

木造建築物の耐久性の評価方法について

令和6年5月29日
国土交通省

背景

- ・木造建築物の拡大を図るには、企業会計実務や資金調達(融資・リート等の投資)等の場面で、いわゆる**償却期間が、木造建築物の実態に応じて適切に評価されることが重要**。
- ・しかし、償却期間の設定にあたり、具体的な期間を規定した**指標が税制上の法定耐用年数※しかない**ため、慣行的にこれが実務に用いられ、**各種の課題**が生じている。 ※住宅の例：木造22年、RC造47年
- ・例えば、金融機関における融資の観点では、木造建築物の建築費に対する融資判断において、現状は償却期間が短いものとして取扱いがされ、融資期間が短く設定されたり融資実行がされにくい事案が発生している。

目的

- ・**木造建築物の耐久性に係る第三者評価のスキームを整備**し、これを金融・投資・会計分野と共有することで**慣行的状況の変化を促す**。具体的には、建築主が金融機関等に相談するにあたり、第三者評価による評価書を提供することで、**各分野において償却期間の判断材料として活用**されることを想定。
- ・**木造建築物の耐久性に係る評価基準や評価スキームを定めたガイドラインを作成・周知**し、各分野と連携しながら木造建築物の普及を図る。

対象

- ・評価対象は、**新築の木造（混構造含む）の非住宅建築物**とする。
- ・登録住宅性能評価機関が、建築主等からの依頼を受け本ガイドラインに基づき評価を行う。

評価の考え方

- ・木造建築物が一定の耐久性を有するための必要な対策として、次の①～③に応じて、具体の評価基準を規定。
 - ①**構造躯体の内部への雨水の浸入の防止**
 - ②**雨水の浸入があった場合の速やかな排出**
 - ③**雨水が浸入し滞留した場合の構造躯体の防腐処理等**
- ・評価基準に適合するものは、通常想定される自然条件及び維持管理条件の下において、**物理的な耐用年数が50年以上**となるための必要な対策が講じられているものとして評価。

① 構造躯体の内部への雨水の浸入の防止

カーテンウォール等による雨水の遮断

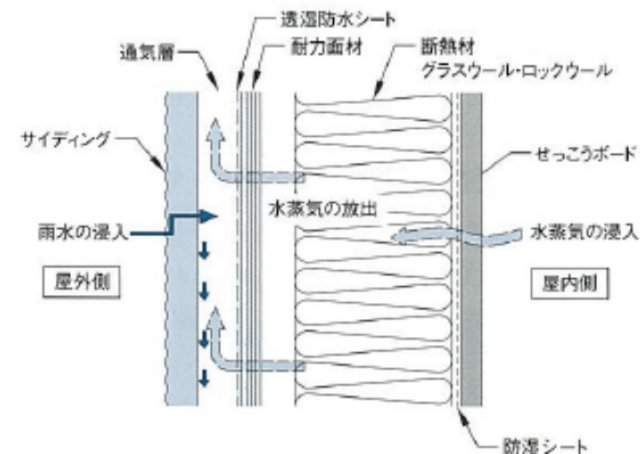


ポラテック本社ビル「ウッドスクエア」(※1)



② 雨水の浸入があった場合の速やかな排出

外壁の通気層による雨水の速やかな排出



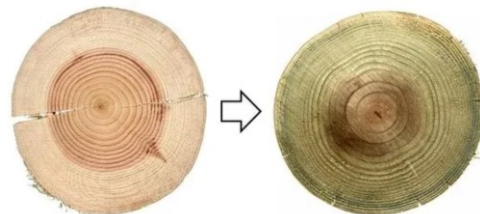
浸入した雨水、湿気等の水分排出の仕組み(※2)

③ 雨水が浸入し滞留した場合の構造躯体の防腐処理等

薬剤処理による腐朽等の防止



防腐剤注入処理



薬剤を加圧注入した木材(※3)

※1 木でつくる中大規模木造建築の設計入門(2022年8月31日初版)、公益財団法人日本住宅・木材技術センター

※2 国土技術政策総合研究所資料第975号 第XIII章木造住宅外皮の換気・通気計画ガイドライン

※3 木net~木と森の情報館~, 一般財団法人日本木材総合情報センター