見本

（WEB契約）

スター不動産担保ローン・事業性資金用　契約同意内容

株式会社東京スター銀行　御中

借主は、本契約と同時に電子的交付を受けた規定を承認のうえ、株式会社東京スター銀行（以下「銀行」という）から下記借入要項のとおり金銭を借り受けるものとします。なお、借主による「契約する」の押下により銀行は貸す義務を負うものではなく、銀行から本契約に基づき現実に金銭の交付がなされた時から、本契約の効力が生じるものとします。また、借主は、本契約と同時に電子的交付を受けた「スター不動産担保ローン補足説明書」を良く読み、内容を十分理解しています。

受付番号	
案件番号	
商品名	
借主氏名	
借主住所	
生年月日	

返済用預金口座

店番号	
口座番号	
預金種類	

【借入要項】

1.借入金額	○○万円
2.毎月返済部分	○○万円
3.半年毎返済部分	○○万円
4.契約期間	○○年
5.当初の金利	○○%
6.初回金利変更日	第○○○回返済日
7.調整幅	○○%
8.団体信用生命保険	
9.基準金利の定義	スターワン住宅ローン基準金利(変動金利型)
10.返済日	（毎月返済部分）　初回返済日以降、1ヵ月ごとの応当日 （半年毎返済部分）　半年毎返済部分の初回返済日以降、6ヵ月ごとの応当日
11.半年毎返済部分の初回返済日	YYYY年MM月DD日
12.借入金の受領方法	返済用預金口座に入金
13.融資実行日	YYYY年MM月DD日 融資実行日は、銀行に必要書類がすべて到着した後、銀行が決定します。
14.初回返済日	YYYY年MM月26日 初回返済日は、融資実行日より後、最初に到来する26日とします。
15.最終返済日	YYYY年MM月DD日
16.各返済日に返済すべき元利金	(1)元利金の支払いは、最終返済日（本要項第15項参照）を完済日とする元利均等月賦返済（元利均等半年賦併用可）となります。 (2)銀行は、毎月返済部分、半年毎返済部分それぞれについて、各返済日に返済すべき元本返済額（以下「確定元本返済額」という。）を、次の方法で決定し、各返済日までに通知します。ただし、半年毎返済部分の返済日における元本返済額については、毎月返済部分と半年毎返済部分の確定元本返済額の合計額をもって通知するものとします。確定元本返済額は、金利変更日においてのみ変更され、金利の変更の有無にかかわらず同一の方法で新たに算出されます。 ①銀行は、当初融資実行日または金利変更日において、その時点での各返済日の元利均等返済額を算出します。その際には当初融資実行日・金利変更日における金利を用います。 ②前①により算出された各返済日の元利均等返済額の内訳である元本返済額が、次の金利変更日までの各返済日における確定元本返済額となります。 (3)前(2)にかかわらず、各返済日に現実に支払う必要がある元利金額（約定返済額）は次の①と②の合計額になります。なお、半年毎返済部分の返済日には、毎月返済部分の①と②、半年毎返済部分の①と②をすべて合計した金額になります。 ①利息額： 毎月返済部分、半年毎返済部分のそれぞれについて、直前の返済日（初回返済日においては融資実行日。以下同じ。）から当該返済日の前日までの期間について、直前の返済日における元本残高と金利に基づき、一年を360日とする日割り計算により算出した金額。 ②元本額： 前(2)により算出される当該返済日に対応する確定元本返済額。
17.初回金利変更日以降の利率見直し	(1)本借入に対する適用利率（以下「金利」という）は、融資実行日から初回金利変更日（本要項第6項参照）までの間は、当初の金利（本要項第5項参照）、初回金利変更日以降は、基準金利の変更に伴い初回金利変更日以降6ヵ月ごとの応当日（以下「金利変更日」という）に変更される金利とします。 (2)初回金利変更日以降の金利は、各金利変更日における基準金利（本要項第9項参照）に調整幅（本要項第7項参照）を加えた金利となります。銀行は、各金利変更日後遅滞なく、変更後の利率、返済額に占める元本および利息額の割合等を書面等で借主に通知します。 (3)前(2)において、借主が各金利変更日の2営業日前までに銀行所定の書面その他銀行所定の方法により申し出た場合は、当該金利変更日に限り、基準金利は借主が選択した固定期間に対応する銀行所定の利率となります。 (4)前(3)の場合には、当該固定期間満了日に当たる金利変更日を次回の金利変更日とし、以後は原則として前(2)に従います。ただし、その場合において借主が改めて前(3)の申し出をしたときは、前(3)に従うものとします。また、以後も同様とします。 (5)借主により銀行に前(3)の申し出がなされた場合は、連帯保証人の同意があったものとみなします。
18.損害金	元利金の返済が遅れたときは、遅延している元金に対し、年14.6%（一年を365日とし、日割で計算する）の損害金がかかります。損害金は、遅延の解消日か最終返済日のいずれか早い方（ただし、繰上返済の場合は規定第2条による）に元利金の返済とともに支払うものとします。
19.事務手数料	この契約の締結にかかる事務手数料は、銀行所定の金額とし、融資実行日に支払うものとします。
20.繰上返済解約金	借主が本ローン規定第2条の規定にしたがい繰上返済をする場合には、銀行所定の金額の繰上返済解約金を支払うものとします。

契約同意日時	

見本

【規定】

第 1 条（元利金返済額等の自動支払）

(1) 銀行は、各返済日に、預金規定にかかわらず払戻請求書によらず返済用預金口座から払い戻しのうえ、元利金返済にあてます。ただし、返済用預金口座の残高が元利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はせず、返済が遅延することになります。

(2) 各返済日において支払うべき損害金がある場合には、銀行は、元利金返済額と当該損害額の合計額をもって前項と同様の取扱いができます。

第 2 条 （繰上返済）

(1) 繰上返済の種類は、全額繰上返済（未払利息や遅延損害金を含む債務全額を返済する）、期間短縮型一部繰上返済（元利均等返済額を変更せず、返済期間を短縮する）、および返済額軽減型一部繰上返済（返済期間を変更せず、元利均等返済額を変更する）とします。

(2) 繰上返済をする場合には、借主は銀行所定の繰上返済解約金を支払うものとします。

(3) 一部繰上返済の場合、繰上返済ができる金額は、銀行所定の範囲内の任意の金額とします。

(4) 一部繰上返済の場合、繰上返済日に未払利息または遅延損害金がある場合には、遅延損害金は繰上返済日、未払利息は繰上返済日以降最初に到来する返済日に、当該返済日に返済すべき元利金に加えて返済するものとします。

第 3 条 （利率の変更）

本借入に適用される金利は、借入要項に定める方法により見直しがなされ、次の見直しの時期までの間に適用される新金利が決定されますが、金融情勢の変化その他相当の事由がある場合には、銀行は、借入要項に定める「基準金利の定義」を合理的と判断される他の金利のものに変更することができます。銀行は、変更後速やかに借主に対して書面により変更内容を通知します。

第 4 条 （担保）

(1) 担保価値の減少、借主または保証人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、遅滞なく本契約に基づく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ます。

(3) 担保は、必ずしも法定の手続によらず、一般に妥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のうえ、その取得金から諸費用を差し引いた残額を法定の順序にかかわらず、本契約により借主の負担する一切の債務（以下「本借入債務」という）の返済にあてることができるものとし、なお残債務がある場合には、借主は直ちに返済します。

(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ても、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、借主は、銀行から通知催告等がなくても、本借入債務全額について期限の利益を失い、直ちに債務全額を弁済します。

①借主について支払いの停止または破産手続開始、民事再生手続開始もしくは特定調停の申立があったとき。
②借主が電子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。
③借主または保証人の預金その他の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、通知が発送されたとき。
④借主が住所変更の届出を怠るなど借主の責めに帰すべき事由によって銀行に借主の所在が不明となったとき。

(2) 次の各場合には、借主は、銀行からの請求によって、本借入債務全額について期限の利益を失い、直ちに債務全額を弁済します。

①借主が本借入債務の一部でも履行を遅滞したとき。
②借主が銀行取引上の他の債務について期限の利益を失ったとき。
③借主が本契約の条項に違反したとき。
④借主が、経済制裁関係法令における制裁対象者に該当したとき。
⑤借主が、本借入金をマネー・ローンダリング、テロ資金供与および拡散金融、または経済制裁関係法令に抵触し、もしくは抵触するおそれがある取引に利用したとき。
⑥保証人が前項および本項の一つにでも該当したとき。
⑦担保の目的物について差押えまたは競売手続の開始があったとき。
⑧保証人の保証債務が無効、取消し、またはその他の理由の如何にかかわらず、その効力を失ったとき。
⑨前各号のほか債権保全を必要とする相当の事由が生じたとき。

第 6 条 （差引計算）

(1) 銀行は、本借入債務のうち弁済日が到来した債務または前条によって返済すべき債務と、借主の銀行に対する預金等の債権とを、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ます。

見本

(2) 前項の相殺ができる場合には、銀行は、事前の通知および所定の手続を省略し、借主に代わって諸預け金の払戻しを受け、本借入債務の弁済に充当することができます。
(3) 前二項によって差引計算する場合には、債権債務の利息および損害金の計算については、その期間を差引計算実行の日までとし、利率、料率については銀行の定めによるものとし、また外国為替相場については銀行の差引計算実行時の相場が適用されます。

第 7 条 （借主からの相殺）
(1) 借主は、本借入債務の期限が未到来であっても、本借入債務と期限の到来している借主の銀行に対する預金その他の債権とを、相殺することができます。
(2) 本条によって相殺をする場合には、借主は、繰上返済に準じるものとして所定の繰上返済解約金を銀行に対して支払います（相殺に用いられる預金（自働債権）の預金規定に定められている「保険事故発生時における預金者からの相殺」に関する条項（またはこれに準ずる条項）に基づく相殺の場合を除く）。

第 8 条 （債務の返済等にあてる順序）
(1) 銀行から相殺をする場合に、本借入債務のほかに銀行取引上の他の債務があるときは、銀行は債権保全上の理由等により、どの債権との相殺にあてるかを指定することができ、借主は、その指定に対して異議を述べません。
(2) 借主から相殺をする場合に、本借入債務のほかに銀行取引上の他の債務があるときは、借主は、どの債務との相殺にあてるかを指定することができます。なお、借主がどの債務との相殺にあてるかを指定しなかったときは、銀行が指定することができ、借主は、その指定に対して異議を述べません。
(3) 借主の銀行に対する債務の一つでも返済の遅延が生じている場合等において、前項の借主の指定により債権保全上支障が生じるおそれがあると銀行が判断したときは、銀行は遅滞なく異議を述べ、担保・保証の状況等を考慮してどの債務との相殺にあてるかを指定することができ、借主は、その指定に対して異議を述べません。
(4) 第２項のなお書または第３項によって銀行が指定する借主の債務については、その期限が到来した債務とします。

第 9 条 （代り証書等の差し入れ）
事変、災害等やむをえない事情によって証書その他の書類（電磁的記録によるものを含むものとします。）が紛失、滅失または損傷した場合には、借主は、銀行の請求によって代り証書等（電磁的記録によるものを含むものとします。）を差し入れるものとします。

第 10 条 （本人確認方法）
(1) この契約の締結または届出・契約事項の変更、解約等の銀行所定の手続きを行う場合、借主は本人確認のため、銀行の求めに応じ、所定の書面に署名するとともに、銀行所定の借主本人であることを確認できる資料（以下「本人確認資料」といいます。）を提示または提出（以下「提示等」といいます。）するものとします。ただし、借主が銀行に他の取引に関して印鑑を届け出ている場合には、銀行の認める手続きに限り、本人確認資料の提示等に代えて、銀行所定の書面に届出印鑑を押印することにより手続きを行うことができるものとします。
(2) 銀行は、前項の手続の全部または一部につき、電話その他の借主と直接対面しない方法により行うことができるものとし、かかる手続きにおいて、銀行は、銀行所定の事項の入力、聴取等により、相手方が借主本人であることの確認を行うことができるものとします。
(3) 銀行が前二項の本人確認を相当の注意を持って取り扱ったときは、書類の偽造、変造その他の事故があっても、そのために生じた損害については、銀行は責任を負わないものとします。

第 11 条 （費用の負担）
次の各号に掲げる費用は、借主が負担します。
①(根)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。（民法第 465 条の 6 第 1 項に基づく公正証書の作成費用を含む。）

第 12 条 （諸費用の支払方法）
本契約に基づく取引にかかる印紙代、事務手数料、登記費用、民法第 465 条の 6 第 1 項に基づく公正証書の作成費用その他いっさいの費用について、銀行は、預金規定に関わらず、銀行所定の日に払戻請求書によらず返済用預金口座から自動引落し、あるいは借入金から差し引きのうえ支払いに充当することができるものとします。

第 13 条 （届出事項）
(1) 氏名、住所、印鑑、電話番号その他銀行に届け出た事項に変更があったときまたは保証人が死亡したときは、借主は直ちに銀行所定の方法で届け出るものとします。

見本

(2) 借主が前項の届出を怠ったため、銀行が借主から最後に届出のあった氏名、住所にあてて通知または送付書類を発送した場合には、延着しまたは到着しなかったときでも通常到着すべき時に到着したものとします。

第 14 条 （報告および調査）

(1) 借主は、銀行が債権の保全上または第 5 条もしくは第 16 条各項各号に該当するかを調査するため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等について、銀行が調査に必要と認める資料を直ちに提供し、報告し、または調査に必要な便益を提供します。

(2) 借主は、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銀行に対して報告します。

第 15 条 （債権譲渡）

(1) 借主は、銀行が将来本契約による貸付債権を他の金融機関等に譲渡（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します。この場合、借主に対する通知は省略できるものとします。

(2) 前項により債権が譲渡された場合、銀行は、譲渡した債権に関し、譲受人（信託の受託者を含む）の代理人になるものとします。借主は、銀行に対し、従来どおり借入要項に定める方法によって毎回の元利金返済額を支払い、銀行はこれを譲受人に交付するものとします。ただし、譲受人との約定によって、銀行が代理人の地位から脱退する場合があります。

第 16 条 （反社会的勢力の排除）

(1) 借主および保証人は、現在、暴力団、暴力団員、暴力団員ではなくなった時から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) 借主および保証人は、自らまたは第三者を利用して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銀行の信用を毀損し、または銀行の業務を妨害する行為。

⑤マネー・ローンダリング、テロ資金供与および拡散金融に該当する行為、または経済制裁関連法令等に抵触し、もしくは抵触するおそれがある行為。

⑥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。

第 17 条 （個人信用情報機関への登録等）

(1) 借主は下記の個人情報（その履歴を含む）が銀行が加盟する個人信用情報機関に登録され、同機関および同機関と提携する個人信用情報機関の加盟会員によって自己の与信取引上の判断（返済能力または転居先の調査をいう。ただし、銀行法施行規則第 13 条の 6 の 6 により、返済能力に関する情報については返済能力の調査の目的に限る。）のために利用されることに同意します。

登録情報	登録期間
氏名、生年月日、性別、住所（本人への郵便不着の有無等を含む）、電話番号、勤務先等の本人情報	下記の情報のいずれかが登録されている期間
借入金額、借入日、最終返済日等の本契約の内容およびその返済状況（延滞、代位弁済、破産申立、強制回収手続、債権譲渡、解約、完済等の事実を含む）	本契約期間中および本契約終了日（完済していない場合は完済日）から 5 年を超えない期間
銀行が加盟する個人信用情報機関を利用した日および本契約またはその申し込みの内容等	当該利用日から 1 年を超えない期間

見本

官報情報	破産手続開始決定等を受けた日から 7 年を超えない期間
登録情報に関する苦情を受け、調査中である旨	当該調査中の期間
本人確認資料の紛失・盗難、貸付自粛等の本人申告情報	本人から申告のあった日から 5 年を超えない期間

(2) 借主は、前項の個人情報が、その正確性・最新性維持、苦情処理、個人信用情報機関による加盟会員に対する規則遵守状況のモニタリング等の個人情報の保護と適正な利用の確保のために必要な範囲内において、個人信用情報機関およびその加盟会員によって相互に提供または利用されることに同意します。

(3) 前二項に規定する個人信用情報機関は次のとおりです。各機関の会員資格、会員名等は各機関のホームページに掲載されております。なお、個人信用情報機関に登録されている情報の開示は、各機関で行います（銀行ではできません）。

①銀行が加盟する個人信用情報機関

全国銀行個人信用情報センター　https://www.zenginkyo.or.jp/pcic/

TEL 03-3214-5020

（株）日本信用情報機構　https://www.jicc.co.jp/

TEL 0570-055-955

②同機関と提携する個人信用情報機関

全国銀行個人信用情報センター、（株）日本信用情報機構および（株）シー・アイ・シーは、相互に提携しております。

（株）シー・アイ・シー　https://www.cic.co.jp/

TEL 0570-666-414

第 18 条 （成年後見人等の届出）

(1) 借主は、家庭裁判所の審判により、補助、保佐または後見が開始された場合には、直ちに成年後見人等の氏名その他必要な事項を、それを証する書面を添えて書面によって届出します。

(2) 借主は、任意後見契約に基づき任意後見人を選任したとき、または家庭裁判所の審判により任意後見監督人の選任がなされた場合には、直ちに任意後見人等の氏名その他必要な事項を、それを証する書面を添えて書面によって届出します。

(3) すでに補助、保佐、後見開始の審判を受けている場合または任意後見人および任意後見監督人の選任がなされている場合にも、借主は、前二項と同様に届出します。

(4) 前三項の届出事項に取消または変更等が生じた場合にも、借主は、同様に届出します。

(5) 前各項の届出の前に生じた損害については、銀行は責任を負わないものとします。

第 19 条 （保証）

(1) 保証人は、借主が本契約によって負担するいっさいの債務について、借主と連帯して保証債務を負い、その履行については、本契約に従います。

(2) 保証人は、借主の銀行に対する預金その他の債権をもって相殺しません。

(3) 保証人は、銀行が相当と認めるときは担保または他の保証を変更、解除しても、免責を主張しません。

(4) 保証人が本契約による保証債務を履行した場合、代位によって銀行から取得した権利は、借主と銀行との間に、本契約による残債務または保証人が保証している他の契約による残債務がある場合には、銀行の同意がなければこれを行使しません。もし、銀行の請求があれば、その権利または順位を銀行に無償で譲渡します。

(5) 保証人が借主と銀行との取引についてほかに保証をしている場合には、その保証はこの保証契約により変更されないものとし、また、ほかに限度額の定めのある保証をしている場合には、その保証限度額にこの保証の額を加えるものとします。保証人が借主と銀行との取引について、将来ほかに保証した場合にも同様とします。

(6) 保証人は、銀行から借主の住所または連絡先について照会を求められた場合は、遅滞なく報告します。また、保証人は、自己に住所変更等があった場合には、速やかに銀行に届け出るものとし、かかる届出を怠るなど保証人の責に帰すべき事由により、銀行から保証人への請求、通知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ものとします。

(7) 借主および保証人は、保証人の一人（連帯保証債務を引き受けた者及び包括承継人を含む）に対する履行の請求が、借主及び他の保証人に対しても効力を生じるものとすることに合意します。

(8) 銀行は、保証人から請求があった場合には、遅滞なく、①本借入債務の元本・利息・違約金・損害賠償その他債務に従たるすべてのものについての不履行の有無、②これらの残額および③そのうち弁済期が到来しているものについての情報を提供するものとし、借主は銀行によるこれらの情報提供に同意します。

(9) 前条は保証人についても適用されるものとし、保証人は前条に該当した場合には前条の定めに従い必要な手続をとります。

第 20 条 （保証人の確認）

(1) 保証人は、この契約の締結の日前 1 ヵ月以内に作成された公正証書により、この契約に基づく保証債務を履行する意思を表示していることを確認します。

(2) 保証人は、借主より以下の事項に関する情報の提供を受けていることを確認します。また、借主は、以下の事項に関し、銀行に提供した情報と同じ情報を保証人に提供したことを確認します。

①借主の財産及び収支の状況。

見本

②借主が本借入債務以外に負担している債務の有無ならびにその額及び履行状況。
③借主が、本借入債務の担保として他に提供し、または提供しようとするものがあるときは、その旨およびその内容。

(3) 保証人は、銀行が請求する場合には、借主から前項の情報提供を受けた際の資料の写しを提出します。

第 21 条 （団体信用生命保険）

(1) 借主が本取引に関して団体信用生命保険の付保を希望する場合は、銀行が指定する生命保険会社との間に締結された団体信用生命保険に加入するものとします。この場合、銀行を保険契約者、借主を被保険者とし、保険金受取人は銀行とします。また、生命保険契約は本借入債務相当額とし、保険料は銀行の負担とします。

(2) 生命保険に関する細目は、銀行と生命保険会社との間の生命保険契約の定めるところにしたがい、借主は、保険事故発生の場合はすみやかに所定の手続きをとります。

(3) 銀行は、保険事故の発生により保険金を受領したときは、本借入債務の期限のいかんにかかわらずその返済に充当するものとします。

(4) 保険契約に加入する際の告知義務違反、保険契約の免責条項に該当する場合などで保険金が支払われない場合には、前項の限りではありません。

第 22 条 （第三者弁済）

借主は、本借入債務について第三者による弁済申出があった場合には、銀行がこれを借主の意思に反しない弁済として取り扱うことに同意します。

第 23 条 （合意管轄）

この契約に関して訴訟の必要を生じた場合には、銀行の本店またはこの取引の属する支店を管轄する裁判所を、第一審の合意管轄裁判所とします。

以上

(2026.06)

続いて「スター不動産担保ローン補足説明書」をご確認ください。

見本

【補足説明書】

スター不動産担保ローン補足説明書

この説明書は、当行のスター不動産担保ローン（以下、「本ローン」といいます。）のご契約の際に、お客さまにご注意いただきたい点を特に重点的に説明したものです。重要書類ですので、必ずご一読のうえ、「契約同意内容」（スター不動産担保ローン用）の控えとともに大切に保管してください。

1. 適用金利について

(1) 適用金利

① 本ローンに対する適用金利（以下、「金利」といいます）は、初回金利変更日以降 6 ヵ月ごとの応当日に変更されます。

② 変更後の金利は、各金利変更日におけるスターワン住宅ローン基準金利（後記（2）ご参照）に「契約同意内容」にて約定した調整幅を加えた金利となります。当行は、各金利変更日後遅滞なく、変更後の利率、返済額に占める元本および利息額割合等を書面等でお客さまに通知するものとします。

(2) スターワン住宅ローン基準金利

① 当行が定める本ローンの基準金利であり、金利を固定する期間（以下、「固定期間」といいます）に応じて決まっています。この金利は主として対応する固定期間の市場金利の水準の変化に応じて変動します。

② 金利は、初回金利変更日に、当初の固定期間とは関係なく変動金利型の基準金利の変動に応じて見直され、以後は 6 ヵ月ごとに見直されます。ただし、金利変更日の 2 営業日前までに取引店に申し出て、3 年、5 年といった固定金利を再び選択することができます。以後の金利変更日も同様です。

③ 選択された固定期間に応じた金利に実際に変更されるのは申出日以後最初に来る金利変更日であり、申出日ではありません。これは変動金利型（6 ヵ月ごとの見直し）でも同様です。

④ 当行が提供できる固定期間の種類は、現在 3 年、5 年、10 年の 3 種類ですが、将来この種類が増えることもあれば、減ることもあります。

⑤ スターワン住宅ローン基準金利は、店頭および当行のホームページにて公表していますのでご確認ください。

(3) 利息の計算方法

本ローンの利息計算は、毎日行っています。計算方法は、以下のとおりです。

1 日の利息＝ローン残高×金利（年利）÷360（日）

毎月お支払いいただく利息は、毎月 26 日から翌月の 25 日まで毎日計算した額の合計です（円未満は四捨五入）。

ただし、日々の利息計算と、月々の返済額の計算を技術的に両立させるための手法として、次のような日数計算をしています。

●暦のうえで「31 日」となっている日には、利息計算を行っていません。

●毎年 2 月 28 日は 3 日分、うるう年の 2 月 29 日は 2 日分として扱っています。

2. 返済額の見直しについて

(1) 毎月の約定返済額の見直しは、金利変更日に行います。したがって例えば、当初 3 年が固定金利の場合、元本の返済予定は 3 年間変わりません。

(2) 適用金利の変更の都度、毎月の約定返済額を見直し、その内容を毎月の取引明細書にて通知いたします。なお、取引明細書の郵送設定を「郵送しない」としていただいているお客さまは東京スターダイレクト（インターネットバンキング）にてご確認ください。

(3) 約定返済額は金利変更日に再計算されるため、適用金利が変わらない場合でも返済額が変わることがあります。

3. 返済額のお知らせ方法

(1) 返済予定表（約定返済額の期限までの一覧表）は発行しません。それに代えて、毎月の取引明細書に、6 ヵ月分の予定約定返済額を掲載してお知らせします。

(2) 適用金利の見直しおよびそれに伴う約定返済額の変更は、実際にその見直し日を経過してから取引明細書に反映されます。それまでの間は、変更前の返済額が取引明細書に表示されます。

4. 金利変動リスクについて本ローンの基準金利は、見直しの都度上昇することもあれば、下降することもあります。金利が上昇すると、残り返済期間が長いほど返済額は大きく増加します。

（例） 見直し前の金利 4%で、見直し後の金利が上昇した場合、返済額の増加割合は次のようになります。（※金利が上昇し、残り返済期間の金利が不変の場合）

残り返済期間	10 年
金利が 5%に上昇した場合	約 5%
金利が 6%に上昇した場合	約 10%
金利が 7%に上昇した場合	約 15%

見本

5. 繰上返済について

(1) お電話または東京スターダイレクト（インターネットバンキング）からお手続きいただけます。

(2) 一部繰上返済については、期間短縮、返済額軽減のいずれの方法でも承ります。

(3) お電話で一部繰上返済をお申し出の際は、100 万円以上*にまとめていただくようお願いいたします。
*東京スターダイレクト（インターネットバンキング）からのお手続きに関しましてはお取り扱い金額の下限はありません。

(4) 繰上返済解約金（不課税）は、繰上返済日までの経過借入期間に応じて、下記の通りとなります。

一部繰上返済解約金	借入期間 5 年以内	返済元金の 1.00%
	借入期間 5 年超	返済元金の 0.50%
全額繰上返済解約金	借入期間 5 年以内	返済元金の 1.00%
	借入期間 5 年超	返済元金の 0.50%

6. 期限の利益喪失について

お客さまは、約定に定められた元利返済額のご返済をしていただいている間は元本返済期日まで元金の返済をしなくて良いというメリット（期限の利益）を持ちますが、万一何等かの事情により毎月の元利返済額のお支払いが滞った場合、期限の利益を失い、お借入残高全額を直ちにご返済いただくことがあり得ますので予めご了承ください。

また、下記に該当した場合にも、当然に又は当行の請求により、同様に全額をご返済いただくことになりますので予めご了承ください。詳しくは規定第 5 条をご参照ください。

(1) 破産の手続き開始やご預金への差押、または行方不明等になったとき。

(2) 本契約の約定に違反したとき、担保不動産に差押があったとき、他の債務が延滞したとき、経済制裁対象者に該当したとき、マネー・ローンダリング等に該当する取引に利用したとき等。

7. 事務手数料等

融資実行日にご融資金額に対して 2.2%～3.3%（税込）の事務手数料をお支払いいただきます。

8. 団体信用生命保険について（団体信用生命保険付への加入を選択された場合はご確認ください）

(1) 団体信用生命保険への加入を選択された場合は、下記の保険にお申し込みいただけます。

保険の種類	保険の内容
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 ヵ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。
団体信用生命保険（ワイド団信）	
がん保障特約付団体信用生命保険	死亡・所定の高度障害状態になったとき、または余命 6 ヵ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。
生活習慣病団体信用生命保険	死亡・所定の高度障害状態になったとき、または余命 6 ヵ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。なお、精神疾患を除く病気やケガで入院日数が連続して 5 日以上となった場合には、入院一時給付金として 10 万円（最大 12 回）、31 日以上となった場合には、入院給付金として毎月の返済額相当額が支払われます（1 入院 5 ヵ月分、最大 36 ヵ月まで）。また、所定の 10 種類の生活習慣病で、入院日数が継続して 180 日以上となった場合は、ローン残高に相当する保険金が支払われます。

(2) 保険金・給付金請求の対象となられた場合は、お手続きが必要です。お早めに当行へご連絡ください。
→ご請求に必要な書類一式をお渡しします。別途、医師の診断書などが必要となる場合があります。
→申込書兼告知書に虚偽の内容を記入されていた場合、告知義務違反となり保険金・給付金が支払われない場合があります。
※その他の「保険金・給付金が支払われない場合」などについては「被保険者のしおり」をご確認ください。

(3) 保険がついているから安心、と思っていても、思わぬことで保険金・給付金が支払われない場合がございます。保険金・給付金が支払われない場合など、特に重要な事項について「被保険者のしおり」の契約概要や注意喚起情報に詳しく記載していますので、必ずお読みください。

9. 記載事項の変更

本書記載の手数料、金利や返済額の通知手段、お取引方法などについては、将来変更されることがあります。その場合、書面等の方法によりご通知いたします。

見本

10. その他ご留意事項

（1）キャッシュカード、暗証番号、インターネットバンキングのＩＤ・パスワード・合言葉等の自己による管理はしっかりと行い、詐欺等へ一層ご留意いただきますようお願いいたします。当行ホームページの「セキュリティについて」ページに「インターネットバンキングを安全にご利用いただくポイント」を掲載しておりますので、併せてご確認ください。

（2）不正に利用されることを知りながら、自己の口座を第三者等に利用させているケースが発生しております。口座、キャッシュカード、インターネットバンキングのＩＤ・パスワードなどの売買・譲渡・譲受・貸借は重大な犯罪です。絶対に行わないようお願いいたします。

（3）一定金額以上のご預金（お振込み）は、ご預金の原資等を確認させていただく場合があります。

11. 複数の不動産を担保とされるお客さまへ

本ローンの担保として複数の不動産に抵当権を設定したお客さまが、その不動産の一部を売却する場合等、抵当権の一部抹消を希望するときは、繰上返済が必要となります。当行にて担保となっているすべての不動産について再評価を行い、繰り上げてご返済いただく金額をご案内いたしますので、当行取り扱い店までご連絡ください。なお、繰上返済の際は「5.繰上返済について」に記載の繰上返済解約金が必要になりますので、併せてご了承ください。

12. 不動産や物品の購入について本ローンを利用されるお客さまへ

本ローンを利用して購入した不動産や物品を売却した場合、売却代金は弊行からの融資の返済に充当する必要があります。売却代金を、事業目的（法人および個人事業主の方の運転・設備資金等）や投資目的に利用することはできません。

以上

(2026.06)