

住宅の資産価値



構造ごとの法定耐用年数

法定耐用年数とは：減価償却費用を計算するために国が定めた年数です。
建物の寿命ではありません。

構造	法定耐用年数
木造	22年
軽量鉄骨造	27年
重量鉄骨造	34年
コンクリート造	47年

木造の場合、**22年**で資産価値が最低ラインまで下がることとなります。

構造ごとの坪単価 新築時と10年後、20年後

	新築	10年後 ※ () 内マイナス金額	20年後 ※ () 内マイナス金額
木造	55万円	30万円 (-25万円)	5万円 (-50万円)
軽量鉄骨造	57万円	36万円 (-21万円)	15万円 (-42万円)
重量鉄骨造	65万円	48万円 (-17万円)	30万円 (-35万円)
コンクリート造	73万円	58万円 (-15万円)	41万円 (-31万円)

構造ごとの評価額の変化

4 5 坪の住宅を建てた場合

	建築費	1年目評価額	20年後評価額 ※ () 内1年目からの マイナス金額
木造	2475万円	1732万円	225万円 (-1507万円)
軽量鉄骨造	2565万円	1795万円	665万円 (-1130万円)
重量鉄骨造	2925万円	2047万円	1343万円 (-704万円)
コンクリート造	3285万円	2299万円	1887万円 (-15万円)

木造のリフォーム・転用・転売

リフォーム	○	業者数が多いので物理的にはしやすいです。 間取りの制約があります。
転用	×	柱で間取りが決まっているため、使い方を変えるのは制約があります。
転売	×	巷にある物件との差別化が難しいため、買い手が付きづらいです。

軽量鉄骨造のリフォーム・転用・転売

リフォーム	○	外部面の自由度は少ないが、内部は柱のないスペースになっているため、比較的自由的な改築が可能です。
転用	△	外部面にブレスがあり、大きな開口などは作れませんが、内部の自由度があるので多くの転用先が考えられます。
転売	○	鉄骨造であることで、木造との差別化になり、買い手を付けやすいです。

重量鉄骨造のリフォーム・転用・転売

リフォーム	○	改装にはほとんど制約がありません。
転用	○	改装において制約がほとんどないため、どんな用途の建物にも変更が可能です。
転売	○	住宅要素だけではなく、別の使い方もできるので市場は大きくあります。

コンクリートのリフォーム・転用・転売

リフォーム	△	専門性が高いため、技術の高い会社でないとできません。
転用	○	改装において制約がほとんどないため、どんな用途の建物にも変更が可能です。
転売	○	住宅要素だけではなく、別の使い方もできるので市場は大きくあります。

まとめ

木造	メンテナンスをしっかりと行い、住居として長く使うことを考えておくといいでしょう。 設計段階でなるべく先を見据えた間取りを考えるといいかと思います。
鉄骨造	一生住み続ける建物という固定概念は捨てて、自分のライフスタイルに合わせた選択を考えられる構造です。木造同様に先を見据えた間取りや、窮屈ではない間取りを考えるといいかと思います。
コンクリート造	耐久性、性能では3種類の構造体では最高級です。納得のいく最大限の金額をかけ、受け継いでいきたいと思える建物にするといいかと思います。

