



一幸建設は昭和53年の設立以来、三河エリアで地域密着の建築と不動産に携わる会社です。本来ならば直接ご挨拶申し上げるべきところ不躱ではございますが、私どもの会社を知っていただきたいとの想いから、一度でも名刺交換などご縁を賜りました方に、ニュースレターを送付しております。『みんなの幸せをカタチにする』仕事を通じて関わる全ての人との幸せと社員の日々成長を糧に、地域の皆様に必要とされるお役立ち企業を目指しております。東三河での建築と不動産に関することでしたら、小さなことでもお気軽にご相談ください。

代表取締役 山本敬輔 営業スタッフ一同

## NEXT50ビジョン『築古事業用建築物の“延命”という選択肢』第2章



### 【第2章】建替えと“延命”コストの比較

#### ■ なぜ今「建替えか延命か」が問題になるのか。

1990年代に建てられた事業用建築物は、今まさに築30~40年を迎えています。

建物は、コストではありません。“経営資産”です。

当社は、建替えではなく、“延命という戦略”を選びました。

「まだ使える」は現場の言葉。しかし経営判断は、“どう価値を向上させるか”

壊れてからでは、遅い！・雨漏り・外壁クラック・空調の老朽化  
・電気代の高騰「修繕でいけるのか？」「いっそ建替えるべきか？」

この相談が、確実に増えています。

■ まずは結論：判断を間違えると“数億円”の差が出ます。

感覚で決める時代ではありません。比較すべきは——

見るべきは初期費用ではありません。

**“30年後の総コスト”です。**

#### ■ ケーススタディ(例) 延床300坪・RC造・築35年の事務所ビルの『建替え』の場合

解体費：4,000~6,000万円 新築工事費：坪120万円×300坪=約3.6億円 設計監理・諸経費含め：約4億円規模

工期：12~15ヶ月 固定資産税：増加傾向

▶ メリット ・資産価値は上がる ・最新基準に完全適合

▶ デメリット ・資金負担が極めて重い ・金利上昇リスク ・営業停止期間が長い

#### 『延命改修(長寿命化+省エネ改修)』の場合

外装防水更新：3,000万円 設備更新(空調・電気)：5,000万円 断熱改修+内装更新：4,000万円 合計：約1.2~1.5億円

▶ メリット ・建替えの約1/3~1/2の投資 ・営業を止めずに段階改修可能

・ZEB改修なら光熱費30~50%削減も可能 ・減価償却メリット活用

▶ デメリット ・構造劣化が深刻な場合は不可 ・設計次第で性能差が出る

#### ■ 本当に見るべき「5つの判断基準」

○構造躯体の健全性 ○事業収益とのバランス ○借入余力・財務体力

○将来の用途変更の可能性 ○光熱費削減効果

#### ■ 建替えが正解なケース

✓耐震不足 ✓用途変更で大幅な間取り変更が必要 ✓容積率緩和などで規模拡大できる

#### ■ 延命が合理的なケース

✓構造が健全 ✓立地が強い ✓営業を止められない ✓インフレ局面で新築単価が高騰中

#### ■ これからの経営視点

今は資材高騰・金利上昇局面。「新築=正解」という時代ではありません。

**むしろ“ストック活用力”が企業の競争力になる時代。**

建替えか。延命か。いずれにせよ、“何もしない”という選択肢はありません。・・・次号へとつづく

※次号「断熱・設備更新でどこまで寿命が延びるか」を掲載予定です。



地元密着東三河での不動産と建築のことなら小さなことでもお気軽にご相談下さい！

※ニュースレターをご不要な場合はお手数ですが0532-46-9336まで

# 事業用建築物投資に関わる支援制度情報 2026

□省エネ・設備更新関連補助金（豊橋市令和8年予算説明資料より抜粋）

(1)市内事業者太陽光発電設備等導入費補助金

事業者が太陽光発電設備・蓄電池を設置する際にかかる費用の一部を助成します。

(2)中小企業等省エネ設備導入支援補助金の新設

企業等が省エネ設備を導入する際の費用の一部を助成します。

【問い合わせ先】環境政策課(0532) 51-2418

【重要】

本誌でご紹介する補助金や税制制度は、あくまで情報提供を目的とした概要です。

事業用建築物の設備投資に関わる制度は、経営判断や税務処理と密接に関係します。

最終的な要件確認・申請判断については、行政書士・税理士等の専門家へ必ずご相談のうえご判断ください。

✓ 事前着工不可

✓ 事業計画の整合性審査あり

✓ 税務処理および補助対象経費の厳格な確認が必要

当社は、建築・設計・施工の専門家として、設備更新・改修内容の検討および技術的な提案を行います。

豊橋商工会議所  
第13回 環境経営賞  
『優秀賞』受賞



## ZEB・ZEH 化リモデルショールーム

『ZEB化リフォームによる既存建築物の有効活用事業』

第8回事業再構築補助金(通常枠)採択



2050年のストック建築の  
未来を先取りした  
ZEB化ショールーム  
築32年のオフィスの  
リニューアルを実現

特徴と機能	
快適性の比較	社員満足度や業務効率が向上したかのデータの比較。
エネルギーコストの比較	光熱費をどの程度削減(カーボンニュートラルの実現)できたかの具体的なデータを示すことが可能。
リフォーム工程の説得性	仮設事務所を併用し「ワンフロア、ツーフロアずつ改修を行うことで、事業を継続しながらでも建物全体をリニューアルできる」という事例の検証。
工事過程と実際の建物との比較	「既存建築物」建物調査+長寿命化工事+ZEB化リニューアルの過程と実際の建物を比較。ビフォー・アフターを体感。
ZEB化に必要な技術の説明	省エネ化のために必要な改修工事や設備更新、創エネ設備等、実物を見ながら理解を深めてもらう。

常時見学可能！お気軽にお問い合わせください。 ☎ 0120-150-564