

EX 不動産 実務アカデミー

～ 現場で差がつく 不動産実務の教科書 ～

第 4 章 特殊取引・金融知識編 第 14 回

コンバージョン・用途変更ビジネス

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 実務アカデミー編集チーム

Ver.1.0 / プロジェクト開始日：2026 年 7 月 14 日

目次

1. 学習目標
2. コンバージョンとは
3. 用途変更に伴う建築基準法上の手続き
4. 代表的なコンバージョン事例
5. 収益性の考え方
6. 実務で確認すべきポイント
7. お客様への説明トーク集
8. よくある質問（FAQ）
9. ケーススタディ
10. EX 実務メモ
11. チェックテスト
12. 今日のまとめ

1. 学習目標

本講座を修了すると、以下ができるようになります。

- コンバージョン（用途変更）ビジネスの考え方を説明できる
- 用途変更に伴う建築基準法上の手続きを理解する
- 代表的なコンバージョン事例と収益性の考え方を把握する

2. コンバージョンとは

既存建物の用途を変更し、新たな価値を生み出す不動産活用手法です。オフィスビルをホテル・マンションに、店舗を事務所にする等、建物の骨格を活かしながら用途を転換します。第1章第17回で扱ったりノベーションの発展形と位置づけられます。

解体・新築より工事費を抑えられる一方、既存建物の構造・設備が新たな用途の要求水準（採光・排水・耐火性能等）を満たせるかの見極めが事業成否を左右します。

3. 用途変更に伴う建築基準法上の手続き

- 用途変更後の用途が『特殊建築物』（第1章第4回参照）に該当し、かつ床面積 200 m²を超える場合、確認申請が必要
- 確認申請が必要な場合、現行の建築基準法に基づく検査済証・耐震性能等が問われる（既存不適格の扱いに注意、第1章第16回参照）
- 用途地域（第1章第7回参照）によって、変更後の用途がそもそも建築可能かどうか確認が必要

築古のオフィスビルをホテルにコンバージョンする場合等、現行基準への適合が大きな工事コストを生むことがあります。第1章の建築知識（検査済証・耐震性・用途地域）が、この分野の事業性判断に直結します。

4. 代表的なコンバージョン事例

変更前	変更後の例
オフィスビル	マンション、ホテル、学生寮、シェアオフィス
空き店舗・商業施設	事務所、福祉施設、コワーキングスペース
倉庫・工場	物流施設への再編、アトリエ・スタジオ

住宅（戸建て）	民泊（第3章第19回参照）、店舗、シェアハウス
---------	-------------------------

5. 収益性の考え方

- コンバージョン費用（改修工事費）と、変更後の用途での想定収益（賃料水準・稼働率）を比較し、投資回収期間を試算する
- 解体・新築との比較（総事業費・工期）も並行して検討し、どちらが事業採算上有利かを判断する
- 用途変更後の市場ニーズ（エリア特性、競合状況）を事前に十分調査する

『古い建物を再生できて格好良い』という表層的な魅力だけでなく、確認申請の可否・既存不適格リスク・改修コストを冷静に積算することが、事業として成立させる鍵です。

6. 実務で確認すべきポイント

- 用途変更後の用途が、用途地域上建築可能か確認したか
- 確認申請の可否（特殊建築物・200 m²超等）を判定したか
- 既存建物の検査済証・耐震性能の状況を把握し、現行基準適合に必要な工事範囲を試算したか
- コンバージョン費用と想定収益を比較し、解体新築との事業性比較も行ったか

7. お客様への説明トーク集

トーク例：コンバージョンの検討を提案するとき

「この建物は、既存の骨格を活かしながら用途を変更することで、解体・新築より費用を抑えつつ新たな収益を生み出せる可能性があります。ただし、用途変更に伴う確認申請や現行の建築基準への適合状況の確認が必要です。まずはその調査から進めさせていただきます。」

8. よくある質問（FAQ）

Q. コンバージョンは必ず解体新築より安いですか？

A. 一概には言えません。既存建物の状態や、現行基準への適合に必要な工事範囲によっては、解体新築の方が有利な場合もあります。個別の試算が必要です。

Q. 用途変更の確認申請は必ず必要ですか？

A. 特殊建築物に該当し床面積 200 m²を超える場合等、一定の条件で必要になります。該当しない小規模な用途変更では不要なケースもあります。

Q. 築古ビルのコンバージョンで一番のリスクは何ですか？

A. 既存不適格の状態（検査済証の有無、現行の耐震基準への適合状況）が、想定外の追加工事コストにつながる事が最大のリスクです。

9. ケーススタディ

ケース：既存不適格の見落としでコスト超過

状況：オフィスビルを住宅にコンバージョンする計画で、事前調査が不十分なまま進めたところ、現行の耐震基準への適合工事が必要と判明し、想定を大幅に超える工事費が発生した。

原因：計画初期段階での検査済証・耐震診断の確認（第1章第9・16回）を怠っていた。

教訓：コンバージョン検討の初期段階で、必ず建物の法的状態（検査済証・耐震性能）を精査し、事業計画に織り込む。

10. EX 実務メモ

☐ 四街道市で実際にあった事例：

☐ 佐倉市で注意したいポイント：

☐ 千葉市での実務：

☐ お客様から受けた質問：

☐ 自社ルール：

11. チェックテスト

問1. コンバージョンの説明として正しいものはどれか。 ①既存建物の用途を変更する手法 ②建物を全て解体する手法 ③土地の分筆手法

問2. 用途変更で確認申請が必要になる目安はどれか。 ①特殊建築物かつ床面積 200 m²超 ②面積にかかわらず常に必要 ③常に不要

問3. コンバージョンの事業性判断で最重要視すべき要素はどれか。 ①外観デザインのみ ②既存建物の法的状態と改修コスト ③立地の駅からの距離のみ

解答：問1＝① 問2＝① 問3＝②

12. 今日のまとめ

- コンバージョンは既存建物の骨格を活かし、用途変更で新たな価値を生む手法
- 特殊建築物・200㎡超等の条件で確認申請が必要になる
- 検査済証・耐震性能等の既存建物の法的状態が、事業コストを大きく左右する
- 解体新築との比較を含めた総合的な収益性判断が不可欠

次回予告：第15回「空き家バンク・空家等対策特別措置法」－EX不動産の強みである空き家サポート分野を扱います。