



IRES Intelligence

Strategic Intelligence for Real Estate Decision-Making

2026 Q3

老朽化不動産を、 いつまで持ち続けますか？

IRES Building Renewal Strategy

利益・キャッシュフロー・資本効率から考える
老朽化建物の保有と再編

October 15, 2026

【本レポートは無料ダイジェスト版です】

アテナ・パートナーズ株式会社
Integrated Real Estate Strategy Advisory



Contents | 目次

03 Executive Summary

本号の要旨・主要な結論

04 Building Stock & Renewal Costs

法人所有建物の築年構成と工事費の動向

05 IRES Aging Framework

老朽化を五つの視点で捉える

06 Strategic Options

六つの選択肢を比較する

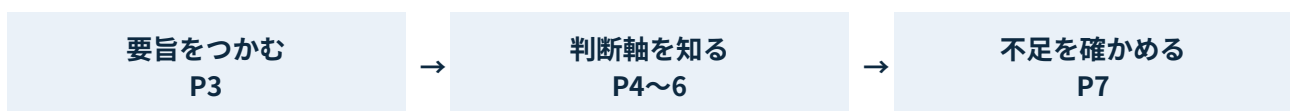
07 Self Check & Action

症状と四つの計画を確認する

08 Information & Consultation

ご相談・ご案内・免責事項

How to Read



まず P3 で結論を確認し、P7 で自社の課題を拾ってください。保有方針の検討では、P4~6 へ戻り、建物の状態と事業・財務の条件をつなげて考えます。

本号は全体像を示すダイジェストです。耐震診断、工事仕様、投資評価などの詳細は、物件と事業の条件に基づく個別の分析が必要です。

Executive Summary

本号の要旨

老朽化不動産の保有判断は、築年数や目先の修繕費だけで決めるものではない。建物を使い続けるための投資が、事業の継続と企業価値にどう貢献するかを問う経営判断である。

外壁や設備の劣化に加え、機能・快適性・経済性・制度への対応が遅れると、維持費の増加、収入の低下、事業停止などを通じて、利益とキャッシュフローに影響しうる。

一方、立地や事業上の役割によっては、適切な修繕・改修を行い保有する価値がある。重要なのは、建物の状態を把握し、必要な投資と保有期間を明確にしたうえで、複数の選択肢を同じ条件で比較することである。

本号では、IRES（Integrated Real Estate Strategy）の考え方にに基づき、老朽化を五つの視点で捉え、六つの選択肢と実行に必要な計画を整理する。

Key Takeaways

- ・老朽化は、修繕の問題であると同時に資本配分の問題である。
- ・建築年代と改修費用の上昇は、保有方針を見直す入口になる。
- ・現状維持から売却まで、同じ期間・前提で選択肢を比較する。
- ・長期修繕・活用方針・資金・実行管理を一体で整える。

Strategic Implication

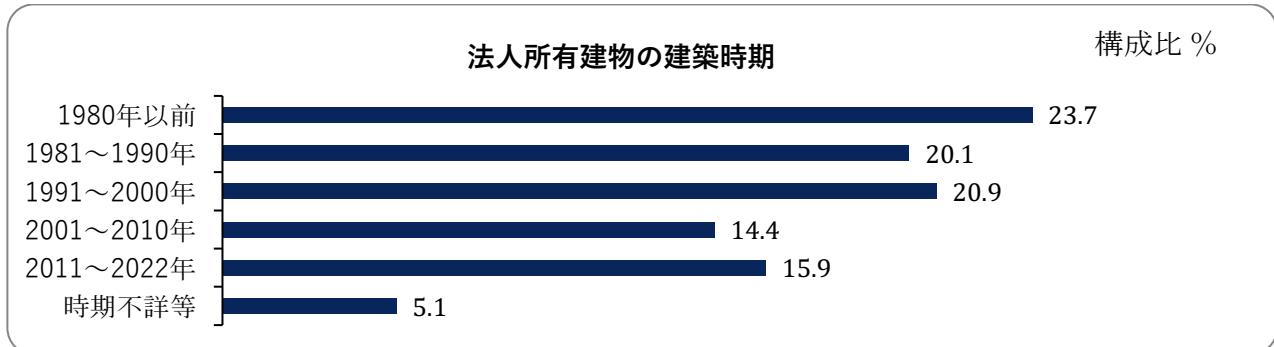
**「いつまで持つか」は、
「何のために使い、どこまで投資するか」と一緒に決める。**

保有を続ける場合も、必要な投資額、見直し条件、次の判断時期を決めておく。まず P7 で不明な項目を洗い出し、優先課題を一つ選ぶ。

Building Stock & Renewal Costs

築年数の進行と改修費用の上昇が保有判断の前提を変える

① 法人所有建物の43.8%が1990年以前に建築

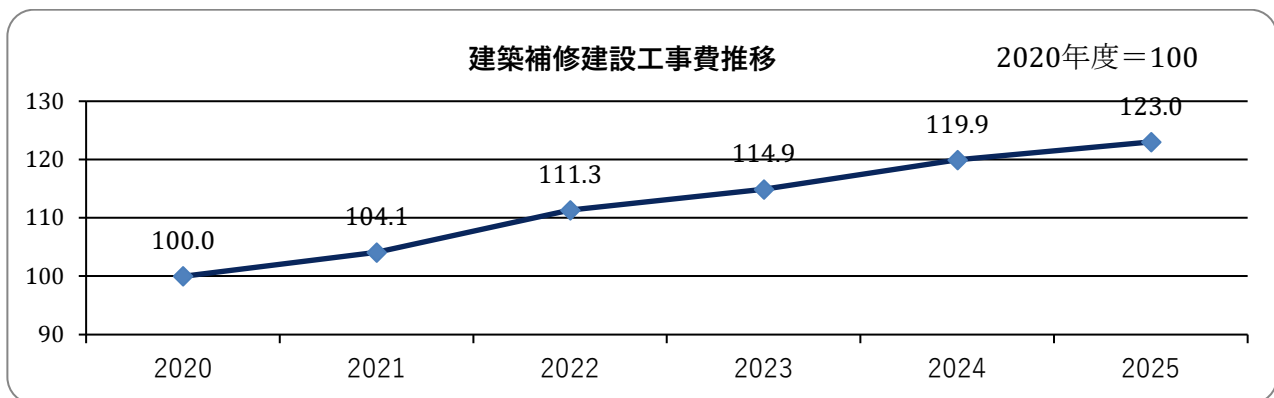


2023年調査／建物数ベース。総数 1,399,760 件、1990 年以前 612,610 件。発行日 2026 年 10 月 15 日時点で築 35 年超。築年数だけでは劣化・耐震性能を判断できない。

経営への示唆 設備更新を重ねて使う期間に入った建物について、残る利用期間と必要な投資を先に確認する。

出典① 国土交通省 令和 5 年法人土地・建物基本調査 全国編 表 523 確報

② 建築補修の工事費指数は5年間で23.0%上昇



建設工事費デフレーター「建築補修」。2020→2025 年度：100→123.0。2023～2025 年度は暫定値。

経営への示唆 古い見積額を前提にした修繕計画では資金が足りなくなる可能性がある。保有継続の判断には、現在の工事費で更新した資金計画が必要となる。

出典② 国土交通省 建設工事費デフレーター 年度別 2020 年度基準 2026 年 6 月 30 日公表

注① 総数は建築時期不詳を含む。差分には丸め差も含む。注② 老朽化の損失率ではない。

Strategic Insight

築年数が進む一方、必要な工事の価格も上がっている。「今年の修繕費」だけでは、保有を続ける総負担は見えない。次頁では、建物の状態と経営への影響を整理する。

IRES Aging Framework

五つの視点から 老朽化を経営への影響につなぐ

老朽化には、部材の劣化と、事業・利用者・市場が求める水準とのずれがある。症状と経営課題をつなげて確認する。影響の出方は用途・契約・事業内容により異なる。

視点	主な症状や変化	経営への影響	確認したいこと
物理	漏水、外壁の浮き、配管腐食、設備故障	事故、操業停止、突発的な支出	緊急対応の要否 更新時期と費用
機能	電力・通信・動線・間取りが用途に合わない	生産性低下 入居需要とのずれ	部分更新で解消可能か 建物自体の制約か
快適性	暑さ寒さ、換気、騒音、共用部への不満	働きやすさ 入居者評価への影響	不満と利用状況 改善の優先順位
経済性	維持費増加、賃料停滞、空室長期化	利益と手元資金の減少 投資採算の悪化	更新後の収支 代替拠点との比較
制度	耐震・防火・用途等の対応条件	改修範囲の拡大 工程と費用の制約	現状の適合状況 予定工事への適用

Impact on Management



利益	キャッシュフロー	資本効率
維持費・収入・減価償却を確認する	工事・移転・返済の支払時期を確認する	投下資本と収益、他の投資機会を比較する

Strategic Insight

自社利用では事業継続と代替拠点の費用、賃貸ビルでは賃料・空室・入居者の継続を重視する。五つの視点で拾った課題に、対応期限を付けて優先順位を決める。

既存不適格は直ちに違法という意味ではない。増改築・用途変更等の適用条件と安全性は建築士等に確認する。

参考：国土交通省「既存建築物の活用の促進について」

Strategic Options

工事の選択と保有方針を一緒に比較する

工事費の大小だけで判断せず、事業上の役割、投資後の価値、資金負担から六つの選択肢を比較する。段階的な修繕と将来の売却など、組み合わせも可能である。

選択肢	向いている状況	投資と経営への影響
01 現状維持	状態が安定し、利用期間が短い	安全性を確認し、点検・補修を続ける。故障時の費用と再判断の期限を決める
02 修繕	不具合が局所的で、用途が合う	不具合のある部位を補修・更新する。支出額は範囲による。将来の更新課題は残る
03 大規模改修	立地・躯体を活かし、長く使う	複数の部位・設備を一体的に更新する。投資額・工事中の影響と改善効果を検証する
04 建替え	既存建物の制約が大きい	解体・建築・移転費と収入停止期間を含め、完成後の需要を確認する
05 用途転換 ／賃貸化	自社利用が減り、別の需要がある	用途転換は使い方、賃貸化は利用主体の変更。適法性・改修費・募集力を確認する
06 売却	事業上の必要性や保有合理性が低い	手取り資金の再配分先を考える。移転・税負担・借入と担保条件も確認する

Common Comparison Criteria



同じ期間・割引率で、初期投資、維持費、工事中の損失、移転費、期末の売却価値を比較する。借入・返済を含む手元資金は別に確認する。賃料下落・工事費上昇時の成立性と、他の投資に対する資本効率も検証する。

Strategic Implication

保有継続の条件、許容する資金負担、見直し時期を決める。売却益だけでは企業価値への効果を判断できない。



Self Check & Action

症状の把握と 四つの計画を確認する

各項目の□にチェックしてください。「不明」は次に情報を集める項目です。賃貸に関する記述は該当する場合に確認します。合計点で安全性や投資適性を判定するものではありません。

気になる症状	あり	なし	不明
漏水・雨染み、外壁のひび・浮き・剥離がある	☐	☐	☐
空調・給排水・電気・昇降機に故障や停止がある	☐	☐	☐
暑さ寒さ、臭い、騒音、動線への不満がある	☐	☐	☐
維持費が増えている／賃貸では賃料・稼働率が悪化している	☐	☐	☐

Four Plans to Check

計画	確認項目	はい	いいえ	不明
長期修繕	設備・部位ごとの更新時期と費用が分かる	☐	☐	☐
	点検結果と最新の工事費を計画に反映している	☐	☐	☐
活用方針	保有・利用の目的と期間が決まっている	☐	☐	☐
	六つの選択肢を比較した記録がある	☐	☐	☐
資金計画	支出が重なる年と資金源が分かる	☐	☐	☐
	工事中の収入減・移転費・予備費を見込んでいる	☐	☐	☐
実行管理	責任者・相談先・意思決定の期限が決まっている	☐	☐	☐
	予算・工程・品質と変更承認の手順がある	☐	☐	☐

Next Action



優先課題： _____

担当者： _____ 確認期限： _____

外壁落下などの懸念がある場合は、危険箇所への接近を避け、方針検討を待たず管理者・専門家に連絡する。
「いいえ・不明」は、保有・売却の判断材料として整える。

Information & Consultation

保有方針の整理を 次の一歩につなげる

Consultation

「修繕して使い続けるか、保有方針から見直すか」。建物の状態と本業・財務の条件を並べ、判断に必要な材料を整理するところから始めます。

ご相談の論点	ご用意いただきたい資料
建物の役割と利用期間	所在地・用途・築年、図面、事業上の利用予定
投資と資金負担	点検報告、修繕履歴、収入・維持費、借入・担保の概要
選択肢と実行の進め方	P7 のチェック結果、相談したい課題、判断の期限

初回無料相談のお申込み

経営×不動産セルフカウンセリング

<https://athena-ptr.co.jp/contact/>



相談テーマ「不動産活用（CRE 戦略）」を選び、相談内容に「老朽化建物の保有方針」とご記入ください。相談形態はオンライン・対面・電話から選べます。

【会員限定版のご案内】

本レポートの会員限定版では、より実務に踏み込んだ分析と判断基準を提供予定です。

現在、今年度中の提供開始に向けて準備中です。

以下のような内容を予定しています：

- ・シナリオ別市場分析
- ・アセット別戦略（レジ/オフィス等）
- ・売却・保有・取得の具体的判断基準

▼先行案内をご希望の方はこちら

<https://athena-ptr.co.jp/insight/ires-intelligence/>



Disclaimer

本レポートは一般的な情報提供を目的とし、特定の投資行動を推奨するものではありません。記載の見解は執筆時点のもので、将来の結果を保証しません。個別の工事、法令適合、税務・会計、投資判断は、物件と事業の条件に応じて確認してください。統計の対象・数値・出典・留意点は P4 に記載しています。