

③ RC 造の建物の値段は割高なのでは？

例えば木造と RC 造を比較してみると、RC 造の建築費は木造の 1.5 倍以上になります（※1）、寿命は 2 倍以上とされる（※2）ことから居住 1 年あたりの価格は同等、と考えることもできるでしょう。

また長く快適に住み続けるためには、屋根や外壁などの経年劣化による損傷の補修やシロアリ駆除（木造の場合）などのメンテナンス費用もかかりますが、RC 造ではメンテナンスが必要となる回数が少なく、費用（ライフサイクルコスト）が安く抑えられます。

万一災害に見舞われた場合も、火災による全焼、地震や暴風による倒壊、水害による流失などを免れ、早期に復旧できる可能性が他の構造より高いと考えられます。

なお RC 造は耐用年数が長いため（※2）、固定資産税はなかなか下がりません。反面、資産価値が下がりにくいとも言え、中古で売却する場合は有利になる可能性があります。RC 造が割高かどうかは、これらを総合的に考慮して自分なりに判断する必要があるでしょう。

※1 RC 造の建築費はどのくらいですか？

戸建住宅には木造、鉄骨造、RC 造などがありますが、建築費用は RC 造が最も高くなります。実際の費用は建築業者や材料のグレードなどをはじめとする様々な条件により異なってきますが、各都道府県の法務局が定めている新築建物の評価額を比較すると、同じ条件で建てた場合、RC 造（居宅）は木造の 1.5 倍程度の建築費がかかると考えられるようです。ただし RC は重いため、軟弱な地盤では改良工事の必要性が高くなるなど、条件が悪ければ更に費用がかかることも想定されます。

また RC 造の戸建住宅は現状では普及率が低く、注文建築となる場合が多いため、設計事務所に設計監理を依頼する費用として工事金額の 10～20%程度が上乗せとなります。

各法務局管内 新築建物 課税標準価格認定基準表（適用期間：H30.4.1～R3.3.31）

（㎡単価・千円）

地方法務局	構造 種類					評価割合 (RC造/木造)
		木造	軽量鉄骨造	鉄骨造	鉄筋 コンクリート造	
札幌	居宅	97	93	109	118	121.6%
仙台	居宅	89	100	111	139	156.2%
東京	居宅	95	104	116	143	150.5%
名古屋	居宅	94	100	110	136	144.7%
大阪	居宅	91	98	108	133	146.2%
広島	居宅	84	96	107	135	160.7%
高松	居宅	85	98	107	124	145.9%
福岡	居宅	91	96	99	137	150.5%
那覇	居宅	83	93	88	112	134.9%
全国(平均)						145.5%

登録免許税の課税標準となる「不動産の価格」は、固定資産税課税台帳に登録された不動産の価格(固定資産税評価額、市町村が評価)を用いることになっていますが、新築のため未評価の建物の場合は、各地方方法務局において固定資産税評価に準じた方法で定める価格が課税標準となります。

※2 RC造の建物の寿命は？

財務省が定めている法定耐用年数では、木造が22年、鉄骨造が34年、軽量鉄骨造は19年（骨格材肉厚3mm以下）、RC造は47年となっています。法定耐用年数は実際の寿命の年数よりかなり短く設定されていますが、少なくともRC造は木造の2倍以上の長期間の使用に耐えられると考えられているわけです。

国交省の資料では、RC造の建物の実際の耐用年数を120年～150年とした研究（コンクリートの中性化が進行し鉄筋の腐食に至る期間から推定）があると報告されています。

