見本

（WEB契約）

スターワン住宅ローン　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通り金銭を借り受けるものとします。また、借主は、本契約と同時に電子的交付を受けた「預金連動型住宅ローン補足説明書（スターワン住宅ローン）」をよく読み、内容を十分理解しています。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、この契約により借り受ける資金を事業の用に供するものでないことを確約します。

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	
相殺計算対象預金	上記と同一口座のスターワン円普通預金およびスターワン外貨普通預金、その他東京スター銀行が別途指定する預金

【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.返済休暇期間設定	（あり）or（なし）
6.当初の金利	基本金利：　　% 特約金利：　　% 基本金利および特約金利の合計：　　%
7.基本金利の初回金利変更日	第　　回返済日
8.基本金利の調整幅	%
9.団体信用生命保険付帯の有無	
10.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)
11.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 (半年毎返済部分は、その初回返済日以降、6ヵ月ごとの応当日を返済日とします。)
12.半年毎返済部分の初回返済日	年　　月　　日
13.借入金の受領方法	返済用預金口座に入金
14.融資実行日	年　　月　　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。
15.初回返済日	年　　月　　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。
16.最終返済日	年　　月　　日 ただし、本要項第21項および第22項に係る指定により最終返済日が繰り延べされた場合は繰り延べ後の最終となる返済日
17.契約期日	年　　月　　日
18.各返済日に返済すべき元利金	(1)基本金利にかかる元利金の支払いは、最終返済日（本要項第16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）となりますが、本借入においては次号以下および本要項第20項の取扱いにより、毎回の返済額が常に同額となるものではありません。 (2)銀行は、基本金利にかかる毎月返済部分、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基本金利にかかる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・基本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基本金利にかかる元利均等返済額の内訳である元本返済額が、次の基本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)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ないし③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ないし③、半年毎返済部分の①ないし③をすべて合計した金額になります。 ①基本金利利息額：毎月返済部分、半年毎返済部分のそれぞれについて、本要項第20項(2)①により計算された金額。 ②元本額：本項(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。ただし、返済休暇指定（本要項第21項参照）、期間延長指定（本要項第22項参照）がなされた場合には、各項により算出される確定元本返済額。 ③特約金利利息額：本要項第20項(2)②により計算された金額。

見本

19.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、基本金利付利残高相当額（本要項第20項参照）については、融資実行日から初回金利変更日（本要項第7項参照）までの間は、当初の基本金利（年率、本要項第6項参照）に特約金利（年率、本要項第6項参照）を加算した金利、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）に変更される基本金利に当初の特約金利（年率、本要項第6項参照）を加算した金利とします。借入元本残高のうち基本金利付利残高相当額を控除した部分については、特約金利のみとします。 (2)初回金利変更日以降の基本金利は、各金利変更日における基準金利（本要項第10項参照）に調整幅（本要項第8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、連帯債務者および連帯保証人の同意があったものとみなします。
20.利息に係る相殺計算の取扱い	本借入は、基本金利に関して上記相殺計算対象預金（以下「対象預金」という）の残高に応じて利息の額が軽減される取扱い（以下「相殺計算」という）となります。但し、特約金利については相殺計算の対象とはならず、借入元本残高全額について付利されます。相殺計算の方法については以下のとおりとします。 (1)基本金利による利息計算の対象となる元本等 ①基本金利による利息計算の対象となる元本（以下「基本金利付利残高」という）は、借入元本残高から対象預金の合計残高（以下「対象預金残高」という）を控除して算出するものとします。ただし、対象預金の合計残高が借入元本残高を上回る場合は、基本金利付利残高はゼロとします。 ②借入元本残高に毎月返済部分と半年毎返済部分がある場合、毎月返済部分の借入元本残高から先に相殺計算を行います。 ③対象預金のうち、スターワン外貨普通預金および銀行が指定する外貨預金については、銀行所定の為替レートで円貨換算額を算出した上で基本金利付利残高を計算します。 ④基本金利付利残高の計算にあたっては、スターワン円普通預金の残高を優先して控除し、その他の対象預金の種類および控除順序は銀行が別途指定する方法に従うものとします。 ⑤本借入のほか、対象預金の相殺計算の対象である借入が複数ある場合、契約日または契約同意日時が早い借入（契約日または契約同意日時が同一の場合はお借入番号が小さい借入）から順次相殺計算するものとし、当該相殺計算の対象となった対象預金残高を超える対象預金残高につき、他の借入の相殺計算を行います。なお、借主による順序の指定はできないものとします。 (2)利息の計算等 ①基本金利については、毎日の基本金利付利残高に基本金利利率を適用して利息（当日分）が計算されます（年360日の日割り計算）。 ②特約金利については、前月末の借入元本残高に特約金利利率を適用して利息が計算されます（1/12の月利率計算）。 ③借主は、各返済日に、当初融資実行日または前回返済日から今回返済日の前日までの毎日の上記①の基本金利付利残高にかかる利息と当月分の上記②の特約金利にかかる利息の合計額を借入利息として支払います。 ④相殺計算対象預金のうち、スターワン円普通預金については、当該預金に適用される預金取引規定にかかわらず無利息とします。ただし、相殺計算の対象とならない預金残高については当該預金に適用される預金取引規定に従うものとします。 (3)対象預金 ①銀行が別途指定した対象預金は、公表（当該対象預金の商品説明書上の記載を含む）その他合理的な方法により、借主に周知するものとします。 ②対象預金の指定は、当該対象預金が廃止されない限り、解除されないものとします。
21.返済休暇指定	(1)本要項第18項(2)にかかわらず、借主は第12回返済日の翌日以降に、以下の条件に従い、銀行所定の方法により将来の一定期間（以下「返済休暇期間」という）における返済日の毎月返済部分に係る確定元本返済額と半年毎返済部分に係る確定元本返済額の双方についてそれぞれ一定額に減額すること（以下「返済休暇指定」という）ができます。なお、返済休暇指定は契約期間内において複数回にわたって行うことができます。 ①返済休暇期間設定（本要項第5項参照）において「あり」を選択した場合、返済休暇期間における返済回数は、最終返済日の翌日から契約期日までの期間における返済回数を超えないものとし、かつ、通算して36回を超えないものとします。 ②返済休暇期間設定（本要項第5項参照）において「なし」を選択した場合には、一部繰上返済等により返済期間を短縮した場合のみ、短縮された期間に相当する返済回数につき返済休暇指定ができます。ただし、返済休暇期間における返済回数は通算して36回を超えないものとします。 ③各返済休暇指定においては、毎月返済部分、半年毎返済部分のそれぞれについて、1円以上かつ、指定する返済休暇期間における最初の返済日の直前の返済日における確定元本返済額を超えない範囲の一定額を確定元本返済額として指定できます。 ④各返済休暇指定において、返済休暇期間は、返済休暇指定を行う日以降最初に到来する返済日を含む連続した期間とします。 ⑤最終返済日もしくは半年毎返済部分における最終の返済日に対して返済休暇指定が及ぶ場合、または一部繰上返済等による期間短縮の結果、最終返済日もしくは半年毎返済部分における最終の返済日が返済休暇期間中に到来する場合には、返済休暇指定の内容にかかわらず当該最終返済日もしくは半年毎返済部分における最終の返済日の確定元本返済額は毎月返済部分もしくは半年毎返済部分の当日の借入残高全額となります。 ⑥借主により返済休暇指定が行われた場合は、連帯債務者および連帯保証人の同意があったものとみなします。 (2)本要項第18項(2)にかかわらず、銀行は、返済休暇指定がされた時点で、以下の条件に従い返済休暇期間後の期間における元利均等返済額および当該期間における各返済日の確定元本返済額をあらためて算出します。 ①最終返済日（本要項第16項参照）は、返済休暇期間と同期間だけ繰り延べられます。ただし、繰り延べられた返済日が契約期日（本要項第17項参照）を超える場合は契約期日を最終返済日とする繰り延べとなり、その場合は返済休暇期間よりも短い期間の繰り延べとなります。 ②返済休暇期間後の期間について、返済休暇期間経過時点の毎月返済部分、半年毎返済部分それぞれの予定債務残高と返済休暇指定がされた時点の金利を用いて元利均等返済額を算出し、本要項第18項(2)に準じて各返済日の確定元本返済額を算出します。 ③前①にかかわらず、前②において算出された毎月返済部分の元利均等返済額が5,000円を下回る場合には、元利均等返済額が5,000円以上になるまで繰り延べられる期間が調整され、その場合には返済休暇期間よりも短い期間の繰り延べとなります。 (3)返済休暇期間における各返済日の確定元本返済額は、返済休暇指定後に到来する金利変更日、期間延長指定（本要項第22項参照）が行われた場合、および規定第2条の一部繰上返済が行われた場合に行われる返済額見直しにおいても変更されません。 (4)借主は、返済休暇期間のうち未到来の期間についての返済休暇指定を、当該期間における最初の返済日の直前の返済日経過後当該期間における最初の返済日の前営業日までに、銀行所定の方法で解除することができます。その場合、前(2)①で繰り延べられた最終返済日はもとに戻らないものとします。なお、本要項第18項(2)にかかわらず、銀行は、返済休暇指定の解除がされた時点で、返済休暇指定の解除後の期間について、解除時点の毎月返済部分、半年毎返済部分それぞれの債務残高と金利を用いて元利均等返済額を算出し、本要項第18項(2)に準じて各返済日の確定元本返済額を算出します。

見本

22.期間延長指定	(1)借主は、第12回返済日の翌日以降には、以下の条件に従い、銀行所定の方法により、最終返済日（本要項第16項参照）を繰り延べること（以下、「期間延長指定」という）ができます。 ①返済休暇期間設定（本要項第5項参照）において「あり」を選択した場合、期間延長指定により繰り延べられる最終返済日は契約期日（本要項第17項参照）を超えないものとします。 ②返済休暇期間設定（本要項第5項参照）において「なし」を選択した場合には、繰上返済等により返済期間が短縮された場合にのみ、短縮された返済期間に相当する期間延長指定ができるものとします。ただし、これにより繰り延べられる最終返済日は、本要項第16項に記載された最終返済日を超えないものとします。 ③一度繰り延べられた最終返済日は規定第2条の繰上返済がなされない限り、もとに戻らないものとします。 ④借主により期間延長指定が行われた場合は、連帯債務者および連帯保証人の同意があったものとみなします。 (2)本要項第18項(2)にかかわらず、銀行は、期間延長指定がされた時点で、以下の条件に従い期間延長指定後の期間における元利均等返済額および当該期間における各返済日の確定元本返済額をあらためて算出します。 ①期間延長指定がされた時点以降、返済休暇期間（本要項第21項参照）を除く期間について、期間延長指定時点の毎月返済部分、半年毎返済部分それぞれの予定債務残高と金利を用いて元利均等返済額を算出し、本要項第18項(2)に準じて当該期間における確定元本返済額を算出します。 ②前(1)にかかわらず、前①において算出された毎月返済部分の元利均等返済額が5,000円を下回る場合には、元利均等返済額が5,000円以上になるまで繰り延べられる期間が調整されます。
23.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。
24.事務手数料	本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。

スターワン円普通預金担保差入証

差入日	年　月　日 ※同意手続き後に表示されます。
担保権設定者兼借主氏名	
担保権設定者兼借主住所	

※スターワン口座は、被担保債務の返済用預金口座となるスターワン円普通預金口座とします。

固定残高（設定限度額）	万円
設定解除日	被担保債務に関する融資契約に定められた最終返済日または契約期日のうち最も遅く到来する日
被担保債務 以下契約日付の金銭消費貸借契約に基づき負担する債務	
契約日	年　月　日 ※同意手続き後に表示されます。
当初借入金額	万円

重要な説明事項	・通常の引き落しや引き出しはもちろんのこと、ローンの返済、特約金利、手数料などについても、固定残高から引き落としされません。 ・上記をご理解のうえ、固定残高を上回る残高で各種の支払いを行うよう、常にご留意ください。 （ローン関連の引き落としがなされない場合には、延滞となりますので、特にご留意ください。）

私は、上記【重要な説明事項】および、以下の条項を承認のうえ、私が東京スター銀行（以下「銀行」という）に対して負担する上記被担保債務（以下「本件債務」という）の担保として、本件債務の返済用預金口座である私名義の上記スターワン円普通預金（以下「本件普通預金」という）にかかる普通預金債権のうちの上記設定限度額部分に対して質権（以下「本件質権」という）を設定することに同意します。

記

第1条　払い戻し制限	担保権設定者兼借主は、本件普通預金の残高が固定残高を下回ることになるような払い戻しは、本件債務の全額または一部繰上返済のための払い戻しを除き、一切できません。
第2条　固定残高の減額	1.固定残高が本件債務の残高を上回っている場合には、担保権設定者兼借主は、銀行所定の方法により、固定残高を本件債務の残高まで減額するよう申し出ることができるものとします。 2.銀行は、前項の申し出を受けた場合には、固定残高の減額に応じるものとします。
第3条　質権の解除	設定解除日を定めている場合には、当該日をもって本件質権は解除されるものとします。

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

(3) 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、また借入要項に定める「特約金利」を合理的と判断される範囲で変更することができます。銀行は、「基準金利の定義」の変更について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、「特約金利」の変更についてはあらかじめ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手数料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) 第二項のなお書または第三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（連帯債務に関する特約）
(1) 連帯債務者は、他の連帯債務者と連帯して、本借入債務を負担していることを確認しました。
(2) 連帯債務者は、連帯債務者間の負担割合のいかんにかかわらず銀行に対しては連帯債務全額について履行の責めを負担します。
(3) 連帯債務者は、連帯債務者のいずれか一人について本規定第 5 条に定める期限の利益喪失事由が生じたときは、自己の負担する連帯債務についても期限の利益を喪失し、直ちに債務を弁済します。
(4) 連帯債務者は、他の連帯債務者がこの契約による債務の免除を受けても、その連帯債務者の負担部分について引き続き債務履行の責任を負担し、免責を主張しません。
(5) 銀行が行う通知等は、連帯債務者のいずれか一方に対してなされれば足り、銀行は、双方に対して行う必要はありません。
(6) 連帯債務者は、他の連帯債務者が銀行に対して有する預金その他の債権をもって相殺はしません。
(7) 連帯債務者は、銀行がその都合によって、他の連帯債務者についての担保もしくは保証を変更、解除しても免責を主張しません。
(8) 連帯債務者がこの約定による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、他の連帯債務者と銀行との取引継続中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。
(9) 銀行が連帯債務者の一人およびこれらの債務を引き受けた者ならびにこれらの包括承継人のいずれかに対して履行の請求をしたときは、他の連帯債務者および保証人に対しても、その履行の請求の効力が生ずるものとします。

第 10 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）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）を差し入れるものとします。

第 11 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 12 条（費用の負担）

見本

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。

第 13 条（諸費用の支払い方法）
本契約に基づく取引にかかる印紙代、事務手数料、登記費用その他いっさいの費用について、銀行は、預金規定にかかわらず、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 14 条（団体信用生命保険）
(1) 借主が本借入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契約に基づく団体信用生命保険に加入します。この場合には、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なります。また、生命保険契約額は本借入債務相当額とし、保険料は借主が支払う特約金利による利息の全部または一部を原資として銀行が負担します。
(2) 借主が団体信用生命保険に加入した場合、生命保険に関する細目は銀行と生命保険会社との間の団体信用生命保険契約の定めるところによるものとし、借主は、生命保険契約に定める保険事故が発生したときは、すみやかに所定の手続をとります。
(3) 借主が団体信用生命保険に加入した場合において保険事故が発生し、銀行が所定の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、その全額を債務の弁済に充当するものとします。保険金が債務残高に満たない場合、この契約にかかる債務のいずれに充当するかは銀行が指定できるものとし、借主は充当後の残債務につきこの契約に基づく返済の義務を負います。ただし、保険契約に加入する際の借主による告知義務違反、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、この限りではありません。
(4) 借主は、借主が団体信用生命保険に加入した場合において特約金利による利息の支払いを遅延したときは、団体信用生命保険から脱退させられることがあっても何ら異議ありません。この場合には、将来保険事故が発生しても、保険金は一切支払われず、したがって、本借入債務の保険金による弁済もありえません。

第 15 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。
(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 16 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 22 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 17 条（債権譲渡）
(1) 借主は、銀行が将来本契約による住宅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 18 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います。ただし、銀行法施行規則第 13 条 6 の 6 等により、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ります。）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（ご本人への郵便不着の有無等を含みます）、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

見本

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、完済等の事実を含みます）	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
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、銀行が加盟する個人信用情報機関および同機関と連携する個人信用情報機関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（銀行では行えません）。

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
㈱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、㈱日本信用情報機構および㈱シー・アイ・シーは、相互に提携しております。
㈱シー・アイ・シー https://www.cic.co.jp/ TEL 0570-666-414

第 19 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 20 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、借主およ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。

見本

(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 21 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 22 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 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）

預金連動型住宅ローン補足説明書（スターワン住宅ローン）

この説明書は、東京スター銀行（以下、「当行」といいます）の預金連動型住宅ローン（スターワン住宅ローン）をご契約の際に、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」の控えとともに大切に保管してください。

1 基本金利について

1．お選びいただいた金利タイプの期間が終了する時期が、次回の基本金利見直し日です。

金利タイプ	固定期間	基本金利見直し日
変動金利型	６ヵ月	６回目の約定返済日
固定金利型	３年	３６回目の約定返済日
	５年	６０回目の約定返済日
	１０年	１２０回目の約定返済日

問題：次の金利見直し日までに基本金利見直し手続きをおこなわなかった場合に適用される金利を選択してください。
① 変動金利型（６ヵ月ごと見直し）の金利
② 前回と同じタイプの金利（当初３年固定だった場合、次の期間も３年固定型）

答え：基本金利見直しにあたっては、何も手続きされない場合は自動的に基本金利見直し日現在の **①変動金利型（６ヵ月ごと見直し）の金利**が適用されます。固定金利型を適用するには、基本金利見直し日の２営業日前までにお手続きが必要です。

2．基本金利見直し日以降適用される基本金利は、金利見直し日時点の「スターワン住宅ローン基準金利」に「契約同意内容」に記載の調整幅を加算（マイナスの場合は減算）した金利が適用されます。

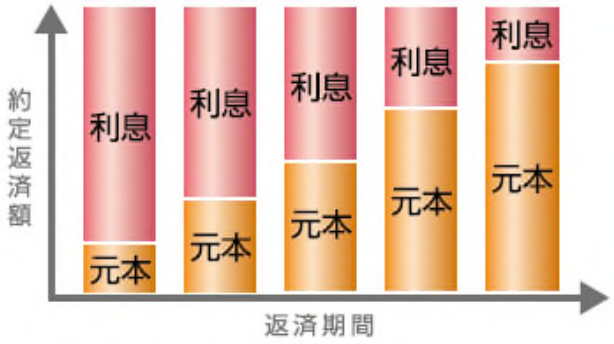
3．次回金利見直し日やご返済中のローンの基本金利は、東京スターダイレクト（インターネットバンキング）およびお取引明細書のローンお取引明細「お借入れの内訳」欄に表示されています。

2 ご返済について

1．ご返済は、毎月のご返済日にスターワン円普通預金（以下、本書面内では「円普通預金」と表記します）からお引き落としさせていただきます。外貨普通預金および定期預金からのお引き落としはいたしませんので、必ず円普通預金のお支払可能残高とお支払金額（ご返済金額）を毎月ご確認ください。
円普通預金へは、セブン銀行ＡＴＭ、およびゆうちょ銀行ＡＴＭにてご入金いただけます。
詳しくは当行ホームページでご確認ください。

2．ご返済額は「元利均等返済方式」で、元本と利息を合わせた毎月のご返済額が一定になるように計算されます。毎月のご返済額は、預金連動のしくみとは関係なく基本金利を用いて計算されます。一般的にこの計算方式では、毎月のご返済額に占める元本返済額は毎月増え、利息支払額は毎月減っていきます。

見本

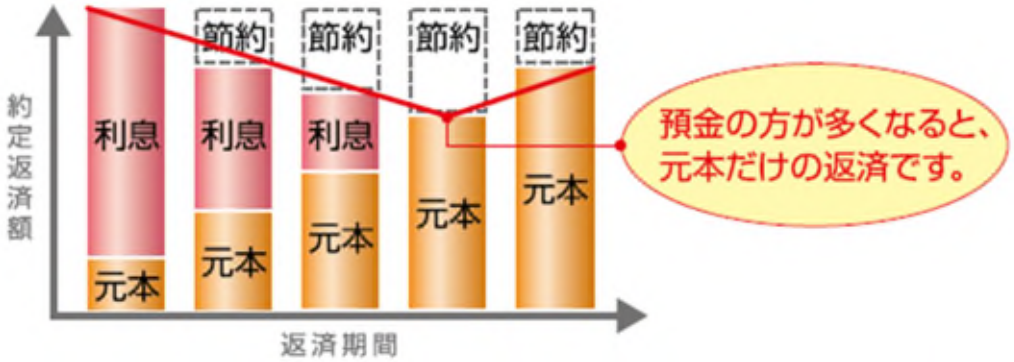


問題：基本金利に変更が無い場合で、預金額がローン額以上になると、毎月の支払額はどのように変動するでしょうか。

① 毎月の返済額は減少していく。
② 毎月の返済額は増加していく。

答え：②毎月の返済額は増加していく。

預金連動型住宅ローンにおいては、預金連動のしくみにより毎月のご返済額のうち利息部分のご返済を節約できることから、計算された毎月のご返済予定額よりも実際の毎月のご返済額を少なくすることができます。ただし、下図のとおり、毎月の返済額に占める元本部分の返済額が徐々に増加していきますので、利息部分の節約ができても実際の毎月の返済額は増加していきます。



3．ボーナス返済がある場合の預金連動は、毎月返済部分を優先して利息額を節約します。

4．計算された毎月のご返済額、預金残高を考慮した毎月の節約額、予想ご返済金額は、お取引明細書および東京スターダイレクト（インターネットバンキング）の照会メニューでご確認いただけます。これらの他には返済予定表を作成しておりませんのでご注意ください。

【お取引明細書（一部抜粋）】

●お支払予定（今後6ヵ月分）　【表示例】

お借入番号：111111　　単位：円

お支払予定日	お支払金額*1			お支払後残高		予想お支払金額*2	
	合計	うち元本	うち保険料等	合計	うちボーナス部分	節約額*3	お支払金額
2025/1/26	A 80,000	60,000	4,500	18,000,000	0	15,500	64,500
2025/2/26	80,000	60,100	4,400	17,939,900	0	15,500	64,500
2025/3/26	※以下、ここでは省略しますが2025/6/26返済分まで表示されます。						

B	円普通預金お支払可能残高	230,000

＊1　預金連動型の場合、預金残高に影響がない元本と保険料のお支払いは記載のとおりとなります。
　　合計は、お客様の預金残高（相殺計算対象）が、利息計算期間中にゼロであった場合の金額を記載しています。
＊2　預金残高（相殺計算対象期間中の場合）と適用金利（基準＋調整）を考慮して算出したお支払金額です。
＊3　上記1、2の差額が表示されています。節約額は、預金連動型の場合、金額が表示されます（その他の商品では0の表示になります）。
＊4　（以下省略）

※　A より B の金額の方が大きければご返済になりますが、その他にもご留意事項はございますので、実際のお取引明細を毎月ご確認ください。

5．繰上返済は、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）のほか期間短縮型一部繰上返済（毎月の返済額を変更せず返済期間を短縮するもの）、返済額軽減型一部繰上返済（返済期間を変更せず毎月の返済額を軽減するもの）をご利用いただけます。
繰上返済は、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。
なお、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。

見本

*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。

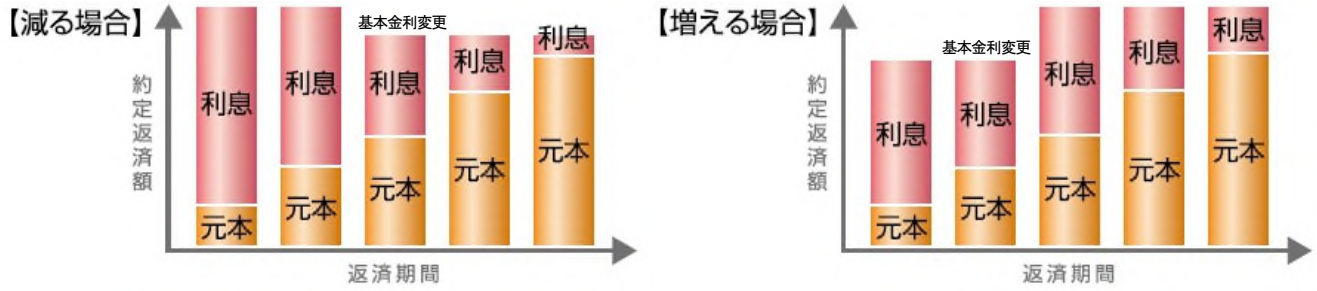
６．ボーナス返済がある場合の繰上返済について
毎月返済部分、ボーナス返済部分のどちらに充当するかをお選びいただけます。
繰上返済後のボーナス返済部分については、ローン残高全体の４０％を超えない範囲でご指定ください。

７．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) 締結した契約同意内容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。

３　基本金利変更時のご返済額について

１．基本金利見直しにより基本金利が変わると、その翌月から毎月のご返済額が変わります。残りの融資期間の毎月のご返済額が一定となるように再計算されるため、毎月のご返済額に占める元本の返済額や利息の支払額も変わります。毎月のご返済額は、増える場合もあれば、減る場合もあります。



２．ご返済額は基本金利見直し日に再計算されるため、基本金利が変わらない場合でもご返済額が変わることがあります。

３．適用基本金利が上昇すると、返済期間の残りが長いほど返済額は大きく増加します。
（例）見直し前の適用基本金利が２．０％の場合、返済額の増加割合は次のようになります。

ケース ＼ 残り返済期間	30 年	20 年	10 年
適用基本金利が 3%に上昇した場合	約 14%	約 10%	約 5%
適用基本金利が 4%に上昇した場合	約 29%	約 20%	約 10%
適用基本金利が 5%に上昇した場合	約 45%	約 30%	約 15%

基本金利見直し後の返済額≒現在の返済額×（１＋表の該当部分の増加割合）

（例）現在の返済額が１ヵ月１０万円で、残り期間２０年のときに基本金利が４％に上昇した場合、
表の中の「約２０%」を使用します。
基本金利見直し後の返済額 ＝ １００，０００×（１＋２０（%））
＝ １００，０００×（１．２）
＝ １２０，０００円（概算）

見本

4 預金連動のしくみについて

預金連動とは、ご返済期間中のローン残高と預金連動の対象となる預金の残高が連動するしくみです。

１．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－預金連動対象預金）×適用基本金利（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．毎月の返済額の引き落としが行われるのは、円普通預金からのみです。外貨預金やその他の預金連動対象預金だけに預け入れて、円普通預金の残高が不足した場合、延滞になってしまいます。ご返済日の円普通預金には、ご返済額相当の残高を残しておかれるようご注意ください。

３．預金連動対象の外貨預金は、当日の残高を当行における当日最終レートの仲値で毎日円換算します。
（外貨預金やその他の預金連動対象預金の商品内容・リスク等については当行ホームページでご確認いただけます。）

5 特約金利５・６・７・８と団体信用生命保険について

※特約金利１～４は現在お取り扱いしておりません
（該当されない場合は確認不要です）

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。社会情勢の極端な変化による保険料の高騰、新たな規制の導入などにより料率を維持するコストが非常に高くなったときには、やむをえず見直すことがありますが、その場合でも年率１％を上回ることはありません。見直す場合はあらかじめ書面により通知します。

●特約金利５：年率：0.204%（団体信用生命保険（ワイド団信）
●特約金利６：年率：0.504%（ガン保証特約付き団体信用生命保険）
●特約金利７：年率：0.408%（団体信用生命保険(連生団信））
●特約金利８：年率：0.204%（団体信用生命保険）・・・原則としてお借入額３億円を超えている方

保険の種類	保険の内容
団体信用生命保険 （ワイド団信／連生団信含む）	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。
ガン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、ガン（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。

※連帯債務契約の場合、ご希望により連生団信（ご夫婦のうちお一人に死亡・高度障害等の保険金支払事由が発生した場合、お二人分全額の住宅ローンが完済される保険）を選択することが可能です。
※保険の内容の詳細は、各保険の「被保険者のしおり」にてご確認ください。

問題：保険金請求の対象となられた場合の正しい連絡先を選択してください。
① 保険会社
② 東京スター銀行

答え：保険金請求の対象となられた場合は、お手続きが必要です。お早目に**②東京スター銀行**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。

※各保険の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が支払われない場合があります。
※その他の「保険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。

見本

1．ご契約後、特約金利種類の変更はできません。

2．保険が付いているから安心、と思っていても、思わぬことで保険金が支払われない場合がございます。保険金が支払われない場合など、特に重要な事項について各保険の「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。

■ご注意

- **特約金利７（連生団信）にご加入いただき、お一人の債務者に死亡・高度障害等の保険金支払事由が発生した場合は、もう一方の債務者（連帯債務者）含めたお二人分の住宅ローン全額が完済となりますので、あらかじめご了承ください。**
- **特約金利７（連生団信）にご加入されて、保険金の支払いによって住宅ローンが完済となった場合、もう一方の債務者（連帯債務者）のローン免除となる部分が一時所得とみなされ、所得税の課税対象となることがございます。詳しくは最寄りの税務署にお問い合わせください。**

6 特約金利による負担額について
（該当されない場合は確認不要です）

問題：特約金利による負担額のお支払いについて正しい説明を選択してください。

① 返済とは別に引き落としされる。

② 特約金利はローン基本金利に含まれているため別途支払う必要はない。

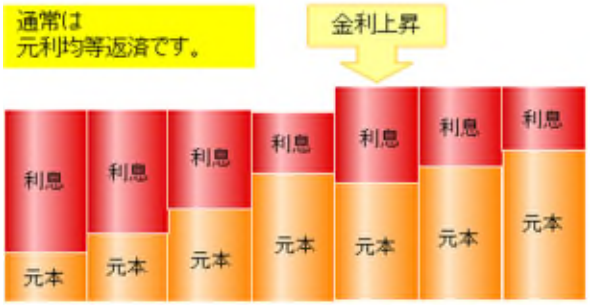
答え：特約金利による負担額は、**①ご返済（元金+基本金利のお利息）とは別に、毎月のご返済日と同日にお引き落とし**させていただきます。月々お支払いいただく額は、お取引明細書のローンお取引明細「お支払予定」欄の「保険料等」でご確認ください。

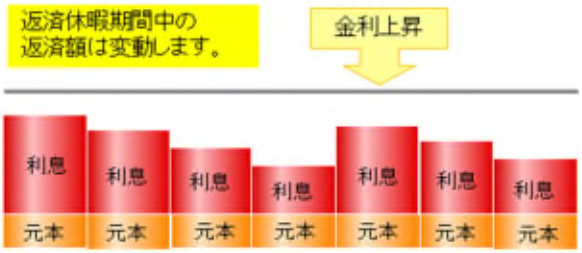
1．月々お支払いいただく額は、以下の計算式にて計算されています。（１円未満切り捨て）
前月末のローン残高×各特約金利の料率÷１２（ヵ月）

2．特約金利による負担額は、ご返済額と同様、円普通預金からのお引き落としとなります。ご返済日の円普通預金には、ご返済額および特約金利負担額相当の残高を残しておかれるようご注意ください。

7 返済休暇について

返済休暇とは、次回返済日以降の予定ご返済額のうち元本部分のご返済額を最低１円まで減額することができる機能です（利息のご返済を減額することはできません）。





問題：返済休暇指定のできない場合について、当てはまる説明をすべて選択してください。

① 返済開始後１年間は返済休暇を指定できない。

② 返済を延滞しているときは返済休暇を指定できない。

③ 繰上返済後１年間は返済休暇を指定できない。

答え：①と②

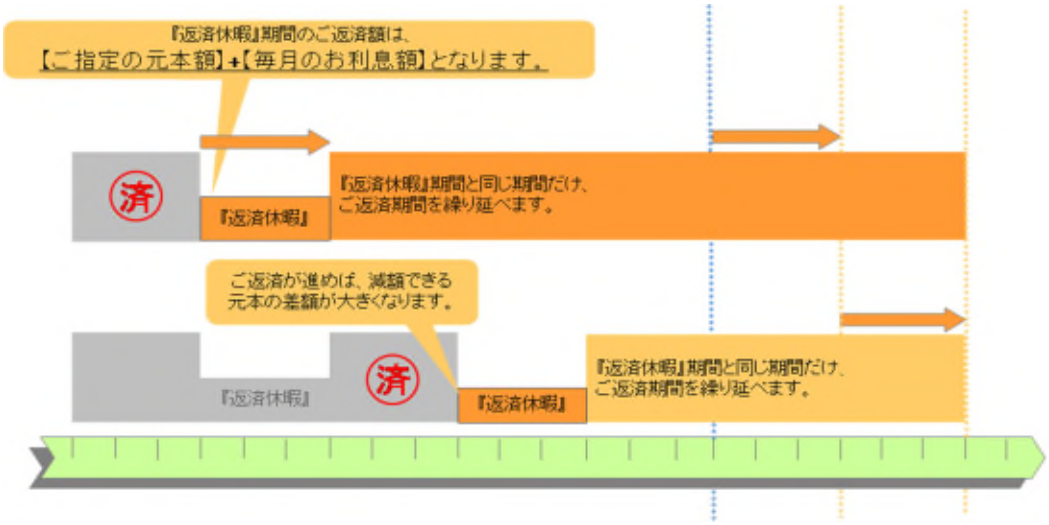
返済休暇指定は、**①返済開始後１年間**と**②返済を延滞しているとき**には指定することができません。

見本

1．ご契約時に返済休暇「なし」を選択された場合は、繰上返済でご返済期間を短縮されるとご利用が可能となります。つまり、このローンの「契約期間」に比べ、ご返済期間が短い場合にご利用いただけます。

2．返済休暇指定の期間は、最長３６ヵ月間です。
３年間まとめて、もしくは何度かに分けて指定することができます。

3．返済休暇を指定されると、返済期間は自動的に延びます。
→６ヵ月間指定をすると最終返済日が６ヵ月分延長します。ただし、ご契約時にお決めいただいたこのローンのご契約期間を超えて延長することはできません。



4．ボーナス部分のご返済についても返済休暇指定ができます。

5．返済休暇を途中で解除した場合、ご返済期間は返済休暇指定をしたときのまま延長した期間から戻りません。
返済休暇ご利用後に返済期間を短くする場合は、期間短縮型一部繰上返済をご利用ください。

6．返済休暇のご利用によるデメリットとして、ローン全期間でのご返済額の総額が多くなること、返済休暇分だけローンが延長となるためにローンの返済が長引き、早く完済できないことがあげられます。返済休暇のご利用によって信用情報登録機関に登録されたり、基本金利が高くなることはありません。

7．返済休暇取得中でも、特約金利による負担額は別途発生します。

8 預金担保（固定残高設定）によるご契約について（該当されない場合は確認不要です）

ローンの担保として、ローンと同額のスターワン円普通預金に対して質権設定することで、預金担保（固定残高設定）によるローンをご利用いただけます（以下、ローンと同額のスターワン円普通預金に対する質権設定を「固定残高設定」といい、固定残高設定の対象となるスターワン円普通預金の残高を「固定残高」といいます）。

1．固定残高設定後は、円普通預金残高が固定残高設定額を上回っている場合に、その差額分の預金を引き出すことができます（以下、固定残高設定額を上回っている円普通預金残高の部分を「残高+預金連動残高」といいます）。

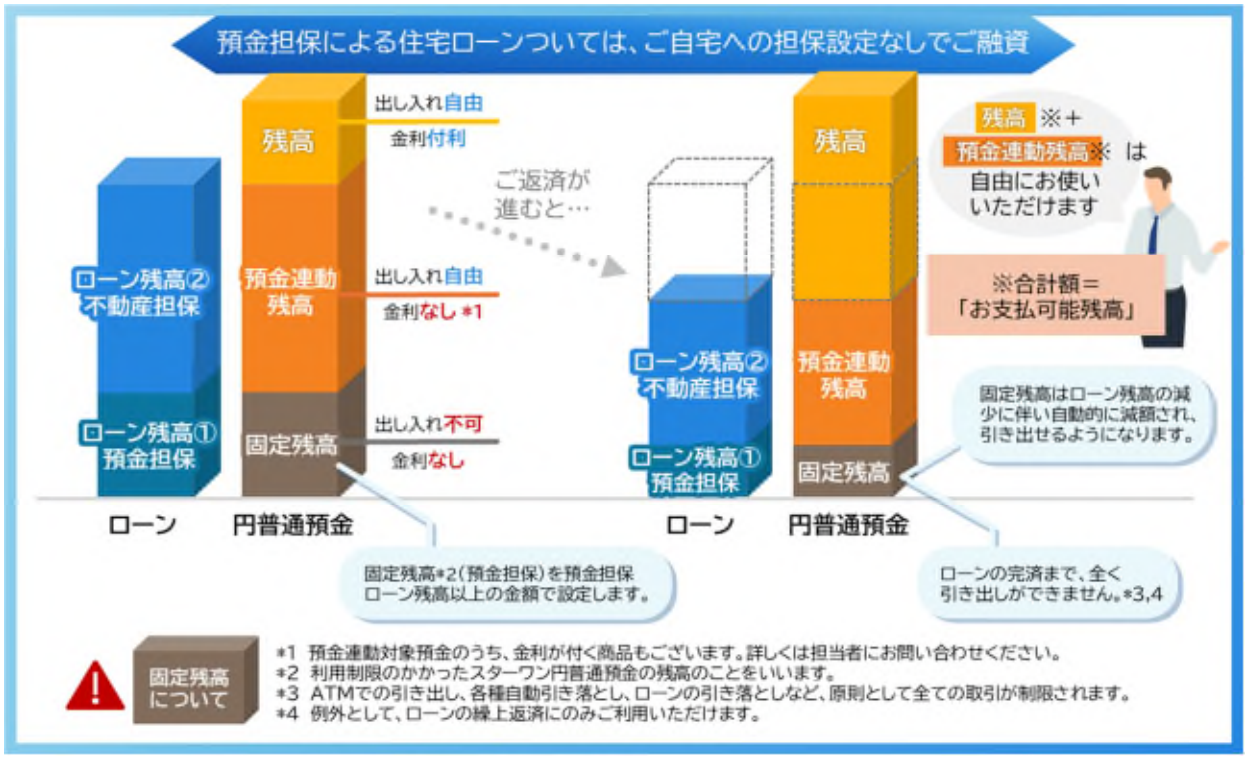
問題：預金担保ご利用時の約定返済の引き落としについて、正しい説明を選択してください。
① 約定返済額は固定残高から引き落とされる。
② 約定返済額は残高+預金連動残高から引き落とされる。

答え：②約定返済額は残高+預金連動残高から引き落とされます。特約金利による負担額、手数料なども残高+預金連動残高からお引き落としいたします。

ローンの約定返済、特約金利による負担額、手数料などは、固定残高からは引き落とすことはできません。ローンの約定返済の引き落としができない場合には延滞となりますので、ご注意ください。ただし、ローンの一部繰上返済と全額繰上返済をご利用になる場合に限り、固定残高からも充当いたします。繰上返済は、東京スターダイレクト（インターネットバンキング）からのお手続きが便利です。

見本

預金担保には**全額預金担保**（預金担保のみで住宅ローン全額をお借り入れするケース）と、**一部預金担保**（不動産担保の評価が不足する部分を預金担保でお借り入れするケース）があります。一部預金担保の場合は、不動産担保のスターワン住宅ローンと預金担保のスターワン住宅ローンの2件でご融資を受けていただきます。このため、毎月の約定返済額と特約金利のご負担もそれぞれ引き落としになりますので、十分ご注意ください（下記の表もご参照ください）。



2．固定残高は、ローンを完済されるまではローン残高と同額以上とする必要がありますが、ローン残高が減少すれば、自動的にローン残高と同額まで減額されます。ただし、**固定残高が減額されるのはローン残高減少の翌営業日のため、約定返済日までにローン残高と同額のご預金に加えて約定返済額や特約金利による負担額を返済用口座にご入金いただかないと、月々の引き落としが行われません。**また、全額繰上返済または一部繰上返済の後にローン残高を上回る部分の円普通預金を引き出すには、翌営業日までお待ちいただく必要があります。

3．固定残高は引き出しができないこと以外は、「預金連動のしくみ」などの取り扱いについて、スターワン円普通預金と同じです。また、固定残高設定によりご利用いただけるローンはスターワン住宅ローンのみです。**お支払可能残高を確認したいときは、東京スターダイレクト（インターネットバンキング）の円普通預金照会「お支払可能残高」で確認ができます。**

9 連帯債務者・連帯保証人について（単独名義でご契約の場合は確認不要です）

1．お客さまが連帯債務者である場合には、連帯してローンをご返済いただく必要があるほか、契約上は他の連帯債務者と同じ立場ということになります。そのため、ローン契約の内容を変更される場合には、連帯債務者のすべての方に同意をいただく必要があります。
基本金利見直しなどのお手続きの際には、事前によくご相談いただきますようお願いいたします。

2．連帯保証人の方は、お客さまと連帯して、ローンをご返済いただく必要があります。当行は、お客さま自身にご返済いただけない場合はもちろん、ご返済いただける場合であっても、これらの方に直接ご返済をお願いすることができます。

3．連帯債務者の方のお名前、住所、電話番号およびメールアドレスなどに変更があるときは当行にお知らせいただく必要があります。お早めにお手続きをお願いいたします。

見本

10 ローン契約について

1. 当行へのお届け事項*に変更があった場合、まずはご一報ください。その後の手続きについてご案内いたします。
   *お届けいただきますお名前、住所、電話番号およびメールアドレスなどに変更がありましたら、お客さまご本人からご連絡くださいますようお願いいたします。また、ご病気などによりお客さまご本人からのご連絡が難しい場合には、ご家族の方からご連絡くださいますようお願いいたします。

2. 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。

11 リスクについて

問題：預金連動型ローンのしくみについてのご注意点をお選びください（複数回答可）。

① 預金額がローン額を下回ると返済額が増える。
② ローンと同額まで預金をしても、元本の返済と特約金利による負担額の引き落としがある。
③ 預金を外貨預金やその他の預金連動対象預金ばかりにしていて、普通預金が毎月の返済額に満たない場合、延滞になってしまう。

答え：①から③の全てがご注意いただきたい点です。

① **預金額がローン額を下回ると返済額が増える。**
→ローンの金利は、毎日計算していますので、預金を引き出して預金がローン額を下回った場合、前月と比較すると利息負担の分、返済額が増えます。

② **ローンと同額まで預金をしても、元本の返済と特約金利による負担額の引き落としがある。**
→口座からの引き落としが全く無くなるものではありません。

③ **預金を外貨預金やその他の預金連動対象預金ばかりにしていて、普通預金が毎月の返済額に満たない場合、延滞になってしまう。**
→ご返済日にはご返済額相当の円普通預金残高を残しておかれるようご注意ください。

1. もしも毎月のご返済が難しいと感じられた場合は、まず家計や保険などを見直し、出費を抑える等の改善策をご検討ください。ライフスタイルの見直しを検討することや、ご家族と相談し、収入の金額を増やす工夫をする、援助などを受けられないか検討するなども重要です。お一人で悩まず、ファイナンシャルプランナーなど、家計管理やローンに詳しい人に相談することも大切です。お借り入れをさらに増やすような行動だけは、避けるようにしてください。

2. それでもご返済が難しく、家計の安定がはかられないと感じられた場合には、まずご返済プランの変更などを当行へご相談ください。必要に応じ、弁護士や自治体等に相談することもできます。

3. ご返済を延滞された場合には、当行よりご連絡をさしあげる場合があります。延滞が一定期間続くとご自宅を手放していただかなくてはならない場合もありますので、くれぐれもご注意ください。

12 その他のご注意事項

1. 住宅ローン減税の利用には、一定の条件がございます。制度（適用要件や控除できる税額など）は年度によって異なりますので、詳細は国税庁のホームページや最寄りの税務署などにご確認ください。

2. 預金連動のしくみから、普通預金残高が高額になることが想定されます。万が一不正送金・詐欺被害などの事案に巻き込まれてしまった場合、被害額も高額になってしまう可能性がございます。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。

見本

3. 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。

4. 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。

以上
（2026.06）