



# ユニ総合計画の グリーンレポート

1級建築士  
不動産コンサルタント 秋山英樹

7月号

発行日2014年7月

## 「建物の寿命とは？」

### ■長期耐用の建物イメージ

これまで日本の住宅の建て替えサイクルは約30年といわれアメリカの約55年、イギリスの約77年に比べるとはるかに短いのです。これは、世界的に対応が迫られている環境問題を考えると、建物を長く使わなくてはいけないというのは明白で、現在では建物の長期維持に国が政策として取り組んでいます。

しかし、現実の世情を省みると、公団住宅が34年経過したものは順次建て替えていたり、年度末になれば相変わらず道路工事が始まるといった、ケインズの公共投資理論的な土木建築行政が続いています。しかし、そろそろそういった時代は終わりを告げざるを得ない様相の時代に入ってきているのが実情なのです。

その大きな要因は人口減少社会が目前であるからです。政府の行なう将来予測で唯一当たるのが人口動態予測であるといわれ、大変革がない限り人口予測は当たるでしょう。

そもそも、住宅の建て替えサイクルが30年から100年になれば、建設業者の3分の2は不要になります。しかし、職人不足が叫ばれている現在、住宅の着工件数が年間4~50万戸位になれば需給のバランスが取れて安定するのかもしれませんが。

### ■住宅の価値がなくなる理由

アメリカのように、所得格差により住むエリアが違う国では、同じ住宅に住み続けることは田舎でない限り少ないといわれています。

農耕民族と狩猟民族の違いとも俗に言われますが、日本では定住性が高く、欧米では定住性が低いのです。住宅を購入したときから、次に売することを考えているわけです。そのため、映像でよく眼にするご主人が日曜日になるとDIYで家のペンキを塗ったり、ドアを交換する姿は、DIYが好きなわけではなく、売却の資産価値を高めているというのがホンネなのです。

一方、わが国では住宅スゴロクで戸建住宅を所有した時点で上がりという考えがあります。一度上がってしまえば、次に売却することは考えないのが日本人で、雨風がしのげれば多少の見栄の悪さは気にしません。そのため、メンテナンスがおろそかになり、20年後にいざ売却となれば家の

不動産価値はゼロ、土地値だという話は不動産業界では一般的です。

### ■建物の耐久年数は何年か

建物の構造体は大きく木造・鉄骨造と鉄筋コンクリート造に分けられます。

木造については、腐りにくく木目の詰まった油分の多い樹木を使用して造りメンテナンスがしっかりしていれば1000年以上の耐久性があることは、奈良時代の寺院が現存している（正確には建物全部が当時のまま現存しているわけではありませんが・・・）事実から分かります。1000年の耐久性は必要としないまでも、古民家をみれば誰もが100年程度は可能であることイメージできるでしょう。

ちなみに、平らの石の上に短い木の柱でも置いて上に瓦を乗せてどうなるかを見てください。何年たっても腐ることはないはずです。

木造なら、木は50年もすれば立派な大木になるため、植木のサイクルさえしっかり行っていれば50年ごとに建て替えてもそれほど地球環境に負荷を与えません。しかし、東京を初めとする大都市では、都市の不燃化という政策のもと、鉄骨造や鉄筋コンクリート造の建物が多く建てられるようになりました。そこで、グリーンレポートでは鉄骨造や鉄筋コンクリート造を中心に考えていくことにいたします。

さて、ここで気になるのが建物の実際の耐用年数です。いくら既存の建物を活かすために改修工事をしようと思っても、すぐに建て替えが必要になるようなことであれば、無駄にお金を捨てるようなものです。近年では、表参道にあった同潤会アパートの建て替え（表参道ヒルズと新しい同潤会アパートに建て替えられた）がそのよい例です。1923年関東大震災直後に建てられた同潤会アパートは、趣のある外観で表参道のひとつの顔として風景に溶け込み、景観的にも定評があり人気が高かったにもかかわらず取り壊されてしまいました。このようにいくら素敵な建物であっても、耐用年数（建物の寿命）が原因で取り壊されるケースもあります。しかし、この耐用年数については、実はいろいろな考え方がありますので、次回に説明してみたいと思います。