

賃貸用住宅として大東建託株式会社が建築し、旧リーマン・ブラザーズ・コマーシャル
モーゲージ株式会社よりお借入れのローンをご契約の皆さまへ（お知らせ）

2020 年 12 月 23 日

賃貸用住宅として大東建託株式会社が建築し、旧リーマン・ブラザーズ・コマーシャル
モーゲージ株式会社よりお借入れのローン（以下、「大東建託賃貸用住宅ローン」と
いう）」は、現在 LIBOR を基準金利としていますが、2021 年 12 月末をもって LIBOR
金利の公表が恒久的に停止される可能性が高まっているため、下記の通り、対象のお客
さまへ基準金利の変更に向け「事前のお知らせ」をお送りしております。

今後も「調整幅の考え方」や「適用金利の決定のお知らせ」等、適宜本ページにてご
案内してまいります。

ご不明点等は、お気軽に下記フリーダイヤルもしくは e メールにてお問い合わせくだ
さい。

引き続き東京スター銀行をご愛顧いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

記

対象のお客さま：「大東建託賃貸住宅用ローン」をご契約のお客さま
送付書面：「ローンの参照金利変更について（事前のお知らせ）」

※次ページ以降をご参照ください。

送付日：2020 年 12 月 23 日

<本件に関するお問い合わせ先>

■ お電話でのお問い合わせ先はこちら

東京スター銀行テレホンバンク 0120-17-0668（受付時間：平日 9:00～17:00）

※お問い合わせ番号：G05をオペレーターへお伝えください。

■ 弊社ホームページからのお問い合わせはこちら

<https://www.tokyostarbank.co.jp/contact/inquiry.html>

※「大東建託賃貸住宅用ローン基準金利変更に関して」と明記ください。

※回答にお時間をいただく場合がございます。あらかじめご了承ください。

以上

様

2020年12月23日
株式会社東京スター銀行

ローンの参照金利変更について（事前のお知らせ）

謹啓 寒気の候、ますます御健勝のこととお慶び申し上げます。

さて、お客さまにご利用いただいておりますローン（賃貸用住宅として大東建託株式会社が建築し、旧リーマン・ブラザーズ・コマーシャルモーゲージ株式会社よりお借入れのローン）につきましては、現在、「LIBOR（※1）」を参照金利（※2）とし、スプレッド（※3）を加算した金利（以下、「適用利率」という。）でご融資しておりますが、この「LIBOR」の公表が2021年12月末以降恒久的に停止される可能性が高まっております。

つきましては、お取引の安定性を維持するため、お客さまとのご契約（ローン契約証書（金銭消費貸借契約証書）借入要項『利率・元利金返済額の変更』第1項）（★1）にもとづき、来年度（2021年6月）より「LIBOR」の後継金利として弊行所定の長期プライムレート（※4）に調整幅を加減した「調整長期プライムレート」に変更させていただきますので、事前にご連絡申し上げます。

詳しくは後記および別紙1、別紙2をご参照ください。

変更後は改めてお客さまの適用利率をご通知申し上げます。また、この変更に関しまして、お客さまからご提出いただく書面等はございません。

ご不明点等は、弊行テレホンバンクまでお気軽にお問い合わせください。
引き続き東京スター銀行をご愛顧いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

謹白

（※1～※4）は別紙1「用語のご説明」をご参照ください。

（★1）は別紙2「お客さまとのご契約内容（抜粋）」をご参照ください。

1. 参照金利変更の背景

2017 年 7 月の英国 FCA（金融行為監督機構）長官の声明を契機に、2021 年末以降 LIBOR の公表が恒久的に停止される可能性が高まっております。LIBOR 金利の公表が停止された場合、お客さまがご利用中のローンも含めて、適用利率を定めることが困難となります。

このため、現在世界中の金融機関で、LIBOR の後継となる金利の検討が進んでおります。

弊社におきましても、慎重に検討を重ねた結果、今般、お客さまへのお知らせをお送りするに至った次第でございます。

2. 参照金利変更の概要（現在の予定）

お客さまのご利用のローンにつきまして、以下の変更を行う予定です。

- 参照金利を「LIBOR」から「調整長期プライムレート」（長期プライムレート±調整幅）に変更いたします。
- 参照金利の変更は、2021 年 6 月 26 日を予定しております。
- 参照金利変更前後のお客さまの適用利率の算出方法は、以下の通りとなります。

【変更前（現在）】

お客さまの適用利率
＝「LIBOR」＋「スプレッド」

【変更後】

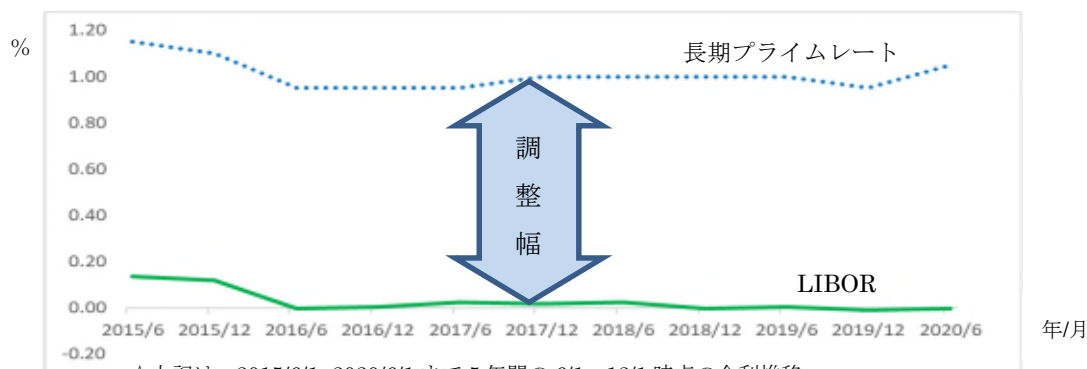
お客さまの適用利率
＝「調整長期プライムレート（長期プライムレート±調整幅）」＋「スプレッド」

- 本件に関しまして、お客さまからご提出いただく書面等はありません。

(ご説明)

- 「調整長期プライムレート」とは、弊行所定の長期プライムレートに、「調整幅」を加減したものです。「調整幅」とは、LIBOR と長期プライムレートとは異なる金利指標であるため、参照金利の変更によっても適用利率の水準が極力同水準に保たれるよう、適正な調整幅として金利算出上加減される数値です(下図ご参照ください)。
- 「調整幅」の算出方法については、「日本円金利指標に関する検討委員会」(事務局：日本銀行)(※5)において検討が行われています。弊行は、この委員会の検討内容を踏まえて調整幅の算出方法を定め、お客さまがご利用中のローンについても、適切に算出された調整幅を適用する予定です。
「調整幅」につきましては、2021 年 3 月以降弊行ホームページへ概要を掲載いたします。
- 「調整幅」は、参照金利の変更時点で適用された数値が、それ以降も引き続き適用されます。その結果、参照金利変更以降の金利水準は、長期プライムレートの変動幅に応じて適用金利が変動いたします。
- 長期プライムレートを後継金利に採用した理由は、①弊行の同種のローンでは、参照金利に長期プライムレートを採用していること、②お客さまとのお契約内容において、LIBOR 廃止の際は基準金利を「本契約に基づく融資と同種の融資取引において日本、英国または米国の貸手により一般に採用されているもの(または金融機関の資金調達金利)」に変更することができると約定されていること、同種融資取引について他行調査を行った結果、長期プライムレートを採用している金融機関が複数あったこと、③当該ローンは長期間のご融資になるため、長期貸出に適合し一般に広く利用されている長期プライムレートが適切であると判断したこと等によります。
- 決定後の調整幅の数値や、お客さまごとのお借入金利は、2021 年 6 月以降に改めて弊行より書面にてご連絡申し上げます。
(※5) は別紙 1「用語のご説明」をご参照ください。

(ご参考) LIBOR と長期プライムレートの過去 5 年間の金利推移と調整幅のイメージ



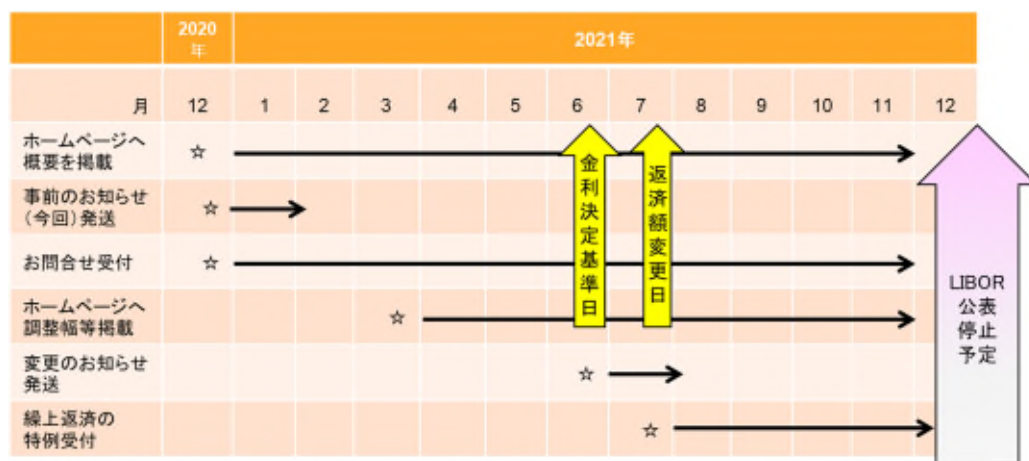
☆上記は、2015/6/1~2020/6/1 まで 5 年間の 6/1・12/1 時点の金利推移

(出所) LIBOR：ブルームバーグ、長プラ：日本銀行ホームページ より

3. 移行スケジュール

今回の金利決定基準日（2021年6月23日）から調整長期プライムレート参照の適用利率へ移行させていただく予定です。

この場合、実際の返済額の変更は2021年7月25日のご返済金額（☆）から変更になります（☆2021年6月26日のお利息計算から調整長期プライムレート基準で計算いたします）。なお、ご返済金額につきましては、返済のご案内（別途発送予定）にてご確認ください。



☆弊行ホームページでは、上記以外の情報も適宜更新してまいります。

4. 繰上返済のご案内

上記のとおり、今回の参照金利の変更にあたっては、変更前後の適用利率の水準が極力LIBORを参照金利とした場合と同水準に保たれるよう、適正な調整幅による調整を行うこととしております。

しかしながら、LIBORと長期プライムレートは異なる金利指標であり、将来の金利水準の変動によっては、お客さまの当初の返済計画と差が生じる可能性もございます。

お客さまにおかれまして、この機会にローンをご返済される場合は、以下の期間に限り繰上返済手数料（ローン契約証書（金銭消費貸借契約証書）規定第3条第1項、第2項）（★2）を無料で承る予定です。詳細は、2021年6月以降に弊行よりお送りする書面にてお知らせいたします。

【繰上返済手数料無料の受付期間（予定）】

2021年7月1日（木）から2021年12月30日（木）まで

（★2）は別紙2「お客さまとのお契約内容（抜粋）」をご参照ください。

5. お問い合わせ先

■ 電話でのお問い合わせ先はこちら

東京スター銀行テレホンバンク 0120-17-0668 （受付時間：平日 9:00～17:00）

お問い合わせの際は、お問い合わせ番号：G05をオペレーターへお伝えください。

■ 弊行ホームページからのお問い合わせはこちら↓（回答にお時間をいただく場合がございます。あらかじめご了承ください。）

<https://www.tokyostarbank.co.jp/contact/inquiry.html>

「ローンの参照金利変更に関して」と明記いただけますと幸いです。

以上

【用語のご説明】

※1 LIBOR（ライボー）

LIBOR とは、“London Interbank Offered Rate”（ロンドン市場銀行間取引金利）のことで、ロンドン市場の銀行間で取引される貸出金利を一定の基準で集計したものです。短期金利市場の指標金利として日本を含めて世界的に広く認識され、取引に用いられています。当該ローンにおいては、日本円 6 ヶ月ものの金利である「6 ヶ月円 LIBOR」を参照金利として使用しています。

※2 参照金利

変動金利でお借入の場合に、金利変動を参照(基準)している金利のことを指します。

※3 スプレッド

金利の上乗せ幅のことをいいます。

※4 長期プライムレート

長期プライムレートとは、民間金融機関が企業や個人のお客さまに対して、期限 1 年以上の融資をする際に最低限度となる金利（最優遇金利）のことです。

弊行所定の長期プライムレートの利率は、お電話、FAX にてお問い合わせいただくことによりご確認いただけます。（電話番号：03-3224-8930 FAX 番号：03-3582-7121）

※5 日本円金利指標に関する検討委員会（事務局：日本銀行）

LIBOR が 2021 年末をもって恒久的に公表停止される可能性が高まっていることから、LIBOR の公表停止に備えた対応を中心に各種検討を進めている委員会です。詳しくは、下記サイトをご参照ください。

https://www.boj.or.jp/paym/market/jpy_cmte/index.htm/

【お客さまとのお契約内容（抜粋）】

ローン契約証書（金銭消費貸借契約証書）

★1【借入要項】（抜粋）

利率・元利金返済額の変更

(1) 利率変更の基準となる金利

「利率」欄に記載の利率は、下記2に従って、以下に定める基準利率（以下、本契約において「基準利率」といいます。）の変動に伴い引上げまたは引き下げられるものとします（以下、本契約において変更後の利率を「新利率」といいます。）。

基準利率は期間を6ヶ月とする円のLIBOR（London Inter-Bank Offered Rate = ロンドンのユーロ市場における銀行間の資金の出し手利率）で、貸付人が Bloomberg L.P. の BBAM ページ（British Bankers' Association Official BBA LIBOR Fixings）に記載されている6ヶ月円LIBORの利率（小数点第三位を四捨五入した小数点第2位までの数値）にもとづき決定するものとします。Bloomberg L.P. の BBAM ページにおいて6ヶ月円LIBORを入手できない場合には、ほかの方法により Bloomberg 社より提供される6ヶ月円LIBORまたは貸付人が選択する Bloomberg 社以外の金融情報提供者により提供される6ヶ月円LIBORに利率にもとづき基準利率を決定するものとします。これらがいずれも不可能な場合には、貸付人は、British Bankers' Association（英国銀行協会）が円LIBORを決める際に参照していた銀行の中から任意の銀行を選択し、当該銀行により提供される期間を6ヶ月とする円の銀行間の出し手利率を入手し、これにもとづき基準利率を決定するものとします。基準利率は、ロンドン時間の午前11時時点の6ヶ月円LIBORに基づき決定されるものとします。ただし、やむをえない事由があるときは、貸付人は入手可能な時点の6ヶ月円LIBORにもとづき基準利率を決定するものとします。

また、もし、6ヶ月円LIBORの取扱いが廃止された場合は、貸付人は変動金利の基準利率を、本契約にもとづく融資と同種の融資取引において日本、英国または米国の貸手により一般に採用されているもの（または金融機関の資金調達金利）に変更することができるものとします。

★2【規定】（抜粋）

第3条 繰り上げ返済

1. 借入人は原則として本契約による債務を本借入要項記載の返済期日前に繰り上げ返済することはできないものとします。ただし、本条第2項に定める手数料およびこれに対する消費税等を支払う場合はこの限りではありません。借入人が、本契約による債務を期限前に繰り上げて返済できる日は本借入要項記載の毎月の返済日とします。借入人は、繰り上げ返済日の1ヶ月前までに貸付人へ貸付人所定の書面にて通知するものとします。また、本規定第4条第1項または第2項により本契約による借入人の債務全額につき期限の利益が喪失され、債務全額を直ちに返済する義務が生じている場合には、借入人は期限の利益喪失時に債務全額を返済するものとして本条第2項各号にしたがい計算される手数料および消費税等を、元利金、遅延損害金および本条以外の規定により支払われる費用等に加えて支払うものとします。

2. 借入人が繰り上げ返済をする場合には、以下本条に規定する手数料およびこれに対する消費税等を繰り上げ返済と同時に貸付人に支払うものとします。なお、手数料および消費税等の金額は、貸付人所定の計算方法によるものとします。
- ① 第1回返済日から第12回返済日までに繰り上げ返済する場合：
繰り上げ返済する元金の5%
 - ② 第13回返済日から第24回返済日までに繰り上げ返済する場合：
繰り上げ返済する元金の4%
 - ③ 第25回返済日から第36回返済日までに繰り上げ返済する場合：
繰り上げ返済する元金の3%
 - ④ 第37回返済日から第60回返済日までに繰り上げ返済する場合：
繰り上げ返済する元金の2%
 - ⑤ 第61回返済日以降に繰り上げ返済する場合：
繰り上げ返済する元金の0.5%