開いたします。

日本初（※1）の預金連動型住宅ローンとして 2003 年 2 月に発売した「スターワン住宅ローン」は、当行の代表的なユニークな商品として多くのお客さまにご利用いただいております。住宅ローン金利の引き下げ競争激化の中、一時販売を停止しておりましたが、今年、**金利の上昇局面**に入り、お客さまから販売再開を希望するお声も再度届くようになったことで、このたび販売再開を決定いたしました。

スターワン住宅ローンは、預金連動対象預金（※2）残高と同額の住宅ローン残高には利息がかかりません。預金が増えれば増えるほど、繰り上げ返済をしているのと同じ効果で支払う利息が少なくなるので、返済総額が少なくなります。たとえば、住宅ローン残高が 5,000 万円あり、スターワン円普通預金などの預金連動対象預金に 2,000 万円の残高がある場合、差額の 3,000 万円だけに利息がかかります。預金残高とローン残高が等しくなる 100%連動の場合には**金利は実質 0%**（※3）になります。



預金連動対象預金の残高は毎日計算して金利に反映されますので、たとえば給与を受け取ればすぐその日からローンの利息を節約できます。あわせて、繰り上げ返済とは異なり、手元に預金を残すことができ、かつ、預金はいつでも引き出せるので、万一の時にも安心です。今後の金利上昇を不安に感じるお客さまの「住宅ローンのご返済」と「将来に備えた貯蓄・資産運用」を同時に実現したいというニーズなどにお応えできる商品です。

なお、今回の販売再開に合わせて、本商品をご利用のお客さま向けにスターワン外貨普通預金（※4）に特別金利を付与するサービスを開始します。詳細は 1 月以降に当行ホームページなどをご確認ください。

当行は 2001 年の創業以来、本商品やリバースモーゲージ「充実人生」をはじめとする多くのユニークな商品やサービスを世の中に送り出しています。これからもお客さま目線を常に持ち、当行ならではのユニークな商品・サービスをお客さまに提供してまいります。

(※1)2003 年 2 月時点の当行調べ

(※2)預金連動の対象となる預金は、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「外国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、当行ホームページをご覧ください。

(※3)団体信用生命保険に加入せず、かつローン残高と同額の預金連動対象預金をお預け入れいただいた場合です。なお、商品説明書の「各種手数料」として明記された費用は別途お客さまにご負担いただきます。

(※4)スターワン外貨普通預金の詳細は以下の当行ホームページをご覧ください。

https://www.tokyostarbank.co.jp/products/foreign_deposit/savings/fx/

＜本件に関するお問い合わせ先＞

東京スター銀行 広報・サステナビリティ推進室 TEL:03-3586-3111(平日 9:00～17:00)

※2025 年 1 月 6 日(月)から新規の仮審査お申し込みを受け付けいたします。

スターワン住宅ローン商品説明書

2025 年 1 月 6 日時点

ご利用いただける方	●日本国籍の方または外国籍で永住許可を受けている方で国内居住の個人の方。 ●20 歳以上 65 歳以下の方で、完済時の年齢が 84 歳以下の方。 ●正社員として 1 年以上、または会社役員・自営業として 2 年以上の安定した収入があることを公的書類にて証明できる方。 ●インターネット契約をご希望の方については、インターネットによるお手続きをご利用いただける方。 ※ご契約内容によっては、店舗へご来店いただく場合がございます。		
ご資金のお使いみち	【ご購入・ご建築】ご本人または生計を共にするご家族の居住用住宅に関する下記のお使いみちです。 ●住宅の建築・増改築 ●建売住宅(マンションを含む)の購入 ●中古住宅(マンションを含む)の購入 【お借り換え】ご本人または生計を共にするご家族の居住用に取得された住宅に関する下記のお使いみちです。 ●現在お借り入れ中の住宅ローン(当行のローンを除きます)の返済資金 ※土地のみのご購入にはご利用いただけません。 ※投資用や事業用、賃貸用物件(店舗・事務所・賃貸併用物件を含む)などはご融資対象外となります。 ※住宅用発電設備(太陽光発電システム等)をご融資に含める場合は、自家消費でのご利用に限ります。		
ご融資金額	3,000 万円以上 3 億円以内(10 万円単位)です。ただし、ご資金のお使いみちが【ご購入・ご建築】の場合は、ご融資の対象となる物件のご購入価格の 100%をご融資の上限とさせていただきます。※その他、年収や当行担保評価等により制限される場合があります。		
ご融資期間	1 年以上 35 年以内(1 年単位)です。※お借り換えの場合は原則、現在借入中の住宅ローンの残期間の範囲内となります。		
ご返済方法	元利均等月賦返済です。ご融資額の 40%以内まで、6 カ月ごとのボーナス返済もご利用いただけます。 ※返済額の試算につきましては、仮審査完了後、担当営業店へご依頼ください。		
預金連動 (相殺計算)	基本金利の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「外国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。		
お借り入れ 基本金利	● お借り入れ基本金利は、ご契約時点の「スターワン住宅ローン基準金利」をもとに決定いたします。「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、店頭および当行のホームページにて公表している金利です。具体的な金利水準や引き下げ条件など詳しくは当行ホームページにてご確認ください。 ● 変動金利型、固定金利型(3 年、5 年、10 年)の 4 種類の中から、自由にお選びいただけます。 ● お借り入れ基本金利は、お選びいただいた金利の種類ごとに、変動金利型は 6 回目、固定金利型はそれぞれ 36 回目、60 回目、120 回目の約定返済日にその時点の変動金利型の金利水準に基づいて見直し、以後 6 カ月ごとに見直されます。ただし、各見直し日の 2 営業日前までにお手続きいただくことで、見直し日以後の基本金利として固定金利型(3 年、5 年、10 年)をお選びいただけます。 ● 見直し日から次の見直し日までの間は、その期間中のお借り入れ基本金利を変更することはできません。		
特約金利	ご希望により団体信用生命保険にご加入いただけます。団体信用生命保険に加入される場合は、以下のとおり特約金利をご負担いただきます。特約金利は、基本金利とは別に、預金連動せず付帯される保険の内容に応じてご負担いただく金利です。原則として契約期間を通じて固定金利ですが、金融情勢の変化、その他相当の事由がある場合には、変更することがあります。この場合、あらかじめ書面により通知いたします。 特約金利5: 年率 0.204%(ワイド団信(引受条件緩和型団体信用生命保険)) 特約金利6: 年率 0.504%(がん保障特約付き団体信用生命保険) ※ローンご契約後は、特約金利種類の変更はできません。 【付帯できる団体信用生命保険】		
	保険の種類	保険の内容	ご加入いただける方
	ワイド団信 (引受条件緩和型団体信用生命保険)*	死亡・所定の高度障害状態になったとき、または余命 6 か月以内と判断されたときに、ローン残高に相当する保険金が支払われます。	申込時の年齢が満 65 歳以下(完済時の年齢が満 84 歳以下)の方
	がん団信 (がん保障特約付き団体信用生命保険)	死亡・所定の高度障害状態になったとき、または余命 6 か月以内と判断されたときだけでなく、がん(所定の悪性新生物)と診断確定された場合、ローン残高に相当する保険金が支払われます。	申込時の年齢が満 58 歳以下(完済時の年齢が満 84 歳以下)の方
*健康上の理由(持病・既往症)等をかかえている方でも加入しやすいように設計した、引受範囲を拡大した団体信用生命保険です。病気やケガの程度によって、保険会社が個別に引受判断をします。その結果、ご加入いただける方の年齢が完済時満 80 歳以下となる場合があります。 ※団体信用生命保険の上限金額は 2 億円までとなります。融資金額が 2 億円を超える場合は、超えた金額は非加入となります。			
返済休暇	ご返済開始 2 年目からいつでも、最長 36 カ月間まで、返済額を軽減できます。※延滞時はご利用いただけません。 ● ご返済予定額のうち、元本ご返済額を 1 円まで減額することができます(お利息および特約金利のお支払いはご継続いただきます)。 ● 返済休暇をご利用になると、返済休暇期間と同期間、返済期間を自動的に延長します。一度延長された返済期間は、返済休暇を解除しても自動的に短縮されません。 ● 返済休暇は、あらかじめ返済休暇期間を含めたご返済計画でお借り入れいただくか、もしくは一部繰上返済により返済期間を短縮後、その短縮した返済期間を返済休暇に充当することをご利用いただけます。いずれの場合も返済休暇の期間は最長 36 カ月間まで可能です。		
担保	対象となるご自宅の土地および建物に当行を第一順位とする抵当権を設定していただきます。		
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。団体信用生命保険付帯なしをご選択の場合、法定相続人の方 1 名(ローン完済時に 84 歳以下の方に限ります)を連帯保証人としてください。また、収入合算をなさる場合や共有物件を担保物件とされる場合、収入合算者や物件共有者の方に連帯保証人または連帯債務者になっていただく必要があります。		
各種手数料	(1 件につき)融資実行日に、ご融資金額に対して 2.2%(税込)の事務手数料をお支払いいただきます。 ※その他、登記費用、印紙税等の費用(実費)がかかります。 ※一部繰上返済、全部繰上返済、固定金利のご選択、返済休暇のご利用に伴う手数料は無料です。		
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		