

建物の老朽化…建替え？リノベーション？それとも売却？

知っておきたい！ 3つの手法のポイント



建物の法定耐用年数（減価償却）

建物の構造			建物の用途	非事業用		事業用	
				耐用年数	償却率	耐用年数	償却率
鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造			住宅用	70 年	0.015	47 年	0.022
			事務所用	—	—	50 年	0.020
レンガ造・石造・ブロック造			店舗用・住宅用・飲食店用	57 年	0.018	38 年	0.027
			事務所用	—	—	41 年	0.025
金属造	骨格材の肉厚	4mm 超	店舗用・住宅用	51 年	0.020	34 年	0.030
			事務所用	—	—	38 年	0.027
		3mm 超 4mm 以下	店舗用・住宅用	40 年	0.025	27 年	0.038
			事務所用	—	—	30 年	0.034
		3mm 以下	店舗用・住宅用	28 年	0.036	19 年	0.053
			事務所用	—	—	22 年	0.046
木造・合成樹脂製			店舗用・住宅用	33 年	0.031	22 年	0.046
			事務所用	—	—	24 年	0.042
木骨モルタル造			店舗用・住宅用	30 年	0.034	20 年	0.050
			事務所用	—	—	22 年	0.046



一部経過の場合 = (法定耐用年数－経過した年数)
+ (経過した年数×20%)

建物の老朽化

時間の経過や利用により、構造、材料、設備等の劣化が進み、そのままでは居住や利用が困難となる状態を指します。

特に維持管理が不十分な建物、築年数が古い建物においても多数みられます。

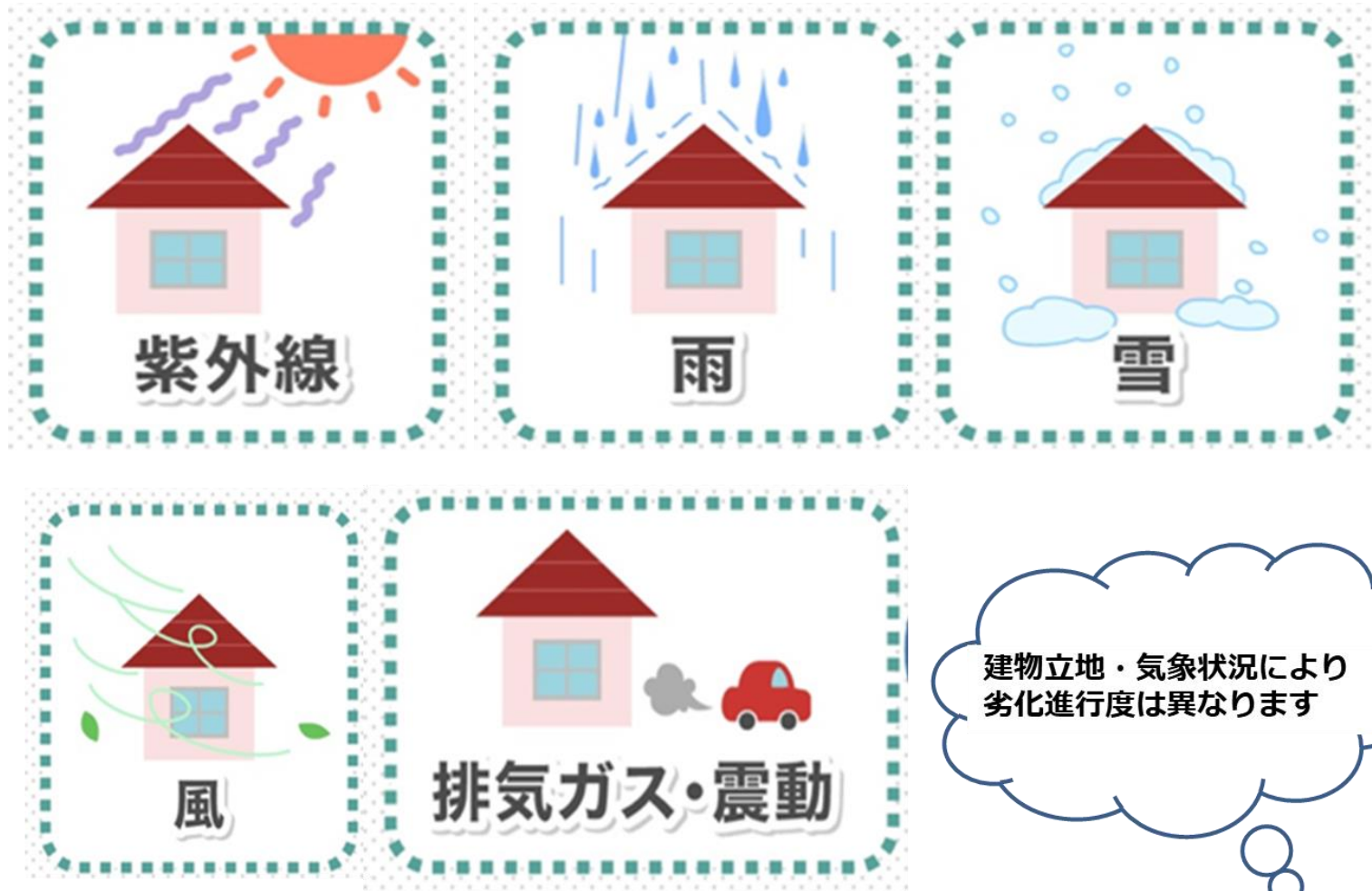


建築物の物理的老朽化

- ・ 内装材の老朽化（損耗→原状回復）
- ・ 設置機器、機械の老朽化
- ・ 配管、配線の老朽化
- ・ 屋根、外壁、躯体の老朽化

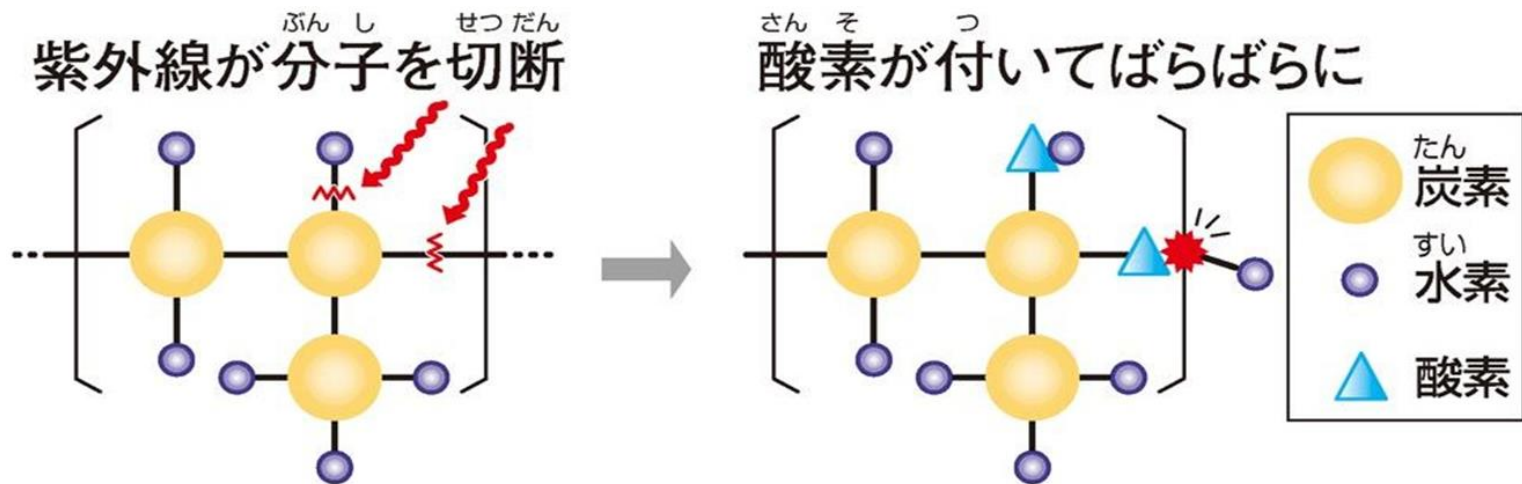


屋根、外壁の劣化原因



建物立地・気象状況により
劣化進行度は異なります

紫外線劣化



建物立地・気象状況により
劣化進行度は異なります

建築物の環境的老朽化

- ・ 携わる人（管理、修繕）の高齢化
- ・ 入居者の高齢化
- ・ オーナーの高齢化

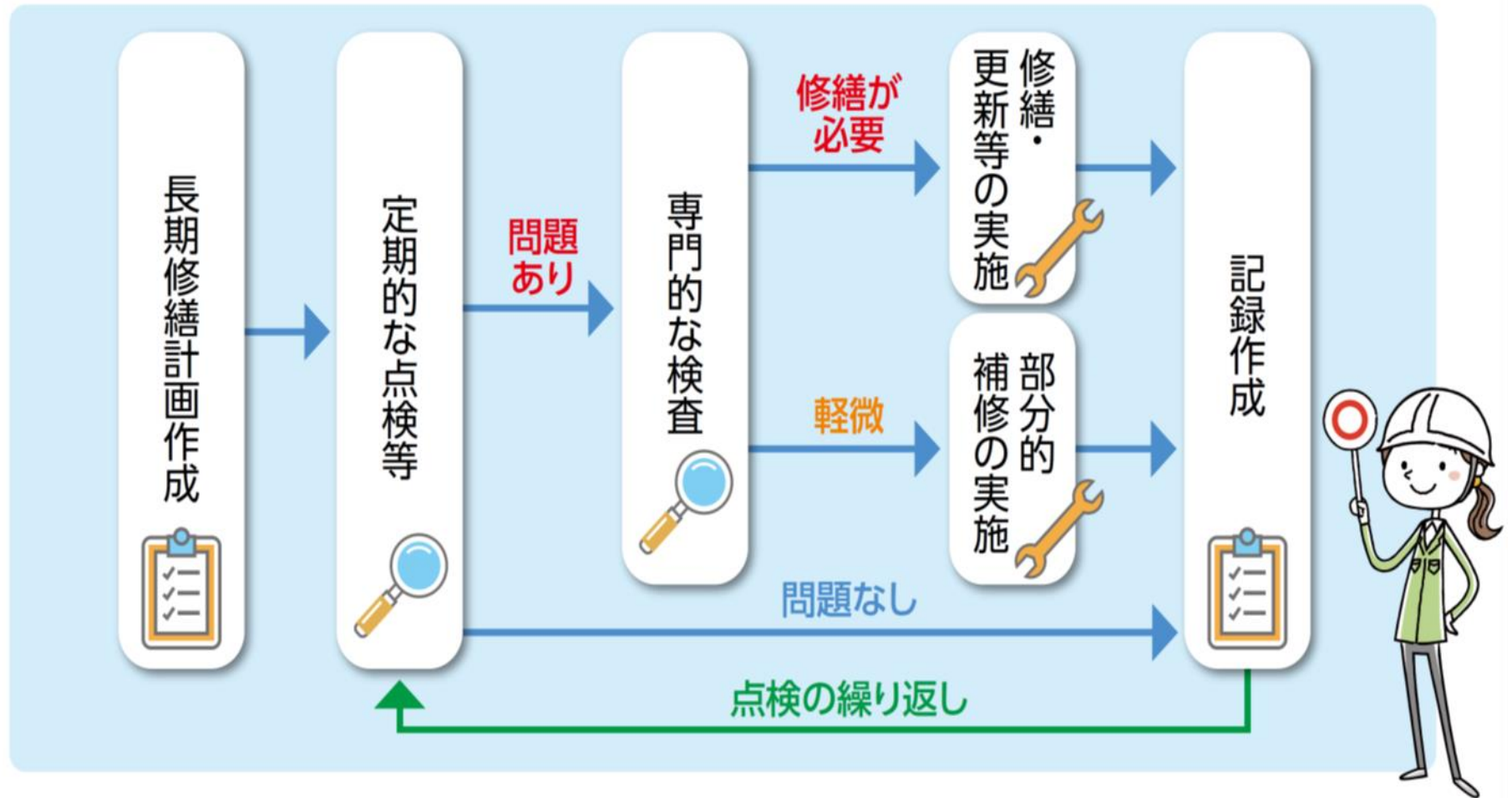


ビンテージ・・・建物



定期的な点検、メンテナンスにより維持

建物の維持管理サイクル



建物調査から工事着手まで



建物の規模、施工範囲により差異はありますが概ね2～3か月以上を要するケースが多くあり、更に、着手後の工期も長期化しています。

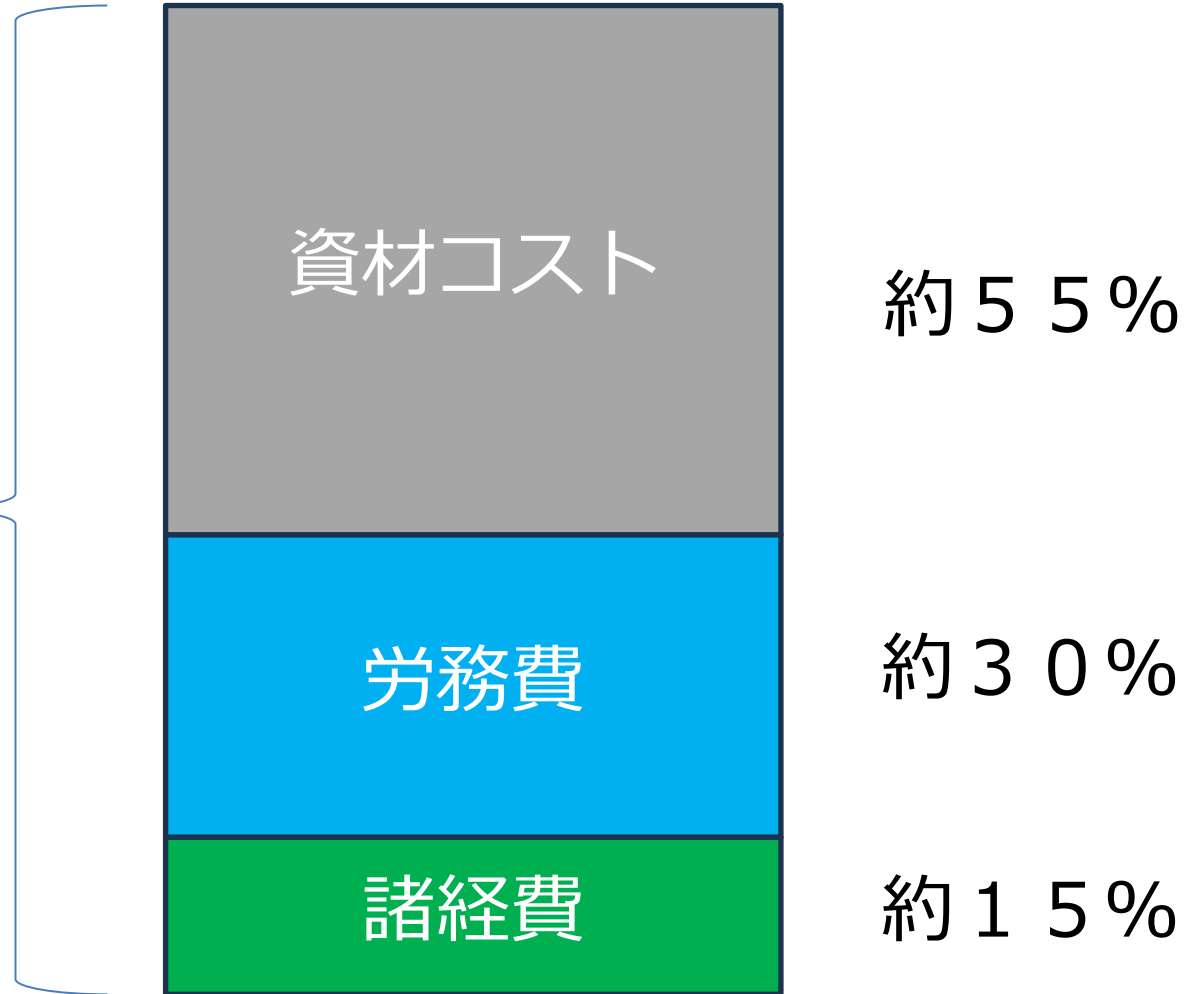


先手の対応が必要

建築費



建築費



建築費の今後予測①

【資材コスト】

- (1) メーカーの代替材料開発（ウレタン不足）
生産・在庫管理の最適化が効果を生み
急激な高騰リスクは低減された
- (2) 品質、機能性向上、環境配慮等の
付加価値向上によるコスト増がみられる
- (3) 為替、関税の影響・・・不透明



建築費の今後予測②

【労務費】

- (1) IT化、DX導入による削減効果もあるが
直接労務費それ以上に上昇傾向が続く
- (2) 高齢化及び建設就労者の減少による
人員確保の難しさが上昇傾向



建築費の急激な上昇懸念は少ないが
上昇傾向は継続する

老朽化建物の建替え①



建替えると、どう変わる？

老朽化建物の建替え②

【メリット】

- ・耐震性、耐久性の向上が見込める
- ・住宅性能、機器、間取りが一新できる
- ・長期的なローンが組める

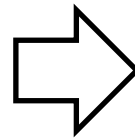
【デメリット】

- ・高額な費用が必要となる
- ・長期の工事期間が必要（→期間中収入減）



目的、事業収支を考慮する

老朽化建物のリノベーション①



過去の記録保管、綿密な調査実施が良好な結果を生む



老朽化建物のリノベーション②

【メリット】

- ・ 設備機器等の機能が一新できる
- ・ 建替えと比較すると費用が安価

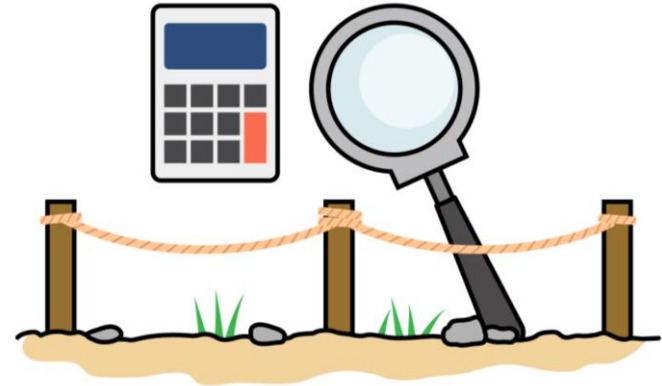
【デメリット】

- ・ 耐震性、耐久性の向上は期待できない
(耐震補強等の工事を実施した場合は向上する)
- ・ 長期的なローンが組みづらい



建物の残り寿命を考慮する

老朽化建物の売却①



どの形で売却するか

老朽化建物の売却②

【メリット】

- ・ 不動産が動産（現金）に変わる
- ・ 維持費、債務の削減
- ・ （評価圧縮となる場合がある）

【デメリット】

- ・ 不動産での承継ができなくなる
- ・ 一時的な税負担の発生
- ・ （評価増となる場合がある）



資産バランスを考慮する

ケーススタディ①

【現 状】

- ・ 土地 150坪

固都税	500,000円/年
相続税評価額（路線価）	150,000,000円
時価	300,000,000円

- ・ 建物 150坪（築20年、20室）

賃料収入（60,000円/1室）	14,400,000円
固都税	20,000円/年
管理費、修繕費、他	1,500,000円/年
相続税評価額	1,000,000円

収益1,238万円/年、相続税評価額15,100万円



しかし、賃料低減傾向、修繕費増加傾向

ケーススタディ②

【全体で建替える場合】

- ・ 土地 150坪

固都税	500,000円/年
相続税評価額（路線価）	150,000,000円
時価	300,000,000円

- ・ 建物 150坪（新築、20室）

賃料収入（80,000円/1室）	19,200,000円
固都税	700,000円/年
管理費、修繕費、他	2,000,000円/年
借入返済（2億、30年、2%）	約8,900,000円/年
建物相続税評価額	70,000,000円

収益710万円/年、相続税評価額 2,000万円

ケーススタディ③

【リノベーションする場合】

- ・ 土地 150坪

固都税	500,000円/年
相続税評価額（路線価）	150,000,000円
時価	300,000,000円

- ・ 建物 150坪（築20年、20室）

賃料収入（70,000円/1室）	16,800,000円
固都税	150,000円/年
管理費、修繕費、他	1,500,000円/年
借入返済（7千万、10年、2%）	約7,700,000円/年
建物相続税評価額	20,000,000円

収益615万円/年、相続税評価額 10,000万円

ケーススタディ④

【土地を売却する場合】

- ・ 土地 0坪
- ・ 建物 0坪

売却代金3億円から諸経費（30%仮定）
を除いた2億1千万が残る

収益は運用（？）、相続税評価額21,000万円



ケーススタディ⑤

【敷地を半分売却しその資金で建替える場合】

- ・ 土地 75坪

固都税	250,000円/年
相続税評価額（路線価）	75,000,000円
時価	150,000,000円

- ・ 建物 75坪（新築、10室）

賃料収入（80,000円/1室）	9,600,000円
固都税	350,000円/年
管理費、修繕費、他	1,000,000円/年
借入なし	
建物相続税評価額	35,000,000円

収益800万円/年、相続税評価額 11,000万円

まとめ

①建物老朽化

耐用年数によらず物理的老朽化と環境的
老朽化がある

環境、状態により建物毎に差異がある

②老朽化への対応

まずは計画作成、その後サイクル反復

点検（検査）→修繕→記録→点検（検査）

③老朽化の「その先」を考えておく

建替え、リノベーション、売却、その他

 先手での対応を！

ご視聴頂き、ありがとうございました

ご質問・ご相談は
下記にて承ります

電話:03-3400-8620

メール:soudanbu@tojukyo.net