

月刊 不動産

REAL ESTATE REPORT



2008

JUNE

【特集1】

主な金融機関の 住宅ローン金利一覧

【特集2】

築年数から見た首都圏の不動産流通市場



自然と人との共存
育む北の大地
奮い起そう先人の開拓者魂



The 44th Nationwide
Real Estate Meeting
in HOKKAIDO

第44回 全国不動産会議 北海道大会

日時：平成20年10月2日(木) 13:30～19:30

会場：札幌コンサートホールKitara 札幌市中央区中島公園1番15号

- 式典：13:30～14:30 ●講演：14:40～15:30 渡辺 淳一(作家)
- 記念コンサート：15:50～17:00 幸田さと子ヴァイオリン・コンサート

懇親会

時間：17:30～19:30

会場：札幌パークホテル 札幌市中央区南10条西3丁目



札幌コンサートホールKitara



■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・北海道・札幌市
社団法人 全日本不動産協会 北海道本部 TEL:011-232-0550 ホームページ <http://www.zennichi-h.jp>

CONTENTS

2. 第44回全国不動産会議北海道大会のご案内
4. 【特集1】 **主な金融機関の住宅ローン金利一覧**
8. 不動産ニュービジネス最前線
「沿線の価値向上目指し 丸ごと一棟子育てマンション」京王グループ
10. 【特集2】 **築年数から見た首都圏の不動産流通市場**
13. 税務相談「相続土地の譲渡に係る相続税の取得費加算特例について」
14. 賃貸相談「賃貸事業用建物の使用細則」
15. 法律相談「目隠しの設置」
16. 平成20年度 中古戸建て・マンションの物件検査のお知らせ
19. 国土交通省からのお知らせ
住宅以外の家屋に係る不動産取得税の特例措置の創設について
20. 地方本部の動き 福井県本部
21. 平成20年春の叙勲・褒章受章／保証だより／弁済委員会審査結果
22. 地方本部活動
24. 4月新入会者名簿
25. 4月会の活動及び各種会議の要旨 ほか
26. 4月の事務局日誌
27. 全日共済会からのお知らせ／手付金保証制度
28. マンスリーコラム
「国土交通省2団体を初指定 住宅瑕疵担保履行法で」

*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

大分県 神楽女湖とショウブ



神楽女湖は、大分県別府市南部の鶴見岳南東側山腹にある。周囲1キロほどの森の中の小さな湖だ。湖畔には70品種、約30万本のハナショウブが植えられており、6月上旬から7月初旬にかけて見ごろをむかえる。

神楽女湖という名は、湖のほとりに鶴見岳神社の歌舞女が住んでいたという伝説による。古く歌舞は、天や地、神や自然と交流するためのものであり、神楽女は、神と交信し、村人に神の言葉を伝える巫女であつたと考えられる。

水沢には、ひつじ草、ヨシマコモなどの植物が生い茂り、カイツブリ、カワセミ、キセキレイなど、約30種の野鳥が生息している。早朝には朝靄が立ち込め、よりいっそう神秘的な光景となる。

【特集1】

主な金融機関の住宅ローン金利一覧 (平成20年5月7日調査)

住宅新報社 企画開発室

先ごろ、国土交通省が発表した「平成19年度民間住宅ローンの実態に関する調査」の結果によると、個人向け住宅ローン全体の新規貸出額のうち、固定期間10年超（全期間固定金利型、証券化支援ローン、固定金利期間選択型10年超の合計）の割合が、平成19年度上半期は17.4%（平成18年度21.1%）に減少した。一方、変動金利型の割合は、平成19年度上半期は28.2%（同16.1%）へと増加したことで、「足下の金利先高感が一時的に後退」との見解を示した。

また、住宅金融支援機構では「平成19年度住宅ローン利用に関するアンケート調査（第3回）」（対象者：平成19年11月～20年2月の民間住宅ローン利用者）の結果を発表。それによると、金利タイプ別の利用割合は、「固定期間選択型」49.0%、「全期間固定型」29.6%、「変動型」21.4%の順となった。今後1年間の住宅ローン金利見通しは、「現状より上昇」が29.1%（第2回は38.0%）で、先高感が弱まる結果となった。

今回は、主な金融機関の住宅ローン金利や特徴などを以下に紹介する。

●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、3つの金利方式から選べる。ゆとりがある時にまとめて返せるサービスも。	1億円以内	35年以内	2.875%	2年3.15%、3年3.25%、5年3.35%、7年3.50%、10年3.65%、15年4.20%、20年4.45% ※金利優遇あり
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（タイプ変更）などが行える。大規模リフォームにも使用可。	1億円以内	35年以内	2.875%	1年3.10%、2年3.15%、3年3.25%、5年3.40%、7年3.55%、10年3.75%、15年4.30%、20年4.55% ※金利優遇あり
	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日間の免責期間を超えて1年間継続した場合、別途保険金が支払われ、残高も0円に。	1億円以内	35年以内	2.875%	1年3.10%、2年3.15%、3年3.25%、5年3.40%、7年3.55%、10年3.75%、15年4.30%、20年4.55% ※金利優遇あり
	三大疾病保障付住宅ローン	対象商品に+0.2%で「ガンのみ保険型」、+0.3%で「三大疾病ワイド保険型+5」のどちらかのサービスを付けられる。	6,000万円以内	35年以内	3.175%	2年3.45%、3年3.55%、5年3.70%、10年3.95% ※優遇金利あり
三井住友銀行	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。インターネットを使えば一部繰上返済手数料無料など特典も充実。	1億円以内	35年以内	2.875%	2年3.15%、3年3.25%、5年3.40%、10年3.65% ※優遇金利あり
	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も。	1億円以内	35年以内	2.875%	2年3.15%、3年3.25%、5年3.40%、10年3.65% ※優遇金利あり
	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。どちらを選択しても金利の動向を見ながら、お得な方式に切替え可。	1億円以内	35年以内	2.875%	2年3.15%、3年3.25%、5年3.40%、7年3.55%、10年3.75%、15年4.30%、20年4.55%
りそな銀行・埼玉りそな銀行	りそな住宅ローン<親子二世代型>	現在同居中若しくは、将来的に同居を考えている親子を対象とした住宅ローン。共同で返済をすることができる。	1億円以内	35年以内	2.875%	2年3.15%、3年3.25%、5年3.40%、7年3.55%、10年3.75%、15年4.30%、20年4.55%
	りそな住宅ローン<超長期（全期間）固定金利型>	借入れ期間中は、金利も返済額も一定なので、計画的な返済が行える住宅ローン。新築の購入と借換えに使用可。	1億円以内	30年以内	—	20年以内3.00%、20年超25年以内3.15%、25年超30年以内3.25%

●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・変動金利を自由に選択でき、金利の動向に合わせたプランが立てられる。変動から固定への変更はいつでも可能。	1億円以内	35年以内	2.15%（長期金利連動型） 2.875%（短期金利連動型）	3年3.20%、5年3.30%、7年3.45%、10年3.55%、20年4.35% ※「当初固定期間間優遇型」適用金利あり
みずほ信託銀行	みずほ信託銀行の住宅ローン	固定金利、変動金利などのプランを用意。自己資金が少ない場合、頭金相当額や諸費用を含めて融資可能なことも。	1億円以内	35年以内	2.10%（長期プライムレート連動型） 2.875%（短期プライムレート連動型）	2年2.70%、3年2.80%、5年3.20%、10年3.80%、11年～35年2.80%
中央三井信託銀行	中央三井の女性専用住宅ローン「エグゼリナ」	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時金利優遇など、女性に向けた特典がある。	5,000万円以内	35年以内	2.875%	2年3.15%、3年3.25%、5年3.35%、10年3.65%、15年4.20%、20年4.45% ※優遇金利あり
住友信託銀行	住宅ローン「リレープランフレックス」	3プランの金利から返済方法を選択でき、切替えも可能。会員になるとインターネットや電話で一部繰上返済ができる。	1億円以内	35年以内	2.875%	2年3.10%、3年3.20%、5年3.30%、10年3.50%、15年4.00%、20年4.80%、30年5.00% ※上乗せプランは3.22%（返済利率）1.57%（上乗せ金利）10年3.22%（返済利率）4.80%（上乗せ金利）
オリックス信託銀行	住宅ローン 購入・建築プラン（一般利率コース）	借入れ限度額が2億円以内。ローン返済の口座は自由に指定ができる。また、優遇利率コースも用意。	2億円以内	35年以内	3.875%	3年固定特約型3.10%、5年固定特約型3.85% ※優遇コースあり

●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、繰上返済手数料が不要。スマート返済（自動繰上返済）を利用すれば、その累計金額を再度借入れできる。	1億円以内	35年以内	1.90%	1年2.70%、3年2.80%、5年2.90%、7年3.00%、10年3.25% ※優遇金利あり
あおぞら銀行	あおぞら住宅ローン	全国のゆうちょ銀行又は郵便局から手数料なしで返済が可能。また、保証料・団体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2.85%、3年2.90%、5年3.05%、7年3.55%、10年3.80% ※優遇金利あり
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。また、個人事業主や派遣・契約社員に向けたプランもある。	2億円以内	35年以内	2.90%～4.70%	1年固定3.10%～4.90%、3年固定3.50%～5.30%、5年固定4.40%～6.20%、10年固定4.80%～6.60%

●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	借入れが購入・建築資金の100%まで可能で、保証料、国信保険料は不要。最大95%まで借入れ可能なタイプも。	5,000万円以内	35年以内	2.875%	3年固定特約型3.25%、5年固定特約型3.35% ※優遇金利あり
日本住宅ローン	MCJフラット35	住宅購入費の最大90%まで借入れ可能な住宅ローン。金利は全期間固定となっていて、保証金・保証人は不要。	8,000万円以内	35年以内	—	2.83% (標準タイプ)
東芝住宅ローンサービス	東芝・フラット35住宅ローン	全期固定金利型の住宅ローンで、所要資金の90%まで借入れが可能。保証料・繰上返済手数料は必要ない。	8,000万円以内	35年以内	—	20年以内Aタイプ2.68%、Bタイプ2.83%、Cタイプ2.73%、21年以上Aタイプ2.95%、Bタイプ3.10%、Cタイプ3.00%
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と同時に利用できる人が対象。保証人は原則として必要なし。	2,000万円以内	30年以内	—	3.00%
ジェイ・モーゲージバンク	JMB住宅ローン フラット35	繰上返済手数料、保証人、保証料は不要。新築・中古のほか、セカンドハウスも対象となっている。	8,000万円以内	35年以内	—	Aタイプ2.95%、Bタイプ3.10%
SBIモーゲージ	SBI 住宅ローン【フラット35(保証型)】	返済用口座は、全国1,000以上の金融機関(郵便局も含む)から選択可能。保証料・繰上返済手数料は不要となっている。	8,000万円以内	35年以内	—	
東京合同ファイナンス	フラット35	借入れ全期間を通じて金利は固定。融資額は所要資金の90%までOKで、保証料や繰上返済の手数料も不要。	8,000万円以内	35年以内	—	融資比率70%以内2.85%、融資比率80%以内2.87%、融資比率90%以内(手数料2.10%の20年以内) 2.91% 、融資比率95年以内3.6%、融資比率100%以内(手数料2.10%の場合)3.14%、融資比率100%以内(手数料3.15%の場合)2.94%
ファミリーライフサービス	フラット35	4タイプの金利から選べる住宅ローン。最高8,000万円まで借りられ、保証料が0円、繰上返済手数料も0円となっている。	8,000万円以内	35年以内	—	標準タイプ1:3.13%、標準タイプ2:3.11%、手数料先払タイプ2:95%、最 限金利タイプ2:95%(当初10年)、3.13%(11年目以降) ※優遇金利あり
財形住宅金融	財形住宅融資	同社に出資している企業の社員が対象。借入れ金額は、住宅の新築・購入・改良にかかる費用の最大80%まで。	4,000万円以内	35年以内	—	5年固定金利1.74%
優良住宅ローン	マイホーム フラット35	最長35年の全期間固定金利の住宅ローンで、返済終了まで金利が変わらない。保証人や保証料などは必要なし。	8,000万円以内	35年以内	—	20年以内2.706%、21年以上2.976%

●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	連組住宅ローン (新築・建売購入・マンション購入・中古購入・リフォーム・借換プラン)	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	35年以内	3.125%	3年2.85%、5年3.55%、7年3.75%、10年4.00%、全期間 (5年以内) 3.55%、全期間 (5年超10年以内) 4.00%、全期間 (10年超15年以内) 4.65%、全期間 (15年超) 4.74% ※優遇金利あり
青森銀行	あおぎん「スーパー住宅ローン」	申込みは自己資金ゼロでもOK。また、最長1年以内の元金返済済置も可能で、親子リレー返済・上限金利付きも選べる。	5,000万円以内	35年以内	3.125%	3年1.20%～2.20%、5年1.95%～2.70%、10年2.10%～3.40% ※平成20年6月30日(月)までの優遇金利
みちのく銀行	くみちのく>金利選択型住宅ローン	固定金利特約期間以外なら、金利の変動に合わせて固定・変動金利の選択ができる。三大疾病などの保障が付くプランも。	6,000万円以内	35年以内	3.125%～3.275% ※数値は保証料前払型	3年1.20%～1.50%、5年1.95%～2.45%、10年2.10%～2.60% ※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」(標準タイプ)	増・改築や中古住宅購入、リフォームなどに幅広く利用できる住宅ローン。また、所要資金最大100%まで申込みOK。	5,000万円以内	35年以内	5年以内3.025%、5年超10年以内3.075%、10年超3.125%	3年2.40%、5年2.70%、10年3.45%
北都銀行	ガン保障特約付住宅ローン	申込み時の年齢が50歳以下で初めて「ガン」と告知された場合、ローン残高が0円に。 ※金利は標準金利に+0.2%	5,000万円以内	35年以内	3.325%	3年2.55%、5年2.90%、7年3.30%、10年3.65% ※キャンペーン金利あり
荘内銀行	<荘銀>金利選択型住宅ローン	借入れ時に、変動金利が固定金利かを選択。変動の場合はいつでも、固定の場合は特約期間終了後に変更できる。	1億円以内	35年以内	3.125%	2年2.30%、3年2.45%、5年2.90%、7年3.10%、10年3.50%
山形銀行	金利選択型住宅ローン「オーダーメイド」	土地・建物購入や登記費用などに利用OK。借入れ期間中、何回でも変動・固定の変更可能 (固定の場合は期間終了後)。	5,000万円以内	35年以内	3.125%	2年2.30%、3年2.45%、5年2.90%、10年3.45%、15年4.25%
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・ガンなどと診断された場合は、保険で住宅ローン残債を全額返済。 ※金利は店頭表示金利に+0.2%	5,000万円以内	35年以内	3.325%	2年2.65%、3年2.70%、5年2.85%、7年3.00%、10年3.30%
東北銀行	とうぎんハイパワー住宅ローン	金利は変動・固定から選択。住宅購入や増改築、引越費用、住宅取得に伴う家具・家電の購入 (200万円まで) に使用OK。	5,000万円以内	35年以内	3.125%	1年2.30%、3年2.45%、5年2.50%、10年2.90%
七十七銀行	77住宅ローン<マイホーム口>	担保評価額の最大200%まで借り入れることが可能。また、返済は夫婦若しくは親子で行うこともできる。	5,000万円以内	35年以内	2.875%	2年1.95%、3年2.00%、5年2.45%、10年3.20%、固定金利型4.35% ※優遇金利あり
東邦銀行	スーパー住宅ローン「プラス5」	住宅資金の100%まで融資可能。諸費用の支払や他のローンのとりまとめ資金は500万円までプラス融資。	8,000万円以内	35年以内	3.125%	3年2.55%、5年2.75%、10年3.25%
群馬銀行	ガン保障特約付住宅ローン	ガンと診断された場合はもちろん、死亡・高度障害についても住宅ローン残高が0になる。 ※金利は通常金利に年+0.2%	5,000万円以内	35年以内	3.325% (保証料銀行払い 3.525%)	3年3.10% (3.30%)、5年3.30% (3.50%)、7年3.45% (3.65%)、10年3.70% (3.90%) ※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。住宅の新増改築に伴う、エクステリアやインテリア資金としても使用できる。	7,000万円以内	35年以内	3.125%	3年2.90%、5年3.10%、10年3.55%、20年4.45%
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。エコ住宅などに対する金利優遇措置もある。三大疾病保障などを付加することもできる。	5,000万円以内	35年以内	2.875%	3年2.90%、5年3.05%、10年3.40% ※金利優遇あり
関東つば銀行	返済サポート保険付金利選択型住宅ローン	病氣・ケガで入院、自宅療養 (医師の指定) による長期療養を余債なくされた場合、ローン返済をサポートしてくれる。	5,000万円以内	35年以内	3.075%	3年3.10%、5年3.25%、10年3.60% ※最優遇適用金利あり
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「過期優遇コース」と、固定期間金利が大幅に優遇される「当初優遇コース」がある。	1億円以内	35年以内	2.125% ※当初優遇コースの場合	2年2.15%、3年2.20%、5年2.35%、10年2.65% ※過期優遇コースの場合
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%まで借入れ可能。変動・固定・全期間固定などのコースから金利選択ができる。	1億円以内	35年以内	2.875%	2年2.95%、3年3.15%、5年3.40%、7年3.50%、10年3.60%、15年4.40%、20年4.80% ※金利優遇あり
千葉興業銀行	コスモスホームローン	借入れ時に変動金利型、固定金利型のどちらかを自由に選べ、その後も金利状況に合わせて変更することが可能。	1億円以内	35年以内	2.875% (保証料前払い方式)	2年2.95%、3年3.15%、5年3.40%、10年3.60% (保証金前払い方式) ※優遇金利あり
東京都民銀行	住宅ローン 選択上手	固定金利選択型。住宅の新築・増改築をはじめ、建売住宅、分譲マンション、中古住宅の購入資金などに使用できる。	5,000万円以内	35年以内	2.875%	3年3.35%、5年3.55%、7年3.60%、10年3.65%、15年4.20%、20年4.45%
横浜銀行	<はまぎん>の住宅ローン	最大1.2%全期間優遇。住宅の新築・購入資金や増改築・補修・改築資金、同時に必要となる諸費用などにも利用できる。	1億円以内	35年以内	2.875%	3年3.25%、5年3.35%、10年3.65% (固定金利指定型)、15年2.50%、20年2.75% (固定金利型)、35年3.18% (超長期固定金利型)
第四銀行	だいに四・住・泰住宅ローンDJ21	保証料前払型と後払型から選択。前払型なら金利0.2%を適用。また、給与振込みを指定すれば金利優遇も。	1億円以内	35年以内	3.125%	3年2.55%、5年2.90%、10年3.35% ※優遇金利あり
北越銀行	金利選択型住宅ローンまいばへむ	返済は、「親子リレー型」や「ご夫婦連帯債務型」もOK。金利は、変動・固定から選択し、切替えも可能。	5,000万円以内	35年以内	3.125%	3年2.60%、5年2.95%、10年3.45% ※優遇金利あり
山梨中央銀行	自由設計型住宅ローン	返済額を夫婦共働きで増やしたり、育児期間中は少なめにするなど、シーンにあわせ自由に返済計画が立てられる。	5,000万円以内	35年以内	2.875%	3年3.15%、5年3.25%、10年3.55% ※優遇金利あり
八十二銀行	住宅ローン	住宅の新築や増改築、中古住宅購入のほか、インテリア用品や引越費用などにも幅広く利用できる住宅ローン。	1億円以内	35年以内	3.00%	3年2.65%、5年3.05%、10年3.40%、15年3.80%
北陸銀行	住宅ローン夢ホーム	金利は変動金利型や固定金利特約型から選択可能。また、金利優遇や8つの疾病保障、失業信用費用保険なども。	1億円以内	35年以内 (分譲マンションは40年以内)	2.875%	2年2.25%、3年2.35%、5年2.80%、10年3.30% ※最優遇金利あり
富山銀行	とやま住宅ローン	「固定金利」と「変動金利」を、何度でも自由に選択OK。また、給与の振込みなどを指定すると金利が優遇になる。	5,000万円以内	35年以内	2.875%	2年1.50%、3年1.90%、5年2.20%、10年3.20% ※最優遇金利あり
北國銀行	北國住宅ローン ラ・メゾン	建築価格の最大100%まで融資を受けられる住宅ローン。10年特約固定金利には特別金利が設定されている。	1億円以内	40年以内	2.825%～3.025%	2年1.30%～2.30%、3年1.30%～2.30%、5年1.80%～2.80%、10年2.30%～3.30%、20年2.85%～3.85% ※最優遇金利あり
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回利率の見直しができる。	1億円以内	35年以内	2.875%	2年3.10%、3年3.15%、5年3.30%、7年3.50%、10年3.75%
福井銀行	住宅ローン「タクロー」	借入れ時に「保証料一括前払不要型」を選んだ場合、分割が可能。金利は固定金利選択型と変動金利型から選べる。	1億円以内	35年以内	3.025%	2年2.30%、3年2.35%、5年2.90%、10年3.60% ※最優遇金利あり



スルガ銀行	スーパーホームローンワイド	最大3億円まで借入れOK。融資期間は、一戸建ては40年以内、マンションは50年以内。保証料も不要となっている。	1億円以内	50年以内	3.975%～5.875%	—
清水銀行	しみず住宅ローン	従来の使用方法に加え、外溝・植栽・門扉などエクステリア、家電・家具などインテリア資金、引越費用等にも利用可能。	1億円以内	35年以内	2.675%～2.875%	2年3.15%、3年3.30%、5年3.55%、10年3.80%
大垣共立銀行	住宅ローン「フットワーク」	融資利率は、金利変動型・固定金利選択型(3年・5年・10年)、上限金利設定型から選択OK。ボーナス併用もできる。	1億円以内	35年以内	2.875%	3年2.75%、5年3.25%、10年3.30%
十六銀行	じゅうろく住宅ローン	金利選択型(2WAY)なら、変動金利が固定金利を自由に選択・変更ができる。返済時はボーナス併用OK。	1億円以内	35年以内	2.875%	3年2.75%、5年3.25%、10年3.30%
三重銀行	みえぎんお住まいローン「マイホームナビ」	金利は変動・固定のいずれから選択可能。新築だけでなく中古住宅購入や増改築など利用可能な用途も幅広い。	1億円以内	35年以内	2.875%	3年2.65%、5年3.20%、10年3.25% ※優遇金利あり
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、その時点の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。	1億円以内	35年以内	—	3年1.40%、5年1.60%、10年2.00% ※保証料一括前払方式の場合
滋賀銀行	スーパー住宅ローン	給与所得者は勤続1年以上、自営業者などは営業年数3年以上の方が対象。住宅資金や諸費用を共にカバー。	5,000万円以内	35年以内	2.875%	2年3.00%、3年3.10%、5年3.45%、7年3.70%、10年3.85% ※最優遇金利あり
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。返済は50%までボーナス併用も可能。	1億円以内	35年以内	2.875%	2年2.90%、3年3.00%、5年3.25%、10年3.50%
近畿大阪銀行	住宅ローン	「変動金利型」、「固定金利型」のどちらの返済方法を選ぶ、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	2.875%	2年3.15%、3年3.25%、5年3.40%、10年3.75%
泉州銀行	<センギン>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つから金利を選択。変動から固定への変更はいつでもできる。	1億円以内	35年以内	2.875%	3年3.30%、5年3.40%、10年3.75% ※最大優遇金利あり
池田銀行	<池田>住宅ローン	新築のほか、中古住宅(マンション含)の購入にも使用OK。変動金利型と固定金利選択型の2タイプを自由に選ぶ。	1億円以内	35年以内	2.875%	3年3.20%、5年3.35%、7年3.50%、10年3.65%、15年4.20%、20年4.45% ※最優遇金利あり
南都銀行	<ナント>ホームローン	融資期間は40年以内とゆとりある返済が可能。また、新築・購入資金のほか、諸費用の支払にも利用OK。	1億円以内	40年以内	2.875%	2年3.10%、3年3.20%、5年3.35%、10年3.70%
紀陽銀行	紀陽住宅ローン「マイチョイス」	借入れ当初、変動・固定金利のいずれかを自由に選択。また、変動金利期間中は、いつでも固定金利に変更可能。	1億円以内	35年以内	2.825%	3年3.05%、5年3.10%、10年3.40% ※最優遇金利あり
但馬銀行	たんぎん住宅ローン	借入れ当初は変動金利・固定金利の2つから自由にチョイス。また、変動から固定への変更はいつでも可能。	1億円以内	35年以内	2.875%	3年3.15%、5年3.35%、10年3.65% ※最優遇金利あり
鳥取銀行	とりぎんベストホームローン	住宅資金の100%を借入れ可能。また、住宅の新築・購入などにかかる諸費用の支払にも利用できる。	5,000万円以内	35年以内	2.80%	3年2.90%、5年3.20%、10年3.80% ※新規取組金利あり
山陰合同銀行	スーパー住宅ローン	借入れから完済まで全期間固定金利。事務手数料の上乗せで、土地・建物の購入価格(税抜)の110%まで借りられる。	5,000万円以内	35年以内	—	当初10年間2.85%、11年目以降3.45%
中国銀行	ちゅうぎんクイック住宅ローン	住宅取得時に必要なエクステリア・インテリアなど諸費用にも利用OK。保証料を金利に上乗せすることも可能。	1億円以内	35年以内	2.775%	3年2.80%、5年3.10%、10年3.70% ※優遇金利あり
広島銀行	<ひろぎん>住宅ローン	固定・変動選択型の場合は、オール電化やガス化住宅など金利が優遇に。親子リレー型の返済プランもある。	1億円以内	35年以内	2.775%	3年2.80%、5年3.10%、10年3.75% ※数値は固定・変動選択型のもの
山口銀行	住宅ローン	返済プランは「固定金利型」、「変動金利型」、「固定金利選択型」、「段階金利型」の4種あり、自分に合ったものを選ぶ。	1億円以内	35年以内	2.875%	4.50%(固定金利型) 2年2.70%、3年2.90%、5年3.30%、10年3.75%(固定金利選択型) ※優遇金利あり
阿波銀行	あわぎんガン保障特約付住宅ローン	初めてガンと診断された場合、一定の条件を満たせば住宅ローン残高が0になる。 ※基準金利に+0.2%	5,000万円以内	40年以内	3.325%	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「グッドチョイス」	面積制限や受付期間がなく、申込みは自由。返済方法は固定・変動を自由に選べる。口座振替指定で金利優遇も。	1億円以内	35年以内	3.125%	3年1.50%、5年2.05%、10年2.40% ※数値は初回固定金利期間のもの ※最優遇金利あり
伊予銀行	まるごと住宅ローンワイド	「事前審査申込書」と「住宅地図」のみで事前審査を行い、翌営業日に回答。新築・購入、引越費用などに利用可。	1億円以内	35年以内	3.00%	3年1.20%、5年1.70%、10年2.10% ※新規融資利率のもの
四国銀行	金利選択型住宅ローンツインプラン	借入れ当初、「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。金利の動向によって変更も可能。	1億円以内	35年以内	3.125%	3年2.90%、5年3.30%、10年3.90% ※新規実行優遇金利あり
福岡銀行	ふくぎん住宅ローン	住宅の新築・購入に掛かる費用のほか、付帯工事費や諸費用にも利用できる。一定条件を満たせば金利が優遇に。	1億円以内	35年以内	3.125%	2年2.90%、3年3.15%、5年3.30%、10年3.55%
西日本シティ銀行	NCB建築名人	諸費用を含んだ全額ローンを申込み可能。また、中古住宅購入の場合は、リフォーム費用を併せて借入れできる。	1億円以内	35年以内	3.125%	2年3.10%、3年3.45%、5年3.65%、10年3.90%、15年4.80%、20年5.75% ※優遇金利あり
筑邦銀行	ちくぎん住まいる住宅ローン	住宅やマンションの新築・購入から借換えまで、幅広い目的で利用できる。オール電化住宅なら金利優遇あり。	6,000万円以内	35年以内	3.125%	3年3.15%、5年3.30%、10年3.55%
佐賀銀行	住まいるいちばん プラス	新築・購入のほか、つなぎ資金への利用も可能。また、取得に当たって必要となる諸費用の支払もOK。	6,000万円以内	35年以内	3.125%	3年2.90%、5年3.20%、10年3.45%
十八銀行	<18>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	3.00%(保証料一括型)	2年2.90%、3年2.95%、5年3.10%、10年3.55%(保証料一括型) ※優遇金利あり
親和銀行	しんわ住宅ローン100	所要資金の100%を借り入れることが可能。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。	1億円以内	35年以内	3.125%	2年2.90%、3年3.15%、5年3.30%、10年3.55% ※優遇金利あり
肥後銀行	肥後銀行ホームローン	変動・固定を選択可能。「わくわくクラブ(R)」会員はポイントが100以上なら、当初3年間の金利が年0.2%優遇。	5,000万円以内	35年以内	3.125%	3年3.10%、5年3.30%、10年3.50%
大分銀行	住宅ローン「夢ホーム100%」	返済プランは、「変動金利型」と「固定金利型」から選択可能。また、ボーナス月は返済を増額することもできる。	5,000万円以内	35年以内	3.125%	2年2.80%、3年3.00%、5年3.20%、7年3.40%、10年3.60% ※優遇金利あり
宮崎銀行	新型住宅ローン100%型	担保評価額の100%まで借入れできる住宅ローン。新築・購入はもちろん、増改築への利用もできる。また、保証人不要。	5,000万円以内	35年以内	3.125%	2年2.50%、5年3.10%、10年3.70% ※固定金利型5.28%
鹿児島銀行	かぎんの住宅ローン	所要資金の最大100%まで融資が可能。住宅取得に掛かる費用ほか、引っ越しやインテリアなど付随する費用に利用できる。	5,000万円以内	35年以内	3.125%	2年2.85%、3年2.90%、5年3.00%、10年3.55%、15年3.95%、20年4.15% ※優遇金利あり
琉球銀行	金利選択型住宅ローン	保証人は原則不要。返済プランは、固定と変動から選択できる。3大疾病・5つの慢性疾患の保証付きプランもある。	1億円以内	35年以内	3.125%	3年2.95%、5年3.25%、10年3.95% ※平成20年5月31日(土)まで金利優遇あり
沖縄銀行	リビングニース付三大疾病保障特約付住宅ローン	ガン、脳卒中、心筋梗塞の三大疾病と診断された場合は、一定の条件を満たすと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%

●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2種類のうちどちらかを選択。また、親子リレー特約や、夫婦連帯返済プランなどもある。	1億円以内	35年以内	2.875%	3年2.95%、5年3.50%、10年4.00%、15年4.30%、20年4.55%
札幌銀行	新型住宅ローン	完全変動が固定特約で選択可能。保証人は原則不要。勤務年数1年以上から利用できる(自営業は同一営業3年以上)。	5,000万円以内	35年以内	2.875%	3年3.10%、5年3.65%、10年4.15% ※金利優遇あり
北日本銀行	安さんワイド	返済期間は最長40年。最長1年は利息のみの返済が可能。オール電化や岩手県産材使用住宅などは金利優遇もある。	1億円以内	40年以内	4.225%(ガン保険・失業保険ありの場合)	—
仙台銀行	住宅ローン	土地や住宅の購入資金、住宅の新築・増改築資金のほか、それに伴う諸費用(保証料・長期火災保険料等)にも利用可。	5,000万円以内	35年以内	2.875%	2年2.20%、3年2.40%、5年2.95%、10年3.90%
福島銀行	福銀住宅ローン	マイホーム購入資金のほか、建築のための土地購入資金としても利用OK。融資金の50%以内でボーナス併用返済可能。	6,000万円以内	35年以内	3.125%	3年2.50%、5年2.80%、10年3.60% ※全期間優遇型 ※金利優遇あり

大東銀行	だいとう 住まいのいちばん プラス	新築、中古、借換え問わず35年間で融資OK。勤続2年以上、前年度年収税込み100万円以上で申込み可。	6,000万円以内	35年以内	3.125%	3年2.40%、5年2.80%、7年3.20%、10年3.35%
東和銀行	東和信用保証付住宅ローン（スーパーワイド）	前年の税込み年収が300万円以上なら融資が可能。返済プランは変動金利と固定金利選択型の2種類から選べる。	5,000万円以内	35年以内	3.125%	3年2.90%、5年3.10%、7年3.30%、10年3.45%
栃木銀行	住まいのいちばん プラス	住宅の新築・購入・増改築へ利用できる。変動金利型、固定金利型に加え、最長20年の全期間固定型もある。	6,000万円以内	35年以内	3.125%	3年2.80%、5年3.20%、10年3.50%、20年4.55%
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	35年以内	2.875%	3年2.90%、5年3.05%、10年3.40%
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。担保評価額の100%まで借入れ可能。	6,000万円以内	35年以内	2.875%	2年2.95%、3年3.15%、5年3.40%、10年3.60%、15年4.40%、20年4.80% ※平成20年9月30日（火）まで金利優遇あり
東日本銀行	住宅ローン	前年の年収が200万円以上なら融資可能。住宅の新築・増築・購入資金、借換えや住み替えなどに利用できる。	1億円以内	35年以内	2.875%	2年3.15%、3年3.25%、5年3.35%、10年3.65%
東京スター銀行	預金連動型住宅ローン（スターワン住宅ローン）	預金連動型の住宅ローン。ローンから普通預金を差し引いた残高にしか金利がかからない仕組みになっている。	1億円以内	35年以内	2.95%	3年3.25%、5年3.30%、10年3.50%
神奈川銀行	住宅ローン「我が家」	変動、固定から選択可。不動産の建築・購入価格の100%まで借入れできる。勤続期間5年以上の会社員・公務員が対象。	5,000万円以内	35年以内	2.875%	2年3.00%、3年3.15%、5年3.55%、10年3.85% ※金利優遇あり
大光銀行	ガン保障特約付き・リビングニーズ特約付き住宅ローン	「住まいのいちばんプラス」に、万が一ガンなどになった際に、ローン残高が保障される制度。 ※基準金利+0.1%	5,000万円以内	35年以内	3.225%	3年2.45%、5年2.85%、8年3.20%、10年3.30%
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場合、最大で200万円の上限せが可能。金利は固定・変動の2種類。	5,000万円以内	35年以内	3.00%	3年2.70%、5年3.25% ※優遇金利あり
富山第一銀行	住宅ローン・基本コース	担保評価額の80%まで利用できる。勤続年数1年以上（自営業の場合は営業年数3年以上）から申込みできる。	1億円以内	35年以内	2.40%	10年以内3.50%、20年以内4.00%、20年超4.50% ※固定金利特約型3年2.15%、5年2.40%、10年2.68% ※最優遇金利あり
福邦銀行	金利選択型住宅ローン	借入れ時又は、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・自由に選択可能。	6,000万円以内	35年以内	—	2年2.30%、3年2.35%、5年2.90%、10年3.60% ※優遇金利あり
静岡中央銀行	しずちゅうホームローン	変動金利、固定金利選択型のコンビネーション型からプランを選択。給与取得者の場合、勤続年数1年から借入れ可。	8,000万円以内	35年以内	2.875%	3年3.20%、5年3.60%、10年3.85% ※優遇金利あり
岐阜銀行	岐阜銀行住宅ローン「G・すまいる」	土地及び住宅の購入資金のほか、新築・増改築・借換え・諸費用の支払にも利用できる。	6,000万円以内	35年以内	2.875%	3年2.65%、5年3.20%、10年3.45% ※金利優遇制度あり
愛知銀行	住宅ローン	住宅の新築・増改築の資金に利用できる。借入れ当初に固定・変動を選択。2つの金利方式を途中で変更することもOK。	5,000万円以内	35年以内	2.875%	3年2.70%、5年3.30%、10年3.50%
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掛からない住宅ローン。購入額（又は諸費用）の最大100%までの融資が可能に。	5,000万円以内	35年以内	2.875%	2年2.65%、3年2.70%、5年3.15%、10年3.30%
中京銀行	中京住宅ローン	固定・変動と2つの金利タイプから自分に合うものを選択。給与所得者も自営業者も1年以上継続なら申込みOK。	5,000万円以内	35年以上	2.875%	2年2.60%、3年2.65%、5年3.20%、7年3.25%、10年3.30%
第三銀行	住宅ローン	変動・固定型の2種類から選択が可能。自己資金不要で、住宅の新築・購入に掛かる費用の全額を融資してくれる。	1億円以内	40年以内	2.875%	3年2.90%、5年3.10%、10年3.45%
びわこ銀行	びわこ住宅ローン50年ゆとりプラン	所要費用の100%を融資OK。給与所得者の場合は勤続年数1年から申込みできる（事業者は同一営業を3年以上）。	5,000万円以内	50年以内	2.875%	2年2.95%、3年3.10%、5年3.40%、7年3.55%、10年3.65% ※2年・3年・5年・変動は最優遇金利あり
関西アーバン銀行	50年住宅ローン	変動・固定があり、原則1年以上継続して同一勤務先に勤務している給与所得者が対象。最終返済期限は満60歳まで。	4,000万円以内	50年以内	2.875%	3年3.25%、5年3.40%、10年3.65%
大正銀行	大正住宅ローンご近所	住宅購入資金などに利用可。給与・公共料金振込みなどのセット条件は一切なし。最終返済年齢は満80歳未満。	6,000万円以内	35年以内	2.375%	—
みなと銀行	みなと住宅ローン	前年度税込み年収が200万円以上の人が対象。新築・購入、増改築に利用可能で、変動金利と固定金利を選択する。	1億円以内	35年以内	2.875%	2年3.15%、3年3.25%、5年3.40%、10年3.60%
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	35年以内	2.875%	3年1.15%～2.35%、5年1.65%～2.85%、10年1.95%～3.15% ※優遇金利あり
トマト銀行	トマト・ハピネス住宅ローン	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。返済プランは、5タイプの中から選べる。	6,000万円以内	35年以内	3.125%	3年2.65%、5年3.05%、10年3.50%、25年以内2.90%、35年以内3.05% ※3年・5年・10年のみ優遇金利あり
もみじ銀行	くもみじ>新築住宅ローン	新築・購入のほか、セカンドハウスの購入にも利用できる。返済は固定変動選択型・全期間固定金利型から選択可能。	5,000万円以内	35年以内	3.125%	3年2.80%、5年3.10%、10年3.75%
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。返済は変動・固定の2つから選べ、ボーナス時は返済額を増額させることが可能。	5,000万円以内	35年以内	2.875%	3年2.90%、5年3.30%、10年3.75%
徳島銀行	とくぎん住宅ローン	固定・変動金利型、固定・変動金利選択型から返済方法を選ぶ。最大で1億円までの融資の利用が可能。	1億円以内	35年以内	2.875%	3年2.10%、5年2.60%、10年3.30% ※優遇金利あり
香川銀行	新香川ハッピー住宅ローン「固定・変動金利選択型」	借入れ当初は固定金利の3年、5年、10年間から選択。一定期間経過後は、固定・変動の選択が可能になる。	1億円以内	35年以内	2.875%	3年2.05%、5年2.40%、10年3.05% ※優遇金利あり
愛媛銀行	ひめぎん あったか住宅ローン	融資決定時と貸出し実行時で、金利の低い方を選択することができる。 ※ただし、35年固定金利型は除く。	1億円以内	50年以内	3.00%	3年2.40%、5年2.80%、10年3.50%、35年固定3.00% ※35年固定は新規貸出優遇金利の数値。ほかも新規貸出優遇金利あり
高知銀行	四国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。金利は変動と固定の2種類から選択可能。また、保証人は原則不要。	1億円以内	35年以内	2.925%	3年2.90%、5年3.30%、10年4.00% ※新規実行優遇金利あり
福岡中央銀行	住宅ローン	最終返済時の年齢は満80歳未満（場合により82歳未満）。マイホーム資金のほか、ローンの借換えにも使用可。	6,000万円以内	35年以内	3.125%	3年3.10%、5年3.30%、10年3.55% ※優遇金利あり
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	35年以内	2.15%（長期プライム） 3.125%（短期プライム）	4.47% ※固定・変動金利選択型の場合3年3.00%、5年3.20%、10年3.75% ※優遇金利あり
長崎銀行	住宅ローン「我が家」	住宅の新築、増築などに使用できる。変動と固定があり、固定金利選択型の場合、3年、5年、10年、15年、20年から選択可。	1億円以内	35年以内	3.125%	3年3.20%、5年3.45%、10年3.85%、15年4.75%、20年5.70% ※優遇金利あり
熊本ファミリー銀行	住宅ローン	新築・購入・増改築に使用できる。オール電化住宅やガスエコ設備工事には金利が優遇されるエコプランが利用できる。	1億円以内	35年以内	3.125%	3年3.10%、5年3.20%、10年3.45%
豊和銀行	住まいのいちばん プラス	返済プランは変動金利型、固定・変動金利選択型の2種類を選択可能。固定金利型は最長で20年固定が利用できる。	6,000万円以内	35年以内	3.125%	2年3.15%、3年3.15%、5年3.20%、10年3.55%、15年4.65%、20年5.60% ※優遇金利あり
宮崎太陽銀行	住まいのいちばん	新築・購入・借換えなどに利用できる。土地建物の100%に加えて諸費用までカバー。税込み年収100万円以上から利用可。	6,000万円以内	35年以内	3.125%	2年2.50%、5年3.30%、10年3.90% ※最優遇金利あり
南日本銀行	がん保障特約付き住宅ローン50%保障型	初めてのガンや死亡・高度障害の際、ローン残高50%相当額の診断給付金を支払う。金利+0.2%で100%保障タイプも。	1億円以内	35年以内	3.45%	2年1.85%、5年1.95%、10年2.50%
沖縄海邦銀行	金利選択型住宅ローン	借入れ期間中、「変動金利」と「固定金利」を自由に選択可能。保証人不要。土地のみでも3,000万円の融資可。	5,000万円以内	35年以内	3.125%	5年3.25%、10年4.00% ※優遇金利あり
八千代銀行	住宅ローン	変動・固定の金利プランを何でも変更可能。基準金利+0.3%で三大疾病保障付団体信用生命保険への加入も。	1億円以内	35年以内	2.875%	3年3.20%、5年3.35%、10年3.65%、20年4.25% ※優遇金利あり

【フラット35】金利 返済期間が21年以上の場合の金利幅 2.95%～3.55%、返済期間が20年以下の場合の金利幅 2.68%～3.30% 詳しくは住宅金融支援機構ホームページまで <http://www.flat35.com/>

注）当データは平成20年5月7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。

沿線の価値向上目指し 丸ごと一棟子育てマンション

京王グループ

国、自治体、企業、地域社会が連携して少子高齢化に取り組むなか、京王グループが子育てに特化したマンションを供給している。今年3月に完成した「京王アンフィール高幡」は、子育てに適した住居のほか、保育所や幼児教室、自治体の子育て支援センターを併設しており、随所に子育てに配慮した工夫を取り入れた賃貸マンションとして、注目を集めている。

●電鉄会社の新たな取り組み

今年3月に完成し、同月下旬より入居を開始した「京王アンフィール高幡」は、子育て家族に適した機能を取り入れた賃貸マンションだ。各住戸には、子育て経験者や子育て支援の専門家らの声を反映し、子育て家族にとって安心かつ便利な機能を随所に取り入れている。さらに、建物の中には保育所、幼児教室、自治体の子育てサービス施設を併設した“丸ごと一棟子育てマンション”だ。

このマンションを計画し建設したのは、民間鉄道会社大手の京王電鉄。同社はこれまでに十数棟のマンション事業を手掛けてきたが、子育て支援に特化した物件は今回が初めて。こうした不動産業のほか、百貨店、スーパーを始めとした流通業、ホテルなどのレジャー・サービス業にも注力し、グループとして沿線環

境の充実を目指して多角的に取り組んできた。

この沿線価値向上の一環として、今回、取り組みを始めたのが、子育て支援業だ。同社は2007年4月、株式会社京王子育てサポート（東京都新宿区、京王電鉄100%出資子会社）を設立。保育施設の運営を中心に子育て関連サービスの供給を主要業務とした事業をスタートした。

●子育て支援マンションの概要

“丸ごと一棟子育てマンション”の「京王アンフィール高幡」は、東京都日野市、同社沿線の高幡不動駅にほど近いところに建設された。同駅から徒歩2分、多摩モノレール線高幡不動駅からは徒歩1分という利便性の高い立地だ。敷地面積は690㎡、（建築面積519㎡）。RC造、地下1階地上8階建てで総戸数は25戸となっている。

それぞれの住戸には、子育て家族が安心して便利に生活できるよう、様々な工夫を取り入れた。動線を区切らない間取り、音の問題を軽減する壁・床・天井、採光に配慮した設計のほか、ベビーカーの置けるゆったりしたスペースの玄関、子供にも優しい低床タイプの浴槽、対面キッチン、広い収納など、子育て中の家族にとって便利で安全な機能が満載だ。トイレと浴室をあえて隣に配置したのも、子供の行動に着目した結果。用足しに失敗しても、入浴前に用を足すときにも、すぐ隣に配置するのが便利と保育所関係者からアドバイスがあった。

一方の併設施設でも、随所に工夫が見られる。今回、マンションに新設した「京王キッズプラッツ高幡」は、同社の手掛ける東京都認証保育所の第2弾。高幡のオープンに先駆け、3月に「京王キッズプラッツ多摩川」の営業を開始している。こちらはマンション併設という形ではないが、自社の運営する公園に隣接し、環境に配慮した保育所だ。安全で快適な空間を有するだけでなく、子供が長時間過ごしても飽きることはないよう、デンー英語のDEN（巣、ほら穴、こぢんまりした私室）を語源とした趣味を楽しむための部屋ーや畳スペースなどを取り入れたり、トイレトレーニングをスムーズに行えるよう、広さやデザイン

▶京王アンフィール高幡の外観。建物1階にクリニック、2、3階部分に保育所、幼児教室、自治体支援センターがある



◀「デン」を設えた保育所内部。変化のある空間が子どもの成長を育む

▶木をふんだんに使用した内装。奥にあるのは量りム



も工夫されている。

保育所のほかにも、「幼児教室」や「日野市立子ども家庭支援センター」をマンション内に併設した。幼児教室では未就学児に向けて、多彩なプログラムを用意している。幼稚園や保育所に入園する前のプレスクール、英会話、リトミック、絵画などのプログラムから、好きなクラスを選ぶことができる。「日野市立子ども家庭支援センター」は、自治体が運営する相談センター。子供や家庭に関する問題に対して、面談や電話相談などを行う窓口だ。

●社員の生の声を反映

これら保育所と幼児教室の運営を行うのが、新たに設立した京王子育てサポートだ。田中恵理社長は、郊外のショッピングセンター事業などを手掛けた経験を持つ。

子育てマンション、子育て施設の計画に当たり、ニーズを調査することから始めた。社内でアンケート調査やグループインタビューを行い、子育て経験者の生の声を拾い上げる作業だ。

「子育て経験のある社員に集ってもらい、要望や意見をいろいろ聞き取りました。回答は、子供の年代によって要望、理想像が全く異なり、ばらつきのあるものでした。ある程度、集約された回答を予想していたので、これは予想外でしたね」と話すのは同社の田中社長。

幅広い要望を取り入れると、結局、一般のマンションと変わらない仕様になっていく。そこで対象となる子供の年代を絞り込む必要があるが、設定を誤れば今回の事業全体の目的は果たせない。地域の子育て支援団体からの情報を取り入れながら、京王電鉄の開発部門とともに試行錯誤を繰り返し、最終的に未就学児を対象とすることを選択した。保育所の不足から待機児童がなかなか解消されない現状を、まず何とかしたいという方針だ。

●長期的対応が必要な分野

物件の反響はというと、入居者募集開始後25戸中、申込み、契約を合わせて21戸の入居が決まった(5月16日現在)。

「ニーズのある供給事業だったので、早々に全戸が埋まるかと思うかもしれませんが、子供関連の施設やサービスが定着するには、ある程度、時間が掛かると聞いていましたので、まずまずの滑り出しだと思います」(田中社長)。

利用年齢という制限があるため、利用希望者がすぐに集まるとは限らない。口コミなどで母数が増える助走期間が必要なのだ。女性が多く勤務する、ある企業内につくられた託児所でも、開設当初は社内の利用者が少なかったという。利用できる子供の年齢という条件のなかで、定着するのに時間を要したのだ。ちなみにこの企業内託児所は、現在は社員の利用者で運営が回っているという。

「今は正に助走期間。成熟していくためには長い目で見る必要があります。そうした中で大切なのは、社会や環境の変化に素早く対応し、模索を続けることではないでしょうか。自治体の規定などは改定されることが多々ありますし、定着するのに時間が掛かるからこそ、その間に改良を積み重ねていくことが大切だと思います」と、田中社長は長期的対応について強調する。

「運営は実践の積み重ね」とも。大型ショッピングセンターでの経験から、「何を求められているかを見失わない」ことの重要性も学んだ。

●安全をキーワードに 選ばれる沿線へ

電鉄会社ということもあり、「安全」に対しては、特に配慮している。

「他業種の企業に比べ、社員の安全性への意識は高いですね。今回の事業で安全に関する問題が起きれば、本体への影響も大きいと気を引

き締めています。逆に一般の人から、安全性を信頼していただいていると感じることも少なくありません。入園児の保護者からだけでなく、このほど募集したスタッフの面接でも、そうした声を聞くことができました」(田中社長)。この事業を通して、京王＝安心というイメージをさらに定着させたいとしている。

入居者、利用者のアンケートなどはまだ未回収だが、反響の手応えは感じられるという。

「子供は空間の快適性にとっても敏感です。子供と一緒に、マンションや施設の下見にいらした方から、子供が気持ち良さそうにしているという声をたくさんいただきました」(田中社長)

今後は、微調整をしながら定着を目指し、新規の物件、施設もゆっくりと拡大していきたいという。自治体との共同事業も進めたい分野のひとつだ。

「これからは、自治体や地域社会を巻き込みながら、手作りで子供や子育て支援を充実させていけたらと思っています。古くから住む人と、新しく来た人とが一緒になって、いいスパイラルを築けたら最高ですね」と田中社長。

京王電鉄では、こうした事業を通して沿線環境の充実を図り、「選ばれる沿線」を目指したいとしている。



田中恵理
取締役社長

(会社データ・概要)

社名	／(株)京王子育てサポート
所在地	／東京都新宿区
設立	／2007年4月
代表	／取締役社長 田中恵理
社員数	／25人
事業内容	／保育施設の運営、自治体子育てサービスの受託運営、その他子育て関連サービス

築年数から見た首都圏の不動産流通市場

財団法人 東日本不動産流通機構発表資料より

財団法人東日本不動産流通機構（東日本レインズ）は2008年3月27日、2007年1月から12月における中古マンション及び戸建住宅の成約・新規登録物件を築年数（建築後経過年数）ごとに見た、首都圏の不動産流通市場の状況についての分析結果を発表した。以下、その概要を紹介する。

1 主な内容

2007年1月から12月における中古マンションの成約物件の平均築年数は16.93年、新規登録物件は17.64年で、5年にわたって成約物件が新規登録物件よりも築年数が下回っており、需要は引き続き築浅物件に向いていることが示されています。

中古戸建住宅の平均築年数は、成約物件が17.61年とやや築浅物件にシフトし、新規登録物件も17.84年に低下しましたが、2006年と同様に両者の築年数は逆転しています。

成約・新規登録物件の築年帯別構成比率を見ると、中古マンションの新規登録物件で築5年以下の比率が急拡大しているのが目立ちます。成約物件を見ると、中古マンション、中古戸建住宅共に1970年代以前に建築された築30年を超える古い物件の比率が拡大し、全体の1割以上を占めるに至っています。築浅物件の取引は中古戸建住宅で引き続き拡大しており、中古マンションも築5年以下の比率が前年と比べて再び拡大しています。

中古マンションの平均成約価格は築0～5年が4,100万円台、築6～10年が3,300万円台、築11年以上では2,000万円台以下となっています。価格は成約物件と新規登録物件を比べてそれほど変わらなくても、面積は成約物件が大きく上回っており、需要サイドはより広い物件を志向していることが分かります。

中古戸建住宅においては、築16～20年の新規登録物件の土地・建物面積が大きく、価格も4,800万円台と築10年以内の物件と大差ありません。一方、成約物件では築年数が経過すればするほど価格が低下し

ており、需要サイドが築年の経過に価格の割安感を求める傾向があることを示しています。

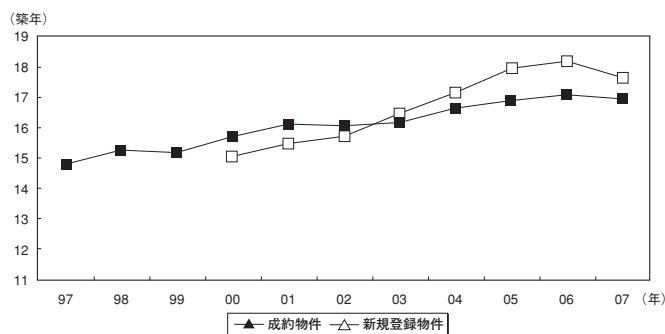
2 平均築年数

東日本不動産流通機構を通じて、2007年1～12月に成約した首都圏中古マンションの平均築年数は16.93年で、前年に比べて0.14年低下しています。一方、新規登録中古マンションの平均築年数は17.64年（前年比0.51年低下）で、売却希望物件の築年数の低下の幅は実際に購入された物件より大きくなっています。平均築年数はこの5年間、成約物件が新規登録物件を下回っており、需要は引き続き築浅物件に向いていることが示されています。

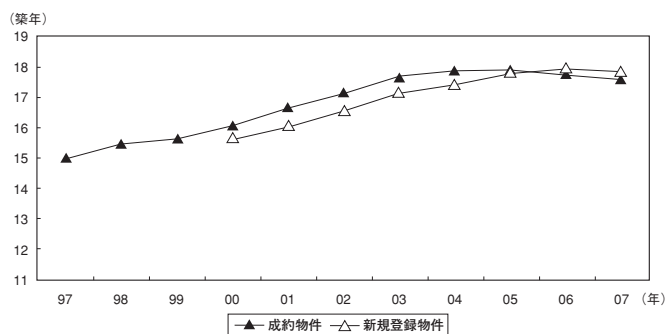
一方、成約した中古戸建住宅の平均築年数は17.61年で、前年より0.15年築浅にシフトしています。新規登録された中古戸建住宅の平均築年数は17.84年と0.13年低下し、2006年に続いて両者の築年数は中古マンションと同様に逆転しています。

中古マンション・中古戸建住宅とも成約物件と新規登録物件の平均築年数は、これまで住宅ストックの蓄積が進むにつれて古い物件の売却希望と取引が拡大していましたが、2007年は成約・新規登録物件共に築浅物件の比率が拡大したため、平均築年数は低下しました。ただ、1997年から2007年までの10年間でみると、成約中古マンションが2.15年、成約中古戸建住宅は2.62年古い物件に取引がシフトする結果となっています。

図表1 中古マンションの平均築年数



図表2 中古戸建住宅の平均築年数



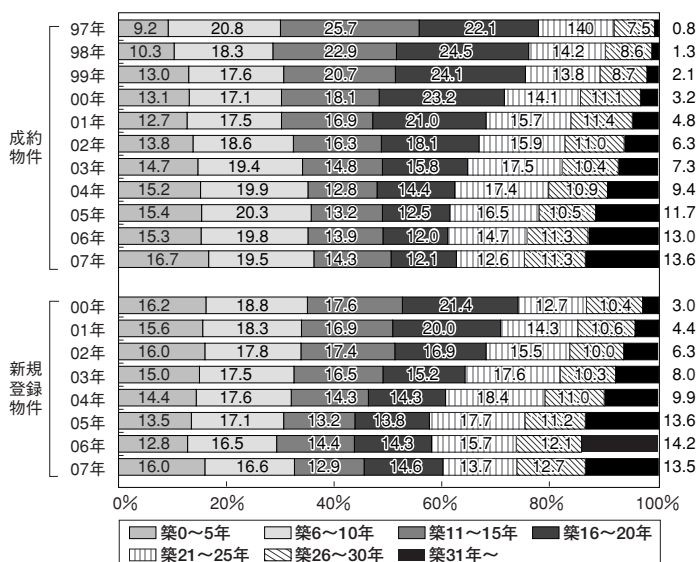
3 築年帯別構成比率

中古マンションの成約物件は、新築マンションの大量供給が始まった1994年以降の物件が中古市場に現れた2000年前後から、築10年以内の築浅物件の取引が拡大してきましたが、2007年は36.2%と前年と比べて1.1ポイント拡大しました。また、バブル経済崩壊後に供給された築11～15年の物件も、14.3%と0.4ポイント拡大しています。築30年を超える物件は住宅ストックの蓄積とともに取引が拡大し、1997年の0.8%から2007年には13.6%（前年比0.6ポイント拡大）まで伸びています。

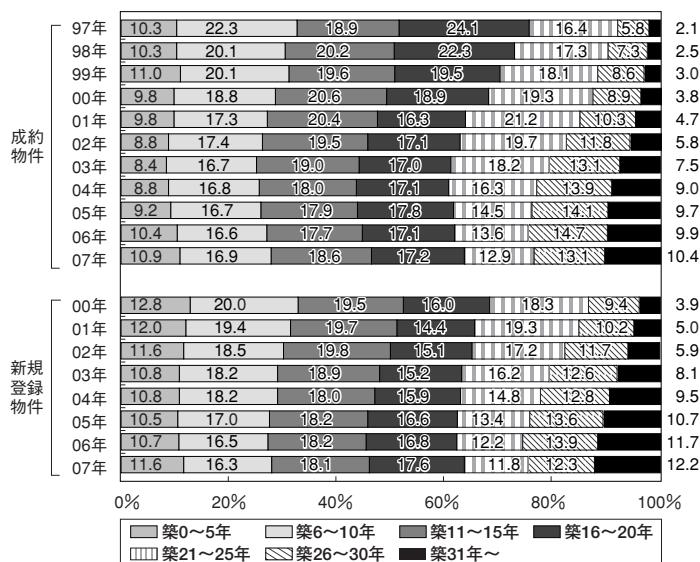
一方、新規登録物件は築5年以下の比率が16.0%と前年比で3.2ポイントもの大幅な拡大が見られました。同築年帯では、東京都区部が前年よりも8割も増加し、全体を押し上げています。住宅ストックの増加に加えて、価格の上昇基調に変化が生じたことから売却を早める売主が増えたことが要因として挙げられます。築11～15年や築21～25年、築30年超の比率は縮小しましたが、実数では各築年帯とも新規登録件数が増加しました。

中古戸建住宅の成約物件は、築10年以内の比率が4年連続で拡大し全体の3割近くに及んでおり、築30年超の比率も1割を超えました。また、1980年代後半から90年代前半にかけて建築された築11～20年の比率も、18.6%と前年比で0.9ポイント拡大しています。一方、70年代後半から80年代前半建築の物件を中心とする築21～30年の比率は縮小しています。新規登録物件と成約物件における各築年帯の比率の差は中古マンションと比べて小さく、双方とも築5年以下や築30年超で拡大するなど、売却希望（供給）の動きが反映された取引が行われていることが分かります。

図表3 中古マンション築年帯別構成比率



図表4 中古戸建住宅築年帯別構成比率



4 築年帯別の取引動向

築年帯ごとの売却(供給)と購入(需要)の状況をさらに明らかにするため、まず「対新規登録成約率」(成約件数/新規登録件数)を見ることにします。

2007年の中古マンションは、築15年以内と築30年超の物件で20%を超えていますが、築16～30年は17～19%台となっています。2006年と比べると、新規登録件数は各築年帯とも増加する一方、成約件数は築6～30年で減少したため比率は大幅に低下し、売却の希望(新規登録)に比べて取引(成約)が少なくなっています。

中古戸建住宅は築21～30年の物件が他の築年帯よりもやや高くなっていますが、各築年帯とも20%を下回っています。前年と比較すると、すべての築年帯で新規登録件数が増加し成約件数が減少したため、中古マンションと同様に比率は低下しました。

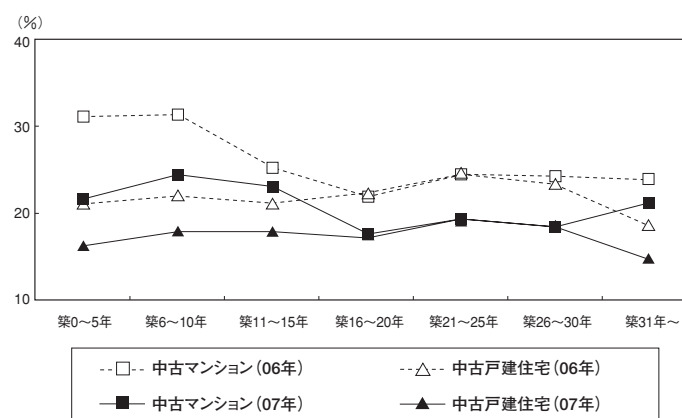
各築年帯の成約・新規登録件数は、住宅ストック数を反映しており、該当する築年帯の住宅ストックが多い場合、成約・新規登録物件もある程度多くなる傾向を示します。そこで、こうした影響を排除するために中古マンションにおける各築年帯の成約件数と新規登録件数について、該当年の新築マンション供給戸数(不動産経済研究所調べ)で除した「対ストック売却率」「対ストック取引率」を算出し、売却希望や取引の水準を捉えることにします。

「対ストック売却率」「対ストック取引率」共に築16～20年の物件が他の築年帯よりも高く、2007年の「売却率」は10%を超え、「取引率」は1.8%台となっています。ただ、「売却率」と「取引率」の乖離も大きく、売却を希望する物件の多さに対して取引が成立しにくい状況にあります。

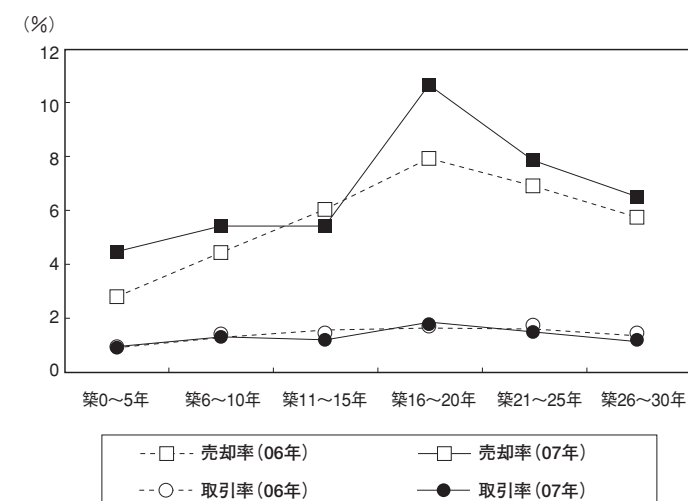
前年と比べて「売却率」が低下したのは築11～15年のみで、他の築年帯はいずれも上昇しています。「取引率」は築5年以内と築16～20年の物件が上昇しています。

中古マンションの「対ストック取引率」の推移を時系列で見ると、築5年以内の築浅物件や築16～20年は上昇傾向にあるものの、築6～15年や築21～25年の物件は低下する傾向にあります。

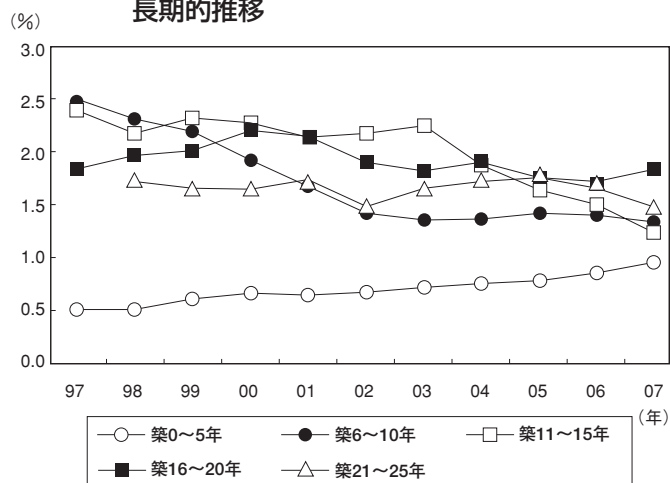
図表5 対新規登録成約率(成約件数/新規登録件数)



図表6-1 中古マンションの対ストック売却率・取引率



図表6-2 中古マンションの対ストック取引率の長期的推移



「対ストック売却率」=築年帯別の中古マンション新規登録件数/該当年の新築マンション供給件数
「対ストック取引率」=築年帯別の中古マンション成約件数/該当年の新築マンション供給件数



相続土地の譲渡に係る相続税の取得費加算特例について



相続により取得した土地を譲渡した場合の、譲渡所得に係る相続税の取得費加算の特例について教えてください。



1. 制度の概要

相続財産を、相続発生日の翌日から相続税の申告期限の翌日から3年以内に譲渡した場合、その譲渡所得の計算上、その人が負担すべき相続税のうち一定金額を取得費に加算することができます。これを相続税の取得費加算の特例といいます。

相続財産を納税資金確保のために譲渡して換金した場合、その譲渡益は譲渡所得とされ、所得税と住民税が課税されます。この譲渡所得の計算は、譲渡収入からその財産の取得費と譲渡費用を差し引いた残額となるのですが、相続財産の譲渡については、その財産を相続したときに支払った相続税の一部を取得費として加算することを認めるのが相続税の取得費加算の特例です。この特例を使うことにより譲渡所得が少なくなりますので、税金の納税による手取金額の減少を抑えることができます。

2. 譲渡所得の計算方法

相続税の取得費加算の特例の適用を受ける場合の譲渡所得の計算は、次のようになります。

譲渡収入金額－{(取得費＋取得費加算額)＋譲渡費用}
＝譲渡所得の金額

取得費に加算される相続税は、相続財産の種類に並び、次のようになります。

(1) 譲渡する相続財産が土地等以外の場合

譲渡者が納付した相続税額×譲渡者が相続した財産のうち譲渡資産に係る相続税評価額÷譲渡者が相続した財産に係る相続税評価額の合計額(債務控除前)＝取得費加算額

(2) 譲渡する相続財産が土地等の場合

譲渡者が納付した相続税額×譲渡者が相続した土地等の相続税評価額÷譲渡者が相続した財産に係る相続税評価額の合計額(債務控除前)＝取得費加算額

なお、相続した土地等の中に、物納した土地等又は物納申請中の土地等がある場合には、それらの土地等は算式の分子のすべての土地等から除かれます。

3. 相続土地を譲渡する場合の留意点

(1) 譲渡税が無税になる譲渡金額

相続した土地を譲渡して相続税の納税資金に充当する場合があります。このような場合には、相続税の取得費加算の特例を最大限に活用する必要があります。したがって、相続税の取得費加算により譲渡所得税・住民税が無税となる土地等の譲渡金額を把握しておくことが極めて重要になります。

譲渡所得税・住民税が0円(つまり譲渡所得の金額が0円)となる場合の譲渡金額をP、譲渡土地の取得費は実額が不明のため譲渡金額の5%とすると、Pの金額は次の算式により計算できます。

$$P - \{P \times 5\% + \text{譲渡者が納税した相続税} \times \text{譲渡者が相続した土地等の相続税評価額} \div \text{譲渡者が相続した財産に係る相続税評価額(債務控除前)} + \text{譲渡費用}\} = 0$$

$$\therefore P = \{\text{譲渡者が納税した相続税} \times \text{譲渡者が相続した土地等の相続税評価額} \div \text{譲渡者が相続した財産に係る相続税評価額(債務控除前)} + \text{譲渡費用}\} \div 0.95$$

(2) 遺産分割と取得費加算特例

遺産分割を工夫することにより、取得費加算の特例をフル活用することができます。相続した土地等を譲渡しようとする相続人がいる場合には、その相続人が譲渡予定の土地以外の土地も合わせて相続するような遺産分割を行うことにより、取得費加算額を増加させ、譲渡所得税・住民税を軽減することが可能になります。

4. 適用を受けるための手続

相続税の取得費加算の特例の適用を受けるためには、次の手続を行う必要があります。

(1) 特例を受けようとする年分の所得税の確定申告書に、適用を受ける旨の記載をすること。具体的には、申告書の「特例適用条文」欄に、「措法39条」と記載します。

(2) 「相続財産の取得費に加算される相続税の計算明細書」を添付します。

(3) 次の書類を添付します。

①相続税の申告書第1表の写し、②相続税の申告書第11表「相続税のかかる財産の明細書」の写し、③相続税の申告書第14表「純資産価額に加算される贈与財産価額の明細書」の写し



賃貸事業用建物の使用細則



当社は賃貸ビル事業を営んでいます。ビルの細かな使用方法に関する定めは契約書に記載しておかなくとも、使用細則等に定めておけば、テナントに対してその有効性を主張できるのでしょうか。



1. ビルの使用細則

(1) 賃貸借契約における使用方法の定め

民法では、「借主は、契約又はその目的物の性質によって定まった用法に従い、その物の使用及び収益をしなければならない」と定めています(民法616条、594条1項)。

したがって、建物賃貸借契約においても、建物の用法の根幹となるべき重要な事項、例えば建物の使用目的が何であるかなどという事項については、賃貸借契約書自体の条項として定めておくべきであると思われます。契約書に賃貸借の目的自体が記載されていない場合には、たとえ覚書や使用規則等に記載があっても、賃借人から「目的が定められていることは知らなかった」と弁解されることがあり、使用目的違反の責任を追及する際に無益な紛争を招きかねないからです。

これに対し、賃貸建物の使用方法に関する細かい定めについても契約書の条項自体に記載すべきか否かは別途の判断が必要です。

(2) 使用方法に関する細目

賃貸建物の使用方法に関する細かい定めとは、例えば、①出入口の開閉、②共用部分の使用方法、③冷暖房、給湯施設の運転時間、④清掃、塵芥等の^{じんがい}処理方法、⑤設備の新設、変更、除去等の方法、⑥防災上の遵守事項、⑦禁止事項(危険物の搬入・宿泊・他のテナントへの迷惑行為等々)などの諸事項です。

これらの事項についても賃借人に遵守義務を負わせるという観点からすれば、賃貸借契約書に逐一記載しておくことも考えられないわけではありません。

しかし、賃貸建物についての細かい内容については1つには、すべて賃貸借契約書の条項自体として記載すると賃貸借契約書がかなり複雑になり、煩雑となること、2つ目には、上記のような使用方法に関する細目に属する事項は、すべての賃借人に共通であるほうが好ましい場合が多いことなどの事情から、一般には「〇〇ビル使用細則」、「〇〇ビル使用規則」を定め、これを賃貸借契約書に添付するケースが多くなっています。

2. ビルの使用細則の拘束力

使用方法に関する細目を賃貸借契約書の条項自体に定めずに、別途の使用規則ないしは使用細則として契約書に添付する方法を取った場合に問題となるのは、賃借人から、「賃貸借契約書は契約内容が書いてあるのできちんと読んだが、使用細則までは目を通していなかったの、合意の内容となっていないはずだ」と言われる場合です。

このように契約書以外の添付文書ではありますが、契約の相手方がその内容を認識していないという場合に、当該添付文書の効力が認められるかという問題については、文書の法律的性質により結論が異なるものと考えられています。

(1) 普通取引約款の場合

普通取引約款とは、一定の契約類型において、^{あらかじめ}詳細な契約条件を定め、契約の相手方に対して一律に当該契約条件での契約締結を求める場合の予め定められた契約条件のことをいいます。銀行取引約款や保険約款、運送約款などが代表的な例です。普通取引約款は大量に同種の取引が存在することを予定して、予め契約条件を一定にする必要性から定められたものです。

判例はこれらの代表的な普通取引約款については、契約の相手方がその約款の内容を知らなかったり、あるいは、契約書にはその約款を用いることが明示されていなかった場合であっても、約款の内容が契約の内容となることを認めています。

(2) 建物賃貸借契約の使用細則の場合

使用細則を一種の普通取引約款であると解することができるかについては、これを肯定する見解もありますが、建物賃貸借の使用細則は、前記の銀行取引約款などのように大量の取引が前提となるわけではありませんし、その内容も当該市場における画一的な内容となっているとまではいえないように思われます。

したがって、使用細則を用いる場合には、賃貸借契約書の条項に、別紙の使用細則を遵守しなければならないとする使用細則遵守義務と重要な項目について個別に契約書に記載しておくことが必要と考えられます。



目隠しの設置

Q

隣地所有者が建物を建築中ですが、境界線から約80cmの位置に、私の住居の敷地を見通せるベランダをつくろうとしています。目隠しの設置を求めることができるでしょうか。

A

隣地所有者に対し、目隠しの設置を要求することができます。

さて建物は、境界線から50cm以上離れた位置に建築しなければならず(民法234条1項)、この離隔距離を確保できない位置に建物を建築することはできません。

しかし境界線から50cm以上の離隔距離を保持したとしても、境界線の近くに窓や縁側、ベランダが設けられると、他人から眺められるような不快な感覚を抱かざるを得ません。

そこで法律上、隣地の居住者のプライバシーに配慮し、境界線から1m未満の距離において他人の宅地を見通すことのできる窓や縁側、ベランダを設ける者は、目隠しを付けなければならないこととされています(民法235条1項)。

境界線からの距離は、窓又は縁側の最も隣地に近い点から垂直線によって境界線に至るまでを測定して算出します(同条2項)。

相談者の隣地において建築中の建物についても、敷地境界線から約80cmの位置に、宅地を見通せるようにベランダがつくられようとしていますから、隣地所有者には、目隠しの設置の義務があるわけです。

建物所有者とマンションを建設しようとする隣地所有者との間で目隠し設置に関する合意があったにもかかわらず、隣地所有者が目隠しを設置せずにマンションを完成させてしまったために係争となり、裁判所が、隣地所有者に対し、目隠しの設置と100万円の慰謝料支払を命じた事件がありました(東京地裁平成19年4月27日判決)。

事案は次のとおりです。

Xは、1階から3階までを賃貸し、4階に家族とともに居住する建物の所有者であり、Yは隣地所有者でした。

Yは、X所有建物と87cm程度しか離れていない位置にマンションを建設。X所有建物は、居間の窓、トイレの窓、浴室の窓は、いずれも引き違いの窓であり、窓を開けると、隣地マンションの開口部から、内部が

見通せる位置関係となっていました。特に、トイレ、浴室の窓は、常時閉め切っておくことが困難で、3階を賃借していた女性住人が入浴中、窓を開けていたところ、隣地マンションの廊下開口部から写真を撮られたという事件まで発生していました。

裁判所は、まずXとYに目隠しを設置する合意があったことを認定してYに対して目隠しを設置することを命じ、さらに慰謝料について、「マンション完成後、X所有建物の3階を賃借していた若い女性が、入浴中、隣地マンションから写真を撮られたという事件があり、この女性は転居してしまい、以後、Xは、賃貸をしていないこと、Xらの日常生活の上でも、トイレや浴室の窓を開けられない生活を続けていること、Xは、Yが合意を履行しないため、東京簡易裁判所に調停の申立てをするなどしてYとの交渉を繰り返し、また、訴訟提起を余儀なくされたことが認められるところであり、これらは、合意の不履行として債務不履行を構成するのみならず、法的に保護されるべきXの生活上の利益を侵害する不法行為をも構成するというべきであり、これによってXが被った精神的損害を慰謝すべき慰謝料額は100万円をもって相当とする」と判断しました。

日常生活におけるプライバシーについては、法律上様々な形で保護されます。裁判例の中には、のぞき見されることを根拠として、マンションのテラスの建築そのものの差止めが認められたものもあります(仙台地裁昭和55年1月25日決定)。

他方、近隣者間において社会生活を円満に継続していくためには、日常生活の過程において不可避免的に生ずる法的侵害を互いに受忍することも必要であり、受忍限度を超えた生活利益の侵害のみが違法になるというのも、確定した判例法理となっています。

近隣に居住する者同士は、利益が相反することも少なくありません、互いに相手の立場も慮りながら生活することが必要であり、目隠しの設置は、相手の立場への配慮のひとつとすることができます。

【フラット35】

平成20年度の一戸建て等※の中古住宅の物件検査のお知らせ

※ 一戸建て、連続建て（長屋）、重ね建て（重層長屋）、2階以下の共同建てが該当します。

フラット35をご利用される場合には機構の技術基準についての物件検査（適合証明）が必要です。なお、この場合の検査手数料はお客様の負担となります。また、検査手数料は検査機関又は適合証明技術者ごとに異なります。

＜今回の改正のポイント＞

基礎の高さは原則として40cm以上、ただし築後10年を経過した住宅で腐朽等がない場合は30cm以上（下線部追加）

- ※ その他の基準（小屋裏換気孔の設置、床下換気・防湿措置、地面から1mの防腐防蟻措置、浴室等の防水措置）についてはこれまでと同様です。
- ※ 基礎の高さの基準は、住宅の主要構造部が耐火構造の場合及び準耐火構造の住宅（省令準耐火を含む）の場合は適用されません。



室内の劣化の全般的な検査に代えて、柱や床の傾きの検査に重点化

- 室内の仕上りのひび割れ等の検査に代えて、柱や床の傾斜（6／1,000以上：1間（約1.8m）当たり1cmの傾き）の検査に重点化しました。

省令準耐火等について図面がない場合の構造確認方法を追加

- プレハブ住宅等で省令準耐火等の構造が図面で分からない場合、火災保険証券の写しをご提出いただくことにより適合証明が可能となります。

注）省令準耐火等の構造確認は耐震性能等の確認を行うものではありません。

中古住宅（一戸建て等）の適合証明で検査する技術基準

- 原則として、一般の道に2m以上接道していること
- 住戸の床面積が70㎡以上（共同建ての場合は30㎡以上）であること
- 原則として、2以上の居住室、炊事室、便所及び浴室があること
- 住宅の構造が次のいずれかに該当すること
 - ① 耐久性基準に適合する住宅であること（基礎の高さ、小屋裏換気孔の設置の基準など）
 - ② 準耐火構造（省令準耐火構造を含む）の住宅であること
 - ③ 主要構造部を耐火構造とした住宅であること
- 著しい劣化現象（基礎に0.5mm以上のひび割れがないこと、床下及び小屋裏に腐朽・蟻害等が認められないこと、柱や床の傾き（6／1,000以上）がないことなど）が認められないこと
- 旧耐震基準の場合（表示登記における新築の時期が昭和58年4月1日以降である場合など）は機構の定める耐震評価基準に適合すること
- 店舗併用住宅の場合は住宅部分の面積が全体の1／2以上であること

【フラット35】

平成20年度の中古マンションの物件検査のお知らせ

中古マンションらくらくフラット35

機構ホームページ(<http://www.flat35.com/>)の「中古マンションらくらくフラット35」のコーナーに掲載されているマンションは「適合証明省略に関する申出書」を金融機関に提出することで物件検査を省略できます。

(ご注意) 「中古マンションらくらくフラット35」に該当しない場合やフラット35S(優良住宅取得支援制度)の場合は、適合証明の手続が必要です。なお、この場合の検査手数料はお客様の負担となります。また、検査手数料は検査機関又は適合証明技術者ごとに異なります。



- 築10年以内のマンション※の約4割を掲載しています。
- 約85万戸(約12,000団地)が対象です。(平成20年3月時点)

※「マンション耐震化マニュアル」(国土交通省)の参考資料(分譲マンションのストック)より築10年以内のマンションの戸数を推計。

中古マンションらくらくフラット35の手続

対象マンションをホームページで検索

対象マンションの検索手順や「適合証明省略に関する申出書」の印刷方法については裏面(次ページ)をご覧ください。

適合証明省略に関する申出書を印刷

適合証明書の代わりに適合証明に関する申出書を金融機関へ提出

<対象マンション>

次のいずれかに該当するもの

- ☐ 平成8年10月以降に申請された旧公庫融資付き分譲マンション(おおむね築12年程度までのもの)で、機構の耐久性基準に適合するもの
- ☐ 平成13年4月以降に申請された旧公庫マンション融資(公庫利用可)対象マンション(築年数がおおむね7年程度までのもの)で機構の耐久性基準に適合するもの
- ☐ 新築時にフラット35登録マンションの手続がされたマンションで機構の耐久性基準に適合するもの
- ☐ 築20年以内のマンションで機構の工事監理体制の基準に適合するもの(旧公団(現UR)が分譲したマンションなどが該当)

- ・ 詳細が不明なマンションなどについては掲載していない場合があります。
- ・ 適合証明(物件検査)の手続を省略せず、ご希望される方は次をご覧ください。

中古マンションの適合証明(物件検査)

「中古マンションらくらくフラット35」に該当しないマンション及びフラット35S(優良住宅取得支援制度)の場合は適合証明の手続が必要です。(有料)

中古住宅の適合証明で検査する技術基準

- 原則として、一般の道に2m以上接道していること
- 住戸の床面積が30㎡以上であること
- 原則として、2以上の居住室、炊事室、便所及び浴室があること
- 耐火構造の住宅であること
- 著しい劣化現象(外壁等に鉄筋が露出していないこと)が認められないこと
- 管理規約が機構の定める基準に適合すること(標準管理規約に準拠した内容であれば基準に適合します)
- 長期修繕計画の計画期間が20年以上であること(作成時期が平成6年以前の場合は15年以上)
- 旧耐震基準の場合(表示登記における新築の時期が昭和58年4月1日以降である場合など)は機構の定める耐震評価基準に適合すること
- 店舗併用住宅の場合は住宅部分の面積が全体の1/2以上であること

- 適合証明書の交付のための物件検査は検査機関又は適合証明技術者が有料で行います。
なお、この場合の検査手数料はお客様の負担となります。また、検査手数料は検査機関又は適合証明技術者ごとに異なります。
- 検査機関及び適合証明技術者についてはホームページにおいてご案内しています。

[検査機関(<http://www.tekigo-info.jp/>)、適合証明技術者(<http://www.kyj.jp/>)]



住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency
(旧「住宅金融公庫」)

<フラット35サイト>

www.flat35.com

<住宅金融支援機構お客様コールセンター>



0570-0860-35

ホームページ(<http://www.flat35.com/>)の物件検索手順

手順①検索ページを開く



※「中古マンションらくらくフラット35」ボタンをクリック

手順②所在地から対象物件を検索



※都道府県・市町村・町名を選択し、検索ボタンをクリック

手順③検索結果から購入物件を確認



※購入物件を選択し、印刷ボタンをクリック
(物件情報についてのご照会は、お問い合わせ画面から)

手順④「申出書」を金融機関へ提出



※借入申込者の氏名を記入し、借入申込書に添付して金融機関へ提出

(ご注意) ホームページの検索画面や書式は現在開発中のものであり、変更される場合があります。

【国土交通省からのお知らせ】

住宅以外の家屋に係る不動産取得税の特例措置(地方税法附則第11条第30項)の創設について(周知のお願い)

平成20年5月1日

(社)全日本不動産協会 御中

国土交通省土地・水資源局
土地政策課土地市場企画室

日頃より、国土交通行政にご協力いただきありがとうございます。

さて、本年4月30日に地方税法の一部を改正する法律(平成20年法律第21号)が成立したところですが、本法により、一定の地域における民間投資推進を趣旨とする「住宅以外の家屋に係る不動産取得税の特例措置(地方税法附則第11条第30項)」が創設されました。これにより、中心市街地など一定の地域において、事務所や店舗等に供する建物を新築する場合に不動産取得税が軽減される場合があります。つきましては、貴団体構成企業等に対し、下記の内容をご周知いただきますようお願い申し上げます。

記

■住宅以外の家屋に係る不動産取得税の特例措置(地方税法附則第11条第30項)

【軽減の内容】

以下の要件に該当する家屋の取得に対して課する不動産取得税の課税標準から当該家屋の価格の10分の1に相当する額を控除。

※平成22年3月31日までに当該取得が行われたものに限る。

また、本年4月1日(施行日)以降に取得が行われたものについて遡って適用される。

【要件】

＜対象区域＞

次の区域のいずれかに在するもの。

- ・中心市街地の活性化に関する法律第16条第1項に規定する認定中心市街地
- ・都市再生特別措置法第2条第3項に規定する都市再生緊急整備地域若しくは同法第46条第1項に規定する都市再生整備計画の区域

＜建物要件＞

次のすべての要件に該当するもの。

- ・中高層耐火建築物(主要構造部を耐火構造とした建築物又は建築基準法第2条第9号の3イ若しくはロのいずれかに該当する建築物で、地上階数が3階以上を有するもの)
- ・敷地面積が500㎡以上
- ・新築

＜用途要件＞

次のいずれかに該当するもの。

- ・事務所
- ・店舗
- ・ホテル又は旅館
- ・料理店
- ・駐車場(自転車駐車場を含む)
- ・病院又は診療所
- ・会館又は公会堂
- ・展示場、劇場又は映画館
- ・遊技場
- ・公衆浴場
- ・学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの
- ・スポーツ施設で総務省令で定めるもの

※ 総務省令において、トレーニングセンター、体育館、プール及びこれらに付属する施設が定められている。

地方本部の 動き

福井県本部

「エコ桜プロジェクト」

地球温暖化防止県民運動「LOVE・アース・ふくい」協賛事業に参加しました。

いまや地球全体の問題となっているCO₂を、自主的に埋め合わせることが地球に暮らす人々の社会的責任を全うするひとつの方法と考える団体・企業が増えています。

福井県本部では、公益法人として、いま急激に広がっている地球温暖化防止への機運づくりに、少しでも貢献するために、福井県内に桜を植樹する地球温暖化防止県民運動「エコ桜プロジェクト」に協賛することとしました。

地球温暖化の原因であるCO₂吸収機能を持ち、街の景観に適した桜を植えるこの事業によって、県土を守り、暮らしに潤いを与え、そしてなにより福井に財産として残る活動としたいと考えました。

福井市は桜の名所が多いとして有名で、「足羽山の桜花見」「足羽川堤防桜」があり、今年も多くの方の市民の「お花見」でにぎわいました。桜の木に人が集い、子供、孫の代まで「エコ桜」という温かいコミュニケーションが、将来延々に継がれてくことに願いを込めたいと思います。

また、県本部としては社会貢献活動として地球温暖化防止に取り組む前向きな団体イメージを確立し、地域社会から愛される団体となれるようにと考え、広報活動として参加いたしました。活動内容は、地元テレビ局と協力し、テレビCMを行いました。15秒CM×8本が放送されました(3月下旬に放送済み)。



桜の植樹は「ソメイヨシノ」

の苗木1本を植えました。後日、団体名入りの記念プレートが木のそばに設置されました。場所は、福井市安田町14-1。名称は、いろいろなスポーツ施設

と福井フェニックススタジアムが隣接する福井市の総合スポーツ公園です。植樹場所は、幹線道路沿いの総合公園のメイン駐車場の入口歩道付近で、すぐ目立つ良い場所の位置取りでした。

植樹は、3月31日16:30より行われました。参加者は、佐々木本部長、田賀副本部長、吉田理事、中屋敷理事、上西事務局員5名にて、紅白で彩られたスコップで植樹を行いました。

福井県本部は、立ち上げから1年がたちました。満1才となったわけです。会員は、この若い桜を県本部と重ね合わせ、毎年毎年、年を重ね成長し、大きな樹となって、桜の花をいっぱい咲かせたいと願っております。

そういった意味でも、このイベントは思い入れの強い植樹式となりました。

そういった意味でも、このイベントは思い入れの強い植樹式となりました。



平成20年 春の叙勲・褒章受章

旭日双光章受章

平成20年春の叙勲伝達式が5月9日、グランドプリンスホテル赤坂において行われ、三橋 英雄 鳥取県本部長が、多年にわたり不動産業の振興に精励し、業界の発展向上に尽力された功績により、旭日双光章を受章されました。



三橋 英雄氏

黄綬褒章受章

平成20年春の褒章伝達式が5月16日、国土交通省において行われ、中村 勝 全日元理事が、多年にわたり国土交通関係業務(宅地建物取引業)に精励された功績により黄綬褒章を受章されました。



中村 勝氏

◆保証だより◆

1. 弁済業務保証金の還付 (平成20年4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)
4月10日	4件	2,181,000
4月24日	6件	2,223,733

2. 弁済業務保証金の取戻し (平成20年4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を東京法務局に行った。

取戻日	件数	取戻額(円)
4月4日	69件	36,900,000
4月18日	54件	31,500,000

3. 弁済業務保証金取戻し公告 (平成20年4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
4月8日	号外74号	87件
4月22日	号外84号	169件

平成19年度 第11回弁済委員会審査結果

平成20年3月26日
社団法人 不動産保証協会

※印は、再審査案件である。

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
※ 19-82	千葉県	(有) ウッド企画設計	林 捷三	1,788,605	10,000,000	認証	1,050,000	会員業者を売主とする土地の売買契約の履行過程において、当該土地に差押え等が附着していることが判明したことから決済が不能となり、買主申出人が支払済みの手付金等の返還を求めた事案
19-84	神奈川県	相和ハウジング(有)	露木 輝男	544,000	10,000,000	認証	544,000	賃貸物件の媒介を依頼された会員業者が、契約締結時に賃借人より預った入居時費用を詐取した事案
19-86	東京都	(株) イトジン	林 弘一	500,000	10,000,000	認証	500,000	会員業者との間で新築土地付建物の売買契約を締結した後、売主側の責により特約条項が守られなかったことにより当該契約が解除された事案
19-87		(株) 地権舎	小川 謙昭	89,180	10,000,000	認証	89,180	原野商法の被害者である申出人の所有する土地を、別荘地として販売すると勧誘し、申出人から販売に至る諸費用を詐取した事案
19-88				124,851		認証	124,851	上記案件と同様の事案
19-89				249,702		認証	249,702	上記案件と同様の事案
19-90		サンワ地所(株)	平山 孝一	210,000	10,000,000	認証	210,000	上記案件と同様の事案
19-91				220,000		認証	220,000	上記案件と同様の事案
19-92	山口県	(株) 創和都市設計	近澤 明俊	1,400,000	10,000,000	認証	1,400,000	土地の購入予約金として、申出人らが支払った金員を持ったまま、売主会員業者の行方が不明となってしまった事案
合 計							4,387,733	

審査結果	件数	金額
認 証	6社 9件	4,387,733円
条件付認証 保留・再審査	3社 3件	

地方 本部活動

北海道本部

4 / 4 (金)・広報委員会
4 / 9 (水)・常任理事会 [他14(月)]
4 / 16(水)・合同理事会
4 / 22(火)・全国不動産会議北海道大会正副
委員長会議
4 / 25(金)・支部通常総会

青森県本部

4 / 11(金)・監査会
4 / 16(水)・支部苦情相談
4 / 17(木)・支部市民相談 [他22(火)、24(木)]
4 / 18(金)・理事会
4 / 23(水)・支部通常総会、研修会
4 / 25(金)・支部通常総会

岩手県本部

4 / 8 (火)・予算委員会
4 / 9 (水)・無料相談
4 / 16(水)・理事会
・監査会

宮城県本部

4 / 2 (水)・無料相談 [他9(水)、16(水)、23(水)、
30(水)]
4 / 3 (木)・入会審査委員会 [他17(木)、24(木)]
4 / 8 (火)・総務委員会 [他18(金)、24(木)]
4 / 9 (水)・支部通常総会 [他15(火)、17(木)、
18(金)、19(土)、30(水)]
4 / 11(金)・財務委員会
4 / 15(火)・監査会
4 / 22(火)・理事会
4 / 23(水)・カトレアの会 役員会
4 / 25(金)・青年部通常総会
4 / 28(月)・総務・組織合同委員会

秋田県本部

4 / 10(木)・監査会
・役員会
4 / 24(木)・総務委員会
4 / 28(月)・通常総会

山形県本部

4 / 16(水)・入会説明会 [他23(水)]
4 / 17(木)・財務委員会
・監査会
4 / 18(金)・支部通常総会
4 / 23(水)・県庁訪問
4 / 24(木)・理事会

福島県本部

4 / 11(金)・財務委員会
・監査会
4 / 18(金)・理事会
4 / 23(水)・支部会
4 / 26(土)・ときめき夢フェスタ参加 [他27(日)]

茨城県本部

4 / 1 (火)・入会審査会 [他4(金)、11(金)]
・入会説明会 [他4(金)、11(金)]
4 / 11(金)・監査会
・理事会

栃木県本部

4 / 2 (水)・入会調査
・総務委員会 [他21(月)]
4 / 8 (火)・監査会
・組織委員会
4 / 11(金)・入会説明会
4 / 15(火)・不動産相談
4 / 23(水)・財務委員会
4 / 28(月)・理事会

群馬県本部

4 / 9 (水)・無料相談 [他23(水)]
4 / 14(月)・入会説明会 [他18(金)、25(金)]
4 / 15(火)・監査会
・正副本部長会議
4 / 17(木)・理事会
・資格審査委員会
4 / 22(火)・支部通常総会 [他23(水)、28(月)、
30(水)]

埼玉県本部

4 / 7 (月)・入会資格審査委員会
4 / 8 (火)・取引主任者法定講習会
4 / 15(火)・支部法定研修会 [他17(木)]
4 / 22(火)・監査会
4 / 24(木)・綱紀委員会
・総務委員会
4 / 25(金)・取引相談委員会
4 / 28(月)・自主規制委員会
・常務理事会
・理事会

千葉県本部

4 / 8 (火)・税務相談会
4 / 10(木)・通常理事会
・総務・組織合同委員会
・法定講習委員会
・監査会
・入会審査委員会 [他25(金)]
4 / 14(月)・入会説明会 [他21(月)、28(月)]
4 / 18(金)・取引相談委員会 [他22(火)]
4 / 23(水)・法定講習会
4 / 25(金)・常務理事会
・総務委員会
4 / 28(月)・無料相談

東京都本部

4 / 2 (水)・取引主任者法定講習会 [他24(木)]
・法律相談 [他9(水)、16(水)、23(水)]
4 / 3 (木)・入会説明会 [他17(木)、25(金)]
4 / 4 (金)・取引相談委員会 聴聞会 [他10(木)、
17(木)、18(金)、24(木)]
・幹部会 [他11(金)、22(火)、30(水)]
4 / 8 (火)・入会資格審査委員会 [他16(水)]
・組織委員会
4 / 9 (水)・教育研修委員会

・会員管理システム定例会
4 / 10(木)・支部事業・会計報告会 [他11(金)]
4 / 11(金)・厚生委員会
4 / 14(月)・会員管理ヒアリング [他15(火)、
16(水)]
4 / 16(水)・関東地区協議会監査会、常任委員会
4 / 17(木)・公取調査指導委員会
・全日共済会検討作業部会
・理事会
4 / 21(月)・監査会 [他22(火)]
4 / 24(木)・公取理事会

神奈川県本部

4 / 3 (木)・会員研修担当委員会
4 / 18(金)・監査会
4 / 21(月)・支部通常総会 [他22(火)、24(木)、
28(月)]
4 / 25(金)・公取規約指導員講習会

山梨県本部

4 / 4 (金)・総務委員会 [他10(木)、17(木)]
4 / 15(火)・理事会
4 / 23(水)・監査会
4 / 24(木)・業態調査

新潟県本部

4 / 9 (水)・監査会
・会務運営会議
4 / 14(月)・事務所調査 [他15(火)]
4 / 15(火)・理事会
4 / 18(金)・入会説明会 [他25(金)]

富山県本部

4 / 8 (火)・資格審査委員会
4 / 15(火)・監査会
4 / 22(火)・決算役員会

長野県本部

4 / 4 (金)・総務委員会
・支部長会
4 / 7 (月)・支部役員会 [他22(火)]

石川県本部

4 / 18(金)・常務理事会
・財務委員会
4 / 22(火)・監査会
4 / 24(木)・理事会
・県へA E D寄贈

福井県本部

4 / 3 (木)・監査会 [他4(金)、7(月)、8(火)]
4 / 10(木)・総務委員会
4 / 11(金)・組織委員会
・倫理綱紀委員会
4 / 14(月)・理事会

岐阜県本部

4 / 15(火)・定例役員会
・監査会
4 / 17(木)・新規事務所調査・面接 [他23(水)]
4 / 28(月)・苦情処理委員会

静岡県本部

4／9(水)・無料相談[他15(火)、23(水)]
・監査会
4／15(火)・会員倫理委員会[他22(火)]
4／17(木)・支部会議[他18(金)、21(月)]
4／22(火)・支部全体会議

愛知県本部

4／3(木)・支部監査会
4／9(水)・理事会
4／15(火)・監査会
4／25(金)・支部通常総会

三重県本部

4／9(水)・組織資格審査委員会
・教育研修委員会
・監査会
・合同理事会
4／15(火)・取引・苦情処理委員会
4／23(水)・常任理事会

滋賀県本部

4／15(火)・財務委員会
4／16(水)・入会審査会[他22(火)]
4／17(木)・監査会

京都府本部

4／1(火)・無料相談[他15(火)]
4／7(月)・広報委員会
4／8(火)・取引相談委員会[他15(火)]
・正副本部長会議[他25(金)]
・運営会議[他25(金)]
4／10(木)・監査会
・認証上申審査会
4／17(木)・合同理事会
・総役員会
4／22(火)・入会審査会
・青年部研修会

大阪府本部

4／2(水)・認証上申審査会
・無料相談[他16(水)]
4／9(水)・取引相談委員会[他16(水)、23(水)]
4／10(木)・手付金保証・保管委員会
4／11(金)・綱紀委員会
・運営会議
4／15(火)・入会申込締切
・支部通常総会[他16(水)、22(火)、
23(水)、24(木)、25(金)、28(月)]
4／17(木)・入会書類審査会
4／18(金)・求償委員会
4／21(月)・入会希望者研修会
4／22(火)・監査会
4／25(金)・理事会
4／30(水)・入会者実務研修会
・認証上申審査会

兵庫県本部

4／2(水)・宅建講座[他3(木)、7(月)、9(水)、
10(木)、14(月)、15(火)、16(水)、
17(木)、21(月)、23(水)、24(木)、
28(月)、30(木)]
4／16(水)・監査会

4／18(金)・組織委員会
・入会審査委員会
・合同常務理事会
4／22(火)・支部通常総会[他24(木)]

奈良県本部

4／3(木)・取引相談委員会[他18(金)]
4／7(月)・財務委員会
4／8(火)・相談委員会
4／10(木)・無料相談
・監査会
4／11(金)・ムーンライトセミナー
4／18(金)・運営会議
・理事会
4／24(木)・法律相談

和歌山県本部

4／2(水)・入会審査会
・組織委員会
4／9(水)・取引相談委員会[他14(月)]
4／17(木)・監査会
4／22(火)・理事会

鳥取県本部

4／25(金)・理事会
4／29(火)・監査会

島根県本部

4／10(木)・鳥取県本部との合同役員会
4／15(火)・監査会
4／18(金)・理事会

岡山県本部

4／22(火)・入会審査及び苦情・取引相談委員会
・支部通常総会

広島県本部

4／1(火)・役員選考委員会[他17(木)]
4／11(金)・監査会
4／18(金)・定例理事会

山口県本部

4／2(水)・総務・財務合同委員会
・苦情受付
・取引相談委員会
4／4(金)・組織広報委員会
4／10(木)・総務委員会
4／15(火)・パソコン講習・業務相談
4／17(木)・理事会[他25(金)]

徳島県本部

4／3(木)・無料相談[他9(水)、16(水)、23(水)]
4／8(火)・監査会
4／11(金)・理事会
4／22(火)・財務委員会

香川県本部

4／7(月)・無料相談[他21(月)]
4／14(月)・理事会
・監査会

愛媛県本部

4／2(水)・財務委員会

4／9(水)・入会審査委員会
・流通推進委員会
・取引相談委員会
4／10(木)・監査会
4／15(火)・合同理事会
4／22(火)・四国地区協議会監査会

高知県本部

4／9(水)・無料相談[他23(水)]
4／16(水)・不動産広告審査会

福岡県本部

4／3(木)・役員審査委員会
4／7(月)・常務理事会
4／11(金)・理事会
4／22(火)・入会審査委員会

佐賀県本部

4／15(火)・免許更新時事務所調査
4／16(水)・監査会
・入会審査委員会
4／22(火)・役員研修会
・理事会
4／24(木)・財務委員会

長崎県本部

4／1(火)・花見会
4／3(木)・綱紀委員会
4／10(木)・理事会
・監査会
4／23(水)・総務委員会

熊本県本部

4／2(水)・無料相談[他20(日)]
4／10(木)・入会審査
4／11(金)・監査会
4／15(火)・理事会
4／16(水)・取引相談[他30(水)]

大分県本部

4／4(金)・入会面接[他16(水)]
4／8(火)・無料相談
4／15(火)・監査会
・総務財務委員会
4／22(火)・理事会

宮崎県本部

4／10(木)・監査会
4／17(木)・役員会
4／22(火)・入会現地調査

鹿児島県本部

4／10(木)・公正取引委員会
4／15(火)・監査会
・理事会

沖縄県本部

4／16(水)・監査会
・理事会



平成20年4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
北海道	函館市	(株)よしだ不動産	東京都	青梅市	(株)藤不動産
	苫小牧市	ベル・ホーム		日野市	シティホーム(株)
	虻田郡	(株)セゾン		品川区	(株)ロコハウジング
	札幌市	(有)アエルホーム		調布市	(株)ドリームハウス
青森県	青森市	さくらば不動産	神奈川県	横浜市	(株)エーワイ総合企画
宮城県	名取市	南不動産		横浜市	(有)横濱地所
福島県	南相馬市	(有)玉川工務店		横浜市	(株)フォーシーズン
	郡山市	ベストファームエステート(株)		横浜市	(株)ジャパン・エージェント
	二本松市	グッド(株)		海老名市	(株)フラッシュポイント
茨城県	北茨城市	(株)全木商		鎌倉市	オーキッド(株)
栃木県	宇都宮市	ラポール不動産(株)		川崎市	(有)森地所
	宇都宮市	(株)栃木総合開発		川崎市	(株)ストーンズ・アフィット
群馬県	太田市	アパマン本舗(株)		藤沢市	(株)エントリー
	高崎市	(株)ワールドプランニング		横浜市	(株)横浜国際不動産
埼玉県	鶴ヶ島市	(株)カサハラランドホーム	新潟県	新潟市	(株)ライブクリエイイト
	深谷市	(株)フォーネスト		長岡市	青旺不動産(株)
	比企郡	(株)ケーアイホーム		新潟市	ほんまホーム
	熊谷市	(有)リトレッド開発	富山県	中新川郡	フジ地所
	さいたま市	さくらハウス(株)	福井県	鯖江市	(株)晃和建設
千葉県	柏市	(有)竹之内建設	岐阜県	恵那市	(株)館林
	茂原市	メガホーム茂原(株)		岐阜市	(株)アンコーポレーション
	成田市	(有)吉祥ハウジング	静岡県	賀茂郡	(株)成田屋
	千葉市	(株)アレグレホーム		菊川市	小笠都市開発(株)
	千葉市	鶴沢建設(株)		沼津市	(株)泰洋不動産総業
	千葉市	(株)インヴェストハウス	愛知県	名古屋市	名古屋不動産販売(株)
東京都	墨田区	明成不動産(株)		知多郡	東海土地建物
	中央区	(株)エース		名古屋市	(有)トラスト開発
	江戸川区	(株)ハルモト		一宮市	(株)eプラン
	豊島区	(株)マフレット	滋賀県	甲賀市	(株)ハウスネットコム
	豊島区	(株)工場倉庫トータルプラン	京都府	京都市	(有)プロパライフ
	千代田区	(株)フィールド・パートナーズ		寝屋川市	セントラル住宅設備
	中央区	(株)クリーク・パートナーズ		泉北郡	(株)新和建設
	中央区	グロービック(株)		大阪市	NKグローバル(株)
	千代田区	(株)ランド住販		枚方市	(有)フレンズ
	千代田区	ローカリゼーションパートナーズ(株)		大阪市	(株)全管連
	港区	(株)ニッシンクリエイティブ		枚方市	(株)和建設
	町田市	(株)フジエハウジング		大阪市	(株)リアルプロ
	練馬区	livin.(株)		堺市	(有)リブラック
	港区	(有)エルエフ企画		大阪市	(株)ヒロエンタープライズ
	品川区	(株)シティスタイル		大阪市	南船場不動産
	中央区	(株)リアライズ		大阪市	コア・アシスト
	港区	(株)KOT		富田林市	(株)アドヴァンスホーム
	中央区	東京福大(株)	兵庫県	西宮市	(株)エヌオー不動産
	豊島区	宮本ハウス		姫路市	(株)ANNE'S HOUSE
	港区	(株)アイワーク		姫路市	(株)スペースプランニング
	杉並区	(株)未来空間工場		南あわじ市	(有)トネスト
	八王子市	(株)手嶋組		神戸市	ハウジングバンク
	墨田区	(株)ジョイネス		神戸市	ライフ
	新宿区	ジェイリッドネクスト(株)		尼崎市	(株)CROUD
	府中市	(株)ハマートラスト	奈良県	橿原市	(株)古市興業
	千代田区	(株)ケインズ		和歌山市	(株)幸福ホーム
	葛飾区	(株)アスカ	和歌山県	高知市	(有)朝日不動産
	多摩市	多摩タウンサービス(株)		福岡県	宮若市
	江戸川区	(有)イー・エル・アイ・二四		福岡市	(株)オイコス
	八王子市	(有)日向	宮崎県	延岡市	タカラ地所(株)
	港区	虎ノ門地所(株)		糸満市	(株)レック
	目黒区	自由が丘ガーデン(株)	沖縄県	浦添市	I・Sハウジング

※都道府県ごとの入会順により掲載



須田 洋次 茨城県本部長が承認

福力 清史 茨城県本部長の辞任に伴い、須田 洋次 新本部長が5月9日の全日・保証理事会で承認されました。

4 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

日時 平成20年4月7日(月)
13時～15時

内容 1. 平成20年度事業執行に関する件
2. その他

■会務運営会議

日時 平成20年4月17日(木)
17時～

内容 1. 静岡県本部に関する件
2. その他

■財務委員会

日時 平成20年4月18日(金)
10時30分～12時

内容 1. 平成19年度決算報告に関する件
2. その他

■総務委員会

日時 平成20年4月18日(金)
13時～15時

内容 1. 地方本部運営に関する件
2. 就業規則一部改正に関する件
3. その他

■広報委員長会議並びにホームページに関する意見交換会

日時 平成20年4月18日(金)

【広報委員長会議】

14時～14時30分

【ホームページに関する意見交換会】

14時30分～17時

内容 1. 4月号の結果報告に関する件
2. 5月号の進捗状況に関する件
3. 6月号の編集計画(案)に関する件
4. その他

■会務運営会議

日時 平成20年4月25日(金)
9時30分～11時

内容 1. 会務運営に関する件
2. その他

(社)全日本不動産協会

■法務税制委員会

日時 平成20年4月11日(金)
13時～15時

内容 1. 平成21年度税制改正要望(案)に関する件
2. その他

■全日住宅ローンアドバイザー推進特別委員会

日時 平成20年4月21日(月)
14時～17時

内容 1. 平成20年度事業計画(案)に関する件
2. その他

■下半期監査会

日時 平成20年4月23日(水)～24日(木)

第1日目 12時～17時

第2日目 9時30分～15時

内容 1. 平成19年度下半期財産状況に関する件
2. 平成19年度下半期業務執行状況に関する件

■法務税制委員会

日時 平成20年4月30日(水)
15時～17時

内容 1. 平成21年度税制改正要望(案)に関する件
2. その他

(社)不動産保証協会

■期末監査会

日時 ①平成20年4月23日(水)

10時～17時

②平成20年4月24日(木)

10時～15時30分

内容 1. 平成19年度業務執行状況に関する件
2. 平成19年度財産状況に関する件

■弁済委員会

日時 平成20年4月25日(金)

12時～17時

内容 1. 認証案件審査に関する件
2. 訴訟係属案件に関する件

4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)・全日住宅ローンアドバイザー 作業部会	
2 水			
3 木			
4 金			
5 土			
6 日			
7 月	7日(月)・組織委員会		
8 火			
9 水			
10 木			10日(木)・第1206回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所60件、従たる事務所10件) 於 東京法務局
11 金		11日(金)・法務税制委員会	
12 土			
13 日			
14 月			
15 火		15日(火)・全日住宅ローンアドバイザー 合同作業部会	
16 水		・情報インフラ整備検討委員会	
17 木	17日(木)・会務運営会議		17日(木)・第1207回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所19件、従たる事務所1件) 於 東京法務局
18 金	18日(金)・財務委員会 ・総務委員会	18日(金)・外部監査(～21)	
19 土	・広報委員長会議並びにホーム ページに関する意見交換会		
20 日			
21 月		21日(月)・全日住宅ローンアドバイザー 推進特別委員会	
22 火			
23 水		23日(水)・下半期監査会	23日(水)・期末監査会
24 木		24日(木)・下半期監査会 ・レインズ運営委員会・幹事会	24日(木)・期末監査会 24日(木)・第1208回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所42件、従たる事務所18件) 於 東京法務局
25 金	25日(金)・会務運営会議		25日(金)・弁済委員会
26 土			
27 日			
28 月			
29 火			
30 水		30日(水)・法務税制委員会	

公益社団法人制度改革と、保険業法改正に伴う経緯・対策

平成18年4月1日の改正保険業法施行に伴い、共済会・互助会の団体は保険業法上「特定保険業者」に該当し、保険業法に基づく規制の一部が適用となります。

全日共済会では、保険会社に委託している共済を除く自家共済の部分（78歳以上）が、平成23年4月に1,000名を超えると試算されるため、平成21年度予算立案までに以後の対策を決定する必要があります。

	保険業法改正の内容	全日共済会の対策
平成18年4月	平成18年4月1日 ●改正保険業法施行 平成18年9月30日までに 対象者1,000人以上「特定保険業者」届出 対象者1,000人以下「少額短期保険業者」登録	左記の施行日現在、自家共済794名であったため適用除外（※1） （※1）平成18年4月1日以前から共済事業を営んでいる公益法人は適用除外（暫定措置）であった。
経過措置期間 ↓	○「少額短期保険業者」登録要件 ・ 資本金1,000万円以上の株式会社 ・ 責任準備金1億円 ・ 供託金1,000万円 ・ 保険計理人雇用・全会員より告知書提出等 （以上暫定措置）	平成19年4月1日 ●全日共済会規約の改正 ①保険会社給付年齢上限を75歳から77歳に引上げ ②自家共済の適用年齢を78歳以上の会員とする（※2） （理由：上記適用除外措置を継続するため） （※2）平成19年11月に保険会社給付（75歳まで）を除く自家共済（76歳以上）の部分が1,000名を超える見込みのため対象年齢を引き上げました。
平成20年3月 平成20年4月 ↓ 激変緩和措置期間 ↓	施行5年以内に制度の見直し	保険業法に基づく「少額短期保険業者」の設立・登録は、平成20年12月に施行される公益法人制度改革関連法等の詳細を斟酌し、共済事業の存否を含めて検討することとした。
平成26年3月	平成25年度 公益法人改革整備法により、適用除外部分並びに暫定措置についても、保険業法が全面適用となる。	

《現行保障先》

- | | | |
|------------|-----------------|---------|
| ①保険会社委託部分 | 団体定期保険 1年以内掛け捨て | 77歳まで加入 |
| ②ラビット共済部分 | 上記保険に付随する特約契約 | 70歳まで加入 |
| ③自家共済で給付部分 | 保険会社は引き受けない年齢 | 78歳以上の方 |

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。

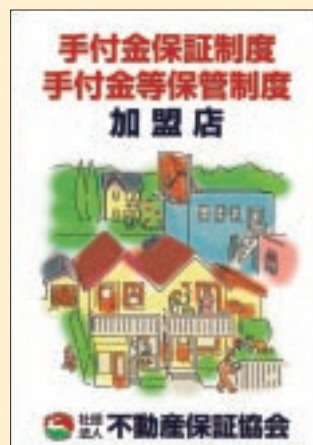
より安全な、不動産取引のために両制度をご利用ください。

▶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

国土交通省 2 団体を初指定 住宅瑕疵担保履行法で

国土交通省はこのほど、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(住宅瑕疵担保履行法)」に基づく住宅瑕疵担保責任法人として2団体を指定した。

初の指定を受けたのは(財)住宅保証機構と、(株)住宅あんしん保証。

(財)住宅保証機構は6月2日から、(株)住宅あんしん保証は7月1日から保険法人としての業務を開始する。

住宅瑕疵担保履行法では、新築住宅をユーザーに引き渡す建設業者(請負業者)又は宅地建物取引業者(売主)は、瑕疵担保責任保険への加入か、保証金の供託が義務付けられている。この保険の引受けを行うことができるのが指定法人となる。

資力確保の義務付けは来年10月1日から施行されるが、保険加入を選択する場合には、工事期間中に基礎

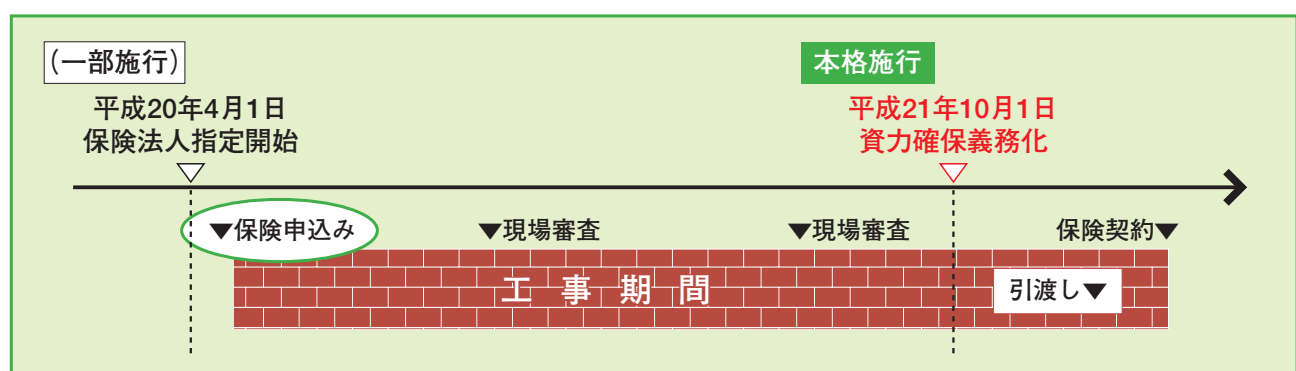
や躯体工事などの施工段階で指定保険法人の検査を受けなければならないため、着工前に保険の申込みをする必要がある。法律が施行されるまでに引渡し済みの物件でも、工事が遅れることもあるので注意が必要だ。

保険に加入していた住宅で瑕疵が判明し、補修などを行った場合には、その補修費用として保険料が支払われる。

保証金を供託する場合は、法令に定められた金額を最寄りの供託所に預けなければならない。また、10年間の瑕疵担保期間中は保証金を取り戻すことはできない。

今回の2法人のほか、4法人から申請が出されており、国土交通省では、順次指定を行う予定。

(住宅新報2008年5月20日号より一部加筆)



【住宅瑕疵担保責任保険法人として指定する法人①】

名称：財団法人 住宅保証機構
住所：東京都港区赤坂二丁目17番22号
事務所の所在：本部 東京都港区赤坂二丁目17番22号赤坂ツインタワー本館
支部 大阪府大阪市中央区淡路町一丁目2番5号淡路町イーストビル7階
業務開始日：平成20年6月2日

【住宅瑕疵担保責任保険法人として指定する法人②】

名称：株式会社 住宅あんしん保証
住所：東京都中央区日本橋三丁目8番2号
事務所の所在：本社 東京都中央区日本橋三丁目8番2号新日本ビルディング6階
福岡支店 福岡県福岡市博多区博多駅南一丁目3番6号 第三博多偕成ビル1階
名古屋営業所 愛知県名古屋市中区大須四丁目14番26号ジツダビル6階
業務開始日：平成20年7月1日



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 全日会館
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 全日会館
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。