



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



「建物の耐用年数とは？」

■いろいろある建物の耐用年数の考え方

①法定耐用年数は建物が使用できない年数とは違う

一般的に耐用年数というと、税法で規定された法定耐用年数を思い浮かべるであろうが、これはあくまでも税務上の減価償却費を算出するための基礎となる年数であり、現実の建物の耐用年数とは違う。しかし、税務上はこの耐用年数が経過した時点で建物の価値がなくなったものとみなされます。

この税法上の耐用年数は以前は10年以上長かった（下表のカッコ内の年数）のです。そのことから想定できますが、法定耐用年数というのは国の政策上の耐用年数に過ぎないということです。

＜建物の法定耐用年数＞

建物構造\建物用途	住宅	事務所	飲食店
鉄骨鉄筋コンクリート造	47年	50年	41年
鉄筋コンクリート造	(60)	(65)	(50)
重量鉄骨造	34年	38年	31年
軽量鉄骨造	27年	30年	25年
木造（サテイング張）	22年	24年	20年

②「朽廃」してしまう年数が物理的耐用年数

それでは、現実のものとしての建物の耐用年数はどのように考えたらよいのでしょうか。

ギリシアのパルテノン神殿のように屋根も壁もなくなって柱だけになってしまったようなものは、歴史的価値はあっても建物としての機能は果たしません。このように、老廃化して物理的に建物としての機能を失って「朽廃」してしまう耐用年数を物理的耐用年数といいます。

一般的にはそのような状態になるには、維持管理がきちんとされていない場合には、木造では40年以上、鉄筋コンクリート造では70年以上経過した建物あたりが対象となるであろうと思われます。

木造でも人が住んでいれば維持管理されているはずなので70年程度は大丈夫ではないでしょうか。

③社会的に無用になってしまうのが機能的耐用年数

建物はその物自体としては記念物や歴史的価値のある建物でない限り、物理的に存在していればよいといったものでは価値はなく、器としての機能があって初めて価値を生じます。

それでは器としての機能とは何でしょうか。

例えば、将来翼のない飛行機が出来れば、現在の

ような大きな格納庫は必要としなくなるといったように、当初予想した使われ方に対して機能していても、使われ方の変化にたいしてその要求を受け入れられなくなった場合、機能的耐用年数に達したといわれます。

また、狭義な機能的耐用年数で、例えば、ビジネスマンの多くが在宅勤務になればかなりのオフィスビルが不要となってしまう、建物自体の有用性を失うこととなります。このようになった場合、有用的耐用年数に達したといわれます。

④外的要因により使用できない社会的耐用年数

物理的、機能的耐用年数はまだ十分にあるのに、都市計画や公害問題などのために立ち退くとか、法改正により大幅に建物を模様替えや改築を行わなければならないなど、建物またはその所有者に鯨飲のない外的要因により建物の除去や変更をしなければならなくなったときを社会的耐用年数といいます。

⑤経済的耐用年数が現実の建物では必要な年数

それは建物としての物理的、機能的価値等が減少した場合、それらの価値の減少を補うための修繕や取り替え、改修が必要になりますが、それに必要な費用や価値の増加よりも、その建物を解体して建て替えた方が、より経済的価値が増加すると考えられる年数を、経済的耐用年数といいます。

建物自体の価値の減少に伴う要因だけでなく、老人が多くなり老人専用にした方が収益率がよいとか、都市計画が変更されて容積率が2倍になったため今までの建物の2倍の規模の建物に建て替えた方が収益も上がるといったように、収益効率から建て替えが選択される年限も経済的耐用年数といいます。特に、都市部において一番重要なのはこの経済的耐用年数でしょう。

このように耐用年数の考え方にもいろいろあるのですが、明確に数値として示されているのは法定耐用年数だけです。しかし、法定耐用年数は建物の物理的現象を必ずしも反映していないため、耐用性の考え方から外して考えると、物理的耐用年数の大きな要因は建物の劣化であり、経済的耐用年数は陳腐化が大きな要因となっています。

次回には鉄骨造やコンクリート造の耐用年数について考えてみたいと思います。