

建物は経年減価するか？

早稲田大学教授・小松幸夫

建物は年数を経るにつれて価値が下がるというのは、日本ならば当然の常識である。現に財務省令で建物の耐用年数が決められており、たとえば鉄筋コンクリート(RC)造の事務所ならば50年などの数値が並ぶ。では欧米諸国ではどうかと思い、現地での調査経験のある方にかがったところ、英国にはそういうものはなかったとのことで、米独仏などにも同様に存在しないようである。つまり建物の耐用年数というのは日本独自の概念らしいということがわかってきた。欧米では建物は時間を経ても価値は変わらないか、むしろ上がるという話をよく聞く。その理由として、新築には施工欠陥などのリスクがあるが時間を経た建物にはそれがないとか、古いほどランドマーク的な価値がありステータスシンボルになるなどといわれている。この価値観の違いが彼我の建物寿命の違いに反映しているのではないだろうか。

ところで日本の建物にはなぜ耐用年数があるのか。筆者は昔の木造住宅のイメージから来ているのではないかと思っている。現在の木造建築は基礎も構造体もしっかりしており簡単には壊れないが、戦前までの借家などは相当な安普請ではなかったかと想像する。今に残る昔の木造建築は、大きな社寺建築や富農の住宅など当時の最高レベルの建物がほとんどであるが、熊さんや八つつあんが花のお江戸で暮らした裏長屋はどんな普請であったろう。想像するに、費用を節約するのでまず基礎はないかあっても東石程度、地面に角材を並べて土台とし、その上に細い柱と梁で軸組を作り、壁は隣の音が筒抜けの薄い土壁、屋根は板葺きのようなものという程度でなかったか。「土台が腐る」と今でもよく言うが、このような構法では土台が20年以上も健全であるとは考えられない。土台が腐れば当然建物は傾くし、おまけに火事が多く、一説に江戸時代の住宅の平均寿命は15年程度だったとされる。そんな状況を記憶の中に引きずりながら戦後すぐに税制が改められた折に、建物の耐用年数も当然のごとく設定されたのだらうと考える。

筆者はこの「日本の常識」が建物の実際の寿命にも大きく影響していると思う。たとえば不動産取引では、木造建物は20年、RC造でも30年経てば建物の価値はゼロ評価、土地価格だけというのが日本の現実である。いずれ価値がなくなるものに投資するのは誰でも無駄と考える。だから建物はメンテナンスしない、30年経てば建て替えるというのが常識となってしまったのではないか。

では欧米流に考えるとして、建物は本当に減価しないのだろうか。仕上げや設備は使えば汚れたり磨耗したりして当然に劣化する。劣化がそのままならば当然価値は減るが、劣化分は補修の費用をかければ元に戻るし、方法によっては価値を上げることもできる。問題は躯体の価値が下がるか否かである。日本の常識では、昔の木造のイメージから躯体も当然劣化すると思われている。欧米にも木造建築はあるが、あちらにはそうしたイメージはなさそうである。日本で多いRC造はどうであらうか。コンクリートの劣化としてよく中

性化がいわれるが、中性化自体はコンクリートの強度に悪い影響はないし、進行を抑えることも容易である。コンクリートについて「腐る」に相当する決定的な劣化現象は今のところ確認されていない。木材や鉄骨も腐朽・腐食がなければ強度は維持され、適切な施工とメンテナンスで半永久的な寿命とすることは何もむずかしいことではない。

建物が経年減価するという日本の常識はそろそろ捨てるべきであろう。まずは減価償却の「耐用年数」という名称を減価償却年数と改めてもらう必要があるように思う。