

中小ビルのバリューアップ改修投資の 促進に向けたモデル調査事業について



わが国の不動産投資市場は、金利や為替の魅力のみならず、収益の安定性・政治的リスクの少なさなどから国内外の投資資金による旺盛な投資需要がみられています。

このため、これらの資金を活用して、バブル期等に建築され更新時期を迎えている大量のオフィスビル等の改修を推進したいところですが、中小ビルでは ESG 等の社会課題に対応することによりバリューアップを図る改修の普及が進んでいないため、不動産投資資金の受け皿となりにくいのが現状です。

わが国の不動産市場に向かう国内外の不動産投資資金を活用し、更新時期を迎える多くの老朽不動産の改修を推進するため、こうした中小ビルをモデルとした、社会課題に対応することによりバリューアップを図る改修の提案や事例を調査し、効果的なバリューアップ改修のあり方や改修による効果の把握・発信を行うことで、中小ビルにおけるバリューアップ改修投資の拡大加速を図ることを目的とします。

出典：国土交通省 https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/esg_valueup.html

事業に参加するメリット

- ・採択された取組は、国土交通省より、その概要をプレスリリースするとともに、優良な事例として事例集への掲載により幅広く周知。
- ・改修提案で採択されたものは、提案の実証に向けた調査・検討費(上限 400 万円)を支援。
- 採択されることのメリット
 - <中小ビルオーナー・その他不動産事業者にとって>
 - ・調査・検討費(上限 400 万円)の支援(改修提案に限る)。
 - ・優良事例の物件として国から周知されることで、当該物件のリーシングやファイナンス等で有利にはたらく可能性。
 - <改修提案者にとって>
 - ・採択物件の事業化につながる。
 - ・優良事例に取り組んだ事業者として、その他のビルオーナー等に対する営業上の信用力向上に寄与。
- 物件登録・実績登録することのメリット（改修提案に応募を検討する中小ビルオーナー等に限る）
 - <中小ビルオーナーにとって>
 - ・改修に関する相談先が探しやすくなる。
 - ・改修に関する提案が受けられる可能性。
 - <改修提案者にとって>
 - ・改修を希望する中小ビルオーナーを探しやすくなり、事業につなげやすくなる

モデル調査事業の概要

- ・改修時期を迎えた中小ビルについて、中小ビルオーナーと関連事業者が連携し、ESG 等の社会課題に対応することによりバリューアップを図ろうとする改修の提案及び当該改修の事例を募集。
- ・外部委員会により評価を行い、調査の対象とする提案及び事例を採択。採択された提案等は、事例集としてその取組を広く周知するとともに、A_改修提案については、改修検討等に係る調査検討費用を支援。

A 改修提案

これから改修しようとする中小ビルの改修提案を募集

【採択提案への支援等】

- 調査・検討費用の支援 400 万円/件を上限
- 国土交通省による取組の周知 優良事例として事例集等へ掲載

【求める要件】

◇次の中小ビルの改修であること

- ・規模:延べ面積 3,000 坪未満 ・築年数:築 20 年以上
- ・用途:改修前の用途が住宅以外の用途であること

◇次のいずれかの事業者による回収であること

- 中小ビルオーナー等 ・保有する賃貸事務所が4棟以下であること
 - ・事前に物件登録した中小ビルオーナーであること
 - ・事前に実績登録した改修提案者と連携できる体制を組んでいること

その他不動産事業者等 ・上記中小ビルの所有者であること

◇物件の現状調査に未着手な事項があって、令和 7 年度末までに当該調査及び改修の具体的な検討に着手する予定であり、当該検討後、改修工事に着手する予定であること

B 既改修事例

既に改修をした中小ビルの事例を募集

【採択提案への支援等】

- 国土交通省による取組の周知 優良事例として事例集等へ掲載

【求める要件】

◇次の中小ビルの改修であること

- ・規模:延べ面積 3,000 坪未満 ・築年数:築 20 年以上
- ・用途:改修前の用途が住宅以外の用途であること

◇次のいずれかの事業者による回収であること

中小ビルオーナー等 ・保有する賃貸事務所が4棟以下であること

その他不動産事業者等 ・上記中小ビルの所有者であること

◇令和 2 年 4 月 1 日以降に改修工事が完了したものであること

出典:国土交通省 <https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001902989.pdf>

事例紹介

プロジェクト名	規模	取組概要	所在地
改修提案 Color・us 銀座東 PJ	2666.09 m ² 地上 8 階 地下 2 階	ウェルビーイング、生産性向上といった社会課題に対して、共用部を充実させたりセットアップオフィスとした。	中央区
既改修事例 Usquare 高田馬場	627.33 m ² 地上 5 階 地下 1 階	ウェルビーイングや生産性向上に加え、コワーキングスペースのドロップイン利用、入居者を含めた交流会の定期開催。	新宿区
既改修事例 R2 プロジェクト	654.87 m ² /538.72 m ² 地上 8 階/7 階 地下 1 階	耐震改修と合わせ、省エネ改修、セットアップ付きの小区画オフィスの供給、スタートアップ支援。	中央区
既改修事例 COERU 渋谷イースト	697.30 m ² 地上 6 階	省エネ・省 CO2、ウェルビーイングに対応した改修に加え、スタートアップ企業向けのセットアップ	渋谷区
既改修事例 神田錦町オフィスビル 再生計画	602.50 m ² 地上 6 階	違反状態や既存不適格の是正という難易度の高い改修を行うとともに、採光・通風の確保、バリアフリー対応等によるオフィス環境の改善や地域に開かれた空間の創出。	千代田区

銀座・ビルエネルギー研究会事務局
〒160-0023 東京都新宿区西新宿 6 丁目 18 番 1 号
住友不動産 新宿セントラルパークタワー31 階
東京電力エナジーパートナー株式会社
東京本部 営業総括グループ内
編集発行人 熊川浩一 TEL:050-3090-4261
<http://www.ginza-birueneken.com>