

耐用年数に関する検討状況等について

令和5年9月20日(水)
国土交通省 住宅局

- 木造建築物の拡大に向けては、資金調達（融資・リート等の投資）や企業会計の場面で、耐用年数がRC造等と同等に評価されることが重要。
- しかしながら、現状、これらの場面では、**木造建築物の耐久性に係る評価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

- 金融・投資・会計分野の慣行的状況の変化を促すべく、**木造建築物の耐久性等に関する第三者機関による評価スキームを整備し、建築事業者や金融・投資・会計分野への普及を図る。**

検討内容等の概要

検討内容

- ・木造の耐久性に係る既存の評価基準等(住宅性能表示制度：劣化対策等級)も踏まえ、木造非住宅の耐久性等の評価基準を作成。
- ・評価スキームの検討にあたっては、金融・投資・会計の場面で活用できるよう各分野の意見も踏まえながら検討。

検討体制

- ・木造建築物の耐久性等評価に係る有識者、木造建築物の実務経験者、登録住宅性能評価機関、金融・投資・会計分野の事業者等からなる検討会を設置。

検討スケジュール

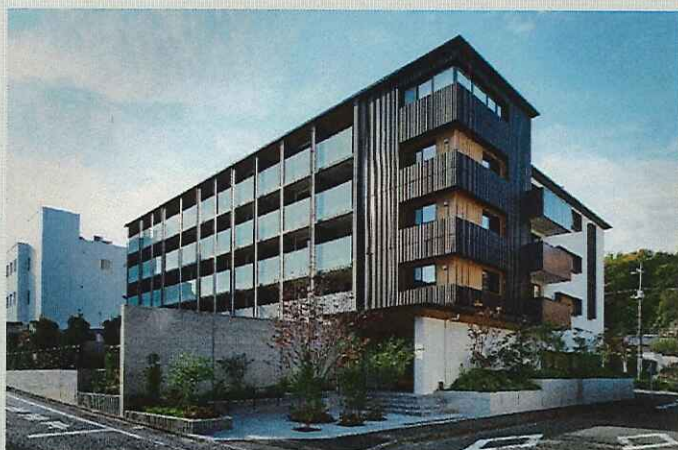
- ・R5.9.5に第1回検討会を開催。
- ・年度内に計4回程度の検討を開催し、一定の評価基準案のとりまとめを目指す。

○共同住宅において、企業会計や不動産取引の観点から、独自に第三者機関の客観的評価を受けることで、法定耐用年数よりも長い期間の耐用年数として取り扱っている事例がある。

MOCXION INAGI

建築主・設計・施工：三井ホーム(株)

建築物概要：東京都稲城市 / 共同住宅 / 耐火建築物 / 延べ面積 3,747㎡ / 地上5階建て / 1階RC造 2-5階木造



耐用年数等に関する取扱い

企業会計の観点

- ・ 第三者機関による客観的評価を受け、企業会計上、RC造と同等の減価償却期間(47年)として運用※

※公認会計士等との協議のうえ実施

不動産投資の観点

- ・ 上記客観的評価も踏まえ、RC造と概ね同等の経済的残存耐用年数(50年)と判定された不動産鑑定評価書を取得

(参考)広告等での表示の観点

- ・ 住宅性能評価書の取得により、不動産の公正競争規約上「堅固な共同住宅」である「マンション」※として募集

※木造で「マンション」とできる性能要件：劣化対策等級3など

なお、税制上は、木造住宅の法定耐用年数(22年)での取扱い