Nov. 2026 vol.11
道しるべ
資産経営の道しるべに
あなたに寄り添う情報を
三ツ和杉からお届けします

老朽化した賃貸物件、建て替えのタイミングをどう見極める？

～建築コストの高騰時代に考えたい、これからの賃貸経営～

賃貸アパートやマンションの老朽化が進むと、建て替えを検討するオーナー様も多いのではないでしょうか。
しかし、多額の費用がかかるため、築年数だけで判断するのは得策ではありません。建物の状態や建築コスト、将来の収益性を踏まえ、中長期的な視点で検討することが大切です。
今回は、建て替えを考える際の3つのポイントをご紹介します。



1．建て替え時期は、建物と収益の両面から判断する

① 老朽化と修繕費の増加に注目

築年数が経過すると、外壁や屋根、給排水管などの劣化が進み、大規模修繕や設備更新の負担が増えます。
今後必要となる修繕費を見積もり、建て替え費用と比較することが重要です。耐震性や安全性に不安がある場合は、専門家による調査も検討しましょう。

② 空室率や家賃の変化を見極める

設備や間取りが入居者ニーズに合わなくなると、空室の長期化や家賃の下落につながります。
一方、立地や管理状態が良好で、安定した需要がある物件は継続保有も有力な選択肢です。周辺の賃料相場や競合物件を調べ、将来の収益性を見極めましょう。

③ 修繕・建て替え・売却を比較する

修繕して保有する場合、建て替える場合、売却する場合の収支を比較しましょう。
初期費用だけでなく、将来の家賃収入や維持管理費、借入返済、空室リスクも考慮することが大切です。建て替えを資産全体の収益性を高める選択肢として検討しましょう。

2．建築コストの高騰を踏まえ、資金計画を慎重に立てる

① 建築費以外の費用も把握する

資材価格や人件費の上昇により、建築費は賃貸経営の大きな課題となっています。
建て替えでは、建築工事費に加え、既存建物の解体費、設計費、各種申請費用、外構工事費なども必要です。複数の建築会社から見積もりを取り、工事内容や仕様を比較しましょう。

② 建て替え期間中の収入減少も考慮する

解体から新築工事、入居募集までには一定の期間がかかり、その間は家賃収入が途絶えます。
一方で、借入返済や税金などの負担が続く場合もあります。工期の延長や追加工事も想定し、資金繰りに余裕を持たせた計画を立てることが重要です。

③ 建築費を回収できる事業計画を立てる

建築費が高くても、新築による賃料収入の改善や空室率の低下が見込めれば、建て替えが有効な場合もあります。
ただし、想定した家賃が得られなければ、投資回収が難しくなることもあるので、空室期間や金利上昇なども考慮し、複数のシナリオで採算性を確認しましょう。

〒160-0023
東京都新宿区西新宿7-10-10 山﨑西新宿ビル5F
TEL:03-5331-2833　contact@mitsuwasugi.com
FAX:03-5331-2835　https://www.mitsuwasugi.com/

3．10年先、20年先を見据えた賃貸経営を考える

① 将来の入居者ニーズに合った建物づくり

建て替えでは、地域の人口動態や世帯構成を踏まえ、将来どのような入居者をターゲットにするかが重要です。
間取りや収納、断熱性能、使いやすさなどにも配慮し、長く選ばれる物件を目指しましょう。

② 維持管理費や資産の出口戦略も考える

新築時の家賃だけでなく、将来の修繕費や設備交換費、管理のしやすさも考慮しましょう。
また、賃貸経営を継続するのか、将来の売却や資産承継を視野に入れるのかによっても、適切な建物計画は変わります。

③ 定期的な見直しと専門家への相談を

人口動態や金利、物価、賃貸需要は変化します。建て替えをすぐに行わない場合も、建物の状態や収支を定期的に点検しましょう。
不動産管理会社や建築会社、金融機関、税理士などに相談し、修繕・建て替え・売却の選択肢を比較しておくことが大切です。

＜ 編集部より ＞

老朽化した賃貸物件の建て替えは、多額の費用がかかる一方、今後の賃貸経営を見直す機会でもあります。
築年数や建築費だけで判断せず、建物の状態、地域の賃貸需要、長期的な収支を踏まえて検討しましょう。
長期的な視点から「大規模修繕や建替えの検討をしたい」「運用に伴う税効果を確認したい」など、少しでも気になることやご不安な点がございましたら、いつでもお気軽に弊社までご相談ください。



三ツ和杉だより



色とりどりの熱帯魚の優雅に泳ぐ姿を見て
癒しのひとときを過ごしております。
EK

偉人のことば

感謝の気持ちを持ちながら
それを伝えないのは、
プレゼントを包んだのに
渡さないようなものだ。

ウィリアム・アーサー・ワード

一年の終わりを前に、お世話になった人へ感謝の言葉を届けてみませんか。「いつもありがとう」の一言を言葉や手紙にして伝えるだけで、寒さの増す季節に心がぽっと温まる最高の贈りものになります。

大切な財産だからこそ
お客様と共に歩んでまいります

株式会社 三ツ和杉

〒160-0023
東京都新宿区西新宿7-10-10 山﨑西新宿ビル5F
TEL:03-5331-2833
FAX:03-5331-2835
contact@mitsuwasugi.com
https://www.mitsuwasugi.com/