

《提言書骨子*攻める FM 宣言》

3,000兆円不動産ストック その活用へ向けた提案 2026

～スクラップ&ビルドから、「アダプティブ・リユース（適応再利用）」による徹底活用へ～

公益社団法人日本ファシリティマネジメント協会
会長 米倉誠一郎

1. 提言の趣旨

公益社団法人日本ファシリティマネジメント協会（JFMA）は、都市や地域の施設再整備において、これまでのスクラップ&ビルドを見直し、「既存ストックの徹底活用」への転換を提唱します。我が国に存在する約3,000兆円の不動産ストックを壊すことなく有効活用することで、莫大な投資（キャッシュアウト）や環境負荷を軽減するだけでなく、建物の資産価値や文化的価値にも貢献できる可能性もあります。当協会は、官民および各業界が連携し、以下の3つを柱とする社会的な取り組みを推進することを提案します。

- 「長く大切に使う」マインドへのパラダイムシフト
「法定耐用年数」という税務・財務用語と「物理的耐用年数」との混同を払拭し、ファシリティマネジメント（FM）的視点に基づく優良な維持管理を推進する。
- 建物の長寿命化と「ライフサイクル重視」
建物を長期的な資産と捉えるライフサイクル重視の観点から、一定規模以上の施設再整備においては、環境負荷や事業リスクを考慮し、取り壊しの前に建物の長寿命化・再利用を最優先で検討するプロセスを業界全体に定着させる（制度化も視野に入れる）。
- 「アダプティブ・リユース（適応再利用）」の積極的導入
同じ用途の建物を新たに建て直す「改築」ではなく、既存建物の構造・躯体を活かしながら、内部の変更（リニューアル）や、時代と地域のニーズに合わせた異なる用途への大胆な転換を行う「アダプティブ・リユース」を積極的に活用し、その事例や効果を社会で共有する。

2. 提言の背景

本提言の背景には、我が国の悪化する財政状況や不動産を取り巻く以下の深刻な課題と現状があります。

- 国家資産である3,000兆円のストック
日本の不動産ストック（土地含む）は約3,000兆円にのぼり、金融資産に次ぐ重要な国家資産です。資源の少ない我が国において、この優良ストックのさらなる有効活用は最重要テーマです。
- 建物の実際の寿命（約70年）と法定耐用年数の乖離
最新の調査によれば、全国の民間建築物の平均寿命はすでに約70年に達しています。適切な維持管理を行えば建物の寿命はさらに延ばすことができるため、「税法上の基準である法定耐用年数を超えたから価値がない」として取り壊す判断は、実態にそぐわなくなっています。

- **スクラップ&ビルド（改築）の限界**

近年、建設資材の高騰や深刻な人手不足により、多額の投資を伴う改築（建て替え）計画は見直しを迫られるケースが多発しています。さらに、解体・新築に伴う膨大な廃棄物やCO₂の排出など、環境負荷への対応も急務となっています。

3. アダプティブ・リユース（適応再利用）がもたらすメリットの可能性

これらの課題に対し、建物のライフサイクルを最適化する手段として「アダプティブ・リユース（適応再利用）」が注目されています。老朽化した建物を解体し、同じ用途の建物を新たに新築する「改築」に対し、既存建物の構造・躯体などを活用しつつ、内部のリニューアルや躯体の増減築などにより、ニーズに適合すべく「用途転換」を行うのがアダプティブ・リユースです。以下の3つの側面から、メリットが期待できます。

- **【経済】建設費の削減と建設工期の短縮の可能性**

既存の条件や計画内容にもよりますが、既存躯体を効果的に活かすことで、歴史的水準にある建設資材や人件費の高騰に対して多額の建設費を削減し、同時に建設工期を短縮できる可能性があります。これにより、事業リスクの軽減が見込めます。さらに、新しい建設・建築技術や計測技術をベースとした既存企業の新規事業創出、ベンチャービジネスが活躍し得るエコノミック・スペースが創造されます。

- **【環境】既存躯体の再活用によるエンボディドカーボン削減の期待**

解体や新築をできる限り避けて既存躯体を再活用することは、建材の製造・輸送や建設・解体時に発生する「エンボディドカーボン（CO₂排出量）」の大幅削減、産業廃棄物の削減につながり、実効性の高い環境負荷低減の手段となり得ます。

- **【文化】「時間の堆積」による文化の継承と価値創出**

スクラップ&ビルドによる都市の均質化・無個性化を防ぐ一助となります。躯体の傷や素材の経年変化といった「時間の堆積」を時間資産として活かすことで、その土地が持つ歴史や文化を次世代へ継承し、新築では再現が難しい唯一無二の深い魅力を持つ空間を創出することが期待されます。

*** 公益社団法人日本ファシリティマネジメント協会（JFMA）について**

当協会は、企業や団体が保有するファシリティ（土地、建物、設備等）を経営的な視点で総合的に企画、管理、活用する「ファシリティマネジメント（FM）」の普及・定着を目指す公益社団法人です。「既存ストックの徹底活用」の実現に向けて、当協会が主催する「日本ファシリティマネジメント大賞（JFMA賞）」受賞プロジェクト等を通じたアダプティブ・リユースの優良事例（有効性や導入プロセス）の共有や、FMの専門的知見を持つ人材（認定ファシリティマネジャー）の普及と一層の活用推進により、社会の変革に貢献しています。

【本発表に関するお問い合わせ】

〒103-0007 東京都中央区日本橋浜町 2-13-6 浜町ビル 6F

公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会（JFMA/ジャフマ） 事務局

電話：03-6912-1177

ホームページからのお問い合わせ：<https://www.jfma.or.jp/contact/mail.html>