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

募集要領

令和７年２月

国土交通省 不動産・建設経済局 不動産市場整備課

１．募集概要

⑴　事業の目的

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。

⑵　募集する提案及び事例

次の①の提案及び②の事例を募集します。

①　【A_改修提案】これから改修しようとする中小ビルについて、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で次の要件を満たすもの

ⅰ　規模等　⑶を満たす中小ビルの改修であること

ⅱ　主体　⑷①を満たす事業者による改修であること

ⅲ　時期　募集開始（令和7年2月25日）時点において、改修しようとする物件の現状調査に未着手で、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、かつ、当該検討後速やかに改修工事に着手する予定であること

②　【B_既改修事例】既に改修をした中小ビルについて、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を行い、不動産価値の向上につなげた事例で次の要件を満たすもの

ⅰ　規模等　⑶を満たす中小ビルの改修であること

ⅱ　主体　⑷②を満たす事業者による改修であること

ⅲ　時期　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

⑶　募集の対象とする中小ビル

次の要件を満たす中小ビルを対象とします。

①　規模　延べ面積3,000坪未満であること

②　築年数　20年以上であること

③　用途　改修前の用途が賃貸事務所（複合用途含む）であり、改修部分に賃貸事務所の専有部を含むものであること

⑷　募集の対象とする事業者

【A_改修提案】及び【B_既改修事例】について、それぞれ次の要件を満たす事業者を対象とします。

①　【A_改修提案】　中小ビルオーナー等又はその他不動産事業者で、それぞれ次の要件を満たす者であること

ⅰ　中小ビルオーナー等

一　所有する賃貸事務所が 4 棟以下であること

二　事前に⑹①ⅰに規定する「物件登録」をした中小ビルオーナーであること

三　事前に⑹①ⅱに規定する「実績登録」をした特定の者（⑹において「改修提案者」という。）と連携できる体制を組んでいること

四　本事業の応募者及び構成員に暴力団、暴力団員又はこれらと関係する者が含まれていないこと

ⅱ　その他不動産事業者

一　⑶に規定する中小ビルの所有者であること（ⅰに規定する「中小ビルオーナー等」を除く）

二　本事業の応募者及び構成員に暴力団、暴力団員又はこれらと関係する者が含まれていないこと

②　【B_既改修事例】　中小ビルオーナー又はその他不動産事業者で、それぞれ次の要件を満たす者であること

ⅰ　中小ビルオーナー　①ⅰ一及び四を満たしていること

ⅱ　その他不動産事業者　①ⅱを満たしていること

⑸　事業の流れ（別紙参照）

⑹　物件登録・実績登録（【A_改修提案】に応募する「中小ビルオーナー等」のみ対象）

これから改修しようとする中小ビルオーナーが、不動産のバリューアップに寄与する改修の検討ができるよう、当該中小ビルオーナーと当該改修に係る企画・提案からリーシングまでをサポートする事業者（以下「改修提案者」という。）とがマッチングできるプラットフォームとして、それぞれの事業者について、次の情報の登録をしていただきます。

【A_改修提案】に応募する中小ビルオーナーは、事前に、次に規定する物件登録をし、同じく次に規定する実績登録をした改修提案者と連携体制を構築の上、共同で【A_改修提案】に応募する必要があります。

①　登録の内容

ⅰ　物件登録　これから改修しようとする中小ビルに係る次の情報の登録

一　物件の諸元

二　レントロールの有無

三　竣工図等図面の有無

四　建築確認済証及び検査済証の有無
五　エンジニアリングレポートの有無
六　建物維持管理試算表（建物定期保守費用に係る資料）の有無
七　法定点検の実施状況
八　工事履歴

ⅱ　実績登録　改修提案者の改修実績等に係る次の情報の登録

一　改修実績の概要
二　改修提案者が有する許可等の内容

② 登録の方法

次のフォームからそれぞれ物件登録又は実績登録を行ってください。

ⅰ　物件登録：https://forms.office.com/r/gf44DFEa3J
ⅱ　実績登録：https://forms.office.com/r/jD1dDn25bT

③ 登録の期間

次の期間に登録を受け付けます。なお、物件登録又は実績登録だけでは本事業に応募したことにはなりませんのでご注意ください。

ⅰ　物件登録：令和７年２月 25 日（火）～令和７年６月 17 日（火）
ⅱ　実績登録：令和７年２月 25 日（火）～令和７年３月 25 日（火）

⑺　登録情報の相互共有とマッチング（【A_改修提案】に応募する「中小ビルオーナー等」のみ対象）

中小ビルオーナーによる物件登録の情報は実績登録をした全改修提案者に、改修提案者による実績登録の情報は物件登録をした全中小ビルオーナーにそれぞれ提供されます。提供された情報を基に相互に連絡をとりながら中小ビルオーナーと改修提案者とのマッチングによる連携体制を構築の上、具体の応募書類の作成に着手していただくこととなります。なお、⑹において有無のみを確認した情報は、相互の連絡段階において必要に応じて提供し、検討の参考にしてください。

マッチングが成立し応募書類の作成に着手した中小ビルオーナー及び改修提案者は、下記事務局にその旨メールで報告してください。

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事務局
e-mail：hqt-esg_valueup@gxb.mlit.go.jp

⑻　募集の期間

【A_改修提案】及び【B_既改修事例】ともに、次の期間で募集を行います。なお、第１期募集で採択件数の目安（２．⑵参照）に達した場合、第２期募集は行いませんので予めご留意ください。

第１期　募集期間：令和７年２月 25 日（火）～令和７年６月 17 日（火）17 時必着
第２期　募集期間：令和７年８月～令和７年 11 月目処
　　　　第２期募集を行う場合は、改めてプレスリリース等でご案内します。

⑼　資料入手先・問い合わせ先

募集要領及び応募様式は次の URL からダウンロードしてください。募集の内容や応募に関する問い合わせ先は次のとおりです。

①　募集要領及び応募様式のダウンロード

国土交通省 HP

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/esg_valueup.html

②　問い合わせ先

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事務局

e-mail：hqt-esg_valueup@gxb.mlit.go.jp

⑽　応募書類一覧

応募者は、【A_改修提案】及び【B_既改修事例】の別に応じて次の応募書類を提出してください。

区分	書類名	A_改修提案	B_既改修事例
応募図書	①申請書（応募様式 1）	○	○
	②応募概要書（応募様式 2）	○	○
	③調査・検討に係る費用の概算（応募様式 3）	○	－
参考資料	④応募様式 2 に記載の内容を補足する参考資料（任意様式）	任意	任意

⑾　応募書類の提出先・提出方法

①　提出先

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事務局

e-mail：hqt-esg_valueup@gxb.mlit.go.jp

②　提出方法

上記提出先にメールで提出してください。

２．応募提案及び事例の評価等

(1)　評価・採択の実施体制

応募のあった【A_改修提案】及び【B_既改修事例】は、⑵による評価の上、国土交通省において本事業の対象とする提案及び事例を採択します。

なお、採択された提案及び事例の応募者に対する調査・検討費の支援等は、後日、国土交通省から本調査業務を受託した法人（以下「業務受託法人」といいます。）が行います。

⑵　評価方法

【A_改修提案】及び【B_既改修事例】は、事務局に設置した委員会（以下「外部委員会※」という。）において、所定の要件（１．⑵～⑷）を満たしているかどうか、かつ、⑶評価の視点を踏まえながら評価を行います。必要に応じて、外部委員会より応募者に対して、対面又は WEB において提案及び事例の内容に対する質疑応答への対応を求める場合があります。

【A_改修提案】及び【B_既改修事例】の採択はそれぞれ 10 件程度を目安とし、外部委員会の評価を踏まえ、中小ビルのバリューアップ改修投資促進の参考となる蓋然性が高いと考えられるものを国土交通省において採択します。

※評価の公平性、中立性の確保の観点から、外部委員会の委員は、委員本人と関係を有する企業、団体等が応募した提案等及び委員本人又は委員本人と関係を有する企業、団体等が業務としてコンサルティングやアドバイス等を行った提案等の評価に関わることはできないこととします。また、外部委員会は非公開で行います。評価に関する問い合わせには応じることができませんので予めご了承ください。

⑶　評価の視点

① 特定の社会課題に対応することにより、不動産のバリューアップを図る改修であること。特に、社会課題として、成長企業の人材確保、地方創生、既存不適格物件の遵法性確保に対応する取組を高く評価します。

② 上記社会課題に対応することよる社会的インパクトに関して、『「社会的インパクト不動産」の実践ガイダンス（令和 5 年 3 月　不動産分野の社会的課題に対応する ESG 投資促進検討会、国土交通省）』を踏まえたロジックモデルを作成することにより、対外的な説明ができていること

③ 改修により物件価値の向上につながるものであること。特に、物件の改修前後の賃料上昇、空室期間の減少等のみならず、周辺相場以上の賃料設定を可能とする等相対的な評価により物件価値の向上を説明できるものを高く評価します。

④ 改修する物件の物理的要件（規模、築年数、立地、遵法性等）及び改修に係る企画、資金計画、設計、リーシング、運用等が、他の事業者の参考となる汎用性の高いものであること。

⑷　採択・不採択の結果の連絡等

外部委員会の実施後、採択又は不採択の結果の連絡を事務局より各応募者に行います。採択された提案及び事例は、その概要について、国土交通省よりプレスリリースを行います。

３．採択提案及び事例への支援等

⑴　【A_改修提案】で採択されたもの

① 調査・検討費の支援　提案内容の実証に向けた調査・検討に係る費用（募集開始

時点（令和７年２月 25 日）から業務受託法人が別に定める所定の期日までに発生した費用に限る。）として、１件あたり 400 万円を上限として助成します。なお、助成にあたって、採択された者は、業務受託法人と役務契約を結んでいただく必要があります。

② 国土交通省による取組の周知　外部委員会の評価を受けた優良な事例として、国土交通省が作成する事例集への掲載等により、広く周知させていただきます。

⑵ 【B_既改修事例】で採択されたもの

⑴②に同じ。

４． 成果の報告（令和７年度末時点の報告）

【A_改修提案】及び【B_既改修事例】に採択された者は、調査・検討結果に係る次の⑴～⑾の事項について、業務受託法人に対し、同法人が指定する報告書類等を成果報告書として、同法人が別に定める所定の期日までに提出してください。

なお、【A_改修提案】に関しては、令和７年度末までに改修工事及びリーシング等が完了しないことも想定されるため、当該期日時点において記載可能な事項のみの報告で構いません。

⑴ 中小ビルの概要（所在地、延べ面積、階数、竣工年、周辺状況、オーナーの年代等）
⑵ バリューアップ改修を発意した動機・問題意識
⑶ 設定した社会課題
⑷ 改修による社会的インパクトの創出を説明するロジックモデル
⑸ 改修の内容（コンセプト、図面、パース、各種性能、設計・工事費、工事期間、工事工程　等）
⑹ リーシングの内容（周辺賃料相場、募集賃料、成約賃料、賃料設定の考え方、工事費等の回収期間の見込み、認証の有無、リーシング時の工夫　等）
⑺ 物件の収支（レントロール　等）
⑻ 入居テナントの属性
⑼ 改修等の体制（物件オーナーと設計・施工、金融、各付機関、仲介等の関係者の模式図　等）
⑽ 相続等将来の不動産管理の考え
⑾ 改修を通したオーナー及び入居テナントの所感

５． アンケート・ヒアリングへの協力

応募した事業者及び物件登録・実績登録をした事業者は、その後の経過の確認等のため、国土交通省によるアンケートやヒアリングに協力していただくことがあります。特に、【A_改修提案】に採択された者は、改修工事・リーシングが完了（改修部分の賃貸借契約の締結）した時点等で、改めて、４．の内容についてヒアリング等させていただ

きます。

６． 情報の取り扱い

⑴ 採択された提案・事例の周知

国土交通省は、中小ビルにおけるバリューアップ改修投資の促進を図るため、４．及び５．により提供を受けた詳細の情報を踏まえ、採択された提案・事例に関する取組の内容を事例集としてとりまとめ、国土交通省のHPや各種講演会等で公表します。事例集として公表する資料の内容等については、採択された者と別途調整をさせていただきます。

⑵ 個人情報の利用目的

本募集を通して取得した個人情報は、応募に係る事務処理に利用する他、国土交通省が行うアンケート調査等に利用することがあります。

別紙

1.⑸ 事業の流れ

A_改修提案 1.⑵①

A-1 中小ﾋﾞﾙｵｰﾅｰ等 1.⑷①ⅰ

中小ﾋﾞﾙｵｰﾅｰ / 改修提案者

- 改修提案の募集(中小ﾋﾞﾙｵｰﾅｰ・改修提案者の登録の募集)
- 物件登録 1.⑹①ⅰ～③ⅰ / 実績登録 1.⑹①ⅱ～③ⅱ
- 登録情報を相互に提供
- 改修提案者への相談 ⇄ 中小ﾋﾞﾙｵｰﾅｰへの提案
- 検討体制の構築(相互のﾏｯﾁﾝｸﾞ) / 事務局に報告

（登録情報を相互に提供～検討体制の構築：1.⑺）

A-2 1.⑷①ⅱ その他不動産事業者等

- 改修提案の募集

A（共通）

- 改修計画の検討(応募書類の作成) 1.⑼～⑾
- 事務局による評価・採択(評価は外部委員会で実施) 2.
- 改修に向けた詳細の調査・検討
- 改修工事着手(＋ﾘｰｼﾝｸﾞ検討)
- 実績報告(詳細の調査・検討等の報告) / 調査・検討費の請求 3.⑴ / 4.

B_既改修事例 1.⑵②

B-1 1.⑷②ⅰ 中小ﾋﾞﾙｵｰﾅｰ

B-2 1.⑷②ⅱ その他不動産事業者等

- 既改修事例の募集
- 応募書類の作成 1.⑼～⑾
- 事務局による評価・採択(評価は外部委員会で実施) 2.
- 事例公表に向けた調整
- 実績報告 3.⑵ / 4.

その後、アンケートやヒアリング等への協力 5.

凡例：灰色：募集要領該当箇所　実線枠：調査対象主体　破線枠：事務局