

月刊 不動産

REAL ESTATE REPORT

山形県 山寺(立石寺)

【題字:故野田卯一会長】

【特集1】

2006年路線価と土地に関する動向

【特集2】

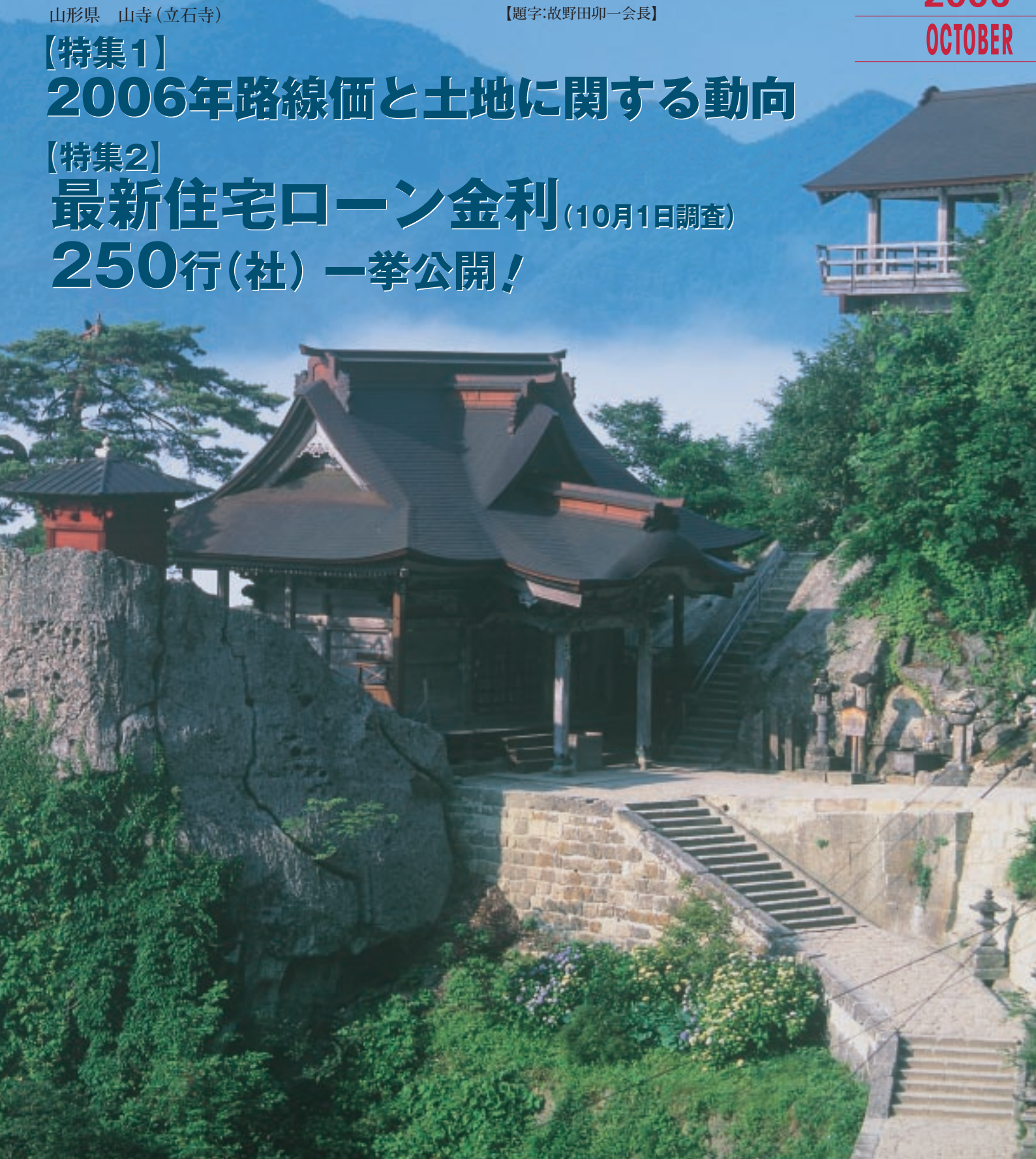
最新住宅ローン金利 (10月1日調査)

250行(社) 一挙公開!

10

2006

OCTOBER





第42回 全国不動産会議

山形県大会

四季感動
へにはなの山形
～みどり豊かな国から未来へ～



■日時 平成18年10月19日(木)
(14:00～19:30)

■会場 山形県民会館大ホール
山形県山形市七日町3-1-23

・式典…14:00～14:50

・講演会…15:00～16:30

■懇親会 パレスグランデール(18:00～19:30)
山形県山形市荒橋町1-17-40



主催 社団法人 全日本不動産協会

共催 社団法人 不動産保証協会

後援 国土交通省、山形県、山形市

社団法人 全日本不動産協会 山形県本部 TEL.023(642)6658 E-mail: zennichi@hkg.odn.ne.jp

CONTENTS

4. 【特集1】

2006年路線価と土地に関する動向

8. 【特集2】

主な金融機関の最新住宅ローン金利 250行(社) 一挙公開!

15. 税務相談「相続・贈与時の借地権等の評価(3)」

16. 賃貸相談「敷金・保証金に対する利息の要否」

17. 法律相談「瑕疵担保責任の消滅時効」

18. 地方本部の動き 茨城県本部／東京都本部

19. 第10回全日東日本地域役員連絡会議開催

20. 保証だより／弁済委員会審査結果

22. 地方本部活動

24. 8月新入会者名簿

25. 8月会の活動及び各種会議の要旨／
平成19年「登録講習」のお知らせ

26. 8月の事務局日誌

27. 共済会からのお知らせ／手付金制度

28. マンスリーコラム

「ネットで話題のmixi(ミクシィ)、不動産業にヒント??」

*ご意見募集中

広報委員会では、月刊不動産を充実した内容にするため、会員の皆さまから、本誌に対するご意見を募集しております。

貴社名、ご氏名、所在地、電話番号を明記のうえ、郵便またはFAXにてお願いします。

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 全日会館
(社)全日本不動産協会 広報委員会宛
FAX 03-3239-2198

○表紙写真
山形県 山寺(立石寺)
(やまであら りっしゃくじ)



「閑さや岩にしみ入る蟬の声」芭蕉の名句で知られる山寺は、貞観2(806)年、天台宗の僧、慈覚大師・円仁が清和天皇の勅命を受け開山した。山寺とは一山の総称。正式には「宝珠山立石寺(ほうじゅざんりっしゃくじ)」と称される。最盛期には、山上、山下、三百余の寺坊に千人以上の修行者が住み盛況を極めた。35万坪の広大な敷地に四十余の堂塔を配し、平安初期以来、東北を代表する霊場として多くの信仰を集めてきた。

鎌倉時代以後は戦乱の影響を受けて衰え、正平11(1356)年山形初代城主・斯波兼頼(しばかねより)が山形に入部したとき再建、今の姿となったと伝えられる。

山門を通り、奇岩が折り重なるように続く山腹の杉木立を縫うようにして、1,015段の石段を登ると、眼前に門前町や二口峠を望む一大パノラマが広がる。表紙写真の赤い建物は納経堂。百丈岩と呼ばれる岩の上に建てられ、山内で最も古い建物である。納経堂の後ろには開祖・慈覚大師の遺骸が金棺に納められ安置されている入定窟がある。

松尾芭蕉がここ山寺を訪れたのは元禄2(1689)年。「岩に巖を重ねて山とし…物の音聞こえず。岸をめぐり、岩を這いて、仏閣を拝し、佳景寂寥として、心すみ行くのみおぼゆ…」と記しているが、今はその静寂の面影を残すのみ。年間90万人の観光客で賑わっている。

2006年路線価と土地に関する動向

住宅新報社 企画開発室

国税庁は2006(平成18)年分の相続税路線価を公表した。全国約41万地点の平均額は11万4,000円(1㎡当たり)で昨年より0.9%上昇した。全国平均が上昇したのは14年ぶり。バブル崩壊後初めてのことである。土地取引価格の代表的指標が上昇し始めたことで、今後、不動産市場の活況が更に強まることが期待される。国土交通省発表の「平成17年度土地に関する動向、平成18年度土地に関する基本的施策」(平成18年6月)と合わせ、不動産取引の市場の今後を占う資料として提供する。

1. 2006年路線価

国税庁は8月1日、平成18年分の相続税路線価を公表した。全国平均は、昨年まで13年連続で下落していたが、今年はわずかながらも1㎡当たり1,000円の値上がりに転じた。圏域別でも東京圏が3.5%、大阪圏が0.7%、名古屋圏が2.1%といずれも上昇した。地方圏だけが5.7%の下落で、依然として水面下だが、昨年からの下落率が縮小してきている。

都道府県別では東京が5.5%と最も高い上昇率となった。以下、愛知3.1%、京都1.6%、千葉1.3%、大阪1.2%の順で上昇している。

反対に地方圏でも特に下落幅が大きいのは、秋田9.8%、青森8.1%、富山と鳥取7.7%、長崎7.6%、和歌山7.1%、山梨、三重、徳島、香川7.0%となっている。

都道府県庁所在都市の最高路線価では15都市が上昇し、昨年の6都市から大幅に増加した。上昇したのは、札幌、仙台、さいたま、千葉、東京、横浜、静岡、名古屋、大津、京都、大阪、神戸、岡山、広島、福岡。

このうち上昇率が最も高かったのは名古屋・名駅通り(中村区名駅1)で26.4%。次いで、東京・銀座中央通り(中央区銀座5)23.8%、大阪・御堂筋(北区角田町)19.2%だった。

最高路線価で最も価格が高かったのは、東京・銀座中央通り(中央区銀座

5)で1,872万円。86年以降21年連続で最高となっている。以下、大阪・御堂筋(北区角田町)496万円、名古屋・名駅通り(中村区名駅1)460万円、福岡・渡辺通り(中央区天神2)396万円、横浜・横浜駅西口バスターミナル前通り(西区南幸1)387万円と続く。

昨年と比べ福岡と横浜の順位が入れ替わっている。また、昨年は8位だった京都がさいたま、神戸を抜いて6位に上昇している点が注目される。

表1 平成18年分標準宅地の評価基準額の平均額等の状況(圏域別)

(単位千円/㎡、%)

区 分	評価基準額の平均値		変 動 率	
	平成18年分	平成17年分	平成18年分	平成17年分
全 国	114	113	0.9	▲3.4
東 京 圏	264	255	3.5	▲0.8
東 京 都	484	459	5.4	0.4
都 区 部	628	592	6.1	0.9
神 奈 川 県	163	166	▲1.8	▲4.0
埼 玉 県	112	114	▲1.8	▲3.3
千 葉 県	97	96	1.0	▲4.0
大 阪 圏	149	148	0.7	▲4.5
大 阪 府	166	164	1.2	▲4.7
兵 庫 県	149	148	0.7	▲3.9
京 都 府	150	147	2.0	▲3.9
奈 良 県	58	60	▲3.3	▲6.3
名 古 屋 圏	98	96	2.1	▲2.1
愛 知 県	103	100	3.0	▲3.0
地 方 圏	50	53	▲5.7	▲7.1

資料：国税庁

(注1) 本表は、平成18年分の宅地に係る標準地の評価基準額の平均額等を圏域別に取りまとめたものである。

(注2) 平成17年分の「評価基準額の平均額」欄の数値は、平成18年分の宅地に係る標準地と同一地点の平成17年分の評価基準額の平均額である。したがって、標準地に変更がある場合には、昨年公表した数値と異なっている場合がある。

表2 平成18年分標準宅地の評価基準額の平均額等の状況（都道府県別）

(1㎡当たり)

国税局	都道府県	評価基準額の平均額		変 動 率	
		平成18年分	平成17年分	平成18年分	平成17年分
仙 台	北 海 道	千円 41	千円 42	% ▲2.4	% ▲2.3
	青 森 県	34	37	▲8.1	▲5.1
	岩 手 県	45	48	▲6.3	▲5.9
	宮 城 県	57	59	▲3.4	▲6.5
	秋 田 県	37	41	▲9.8	▲12.8
	山 形 県	33	35	▲5.7	▲7.9
	福 島 県	35	37	▲5.4	▲5.1
	茨 城 県	35	37	▲5.4	▲7.5
	栃 木 県	42	44	▲4.5	▲8.3
	群 馬 県	42	44	▲4.5	▲6.4
関 東	埼 玉 県	105	106	▲0.9	▲3.6
	新 潟 県	38	40	▲5.0	▲7.0
	長 野 県	41	43	▲4.7	▲8.5
	千 葉 県	81	80	1.3	▲3.6
	東 京 都	482	457	5.5	0.4
京	神 奈 川 県	161	163	▲1.2	▲4.1
	山 梨 県	40	43	▲7.0	▲8.3
	富 山 県	36	39	▲7.7	▲9.5
金 沢	石 川 県	56	59	▲5.1	▲9.2
	福 井 県	44	47	▲6.4	▲8.0
名 古 屋	岐 阜 県	48	51	▲5.9	▲7.5
	静 岡 県	70	72	▲2.8	▲5.3
	愛 知 県	100	97	3.1	▲3.1
	三 重 県	40	43	▲7.0	▲6.7
大 阪	滋 賀 県	千円 43	千円 44	% ▲2.3	% ▲6.4
	京 都 府	129	127	1.6	▲3.8
	大 阪 府	166	164	1.2	▲4.7
	兵 庫 県	100	101	▲1.0	▲4.7
	奈 良 県	56	58	▲3.4	▲6.5
	和歌山県	52	56	▲7.1	▲6.7
	鳥 取 県	48	52	▲7.7	▲8.8
	島 根 県	50	53	▲5.7	▲3.7
	岡 山 県	53	54	▲1.9	▲5.3
	広 島 県	94	98	▲4.1	▲7.5
高 松	山 口 県	44	47	▲6.4	▲7.8
	徳 島 県	66	71	▲7.0	▲7.7
	香 川 県	53	57	▲7.0	▲8.1
	愛 媛 県	58	60	▲3.3	▲6.3
	高 知 県	76	80	▲5.0	▲4.8
福 岡	福 岡 県	96	99	▲3.0	▲4.9
	佐 賀 県	44	46	▲4.3	▲4.4
	長 崎 県	61	66	▲7.6	▲9.3
熊 本	熊 本 県	48	51	▲5.9	▲5.6
	大 分 県	42	44	▲4.5	▲6.4
	宮 崎 県	38	39	▲2.6	▲4.9
	鹿 児 島 県	49	50	▲2.0	▲3.8
沖 縄	沖 縄 県	63	65	▲3.1	▲7.1
全 国		114	113	0.9	▲3.4

資料：国税庁

(注1) 本表は、宅地に係る標準地の路線価等の評価基準額の平均額等を都道府県別に取りまとめたものである。

(注2) 平成17年分の「評価基準額の平均額」欄の数値は、平成18年分の宅地に係る標準地と同一地点の平成17年分の評価基準額の平均額である。したがって、標準地に変更がある場合には、昨年公表した数値と異なっている場合がある。

(注) インターネットでは平成16年分から平成18年分までの路線価図等を閲覧できる。

国税庁ホームページアドレス <http://www.nta.go.jp/>

路線価は、毎年1月1日を評価地点として、地価公示価格、売買実例価額、不動産鑑定士等による鑑定評価額、精通者意見価格等を基として算定した価格の80%により評価している。

2. 平成17年度土地に関する動向

1 社会経済の変化と土地に関する動向の変化

土地を取り巻く社会経済状況は、人口減少の本格化など構造的に大きく変化している。また、最近の土地市場の動向は、景気が回復基調にある中で、一部地域で活発な動きがみられるものの、土地需要は総じて低迷している。需給構造をみると、これまでとは大きく異なり、新たな不動産投資手法の活発化を反映して、収益性や利便性が重視される傾向が強まるとともに、国民や企業の間には、土地は適正に利用することにより

価値が生み出せるという意識が定着している。

このように我が国の土地をめぐる状況は大きく変化している。

①最近の土地市場の動向

最近の土地市場の動向について、景気の緩やかな回復、不動産投資市場の活発化、都市再生の進展など収益性や利便性を高める取組などにより市場動向が一部で活発化している。

また、その動向が各地域の土地をめぐる諸条件に応

じ個別化するとともに、収益性や利便性が重視され利用価値に応じた価格形成がなされる市場へと構造的な変化が進展しつつある。

②不動産投資市場の活発化

低い金利水準、参加者の拡大と積極的な投資意向により、不動産証券化*1という新たなスキームを用いた不動産投資市場が活発化している。

不動産証券化の拡大は、土地市場にとって、市場における新たな買手の創出、不動産保有構造の変化、投資リスクの分散による優良な都市ストックの形成、不動産業の構造改革の促進、情報が開示されることによ

る市場の透明化、等の意義を有している。

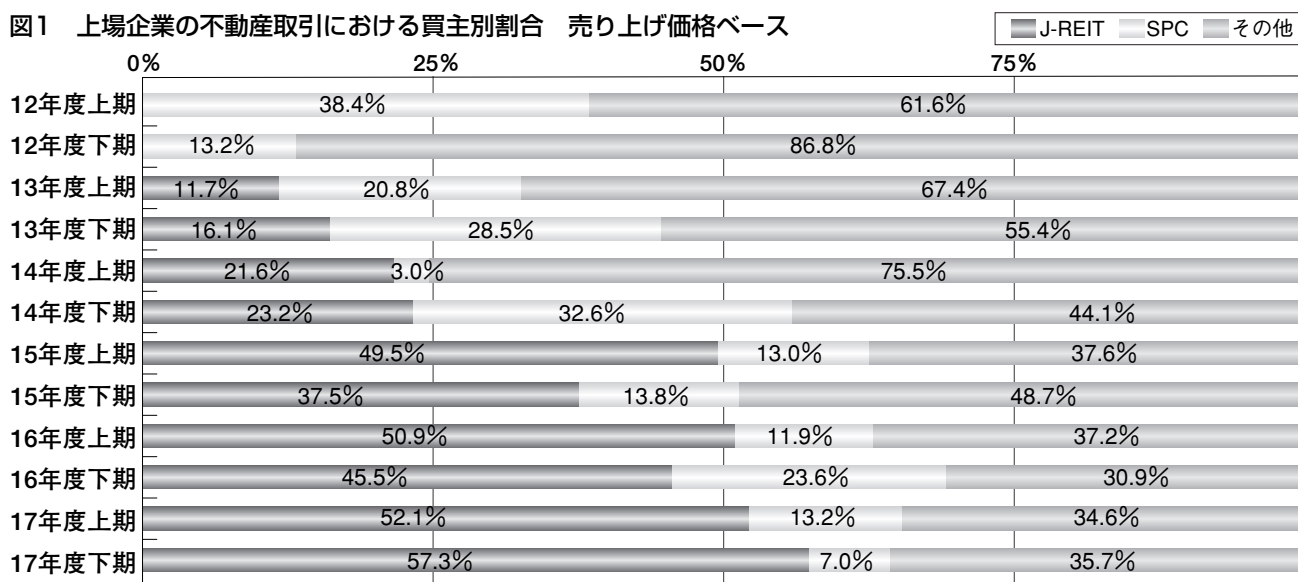
(上場企業の不動産取引におけるJリート及びSPCの動き)

上場企業の不動産取引のうち、Jリート*2又はSPCが買手となる割合が年々増加している。平成17年度下期では、購入主体の64%がJリート又はSPC(図1)。

(Jリートによる物件取得の拡大)

Jリートによる不動産の取得が拡大しており、平成17年度末の保有物件の総額は約4兆円となっている。投資対象が住宅や物流施設など多様化するとともに、投資地域についても多様化し地方圏でも投資が活発化している(図2)。

図1 上場企業の不動産取引における買主別割合 売り上げ価格ベース

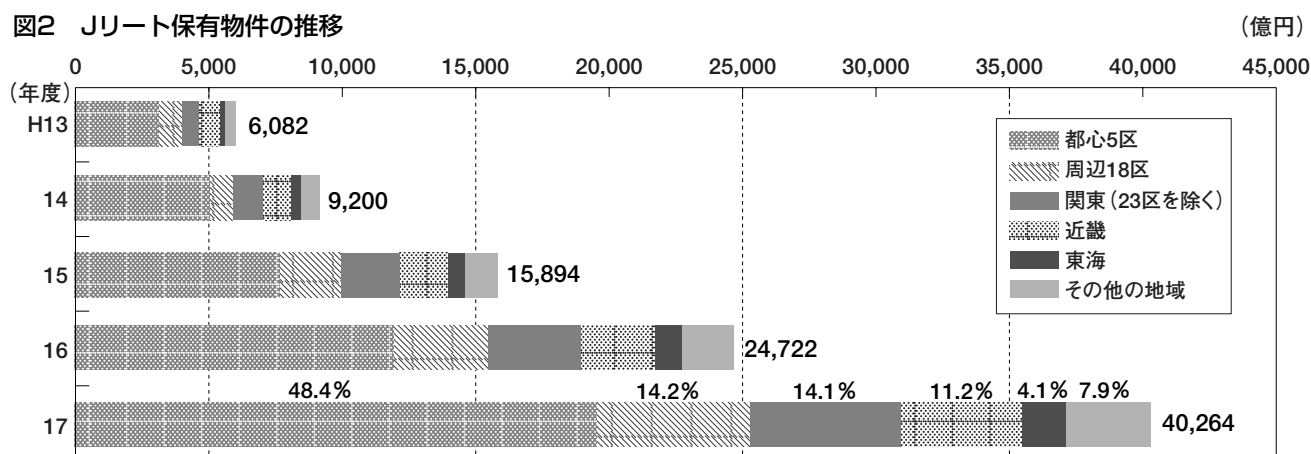


資料：(株)東京証券取引所 Tdnet をもとに(株)住信基礎研究所が作成。

(注1)「固定資産の譲渡に関する開示情報」、「営業上の固定資産の譲渡に関する開示情報」を集計。

(注2)「SPC」は広義のSPCを指し、特定目的会社(TMK)等を含む。

図2 Jリート保有物件の推移



資料：国土交通省「平成17年度不動産証券化市場の拡大とその影響に関する調査」

*1 不動産の証券化とは、不動産の証券化という特別の目的のために設立された法人等が、証券を発行して投資家から資金を集めて不動産に投資し、そこから得られる賃料収入等の収益を投資家に配分する仕組みであり、対象不動産の資産としての収益力に着目した投資形態である。

*2 Jリートとは「投資信託及び投資法人に関する法律」により組成される投資法人。平成18年3月末時点で32銘柄が上場している。

2 良質な不動産ストックの形成

土地をめぐる状況が大きく変わるなかで、適正な土地利用を実現するためには、既存の不動産ストックの維持・活用や良質な不動産ストックの形成が重要である。そのためには、長期的かつ安定的な民間資金等の活用や、良質な宅地の供給等が重要となっている。

①長期・安定的な資金による不動産ストックの形成

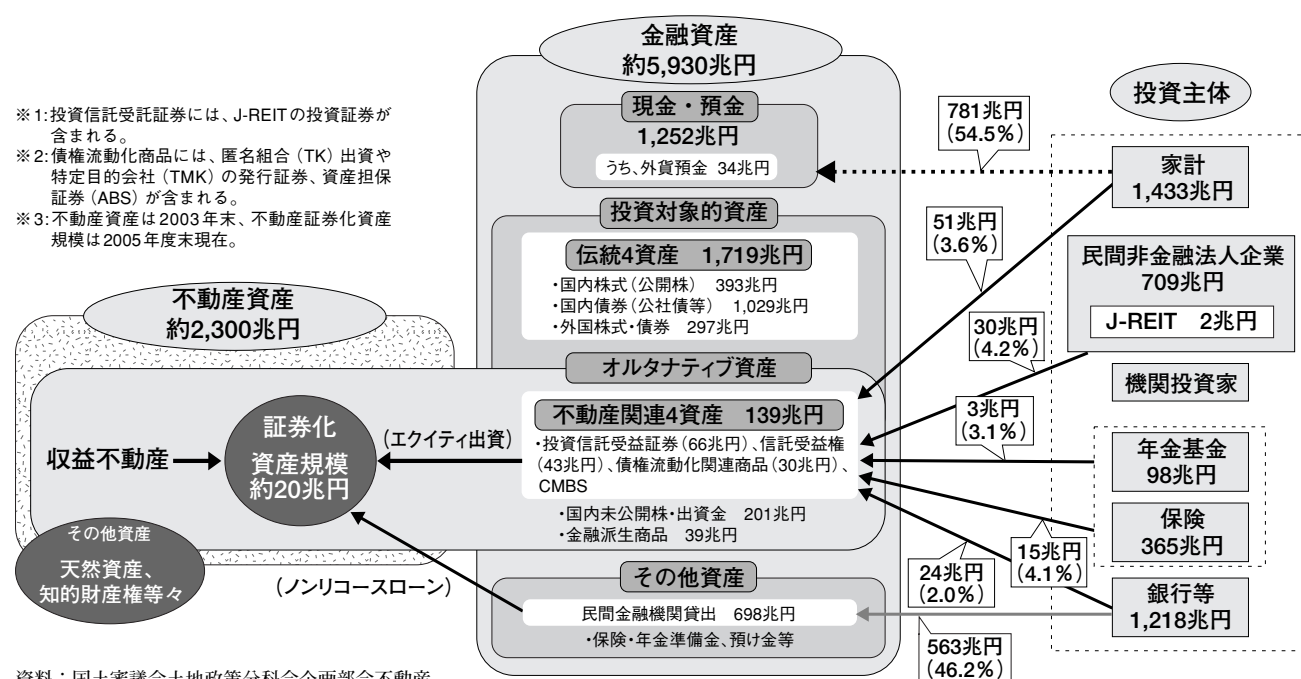
優良な不動産ストックを形成する観点から、年金資金のような比較的運用期間の長い安定的な資金が不動産市場に投資されることは望ましい。

今後、情報開示の進展等により不動産投資市場の透明性が高まり、企業年金等が不動産に投資しやすい市場環境整備がなされることで年金資金の特質と不動産の特性を活かした資金循環が促進されることが望まれる(図3)。

②土地所有・取引の動向

売買による土地取引件数は、全国では減少傾向にあるが、大都市圏では最近増加しつつある(図4)。

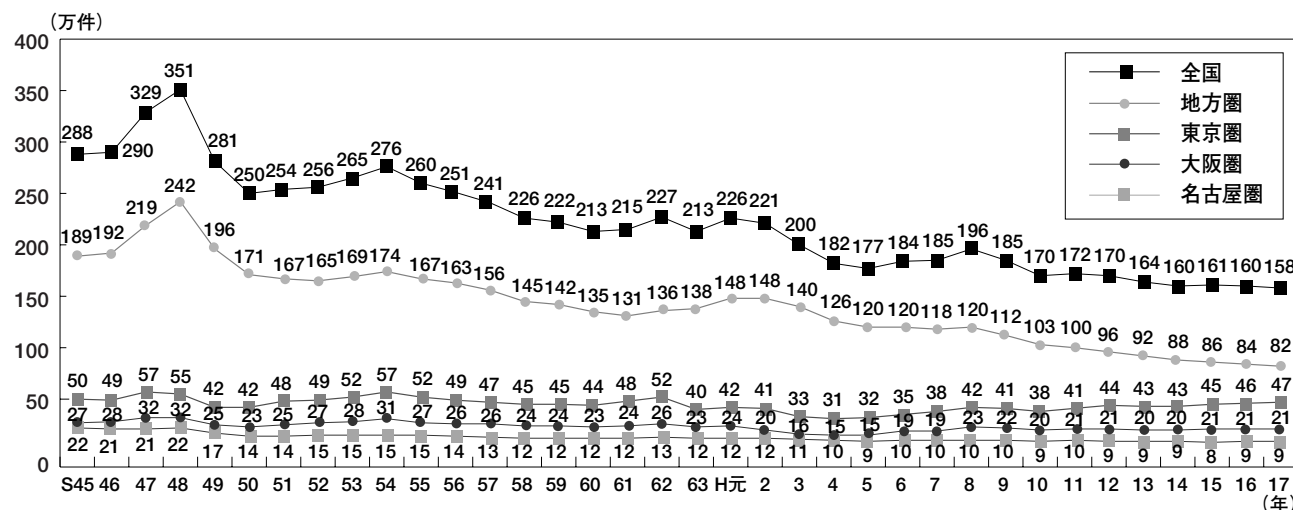
図3 日本の金融市場と不動産市場（2005年第2四半期）



資料：国土審議会土地政策分科会企画部会不動産投資市場検討小委員会資料（注）を一部修正。

注：資金循環統計（2005.6速報 日本銀行）、平成15年国民経済計算確報、「土地に関する年次報告」、(株)ニッセイ基礎研究所資料をもとに作成。

図4 売買による土地取引件数の推移





【特集2】

主な金融機関の最新住宅ローン金利 250行(社) 一挙公開! (10月1日調査)

住宅新報社 企画開発室

日銀による約5年ぶりのゼロ金利解除から3か月が過ぎた。民間金融機関が普通預金や住宅ローンの適用金利を相次ぎ引き上げ、金利をめぐる競争激化が早くも始まった。

住宅金融公庫が来年4月に廃止され、現行業務の大部分が新たに設置された独立行政法人に引き継がれる。現在、先行して行われている証券化支援事業（買取型）は、民間金融機関等の「長期・固定金利ローン」【フラット35】※の供給を支援する目的で、平成15年10月にスタートした。【フラット35】の買取申請実績（平成18年8月時点）は、平成16年4月からの累計で今や10万件を突破した。

こうしたなか、民間の各行各社では「三大疾病保障付住宅ローン」「女性専用住宅ローン」といった、団信保険を組み合わせたものや独自性の高い特典を付加した、様々な住宅ローン商品が販売されている。

今回は、主な金融機関の住宅ローン金利や特徴等を以下に紹介する。

※フラット35 民間金融機関と公庫が提携する長期固定金利の住宅ローンのこと。

●都市銀行

取扱金融機関	商品名	特徴・特典	融資額	融資期間	変動金利	固定金利
みずほ銀行	みずほ住宅ローン	生活環境や金利動向の変化に応じて、その都度、3つの金利方式から選ぶことが可能。	1億円以内	最長35年	2.625%	2年2.300%、3年2.550%、5年3.100%、7年3.400%、10年3.700%、15年4.000%、20年4.250%
三菱東京UFJ銀行	住宅ローン	電話やインターネットを使って一部繰上返済や金利選択（金利タイプ変更）などが行える。	1億円以内	最長35年	2.625%	1年2.200%、2年2.500%、3年2.800%、5年3.350%、7年3.550%、10年3.850%、15年4.100%、20年4.350%
	7大疾病保障付住宅ローン ビッグ&セブン	7大疾病で仕事ができない状態が30日間の無償期間を超えて1年間継続したとき別途保険金が支払われ、残高を0円に。	1億円以内	最長35年	2.625%	1年2.200%、2年2.500%、3年2.800%、5年3.350%、7年3.550%、10年3.850%、15年4.100%、20年4.350%
三井住友銀行	三大疾病保障付住宅ローン	対象商品に「ガンのみ保障型」、「三大疾病いずれも保障型」のどちらかのサービスを付けられる。	6,000万円	最長35年	2.625%	2年2.450%、3年2.800%、5年3.300%、10年3.700%（ガンの保証型の場合+0.2%、三大疾病いずれも保証型の場合+0.3%）
	ネット専用住宅ローン “ネットdeホーム”	全国どこからでも、24時間受付可能な住宅ローン。繰上返済手数料無料などの特典もあり。	1億円以内	最長35年	1.825%	2年1.65%、3年2.00%、5年2.50%、10年2.90%
	三井住友住宅ローン “Woman PLUS”	契約社員や単身者など働く女性を応援するローン。一部繰上返済手数料や金利タイプの変更手数料が無料などの特典あり。	1億円以内	最長35年	2.625%	2年2.450%、3年2.800%、5年3.300%、10年3.700%
りそな銀行・埼玉りそな銀行	りそな住宅ローン	変動金利・固定金利の2つの金利方式が選べる。金利の動向を見ながら、お得な方式に切り替えが可能。	1億円以内	最長35年	2.625%	2年2.300%、3年2.550%、5年3.100%、7年3.400%、10年3.700%、15年4.250%、20年4.500%
	りそな住宅ローン ＜親子二世代型＞	将来、親子で同居などを考えている人におすすめなローン。親子共同で返済などができるので便利。	1億円以内	最長35年	2.625%	2年2.300%、3年2.550%、5年3.100%、7年3.400%、10年3.700%、15年4.250%、20年4.500%
	りそな住宅ローン ＜超長期（全期間）固定金利型＞	借入期間中は、金利も、返済額も一定なので、計画的な返済が行える便利な住宅ローン。	1億円以内	30年以内	—	20年以内2.990%、20年超25年以内3.150%、25年超30年以内3.300%

●信託銀行

取扱金融機関	商品名	特徴・特典	融資額	融資期間	変動金利	固定金利
三菱UFJ信託銀行	5（GO）サインα	固定金利、変動金利を自由に選択できるので、金利の動向に合わせたプランが立てられる。	1億円以内	最長35年	2.500%（長期金利連動型） 2.625%（短期金利連動型）	3年2.600%、5年3.400%、7年3.500%、10年3.650%
みずほ信託銀行	スーパーLLローン&ローン	固定金利、変動金利と様々なプランを用意。新築・購入の場合には最大で1億円まで融資が可能。	1億円以内	35年以内	2.300%（長期プライムレート連動型） 2.625%（短期プライムレート連動型）	2年2.350%、3年2.500%、5年3.100%、10年3.900%
中央三井信託銀行	エグゼリーナ	働く女性を応援する、女性専用住宅ローン。繰上返済手数料無料や出産後1年間の金利優遇など多彩な特典が満載。	5,000万円以内	35年以内	2.375%	3年2.70%、5年3.25%、10年3.75%
住友信託銀行	住宅ローン 「リレープランフレックス」	3プランから返済方法を選択でき、切り替えもOK。金利優遇の商品（オール電化住宅ローンなど）もあり。	1億円以内	35年以内	2.625%	2年2.50%、3年2.80%、5年3.35%、10年3.60%、15年4.35%、20年5.02%、30年5.02% ※上級プランは5年2.90%（返済利率）-3.85%（上級金利）、10年2.90%（返済利率）-6.10%（上級金利）
オリックス信託銀行	住宅ローン	借入限度額が2億円以内の住宅ローン。ローン返済の口座は自由に指定ができる。	2億円以内	35年以内	3.625%	3年固定特約型3.300%、5年固定特約型4.050%

●外資系銀行ほか

取扱金融機関	商品名	特徴・特典	融資額	融資期間	変動金利	固定金利
新生銀行	パワースマート住宅ローン	保証料、繰上返済手数料が0円。借り始めから繰上返済した全額金額を再度借り入れ可能な貸越サービスあり。	1億円以下	35年以内	1.675%	1年2.500%、3年2.800%、5年3.500%、7年3.600%、10年3.900%
あおぞら銀行	あおぞら住宅ローン	全国の郵便局から手数料なしで返済が可能。また、保証料・団信保険料なしで融資が受けられる。	1億円以内	35年以内	—	2年2.45%、3年2.65%、5年3.05%、7年3.65%、10年3.85%
GE Money	住宅ローン	保証料0円で、最大2億円までの融資が受けられる上に、低金利とお得な住宅ローン物件の100%までの融資が可能。	2億円以内	35年以内	2.20～3.60%	1年2.60～4.00%、3年2.90～4.30%、5年3.20～4.60%、10年3.70～5.10%

●モーゲージバンク等

取扱金融機関	商品名	特徴・特典	融資額	融資期間	変動金利	固定金利
協同住宅ローン	マイホーム100	保証料、団信保険料が不要。購入、建築資金の100%までを借り入れ可能。	5,000万円以下	35年以内	2.625%	3年固定特約型2.70%、5年固定特約型3.25%
日本住宅ローン	MCJ頭金支援ローン	頭金から借りられる変動金利型ローン。インターネットや電話を利用した自由返済なら繰上返済手数料が無料に。	2,500万円以下	35年以内	2.000%	—
東芝住宅ローンサービス	東芝・フラット35住宅ローン	全期固定型の住宅ローン。保証料・繰上返済手数料も不要と便利。繰上返済ができる額は100万円～。	8,000万円以下	35年以内	—	Aタイプ2.781%、Bタイプ2.98%、Cタイプ2.88%
住信・松下フィナンシャルサービス	SMFC住まいるローン	固定金利型の住宅ローンで、住まいるフラット35を同時に利用できる人を対象にしたもの。	2,000万円以下	30年以内	—	3.08%
ジェイ・モーゲージバンク	JMBフラット35	繰上返済手数料、保証人、保証料などが不要。固定金利なので、計画的な返済ができる。	8,000万円以下	35年以内	—	Aタイプ2.781%、Bタイプ2.980%
SBIモーゲージ	スーパーフラット35	24時間インターネットで資金計画やかんたん審査、申込書の請求が可能。全期間固定金利だから金利を気にする必要なし。	8,000万円以下	35年以内	—	2.780%
ファミリーライフサービス	フラット35	4タイプの魅力的な金利から選べる。手数料先払いタイプなら、事務手数料がお得になるなどメリットもあり。	8,000万円以下	35年以内	—	標準タイプ1：2.968%、標準タイプ2：2.948%、手数料先払いタイプ：2.781%、段階金利タイプ：2.781%（当初10年）、2.968%（11年目以降）
財形住宅金融	財住金フラット35	金利の変動に左右されない固定金利制。親子リレー返済や夫婦での収入合算制度なども利用できる。	8,000万円以下	35年以内	—	2.930%
優良住宅ローン	マイホーム35	最長35年の全期間固定金利で、返済終了までの返済額が確定。保証人や保証料などは必要なし。	8,000万円以下	35年以内	—	2.800%

●地方銀行

取扱金融機関	商品名	特徴・特典	融資額	融資期間	変動金利	固定金利
北海道銀行	住宅ローン	住宅新築・購入価格（消費税含む）に不動産仲介手数料などの諸費用を含む総所要資金100%の融資が可能。	1億円以内	最長35年	2.625%	3年2.75%・5年3.35%・7年3.65%・10年4.15%・全期間（5年以内）3.35%・全期間（5年超10年以内）4.15%・全期間（10年超15年以内）4.51%・全期間（15年超）5.19%
青森銀行	スーパー住宅ローン	自己資金ゼロでも申込可。最長1年以内の元金返済据置可能。親子リレー返済・上限金利付も選択OK。	5,000万円以内	最長35年	2.875%	3年1,200～1,500%、5年1,950～2,450%、10年2,200～2,700%
みちのく銀行	みちのく最良住宅ローン	金利の変動に合わせて固定・変動金利の選択ができる。	6,000万円以内	最長35年	2.875 ～ 3.025% ※数値は保証料前払型のもの	3年1,200～1,450%、5年1,950～2,400%、10年2,200～2,950% ※数値は保証料前払型のもの
秋田銀行	住宅ローン「フルサポート」	増・改築や中古住宅購入などに幅広く利用が可能。所要資金最大100%まで申し込みOK。	5,000万円以内	最長35年	5年以内2.775%、5年超10年以内2.825%、10年超2.875%	3年2.40%、5年2.85%、10年3.65%
北都銀行	ガン保障特約付住宅ローン	申込時年齢50歳以下の方で初めて「ガン」と告知された場合、住宅ローン債務が0に。	6,000万円以内	最長35年	3.075%	3年2.800%、5年3.150%、7年3.550%、10年3.950%
荘内銀行	まるごと住宅ローン	新居にかかるすべての費用はもちろん、借り入れ中のローンや車などのローンまでもまるごと利用が可能。	1億円以内	35年※返済支援保険付なら50年	2.875%	2年2.300%、3年2.450%、5年2.900%、7年3.100%、10年3.700%
山形銀行	金利選択型住宅ローン「オーダーメイド」	何回でも「変動金利」又は「固定金利」を選択OK。固定金利期間は2年・3年・5年・10年・15年から自由に選べる。	5,000万円以内	最長35年	2.875%	2年2.300%、3年2.450%、5年2.900%、10年3.750%、15年4.250%
岩手銀行	いわぎん住宅ローン「ひとつの」（愛）Part1」	死亡・高度障害時に加え、ガンや脳卒中、急性心筋梗塞と診断されると住宅ローン残債を全額返済。	5,000万円以内	最長35年	2.875%	2年2,200%、3年2,400%、5年2,700%、7年2,950%、10年3,300%
東北銀行	とうぎんハイパワー住宅ローン	変動金利方式・固定金利方式の2種類から選べる。固定金利方式は1年・3年・5年・10年の4種類。	5,000万円以内	最長35年	2.875%	1年1.90%、3年2.55%、5年2.90%、10年3.40%
七十七銀行	77住宅ローン／マイホームローン	所要資金の最大100%まで利用OK。返済は、「夫婦連帯型」「親子二世代型」の取り扱いもあり。	5,000万円以内	最長35年	2.625%	3年2,100%、5年2,850%、10年3,600%、全期間4,560%
東邦銀行	スーパー住宅ローン「プラス5」	住宅資金の100%を利用可能。さらに諸費用や他のローンのとりまとめ資金も最大500万円までプラス融資。	5,000万円以内	最長35年	2.875%	3年2,600%、5年3,100%、10年3,600%
群馬銀行	ガン保障特約付住宅ローン	死亡・高度障害保障に加え、「ガン」と診断された場合にのみ診断給付金でローンが全額返済される。	5,000万円以内	最長35年	3.075%（保証料銀行払いの場合3.275%）	3年2,750%（2,950%）5年3,350%（3,550%）7年3,750%（3,950%）、10年3,950%（4,150%）※カッコ内は保証料銀行払いの場合
足利銀行	住宅ローン「暮らし上手」	変動金利と固定金利の選択が可能。ガン・脳卒中・急性心筋梗塞保障特約を付けることもできる。	7,000万円以内	最長35年	2.875%	3年2,700%、5年3,300%、10年3,850%、20年3,900%
常陽銀行	常陽住宅ローン（金利選択型）	変動金利と固定金利の選択OK。新規融資利率を0.2%優遇される、ふれあい家族プランあり。	5,000万円以内	最長35年	2.625%	3年2.60%、5年3.10%、10年3.60%
関東つくば銀行	返済サポート保険付金利選択型住宅ローン	病気・ケガで入院や自宅療養（医師の指定）による長期療養を余儀なくされた場合、ローン返済をサポート。	5,000万円以内	最長35年	2.825%	3年2,800%、5年3,300%、10年3,800%
武蔵野銀行	金利優遇特例大満足アルファ	全期間で金利優遇が続く「通期優遇コース」と、固定期間金利が大幅に優遇される「当初優遇コース」の2つ。	5,000万円以内	最長35年	2.375% ※当初優遇コースの場合	2年1,000%、3年1,200%、5年1,900%、10年2,300% ※当初優遇コースの場合
千葉銀行	選べる住宅ローンベストチョイス21	担保評価額の最大300%まで借り入れ可能。コースも4種類あり、金利も選ぶことができるので安心。	1億円以内	最長35年	2.625%	2年2,300%、3年2,550%、5年3,200%、7年3,400%、10年3,700%、15年4,250%、20年4,650%・全期間（20年以内）4,560%
千葉興業銀行	コスモスホームローン	借入時に変動金利型、固定金利型のどちらかを自由に選べ、その後も金利状態に併せて変更可能。	5,000万円以内	最長35年	2.625%	2年2,300%、3年2,550%、5年3,200%、10年3,700%
東京都民銀行	とみん住宅ローン＜選択上手＞	固定金利選択型で、金利の状態を見ながら自由に金利プランを変更することができる。	5,000万円以内	最長35年	2.625%	3年2,750%、5年3,350%、7年3,600%、10年3,900%
横浜銀行	くはまぎん＞の住宅ローン	最大年1.2%全期間優遇。変動金利型住宅ローンを新規に利用する場合、店頭表示金利から最大年1.2%を優遇。	1億円以内	最長35年	2.625%	3年2,550%、5年3,100%、10年3,700% ※数値は固定金利指定型のもの
第四銀行	だいし四・住・泰住宅ローンDJ21	「保証料前払型」と「保証料後払型」から選択。「保証料前払型」なら金利0.2%を適用。	1億円以内	最長35年	2.875%	3年2.45%、5年2.95%、10年3.60%
北越銀行	三大疾病住宅ローン	医師により初めてガン（悪性新生物）と診断された場合にも、保険金（診断給付金）で残りの住宅ローンが0になる。	5,000万円以内	最長35年	2.875%	3年2,700%・5年3,050%・10年3,800%
山梨中央銀行	自由設計型住宅ローン	夫婦共働きのうちは返済額を増やす、子供に手がかる間は少なめの返済額など、返済計画が自由自在。	5,000万円以内	最長35年	2.625%	3年2,750%、5年3,250%、10年3,750%
八十二銀行	住宅ローン	固定金利型に、15年が加わりますます便利になった住宅ローン。3つのタイプから金利を選べる。	5,000万円以内	最長35年	2.750%	3年2,700%、5年3,350%、10年3,750%、15年4,000%
北陸銀行	住宅ローン夢ホーム	年1.1%の金利優遇や三大疾病保障、失業信用費用保険など、家族も安心できるセットプランにすることも可能。	1億円以内	40年以内（木造は35年以内）	2.375%	2年2,100%、3年2,150%、5年2,800%、10年3,600%
富山銀行	住宅ローン	様々な機能を用意。「固定金利」と「変動金利」を、何度でも自由に選択できる新時代の住宅ローン。	6,000万円以内	2～35年	2.625%	2年1,500%、3年1,900%、5年2,200%、10年3,200%
北國銀行	北國住宅ローン ラ・メゾン	事前審査制度があるので、前もって相談が可能。10年特約固定金利には、特別金利を設定。	1億円以内	40年以内（新築）	2.525%	2年2,100%、3年2,100%、5年2,800%、10年3,500%
静岡銀行	しずぎん住宅ローン「カスタマーズプラン」	「変動金利型」、「固定・変動ミックス型」のどちらかを選択できる。変動金利型は年2 回利率を見直し。	1億円以内	35年以内	2.625%	2年2.55%、3年2.95%、5年3.55%、10年4.1%
福井銀行	住宅ローン「タクロー」	優遇金利適用で固定金利選択型10年で金利が26%と格安。団体信用生命保険など借入後のケアも充実。	1億円以内	最長35年	2.775%	2年1,300%、3年1,350%、5年1,900%、10年2,800% ※優遇金利適用での数値
スルガ銀行	スーパーホームローンワイド	審査条件を大幅に緩和しマイホームの夢の実現をサポート。保証料無料で、担保評価最大100%まで融資OK。	3億円以内	40年以内	2.625～5.625%	—



清水銀行	しみず住宅ローン	外溝・植栽・門扉等のエクステリア、照明器具・家具・家電等のインテリア資金、引越費用等にも利用できる。	1億円以内	35年以内	2.425～2.625%	2年2.450%、3年2.800%、5年3.400%、10年3.950%
大垣共立銀行	住宅ローン「フットワーク」	金利変動型、固定金利選択型(3年、5年、10年)、上限金利設定型の3つから選択可能。	1億円以内	35年以内	2.625%	3年2.550%、5年3.300%、10年3.700%
十六銀行	じゅうろく住宅ローン	金利選択型(2WAY)なら、変動金利か固定金利を自由に選択・変更ができるので、安心。	1億円以内	35年以内	2.625%	3年2.55%、5年3.30%、10年3.70%
三重銀行	みえぎんお住まいローン マイホームナビ	1億円までの融資が可能。融資期間も35年とゆとりを持って返済ができるようになっている。	1億円以内	35年以内	2.500%	3年2.60%、5年3.30%、10年3.80%
百五銀行	百五ホームローン 「プラチナプラン」	固定金利期間終了後は住宅ローン基準金利から最終返済期間まで全期間年1%の金利優遇あり。	5,000万円以内	35年以内	—	3年1.30%、5年2.00%、10年2.30%
滋賀銀行	スーパー住宅ローン	保証人が原則不要な上、審査回答スピードがアップ。諸費用分も含めて申し込みできる。	5,000万円以内	35年以内	2.625%	2年2.250%、3年2.550%、5年3.150%、7年3.500%、10年3.600%
京都銀行	住宅ローン	本人又は家族が住む住宅の新築・購入資金及び増改築資金などに利用できる。	1億円以内	35年以内	2.625%	2年2.300%、3年2.550%、5年3.100%、10年3.700%
近畿大阪銀行	住宅ローン	「変動金利型」「固定金利型」のいずれかを選べ、変動から固定への変更はいつでも行える。	5,000万円以内	35年以内	2.625%	2年2.300%、3年2.550%、5年3.100%、10年3.700%
泉州銀行	金利選択型住宅ローン	「変動金利型」と「固定金利特約型」の2つから希望に合わせて、自由に選択が可能。	1億円以内	35年以内	2.625%	3年2.80%、5年3.10%、10年3.60%
池田銀行	<池田>住宅ローン	変動金利型と固定金利選択型の2つを用意。希望に合わせて、自由に選択が可能。	1億円以内	35年以内	2.625%	3年2.70%、5年3.25%、7年3.40%、10年3.75%、15年4.20%、20年4.40%
南都銀行	ホームローン	勤続期間は1年以上と、転職した人でも利用しやすい。融資期間も40年とゆとりを持った返済が可能。	1億円以内	40年以内	2.625%	2年2.35%、3年2.70%、5年3.35%、10年3.85%
紀陽銀行	住宅ローン「マイチョイス」	金利優遇、保証料支払方法、がん保障特約付与の選択ができる。	1億円以内	35年以内	2.625%	3年2.600%、5年3.350%、10年3.800%
但馬銀行	たんぎん住宅ローン	変動金利、固定金利のいずれかを選択できる上、状況に併せて自由に変更することができ。	1億円以内	35年以内	2.375%	3年2.700%、5年3.300%、10年3.750%
鳥取銀行	とりぎんベストホームローン	住宅資金の100%を借り入れ可能。融資期間も35年と、ゆとりある返済が可能になっている。	5,000万円以内	35年以内	2.55%	3年2.40%、5年2.80%、10年3.60%
山陰合同銀行	スーパー住宅ローン	借入時から完済時まで、全期間固定金利を実現。安定した返済計画を立てたい人におすすめのローン。	5,000万円以内	35年以内	—	当初10年間2.80%、11年目以降3.50%
中国銀行	ちゅうぎんクイック 住宅ローン	計画・見積り段階から申し込みができ、審査の回答も早いのが特徴。安心して計画を進められる。	1億円以内	35年以内	2.875%	3年2.600%、5年3.400%、10年3.800%
広島銀行	ひろぎん住宅ローン	住宅取得にかかる諸費用を含め最高1億円まで利用OK。公的資金での不足分や融資対象外の物件にも対応。	1億円以内	35年以内	2.625%	3年2.7%、5年3.0%、10年3.85% ※数値は固定・変動選択型のもの
山口銀行	住宅ローン	4種類の返済プランがあるので、自分にあったものを選択することができる。	5,000万円以内	35年以内	2.375%	4.710%(固定金利型) 2年2.500%、3年2.800%、5年3.200%、10年3.650%(固定金利選択型)
阿波銀行	あわぎん がん保障特約付住宅ローン	初めてがんと診断されたら、住宅ローン残高が、がん診断給付金として支給される。	5,000万円以内	40年以内	3.075%	3年2.30%、5年2.80%、10年3.50%
百十四銀行	114スピード住宅ローン	面積制限や受付期間がなく、申し込みは自由。プランに併せて金利の組み合わせが行える。	1億円以内	35年以内	2.625%	3年1.55%、5年2.15%、10年2.75%
伊予銀行	まるごと住宅ローン ワイド	翌日回答であらゆる資金ニーズに活用ができる。家賃負担に配慮し、1年以内の「元金返済据置」を可能にした。	事前審査により決定	事前審査により決定	2.750%	3年2.300%、5年2.700%、10年3.400%
四国銀行	金利選択型住宅ローン ツインプラン	先行きの金利動向を考え、「変動金利」か「固定金利」(3年・5年・10年)のいずれかを選択できる。	1億円以内	35年以内	2.875%	3年2.40%、5年2.90%、10年3.70%
福岡銀行	ふくぎん住宅ローン	融資枠も拡大され、より利用しやすくなった住宅ローン。保証人も原則として不要。	1億円以内	35年以内	2.875%	2年2.50%、3年2.90%、5年3.25%、10年3.70%
西日本シティ銀行	NCB建築名人	事前審査方式で審査結果がスピーディな上、諸費用も合わせた申し込みができる。インターネットでの相談も可。	1億円以内	35年以内	2.875%	2年2.450%、3年2.850%、5年3.500%、10年3.700%、15年4.650%、20年5.600%
筑邦銀行	ちくぎん住まいる住宅ローン	住宅、マンションの新築、購入から借り換えまでに対応。オール電化住宅なら金利を優遇。	6,000万円以内	35年以内	2.875%	3年2.900%、5年3.250%、10年3.700%
佐賀銀行	住まいるいちばん プラス	建物の新築・増築などにおすすめ。保証会社が融資対象物件(土地と建物)に第一順位の抵当権を設定。	6,000万円以内	35年以内	2.875%	3年3.050%、5年3.500%、10年3.850%
十八銀行	住宅ローン「新型フルハウス」	住宅に付帯する設備や諸費用(登記費用・火災保険料・保証料・インテリア・引越費用等)までが融資の対象に。	1億円以内	35年以内	2.625%	2年2.900%、3年3.150%、5年3.500%、10年4.050%
親和銀行	しんわ「住宅ローン100」	希望に応じて、変動金利型、固定金利選択型など金利タイプを自由に選べる。また、金利優遇も取り扱いあり。	1億円以内	35年以内	2.625%	2年2.700%、3年2.950%、5年3.300%、10年3.850%
肥後銀行	肥後銀行ホームローン	変動金利か固定金利を選べる。ポイントサービス「わくわくクラブ」会員で100ポイント以上の方なら金利年0.2%優遇。	5,000万円以内	35年以内	2.875%	3年2.80%、5年3.40%、10年3.90%
大分銀行	100%応援住宅ローン	金利は、変動・固定の選択型。保証人は原則として不要。融資は35年以内とゆとりの返済プランが立てられる。	5,000万円以内	35年以内	2.875%	2年2.700%、3年3.000%、5年3.300%、7年3.600%、10年3.800%
宮崎銀行	新型住宅ローン 100%型	所要資金の100%までOK! 返済期間も35年まで延長となり、より便利になった住宅ローン。	5,000万円以内	35年以内	2.625%	2年2.500%、5年3.300%、10年3.900%、※固定金利型5.280%
鹿児島銀行	かぎん住宅ローン	所要資金の最大100%まで融資が可能に。事前審査申込で資金計画が立てやすくなっている。	5,000万円以内	35年以内	2.875%	2年2.650%、3年2.950%、5年3.300%、10年3.850%、15年4.200%、20年4.400% 平成19年3月30日まで金利優遇キャンペーンあり
琉球銀行	がん保障特約付住宅ローン	万一「がん」と診断された場合、残りの住宅ローンは0円(完済)となり、完治に向けて治療に専念できる。	5,000万円以内	35年以内	3.075%	5年2.10%、10年2.90% ※数字は平成18年12月29日まで金利優遇キャンペーンのもの
沖縄銀行	リビングニーズ付三大疾病 保障特約付住宅ローン	がん、脳卒中、心筋梗塞の三大疾病と診断された場合は、住宅ローン残高の全額が支払われる。	5,000万円以内	35年以内	2.625%	3年2.77%、5年3.07%、10年3.92% ※平成18年12月30日まで金利優遇あり

●第2地方銀行

取扱金融機関	商品名	特徴・特典	融資額	融資期間	変動金利	固定金利
北洋銀行	はくよう住宅ローン	変動金利と固定金利のどちらかを選択可能。また、親子リレー特約、夫婦連帯返済プランなど、返済方法も様々。	1億円以内	最長35年	2.625%	3年2.750%、5年3.350%、10年4.150%、15年4.450%、20年4.700%
札幌銀行	新型住宅ローン	団体信用生命保険料は不要。金利も変動と固定(3年、5年、10年)の2種類から選択ができる。	5,000万円以内	最長35年	2.625%	3年2.75%、5年3.35%、10年4.15%
山形しあわせ銀行	返済支援保険付住宅ローン	病気、ケガでの入院や、医者の指示で自宅療養をしなければなくなったときのローン返済をサポートしてくれる。	5,000万円以内	最長35年	2.625%	1年2.200%、3年2.450%、5年3.000%、10年3.750%
殖産銀行	新型住宅ローン	変動金利タイプの住宅ローン。35年の長期返済が可能なので、自分のペースにあわせた返済が行える。	初回元金100万円以上、 年収200万円以上、 保証金100万円以上	最長35年	2.625%	—
北日本銀行	安さんワイド	返済期間が最長40年と、ゆとりある返済が可能に。「がん保障特約付返還」、「失業信用費用保険」を金利上乗せなしで付保OK。	1億円以内	最長40年	3.975% (数値はがん保険、失業保険ともにありの場合)	—
仙台銀行	住まいるいちばん	繰上返済保険料が無料など、お得な特典が満載。オール電化住宅などを新築の場合は、0.1%の金利優遇あり。	6,000万円以内	最長35年	2.625%	2年2.0%、3年2.3%、5年3.05%、10年3.8%

福島銀行	福銀住宅ローン	全期間金利優遇型、変動・固定金利選択型、上限金利付と3タイプから返済方法を選べる。	6,000万円以内	最長35年	2.625%	3年2.30%、5年2.80%、10年3.50% ※全期間優遇型の場合、最大で0.8%の金利優遇
大東銀行	だいとう 住まいる・いちばん・プラス	新築、中古物件を問わず、35年間の融資が可能。返済も変動、固定のどちらかの金利タイプを選択できるのうれしい。	6,000万円以内	最長35年	2.875%	3年2.400%、5年2.900%、7年3.500%、10年3.700%
東和銀行	東和信用保証付住宅ローン（スーパーワイド）	前年度の税込年収が100万円以上なら、誰でも融資が可能。返済プランは変動、固定の2種類から選べる。	5,000万円以内	最長35年	2.625%	3年2.700%、5年3.350%、7年3.750%、10年3.900%
栃木銀行	親子二世代住宅ローン	親子で返済のプランが立てられる。子供には団体信用生命保険が付いているので、万一の時でも安心。	1億円以内	最長35年	2.625%	3年2.650%、5年3.350%、10年3.850%
茨城銀行	ふれあいライフ住宅ローン	固定金利型、変動金利型（長期プライムレート連動型）、固定・変動・金利選択型の3プランから返済方法が選択できる。	4,000万円以内	最長35年	2.625%	3年2.600%、5年3.100%、10年3.600%
京葉銀行	マイホーム応援住宅ローン	住宅の新築、購入はもちろんのこと、インテリアなどの家具購入にも利用できる。保証人も原則不要。	5,000万円以内	最長35年	2.625%	2年2.45%、3年2.70%、5年3.35%、10年3.85%
東日本銀行	住宅ローン	変動金利方式、固定金利特約方式のいずれか選択可能。06年9月29日まで全期間固定金利(3.240%)も選択できる。	1億円以内	最長35年	2.625%	2年2.300%、3年2.550%、5年3.100%、10年3.700%
東京スター銀行	スターワン住宅ローン	預金連動型の住宅ローン。はじめの1カ月は金利なしで、ローンから普通預金差引した残高にしか金利がかからない。	1億円以内	最長35年	2.600%	3年2.70%、5年3.05%、10年3.45%
神奈川銀行	住宅ローン「我が家」	変動金利型、固定金利指定型、固定金利型の3プランから返済方法を選べる。融資期間も35年とゆとりある返済が可能。	5,000万円以内	最長35年	2.725%	2年2.55%、3年2.80%、5年3.45%、10年4.00%
大光銀行	ガン保障特約付き・リビニース特約付き住宅ローン	「住まいるいちばんプラス」に、がんなどになってしまった際に、ローン残高が保障される。	5,000万円以内	最長35年	2.875%	3年2.25%、5年2.75%、8年3.20%
長野銀行	家財購入対応型ながぎん住宅ローン	住宅を取得する際に、新しい家具や電化製品を購入する際、最大で200万円の上乗せが可能。金利も固定、変動の2パターンあり。	5,000万円以内 (家財購入資金は最高200万円以内)	最長35年	2.75%	3年2.70%、5年3.35%
富山第一銀行	住宅ローン 基本コース	担保評価額の80%までの融資が可能。保証料金の優遇など、細やかなサポートもある、わかりやすい住宅ローン。	1億円以内	最長35年	2.40%	10年以内3.5%、20年以内4.0%、20年超4.5% ※固定金利特約型3年2.10%、5年2.75%、10年3.90%
福邦銀行	金利選択型住宅ローン	借入時又は、借入期間中に金利方式が変動金利・固定金利(特約期間)相互の変更が複数回、自由に選択できる。	6,000万円以内	最長35年	2.525%	2年2.100%、3年2.150%、5年2.700%、10年3.600%
静岡中央銀行	しずちゅうホームローン	変動金利、固定金利選択型の2パターンから返済プランを選択。そのため、自分のスタイルにあった返済計画が立てられる。	8,000万円以内	最長35年	2.625%	3年2.6%、5年3.3%、10年4.0%
岐阜銀行	岐阜銀行住宅ローン「G・すまいる」	借入当初の6カ月間のみ、元金据置返済も選べるお得な住宅ローン。返済プランも変動、固定と自分にあったものを選択可能。	6,000万円以内	最長35年	2.625%	3年2.600%、5年3.350%、10年3.800%
愛知銀行	住宅ローン	融資期間は最大で35年と、ゆとりある返済計画が立てられる。金利方式も自由に選べ、何回でも変更が可能。	5,000万円以内	最長35年	2.625%	3年2.60%、5年3.35%、10年3.80%
名古屋銀行	名銀スーパー住宅ローン	保証料・団体信用生命保険の保険料がかからない住宅ローン。購入額（又は諸負債額）の最大100%までの融資が可能に。	5,000万円以内	最長35年	2.625%	2年2.500%、3年2.750%、5年3.350%、10年3.850%
中京銀行	中京住宅ローン	固定、変動と2つの金利タイプを選べる。新築はもちろんのこと、建て替えやローンの借り替えにも利用が可能。	5,000万円以内	最長35年	2.625%	2年2.500%、3年2.800%、5年3.350%、7年3.550%、10年3.750%
第三銀行	住宅ローン「十人十色」	子供がいる場合は、当初固定金利期間中に限り最大0.3%の金利優遇が受けられる。	1億円以内	最長35年	—	3年2.20%、5年3.00%、10年3.70%
びわこ銀行	びわこ住宅ローン50年ゆとりプラン	返済期間が最大で50年まで選べるので、毎月の返済金を軽減できる。支払いの時期に合わせ、2回に分割して融資も可能。	5,000万円以内	最長50年	2.625%	2年2.200%、3年2.550%、5年3.100%、7年3.400%、10年3.700%
関西アーバン銀行	50年住宅ローン	満80歳を最終返済期日にできるので、若年層におすすめの住宅ローン。返済期間も最大50年とゆとりある計画が立てられる。	4,000万円以内	最長50年	2.625%	3年2.80%、5年3.30%、10年3.70%
大正銀行	大正住宅ローンご近所	給与振込、公共料金振込などのセット条件は一切なし。最終返済年齢も満80歳未満と、ゆとりの返済計画が可能に。	6,000万円以内	最長35年	1.875%	—
みなと銀行	みなと住宅ローン	変動金利、固定金利の2パターンの返済プランが選べる。融資期間も35年と自分のスタイルにあった返済計画が可能。	1億円以内	最長35年	2.625%	2年2.300%、3年2.650%、5年3.100%、10年3.700%
島根銀行	スーパー住宅ローン「マイ・セレクト」	融資期間中は何度でも変動、固定の金利パターンを選択できる。固定は、3年、5年、10年の3種類からの選択がOK。	5,000万円以内	最長35年	2.625%	3年2.450%、5年2.800%、10年3.400%
トマト銀行	トマト・ハビネス住宅ローン	新築はもちろん、3年以内に住宅建設予定の土地購入にも利用OK。変動、3年固定、5年固定、10年固定と4タイプから選べる。	6,000万円以内	最長35年	2.625%	3年2.500%、5年3.000%、10年3.800%
もみじ銀行	親子2世代住宅ローン	親子で住宅ローンの返済を考えている人におすすめ。計画的なローン返済計画が立てられる。	1億円以内	最長35年	2.625%	3年2.700%、5年3.000%、10年3.800%
西京銀行	さいきょう住宅ローン	土地・建物購入資金として利用ができる住宅ローン。年0.15%の金利上乗せて、返済支援保険の加入ができる。	5,000万円以内	最長35年	2.625%	3年2.800%、5年3.200%、10年3.800%
徳島銀行	住宅ローン	固定金利型、変動金利型、固定・変動金利選択型の3タイプから返済方法を選べる。最大で1億円までの融資が可能。	1億円以内	最長35年	2.625%	3年2.10%、5年2.60%、10年3.30%
香川銀行	新香川ハッピー住宅ローン	初借入時は固定金利の3年、5年、10年間のいずれかを選択。一定期間経過後は、固定金利、変動金利の選択が可能になる。	1億円以内	最長35年	2.625%	3年2.050%、5年2.400%、10年3.050%
愛媛銀行	ドリームワイド住宅ローン	保証料金不要、最長6カ月の元金据置きなどお得なサービスが満載。融資も1億円までと、希望にそった住宅が建てられる。	1億円以内	最長35年	2.75%	3年2.30%、5年2.70%、10年3.40%
高知銀行	四総信保証付住宅ローン	新築や増改築、土地購入資金として利用できる。金利も変動と固定を選べるので、自分にあった返済が可能。	1億円以内	最長35年	2.625%	3年1.800%、5年2.300%、10年3.100%
福岡中央銀行	住宅ローン	最終返済時の年齢が満80歳未満、融資期間も35年とゆとりをもった返済計画が立てられる住宅ローン。	5,000万円以内	最長35年	2.875%	3年3.10%、5年3.70%、10年3.90%
佐賀共栄銀行	住宅ローン	利率は固定金利型、変動金利型、固定・変動金利選択型のいずれかを選択。親子リレー返済にも対応している。	6,000万円以内	最長35年	2.500%(長期プライム)、 2.875%(短期プライム)	4.680% ※固定・変動金利選択型の場合3年2.900%、5年3.400%、10年3.950%
長崎銀行	住宅ローン「我が家」	住宅の新築、増築などに使える住宅ローン。3種類の金利プランから返済方法を選べる。	5,000万円以内	最長35年	2.625%	4.56% ※固定変動金利選択型の場合3年3.00%、5年3.65%、10年3.85%
熊本ファミリー銀行	住宅ローン	新築、購入などに使えるローン。融資期間も最大で35年と長く、ゆとりをもった返済プランを立てることができる。	5,000万円以内	最長35年	2.875%	3年2.700%、5年3.300%、10年3.800%
豊和銀行	ほうわあんしん住宅ローン	債務返済支援付きのお得なローン。病気やけがでの入院や自宅療養しなければいけなくなったときに心強い味方となる。	1億円以内	最長35年	2.825%	—
宮崎太陽銀行	住まいるいちばん	土地建物の100%まで融資可能な住宅ローン。融資期間も35年とゆとりの返済プランを立てることができる。	6,000万円以内	最長35年	2.625%	2年2.500%、5年3.300%、10年3.900%
南日本銀行	がん保障特約付き住宅ローン	初めてガンと診断されたときや死亡・高度障害の際、ローン残高の50%相当額が診断給付金として支払われる。	5,000万円以内	最長35年	3.00%	2年1.60～2.00%、5年2.00～2.40%
沖縄海邦銀行	金利選択住宅ローン	借入期間中であれば、「変動金利」と「固定金利」を自由に選択可能。保証人も不要と利用しやすい住宅ローン。	5,000万円以内	最長35年	2.625%	5年3.00%、10年3.85%
八千代銀行	住宅ローン	変動、固定の金利プランを借入期間中なら何回でも変更可能。融資額も最大1億円と、自分にあったマイホームを実現できる。	1億円以内	最長35年	2.625%	3年2.650%、5年3.250%、10年3.750%



●労働金庫

取扱金融機関	商品名	特徴・特典	融資額	融資期間	変動金利	固定金利
北海道労働金庫	住宅ローン	生命保険がセットになっている住宅ローン。返済も3つの金利プランから選択ができる。また、ローン手数料も無料とお得。	5,000万円以内	35年	2.500% ※上限特約の場合2.800%	3年2.800%、5年3.450%、7年3.800%、10年4.150%、15年4.850%
東北労働金庫	住宅ローン（有担保）	1億円までの融資が受けられ、返済期間も35年とゆとりあるものに。返済も3プランから選択ができる。	1億円以内	35年	2.625%	3年2.250%、5年2.650%、10年3.500% ※上限金利設定型の場合5年2.875%（上限金利4.400%）、10年3.250%（上限金利4.800%）
中央労働金庫	住宅ローン（不動産担保型）	一部繰上返済手数料が無料。さらに生命保険が付き最大融資が1億円とお得。4つの金利タイプから選択できる。	1億円以内	35年	2.625%	3年2.450%、5年2.950%、10年3.600% ※LooF10上限金利設定型：10年2.250%（上限3.20%）、全期間固定金利型3.350%
新潟県労働金庫	女性専用住宅ローン くらし	団体信用生命付で女性にやさしい住宅ローン。産休・育児休業期間中は元金繰還返済が利用できるなどサービスは充実。	1,000万円以内	20年	2.930%	3年3.05%、5年3.30%、10年3.70%
長野県労働金庫	住宅ローン「選択宣言」	「固定」「変動」選択型、全期間固定金利型の2パターンから選べる。ローン事務手数料、返済手数料は無料。	7,000万円以内	35年	2.500%	3年2.70%、5年3.35%、7年3.55%、10年3.75%、15年4.00% ※全期間固定金利型：10年以内3.40%、15年以内3.60%、20年以内3.75%
静岡県労働金庫	住宅ローン	生命保険がセットになり、最大で1億円の融資が可能。専門の相談員がトータルのサポートしてくれる。	1億円以内	最長35年	2.375%	3年2.500%、5年2.800%、10年3.900%
北陸労働金庫	住宅ローン（不動産担保）	不動産評価額以上の融資もOKと便利な住宅ローン。返済プランは3つのプランから選ぶことができる。	最高1億円	最長35年	2.475～2.825%	2年1.10～1.45%、3年1.40～1.75%、5年1.90～2.25%、10年2.70～3.05% ※上限金利設定型：10年2.775～3.125%（上限金利4.925%）
東海労働金庫	住宅ローン（有担保）	4タイプの返済プランから自分にあったものを選択できる。2007年3月まで金利1%引き下げのキャンペーンを実施。	1億円以内	最長35年	2.375%	3年固定2.500%、10年固定あんしん3.800%、35年全固定4.600%
近畿労働金庫	住宅ローン	掛け金を負担してくれる生命保険つき。変動、固定、上限金利付と3つの返済方法が選べる。06年9月まで優遇金利あり。	最高1億円	最長35年	2.625%	3年2.450%、5年3.100%、10年3.500%、20年4.150% ※上限金利付5年2.825%（上限3.800%）、10年3.025%（上限4.600%）
中国労働金庫	変動金利型住宅ローン	年に2回の金利見直しを行う住宅ローン。手数料なしでいつでもいくらでも繰上返済が可能で、生命保険もセットとお得。	最高5,000万円	最長35年	2.625%	—
四国労働金庫	固定金利選択型住宅ローン	借り入れ当初は、3年、5年、10年の固定金利を選択。その後は固定・変動を選択できる。	最高1億円	最長35年	—	3年1.000～2.300%、5年1.800～2.700%、10年2.400～3.400%
九州労働金庫	住宅ローン	固定、変動のどちらかを選択可能で、返済期間も最長35年とゆとりある返済が可能に。	最高5,000万円	最長35年	2.625%	2年2.50%、3年2.75%、5年3.20%、10年3.60%
沖縄県労働金庫	虹の住宅ローン（固定金利選択型）	ライフプランに合わせて、変動金利と固定金利（3年・5年・10年）の選択がOK。07年3月末まで金利優遇キャンペーンあり。	最高3,000万円	最長35年	2.500%	3年2.25%、5年2.55%、7年2.95%、10年3.50% ※数値は基準金利

●信用金庫

取扱金融機関	商品名	特徴・特典	融資額	融資期間	変動金利	固定金利
帯広信用金庫	ニュー・マイホームローン	原則として保証人が不要の住宅ローン。条件が合えば最大で、8,000万円の融資を受けることができる。	8,000万円以内	35年以内	2.625%	3年2.800%、5年3.450%、7年3.850%、10年4.150%
北見信用金庫	新築楽住宅ローン	変動、3年固定、5年固定、10年固定、固定と5つの金利から返済プランを選ぶので、自分に合った返済が可能。	8,000万円以内	35年以内	2.625%	3年2.500%、5年2.850%、10年3.125%、固定金利型5.125%
室蘭信用金庫	住宅ローン	設計審査、着工期限、現場審査等の期約的約がないなど、審査が簡単。金利は、変動金利が固定金利選択の2種類。	6,000万円以内	35年以内	2.625%	3年2.150%、5年2.800%、10年3.500%
江差信用金庫	住宅ローン	変動金利又は固定金利選択の2種類から返済プランを選べる。ボーナス併用返済も可能。	6,000万円以内	35年以内	2.300%	5年2.550%、7年2.600%、10年3.400%
旭川信用金庫	住宅ローン	住宅の新築など様々な用途で使える住宅ローン。金利は変動金利、固定金利選択の2種類から選ぶ。	5,000万円以内	35年以内	2.300%	3年2.800%、5年3.450%、10年4.150%
士別信用金庫	固定金利選択型住宅ローン	住宅の新築はもちろん、土地購入などにも使用できる。固定金利期間は、3年・5年・10年の3種類。	5,000万円以内	35年以内	2.625%	3年2.75%、5年3.35%、10年4.15%
空知信用金庫	住宅ローン我が家	変動金利、固定金利のいずれかを選択できるので、金利の状況や自分のライフスタイルにあった返済プランが立てられる。	6,000万円以内	35年以内	3.400%	3年2.55%、5年3.25%、7年3.80%、10年4.10%
東奥信用金庫	とうしんマイホームローン	変動金利、固定金利を自由に選択でき、ボーナス月増額返済は、融資金額の50%以内で指定可能。原則として、保証人不要。	6,000万円以内	35年以内	2.625%	3年2.200%、5年2.700%、10年3.500%
八戸信用金庫	はちしん金利選択型住宅ローン	変動、固定のいずれかを選択でき、元金均等又は元利均等返済が選べる。また、融資額の50%以内でボーナス併用返済可能。	8,000万円以内	35年以内	2.625%	3年2.000%、5年2.500%、10年3.500%
下北信用金庫	金利選択型住宅ローン	新築はもちろん、増改築などにも使用できる住宅ローン。しんきん保証付ならば、金利もお得になる。	5,000万円以内	35年以内	3.70%	3年2.30%、5年2.80%、10年3.80%
秋田信用金庫	新・一国一城	変動金利型の住宅ローン。事前審査がスピーディーで、申込みの翌日には回答が得られるのでとても便利。	事前審査により決定	事前審査により決定	1.30%	—
羽後信用金庫	ベスト・リビング	団体信用生命保険付の住宅ローン。金利は変動、固定のいずれかを選択でき、返済期間も最長35年とゆとりある返済ができる。	5,000万円以内	35年以内	2.625%	3年2.00%、5年2.45%
鶴岡信用金庫	住宅ローンfre@	しんきん保証基金保証付の住宅ローン。本人又は同居家族が給与振込などを利用してれば、金利優遇あり。	8,000万円以内	35年以内	—	3年2.40%、5年2.70%、10年2.70%
新任信用金庫	金利選択型住宅ローン	借入時に、変動金利が固定金利のいずれかを選択可能。また、途中から変動から固定へ、固定から変動への変更もできる。	6,000万円以内	35年以内	2.625%	3年1.95%、5年2.50%、10年3.30%
盛岡信用金庫	もりしん住宅ローン「築」	変動、固定、全期間固定の3種類から金利が選べ、自分にあった返済プランを立てることができる。	8,000万円以内	35年以内	2.625%	3年2.2%、5年2.4%、10年2.8% ※全期間固定型2.85%（当初より10年間）、4.30%（11年目以降）
富古信用金庫	しんきん住宅ローン	しんきん保証基金付の住宅ローンで、最大6,000万円までの借り入れができる。返済期間も最大で35年。	6,000万円以内	35年以内	2.680%（10年以内）、2.730%（20年以内）、2.750%（20年超）	—
一関信用金庫	楽しい我が家タイプⅠ	住宅融資保険付の住宅ローン。金利は変動又は固定のいずれかを選択できるので、自分の計画にあった返済が可能。	6,000万円以内	35年以内	2.575%	5年2.550%、10年2.850%
水沢信用金庫	しんきん住宅ローン「住まいるいちばん」	完済時の年齢が80歳までで、返済期間も35年とゆとりある返済プランが立てられる。	6,000万円以内	35年以内	—	1.95%（当初3年間）、2.45%（当初10年間）※その後は固定金利、変動金利のいずれかを選択
仙南信用金庫	固定金利型住宅ローン	住宅の新築、購入などに活用できる固定金利型の住宅ローン。固定金利なので、金利の変動に左右される心配なし。	5,000万円以内	35年以内	—	※左記取扱いは9月30日をもって終了しました。
気仙沼信用金庫	新型住宅ローン・住まいるいちばん	返済期間が最長で35年とゆとりある計画を立てられる。金利も固定、変動、金利選択型と3種類から選択可能。	5,000万円以内	35年以内	2.730%	5.53%、※金利選択型の場合3年1.50%、5年2.65%、10年2.50%
福島信用金庫	ふくしん住宅ローンマイプラン	変動・固定金利型の住宅ローン。希望に合わせて、変動と固定を自由に選択することが可能。	8,000万円以内	35年以内	2.625%	3年2.50%、5年3.20%、10年3.70%
ぐんま信用金庫	夢のわが家-100	担保評価額の100%を融資可能。毎月元金均等返済（元利・元金）元金の1/2まで6ヵ月ごとのボーナス増額返済もできる。	6,000万円以内	35年以内	2.625%	3年2.750%、5年3.400%、10年3.950%
高崎信用金庫	住まいるいちばんすまいるローン	土地や住宅購入のために使えるローン。融資金額の50%以内で、年2回のボーナス併用返済ができる。	6,000万円以内	35年以内	2.625%	3年2.900%、5年3.600%、10年4.150%
アイオー信用金庫	10年固定型住宅ローン	10年間同じ金利だから、返済計画が立てやすい。また、返済も最長で35年とゆとりをもって返済ができる。	6,000万円以内	35年以内	—	2.5% ※11年目以降は、固定基準金利を3.5%とし、金利見直し期日におけるスーパー定期金1年目の（300万円未満）の店頭提示金利を加えたものを適用
館林信用金庫	30年間フル固定型	30年間で一定した金利で、返済ができる。明確な返済プランを計画したいという人におすすめの住宅ローン	6,000万円以内	30年以内	—	3.480%
かんら信用金庫	ゆとり住宅ローン	返済は最大で40年以内と、ゆとりのプランが立てられる。また、ぐんま優良木造住宅、オール電化住宅なら金利優遇あり。	3,000万円以内	40年以内	2.625%	2.700%

多野信用金庫	愛情キットローンⅡ	自己資金0円でも融資OKな上、保証料も0円とお得なローン。返済期間も最大で40年とゆとりある返済プランを計画できる。	3,000万円以内	40年以内	—	3年3.45%、5年3.78%、10年3.35% ※平成18年12月29日まで金利優遇キャンペーンあり
足利小山信用金庫	しんきん住宅ローン ニューアシスト	変動金利、固定金利の2種類から選択可能で、ライフスタイルにあった返済が可能。保証人は原則として不要になっている。	6,000万円以内	35年以内	2.625%	3年2.550%、5年3.200%、10年3.900%
栃木信用金庫	としん住宅ローン	毎月元利均等返済だが、ボーナス併用返済もできる。保証会社が保証をするので、原則連帯保証人は不要。	8,000万円以内	35年以内	2.625%	3年2.55%、5年3.20%、10年3.75%
鹿沼相互信用金庫	住宅ローン	「固定金利」、「変動金利」、「固定金利選択型」のいずれから選択ができる。融資金額の50%以内でボーナス増額返済もOK。	5,000万円以内	35年以内	2.875%	3年2.700%、5年3.400%、10年3.900%
佐野信用金庫	新型住宅ローン 「NEWスマイル」	融資金額の50%以内で6カ月ごとのボーナス併用返済もできる。金利も固定と変動のいずれかを選択可能。	8,000万円以内	35年以内	2.625%	3年2.550%、5年3.200%、10年3.750%
大田原信用金庫	だいしん住宅ローンチョイス	要望に応じて変動金利、固定金利が選べ、返済期間中でも金利変更ができる。「がん特約」を付保することもOK。	6,000万円以内	35年以内	2.625%	3年2.500%、5年2.900%、10年3.500%
鳥山信用金庫	固定・変動金利選択型住宅 ローン《我が家》	住宅の新築や土地の購入などに使える住宅ローン。返済も変動金利、固定金利のいずれかを選択できる。	5,000万円以内	35年以内	2.625%	3年1.60%、5年1.95%
結城信用金庫	固定金利型住宅ローン 住まいのいちばん	担保評価額の100%と諸費用の範囲内で最大6,000万円の融資が受けられる固定金利型の住宅ローン。	6,000万円以内	35年以内	—	2年2.300%、3年2.700%、5年3.300%、10年3.800%
埼玉縣信用金庫	がん保障特約付・リビング・ ニース特約付さいしん住宅ローン	初めてがんと診断された場合や高度障害に侵されてしまったときに、住宅ローンの全額が返済される。	8,000万円以内	35年以内	2.625%	3年2.700%、5年3.250%、10年3.750%(固定金利選択型) ※固定金利型は5.040%
飯能信用金庫	住宅ローン	変動金利、固定金利、固定金利選択型の3種類から返済プランを立てられる。返済方法も毎月均等、ボーナス併用から選択。	8,000万円以内	35年以内	2.600%	3年2.65%、5年3.45%、10年4.00%(固定金利選択型) ※固定金利型は4.50%
千葉信用金庫	しんきん住宅ローン	住宅の新築や増改築、土地購入の資金として使える住宅ローン。返済期間を最長で50年以内にすることも可能。	8,000万円以内	35年以内	2.625%	3年2.700%、5年3.350%、10年3.850%
銚子信用金庫	がん保障特約付（リビングニース 特約）しんきん住宅ローン「太陽」	初めてがんと診断された場合や、がん以外でも余命6カ月以内と診断された場合に、住宅ローン残高が0円になる。	5,000万円以内	35年以内	2.727%	3年2.902%、5年3.452%
佐原信用金庫	一般住宅プラン	金利は「変動金利」と「固定金利」どちらかを選択。固定の場合は3年、5年、10年の3種類から自分に合ったプランを選ぶ。	5,000万円以内	35年以内	2.625%	3年2.700%、5年3.350%、10年3.900%
三浦藤沢信用金庫	マイホームローン	団体信用生命保険料を負担してくれる住宅ローン。ボーナス併用もでき、ライフスタイルに合った返済プランを立てられる。	1億円以内	35年以内	2.375%	3年2.65%、5年2.85%、10年3.90% ※平成19年3月31日までのキャンペーン金利あり
湘南信用金庫	ブルー湘南住宅ローン	保証料が不要のほか、団体信用生命保険も負担してくれる。登記費用や火災保険料などの諸経費も融資の対象。	5,000万円以内	35年以内	2.625%	3年2.65%、5年3.15%、10年3.65%
川崎信用金庫	新変動金利型住宅ローン 舞・HOME21 <自由自在>	「変動金利型」、「2年固定金利型」、「3年固定金利型」、「5年固定金利型」、「10年固定金利型」と多彩な返済プランが魅力。	8,000万円以内	35年以内	2.375%	2年2.350%、3年2.700%、5年1.500%、10年2.400%
平塚信用金庫	住宅ローン	変動、固定を合わせて、4種類の金利から選択。また返済期間も35年以内とゆとりの返済計画が立てられる。	8,000万円以内	35年以内	2.700%	3年2.7%、5年3.25%、10年3.75% ※平成18年10月31日まで金利優遇あり
さがみ信用金庫	住宅ローン	勤続2年以上(自営業の場合は3年以上)で60歳以下を対象とした住宅ローン。金利も変動、固定のいずれかを選択できる。	8,000万円以内	35年以内	2.625%	3年2.70%、5年3.25%、10年3.75% ※平成18年12月29日まで金利優遇キャンペーン実施中
中栄信用金庫	住まいの いちばん	固定金利型、変動金利型と2つの返済プランが選べる。返済期間も35年以内なので、ライフスタイルにあった返済が可能。	6,000万円以内	35年以内	2.400%	3年2.70%、5年3.25%、10年3.75%
中南信用金庫	固定金利選択型住宅ローン	融資開始時は、3年又は5年の固定金利から選択。その後は、固定金利又は変動金利のいずれかを選ぶ	6,000万円以内	35年以内	—	3年2.500%、5年3.150%
芝信用金庫	しばしん住宅ローン	金利は、固定と変動の2種類から選択。融資額の50%以内であれば、ボーナス併用の返済もできる。	6,000万円以内	35年以内	2.850%	3年2.700%、5年3.400% ※9月29日まで金利優遇キャンペーンあり
東京三協信用金庫	さいきょうの住宅ローン	変動金利、又は、4種類の固定金利を選択可能。自分のライフスタイルにあった返済計画が立てられる。	5,000万円以内	35年以内	2.375%	2年1.95%、3年2.25%、5年2.60%、10年3.50%
西京信用金庫	住ま居る (しんきん保証基金保証付)	住宅の新築や土地の購入などに使える。金利は固定金利、変動金利のいずれかを選択することができる。	6,000万円以内	35年以内	2.625%	2年2.450%、3年1.00%、5年2.00%、10年3.800% ※3年、5年は平成18年10月31日までのキャンペーン期間中の数値
西武信用金庫	固定金利選択型住宅ローン	3年、5年、10年の固定金利から返済をスタート。期間終了後は変動金利への変更も固定金利の再選択もどちらもOK。	6,000万円以内	35年以内	—	3年2.70%、5年3.40%、10年4.00% ※給与振込など一定の条件を満たす場合、金利優遇のキャンペーンあり
城南信用金庫	城南スーパーマイホーム	変動金利は1年～3年、固定金利は、10年、20年、30年、35年の全期間固定と計7種類から返済プランを選択できる。	8,000万円以内	35年以内	1年1.50～1.90%、2年1.52～1.92%、3年1.57～1.97% ※取引内容により金利優遇幅が決定	10年以内2.90%、20年以内3.40%、30年以内3.60%、35年以内3.70%
昭和信用金庫	住宅ローン「住まい上手」	完済時の年齢が80歳まで、返済期間も35年以内とゆとりのプランが計画できる。金利は固定と変動の2種類。	6,000万円以内	35年以内	2.375%	3年2.600%、5年3.200%、10年3.900%
世田谷信用金庫	住宅ローン	変動金利から固定金利への変更、固定金利期間終了から変動金利への変更がOK。金利状況に応じて返済プランが立てられる	6,000万円以内	35年以内	2.375%	2年1.25～1.75%、3年1.45～2.80%、5年3.35%、10年3.85% ※2年と3年は、取引内容で利率が変わる
青梅信用金庫	あおしん住宅ローン	変動金利、固定金利のいずれかを選択できる住宅ローン。一定の条件を満たせば、金利優遇を受けられる。	8,000万円以内	35年以内	1.875～2.375%	3年1.00～2.25%、5年1.90～3.20%
村上信用金庫	固定金利・変動金利選択型住宅 ローン	固定金利は、3年、5年、10年のいずれかを選択。変動から固定、固定期間終了後変動へ、など組み合わせは自由	5,000万円以内	35年以内	2.625%	3年2.400%、5年2.800%、10年3.600% ※10月31日まで金利優遇キャンペーンあり
長野信用金庫	住宅ローン住実館	元利均等返済、元金均等返済のいずれかの返済方法が可能。また、ボーナス増額返済併用もOK。	8,000万円以内	35年以内	2.750%	3年2.60%、5年3.25%、10年3.65% 全期間固定10年超20年以内2.65%、20年超35年以内2.90%
松本信用金庫	三大疾病団信付き住宅ローン	ガン、心筋梗塞、脳卒中に診断された場合、ローンが0円に。また、死亡や高度障害についても債務残高相当額を保障する。	6,000万円以内	35年以内	2.750%	4.600%(固定金利型) 3年2.600%、5年3.250%、10年3.650%(固定金利選択型)※この数値に+0.3%
上田信用金庫	固定金利選択型住宅ローン	3年、5年、10年のいずれかを選択。返済期間も35年以内で設定できるので、自分にあったプランが立てられる。	6,000万円以内	35年以内	—	3年2.20%、5年2.80%、10年3.25%
諏訪信用金庫	住宅ローン	20歳以上70歳以下で完済時に75歳までの人なら申し込み可能。金利は変動金利、固定金利、固定金利選択の3種類がある。	5,000万円以内	35年以内	2.500%	4.68% (固定金利)、3年2.60%、5年3.25%、10年3.65% (固定金利選択型)
富山信用金庫	とみしん新型住宅ローン	固定金利選択型（3年、5年、10年）の住宅ローン。担保評価額の90%の融資が可能なので、広範囲な使途に対応している。	8,000万円以内	35年以内	—	3年1.90%、5年2.20%、10年3.20%
高岡信用金庫	しんきん保証基金住宅ローン	金利は、変動金利型、固定金利段階型、固定金利特約型の3種類。またオール電化住宅での利用なら0.1%の金利優遇あり。	8,000万円以内	35年以内	2.775%	5年2.450%、10年3.150% (固定金利特約型)、当初10年2.45%、11年以降3.4% (固定金利段階型)
水見伏木信用金庫	住宅ローン	土地付住宅の購入資金や、住宅の新築などに利用できる。返済方法は元利均等方式。ボーナス併用も可能。	8,000万円以内	35年以内	2.450%	3年2.00%、5年2.50%、10年2.80%
石動信用金庫	優遇型変動金利住宅ローン	口座を開設して、給与振込や3項目以上の公共料金を支払っている場合であれば、最大で0.425%の金利優遇が受けられる。	8,000万円以内	30年以内	1.950% ※平成19年3月31日までは金利優遇キャンペーン中	—
金沢信用金庫	きんしん住宅ローン	24時間対応のハウスサポート、ライフサポートサービスなど、電話一本で対応してくれるサービスが付いた住宅ローン。	5,000万円以内	35年以内	2.525%	2年1.500%、3年1.600%、5年2.200%、10年2.800%
福井信用金庫	しんきん基金保証付き 住宅ローン	マイホームの新築・増改築資金として活用OK。変動金利型、金利選択型、固定金利型の3種類から選べる。	8,000万円以内	35年以内	2.775%	5.500% (固定)、2年1.600%、3年1.900%、5年2.400%、10年3.100% (固定選択型)
小浜信用金庫	はましん住宅ローン住まいる	低金利で使いやすい、変動金利型の住宅ローン。返済も35年以内とゆとりあるプランが計画できる。	5,000万円以内	35年以内	1.625%	—
静清信用金庫	固定金利選択型住宅ローン	2年・3年・5年・10年と4つの特約期間から当初の金利を選択。期間終了後は、再び固定期間を選択が、変動金利を選べる。	5,000万円以内	35年以内	—	2年2.50%、3年2.80%、5年3.35%、10年3.85%
浜松信用金庫	はましん変動金利型 住宅ローン	金利は年2回の見直し。返済方法は、元利均等返済で融資の40%以内であれば、ボーナス併用も可能。	1億円以内	35年以内	2.625%	—
沼津信用金庫	ぬましん住宅ローン	固定金利と変動金利の2種類から選択できる。返済も35年以内と自分のライフスタイルにあったプランを立てられる。	6,000万円以内	35年以内	2.625%	3年3.50%、5年4.00%、10年4.50%



三島信用金庫	さんしん住宅ローン 「スイートホーム」	金利は、固定金利選択型（2年、3年、5年、10年）と変動金利の2種類。固定金利期間終了後は、固定が変動を自由に選択できる。	8,000万円以内	35年以内	2.625%	2年2.55%、3年2.95%、5年3.55%、10年4.10%
島田信用金庫	固定金利選択型ホームローン	金利の情勢を見ながら、2年、3年、5年、10年のいずれかの期間を選択。期間終了後は、変動又は再度固定金利を選択。	5,000万円以内	35年以内	—	2年1.55%、3年1.55%、5年2.30%、10年3.20%
焼津信用金庫	まるせい住まいのローン	金利は変動金、固定、キャップ付き変動、固定金利選択の4タイプ。返済方法も元利均等又は元金均等のいずれかを選択。	6,000万円以内	35年以内	2.375%	2年2.450%、3年2.800%、5年3.500%、10年4.050% ※平成18年9月30日まで金利優遇キャンペーン中
富士信用金庫	固定金利選択型住宅ローン 我が家応援隊	住宅の購入や新築、土地の購入などに利用できる。金利期間終了後は、再び固定金利期間の選択がOK。	5,000万円以内	35年以内	—	3年1.75%、5年2.20%、10年2.65% ※数値は9月30日までのキャンペーン金利。給与振込など一定の条件を満たせば、さらに0.25%の金利優遇あり
遠州信用金庫	えんしん住まいるローン	固定金利、上限金利選択権付変動金利の2種類から金利が選べる。返済は融資の60%以内で、ボーナス併用もOK	5,000万円以内	35年以内	2.500%	3.600%
岐阜信用金庫	親子リレーマイホームローン	親子共現動機先に3年以上上勤務で、これから住宅購入を考えている人におすすめ。金利は固定金利選択と変動金利の2種類。	1億円以内	35年以内	2.375%	3年2.600%、5年3.300%、10年3.700%
東濃信用金庫	住宅ローン	金利は、変動金利型と固定・変動自由型から選択。融資も最大で1億円と、自分の計画にあったマイホームが建てられる。	1億円以内	35年以内	2.375%	3年2.600%、5年3.300%、10年3.700%
関信用金庫	住宅ローン 住まいる	居住目的の土地購入資金や住宅購入などで利用可能。返済期間は最大で35年と、ゆとりあるプランが立てられる。	5,000万円以内	35年以内	2.625%	3年2.600%、5年3.300%、10年3.700%
岡崎信用金庫	マイホームローン	新築はもちろん、増改築など様々な用途がある住宅ローン。団体信用生命保険加入なので、万が一の場合でも安心。	5,000万円以内	35年以内	2.625%	3年2.700%、5年3.250%、7年3.550%、10年3.750% ※平成19年3月31日まで金利優遇キャンペーン中
瀬戸信用金庫	金利選択型マイホームローン	変動又は固定の2種類の金利から選択できる。返済期間も35年以内と、自分のプランにあった計画が可能。	5,000万円以内	35年以内	2.625%	3年2.800%、5年3.350%、7年3.550%、10年3.850%
半田信用金庫	はんしん住宅ローン	変動金利型、固定金利選択型の2種類から金利が選択できる。返済期間も最大で35年とゆとりを持った計画が立てられる。	8,000万円以内	35年以内	2.625%	3年2.800%、5年3.350%、10年3.850%
豊川信用金庫	かわしん住宅ローン	20歳以上で、現職場に2年以上勤務している人なら利用が可能。金利は、変動、固定、ミックスの3種類からチョイス。	5,000万円以内	35年以内	2.625%	4.80%（固定金利型）、3年2.80%、5年3.35%、10年3.85%
東春信用金庫	住宅ローン「セレクト」	住宅の新築や、土地購入に利用できる。また、オール電化住宅を建てるのなら、0.2%の金利優遇制度あり。	6,000万円以内	35年以内	2.375%	3年2.800%、5年3.350%、7年3.350%、10年3.850%
北伊勢上野信用金庫	住宅ローン	給与振込、子育て支援、住宅性能など、様々な項目で金利優遇制度あり。保証人も原則として不要。	8,000万円以内	35年以内	2.625%	5.20%（全期間固定）、2年2.40%、3年2.50%、5年3.50%、10年3.80%（固定金利選択型）
三重信用金庫	みえしんさん住宅ローン	固定金利選択型にすれば、給与振込や公共料金の支払いなどの条件を満たすと最大で0.7%の金利優遇あり。	6,000万円以内	35年以内	—	3年2.20%、5年3.00%、10年3.80%
長浜信用金庫	住宅ローン	完済時の年齢が満75歳以下までなので、自分のライフスタイルにあった返済プランを立てることができる。	8,000万円以内	35年以内	2.500%	2年2.35%、3年2.70%、5年3.35%
京都信用金庫	京信住宅ローン	変動金利から固定金利へ、固定金利から変動金利へ変更は自由。固定金利は3年、5年、10年の3種類。	1億円以内	35年以内	2.625%	3年2.550%、5年3.300%、10年3.750%
京都中央信用金庫	固定金利選択型住宅ローン 「フリープラン」	何んでも固定金利と変動金利を自由に選択ができる住宅ローン。返済は、融資の50%以内でボーナス併用も可能。	5,000万円以内	35年以内	—	2年1.000～2.000%、3年1.400～2.700%、5年2.000%～3.200%、10年2.400～3.800%
京都北都信用金庫	しんさん住宅ローン	金利は固定期間選択か、変動金利の2種類。返済は、元利又は元金均等返済でボーナス併用も可能。	8,000万円以内	35年以内	2.625%	2年2.30%、3年2.70%、5年3.25%、10年3.65%
十三信用金庫	じゅうしん新型住宅ローン	病気などで就業障害が発生した場合、ローン返済をバックアップする「債務返済支援保険」（利率は0.1%J/P）で付保できる。	6,000万円以内	35年以内	—	3年1.875%
奈良信用金庫	金太ローン	固定金利選択型、あるいは変動金利のいずれかを選択できるので、より計画的な返済プランが立てられる。	5,000万円以内	35年以内	1.575%	3年1.40%、5年2.45%
摂津水都信用金庫	固定金利選択型住宅ローン	3年、5年、10年のいずれかを選択できる住宅ローン。期間終了後は、再び固定金利にするか、変動金利にするかを選べる。	5,000万円以内	35年以内	—	3年2.800%、5年3.300%、10年3.800%
神戸信用金庫	住宅ローン	新築住宅購入、土地購入、建物建築費用など様々な費用に使える住宅ローン。金利も固定と変動の2種類からチョイス。	6,000万円以内	35年以内	1.925% ※この数値は平成19年3月30日までの受付に対応したもの	3年2.50%、5年3.00%、10年2.75% ※固定10年の数値は平成19年3月30日までの受付に対応したもの
きのくに信用金庫	住宅ローン	住宅の新築や土地購入資金などに利用ができる。融資時には団体信用生命保険に加入。	1億円以内	35年以内	2.625%	3年2.600%、5年3.350%、10年3.800%
兵庫信用金庫	住宅ローン	変動金利、固定金利、固定金利選択型の3種類から金利を選択。最大で1億円の融資が可能となっている。	1億円以内	35年以内	1.675%	固定金利2.950%、2年1.400%、3年2.200%、5年2.800%、10年3.300%、20年2.950%
尼崎信用金庫	あましん「おこのみプラン」	固定金利選択型の住宅ローン。特約期間終了後は固定期間の再選択または変動金利へ変更ができる。	5,000万円以内	35年以内	—	2年2.450%、3年2.800%、5年3.350%、10年3.750%
但馬信用金庫	＜たんよう＞住宅ローン	返済方法は元金均等、元利均等返済の2種類。保証会社の保証を受けられる場合は、原則として保証人は不要。	8,000万円以内	35年以内	2.625%	2年2.350%、3年2.700%、5年3.300%、10年3.750%
水島信用金庫	みずしんガソリン保障特付住宅ローン	初めてガソリンと診断された場合など、残っている住宅ローンが0円に。保険料も銀行側が負担するので安心。	5,000万円以内	35年以内	—	3年2.5%、5年3.0%、10年3.8%
広島信用金庫	＜ひろしん＞住宅ローン	金利は3タイプから選択可能。固定・変動金利選択型を選んだ場合は、固定金利でスタートするようになっている。	5,000万円以内	35年以内	2.625%	4.56% ※固定・変動金利選択型の場合3年2.70%、5年3.00%、10年3.85%
呉信用金庫	住宅ローン	条件が含まば、最大で1億円の融資が受けられる。金利は変動、固定、固定変動選択の3種類からチョイスOK。	1億円以内	35年以内	2.625%	4.650% ※固定変動選択型の場合3年2.700%、5年3.100%、10年3.900%
広島みどり信用金庫	みどりしんさん住宅ローン	固定金利の住宅ローン。全期間金利が変わらない固定金利型と、期間に応じて金利が選べる固定周期型の2種類を用意。	8,000万円以内	35年以内	—	4.05% ※固定周期型の場合3年1.75%、5年2.30%、10年2.90%
下関信用金庫	しもしん住宅ローン	住宅の新築、購入、増改築資金、土地の購入資金など使い方はさまざま。金利も変動と固定の2種類から選べる。	3,000万円以内	35年以内	即時連動型～2.700%、 周期連動型～2.975%	2.80%～5.75%（保証基金保証の有無により異なる）
高松信用金庫	しんさん保証基金固定変動金利選択型住宅ローン	固定金利適用期間、3年、5年、10年の3種類。期間終了後は再び固定期間を選択するか変動にするかを自由に選べる。	8,000万円以内	35年以内	2.700%	3年1.800%、5年2.700%、10年3.400%
観音寺信用金庫	マイホームローン・夢プラン	低金利かつ固定金利だから、自分のライフスタイルにあった返済プランを計画することができる。	8,000万円以内	35年以内	—	当初10年2.70%、11年以降3.30%
福岡ひびき信用金庫	住宅ローン	新築や土地購入などに利用可能。オール電化住宅やエコ住宅を建てる場合は、金利優遇のサービスあり。	6,000万円以内	35年以内	1.550%～	3年3.1%、5年3.75%
熊本信用金庫	住宅ローン	使いみちや担保評価額など、各条件を満たせば最大で8,000万円の融資可能。金利も変更が固定期間選択の2種類。	8,000万円以内	35年以内	2.625%	3年2.800%、5年3.400%、10年3.900%
高鍋信用金庫	たかしん住宅ローン	20歳以上（完済時70歳以下）で、勤続2年以上の人が対象。返済は元金均等又は元利均等となり、ボーナス併用もできる。	5,000万円以内	35年以内	—	4.68% ※5年見直し変動型の20年未満3.30%、5年見直し変動型の20年以上3.50%

注）当データは平成18年10月3日時点で編集室が独自に調査したものです。情勢により金利は変動する場合がございます。なお、金利等の掲載内容につきましては、一切責任を負いかねますので、必ず金融機関にお問い合わせの上、ご確認ください。
注）その他、キャンペーン商品もございますので、詳しくは各金融機関へお問い合わせください。



相続・贈与時の借地権等の評価(3)



相当の地代の授受がなされている借地権及び貸宅地の相続・贈与時の評価を教えてください。



1. 相当の地代を支払っている場合の借地権の評価

相当の地代を支払っている場合の借地権の評価は、権利金の支払等がない場合と一部権利金の支払等がある場合とに分かれます。

(1) 権利金の支払等がない場合

借地権の設定に際して通常権利金授受の取引慣行のある地域において、権利金の授受に代えて相当の地代を支払っている場合の相続・贈与時の借地権の評価はゼロとして取り扱われます。

(2) 一部権利金の支払等がある場合

借地権の設定に際して通常権利金授受の取引慣行のある地域において、一部権利金の支払等がある場合の相続・贈与時の借地権の評価は、実際の支払地代を基に「相当の地代に満たない地代を支払って土地の借受けがあった場合」に定める算式に準じて計算した価額になります。

$$\text{自用地価額} \times \left\{ \text{借地権割合} \times \left(1 - \frac{\text{実際の支払地代年額} - \text{通常地代の年額}}{\text{相当の地代年額} - \text{通常地代年額}} \right) \right\}$$

2. 相当の地代を収受している場合の貸宅地の評価

相当の地代を収受している場合の貸宅地の評価は、権利金の収受等がない場合と一部権利金の収受等がある場合とに分かれます。

(1) 権利金の収受等がない場合

貸宅地の評価は、原則として、自用地価額から借地権価額を控除して求めます。

したがって、権利金の授受がなく相当の地代を支払っている場合の借地権の評価は、上記1.(1)で述べたとおりゼロですから、権利金の収受がなく相当の地代を収受している貸宅地の評価は自用地価額であるべきです。

しかし、実際に建物が立っており利用制限があること、及び借地権慣行のない地域における貸宅地の評価は自用地価額から20%控除して評価していることとのバランスを考慮して、自用地価額の80%相当額で評価します。

なお、当該借地権者が、被相続人が同族関係者になっている同族会社である場合は、当該同族会社の株式

評価額計算における純資産価額の計算上、その20%相当額を加算します。

(2) 一部権利金の収受等がある場合

借地権の設定に際して通常権利金授受の取引慣行のある地域において、一部権利金の収受等がある場合の相続・贈与時の貸宅地の評価額は、自用地価額から前記1.(2)の価額を控除した金額になります。

ただし、これにより計算した貸宅地の評価額が自用地価額の80%相当額を超えるときは、自用地価額の80%相当額で評価します。

$$\text{① 自用地価額} \times \left\{ \text{借地権割合} \times \left(1 - \frac{\text{実際の支払地代年額} - \text{通常地代の年額}}{\text{相当の地代年額} - \text{通常地代年額}} \right) \right\}$$

$$\text{② 自用地価額} - \text{①}$$

$$\text{③ 自用地価額} \times 80\%$$

$$\text{④ ②と③のいずれか低い価額}$$

なお、当該借地権者が、被相続人が同族関係者になっている同族会社である場合は、当該同族会社の株式評価額計算における純資産価額の計算上、自用地価額からその借地権価額を控除した金額を加算します。

3. 相当の地代に満たない地代を支払っている場合の借地権の評価

借地権が設定されている土地について、通常地代 < 支払地代 < 相当の地代である場合の借地権の評価は、上記1.(2)の算式で評価します。

4. 相当の地代に満たない地代を収受している場合の貸宅地の評価

借地権が設定されている土地について、通常地代 < 支払地代 < 相当の地代である場合の貸宅地の評価は、自用地評価額から上記3.により計算した借地権価額を控除して評価します。

ただし、これにより計算した貸宅地評価額が自用地価額の80%相当額を超える場合には、自用地評価額の80%相当額で評価します。

$$\text{① 自用地価額} - \text{上記3.}$$

$$\text{② 自用地価額} \times 80\%$$

$$\text{③ ①と②のいずれか低い価額}$$



敷金・保証金に対する利息の要否



テナントとの貸ビルの賃貸借契約を、テナント側が用意した契約書で行ったところ、この契約には敷金は無利息とするとの条項がなかったため、契約終了時に敷金に利息をつけて返還せよと求められています。応じる必要はあるのでしょうか。



1. 敷金・保証金の法的性格

敷金とは、賃借人の賃料支払債務など、賃借人の賃貸人に対する賃貸借契約上の債務を担保する目的で賃貸人に交付される金銭で、「賃貸借契約が終了し、賃借人の建物明渡義務の履行完了までに生ずる賃料相当額の損害金その他賃貸借契約により賃貸人が賃借人に対して取得する一切の債権を担保するものであり、賃借人が賃貸人に対して有する敷金返還請求権は、賃貸借終了後、家屋明渡し完了のときにおいて、それまでに生じた上記の被担保債権を控除しなお残額がある場合に、その残額について具体的に発生する」ものと解されています（最高裁昭和48年2月2日判決）。保証金はその性格は様々であり、金銭消費貸借であるもの、いわゆる建設協力金であるもの、敷金としての機能を有するもの等いろいろなものがあり得ますが、敷金と同じく賃借人に対する債権担保として授受されることが賃貸借契約書に明記され、その額がおおむね賃料の2～3か月分（住居系賃貸借の場合）、6～12か月分（事業系賃貸借の場合）であれば敷金と同様に扱ってよいものと思われます。

2. 敷金・保証金の返還の方法

賃貸人が受け取った敷金は、通常は長期間預かることが予想されているため、返済期間や具体的な返済方法、返済が完了するまでの間の利息の有無等が賃貸借契約で約定されています。

よく見られる契約条項は、「一定期間据置きの据置期間満了時からの長期分割支払」といわれるものです。いずれにしても、契約書で「敷金には利息を付さないものとする」との特約を盛り込んでいる場合には、敷金返還時において敷金に利息を付ける必要がないことは明らかです。

したがって、敷金を授受する場合には、敷金の返還に関して、①据置期間を設けるか否か、②据置期間が到来した後は一括返済とするか、それとも長期分割返済とするか、③据置期間満了後の分割弁済の場合に利息をつけるか否か、④据置期間を設けず一括返済とする場合は建物明渡し後速やかに返還するか、建物明渡

し後一定期間経過後とするか等について明確に決めておく必要があります。

問題は、敷金について無利息とする旨の契約条項を定めなかった場合に、民法に定める年5%ないしは商事法定利率である年6%の利息を付して敷金や保証金を返還しなければならないかということです。

3. 敷金・保証金に付する利息

金銭を預ければ利息が付くということは、最近では社会の常識のようにいわれています。

しかし、法律的に利息支払請求権が認められるかということは、当事者間の法律関係において利息請求権の発生原因事実があるかという問題です。金銭を預けて利息が付くのは、当事者間で利息を支払う旨の約定が存在するからです。例えば、お金を貸せば、当然利息が付くと思われていますが、民法の定めではそうではありません。

金銭の貸付けは民法では「消費貸借」と呼ばれていますが、民法では「消費貸借は、当事者の一方が種類、品質及び数量の同じ物をもって返還する事を約して相手方から金銭その他の物を受け取ることによって、その効力を生ずる」（民法587条）と定めており、利息が発生することは消費貸借の当然の内容にはなっていません。

つまり、利息の約束をしない金銭消費貸借契約は有効ですし、その場合には金銭を借り入れても無利息ということになります。民法では、契約において、利息を支払うという特約をしていない限りは無利息が原則だということになります。

したがって、敷金や保証金を授受した場合に、契約書に「敷金・保証金は無利息とする」との文言を入れ忘れたとしても、無利息と書いてないから利息が請求できるということにはなりません。実務上の賃貸借契約書にはほとんどの場合、「敷金・保証金は無利息とする」と書いてありますが、それはあくまで注意的に記載されているものにすぎません。なお、無利息と書いてあっても、敷金の返済期日が到来した場合に返済が遅れば当然に遅延損害金は支払わなければなりませんので、この点は注意してください。



瑕疵担保責任の消滅時効

Q

建物を改築しようとしたところ、12年前に購入して引渡しを受けた敷地に瑕疵があるため、改築に制約があることが判明しました。瑕疵に気付いたのは先月のことです。土地の売主に対し瑕疵担保による損害賠償責任を追及できるでしょうか。

A

瑕疵担保による損害賠償請求権は、10年間権利を行使しないと時効により消滅します。ご質問のケースは、売買契約から12年が経過していますので、残念ながら売主に対する瑕疵担保責任の追及はできません。

さて民法では、売買の目的物が地上権、永小作権、地役権、留置権又は質権の目的である場合において、買主がこのことを知らないときは損害賠償を請求できると定められているとともに（同法566条1項）、この条項が、売買の目的物に隠れた瑕疵があったケースに準用されることになっています（同法570条本文）。したがって売買の目的物に隠れた瑕疵がある場合、買主は、損害賠償請求をすることができます。売買の目的物の隠れたる瑕疵について売主が負担しなければならない責任を、瑕疵担保責任といいます。

ところで瑕疵担保に基づく権利を行使すべき期間については、買主が事実を知った時から1年以内にしなければならないとされ（同法566条3項）、事実を知ってから1年以内ならいつ事実を知ったのであっても権利行使ができるようにと読める条文がある一方、債権は10年間これを行使しないときは消滅するという定めもあります（同法167条1項）。

そのため引渡しから10年を経過した後に瑕疵を知った場合、瑕疵を知ってから1年以内なら権利行使ができるのか、あるいは、時効消滅により権利行使ができなくなっているのが問題となるケースが生じます。

この点について、最高裁は、瑕疵担保による損害賠償請求権は引渡しから10年間の消滅時効にかかると判断しています（最高裁平成13年11月27日判決）。

裁判例で問題となった事案は次のとおりです。

土地建物を購入し長期間居住していた買主が、建物が老朽化したため建物を改築しようとしたところ、土地の一部に道路位置指定がなされているため、建物の改築に当たり床面積を大幅に縮小しなければならないという支障の生ずることが分かりました。そこで買主は、売主に対し、瑕疵担保による損害賠償を請求しました。買主がこの請求をしたのは、瑕疵を発見してか

ら1年以内でしたが、売買契約及び土地引渡しから20年以上経過した後でした。

最高裁では、「買主の売主に対する瑕疵担保による損害賠償請求権は、売買契約に基づき法律上生ずる金銭支払請求権であって、これが民法167条1項にいう『債権』に当たすることは明らかである。この損害賠償請求権については、買主が事実を知った日から1年という除斥期間の定めがあるが（同法570条、566条3項）、これは法律関係の早期安定のために買主が権利を行使すべき期間を特に限定したものであるから、この除斥期間の定めがあることをもって、瑕疵担保による損害賠償請求権につき同法167条1項の適用が排除されると解することはできない。さらに、買主が売買の目的物の引渡しを受けた後であれば、遅くとも通常の消滅時効期間の満了までの間に瑕疵を発見して損害賠償請求権を行使することを買主に期待しても不合理でないと解されるのに対し、瑕疵担保による損害賠償請求権に消滅時効の規定の適用がないとすると、買主が瑕疵に気付かない限り、買主の権利が永久に存続することになるが、これは売主に過大な負担を課するものであって、適当といえない。したがって、瑕疵担保による損害賠償請求権には消滅時効の規定の適用がある」とされました。

消滅時効の起算点については、権利を行使することにつき法律上の障害がなくなった時であるとするのが一般的な考え方であり、瑕疵担保による損害賠償請求権の消滅時効は、引渡しの時が起算点になるとされています。

宅地建物の購入者の意識の高まりとともに過去の取引が問題とされるケースも多くなっています。以前取り扱った案件が問題とされた場合であっても、適切な対応が求められます。瑕疵担保による損害賠償請求権の消滅時効の最高裁判決は、宅地建物取引業者にとって必ず知っておく必要のある判決です。

なお、民法上の不法行為が成立するケースであれば、被害者が損害及び加害者を知った時から3年間、又は、不法行為の時から20年間は、損害賠償請求ができます。

地方本部の
動き

茨城県本部

茨城県の躍動

首都圏最後の大規模事業といわれて関係地域に様々な影響を及ぼした「つくばエクスプレス」が開業してから1年。研究学園都市つくばを中心とした県南部地域では、区画整理や再開発で商業施設、業務ビル、住宅などの沿線開発が進んできた。

殊に都心との距離が短縮されて結ばれ、高まる交通の利便性から情報の調達手段も容易となって地域社会が活性化の兆しを見せ始めている。

また、水戸から県北西部地域でも県と市と各自自治体が一体となって振興事業を推進するための努力を重ねている。

茨城県は文化遺産の偕楽園、鹿島神宮等があり、工芸品の笠間焼、結城紬、そしてまた偉大な先人、画家・横山大観、陶芸家・板谷波山、作詞家・野口雨情など多士済々でそれらをキャッチフレーズに、さらには海水浴場の大洗海岸から連なる日本有数の漁獲量を誇る那珂湊漁港と豊富な農産物も含めて文化と自然豊かな素晴らしい生活環境を活かして、「グリーンふるさと振興機構」を立ち上げ、首都圏の主に退職したサラリーマンのセカンドライフの場としてPRを始めている。



開通1年を迎えた「つくばエクスプレス」

こうしたなかで茨城県本部では、県の管財課、茨城県開発公社、茨城県産業政策課、土浦市住宅公社等と県有地、市有地売却の媒介締結、また、企業立地促進事業実施協定を締結して、企業誘致など積極的に支援協力している。こうした県の振興事業に参画することによって地域社会に融合し、県民の地域の活性化に向けた動きに積極的に参加すべく地域に根ざした協会として、会員相互に共通した認識のもとに協会活動を続けている。

そして、県本部の体制をより確かなものにするために、今秋、県庁舎横に本部移転を決定している。

東京都本部 不動産街頭無料相談会を開催中

東京都本部では9月5日(火)から11月20日(月)にかけて、都内19会場において不動産街頭無料相談会（後援：国土交通省、東京都、各区市）を開催しています。

不動産取引に伴う消費者の利益を保護し、不動産に関する知識の普及並びに安全な取引の推進を図ることを目的に、各支部が主体となって毎年秋に実施しているものです。弁護士、司法書士、税理士、一級建築士等の専門相談員のほか、不動産の実務に精通した支部役員が、消費者から寄せられる各種相談に応じています。

実施支部は、それぞれ地域の実情に沿った開催方で、役所庁舎や商業施設、駅のコンコースなど実施会場も様々です。趣向を凝らし、より効果的な相談会の実現に向けて、積極的な活動を展開しています。

直近3年間の相談件数は、平成15年度683件、平成16年度767件、平成17年度749件※と、数多くの相談に対応しており、本事業に対する消費者の支持、信

頼は、開催を重ねるごとに高まっています。

当本部では、社会貢献並びに業界の健全な発展に寄与していくため、今後も本事業の充実を目指し、同時に全日の更なる認知度向上に向け、積極的に都内各所で開催していく方針です。

※平成17年度は、会場数の減少に伴い、相談件数も減少



都内各所で不動産街頭無料相談会を開催

第10回全日東日本地域 役員連絡会議開催 ～全日本不動産関東流通センター主催～



全日の東日本地域とのレインズ利用の促進及びZeNNETの普及啓発並びに4機構のレインズシステム総合問題と流通業務の活性化等に係る意見交流を目的とした第10回役員連絡会議が、去る9月6日から3日間の日程で、札幌エクセルホテル東急（札幌市）で開催された。会議には、総本部役職員ほか17都道府県の本部長、流通担当職員60名が参加した。

第1日目の開会あいさつ冒頭で林副運営委員長は、今朝の紀子さ

ま男児で誕生の報についてお祝いの言葉を述べた。

続いて川口運営委員長（全日理事長）は、流通機構が運営する東レインズのシステム稼働状況、総本部で運営するZeNNETの役割及び住生活基本法の国会成立の経緯等を、藤野流通推進委員長（全日流通推進委員長）からは4指定流通機構のシステム一元化への取り組み等について現状を踏まえながらあいさつした。

会議は、事務局による参加者紹介の後、北海道建設部建築指導課企画グループ・奈良主任を講師に「北海道の民間住宅の取り組みについて」をテーマに、①積雪寒冷地・北海道における北方住宅の歴史、②最近の住宅事情への取り組み、③北海道における住宅市場活性化への現状と課題等について、約40分講演が行われた。

質疑応答では、①北海道における耐震偽装問題への取り組み、②積雪寒冷地における結露対策等について活発に意見が交わされた。



続く意見交換会では、座長に川口運営委員長を選出し、各地区代表から流通業務に関する現況報告と意見交換が行われた後、笠原副運営委員長の閉会あいさつで終了した。

この後行われた懇親会の席で、あいさつに立った瀬尾北海道本部長は、第10回目という節目の会議が北海道で開催されたことへの関係者に対する敬意と、実りある成果への期待を述べた。

各地方本部から参加の出席者らは、慶事ムードが広がるなか、それぞれに名刺交換を行うなど、深まりいく北海道の秋のひとときを^{くつろ}寛ぎ、また親交を深めていた。

第2日目は午前9時から、全日北海道本部会員の北方型住宅分譲マンション及び地域特性を生かした寒冷地住宅などの現地視察を行い、第3日目はオプションツアーなどによる自由行動の後自主解散となった。

（北海道本部取材）

◆保証だより◆

1. 弁済業務保証金の還付
(平成18年8月)

宅地建物取引業法第64条の8に基づき、弁済業務保証金の還付手続きを東京法務局に行い、還付額を当該認証申出者に返還した。

還付日	件数	還付額(円)
8月 4日	3件	4,187,500

2. 弁済業務保証金の取戻し
(平成18年8月)

宅地建物取引業法第64条の11に基づき、退会等の事由により社員の地位を失った者に対する弁済業務保証金返還のため取戻し手続きを東京法務局に行った。

取戻日	件数	取戻額(円)
8月 4日	55件	32,400,000
8月17日	27件	15,900,000

3. 弁済業務保証金取戻し公告
(平成18年8月)

宅地建物取引業法第64条の11に基づき、弁済業務保証金取戻し公告を行った。

官報掲載日	掲載ナンバー	件数
8月10日	号外183号	68件
8月24日	号外193号	35件

平成18年度 第4回弁済委員会審査結果

平成18年7月25日
社団法人 不動産保証協会

整理番号	本部名	会員名	代表者	申出債権額 (単位:円)	弁済限度額 (単位:円)	認証 可否	弁済決定額 (単位:円)	備 考
18-14	千葉県	(有)カミングホーム	遠藤 裕二	2,800,000	10,000,000	認 証	2,800,000	中古マンション購入のために申出人から預かった手付金を媒介業者(会員)が売主に引き渡さないまま、同会員の行方が不明となった事案
18-15				499,510		認 証	499,510	賃借人(申出人)が媒介業者(会員)に預けた入居時費用を同会員が費消した事案
18-17	東京都	(有)三友ホーム	河嶋 昭治	198,000	10,000,000 (次頁に続く)	認 証	198,000	賃借人(申出人)が媒介業者(会員)に預けた入居時費用を同会員が費消した事案
18-18				213,500		認 証	213,500	前記案件と同様の事案
18-19				220,000		認 証	220,000	前記案件と同様の事案
18-20				220,000		認 証	220,000	前記案件と同様の事案
18-21				48,000		認 証	48,000	前記案件と同様の事案
18-22				192,000		認 証	192,000	前記案件と同様の事案
18-23				195,000		認 証	195,000	前記案件と同様の事案
18-24				220,000		認 証	220,000	前記案件と同様の事案
18-25				198,000		認 証	198,000	前記案件と同様の事案
18-26				220,000		認 証	220,000	前記案件と同様の事案
18-27				145,000		認 証	145,000	前記案件と同様の事案
18-28				195,000		認 証	195,000	前記案件と同様の事案
18-29				188,000		認 証	188,000	前記案件と同様の事案
18-30				303,000		認 証	303,000	前記案件と同様の事案
18-31				195,000		認 証	195,000	前記案件と同様の事案
18-32				208,000		認 証	208,000	前記案件と同様の事案
18-33				145,000		認 証	145,000	前記案件と同様の事案
18-34				220,000		認 証	220,000	前記案件と同様の事案
18-35				192,000		認 証	192,000	前記案件と同様の事案

整理番号	本 部 名	会 員 名	代 表 者	申出債権額 (単位：円)	弁済限度額 (単位：円)	認証 可否	弁済決定額 (単位：円)	備 考
18-36	東京都	(有)三友ホーム	河嶋 昭治	198,000	10,000,000 (前頁から続く)	認 証	198,000	前記案件と同様の事案
18-37				120,000		認 証	120,000	前記案件と同様の事案
18-38				175,000		認 証	175,000	前記案件と同様の事案
18-39				55,000		認 証	55,000	前記案件と同様の事案
18-40				55,000		認 証	55,000	前記案件と同様の事案
18-41				159,000		認 証	159,000	前記案件と同様の事案
18-42				195,000		認 証	195,000	前記案件と同様の事案
18-43				139,000		認 証	139,000	前記案件と同様の事案
18-44				105,000		認 証	105,000	前記案件と同様の事案
18-45				214,000		認 証	214,000	前記案件と同様の事案
18-46				140,000		認 証	140,000	前記案件と同様の事案
18-47				140,000		認 証	140,000	前記案件と同様の事案
18-48				150,000		認 証	150,000	前記案件と同様の事案
18-49	東京都	(有)マックスアウト	蛭田 悦代	372,250	10,000,000	認 証	372,250	貸借人(申出人)が媒介業者(会員)に預けた入居時費用を同会員が費消した事案
18-50				388,950		認 証	388,950	前記案件と同様の事案
18-51	静岡県	(有)東日地所	眞田 均	2,530,000	10,000,000	認 証	2,530,000	会員業者(売主)が、競売物件は間違いなく落札され申出人(買主)の所有となる旨、申出人を信用させ、売買代金等を支払わせた上でその金員を着服した事案
18-54	京都府	(有)ティーイーエフ	林 美子	1,000,000	10,000,000	認 証	1,000,000	新築戸建住宅購入のため、買主(申出人)が売主業者(会員)に手付金を支払ったところ、同会員の不渡りにより引渡しを待たず契約が履行できなくなった事案
16-32	千葉県	(株)トライアングル [現商号： グローバルホームズ(株)]	太石 カツ子	10,000,000	10,000,000	認 証	3,000,000	申出人が競売落札した中古マンションについて、会員業者を通じて第三者に転売する過程で生じた売買代金の未払に関し、会員と申出人との間で係争された事案
合 計							16,151,210	

審 査 結 果		件 数		金 額
認	証	6社	39件	16,151,210円
否	決	3社	3件	

訃 報



保証常務理事・教育研修委員長 掛谷 宜宏 氏におかれましては、平成18年9月6日ご逝去されました(享年69)。

ここに謹んで哀悼の意を表するとともに、多年のご功績に対して敬意を表し、衷心よりご冥福をお祈り申し上げます。

地方 本部活動

北海道本部

8 / 1 (火)・総務委員会
8 / 7 (月)・常任理事会
8 / 24 (木)・会館管理委員会
8 / 25 (金)・常任理事会
8 / 30 (水)・「全日本住宅ローン」説明会
8 / 31 (木)・研修委員会

青森県本部

8 / 11 (金)・理事会
8 / 16 (水)・支部苦情相談
8 / 17 (木)・市民相談
8 / 23 (水)・県統計課来所

岩手県本部

8 / 10 (木)・入会審査会
8 / 22 (火)・法定研修会

宮城県本部

8 / 2 (水)・無料相談[他9(水)、23(水)、30(水)]
8 / 3 (木)・入会審査委員会[他9(水)、24(木)]
8 / 9 (水)・広報委員会
・総務委員会
8 / 10 (木)・パソコン研修会
8 / 25 (金)・取引相談委員会[他30(水)]
8 / 28 (月)・支部懇親会
8 / 29 (火)・規約特別委員会

秋田県本部

8 / 25 (金)・総務・研修委員会

山形県本部

8 / 3 (木)・県地区調査指導委員会
8 / 11 (金)・全国不動産会議山形県大会実行委員会
8 / 24 (木)・法令講習会
8 / 29 (火)・財務委員会

福島県本部

8 / 8 (火)・財務委員会
8 / 21 (月)・会員指導
8 / 25 (金)・地区例会
・公取苦情相談

茨城県本部

8 / 4 (金)・理事会
8 / 29 (火)・入会審査会

・入会説明会

栃木県本部

8 / 3 (木)・入会調査
8 / 5 (土)・総務委員会
8 / 8 (火)・入会説明会[他11(金)]
・法定研修会
8 / 18 (金)・理事会

群馬県本部

8 / 3 (木)・流通広報委員会
8 / 5 (土)・住宅ローン講習会
8 / 9 (水)・無料相談[他23(水)]
・取引相談委員会
8 / 18 (金)・綱紀委員会
・正副本部長会議
8 / 24 (木)・資格審査委員会
・役員面談
・理事会
・支部勉強会・納涼会
8 / 25 (金)・入会説明会

埼玉県本部

8 / 2 (水)・総務委員会
・表彰委員会
8 / 25 (金)・常務理事会
8 / 28 (月)・ゼネット研修会[他29(火)]
8 / 30 (水)・理事会

千葉県本部

8 / 3 (木)・流通推進委員会
・総務流通合同委員会
・通常理事会
8 / 4 (金)・取引相談委員会
8 / 7 (月)・入会説明会[他14(月)、28(月)]
8 / 10 (木)・綱紀委員会
8 / 11 (金)・入会審査委員会[他25(金)]
8 / 25 (金)・研修旅行合同委員会
8 / 28 (月)・無料相談
8 / 29 (火)・取引相談委員会
8 / 31 (木)・常務理事会

東京都本部

8 / 1 (火)・広報合同委員会
8 / 2 (水)・法律相談[他9(水)、16(水)、23(水)]
8 / 3 (木)・取引相談委員会
・綱紀調査委員会
8 / 4 (金)・幹部会[他29(火)]
8 / 8 (火)・取引主任者法定講習会[他22(火)]
・入会資格審査委員会[他23(水)]
8 / 17 (木)・入会説明会[他30(水)]
8 / 22 (火)・取引相談委員会 聴聞会[他24(木)]
・全日共済会運営委員会
8 / 23 (水)・支部調査員説明会
・教育研修委員会

・総務委員会

8 / 25 (金)・重要事項説明に関するヒアリング
・入会促進委員会
8 / 29 (火)・流通推進委員会

神奈川県本部

8 / 28 (月)・消費者セミナー委員会
8 / 29 (火)・組織員会
8 / 31 (木)・綱紀委員会

山梨県本部

8 / 3 (木)・教育研修委員会[他23(水)]
8 / 7 (月)・流通推進委員会
8 / 24 (木)・流通推進委員会・業態調査

新潟県本部

8 / 4 (金)・入会説明会[他11(金)]
・広報委員会
8 / 21 (月)・入会事務所調査

富山県本部

8 / 2 (水)・県庁訪問[他3(木)]
8 / 3 (木)・理事会
8 / 9 (水)・県住宅制度推進会議
8 / 22 (火)・三役会

石川県本部

8 / 4 (金)・入会審査[他18(金)、31(木)]
8 / 7 (月)・福井県の組織に関する打合せ会議

長野県本部

8 / 2 (水)・支部主催マレットゴルフ及び会食
8 / 4 (金)・教育・研修委員会
8 / 21 (月)・支部研修会

岐阜県本部

8 / 11 (金)・理事会

静岡県本部

8 / 9 (水)・支部無料相談[他23(水)]
8 / 11 (金)・綱紀、取引相談委員会
8 / 24 (木)・パソコン初心者講座
8 / 29 (火)・MVC運営委員会

愛知県本部

8 / 2 (水)・新入会オリエンテーション
・資格審査検討委員会[他28(月)]
・理事会
8 / 3 (木)・組織委員会
8 / 21 (月)・総務委員会
8 / 23 (水)・財務委員会
・県下統一研修会[他25(金)、29(火)、30(水)]

三重県本部

8／2(水)・組織資格審査委員会
・合同理事会

滋賀県本部

8／2(水)・青年部「なくそう犯罪」滋賀県安全なまちづくり街頭キャンペーン
8／6(日)・部落解放同盟定期大会
8／24(木)・「宅地建物取引業者に関する人権問題実態調査」調査プロジェクトチーム会議
8／30(水)・青年部主催家族納涼懇親会

京都府本部

8／1(火)・無料相談
8／4(金)・京都宅地建物取引業協会との打合せ
8／8(火)・入会審査[他22(火)]
・運営会議
8／29(火)・綱紀委員会

大阪府本部

8／2(水)・取引相談委員会[他9(水)、23(水)]
・無料相談
8／3(木)・学院運営委員会
8／4(金)・本部支部職員合同会議
8／8(火)・運営会議
8／9(水)・トヨタホーム工場見学会
8／17(木)・入会申込締切
8／18(金)・入会審査会
8／22(火)・入会希望者研修会
8／24(木)・理事会に代わる運営会議
8／29(火)・入会者実務研修会
8／30(水)・認証上申審査会

兵庫県本部

8／2(水)・宅建講座[他3(木)、7(月)、9(水)、10(木)、18(金)、21(月)、23(水)、24(木)、28(月)、30(水)、31(木)]
8／4(金)・財務委員会
8／7(月)・総務委員会[他21(月)]
・支部パソコン講習会
8／8(火)・教育研修委員会
・ユースネット倶楽部委員会
8／21(月)・入会審査委員会
・本部長・副本部長・委員長連絡会議
8／28(月)・入会者実務研修会

奈良県本部

8／4(金)・運営会議
8／8(火)・理事会
8／10(木)・無料取引相談
8／21(月)・取引相談委員会[他31(木)]
8／22(火)・綱紀委員会

・理事会
8／24(木)・無料法律相談
8／25(金)・臨時総会

和歌山県本部

8／1(火)・法定研修会
8／9(水)・入会審査会
8／29(火)・運営委員会

鳥取県本部

8／9(水)・三役会
8／23(水)・綱紀委員会

島根県本部

8／8(火)・組織拡充委員会[他29(火)]
8／24(木)・入会審査委員会

岡山県本部

8／8(火)・取引相談委員会[他21(月)]
8／21(月)・入会審査委員会

広島県本部

8／8(火)・審査委員会
・定例理事会

山口県本部

8／4(金)・聴聞会・取引相談委員会
・教育研修委員会
8／11(金)・『全日やまぐち』発行
8／22(火)・取引相談委員会・企画広報
・組織拡大委員会

徳島県本部

8／2(水)・無料相談[他10(木)、17(木)、22(火)]
8／3(木)・理事会
・不当要求防止責任者講習会
8／7(月)・入会審査会[他9(水)、28(月)]

香川県本部

8／7(月)・無料相談[他21(月)、28(月)]
8／23(水)・理事会

愛媛県本部

8／9(水)・法定研修会[他10(木)]
8／11(金)・入会審査委員会

高知県本部

8／9(水)・無料相談[他23(水)]
8／17(木)・不動産広告審査会
8／18(金)・入会審査会

福岡県本部

8／1(火)・流通パソコンセミナー

8／2(水)・組織広報委員会
8／3(木)・会務運営会議
8／9(水)・常務理事会
・理事会
8／21(月)・入会審査委員会
8／29(火)・監査会

佐賀県本部

8／5(土)・組織・広報活動
8／18(金)・理事会
・法定研修会
8／23(水)・財務委員会

長崎県本部

8／8(火)・総務・財務合同委員会
8／10(木)・対馬研修会・組織委員会
8／17(木)・取引相談委員会
・入会審査委員会[他26(土)]
8／22(火)・平戸地区研修会・組織委員会
8／26(土)・理事会
・ウォークラリー
8／29(火)・島原地区研修会

熊本県本部

8／3(木)・入会審査
8／7(月)・理事会[他17(木)]
・特別委員会
・苦情取引相談[他17(木)]
8／10(木)・視察研修旅行検討会

大分県本部

8／3(木)・理事会
・法定研修会
8／23(水)・入会面接
8／29(火)・研修企画委員会
8／30(水)・全国大会参加者打合せ

宮崎県本部

8／1(火)・新規入会予定者現地調査[他11(金)]
8／2(水)・入会資格審査委員会
8／22(火)・県ゆとりある住生活協議会総会

鹿児島県本部

8／7(月)・公正取引委員会
8／24(木)・全日本不動産住宅ローン説明会
・住宅ローン基礎知識講習会
・新入会員事務所調査
8／31(木)・三役会

沖縄県本部

8／1(火)・サブセンター業務引継
8／2(水)・流通研修会
8／22(火)・理事会



平成18年8月新入会者名簿



都道府県	市町村	商号名称	都道府県	市町村	商号名称	都道府県	市町村	商号名称
北海道	札幌市	(有)MTハウジング	東京都	渋谷区	(株)エイティランド	京都府	京都市	(有)双信
	札幌市	(株)アーキコーポレーション		新宿区	(株)アニモスペース		京都市	(株)みつばちハウジング
	札幌市	(株)ベストスタイル		昭島市	つばさ建設(株)		京都市	(株)京都賃貸ハウス
	室蘭市	北都通商(株)		足立区	(株)小嶋工務店		京都市	ディライト
岩手県	伊達市	エステート湘南		千代田区	ブレインズ・グローバル(株)	大阪府	貝塚市	(有)リンク
	盛岡市	(株)ライズ・インターナショナル		足立区	(株)光陽住宅		大阪市	(株)康栄建設
	盛岡市	丸実不動産		西東京市	みずほ不動産(株)		寝屋川市	(有)オリビエ
	一関市	(株)ベスト企画		杉並区	リーベン開発設計(株)		大阪市	(株)グリーンワールド
宮城県	仙台市	高源不動産(有)		品川区	(有)ビーグルホーム		大阪市	(株)ベック
	仙台市	(株)クリエイションホーム		町田市	(有)五十嵐マネジementサービス		泉佐野市	(株)住まいるネット
	名取市	センコンファイナンス(株)		足立区	(有)松建		堺市	(株)トーカイ建築工房
	仙台市	ソーハツ不動産コンサルタント		港区	(有)プレス		豊中市	(有)サンライズ
福島県	郡山市	(株)ホームステーション	千代田区	(株)アイ&エー・プロパティ	枚方市		(有)ラッキーライフ	
	栃木県	矢板市	(株)ボラリス	新宿区	CMCパートナーズ(株)	大阪市	Green Corporation(株)	
小山市		シマホプロジェクト(株)	文京区	クレドアドバイザーズ(株)	堺市	(株)関西中央ハウジング		
群馬県	太田市	(有)大森不動産	世田谷区	(有)丸山建設	大阪市	(株)クリムト		
	伊勢崎市	(株)産興技研	千代田区	(有)ティー・エー・ジーコーポレーション	大阪市	(有)サクシード		
埼玉県	坂戸市	(有)大東商事	中央区	(株)ジマス	東大阪市	新世紀開発(有)		
	加須市	(株)花咲建匠	渋谷区	(株)ワークスコア	茨木市	(株)エステックス		
	春日部市	ダイヤホーム(株)	大田区	(株)アングランテ	大阪市	(有)アポロエステート		
	春日部市	(株)ライフデザイン	練馬区	正和プランニング(有)	大阪市	サンテプランニング(株)		
千葉県	さいたま市	(株)ロイヤル企画	江東区	(有)ワークス・メイト	大阪市	(株)ハマン・アドバイザーズ		
	さいたま市	(有)ジャストライフ	中央区	コブコ(株)	大阪市	(株)フリーデン都市開発		
	朝霞市	(株)キョウエイ	渋谷区	(株)ブレインコーポレーション	大阪市	(株)プロフィット		
	川越市	ベルハウス(株)	昭島市	(株)クリエイティブプランニングホーム	大阪市	(株)トライシスココーポレーション		
	佐倉市	(株)グッド	港区	日本プロパワーズ(株)	大阪市	(株)アドバンス		
	鎌ヶ谷市	(株)大創建設	目黒区	(株)ウエスタ	大阪市	(株)アルジ		
	千葉市	(株)金太郎ホーム	豊島区	(株)アイプラス	大阪市	(有)パラマウントリアリティ		
	市川市	(有)江戸川美建	新宿区	(株)レジーア	大阪市	(株)ジン・コーポレーション		
	船橋市	(株)ビジョン	港区	スターフラッシュ(株)	東大阪市	EG HOME		
	千葉市	夢なびハウス(株)	新宿区	(有)厚真ファームシティー	兵庫県	神戸市	(株)リッチモンドジャパン	
	千葉市	ホームジャスト(株)	港区	(株)アーデント		西宮市	きむら不動産(株)	
	船橋市	(有)中川潤一建築設計事務所	港区	ジャパンウイング(株)		芦屋市	(有)ジュウカ・コーポレーション	
東京都	港区	(株)フェーズ	川崎市	(有)ビー・エッチ・シー・サービス		神戸市	(株)ホームファクトリー	
東京都	港区	Kirkwood Capital Advisors (有)	神奈川県	横浜市	(株)リースティ	奈良県	神戸市	(有)パインヒルズ
	杉並区	(有)小田木物産		横浜市	(株)常陽トラスト		磯城郡	(株)ミヤコ・コンシェルジュ
	品川区	(有)ネットホームズ		横浜市	アイディアルホーム(株)		北葛城郡	葛城ホーム
	新宿区	(株)ティーアールワイコーポレーション		横浜市	(株)ビバース		橿原市	(株)エヌ・ジー・エス
	調布市	(有)トスプランニング		横須賀市	ジャパンフューチャープランニング(有)		奈良市	(有)ランドスペース
	豊島区	(株)栗山事務所		横浜市	(株)コバヤシ・ファシリティーズ	和歌山県	和歌山市	(有)オフィス高木
	千代田区	コンチネンタル・プランニング(株)		横浜市	(株)ベイグランド	島根県	松江市	(株)ブラン・ジェイ
	豊島区	(有)アカシア		横浜市	エリー美装(株)		雲南市	田中工業(株)
	新宿区	LANE80(株)		横浜市	(有)エイマックス・イン・コーポレテッド	松江市	(有)自在工房	
	渋谷区	(株)東京都心ハウジング		横浜市	スクエア設計(株)	雲南市	中澤不動産保証(有)	
	中央区	(株)グローバルスポーツスタッフサービス		川崎市	(株)ライフハウジング	岡山県	岡山市	(株)スタイルプランニング
	文京区	(株)パースデイ		新潟県	新潟市		早川不動産(株)	岡山市
	港区	(株)三三ハウス	新潟市	(有)米倉	広島県		広島市	(株)ワクワクハウス
	文京区	(有)バルド	福井県	福井市			千代田商事(株)	福山市
	港区	(株)ディード	長野県	鯖江市	タガ不動産	山口県	山口市	(株)ウエストジャパン・エステート
	中央区	(有)クオリティーホーム		長野市	みずほ不動産(株)		柳井市	(株)植本工務店
	千代田区	(株)東京工務店		上田市	(有)ハウス・リム住設		周南市	Grow Up
	千代田区	(株)ピーエムビー		岐阜県	多治見市	(有)亀津建築	吉野川市	(有)南北地販
	江戸川区	大嶋商事	郡上市		(株)Rウエスギ	愛媛県	松山市	ハウス・ケア(株)
	世田谷区	(株)J・STAGE	美濃加茂市		エステートおかわり	高知県	土佐市	(株)三陽荘
	品川区	(有)アッドバリュー	静岡県		磐田市	(有)大石企画室	福岡県	福岡市
	足立区	(株)セレクトハウジング		静岡市	(有)ウインックホーム	福岡市		トータルプロパティマネージメント(株)
	千代田区	(株)フランク		浜松市	天龍林産(株)	北九州市	(株)AZアズ	
	新宿区	(株)ジェイ・エル・シー		三島市	(株)三福		伊万里市	(株)伸建設工業
中央区	(株)東京アコモデーション	浜松市		(株)ショウケンハウス	長崎県		長崎市	(有)MSフロンティア
渋谷区	(株)筑波屋ビル	島田市		SOHO PLANNING		対馬市	中村不動産	
千代田区	(有)JCIアセット・マネジメント	志太郡		(株)村田組	熊本県	合志市	野沢工芸建築(株)	
中央区	(株)リーディング	愛知県		名古屋市		クロスエステイトサービス(株)	大分県	中津市
千代田区	ジェイ・キャピタル・インターナショナル(株)	名古屋市	(株)安江工務店	宮城県	宮崎市	(有)エス・ティ・エム総合建設		
渋谷区	(有)トライフィン	豊田市	(株)ティー・エム・ティー		宮崎市	今西総合不動産		
港区	(株)アグレックス	安城市	安城物流センター(株)		児湯郡	MJK		
国分寺市	(株)日本マイオーズ	名古屋市	岡村都市開発(株)		鹿児島県	鹿児島市	(有)みなと物産	
文京区	(株)OCT ASSOCIATES	豊橋市	(株)ウィルトラスト	沖縄県		浦添市	住和プラン	
墨田区	FCC(株)	名古屋市	(有)ブルーバードホーム			沖縄市	ミハラホーム	
世田谷区	(株)明和不動産	三重県	鈴鹿市			ミスナ(株)	那覇市	(株)アイランドコーポレーション
墨田区	(株)測量舎	滋賀県	彦根市		Believe Life Support(株)	沖縄市	(有)カワバタ	
中野区	(有)T・Fエージェンシー		草津市	みうら電設工業(株)	北谷町	(株)船井財産コンサルタンツ沖縄		
新宿区	(有)高田フードサービス		蒲生郡	オオツホーム(有)	那覇市	(有)リアルエステート沖縄		
新宿区	(株)サウンドエステート		亀岡市	アイ・ホーム	中頭郡	琉球コーポレーション(株)		
清瀬市	(有)翔立	京都府	京都市	(株)PRESENCE.CO				

※都道府県ごとの入会順により掲載

8月

会の活動及び各種会議の要旨

全日・保証合同

■組織委員会と北海道・東北地区協議会合同会員増強対策会議

日時 平成18年8月3日(木)

14時～17時

- 内容 1. 会員増強に関する件
2. その他の件

■広報委員会

日時 平成18年8月8日(火)

15時～15時50分

- 内容 1. 8月号の結果報告に関する件
2. 9月号の進捗状況に関する件
3. 10月号の編集計画(案)に関する件
4. その他の件

■広報委員会と北海道・東北地区広報担当役員との合同会議

日時 平成18年8月8日(火)

16時～17時

- 内容 1. 各本部の広報活動の現状について
2. 『月刊不動産』の編集に関する要望等について

■表彰選考委員会

日時 平成18年8月23日(水)

16時～17時

- 内容 1. 平成19年春の叙勲・褒章推薦に関する件
2. 記念式典における功績章・表彰状・感謝状の表彰に関する件

■財務委員会

日時 平成18年8月24日(木)

15時～17時

- 内容 1. 地方本部会計調整に関する件
2. その他の件

■組織・広報委員会正副委員長合同会議

日時 平成18年8月31日(木)

14時～17時

- 内容 1. 統一デザインに関する件
2. その他の件

(社)全日本不動産協会

■綱紀委員会

日時 平成18年8月21日(月)

13時～15時

- 内容 1. 平成18年度全日通常総会における代議員の行為に関する件
2. その他の件

(社)不動産保証協会

■弁済委員会

日時 平成18年8月29日(火)

12時～17時

- 内容 1. 認証案件審査に関する件
2. 訴訟継続案件に関する件

information

平成19年「登録講習」のお知らせ(宅建試験一部免除講習)

(財)不動産流通近代化センターは、平成19年「登録講習」を実施します。これは、当センターが宅地建物取引業法16条3項の規定に基づき、国土交通大臣の登録講習機関として実施する講習です。

この講習を終了すると「登録講習修了者証明書」が交付され、交付日から3年以内に行われる「宅地建物取引主任者資格試験」について、試験の一部が免除されます。

実施概要

1.申込み受付期間

平成18年11月29日(水)～平成19年3月12日(月)[必着]

2.講習内容等

通信講座、スクーリング(講義)の両方受講

[通信講座] 平成19年3月22日(木)～同年5月21日(月)

※テキストによる自宅学習

[スクーリング] 平成19年5月下旬～6月上旬の間(連続2日間)

※2日目の最終時限に修了試験を実施

・開催地 東京、名古屋、大阪の3地区

・開催時間 両日 9:30～17:00(試験時間含む)

3.受講資格

宅地建物取引業に従事している方

※申込み時に従業者証明書の写し必要

4.受講料

35,000円(税込)

5.修了者証明書

2か月間の通信講座を受講した後、連続2日間のスクーリングをすべて受講し、スクーリング(講義)の最終時限に行う修了試験(四肢択一式)において20問中14問以上の正解の方に、「登録講習修了者証明書」を6月末に交付します。

『受講申込案内書』の請求先

10月10日より請求受付開始

財団法人 不動産流通近代化センター

ホームページ <http://www.kindaika.jp/>

TEL: 03-3986-7485 FAX: 03-3986-3882

左記ホームページ等より受講申込案内書をご請求ください。

FAXをご利用の方は「登録講習受講申込案内書希望」と明記し、郵便番号・住所・氏名・希望部数・連絡先電話番号を記入の上、ご請求ください。受講申込案内書は11月下旬より配布いたします。

8月

の事務局日誌



合同会議等

(社)全日本不動産協会

(社)不動産保証協会

1 火		1 日 (火) ・ 沖縄県本部サブセンター業務引継及び流通研修会	
2 水		2 日 (水) ・ 不動産賃貸管理士資格講習・試験(～3 大阪)	
3 木	3 日 (木) ・ 組織委員会と北海道・東北地区協議会合同会員増強対策会議		3 日 (木) ・ 第1135回弁済業務保証金分担金供託(主たる事務所51件、従たる事務所9件) 於 東京法務局
4 金			
5 土			
6 日			
7 月			
8 火	8 日 (火) ・ 広報委員会		
9 水		9 日 (水) ・ 「4団体・4機構レインズシステム」正・副委員長会議	
10 木		10 日 (木) ・ 「4団体・4機構レインズシステム」ワーキング正・副会長会議	10 日 (木) ・ 第1136回弁済業務保証金分担金供託(主たる事務所66件、従たる事務所10件) 於 東京法務局
11 金			
12 土			
13 日			
14 月			
15 火			
16 水			
17 木			
18 金			
19 土			
20 日			
21 月	21 日 (月) ・ 綱紀委員会		
22 火		22 日 (火) ・ 住宅ローン講習会(岩手)	
23 水	23 日 (水) ・ 表彰選考委員会		
24 木	24 日 (木) ・ 財務委員会	24 日 (木) ・ 住宅ローン講習会(鹿児島)	24 日 (木) ・ 第1137回弁済業務保証金分担金供託(主たる事務所80件、従たる事務所7件) 於 東京法務局
25 金			
26 土			
27 日			
28 月		28 日 (月) ・ レインズシステム検討委員会 3団体賃貸管理士制度統一打合せ	
29 火		29 日 (火) ・ 不動産団体連合会事務局連絡会 ・ 賃貸不動産管理業務推進連絡協議会任意登録打合せ	29 日 (火) ・ 弁済委員会
30 水	30 日 (水) ・ 創立記念式典打合せ		31 日 (木) ・ 第1138回弁済業務保証金分担金供託(主たる事務所31件、従たる事務所2件) 於 東京法務局
31 木	31 日 (木) ・ 組織・広報委員会正副委員長合同会議		

全日共済会では、会員に対して終身にわたっての保障を実現するため生命共済保障事業を行っています。

共済事業の運営にあたっては、平成8年7月より生命保険会社に制度を委託しております。

平成15年4月より、会員の皆様に対して一層有利になるように制

度の一部改定を実施し、福利厚生の実現を図りました。

今後も会員の皆様方への有利となるような共済会運営を図ってまいります。

その他、詳細については別途共済会規約で定められております。

1. 18歳～75歳の会員に対する生命共済保障

共済金給付内容	支給条件	共済金額
① 一般死亡共済金	病気で死亡したとき又は高度障害に認定されたとき	100万円
② 災害死亡共済金	不慮の事故で、その日から起算して180日以内に死亡及び高度障害に認定されたとき又は法定伝染病により死亡したとき	200万円
③ 災害による障害共済金	不慮の事故で、その事故の日から起算して180日以内に障害を受けたとき	100万円 ×10%～100%
④ 災害入院共済金	不慮の事故で、その事故の日から起算して180日以内に5日以上120日までの入院をしたとき	1,500円 ×入院日数

※左記①～④は団体定期保険（主契約及び災害保障特約100万円）により給付の準備を行っています。

※共済金は、共済会規約に基づき委託保険会社から直接ご遺族・ご本人にお支払いします。

※共済金特別支払事項に該当する場合は、上記の給付金額が減額されます。

◇上記生命共済保障の運営は三井生命保険相互会社に委託しております。

2. 76歳以上の会員に対する生命共済保障

① 会員資格5年未満を有する者が死亡したとき

..... 10万円

② 会員資格5年以上10年未満を有する者が死亡したとき

..... 30万円

③ 会員資格10年以上を有する者が死亡したとき

..... 100万円

※76歳以上の会員に対する生命共済保障は、自家共済で給付を行っています。

自家共済からの給付の場合は地方本部経由にてお渡しいたします。

会員が亡くなられた場合、共済金をご遺族に対し支払われます。原則は配偶者。配偶者がいない場合はお子様が受取人になっていただきます。

安心と信頼のお手伝い！

◎ご存じですか？ ○手付金保証制度（1,000万円）

◎ご利用になれていますか？ ○手付金等保管制度

手付金保証業務委員会・手付金等保管業務委員会では会員の皆さんに、両制度を身近にお役立て頂くためのPRに努めております。

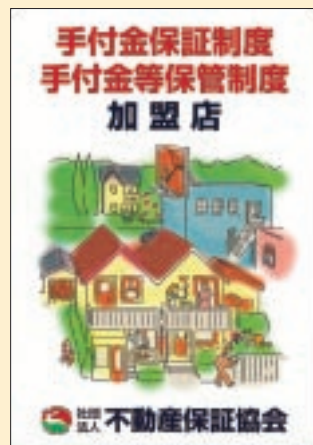
より安全な、不動産取引のために両制度をご利用ください。

▶なお、詳しくは協会のホームページまたはパンフレットをご覧ください。

<http://www.zennichi.or.jp>

（申し込み時に、所属地方本部にて審査を行います。）

このステッカーが目印です。
お客様も安心！



Monthly Column

ネットで話題のmixi(ミクシィ)、 不動産業にヒント??

皆さんはテレビのニュースなどでミクシィという言葉をお聞きになったでしょうか。インターネットの世界では、最も世間の話題が多い中のひとつ、ミクシィ。株式会社ミクシィが運営するWEBサイトの名称である。同社によれば、“mixi”とは“mix”(交流する)と“i”(人)を組み合わせた言葉ということだが、ではどうしてこれほど世間の関心が高いのか。

東証マザーズに9月14日上場したミクシィ株は、買い注文が殺到し、公募売価の2倍を超える315万円まで買い気配値を上げた。会員数500万人を超えるSNS(ソーシャル・ネットワーキング・サービス)のトップランナーならではの熱狂ぶりだ。SNSは、入会済みの会員から招待がないと入れない「友人型サービス」。会員がある程度匿名性を下げて活動するため安心感と連帯感が向上し、利用率が高まっていることは前回述べた。更に言えば、様々な友人とのやりとりがガラス張りであるため、常に自分は素直なスタンスで皆と接することが回帰的に求められる。デタラメなこともやりにくなるはずだ。

そもそも、企業から提供される情報はたかが知れている。個人個人がミクロに情報を通わせるこのSNSというシステムは、ホームページから始まり、ブログに受け渡され、その先にあるものとして未来型の情報伝達授受手段であると考えられる。

さて、SNSは何もミクシィだけではない。例えば、クラシック音楽ファンの交流を深めるためのものや、医療従事者限定、ペットに特化したもの、50歳以上限定で一緒に旅に出る仲間などを募ることができるもの、地図に基づき情報を入力して、町の情報をつくっていきながら交流をするもの、専門学校生と企業をつなぎ就職活動を中心としたものなど様々。つまりは、日常的なやりとりを行う中で緩やかなネット上の友人関係を育み、物事の解決が計れば、ビジネス型のSNSが可能である。

不動産業界ではまだまともなものがないが、例えば、大規模なマンション群の管理会社を中心となってSNSを開くというのはどうだろう。マンションSNSに全員が集うことはないだろうが、自治会の集会に全員が参加することも同様でないことから、ひとつのサービスとしてはあり得る形である。

ネット的には狭所すぎて、隣人の悪口で終始してしまうのだろうか。しかし、隣の住人を知らない都会暮らしを改善する施策としては、考えてよいと思う。ルームメイトを探すSNSはイギリスにある。これは分かりやすい。ほかにも登録申請制なので正確にはSNSではないがリクルート社のSmatch住まいの相談室(<http://soudan.smatch.jp/index.html>)も書き込みが他の人から評価されることから、登録申請という部分だけ除けば、SNSに非常に近い。

住む地域や、資金、住まいの悩みなどについて、会員同士で相談・回答していきながら解決を計るコミュニティーである。現実の人間関係をかなり近い形でシステム化したこのSNSはこれから長きにわたって利用、発展することになることは間違いない。

(住宅新報2006年9月19日号より)



ミクシィのトップページ(上場前)



発行所

社団法人 全日本不動産協会

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 全代会館

TEL.03-3263-7030(代) FAX.03-3239-2198

<http://www.zennichi.or.jp/>

社団法人 不動産保証協会

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 全代会館

TEL.03-3263-7055(代) FAX.03-3239-2159

会員の方は、会費に購読料が含まれています。 制作・(株)住宅新報社

本誌掲載記事の無断転載を禁じます。