

# 3000兆円不動産ストック 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  
Japan Facility Management Association

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ると考えます。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「物理的な耐用年数」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。

# ポイント

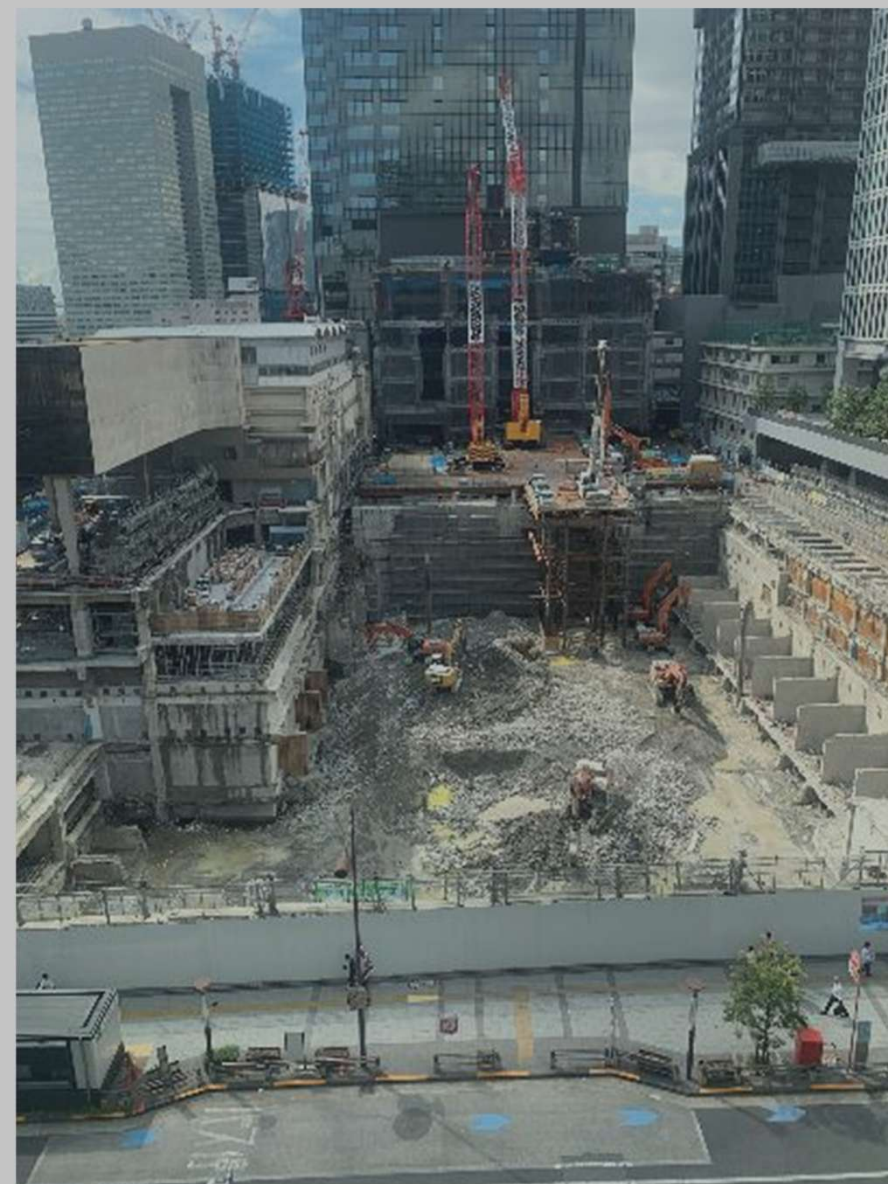
我が国には、長年の経済活動と建設行為により多くの建築ストックが存在しています。土地を含めた不動産ストックは約3000兆円にのぼり、金融資産に次ぐ重要な国家資産を形成しています。資源や国土の少ない我が国においては他国と肩を並べることができる数少ない資産であり、これら不動産ストックのさらなる有効活用は最も重要なテーマといえます。にもかかわらず近年では、法定耐用年数を超えた建物は老朽化していると判断し、スクラップ&ビルドなどによる建築物の再整備がすすめられています。これらの手法は、既存の優良ストックを滅失させるとともに、多額の投資を必要とします。

本提言は、ファシリティマネジメント（FM）の専門的見地から、スクラップ&ビルドに代わる「既存ストックの徹底活用」を提案するものです。昨今の大規模な改築や施設再整備においては、建設費の高騰や人手不足などを背景に、その計画を見直さざるを得ない事象が多発しています。また、スクラップ&ビルドにより排出される廃棄物やCO2は膨大であり、その環境負荷も課題となっています。

**「既存ストックの徹底活用」は、これらの課題を解決しうる手段となります。**

**本提言のポイントは以下の通りです。**

- 建物の寿命は年々伸びており、最新調査では約70年に達している
- 法定耐用年数は建物の物理的寿命ではなく、耐用年数を超えても十分に活用できる
- スクラップ&ビルドや大規模な改築は、建設費も環境負荷も多大であり、再検討すべきものも多い
- 優良な不動産ストックの量は多大であり、資源が少なく人口も減少する我が国においては、その有効利用が一層重要である
- 経年した建築物は、適切に手を入れることで文化的価値が高まる
- FM的視点に基づく優良な維持管理や長寿命化、さらにはアダプティブ・リユースなどの手法が活用できる
- 一連の取り組みとともに、FM資格の普及と活用を提唱する



**スクラップ&ビルドによる環境負荷は膨大です**

# 本提言の背景

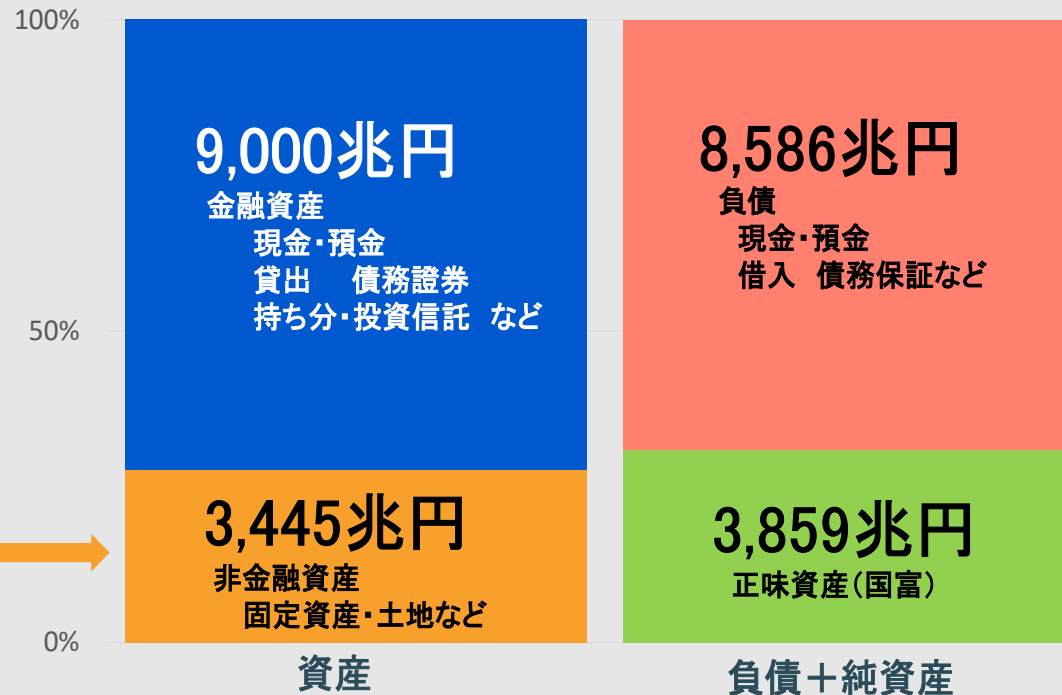
---

建物の長寿命化の結果、我が国には大量の建築ストックが存在しています。内閣府の資産（国民経済計算2021年時点）では約1京2,450兆円の資産のうち不動産などの有形固定資産は3,445兆円となっています。国土交通省の資産ではそのうち約3,000兆円が土地および建物などの不動産であると試算しています。大量であるとともに諸外国に比して優良な資産がストックされていると考えられます。今後は以下の観点が重要であると考えられます。

- これらの資産を有効に活用することは資源や国土の少ない我が国にとって重要なテーマです
- すでに存在している不動産の利活用は新たな多額な投資を必要としない有効な国富増加手段です
- 内閣府の試算は短期間で加速償却しているためストックされている資産価値はもっと大きい可能性があります
- 人口減少が確実な我が国においては多額の投資を必要としないストック活用は一層重要な手法です

一 国経済全体の総資産は一京2,445兆円となりそのうち非金融資産は3,445兆円となる。負債は8,586兆円となる。

### 貸借対照表 2021年末



日本の商習慣などにおいては  
税務上の耐用年数を過ぎた建  
物は価値がないとしていること  
が多い。  
国民経済計算も同様に加速償  
却しているため実際はもっと大  
きい可能性がある

内閣府公開の国民経済計算をもとに作成。国民経済計算は、我が国の経済の全体像を国際比較可能な形で体系的に記録することを目的に、国連の定める国際基準(SNA)に準拠しつつ、統計法に基づく基幹統計として、国民経済計算の作成基準及び作成方法に基づき作成される。

# 建物の実際の寿命（約70年）と法定耐用年数の乖離

各自治体の固定資産税の対象となる個人および民間法人が所有している全国の建物においては、その平均寿命が年々長くなる傾向にあります。2021年時点の実態に基づく全国レベルの調査では、木造専用住宅では約69年、RC造事務所では約65年となっています。建物の寿命は法定（所得税）耐用年数の40～50年ととらえがちですが、実際の建物はもっと長く活用されています。適切な維持管理を行えば寿命はさらに延びる可能性があり、人為的に策定された「法定耐用年数を超えたから価値がない」と判断して取り壊す手法は、実態にそぐわなくなっています。

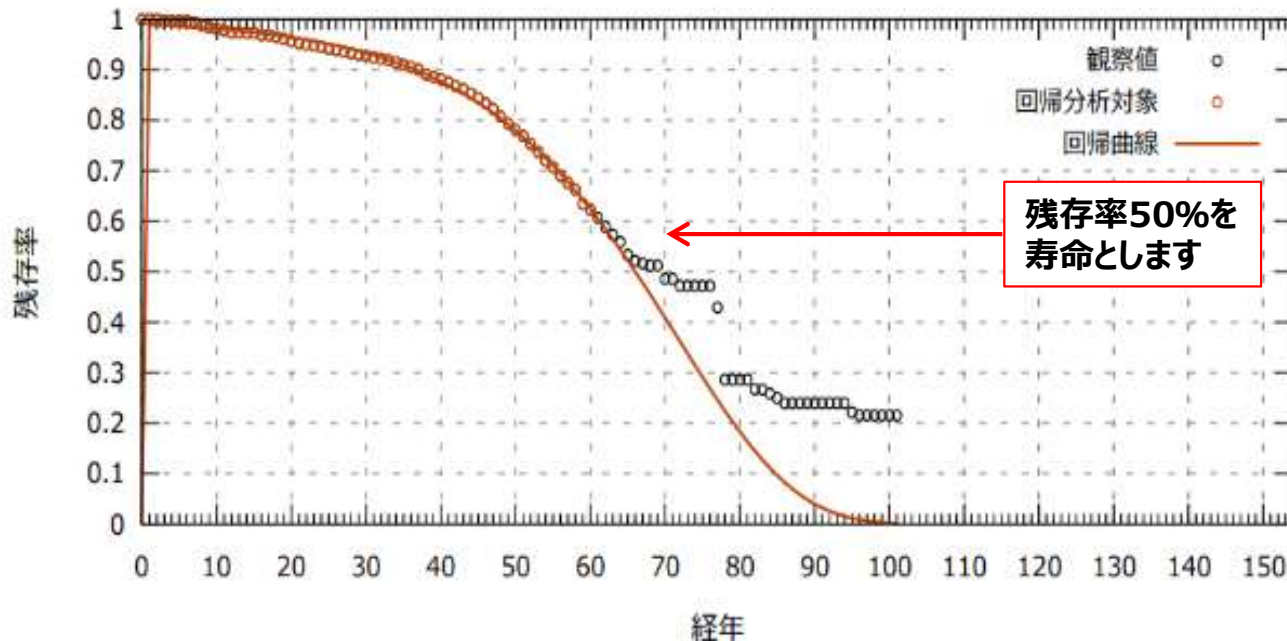
## 建物の寿命の誤解

- 法定耐用年数は所得税上の償却年数であり、建物の寿命を示すものではありません
- 法定耐用年数を経過しても建物は永く活用できます。築年数40年、50年は老朽化とは言えません
- 寿命は年々のびています。今後もこの傾向は続きます

## 老朽化の本質的な要因

- 老朽化などの課題が顕在化している場合は十分な維持管理がされていないことの結果です

RC造事務所建物の築年ごとの残存率



家屋用途別の寿命

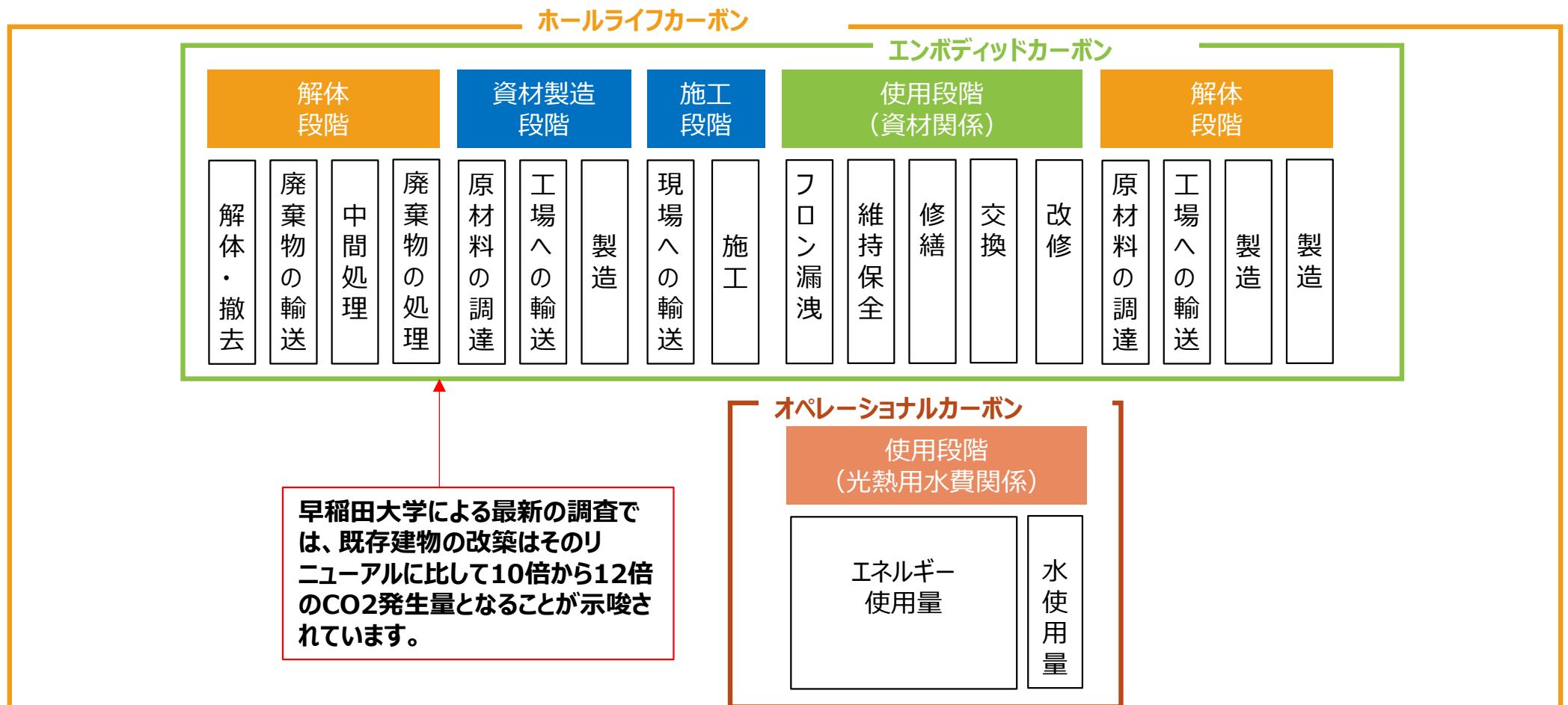
家屋用途	2021年	2011年	1990年*
木造専用住宅	68.95	64.49	43.45
RC造事務所	64.90	56.87	
RC造アパート	64.47	55.02	43.96
鉄骨造事務所	59.34	46.42	
調査対象	1626団体	196都市	全市町村

最新の調査では  
木造住宅の寿命は約69年  
RC造事務所は約65年

# 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CO<sub>2</sub>の排出など、環境負荷への対応も急務となっています。既存の建物を改築する場合には、解体、新たな資材製造、施工などの段階において大量の廃棄物とCO<sub>2</sub>を排出します。これらの段階のCO<sub>2</sub>発生のことを近年ではエンボディッドカーボンと定義しその量を抑制する考え方が広まっています。従来は建物運用段階のエネルギー消費に伴うオペレーショナルカーボンの発生抑制が主体でしたが、今後はすべてを包含したホールライフカーボンで発生量抑制が求められています。

- 既存建物の再生はカーボンニュートラルの観点からは「リニューアル」を優先することが重要です
- 既存建物を改築する場合は、解体、資材製造、施工、そして将来の解体を想定した環境評価を実施すべきです



耐用年数が過ぎた建物は価値がないとする社会通念を払拭し、**建物を長く大事に活用するマインド**の育成が重要です。また、都市や地域にはすでに大量の不動産ストックがあり、これらを有効活用することでその資産価値を増大させるとともに、建物が存在する都市や地域の経済活動や社会活動を維持・向上させることが重要となります。

大量の不動産ストックを対象に、改築や新築ではない**既存施設の「ストック活用」の一層の推進**を提唱します。そのためには、日頃より各施設をソフト、ハード両面から健全に保つ必要がありますが、これらの業務の推進には**ファシリティマネジャーなど専門的な職能の一層の活用**が不可欠です。また、不動産ストックのなかには著しい老朽化などの課題が発生している建物や、道路・橋・上下水道など老朽化対策が喫緊の課題となっているインフラも存在します。これらの補修や維持管理などにおいても、FM（ファシリティマネジメント）的な観点を活用することができます。

今後の普及のためには、ユースケースや効果などについて社会全体で共有することも重要です。一連の活動においては、日本ファシリティマネジメント協会もその一翼を担う所存です。



# スクラップ&ビルドから、アダプティブ・リユースへ

---

「時間価値」を活かした、真に豊かな建築・都市の再生へ

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。下記の3つの側面から、メリットが期待できます。

### アダプティブ・リユース 3つのメリット

#### 【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。

#### 【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（CO<sub>2</sub>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。

本提言では**JFMA賞受賞プロジェクト**等を事例に、アダプティブ・リユースの有効性や導入プロセスについて紹介します。

組織的かつ継続的なFMによる県有施設の利活用の取組（青森県庁舎減築）青森県



改修前の県庁舎（平成26年3月撮影）



施工状況（平成30年8月28日撮影）

【耐震性能の確保】	・南棟・東棟の6階以上の減築や耐震壁の設置等による耐震補強
【現行法令への適合】	・内装の不燃化、消防設備の更新等
【バリアフリー化】	・正面玄関への通路や車いす用駐車場に融雪設備を設置等
【長期使用への対応】	・外断熱化による躯体の保護 ・エレベーターの位置を変更し既存シャフトを設備配管に活用 ・道路側の外壁は、県産のヒバ材をガラスで覆う仕上、ヒバ材の一部は玄関や議場等の天井から撤去したものを再利用
【環境性能の向上】	・外壁や窓の断熱改修、冬季の外気流入対策として風除室二重化 ・BEMSやナイトバージの導入、高効率な設備機器への更新等

## 美土代クリエイティブ特区 安井建築設計事務所東京事務所

### 環境・快適性・地域活性を結ぶ、再生建築のメッセージ

- ・ 開発で多くの建築が取り壊される中、高度経済成長期の建築再生は環境問題への有効な一手となりうる
- ・ 築60年以上の大規模建築(約20,000㎡)に快適性を加え、働く場として再構築する試みは、現代社会の課題解決に直結



Phase1:1966年竣工時  
当時の建築・設備的先端技術が採用されている



Phase2:2002年外装・設備・耐震改修  
1階は格式高い石貼り、上階は竣工時グリッドを意識したルーバーとライトシェルフが設置され日射制御性能向上



Phase3:2024年1階外装・内装・設備改修



【カスタムフィールド】



【1階美土代クリエイティブ特区】



【2-3階吹抜け階段】

世紀を超えて続くオフィスのRe-Novation 第一生命株式会社

「変革と挑戦」の伝承 世紀を超えて続くオフィスの Re-Novation

～生命保険会社として近視眼的にならず、世代をつなが長いスパンで、  
建物という社会資産を使い続ける責任と価値を、経済合理性を踏まえて最良のバランス（営業用・投資用）で追求～

1902 1938

1945 1993

2010 2011 2023

創業 日本初の相互会社

第一生命館 建設

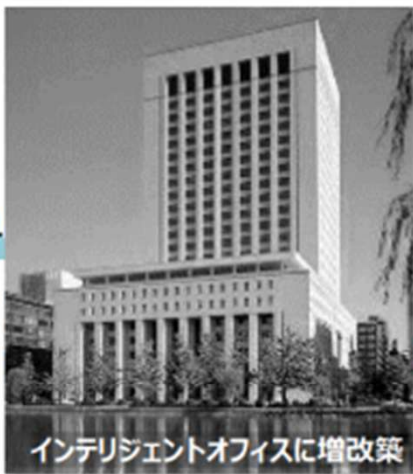


お客さまの大事な保険証書を守る

GHQによる接収

DNタワー21

増改築



インテリジェントオフィスに増改築

株式会社化・上場

豊洲本社建設

第一生命日比谷ファースト  
リノベーション



繰り返す 変革

Life Cycle Management Curve

1938 CONCEPT [phase I]  
日本一堅牢で安全な本社

1993 CONCEPT [phase II]  
100年耐えるスケルトンインフィル

2023 CONCEPT [phase III]  
つながる Well-being オフィス

目指す姿の実現、その先へ

■グループ経営戦略(2030年に目指す姿)

・4つの領域で国内No.1

- 1 お客さま満足度
- 2 社員満足度
- 3 商品・サービスの革新性
- 4 企業価値

・グローバルトップティアに伍する保険グループ

・保険業の未来を先導する存在

■経営課題(目指す姿の実現に必要なこと)

・新たなチャレンジの推進

新たなチャレンジを肯定し、フラットで自由闊達な組織  
風土醸成

・「つながり」の創出

新たな価値創造に向けた異文化・異分野の人の交流  
機会創出

・Sustainable Well-beingの実現

環境・地域・社会の課題解決に繋がる価値創出

社内とつながる

社外とつながる

環境・地域・社会とつながる

投資家・株主とつながる

## Workcation House U 株式会社文祥堂

- ・ 1953年に建てられた旧片浦村役場・小田原市へ統合後は同市役所の旧片浦支所として利用
- ・ 2019年に支所廃止後、一時取り壊し案も浮上
- ・ 2021年6月「遊休不動産の利活用」提案を小田原市が公募



当社が「地域と共創するワーケーションプロジェクト」を小田原市に提案し、採択。  
2022年6月にWorkcation House Uとして運営開始



### 地域とともに運営を育てる仕組み（共働/共創例）

- ・ 土日カフェで地域に開放
- ・ 耕作放棄地で作った野菜の無人販売
- ・ 自治会へ会議スペースを無償提供
- ・ 地元農園との連携
- ・ 小学生・高校生の見学受け入れと協働
- ・ 自治体PR用写真・動画撮影協力
- ・ 地域に開かれた各種イベントの開催

例：地元のお店が集うLocal Marketの開催（右写真）



## キー・クォーター・タワー（オーストラリア シドニー）

1976年建設の超高層ビル「AMPセンター」の構造体の65%再利用（コア部はほぼ全部）

45,000m<sup>2</sup>から102,000m<sup>2</sup>へ。新築と比較し、工事費約130億円節約、工期約1年短縮

同様のビル新築に比べ、エンボディードカーボンを12000トン削減

スクラップ&ビルド →部分的リサイクル →アップサイクル建築（アダプティブ・リユースの「優等生」）

環境建築・アップサイクル建築（再利用により価値上昇）として著名な存在に。

環境配慮型建築としての象徴的ビルに入居希望のテナント企業が多く存在。一躍人気ビルに。

賃料の大幅アップ、テナントの早期決定などオーナーのメリット大。

「観光名所」となり、周辺に対する経済効果も莫大。

この成功事例で、3 XN（デンマークの建築設計事務所）に世界各地から設計依頼。アップサイクル建築注目。



## 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>