

ポラスの賃貸経営パートナーズ

賃貸経営のお役立ち情報を**ポラス**がお届けします

2026
March

3

建て替え? 売る? 修繕する?

相続を見据えた 築古物件の選択肢

知っておきたい『基礎知識』

賃貸経営用語集
～住宅性能制度編～



建て替え？
売る？
修繕する？

相続を見据えた 築古物件の選択肢

築年数が経過した賃貸住宅を何もせず「そのまま」子世代に相続させると、重荷を背負わせてしまうことも少なくありません。次世代に優良な資産として残すために、それぞれの選択肢のポイントを踏まえ、自分に合う方向性を考えてみましょう。

建て替えか売却しかない？
修繕で活かす道も

賃貸住宅を建ててから30年、40年と時が経つと、避けられないのが建物の老朽化です。外壁や屋根の劣化、給排水管や設備の不具合、耐震性能への不安……。さらには家賃水準の下落や、長期的な空室も起こります。

こうした問題が重なる、オーナー様の負担は大きくなり、「建て替えるしかない？」「いつそ手放すべきだろうか」と悩む人も増えてきます。しかし建て替えや売却だけではなく、好立地の場合は修繕によって再生できる場合も。

忘れないこと。次世代に引き継いだときに重荷にならないかを考慮して方向性を決めましょう。

未来を考える 3つの主な選択肢

オーナー様の選択肢として、大きく3つの道があります。

① 建築 新たな資産価値
老朽化した物件を建て替えることで、最新の耐震基準を満たし、断熱性能や設備も一新できます。結果として、入居者に選ばれる競争力の高い物件へと生まれ変わります。長期的な安定経営につながります。また相続対策としても効果的です。現金や預貯金は額面そのままが相続税評価額となりますが、賃貸住

宅を建築することで建物の相続税評価額は圧縮され、土地評価の減額効果も引き続き享受できます。一方、建築には多額の資金が必要、金融機関からの借入れが必要となります。将来の賃貸需要や返済計画を見極めないと、子世代に負担を残してしまいます。

② 売却 シンプルに現金化
相続の場面では、「不動産は分けにくい」という問題が発生しがち。相続税の納税資金が足りないことも。その点、売却して現金化しておけば、分割しやすく、納税にも充てやすくなります。また収益性の低い築古物件を売却して、その資金で都心部の収益物件や区分マンションなどを購入

(組み換え)し、収益力の改善やリスク分散を図る方法もあります。ただし、売却のタイミングには注意が必要です。市況が良い時に高値で売れることが望ましいですが、修繕状況や入居率によって価格は大きく変動します。複数の査定を受けるほか、市場や税制の動向を踏まえた判断が賢明です。

③ 修繕 競争力を高める
物件を残せて、建て替えよりも費用が抑えられる点で、修繕は現実的かつ有効な選択肢といえます。外壁や屋根の大規模修繕、室内のリフォーム、設備の交換などを行えば、見た目や機能が刷新でき、競争力も高められます。さらに修繕費は経費計上が可能。

改修で入居率が高まり、家賃水準を維持できれば、承継後も安定した賃貸経営が継続できます。

ただし、修繕には限界があり、建物構造の老朽化や立地の需要を含めて活かし続けることができるか、慎重に検討しましょう。

まずは選択肢を捨てず、 多角的に検討しよう

建築・売却・修繕、どの道もメリットと注意点があります。重要なのは、最初から選択肢を狭めないことです。「建て替えるしかない」と

思っている築古物件で、売却や修繕の方が合理的な場合も。逆に、修繕で延命するより建て替えた方が将来の収益性や相続税対策の面で有利なこともあります。まずはその道のプロに相談すること。管理会社、不動産会社、

建築会社、修繕会社、税理士など、それぞれの視点からのアドバイスで選択肢の幅が広がり、自分に合った方向性が見えてきます。そして、築古物件の未来について納得できる答えを選ぶことが、家族と資産を守る一歩となります。

Check!

自分に合うのはどの選択肢？

それぞれのメリットと注意点を知り、自分の状況や目的に合う道を専門家の意見も踏まえて選ぼう。

メリット

- 新築で競争力が確保でき、長期安定経営が可能
- 相続税評価額の低減効果を引き続き得られる

注意点

- 初期投資が大きく、融資や資金計画が不可欠
- 需要の変化で収益が揺らぎ、空室リスクも伴う
- 管理・維持のコストがかかる

向いているオーナー

- 相続人に収益性の高い資産を残したい人
- 代々の土地を守っていきいたい人
- 好立地、安定需要が見込める土地の所有者

Choice 1 /



メリット

- 現金化で分割しやすくなり、「争族」防止になる
- 維持・管理や空室リスクから解放される
- 資産を組み換えれば、分散投資・収益改善が図れる

注意点

- 不動産市況により売買価格が変動する
- 手放すと継続的な賃料収入は得られない

向いているオーナー

- 子どもが賃貸経営を引き継がない人
- 複数の相続人にスムーズに財産を分割したい人
- 立地が賃貸経営に向いていない、将来性がない場合

Choice 2 /



メリット

- 建て替えより少ない投資で相続税圧縮効果を継続できる
- 入居者ニーズに応じた改修で収益向上を期待できる
- 建物寿命を延ばし、売却時の評価も高められる

注意点

- 老朽化の度合いにより、効果が限定的な場合もある
- 耐震性や構造面での制約が残る
- 将来的に建て替えとの二重投資になる恐れがある

向いているオーナー

- 当面は手持ちの物件で賃貸経営を続けたい人
- 大規模な投資には踏み切れない、資金が用意できない人
- 子どもが賃貸経営を引き継いでくれる人
- 短い工事期間で、早く収益を改善したい人

Choice 3 /



賃貸経営にかかわる用語を解説

賃貸経営用語集

～住宅性能制度編～

賃貸経営をされている中で、「聞いたことはあるけど、きちんと理解できない」という言葉はないでしょうか？今回は、住宅性能制度に関する用語をピックアップしてご紹介します。

CHECK!



ZEH(ゼッチ)住宅

【ぜっちじゅうたく】

ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)の略。建物の断熱性能を高め、高効率な設備を導入することで、住宅で使うエネルギーを抑えるとともに、太陽光発電などの創エネルギーによって、年間の一次エネルギー消費量を実質ゼロ以下にする住宅を指す。光熱費の軽減は入居者にとって大きな魅力となり、環境配慮型住宅としての評価も高い。国の住宅政策でも普及が進められており、将来的な標準仕様として位置付けられている。

CHECK!



長期優良住宅

【ちょうきゅうりょうじゅうたく】

耐震性能・省エネ性能・劣化対策・維持管理のしやすさなど、長きにわたり良好な状態で使用できる性能を備えた住宅として、所管行政庁(都道府県、市区町村等)の認定を受けた住宅。建築時から将来の修繕計画が考慮され、結果として建物の寿命が延びやすい。税制優遇が受けられる場合もあり、長期的な視点で資産価値を維持できる。



CHECK!



住宅性能評価

【じゅうたくせいこのうひょうか】

耐震性能・省エネ性能・断熱性能など、住宅の性能を国の基準に基づいて第三者機関が評価する制度。品確法(住宅の品質確保の促進等に関する法律)に基づいて設定されている。評価結果は等級で示されるため、住宅同士の性能比較がしやすい。品質の裏付けとして活用でき、入居者や購入者への説明材料としても有効だ。

CHECK!



省エネ性能ラベル

【しょうえねせいのうらべる】

住宅の省エネ性能や断熱性能などを、★マークや数字といった統一された形式で分かりやすく表示するもの。省エネ・断熱のレベルや年間の光熱費の目安など、住宅の性能が一目で把握できる。専門知識がない人でも性能の違いを直感的に理解できる点が特徴で、今後の住宅選びの重要な判断材料として注目されている。

CHECK!



省エネ性能部位ラベル

【しょうえねせいのうぶいらべる】

既存住宅(中古住宅)を対象に、窓の交換や断熱材の追加など、省エネ性能の向上に資する改修等を行った場合に利用される表示制度。住宅全体の省エネ性能を示す「省エネ性能ラベル」と異なり、部位ごとの性能や改修内容を具体的に示せる点が特徴。改修効果の可視化や、入居者への説明資料として活用しやすい。