

1月号

2022年

毎月10日発行

賃貸経営のヒントが満載、読んで得する情報紙

オナー専科

発行

(株)全国賃貸住宅新聞社

〒104-0061

東京都中央区銀座8-12-15

TEL:03-3543-6761

FAX:03-3543-6604

URL:https://www.zenchin.com

Contents

- 1面 構造で変わる建築コスト
- 2面 構造別に見るランニングコスト
- 3面 外国人向け賃貸住宅の動向
- 4面 やるしかない! シロアリ対策
- 5面 駐車場シェアリングの最新事情
- 6面 専門家に聞く!
石井くるみ行政書士
J-REITと不動産小口化
商品について
- 7面 家主さんもう一つの顔:長谷川
桂一オーナー
- 8面 2021年設備ランキングを分析
~これがあれば家賃が上がる設備
編~



木造・鉄骨造・RC造

構造で変わる建築コスト

建てる時
いくら
かかるの?

建築コストは、どの構造で建てるかによって大きく変わります。しかも意外に知られていませんが、ランニングコストも変わります。一般的な賃貸住宅は、木造や鉄骨造、RC造などで建てられますが、それぞれの構造の長所や注意点を知らずに役立てる必要があります。三つの構造の特徴について紹介します。

工期短く低価格の木造

木造建築の最大のメリットは、建築コストの低さです。これは、木材の価格が比較的安定しているためです。現時点では、新型コロナウイルスの影響による木材価格の高騰「ウッドショック」が起きているものの、時期は限定的と考えられています。

また、木造は工期が短いという特徴もあります。規模にもよりますが、竣工までの目安は6〜8カ月です。工期が短いと、仕事を1日行ったときに発生する人件費・人工代も少なくて済みます。工期が短いことが「木造＝建築コストが安い」につながっています。

遮音性に関しては、「木造だけが遮音性が低い」というより「RC造以外は遮音性が低い」といえます。RC造以外で建てる場合は、壁に遮音シートを入れたり、石こうボードを二重張りしたりする

などの対策を行います。また、建物の密集度が高い防火地域に木造建築を建てることはできませんが、「木造にこだわりたい」という場合は不燃材を用いて基準をクリアする必要があります。

高層住宅に用いられる重量鉄骨造も、10階までであればRC造に比べてコストが抑えられます。ただし、11階以上になるとRC造と大きなコスト差が生まれにくくなります。

中層階に向いている鉄骨造

鉄骨造は、軽量鉄骨造と重量鉄骨造があります。厚さ6mm未満の鉄骨で作られる軽量鉄骨造は、一般的に「プレハブ工法」と呼ばれます。同じ規格の鉄骨や壁を工場で大産生産し、組み立てていくため工期が比較的短く、RC造より建築コストを抑えることができます。

鉄骨造の外壁には軽量気泡コンクリート(ALC)のパネルを用いますが、つなぎ目やすまを埋めるシーリングの経年劣化に注意します。

遮音効果の高い床材や壁の資材を用います。鉄骨造は熱に弱いので、耐火綿を使うなどして耐火性能を補います。




建築・解体費も高いRC造

最も建築コストが高くなるのがRC造です。その理由は、工期が長くなるためです。コンクリートを流して固めるため、ワンフロアが完成するのにも4週間ほどかかります。地盤の状態によっては、杭打ち工事が必要となり、工期が長くなると、人工代も高くなります。

RC造の建築コストは、「世の中の動き」に大きく影響されます。2020年東京五輪・パラリンピックのような大きな社会の動きがあった場合、RC造の大規模建築が多くなり、建築コストに直接響いてきます。

RC造の場合、建築費だけでなく、ほかの構造と比べて解体費も高くなります。遮音性は断トツで高く、縦や横の揺れにも強い耐震性を持っています。耐火性についても、外壁温度が1000度前後に達しても強度は下がりにません。そのため、RC造は「耐火建築物」として認められています。

木造、鉄骨造、RC造の長所と注意点

	長所	注意点
木造 建築コストやランニングコストが抑えられる点に魅力あり 	<ul style="list-style-type: none"> ●工期が短く済む ●建築コストがほかの構造に比べて安価 ●修繕などのランニングコストが抑えられる 	<ul style="list-style-type: none"> ●防火地域に建築する際は不燃材の使用が必須 ●遮音性を求める場合、資材の追加が必要
鉄骨造 ハウスメーカーで採用が多く、広い空間をつくるのに適している 	<ul style="list-style-type: none"> ●中層階の場合もRC造に比べて工期が短い ●柱のない大きな空間をつくることできる 	<ul style="list-style-type: none"> ●大型クレーン車の入れる道路に接している必要がある ●工場で大産生産されるため使用する資材の自由度が低い
RC造 性能はピカイチ! 耐用年数も長いいため長期目線が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ●遮音や耐震に優れている ●防火地域でも建築が可能 	<ul style="list-style-type: none"> ●コストが高く工期が長い ●大掛かりなリノベーションが難しい

賃貸経営のご相談は当社までご連絡ください

主要都市の構造別工事費用比較

(1㎡あたり 令和2年分) 単位: 万円

	木造	RC造	鉄骨造
全国平均	17.2	27.7	23.0
東京	17.8	34.5	36.6
大阪	16.1	25.1	26.3
愛知	17.3	27.7	22.7
福岡	16.7	23.4	21.1

e-Stat「建築着工統計調査」を基に編集部で作成

木造・鉄骨造・RC造 構造別に見るランニングコスト

実際に建物を建てた場合、木造や鉄骨造、RC造など構造の違いによってランニングコストはどのように変わるのでしょうか？ 建物にかかる固定資産税と減価償却、火災保険料についてそれぞれの専門家に話を聞きました。

固定資産税評価額に大きな差が生じる

建物の構造別に見た固定資産税は、ベースとなる固定資産税評価額を、地方税の固定資産税評価額が算出します。税理士法人スマートシンク（東京都新宿区）の代表税理士・菊地則夫税理士は、「その額は、おおむね建築価額の40〜70%程度となり、登録免

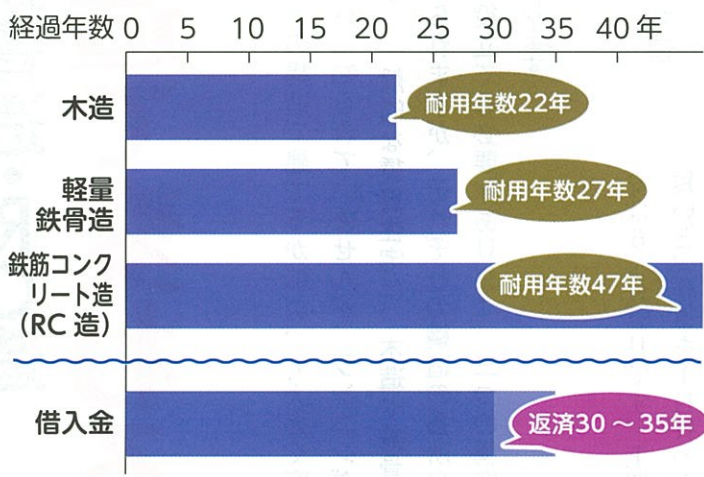
表1 固定資産税の目安

東京法務局管内新築建物課税標準価格認定基準表（基準年度：令和3年度）
(1㎡単価)

種類	共同住宅	店舗・事務所・百貨店・銀行
木造	11万円	7万2000円
軽量鉄骨造	11万4000円	6万3000円
鉄骨造	12万4000円	13万5000円
鉄骨コンクリート造(RC造)	15万8000円	15万2000円

出典：菊地税理士提供資料を基に本紙で作成

グラフ1 減価償却の目安



出典：菊地税理士提供資料を基に本紙で作成

許税の計算に用いる「令和3年 東京法務局管内新築建物課税標準価格認定基準表」にかなり近い数値となります」と説明します。

この課税標準価格認定基準表によると、共同住宅の木造は1㎡あたり11万円、RC造は同15万8000円となっており、4万8000円もの差があることがわかります（表1）

次に建物の減価償却について説明します。新築を建てる際、一般的な銀行借入期間は30〜35年です。建物の法定耐用年数は木造が22年、鉄骨造では軽量が27年、重量が34年とほぼ借入期間と同じとなります（グラフ

木造は築27年、RC造は同45年以降も、評価額の20%相当額以下にはならず、割高な固定資産税課税標準額をベースに課税され続けるデメリットがあります。

表2 構造級別 火災保険料の高低

構造級	建物	保険料の高低
M構造 (マンション構造)	RC造の共同住宅/耐火建築物または主要構造部が耐火構造の共同住宅など	安い
T構造 (耐火構造)	RC造の戸建て住宅/鉄骨造の住宅/準耐火建築物(2×4など)/主要部分が準耐火構造の住宅	↑
H構造 (その他の構造)	上記以外の木造住宅など	高い

出典：斎藤社長の話を一部抜粋し本紙で作成



火災保険料率改定で 構造級のランクアップも

賃貸経営において、最も重要な保険である火災保険。火災保険料は、建物の「構造」「用法」「耐火建築物区分」「所在地」「建物内の職

賃貸経営において、最も重要な保険である火災保険。火災保険料は、建物の「構造」「用法」「耐火建築物区分」「所在地」「建物内の職

1。「木造と鉄骨造は、建物の経費化と借入金元金の出金のスピードが一致するので、資金繰りが安定するメリットがあります。一方、RC造は償却期間が47年と長く、1年あたりに計上できる費用が少ないので、建物の経費化が後送りになるデメリットがあります」と菊地税理士は解説します。

おすすめDIY商品

家主でも比較的簡単に設置できる 軽量で加工しやすい樹脂製の巾木

東都積水

住宅関連建材や工業資材などの開発・製造を行う東都積水（群馬県太田市）は、樹脂形成技術を用いた「巾木S+（はばきエスプラス）」を販売しています。

一般的な木製の巾木は1本の長さが4mで0.9kgの重さがあるのに対し、同製品は樹脂製のため、一番軽いものでは1本の長さが20mで1.4kgとなっています。さらに、柔らかい素材なのでロール型のまま持ち運びが可能です。素人の家主でも、ハサミとカッターで必要な長さを切り出して簡単に施工することができます。同社のホームページでは、女性1人で巾木を運んで取り付けを行う様子を紹介。21年11月現在、集



ロール型のまま持ち運びできる

合住宅を中心に活用されているとのこと。販売は、DIY関連商品を扱うインターネットショップ「RESTA（リスタ）」などで行っています。長さ20mで1セットとなり、高さ6cmが1万1550円、3cmが6600円（いずれも税込み）となります。

に定められた「耐火建築物」「準耐火建築物」「省令準耐火建築物」に限られていました。そこで、2021年1月に

行われた火災保険料率の改定では、従来の基準が客観的に確認できなかった建物に関しても、一定の耐火性能を有していることが確認できれば、構造級のランクアップが認められるようになりました。

島区）の斎藤慎治社長は、「ランクアップした場合は、およそ30〜40%も保険料が下がります。新規に住宅を取得したり、今後満期を迎える火災保険の契約の際には気を付ける必要があるでしょう」と注意点を話します。

顔 住まいの専門家

産会社に掛け合っても「リス 語で、社会的地位のある人間