



安心して中古住宅が買える 保険・購入支援・融資制度導入 リフォーム需要拡大にも期待

新築住宅市場が縮小傾向にある中で、今後の成長分野として大きな期待を寄せられているリフォーム市場や中古住宅市場。国土交通省が今年春に発表した「中古住宅・リフォームプラン」では中古住宅流通・リフォーム市場の規模を“2020年に20億円市場に拡大する”目標を掲げている。

消費者にとっては少ない負担で購入できる中古住宅ではあるが、従来は保険制度や税制優遇、融資制度などが未整備だった。そこで「中古住宅購入の安心制度」「中古住宅購入の減税制度」「中古住宅購入の融資制度」を3本柱とする、消費者が安心して中古住宅を購入できる支援制度がスタート。中古住宅市場の活性化によってリフォーム市場が順調に育っていくことを期待したい。

●中古住宅購入の安心制度

- ◆ **既存住宅売買瑕疵保険（宅建業者売主タイプ）**
売主である宅地建物取引業者が買主に対して負担する瑕疵担保責任を履行することによって、生じる損害について保険金を支払う。
- ◆ **既存住宅売買瑕疵保険（個人間売買タイプ）**
個人間での売買の対象となる住宅の検査を行い、売買後に隠れた瑕疵が発見された場合に「検査機関」の保証責任について保険金を支払う。
- ◆ **事前インスペクション（保険申込前現場検査）**
販売予定の住宅に対して事前に検査員が既存住宅売買瑕疵保険の現場検査を行う（→住宅の売出時に瑕疵保険の付保が可能かが把握できる。買主へ提供する売予定住宅の貴重な情報の一つとして活用できる）。

●中古住宅購入の減税制度

- ◆ **中古住宅購入に係る税金と減税制度**
中古住宅を購入した場合は、印紙税、登録免許税、不動産取得税がかかる。これらの税金に減税制度がある。
- ◆ **住宅ローン減税**
自己の居住用住宅の新築、取得、増改築等を行った場合、返済期間が10年以上の住宅ローン等の年末残高の1%が10年間にわたり所得税額から控除される。

●中古住宅の融資制度

- ◆ **住宅金融支援機構【フラット35】（中古住宅特例融資）**
※必要手続きあり
- ◆ **住宅金融支援機構【フラット35】リフォームパック**
（下記参照）
- ◆ **その他の融資制度**
民間金融機関による中古住宅購入ローン
「中古住宅購入＋リフォーム」ローン など

●「中古住宅購入資金」＋「リフォーム工事資金」が 一体手続きで借入できる!! 【フラット35】リフォームパック

- ◆ **従来の長期固定金利住宅ローン【フラット35】**
リフォーム対象外なので、あらかじめ住宅事業者がリフォームしたうえで販売したものを対象とする住宅ローン。



- ◆ **【フラット35】（中古住宅特例融資）**
中古住宅を購入してリフォーム工事を行う場合に、中古住宅の融資について【フラット35】融資限度額を引き上げる。



- ◆ **【フラット35】リフォームパック**
中古住宅を購入してリフォーム工事を行う場合に、【フラット35】と取扱金融機関が提供するローン（「フラット35パッケージ」）を利用することにより、「中古住宅購入資金」と「リフォーム工事資金」を一体の手続きで借入できる。
※1 【フラット35】リフォームパックと【フラット35】（中古住宅特例融資）は併せて利用可。
※2 【フラット35】または【フラット35】Sの技術基準に満たない物件でも、リフォームにより【フラット35】または【フラット35】Sの技術基準に適合させることで対象となる。



【フラット 35】リフォームパックの活用例

【フラット 35】の融資金額は、中古住宅の購入価額の 90%以内

① 2,000 万円の中古住宅を購入し、500 万円のリフォームをする場合
(中古住宅特例融資を適用)

中古住宅の購入価額 2,000万円

+

リフォーム工事費 500万円

【フラット35】融資金額2,000万円

フラット35パッケージ融資金額 500万円

「購入価額の10割」または「購入価額とリフォーム工事費の合計額の9割の金額」のいずれか低い金額まで
購入価額:2,000万円 < 2,250万円=(2,000万円+500万円)×90%
→上限は2,000万円

融資金額は合わせて最大2,500万円

② 2,000 万円の中古住宅を購入し、200 万円のリフォームをする場合
(中古住宅特例融資を適用)

中古住宅の購入価額 2,000万円

※

+

リフォーム工事費 200万円

【フラット35】融資金額1,980万円

20万円

フラット35パッケージ融資金額 220万円

「購入価額の10割」または「購入価額とリフォーム工事費の合計額の9割の金額」のいずれか低い金額まで
購入価額:2,000万円 > 1,980万円=(2,000万円+200万円)×90%
→上限は1,980万円

融資金額は合わせて最大2,200万円

どんな一戸建中古住宅に利用できる？

【フラット 35】リフォームパック、
【フラット 35】（中古住宅特例融資）が
利用できる一戸建住宅等の条件

居住の要件		次のいずれかに該当する住宅であること ①借入の申込日に竣工から 2 年を超えている住宅 ②既に人が住んだことのある住宅
住宅の価格		購入価格と今回実施するリフォーム工事費の合計が 1 億円以下（消費税を含む）であること
技術基準の概要	今回実施する リフォーム工事完了後の 状態で適合していることが必要	接道 住宅の規模(※ 5) 住宅の規格 併用住宅 戸建型式等 耐久性 耐震性 劣化状況
		・原則として一般の道に 2m 以上接していること ・70㎡以上（共同建ての住宅は 30㎡以上） ・原則として 2 以上の居住室（※ 6）、炊事室、便所、浴室が設置されていること ・店舗等併用住宅の場合は、住宅部分の床面積が全体の 2 分の 1 以上であること ・木造の住宅（※ 7）の場合は、一戸建てまたは連続たて（※ 1）であること ・耐火構造、準耐火構造（※ 8）または耐久性基準（※ 9）に適合する住宅であること ・建築確認日が昭和 56 年 6 月 1 日以後（※ 10）であること（建築確認日が昭和 56 年 5 月 31 日以前（※ 11）の場合は、住宅金融支援機構が定める耐震評価基準（※ 12）等に適合すること） ・土台、床組等に腐朽や蟻害がないこと 等

- ※ 1 共同建て以外の建て方で、2 戸以上の住宅を横に連結する建て方
- ※ 2 共同建て以外の建て方で、2 戸以上の住宅を上下に連結する建て方
- ※ 3 2 戸以上の住宅が廊下、階段、広間等を共有する建て方
- ※ 4 検査済証交付日または新築年月日（表示登記における新築時期）をいう
- ※ 5 住宅部分の床面積をいい、車庫及び共有部分を除く
- ※ 6 家具等で仕切れる場合でも構わない
- ※ 7 耐火構造の住宅及び準耐火構造の住宅以外の住宅をいう
- ※ 8 準耐火構造には、省令準耐火構造を含む
- ※ 9 耐久性基準とは、基礎の高さ、床下換気孔等に関する基準
- ※ 10 建築確認日が確認できない場合は、「新築年月日（表示登記における新築時期）」が昭和 58 年 4 月 1 日以後」とする
- ※ 11 建築確認日が確認できない場合は、「新築年月日（表示登記における新築時期）」が昭和 58 年 3 月 31 日以前」とする
- ※ 12 一戸建て・連結建て・重ね建て（在来木造）の場合は [http://www.flat35.com/files/100010605.pdf] を参照、共同建ての場合は [http://www.flat35.com/files/100010606.pdf] を参照

ジャパン建材 合板部 輸入合板課

森林認証 PEFC 認証 OSB の供給体制を確立！



輸入合板課
TEL：03-5534-3733 FAX：03-5534-3786

JK サポートセンターは、今後の住宅需要の変化を見据え、中古住宅への取組みやリフォーム対応に役立つ情報提供・支援体制の強化を進めています！

お問合せ先 JK サポートセンター

リフォームに取組みたい 工務店様の悩みを一気に解決する!!

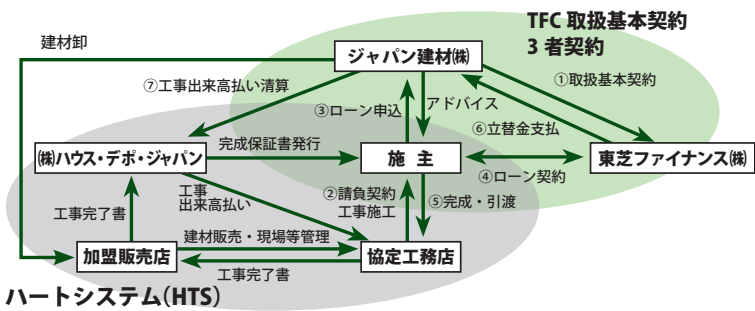


完成保証付
ジャパン リフォームローン



提携：東芝ファイナンス株式会社

リフォームに取り組みたい、でも、新築以上にクレームが発生しやすい、追加工事への対処法や代金回収等々、本格的に取り組むには課題がある。そんな工務店様の悩みを一気に解決するのが「完成保証付 ジャパン リフォームローン」。もちろん、施主様満足度 UP のメリットも盛りだくさん。さらに、工務店様に安心してリフォームに取り組んでいただくことで、販売店様の商機拡大、売上増にもつながられる。ジャパン建材(株)+（株）ハウス・デポ・ジャパン+東芝ファイナンス(株)の提携で誕生した「完成保証付 ジャパン リフォームローン」は、住宅建材業界初で完全ジャパン建材のオリジナル。そのメリットを最大限にご活用ください。



JKトピックス

新部長・新所長に就任、エリア担当が変わりました。
東北復興支援をはじめ、各地のお客様ニーズに応じた商品のご提案はもちろんのこと、住宅・建材に関する最新情報をお届けして参ります。



西日本グループ 関西営業部 神戸営業所長 西岡 良泰	東日本グループ 東北営業部 石巻出張所長 佐藤 昭	東日本グループ 東北営業部長 坂元 浩	西日本グループ 中四国営業部長 増田 典宣	西日本グループ 九州営業部長 深堀 晃一
-------------------------------------	------------------------------------	---------------------------	-----------------------------	----------------------------

トップ対談

株式会社 正木屋材木店

【会社概要】
創 業 大正5（1916）年
会社設立 昭和28（1951）年
本 社 いわき市常磐下船尾古内133
（本店：いわき市常磐湯本町三函248）
資 本 金 2,000万円
従業員数 18名
年 商 5億円（2012年11月）

大正5年に常磐湯本町で創業。山林経営から材木商、製材業、さらに建材販売業を加えて業容を拡大。現在は木材、木材製品、住宅資材、水廻り製品、建築金物を取扱商品とする。今も現役で適材適所の木材選びと製材に専念する正木屋材木店三代目の大平喜一会長は、2003年に木造在来工法のアリ仕口を接合金物に取り入れた「HZ（ハイゼット）アリ工法」を開発。木材のプロとしてノウハウ

を駆使した在来木造住宅建築の合理化・性能向上に努めるなど、現在の事業基盤を確立する。四代目大平社長は、正木屋材木店が100年近い歴史を歩む中で取り組んできた多角的な事業の根幹部分を成す企業理念を明文化。今の時代に求められる木の家や地産地消の木材製品開発を積極的に提案、情報発信にも努め、森林サイクルの大切さを伝える活動にも取り組んでいる。



代表取締役社長
大平 宏之 様
おお ひら ひろ ゆき

【プロフィール】
1968（昭和43）年、福島県白河市生まれ。明治学院大学卒業後、古河電気工業㈱に勤務。現会長・大平喜一氏の次女・祐子氏と結婚後に四代目を継ぐことを決意。平成10（1998）年、㈱正木屋材木店に入社。専務を経て2010年に代表取締役社長に就任。

木材のプロとして「森と共に。木を読む。地元の人と国産の材を活かす。次世代へつなぐ。」仕事に取り組んでいます。

真の復興をめざして

大久保 昨年3月11日の東日本大震災から約1年半。いわき市では小名浜港や小名浜漁港、その北部も津波被害を受け、小名浜港に近い私どものいわき営業所も約500m手前まで津波が押し寄せました。こちらの被害はいかがでしたか。

大平 津波の被害はありませんでしたが、震度6弱の揺れで林場の材木は四方八方に倒れる、事務所内の本棚も倒れました。それを片付けたと思ったら、今度はTVで原発事故のニュースが報じられ、これは大変なことになったと思いました。大久保 原発から40キロ圏、いわき市での放射能線量はいかがでしたか。

大平 風向きの関係で浜通りのこちらは難を免れました。今の線量は0.11マイクロシーベルトほです。

大久保 さらに1ヶ月後の余震、こちらはその被害が大きかったそうですね。

大平 3月11日の揺れに何とか持ちこたえた建物が、余震に耐えられなくて倒壊したところが多かったです。当社も林場のコンクリート床にヒビが入りました。

3月11日の片付け、4月11日に震度6弱の余震、その後片づけが終ったと思ったら、翌日もまた震度6弱の揺れで、さすがに3度目の片付けは疲れました。

大久保 大変な思いをされましたね。

いわき市観光名所の「アクアマリンふくしま」や「ら・ら・ミュウ」の建物の被害や作業船が陸に横たわる光景は津波の恐ろしさを物語るものでしたが、復興は進んでいますか。

大平 大きい施設の修復は終わって営業を再開しています。

大久保 千年に一度といわれる巨大な地震と津波でしたから、復興までには歳月を要するでしょうね。

大平 福島県では約2万棟の住宅が全壊。その解体に3年かかると言われていますが、ようやく半数が解体できたところです。いわき市湾岸部はスーパー堤防を築いてから土地区画整理をする計画で、それが早くて平成26年からだそうです。

原発事故で避難を強いられている人たちが福島県内に16万人、いわき市内の仮設住宅に入っている人だけでも3万人、加えて親戚・知人宅に避難している人たちもいます。

大久保 実数はつかみきれないということですか。

大平 はい。先日、「こどもフォレストクラブ」の活動で昨年から入れるようになった原発20km圏にある広野小学校を訪問しましたが、町全体で戻っている人が約300人、子供の数は2割に減り、その子供たちも毎日いわき市内からスクールバスで通学している状況です。

大久保 インフラや行政機能が正常になれば、戻っても生活できませんね。

大平 加えて、冬ほとんど雪が降らない浜通りから県内山間部の仮設住宅に一旦は避難した人たちが、一冬越した後、い

わき市に移転してきていますので、いわき市は今も仮設住宅を建設中で、当社もその材料を供給させていただいています。

木材のプロとしてより良い提案を

大久保 職人さんが足りないそうですが。大平 壊れたものを直すだけでなく、耐震性を高めることも考えなければなりませんので震災後の住宅修復には専門的なノウハウと技術が必要です。

まず、震災に耐え残った家をどうするか、解体するのか、直す方法があるのかを見極めるノウハウと修復技術を地元の工務店さんに習得してもらうため、中越地震後の修復で活躍された新潟の大工さんに来てもらい、いわき市で「震災後の住宅修復セミナー」を開きました。



木材のプロとして製材事業に専念する大平喜一会長、大平祐子取締役は「こどもフォレストクラブ」代表、「木工職人集団 moconoco」事務局運営にも当たる。

大久保 正木屋材木店さんの主催ですか。

大平 はい。当社は、「常に自己研鑽と知識を習得し、実践を通して木材のプロになる事。より良い提案を通し顧客の満足を得る事」が経営方針で、行動規範に「木材の可能性を追求し、需要を拡げていき、木材を最大限に活かしていくことが地域社会や地球環境保全に大きく貢献できるものである」と信じる。その為に、顧客 お取引先 会社 地域社会それぞれの利益にかなうように、常に考え前進する事。」を掲げています。

大久保 資材供給だけでなく、技術面、需要拡大面からも工務店支援していくことが重要とお考えですね。

大平 これこそが存在意義だと思います。時代は変わっても、本質のところは同じで、木材や住宅に必要な資材を扱う商売です。ただ、時代とともに商売や支援の手法が変わっているだけだと思います。

自社で立ち上げ、情報を発信

大平 東日本大震災前から「住宅性能表示」や「長期優良住宅」の普及にも努めてきました。また、バーチャル住宅展示場 <http://i-ienavi.com>「いわき家ナビ」も立ち上げて情報を発信しています。

大久保 IT活用の住宅展示場ですか。

大平 発信するのは全て施主様向けで、完成後写真や、登録工務店さんのPR、毎月開いている現場見学会・施主様のための勉強会の日程も紹介していますので、新聞広告や折込チラシを使わないで集客できています。

大久保 ほおう、それは凄いですね。

大平 サイトを立ち上げた当初は週に必ず1棟の新築住宅を紹介し、今も毎月のアクセス数が4万件～5万件あります。

大久保 必要とされる情報が掲載されているからでしょうね。

大平 今、家を建てようと思っている方は、必ずネット上の情報を見ている。それから住宅展示場にも足を運び、それでも納得できるものが見つからなかった方が来られるケースがほとんどです。

大久保 木の家を求める方たちですね。でも、情報発信の作業は大変でしょう。

大平 幸い家内にそのスキルがあってサイトの立上げから情報更新、すべて自社で行っています。外注すれば、サイトを立上げたり、小まめに情報を更新すると膨大な費用がかかります。自社でできることが当社の強みです。



大久保 お付き合いされている工務店様から頼りにされる存在ですね。

大平 そういうことにメリットを感じてお付き合いいただければと思います。

地域の住宅関連事業活性化のために

大久保 第1回（平成24年度）地域型住宅ブランド化事業に採択されましたね。

大平 採択された「いわき家ナビ優良住宅」は、“浜通りのひと、もの、技術を活かし、省コストで高性能。今だから必要とされる木の家”というコンセプトで、これまでの実績がある「いわき家ナビ」登録工務店さんたちと力を合わせて新しい木の家づくりを進めています。

大久保 お客様との連携関係を育んでこられたからこそ実現できることですね。

大平 実は、福島県が平成23年度に『ふくしまの家』復興住宅供給システムプロポーザル』事業を実施し、それにも採択されまして、「木の復興住宅」に関するノウハウも培っています。

ただ、木にこだわるコアな層に向けた住宅を提案していますので、そこまで木を使わなくてもいいという方が他に流れているような気がしないでもないです。

地元の木材活用に弾みをつける

大久保 先程お話に出た「こどもフォレストクラブ」はどのような活動ですか。

大平 木育活動で、子供たちに木の大切と、その供給源となる森のサイクル「植える→育てる→使う→植える」の大切さを伝えていこうと始めたものです。

また、木工家具を製造している方たち

の集まり「木工職人集団 moconoco」も主催しています。

大久保 読み方は「モコノコ」ですか。

大平 はい、「木工鋸→木工の粉→木工の香→木工の幸→木工の子」と、木工を通して幸せの連鎖が生まれるようにという願いを込めて命名しました。福島県の木を使った製品を県外へ、さらに世界にPRしたいと思っています。

大久保 仮設住宅に卓袱台（ちゃぶだい）を贈られたそうですね。

大平 「家族や人が集まり、夢や希望を語り、復興に向けて元気と笑顔を取り戻して欲しい…」、そんな気持ちを込めて、moconocoから卓袱台をプレゼントしてはどうかと提案したのがきっかけで「いわき遊木民ちゃぶ台プロジェクト」が実現しました。賛同いただいた方からの資金援助もあり、今年7月、いわき市内の仮設住宅全戸にプレゼントしました。

大久保 素晴らしい活動ですね。さぞ皆さん喜ばれたでしょう。

大平 今年が初参加ですが、10月30日～11月5日に東京明治神宮外苑絵画館前で開かれる「TDW（東京デザイナーズウィーク）2012」に東京のデザイナーさんのデザインで、座部にRに削り出したスギの積層材を使った椅子作品と、神棚を出展します。

大久保 神棚ですか。

大平 ええ、いわき市主催のビジネスプランコンテストで採択された、仮設住宅やマンション、アパートなど神棚が作れない家にも置き、洋室にも溶け込む壁掛けタイプのコンパクトな神棚です。

大久保 へえ、斬新な発想の神棚ですね。

大平 これも福島県の県産材で厚み部分にスギ薄板の曲げ輪を使っています。こうした新しい視点でのビジネス創造や、展示会に出展するための補助金等も出ていますので、新たな市場開拓にも挑戦して「真の復興と地元の活性化」に意欲的に取組んでいきたいと思っています。

材木店として地域貢献を続ける

大久保 今、売上割合はいかがですか。

大平 かつて住設機器や建材が増えた時期もありましたが、今は木材・木材製品と住設機器・建材が半々になっています。その要因の一つに「木の復興住宅」に合う床板・羽目板・デッキ材など、自社ブランドの木材製品バリエーションを増やしていることがあると思います。

大久保 大変な状況を乗り越えながら力強く前進していっていらっしゃいますね。

大平 大震災後、地元の方2000人、3000人に集まっていたいた恒例のイベントも開けませんでした。平成25年には再開したいと思っています。

大久保 ぜひ復活して、地域の活性化、地元の皆さんの笑顔に繋げてください。私どもも真の復興をめざす皆様のお役に立つよう一層頑張らせていただきます。

住宅資材供給と併せて実践されている多面的な地域貢献のお話を聞かせていただきありがとうございます。

業INDEX界

キーテック
地域産木材を用いた LVL を生産
木造建築物の実現に貢献

地域木材を用いた木造建築物

小菅村体育館

小菅村体育館は、山梨県の小菅村の村営の体育館である。村内の中・高等学校の体育館兼村の体育館として使用する目的で建てられた建築物。多摩川の源流の小菅村は桧の産地としても知られていて、村のほとんどが林地である。建設については、村産の木材利用を促進するために基本設計の段階から桧や杉の製材、集成材、山梨県産カラマツの LVL を構造躯体及び内装材として用いることを前提に計画された木造建築物である。タマゴのような楕円体の外観をしているこの体育館は、主な軸材としては桧及び杉の製材が用いられ、球面体となる屋根構造は木質トラスが採用され、山梨県で間伐されたカラマツの LVL が用いられている。こちらの建設事業に関しては山梨県の森林整備加速化・林業再生事業による補助金の支援もされた。

所在地：山梨県北都留郡小菅村
建築面積：830.06m²
延床面積：885.98m²
使用樹種：山梨県産カラマツ
杉（小菅村産）、ヒノキ（小菅村産）



LVL が用いられた小菅村体育館の屋根トラス及び外観



【公共建築物等木材利用促進法】施行以来、公共施設等で木構造の建築物を採用するケースが増加傾向にあり、同時に地産地消の木材利用も活発化している。こうした需要に応え、(株)キーテックでは地域産木材の LVL 生産にも注力。木造建築物の構造躯体や内装材としての LVL 市場の拡大を図っている。

明治大学 黒川農場アカデミー棟

明治大学の黒川農場は体験型実習教育及び研究活動に対応出来る都市農園施設である。今年の 2 月に新しくオープンした新農場は農場施設群、アプローチ周りの施設群、研究・実習施設群、倉庫群の四つのゾーンに区分されており、そのうち本館及びアカデミー棟が木造で建設された。アカデミー棟は地域交流を目指し利用者に親しみのもてる開放的な施設として計画された。アカデミー棟は地域環境及び森林事業の配慮から主な構造材を神奈川県産のスギ及びカラマツを用いることで神奈川県木造事業補助対象となり内外装にふんだんに使った建物に仕上がっている。

所在地：神奈川県川崎市麻生区黒川
建築面積：326.17m²
延べ床面積：285.68m²
使用樹種：神奈川県産スギ
長野県産カラマツ
山梨県産カラマツ



アカデミー棟のセミナー室



アカデミー棟の外観

NPO 木材・合板博物館
2012 年 11 月 20 日まで
2012 年クリスマスツリー植林 苗木販売中 !!

特定非営利活動法人 木材・合板博物館による「クリスマスツリー植林 苗木販売」。この活動は、同博物館のクリスマス植林事業として行われている木育活動の一つ。12 月に北海道から植林の苗木を届け、クリスマスツリーとして楽しんでもらった後、苗木を再び北海道へ戻し、翌年 5 月～6 月に北海道苫小牧市にある「イコロの森」で開催される植林祭で植林する。さらに、イコロの森の植林祭に参加もできる（参加費別途）。「2012 年クリスマスツリー植林 苗木販売」の申込期間は 2012 年 11 月 20 日まで（数に限りあり、無くなり次第終了）。申込方法は、木材・合板博物館のホームページ「クリスマスツリー植林祭 | NPO 木材合板博物館」<http://www.woodmuseum.jp/xmastree/index.html> からチラシ（申込書）をダウンロードして FAX または郵送。

佐倉市立馬渡保育園

昭和 22 年に建てられた旧園舎の老朽化により、新園舎の改築が計画され、今年の 1 月に新園舎での保育が始まったこの保育園は、千葉県産のスギ LVL が用いられている。LVL と集成材及び製材が使われたこの建物の中央ホールの大空間を設けるために長スパンの LVL が用いられている。そして、内装材にもアカマツ合板を用いる等内外装に木材をふんだんに使った建物になっている。

所在地：千葉県佐倉市馬渡字入
延床面積：1076.01m³
使用樹種：千葉県産杉 LVL



馬渡保育園ホールの構造部

中古住宅の購入支援制度に詳しくなろう！

【中古住宅の税金と減税制度】

●中古住宅を購入してかかる税を軽減

中古住宅を購入すると、印紙税、登録免許税、不動産取得税等がかかる。

【軽減措置】

◆印紙税 (不動産の売買契約書にかかる場合)

契約書に記載される金額によって平成 25 年 3 月 31 日までは軽減される。

記載金額	印紙税	軽減税額
1 万円未満	非課税	
10 万円以下	200 円	
50 万円以下	400 円	
100 万円以下	1,000 円	
500 万円以下	2,000 円	
1,000 万円以下	10,000 円	
5,000 万円以下	20,000 円	15,000 円
1 億円以下	60,000 円	45,000 円
5 億円以下	100,000 円	80,000 円
10 億円以下	200,000 円	180,000 円
50 億円以下	400,000 円	360,000 円
50 億円超	600,000 円	540,000 円
記載金額がないもの	200 円	

◆登録免許税 (不動産の登記をする場合にかかる)

◇土地の売買による移転登記

土地所有権	税率 1,000 分の 20
軽減措置	平成 24 年 4 月 1 日～ 25 年 3 月 31 日 税率 1,000 分の 15

※課税標準は固定資産税評価額

◇建物の売買による移転登記（購入して 1 年以内）

建物所有権	税率 1,000 分の 20
軽減措置	平成 25 年 3 月 31 日まで 税率 1,000 分の 3

※課税標準は固定資産評価額

◇住宅資金の貸付に伴う抵当権設定登記

抵当権	税率 1,000 分の 4
軽減措置	平成 25 年 3 月 31 日まで 税率 1,000 分の 1

※課税標準は債権額

◇軽減措置が適用される中古住宅の要件

- ◇購入者が自分で住むための住宅であること
- ◇床面積の 90%以上が居住部分であること
- ◇床面積が 50㎡以上であること
- ◇取得する中古住宅が耐火建築物である場合
- ①建築後 25 年以内であること
または
- ②新耐震基準に適合する住宅であること
- ◇取得する中古住宅が木造など非耐火建築物である場合、
- ①建築後 20 年以内であること
または
- ②新耐震基準に適合する住宅であること
※登記の際に住宅用家屋証明が必要

◆消費税

個人間売買の場合は、土地建物ともに消費税は課税されない。
宅建業者（消費税の課税事業者である場合）売主の場合は、宅建業者を売主として中古住宅を購入した場合は、建物の譲渡価格に消費税が課税される。

◆不動産取得税

中古住宅を取得すると、都道府県税である不動産取得税が課税される。

課税標準は土地・建物の固定資産税評価額	
税率	4%
軽減措置	平成 27 年 3 月 31 日まで 土地の課税標準 2 分の 1 土地・住宅の税率 3%

住宅家屋の固定資産税評価額から一定の控除額（建築時期に応じた控除額）が差し引ける。

建築年月日	控除額
昭和 29 年 7 月 1 日 ～昭和 38 年 12 月 31 日	100 万円
昭和 39 年 1 月 1 日 ～昭和 47 年 12 月 31 日	150 万円
昭和 48 年 1 月 1 日 ～昭和 50 年 12 月 31 日	230 万円
昭和 51 年 1 月 1 日 ～昭和 56 年 6 月 30 日	350 万円
昭和 56 年 7 月 1 日 ～昭和 60 年 6 月 30 日	420 万円
昭和 60 年 7 月 1 日 ～平成元年 3 月 31 日	450 万円
平成元年 4 月 1 日 ～平成 9 年 3 月 31 日	1,000 万円
平成 9 年 4 月 1 日以降	1,200 万円

◇適用できる中古住宅の要件

- ・購入者が自分で住むための住宅であること
- ・床面積は 50㎡から 240㎡まで
- ・建物は A ～ C のいずれかの要件を満たすこと
- A 耐火建築物である場合
- ①建築後 25 年以内か、
- ②建築日が昭和 57 年以降であること
- B 木造など非耐火建築物の場合
- ①建築後 20 年以内か、
- ②建築日が昭和 57 年以降であること
- C 新耐震基準に適合していることが証明されている建物であること

◇土地の減額措置

適用できる中古住宅の場合、①または②のいずれが多い金額を通常どおり計算して求めた不動産取得税の税額から控除する。

- ① 45,000 円か、
- ② 1㎡当たりの土地の固定資産税評価額× 2 分の 1 ×住宅の床面積の 2 倍（200㎡を限度）×税率 3%

◇特例が受けられるケース

- ①中古の住宅家屋と同時に土地を取得した場合
- ②敷地を取得してから 1 年以内に敷地の上の住宅家屋を取得した場合
- ③借地で中古の住宅家屋を取得してから 1 年以内に敷地を取得した場合

消費者が安心して中古住宅が買える環境づくりの大事なファクターになる税制。中古住宅についても、新築住宅と同じように購入を促進するための減税制度が設けられているので確認しておこう。

●中古住宅の住宅ローン減税 (控除率 1%)

適用対象：合計所得金額 3,000 万円以下の人
居住した年及びその前後 2 年間（通算 5 年間）
居住用の財産の 3,000 万円の特別控除の特例を受けていないこと。
控除対象借入限度額：平成 24 年中 3,000 万円
平成 25 年中 2,000 万円

◆住宅等の要件

◇居住の要件

取得後 6 ヶ月以内に居住し、原則として年末まで住み続けること
(一旦居住後、転勤などで引っ越した場合も再入居すれば、再入居の年以降、控除が再開できるケースがある)

◇住宅の要件

- ①床面積が 50㎡以上で床面積の 2 分の 1 以上が自己居住用
- ②以下のいずれかを満たす中古住宅
- ・木造など非耐火建築物の場合、建築後経過年数が 20 年以内
(マンションなど耐火建築物の場合、建築後経過年数が 25 年以内)
- ・新耐震基準に適合する建物であること
(平成 17 年 4 月 1 日から、申告時に耐震基準適合証明書または住宅性能評価書を添付：中古住宅の売買前に売主が取得しておく必要がある)
- ③同一生計の親族等から購入したものではない住宅

◇ローンの要件

- ・返済期間が 10 年以上のもの
 - ・住宅の建物を取得等するために借りた住宅ローンまたは住宅の建物と敷地にかかる借入金で一体として借り入れたもの
 - ・銀行、信用金庫、農業協同組合、住宅金融支援機構、地方公共団体、給与所得者の使用者（社内融資）等の所定の者からの借入金
 - ・勤務先からの融資では金利が市場金利を勘案して定められたもの（1%）以上であるもの
- ※親族や役員をしている会社などからの借入金は対象外

◆所得税から控除しきれない場合は
住民税から控除
平成 25 年末までに居住を開始し、住宅ローン減税の最大控除額（年末のローン残高の 1%）まで所得税額が控除されない人については、「当該年分の所得税の課税総所得金額等の 5%（上限 97,500 円）を上限として個人住民税から控除される。

SIMAUMA
Collectionアイデア
収納特集

POWDER ROOM

家族の下着や
タオルの置き場がなくて…
「廊下リネン庫」がおすすめ

スペースが取れない時はそばの廊下に設置

洗面室内にスペースが取れない時には、廊下にリネン庫を設けるのも良いアイデア。可動棚は荷物にあわせて高さ調整可能。

シマウマフリーシェルフ
可動棚0.5間セット
¥22,260 (税込)

W:900製品×D:450mm

可動棚板
5枚セット20mm刻み
可動棚900mm以内なら
棚幅は自由フリーカット
棚板廊下！リネン庫がおすすめ！
洗面台の収納力
強化したいー！！洗面台まわりは
いつもぐちゃぐちゃ…

「たっぷり引出し&鏡裏収納」でスッキリ

シマウマ洗面化粧台 b-carre
W750・取手シルバー
¥241,500 (税込)

W:750×H:1900×D:540mm

シマウマ洗面化粧台 b-carre
W750・取手オレンジ
¥252,000 (税込)

W:750×H:1900×D:540mm

シマウマ洗面化粧台 b-carre
W900・取手シルバー
¥252,000 (税込)

W:900×H:1900×D:540mm

シマウマ洗面化粧台 b-carre
W900・取手オレンジ
¥262,500 (税込)

W:900×H:1900×D:540mm

750・900
2サイズシャインホワイト
×シルバーシャインホワイト
×オレンジシャインブラック
×シルバーシャインブラック
×オレンジティッシュも
入りますボトル類も
経々…

三面鏡裏収納

見やすい大きめ引出し

ペーパーや掃除道具
出しっぱなしはイヤ！

コンパクトに対応！「見せない派」の壁埋込収納

スライド
ドア付き「トイレ壁収納」ですっきり空間を実現
トイレの壁面を活用して、トイレペーパーやお掃除用具
を賢く収納。扉付きタイプなので、見た目にもすっきり。シマウマサニタリー引戸収納
¥41,790 (税込)

W:375×H:657×D:157mm

可動棚板
2枚セットトイレペーパー
12個収納可能ホワイトキングウッド
(木目あり)狭いトイレでも
飾り棚がほしいな

「トイレカウンター&飾り棚」で印象アップ

「トイレカウンター+飾り棚」で
印象アップ

COLOR

26 (ホワイト)

27 (マール柄
アイボリー)28 (ブラック
ブラック)選べる
3色シマウマ
スマートシェルフ
¥52,500 (税込)

W:800×H:19×D:142mm

シマウマトイレ
手洗いカウンター
¥119,700 (税込)

W:1500×H:20×D:120~240mm

※ペーパーホルダーは
商品に含まれておりません。狭い場所
でも
設置可能スマートシェルフ・
手洗いカウンターともに
27 (マール柄アイボリー)

TOILET

ストックのペーパーって
場所とるのよね〜！

「見せない派」は壁埋込収納

どんどん入る大量収納「トイレトール壁収納」

高さ1.9mを超えるトールタイプだから、余裕の収納力。扉の中は
可動棚になっているので、ペーパーや洗剤ストックも収まります。シマウマトイレ壁収納
¥38,850 (税込)

W:299×H:1940×D:120mm (扉込み)

可動棚板
5枚セット壁埋込だから
スッキリ！トイレトールペーパー
タオル、洗剤もOK小物をディスプレイ
できる飾り棚付き狭くても上から
下まで有効活用背の高い
トール
タイプ

1940

扉を閉めると
埋込だからスッキリこれで腰痛とも
おさらば！お盆の掃き
手拭モノはこちら

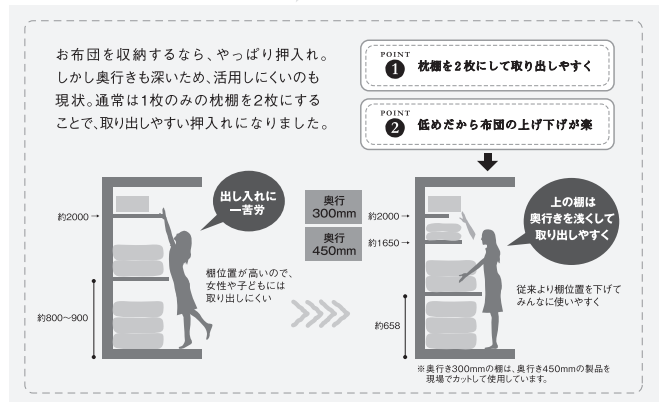
枕やシーツ類など

お布団や
実客用布巾などお布団の上げ下げ
大変なのよね

進化した「押入れ収納」

シマウマ押入れ棚
¥20,790 (税込)

W:1800製品×D:900,450mm

〈セット内容〉
棚 D:450×2枚
D:900×1枚お布団を収納するなら、やっぱり押入れ。
しかし奥行きも深いため、活用しにくいのも
現状。通常は1枚のみの枕棚を2枚にする
ことで、取り出しやすい押入れになりました。

POINT ① 枕棚を2枚にして取り出しやすく

POINT ② 低めだから布団の上げ下げが楽

出し入れに
一苦労奥行き
300mm奥行き
450mm奥行き
300mm奥行き
450mm奥行き
300mm奥行き
450mm奥行き
300mm奥行き
450mm奥行き
300mm奥行き
450mm奥行き
300mm奥行き
450mm奥行き
300mm奥行き
450mm奥行き
300mm奥行き
450mm奥行き
300mm奥行き
450mm

Bulls

ステンレスダストボックス

- ステンレス製で
錆びにくい
- 景観にマッチ
するデザイン
- ガタつき調整
アジャスター付き
- ダンパー構造で
スムーズ開閉
- 通気性の良い
パンチング加工



選べる5サイズ

DBシリーズ

⚠️ ご注意

※転倒防止のため、所定のアンカー工事等必ず行ってください。
転倒または破壊の危险品となります。
※本体は軽量のため、風および地震により移動・転倒する恐れが
あります。必ず、有効なアンカーで固定してください。

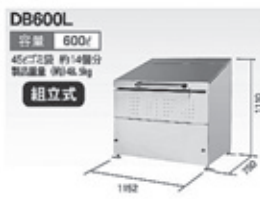
DB360L

容量 360L

45cm口径 約14個分

製品重量 約15.5kg

完成品出荷



DB600L

容量 600L

45cm口径 約14個分

製品重量 約15.5kg

組立式



DB800L

容量 800L

45cm口径 約14個分

製品重量 約15.5kg

組立式



DB1000L

容量 1000L

45cm口径 約14個分

製品重量 約15.5kg

組立式



DB1200L

容量 1200L

45cm口径 約14個分

製品重量 約15.5kg

組立式

※ ステンレス材質 : SUS304

機動性を生かした内装・デッキ材を開発
ウェスタンレッドシダーの内装ムク羽目板『シダージュ』／デッキ材・エクステリア

天龍木材株式会社

天龍木材は、北米産針葉樹を活用した内装、エクステリア商品群の充実に着手。これに先行してアラスカのウェスタンレッドシダー（WRC）の商品展開を開始。同社の木材・建材事業の機動性を生かした開発を進める方針。同社木材事業部が長年得意としていた WRC を建材事業部が柔軟に生かすことで両事業部の持ち味が発揮できる「原木→従来得意先に販売→半製品を再度買い上げ、製品化」がこの取り組みの特徴。また、建材の新たな切り口を提案+木材需要の増加に寄与できるとしている。

【色味の濃淡が強い特徴を独特の意匠に生かす】
内装製品のムク羽目板『シダージュ』は、色味の濃淡が強い WRC 製品の特徴を逆手にして、

濃淡や厚みを適度に散らすことで独特の意匠を実現。

【日本向けを意識した定尺サイズを供給】
デッキ材をはじめとするエクステリア商品は、日本向けを意識した定尺サイズの供給に努めるなど、ニーズに見合った商品展開を構想。



ムク羽目板 「シダージュ」



デッキ材

更なる快適性と美しさを追求
『パーフェクトシルキー』

立川ブラインド工業株式会社

窓まわりのインテリアで快適を提案するタチカワブラインド製品。
『パーフェクトシルキー』は、さまざまな光漏れを遮り、遮蔽性を更に高め、調光性、プライバシー、省エネといった、ブラインドの優れた点をより進化させた高機能なヨコ型ブラインド。

【どんなアングルからも覗かれにくい】
『パーフェクトシルキー』は、従来のブラインドよりもスラット（羽根）がしっかり閉じるため、どんな角度からも見えにくい、高プライバシー設計。
隣接するマンションの上下階や道路から覗かれる心配がない。

【気になる光漏れをシャットアウト】
穴がないスラット（羽根）を使用することで、穴からの光漏れをシャットアウト。
テレビやパソコン画面に映りこむチラつきも防止できる。

【どんな人にも使いやすい気配り設計】
握りやすいグリップ。
全閉時に「カチッ」と音がする「エンドクリック機能」など、使いやすさにこだわる。

【使う場所を選ばない】
『パーフェクトシルキー』は、307 色とカラーが豊富。
また、壁に穴を開けなくても取り付けができる



※壁面にプレート受けを付け



※両側にテンションをかけて固定



「ノンビスタイプ」を使えば、浴室などの水まわりはもちろん、リビング、寝室まで、どんな部屋にも安心して使える。

【みんなにうれしい省エネ性能】
光の反射率が高く、室内へ熱を伝えにくいブラインドは、省エネ効果の高いインテリアだ。

めざせ
地域活性隊

ジャパン建材株式会社
 東日本グループ
 関東営業部
新潟営業所



所長 島田 明浩

『地域ダントツ』めざして日々取組みます。

4月より新潟営業所所長を拝命致しました。
不慣れではございますが、懸命に取り組む所存でございます。
御指導・御鞭撻の程、宜しくお願い申し上げます。

新潟営業所は日本海唯一の政令指定都市で、その南部に位置し、北は村上市、南は燕、三条市を営業エリアとしています。総勢11名のスタッフで地域に密着した営業活動に日々努めております。
今回新たに加わりました「快適住実の家」も含め、地域でより質の高い住まいづくりを勉強会等通じてお手伝いし、地域『ダントツ』のパートナーとなるべく取り組んで参ります。



今が食べ頃
「八珍柿」



新潟と言えば「佐渡のおけさ柿」が有名ですが、こちらでは別名「八珍柿」とも呼ばれています。
この地に訪れた親鸞聖人が数々の伝説を残したとされる「越後七不思議」の中で、7番目の話の次に有名な言い伝えがあり、「八珍」柿と名付けられたとのことです。
この柿、なんと、種が有りません！旬の時期は10月～12月、今が食べ頃とのことです。
新潟へお越しの際は、是非食してみてくださいはいかがでしょうか。とっても甘いですよ。

合板天気図



ジャパン建材 合板部
 部長 内藤 裕之

国内合板

国内針葉樹メーカーは東西で減産を旗揚げして本年5月末の在荷量24.4万㎡から8月末には19.3万㎡まで減らしてきた。しかし市場はなかなか予想通りの展開になっていない。その要因は各地まちまちであるが、売上げが稼げそうな先に対し、メーカー建値を無視した販売がされているからである。
8月は順調な出荷量であったが、9月においてはその勢いは無かったことで9月の在荷量は幾分増えると思われる。今後はメーカーの節度ある減産と流通での積極的に「合板は比較的安価でしかも耐久性に優れている」という「合板の良さ」をPRすることで明るさを取り戻すことができる。

輸入合板

輸入合板は、前月同様更に在庫調整の動きが一段と進み、12mm品を中心に動き良好。8月の入荷量が29.2万㎡と前年、前月からは減少。中国・インドネシアからの入荷は微増であるが、マレーシアからの入荷が多少落ち着いたことで全体的には減少となっている。現地は来年1月に施行される最低賃金法により労賃引き上げによるコスト上昇と入荷量の減少もあり、大手メーカーは強気姿勢を当分崩さないとと思われる。

国内合板と輸入合板の動きは違うが、近いうちにいずれも需要増で急な玉不足も考えられる。

JK お客様
センター

お聞かせ下さい。お客様の声！
フリーダイヤル 0120 (563) 568 受付時間：平日 8：30～17：20
土曜日・日曜日・祝日・年末年始・夏季休暇は、受付を休ませていただきます。

企画
発行

ジャパン建材株式会社 JK 情報センター
〒136-8405 東京都江東区新木場 1-7-22
TEL:03-5534-3711 (代) FAX:03-5534-3855 (代)
URL:http://www.jkenzai.co.jp