スターセレクト住宅ローン商品説明書

2025年12月15日現在

対象物件	コンパクトマンション・リノベーションマンション	戸建て・マンション
ご資金のお使いみち	ご本人の居住用住宅に関する以下のお使いみちです。 ●新築・中古コンパクトマンション（専有面積30㎡未満）の購入、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）のお借り換え ●リノベーションマンション（旧耐震物件）の購入 ※物件購入にかかる諸費用は対象外です。 ※お借り入れの対象となる物件は、東京都、横浜市、川崎市に建築された物件かつ広告資料に記載された最寄り駅からの徒歩分数が10分以内の物件となります。ただし、上記地域内でも物件によっては取り扱いできない場合があります。 ※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。	ご本人の居住用住宅に関する以下のお使いみちです。 ●住宅の建築・増改築 ●新築・中古住宅の購入 ●居住用土地の購入資金（1年以内に住宅をご建築の場合） ●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)の借り換え ※上記お使いみちにかかる諸費用も対象となります。 ※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。 ●融資申込時および実行時の年齢が20歳以上64歳以下の方で、完済時の年齢が79歳以下の方。 ●正社員として1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。 ●税込年収400万円以上（収入合算不可）。 ●団体信用生命保険に加入できる方。 ●ご契約などのお手続きの際に、店舗へご来店いただける方。 ●当行指定の保証会社の保証を受けられる方。 ●その他、当行所定の審査基準を満たしている方。	●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。 ●融資申込時および実行時の年齢が20歳以上64歳以下の方で、完済時の年齢が79歳以下の方。がん団信をお選びいただく場合は融資申込時および実行時の年齢が20歳以上49歳以下の方で、完済時の年齢が79歳以下の方。 ●正社員として1 年以上、会社役員・自営業として通期2期以上、または派遣社員・契約社員・嘱託社員として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。 ●税込年収400万円以上の方。 ●ご契約などのお手続きの際に、店舗へご来店いただける方。 ●当行指定の保証会社の保証を受けられる方。 ●その他、当行所定の審査基準を満たしている方。
ご融資金額	1,000万円以上8,000万円以内（10万円単位）です。 ただし、ご資金のお使いみちが【ご購入】の場合は、ご融資の対象となる物件のご購入価格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。	500万円以上2億円以内（10万円単位）です。 なお、専有面積30㎡以上40㎡未満のマンションに関するご融資金額は、100万円以上2億円以内（10万円単位）です。 ※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	2年以上35年以内（1年単位）です。	
ご返済方法	●元利均等月賦返済です。ご融資金額の40%以内まで、6ヵ月ごとのボーナス返済もご利用いただけます。 ※返済額の試算は、店頭または本商品パンフレット記載の電話番号にお問い合わせください。	
お借り入れ金利	●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いただくか、本商品パンフレット記載の電話番号にお問い合わせください。 【変動金利型】 ●お借り入れ金利は、各年4月1日および10月1日を基準日として変更されます。 ●お借り入れ金利が変更された場合には、4月1日を基準日とするものにあってはその年の6月の返済日の翌日から、10月1日を基準日とするものにあってはその年の12月の返済日の翌日から、それぞれ適用されます。 ●毎回の元利金返済額は、ご融資実行後5回目に到来する10月1日を基準日として見直します。以降、5年毎に5年目の10月1日を基準日とし、元利金返済額を見直します。5年毎に元利金返済額が見直されるまでの間、お借り入れ金利の変動があっても、元利金返済額は見直されず、元金と利息の内訳が変更されます。 【固定金利型】 ●固定期間終了後は変動金利型となります。 ●それぞれ36回目、60回目、120回目の約定返済日の翌日にその時点の変動金利型の金利水準に基づいて見直されます。ただし、各見直し日の10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。	
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	当行指定の保証会社をご利用いただきますので、原則として保証人は必要ありません。ただし、収入合算をなさる場合や共有物件を担保とされる場合、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。	
保証料	保証料はお借り入れ金利に含まれます。	
事務手数料（税込）	●（1件につき）融資実行日に、ご融資金額に対して2.2%の事務手数料をお支払いいただきます。 ●（1件につき）融資実行日に、55,000円の事務手数料を保証会社にお支払いいただきます。 ●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。	●（1件につき）融資実行日に、ご融資金額に対して2.2%の事務手数料をお支払いいただきます。 ●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。
団体信用生命保険	保証会社指定の保険会社の団体信用生命保険へご加入いただきます。 リビング・ニーズ特約付団体信用生命保険（一般団信）：死亡・所定の高度障害状態に該当したとき、または余命6ヵ月以内と判断されるときに、住宅ローン残高に相当する保険金が支払われます。	保証会社指定の保険会社の団体信用生命保険へご加入いただきます。②がん団信をご利用の場合は金利に0.3%上乗せとなります。 ①リビング・ニーズ特約付団体信用生命保険（一般団信）：死亡・所定の高度障害状態に該当したとき、または余命6ヵ月以内と判断されるときに、住宅ローン残高に相当する保険金が支払われます。 ②がん保障特約付リビング・ニーズ特約付団体信用生命保険（がん団信）：死亡・所定の高度障害状態に該当したとき、または余命6ヵ月以内と判断されるときだけでなく、医師により所定のがんと診断された場合、住宅ローン残高に相当する保険金が支払われます。
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	

詳しくは店頭または右記にお問い合わせください。
（携帯電話からもご利用いただけます。）

0120-17-9671

※受付時間に関しましては、ホームページをご覧ください。

一般の住宅（一戸建て/マンション）購入から
コンパクトマンション、リノベーションマンション購入まで
さまざまな生活様式に応える住宅ローンです

東京スター銀行の

スターセレクト住宅ローン

ご融資金額は
購入金額の100%まで

ご融資期間は
最長35年

- 30㎡未満のコンパクトマンションや、
  旧耐震構造のリノベーションマンションの購入目的でも、
  ご購入価格の100%のご融資が可能。
- 返済期間35年までお申し込みいただけます。

※取り扱い地域が限られます。詳しくは東京スター銀行ローン担当者までお問い合わせください。

資産形成プラン利用時のお借り入れ金利

通常金利 変動金利 年率3.35%～3.65%のところ

変動金利 年率 1.80%～2.40%

※固定金利もお選びいただけます。

（2026年9月1日現在）

! 資産形成プランに関しては本資料の中面をご確認ください。

※お申し込みに際し当行所定の審査がございます。審査の結果によっては本融資をご利用いただけない場合がございます。
※商品の詳細は東京スター銀行のローン担当者よりご説明させていただきます。

TOKYO STAR BANK 東京スター銀行

資産形成プランのご利用で住宅ローンの金利を全期間引き下げ

資産形成プランをご利用いただく場合、下記「プランⒶ」または「プランⒷ」のいずれかをご選択いただきます。
また、原則として、スターセレクト住宅ローン返済口座を給与振込口座としていただきます。

ご契約までに 以下の1～3のいずれかの条件を満たす方　プランA

変動金利
固定金利

全期間 ▲1.25%引き下げ

◆条件

1.積み立て商品を毎月合計10,000円以上の申し込み、もしくは引き落としを確認できた方
2.資産運用商品を合計100万円（10,000通貨単位）以上の申し込み、もしくは保有を確認できた方
3.スターカードローンの申し込み、もしくは契約が確認できた方

※積み立て商品の対象商品：投資信託（NISA含む）、外貨普通預金
※資産運用商品の対象商品：投資信託（NISA含む）、外貨定期預金、外貨仕組み預金、円仕組み預金

対象商品の詳細は店頭または本資料記載の電話番号までお問い合わせください。

ご契約までに 以下の1～2のいずれかの条件を満たす方　プランB

変動金利
固定金利

全期間 ▲1.55%引き下げ

◆条件

1.積み立て商品を毎月合計30,000円以上の申し込み、もしくは引き落としを確認できた方
2.資産運用商品を合計300万円（30,000通貨単位）以上の申し込み、もしくは保有を確認できた方

※積み立て商品の対象商品：投資信託（NISA含む）、外貨普通預金
※資産運用商品の対象商品：投資信託（NISA含む）、外貨定期預金、外貨仕組み預金、円仕組み預金

対象商品の詳細は店頭または本資料記載の電話番号までお問い合わせください。

注：本プランのご利用はスターセレクト住宅ローンのお借り入れ条件ではありません。「積み立て商品」は引き落とし終了年月を設定しないご契約とさせていただきます。
既に「積み立て商品」を利用されている場合は、住宅ローン契約月もしくは前月の引き落とし金額を基準とします。既に「投資信託」を保有されている場合は、住宅ローン契約日の評価額を基準とします。

資産形成プランをご利用されない場合は下記の通常金利でのご契約となります。

※下記は2026年9月1日現在の金利です。最新の金利は店頭またはホームページでご確認ください。

変動金利　年率3.35%～3.65%
固定金利　年率4.90%～6.10%

ご注意事項

【投資信託についてのご注意】
●投資信託は預金商品ではなく、元本の保証はありません。投資信託の基準価額は、組み入れ有価証券等の値動きにより変動するため、お受取金額が投資元本を割り込むリスクがあります。外貨建て資産に投資するものは、この他に為替の変動により基準価額が変動するため、お受取金額が投資元本を割り込むリスクがあります。これらのリスクはお客さまご自身が負担することとなります。●投資信託は預金保険の対象ではありません。●当行が取り扱う投資信託は、投資者保護基金制度は適用されません。●当行は投資信託の販売会社です。●投資信託の設定・運用は委託会社が行います。●投資信託は、ご購入時等に各種手数料がかかります。例：購入時手数料（お申し込み金額の最大3.85%（税込））、信託報酬（純資産総額に対し最大年率2.2%（税込）程度）、信託財産留保額（換金時の基準価額の最大1.0%）。詳細は各商品の目論見書でご確認ください。●投資信託口座の新規開設にはマイナンバーの告知が必要になります。●投資信託をご購入の際は、店頭またはインターネット投資信託サービス画面上にご用意している目論見書を必ずご覧いただき、内容をご確認のうえ、ご自身でご判断ください。

【NISAご利用にあたってのご留意事項】
●NISA口座の開設にあたっては、東京スター銀行で「投資信託口座」が必要となります。●NISA口座はすべての金融機関を通じて同一年において、お一人さまにつき1口座のみとなります。●NISA口座のご利用は、成人年齢以上（その年の1月1日時点）の個人のお客さまに限られ、マイナンバーの提供が必要です。●年間投資枠（成長投資枠240万円、つみたて投資枠120万円）と非課税保有限度額（成長投資枠・つみたて投資枠合わせて1,800万円/うち成長投資枠1,200万円）の範囲で買い付けが可能で、売却した投資信託の取得価額（簿価）部分は、売却した翌年以降、年間投資枠の範囲内で再利用することが可能です。●現在、保有している投資信託等をNISA口座へ移管することはできません。NISA口座で保有する投資信託等を非課税投いのまま他金融機関へ移管することはできません。●NISA口座と他の口座との損益通算はできません。また、損失の繰越控除もできません。●当行のNISA口座において購入することができる金融商品は、税法上の「株式投資信託」で、うち成長投資枠では安定的な資産形成に適した投資信託、つみたて投資枠では長期の積立・分散投資に適した投資信託です。

＜登録金融機関＞
商号等：株式会社東京スター銀行
登録金融機関：関東財務局長（登金）第579号　加入協会：日本証券業協会、一般社団法人金融先物取引業協会

【外貨預金についてのご注意】
●外貨預金には為替変動リスクがあります。為替相場の変動により、お受け取りの外貨元利金を円換算すると、当初の外貨預金作成時の払込円貨額を下回る（円ベースで元本割れとなる）リスクがあります。●外貨預金は預金保険の対象ではありません。●円を外貨にする際（預入時）および外貨を円にする際（引出時）に、それぞれ為替手数料（例えば、1米ドルあたり最大1円、1南アフリカランドあたり最大0.25円）がかかります（お預け入れおよびお引き出しの際は、手数料分を含んだ為替相場である当行所定のTTSレート＜預入時＞、TTBレート＜引出時＞をそれぞれ適用します）。したがって為替相場の変動がない場合でも、往復の為替手数料（例えば、1米ドルあたり最大2円、1南アフリカランドあたり最大0.5円）がかかるため、お受け取りの外貨の円換算額が当初の外貨預金作成時の払込円貨額を下回る（円ベースで元本割れとなる）リスクがあります。なお、インターネットによるお取り引きの為替手数料は上記とは異なります。詳しくは店頭またはホームページにてご確認ください。●外貨現金およびトラベラーズチェック、為替予約の取り扱いはありません。●円から外貨の場合で500万円超の取り引き、外貨から円の場合で5万通貨単位超（南アフリカランドは50万通貨単位超）の取り引きは、店頭またはテレホンバンクのみの受け付けとなります。また、円から外貨の場合で1,000万円超の取り引き、外貨から円の場合で10万通貨単位超（南アフリカランドは100万通貨単位超）の取り引きにおける換算相場は、市場相場を参考に当行が取り引きの都度決定します。●詳しくは店頭またはホームページにご用意している商品説明書（契約締結前交付書面等）をよくお読みいただき、商品内容を十分にご理解のうえお申し込みください。

【円定期預金＜仕組み預金＞、外貨定期預金＜仕組み預金＞についてのご注意】
●本預金は、原則、中途解約はできません。また預り口としてお預りする期間も中途解約ができません。例外的に中途解約に応じる場合、違約金が発生し、さらに、すでに支払われている利息がある場合は、その利息も差し引きます。この場合、結果として元本割れが生じます。●満期日以降は、その時点における元本受取通貨のスターワン普通預金の店頭表示金利が適用されます。●お預け入れいただいた通貨のまま満期日まで運用されます。ただし、一部の仕組み預金は、満期時に預入通貨ではなく相対通貨でのお受け取りとなる場合があります。●市場環境等により募集を行わない場合があります。また、募集期間中であっても、市場環境等の急変により取り扱いを中止する場合があります。●詳しくは店頭または当行ホームページにご用意している商品説明書（契約締結前交付書面等）をよくお読みいただき、商品内容を十分にご理解のうえお申し込みください。

【外貨積立サービスについてのご注意】
●本サービスは、あらかじめお申し込みいただいた条件により、「スターワン円普通預金」から引き落としを行い、引落金額を当行所定の外国為替相場でご指定いただいた通貨に換算した外貨額を、当該通貨の「スターワン外貨普通預金」へ預け入れるサービスです。●本預金は自動振替型です。お客さまがご指定された積立日に円普通預金口座から自動的にご指定の外貨に振り替えを行い、外貨普通預金口座に預け入れます。●本サービスにより預け入れがなされる預金は外貨普通預金であり為替変動リスクがあります。為替相場の変動により、お受け取りの外貨元利金を円換算すると、当初の外貨預金作成時の払込円貨額を下回る（円ベースで元本割れとなる）リスクがあります。●本サービスのお申し込み自体には手数料はかかりません。ただし、本サービスにより積み立てた外貨を円にするとき（引出時）には為替手数料（例えば、1米ドルあたり最大1円）がかかります。したがって、為替相場の変動がない場合でも、お受け取りの外貨の円換算額が当初の外貨預金作成時の払込円貨額を下回る（円ベースで元本割れとなる）リスクがあります。なお、インターネットによるお取り引きの為替手数料は上記とは異なります。詳しくは店頭またはホームページにてご確認ください。●本サービスは、積立日の「適用レート」で円をご指定の通貨に交換し、預け入れます。●本サービスご契約の最終判断は必ずお客さまご自身で行っていただきますようお願いいたします。●詳しくは店頭またはホームページにご用意している商品説明書（契約締結前交付書面等）をよくお読みいただき、商品内容を十分にご理解のうえお申し込みください。