



不動産には築古(ちくふる)と築浅(ちくあさ)といった概念があります。築古物件と築浅物件にはそれぞれの特徴があり、賃貸物件を選ぶ際には事前に知っておくことが重要です。また、耐用年数も賃貸物件を選ぶ際に知っておきたいポイントになります。そこで、本記事では築古と築浅それぞれの築年数や耐用年数について解説します。賃貸物件を検討中の方はぜひチェックしてください。

築古物件となる築年数の目安

築古物件は一般的に築年数30年以上の物件を指します。しかし、築古はしっかりとした定義はなく、あくまでも不動産業界で慣習的に用いられている用語です。そのため、不動産会社によっては25年以上を築古としていることもありますし、逆に30年以上でも設備などが綺麗であれば築古としていないこともあります。あくまでも築古物件の築年数30年以上は目安なのであり、絶対的なものではないことにご注意ください。

築古物件のメリット

- 家賃が安くなりやすい
 - リフォームやリノベーションがおこなわれていることもあります。
- ### 築古物件のデメリット
- 設備が老朽化している可能性がある



築浅物件となる築年数の目安

築浅物件は一般的に築年数5年以内の物件を指します。しかし、築浅もしっかりとした定義はなく、あくまでも不動産会社業界で慣習的に用いられている用語です。そのため、不動産会社によっては築年数7年を築浅としていることもありますし、逆に築年数5年でも設備などが古ければ築浅としていないこともあります。あくまでも築浅物件における築年数5年以内は目安なのであり、絶対的なものではないことにご注意ください。また、新築物件は築浅物件に含まれると勘違いされることがありますが、実は新築物件は築浅物件には含まれません。新築物件は建設工事が完了してから1年以内、誰も入居したことがないといった2条件を満たした物件を指すのです。築浅物件と新築物件の違いについてもしっかりと確認しておきましょう。



築浅物件のメリット

- 室内外ともに劣化が見られず、綺麗であること
 - 新しい設備が備え付けられていることが多い、
- ### 築浅物件のデメリット
- 家賃が高くなりやすい

建築構造における法定耐用年数

法定耐用年数とは

不動産は建設完了時に建設費すべてを一度に計上することができません。ですので、不動産は決められた年数で分割して計上していく必要があります。決められた年数が法定耐用年数であり、「大規模修繕をおこなわずに使える期間」を基準に法的に定められているものです。ですので、法定耐用年数は税務上の年数であり、建物自体の寿命ではありません。法定耐用年数が建物の寿命と勘違いされることが多いですが、これらは別のものであると認識しておきましょう。

各建築構造の法定耐用年数

法定耐用年数は各建築構造によってそれぞれの値が定められています。具体的な値は以下のとおりです。●木造:22年●鉄骨造(骨格の厚み3mm以下):19年●鉄骨造(骨格材の厚み3mm超4mm以下):27年●鉄骨造(骨格材の厚み4mm以上):34年●鉄筋コンクリート造:47年

築古物件の特徴でリフォームやリノベーションがおこなわれていることがあると説明しましたが、物件の築年数が法定耐用年数に近づくと大規模修繕がおこなわれている可能性が高いです。賃貸物件をお探しの方もこちらの法定耐用年数についても確認しておきましょう。

まとめ

本記事では築古と築浅それぞれの築年数や耐用年数について解説しました。築古は築年数30年以上の賃貸物件、築浅は築年数5年以下の賃貸物件を指し、法定耐用年数は税務上必要となる築年数なのでした。築古と築浅はそれぞれ異なった特徴を持つため、しっかりと確認したうえでお部屋探しを進めていきましょう。



Ranz Group

miniTech
west japan

CONQUEST

アイ

RANZ OFFICE SUPPORT

<不動産のプロに聞いた!「2024年下半年 問合せが増えた条件・設備～賃貸編～」ランキング調査結果>

<<条件編>>

1位 「転勤のため引っ越したい」「通学先・通勤先の近くに引っ越したい」 26.4%

Q. 2024年7月～12月の間に、賃貸居住用物件を探しているお客さまの中で、前年(2023年7月～12月)と比較して問合せが増えた内容・条件を教えてください。(複数回答/上位3項目)

順位	条件	割合 (%)
1	転勤のため引っ越したい	26.4
1	通学先・通勤先の近くに引っ越したい	26.4
3	毎月の家賃を下げたい	26.0

不動産のプロである不動産会社の方に、2024年下半年に前年と比較して問合せが増えた条件を聞いたところ、「転勤のため引っ越したい」「通学先・通勤先の近くに引っ越したい」が26.4%でした。不動産会社のコメントでは、「コロナ禍で控えられていた転勤が活発になってきた。また、多少遠くても自宅通学をしていた学生が

近くに引越しを考え始めた」「リモートワークする会社が減った」というコメントが上がり、人流が活発化していることがうかがえます。3位は「毎月の家賃を下げたい」でした。不動産会社からは「物価高の影響。減らせるところから出費を削ろうとする方が多い印象」というコメントが上がり、2024年上半年同様「物価高」というキーワードが多く見られました。

不動産のプロが会ったお客さまの住まい探しエピソード～2024年下半年 条件編～

・音の問題で、単身でも一戸建て物件を探している方が例年より多かった印象です。・4月入社のために住まい探しを12月に始めた方がいましたが、実際に住みたい3月まで物件を抑えておくことができず、物件をご案内しても1週間程度で埋まってしまいます。入居時期が「3月」で譲れない場合は、今は自分で相場を調べるだけにして、2月ごろに改めて問合せして欲しいとお伝えしました。・人生で初めての賃貸物件探しの方が多く、中には20件以上内見されている方がいました。・物価高の影響が更新の方が多く、空室が出にくいように思います。

<<設備編>>

1位 「インターネット接続料無料」 23.3%

Q. 2024年7月～12月の間に、賃貸居住用物件を探しているお客さまから、前年(2023年7月～12月)と比較して問合せが増えた設備を教えてください。(複数回答/上位10項目)

順位	設備	割合 (%)
1	インターネット接続料無料	23.3
2	宅配ボックス	19.8
3	駐車場	18.6

設備編の1位は「インターネット接続料無料」でした。不動産会社からは、「毎月の固定費の削減」「単身の物件では今や必須条件になってきている」というコメントが見られました。また、「通常であれば個人負担のインターネット料金を法人契約の場合は会社負担にできることもある」というコメントも上がりました。2位は

「宅配ボックス」でした。不動産会社からは「在宅勤務が減少傾向にあり、家に不在の時間が増えたため」と利便性を理由に上げる声があった一方、「防犯対策のため」といったコメントも見られ、セキュリティを重視するコメントが目立ちました。置き配の場合は住所や名前、電話番号が長時間人目に触れてしまうことがあるので、宅配ボックスを利用することで防犯対策につながるようです。次いで「駐車場」が3位にランクインしました。不動産会社からは、「2台目を希望する方が多い」というコメントが寄せられました。

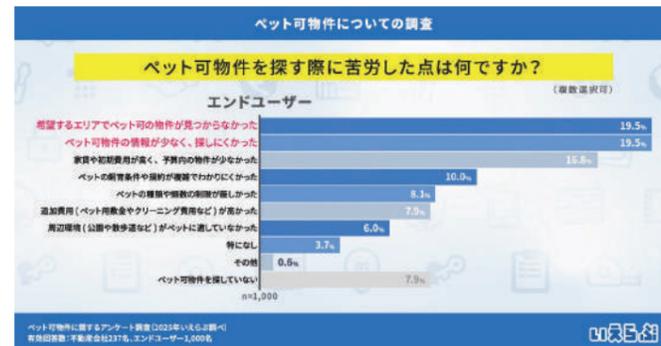
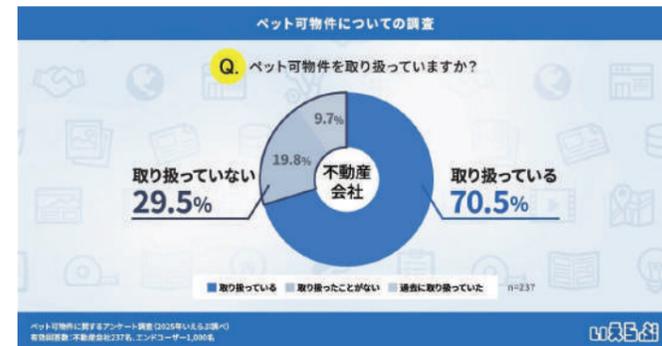
不動産のプロが会ったお客さまの住まい探しエピソード～2024年下半年 設備編～

・質の重視が高まったと思います。物価高ではありますが、充実した設備がついていれば、少し賃料が高くても決まることが多いです。・防犯カメラの総数を気にされたお客さまが印象に残っています。・バス・トイレ別や、キッチン環境の充実などを賃料よりも重視するお客さまが多かった印象です。・昨今のガス料金の値上げにより、プロパンガスから都市ガスの物件へ住替え相談がとも増えました。

■調査対象「2024年7月～12月の間に、賃貸居住用物件を探しているお客さまを担当したことがある」と回答した全国のアットホーム加盟店 511店
■調査主体 アットホーム株式会社 ■調査方法 インターネットによるアンケート調査 ■調査期間 2025年1月16日(木)～1月23日(木)

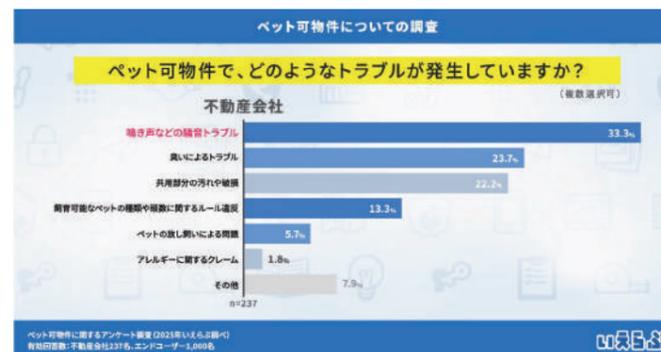
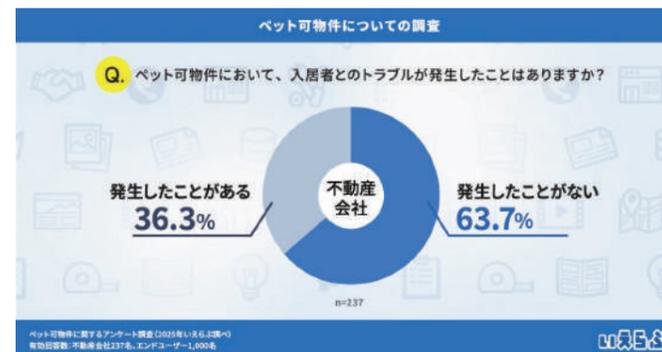
ペット可物件の需要が拡大！ 取り扱いは7割を超えるも、2割の入居希望者が物件不足を実感

不動産業界特化のDX支援サービスを展開する、株式会社いえらぶGROUP（本社：東京都新宿区、代表取締役：岩名泰介、以下「いえらぶGROUP」）は、不動産会社・エンドユーザーに対して「住まい探しにおけるペット可物件に関するアンケート調査」を実施しました。不動産会社237名、エンドユーザー1,000名、有効回答1,237件の調査結果を発表します。



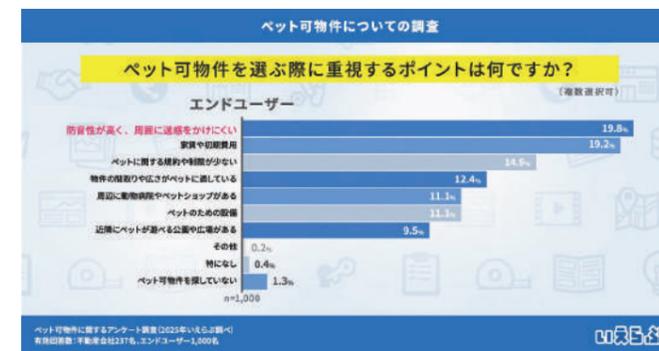
■ペット可物件を取り扱っている不動産会社は70.5%、一方、希望エリアで物件がない・ペット可物件の情報が少ないと回答するエンドユーザーが、19.5%で同率1位

不動産会社に「**ペット可物件を取り扱っていますか？**」という質問をしたところ、「取り扱っている」と回答した不動産会社が70.5%、「取り扱ったことがない」が19.8%、「過去に取り扱っていた」が9.7%という結果となりました。しかし、エンドユーザーへの調査では、ペット可物件の供給が十分とは言えない状況が浮き彫りになりました。「**ペット可物件を探す際に苦労した点は何ですか？**」という質問に対し、「希望するエリアでペット可物件が見つからなかった」、「ペット可物件の情報が少なく、探しにくかった」と回答した人が19.5%で最も多い結果となりました。これらの結果から、ペット可物件の取り扱い自体は一定数存在するものの、エンドユーザーが求めるエリアでは十分な供給が行われておらず、情報の不足も相まって、物件探しが困難になっていることが分かります。



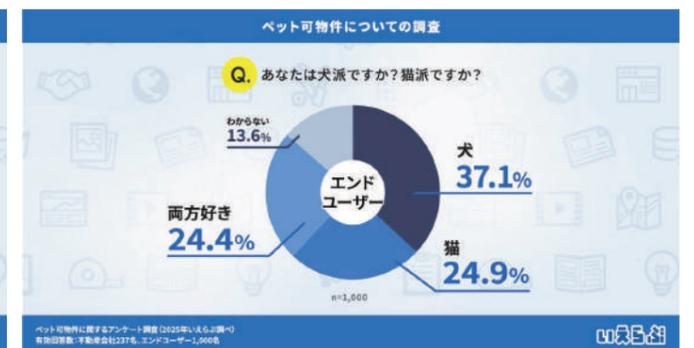
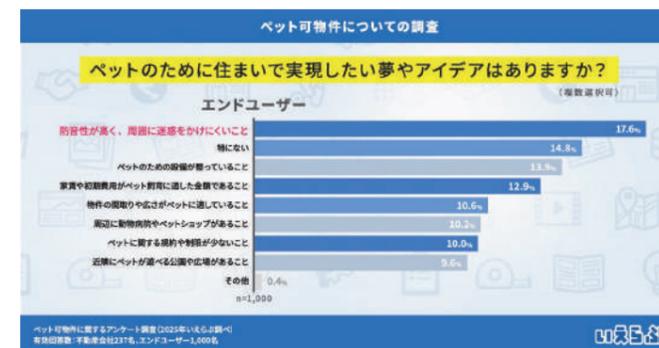
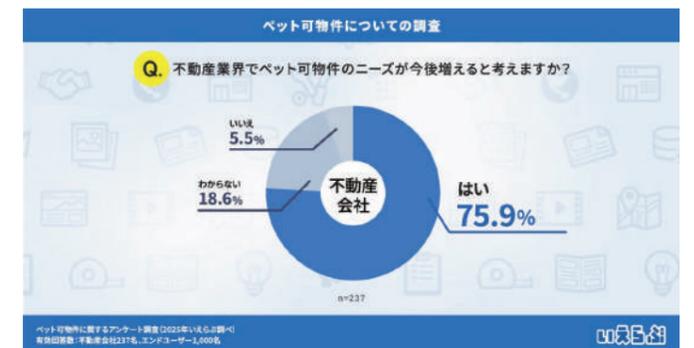
■36.3%の不動産会社が入居者とのトラブルがあったと回答、ペット可物件でのトラブル第1位は、鳴き声などの騒音トラブル(33.3%)

不動産会社に「**ペット可物件において、入居者とのトラブルが発生したことはありますか？**」と質問したところ、「発生したことがない」と回答した会社は63.7%である一方、「発生したことがある」と回答した会社は36.3%にのびりました。ペット可物件におけるトラブルの発生率は低めではあるものの、一定数の物件では問題が発生していることが分かります。さらに、「**ペット可物件で、どのようなトラブルが発生していますか？**」という質問では、「鳴き声などの騒音トラブル」が33.3%で最も多く、次いで「臭いによるトラブル」が23.7%、「共用部分の汚れや破損」が22.2%という結果となりました。



■不動産業界でのペット可物件のニーズ、今後増えると思うと回答した不動産会社は75.9%

不動産会社に対し、今後のペット可物件のニーズについて尋ねたところ、「はい」と答えた不動産会社は75.9%、「わからない」が18.6%、「いいえ」が5.5%という結果となりました。



ペットを飼っている人にとってペット可物件の需要が高くなっている中、エンドユーザーに「**ペットのための住みで実現したい夢やアイデアはありますか？**」という質問をしたところ、ペット可物件を選ぶ際に重視するポイントと同様、「防音性が高く、周囲に迷惑をかけにくいこと」が17.6%で最も多く、次いで「特になし」が14.8%、さらに「ペットのための設備が整っていること」が13.9%となりました。ペット可物件を選ぶ際に防音性を重視する傾向は、先の調査結果とも一致しており、需要が高いことが改めて確認されました。その他の回答には、「ペット飼育者優先物件等にする」「マンション内や一階にペット用品店や病院がある」「保護猫、保護犬の預かりボランティア専用物件」という回答もあり、今後の物件開発においても注目すべきポイントとなりそうです。

そんな中、エンドユーザーに「**あなたは犬派ですか？猫派ですか？**」と聞いてみたところ、犬派(37.1%)が猫派(24.9%)を上回る結果に！犬派が多いものの、いえらぶではこれからも「猫の手も借りたい不動産会社」を全力で応援していきます！