

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

令和7年2月

国土交通省 不動産・建設経済局

- 更新時期を迎える多くの中小ビルが存在するも、社会課題に対応したバリューアップ改修の普及が進んでいない。**当該改修のあり方や改修による効果の把握・発信**を行い、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。

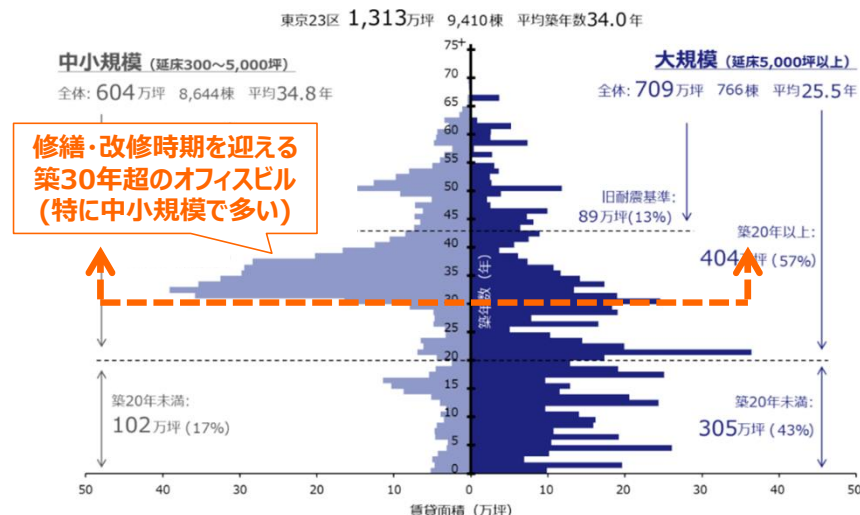
背景・課題

- ・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る。
- ・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あるが、中小ビルではESG等の社会課題に対応したバリューアップ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。

目的

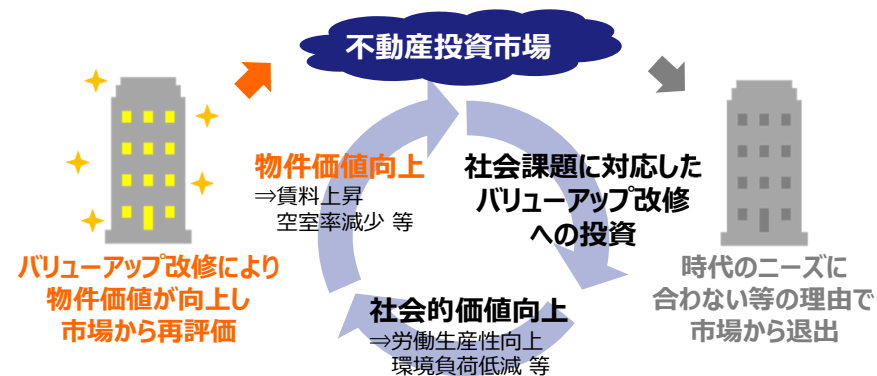
- ・更新時期を迎える多くの老朽不動産の改修を促進するため、社会課題に対応することによりバリューアップを図る改修の提案や事例を調査。
- ・効果的なバリューアップ改修のあり方や改修による効果の把握・発信を行うことで、中小ビルのバリューアップ改修投資の拡大加速を図る。

東京23区オフィスビル2024(賃貸面積ベース)



出典：ザイマックス不動産総合研究所「オフィスビル2024」

バリューアップ改修投資を促進する循環のイメージ



○更新時期を迎えた中小ビルについて、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。

A_改修提案

これから実施しようとする中小ビルの改修提案を募集

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
- 次のいずれかの事業者による改修であること
 - ・ 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(後述)した中小ビルオーナーであること
 - ・事前に実績登録(後述)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
 - ・上記中小ビルの所有者であること(「中小ビルオーナー」を除く)
- 募集開始時点で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、当該検討後、速やかに工事に着手する予定であること

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

B_既改修事例

既に実施した中小ビルの改修事例を募集

求める要件

- 次の中小ビルの改修であること
 - 同左
- 次のいずれかの事業者による改修であること
 - ・ 中小ビルオーナー
 - ・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
 - 同左
- 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

採択事例への支援等

- 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

○事業者要件として、応募に関する者を次のとおり定義。

- 「中小ビルオーナー」 : 所有する賃貸事務所が4棟以下のビルオーナー
- 「改修提案者」 : 不動産のバリューアップに寄与する改修に係る企画・提案からリーシングまでをサポートする事業者
- 「中小ビルオーナー等」 : 物件登録した中小ビルオーナーで、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者
- 「その他不動産事業者」 : 中小ビルの所有者（「中小ビルオーナー」を除く）

	A_改修提案	B_既改修事例
1_中小ビルオーナー等	A-1 中小ビルオーナー (物件登録) 改修提案者 (実績登録) ↓ 中小ビルオーナー ⇔ 改修提案者 (マッチングに向けた相談・調整) ↓ 中小ビルオーナー等 中小ビルオーナー  改修提案者	B-1 中小ビルオーナー ※必要に応じて、設計事務所やコンサルティング会社等と共同で応募することも可
2_その他不動産事業者	A-2 その他不動産事業者 ※デベロッパー、不動産ファンド(SPC・AM)、買取再販事業者等を想定	B-2 その他不動産事業者

※【A_改修提案】に応募する「A-1 中小ビルオーナー等」のみ対象

- 改修しようとする中小ビルオーナーが改修の検討ができるよう、**中小ビルオーナー**と**改修提案者**(改修に係る企画・提案からリーシングまでサポートする事業者)**とがマッチング**できるプロセスを導入。
- マッチングに向け、中小ビルオーナーは**改修したいビルの情報**を、改修提案者はこれまでの**改修の実績**を登録。

※物件登録、実績登録だけでは応募したことにはならないため注意！

➤ 物件登録 (中小ビルオーナー)

＜主な登録内容＞

- 一 物件の諸元(物件名、所在地、構造、階数、面積 等)
- 二 レントールの有無
- 三 竣工図等図面の有無
- 四 建築確認済証・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掛かる資料)の有無
- 七 法定点検の実施状況
- 八 工事履歴

＜物件登録フォーム＞

<https://forms.office.com/r/gf44DFEa3J>

＜登録期間＞

令和7年2月25日(火)～令和7年6月17日(火)

➤ 実績登録 (改修提案者)

＜主な登録内容＞

- 一 改修実績の概要
- 二 有する許可等の内容

＜実績登録フォーム＞

<https://forms.office.com/r/jD1dDn25bT>

＜登録期間＞

令和7年2月25日(火)～令和7年3月25日(火)

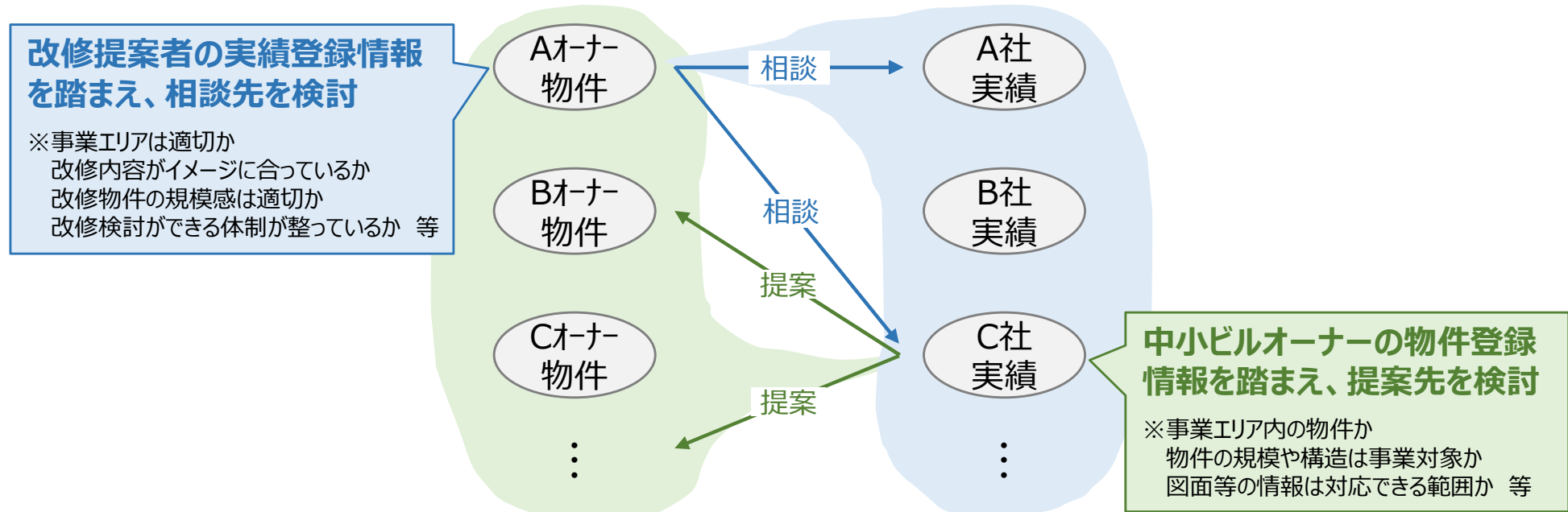
※登録状況によっては延長の可能性あり

※【A_改修提案】に応募する「A-1 中小ビルオーナー等」のみ対象

- 物件登録の情報は、実績登録をした全改修提案者に、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国がそれぞれ提供。
- 提供情報をもとに**相互に連絡**をとり、中小ビルオーナーと改修提案者との**連携体制を構築**してください。

物件登録情報 (中小ビルオーナー)

実績登録情報 (改修提案者)



相互に連絡をとり、中小ビルオーナーと改修提案者の連携体制を構築(マッチング)を図る

中小ビルオーナー等
中小ビルオーナー 改修提案者

※マッチングが成立した中小ビルオーナー等は、
その旨事務局(↓)にメールで報告してください
hqt-esg_valueup@gxb.mlit.go.jp

➤ 応募書類一覧

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

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

➤ 提出先・提出方法

「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」にメールで提出。

E-mail : hqt-esg_valueup@gxb.mlit.go.jp

➤ 募集期間

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1期で採択件数の目安に達しなかった場合のみ第2期募集を実施します。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。 第2期 募集期間：令和7年8月～令和7年11月目処

■ 物件概要等

物件概要	
建 物 名 称	
所 在 地	
敷 地 面 積	
建 築 面 積	
延 床 面 積	
構 造 種 別	
階 数	
新 築 年	
改 修 年	
改 修 期 間	
用 途	
資 金 調 達	

・物件の外観がわかる写真を貼付してください。

■ 改修前の物件の課題

○ ...

■ 改修により対応する社会課題

○ ...

- ・改修前の物件の課題及び改修により対応する社会課題について、説明してください。
- ・特に、社会課題に関しては、その課題を設定した背景や問題意識、現状分析等も含め具体的に説明してください。

※社会課題の設定にあたっては、、『「社会的インパクト不動産」の実践ガイドンス（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）』を参考にしてください。

<参考URL>

[「社会的インパクト不動産」の実践ガイドンス.pdf](#)

○不動産分野における社会課題の解決に貢献する取組を後押しするため、**不動産に係る社会課題・取組の考え方や評価の進め方に関する参考資料**として実践ガイドンスを作成（令和5年3月公表）。

はじめに

社会とともにある「不動産」には、ヒト(利活用者)、地域(地域社会)、地球(地球環境)を巡る様々な課題解決に貢献することで、「社会的インパクト」を創出し、**社会の価値創造に貢献**するとともに、**不動産の価値向上と企業の持続的成長を図る**ことが期待されている。

第1章 「社会的インパクト不動産」に係る基本的考え方

不動産の特徴と「社会的インパクト不動産」の定義を整理し、課題認識を提示、その課題への対応としての「**資金対話**」と「**事業対話**」の2つの対話の重要性や行政への期待、役割等について整理。

第2章 不動産分野の社会課題

国内外の動向や不動産関連評価制度、ESG評価機関の評価内容、取組事例等を踏まえ、不動産分野に係る社会課題や**社会課題解決に資するアクティビティ(評価項目)**等を整理。

第3章 不動産による社会的インパクトの設定・評価等

第1部 社会的インパクトの設定・評価・開示

社会的インパクトの設定・評価・開示の基本的な進め方や設定・事前評価の手順、留意事項等を整理。

第2部 ロジックモデル例

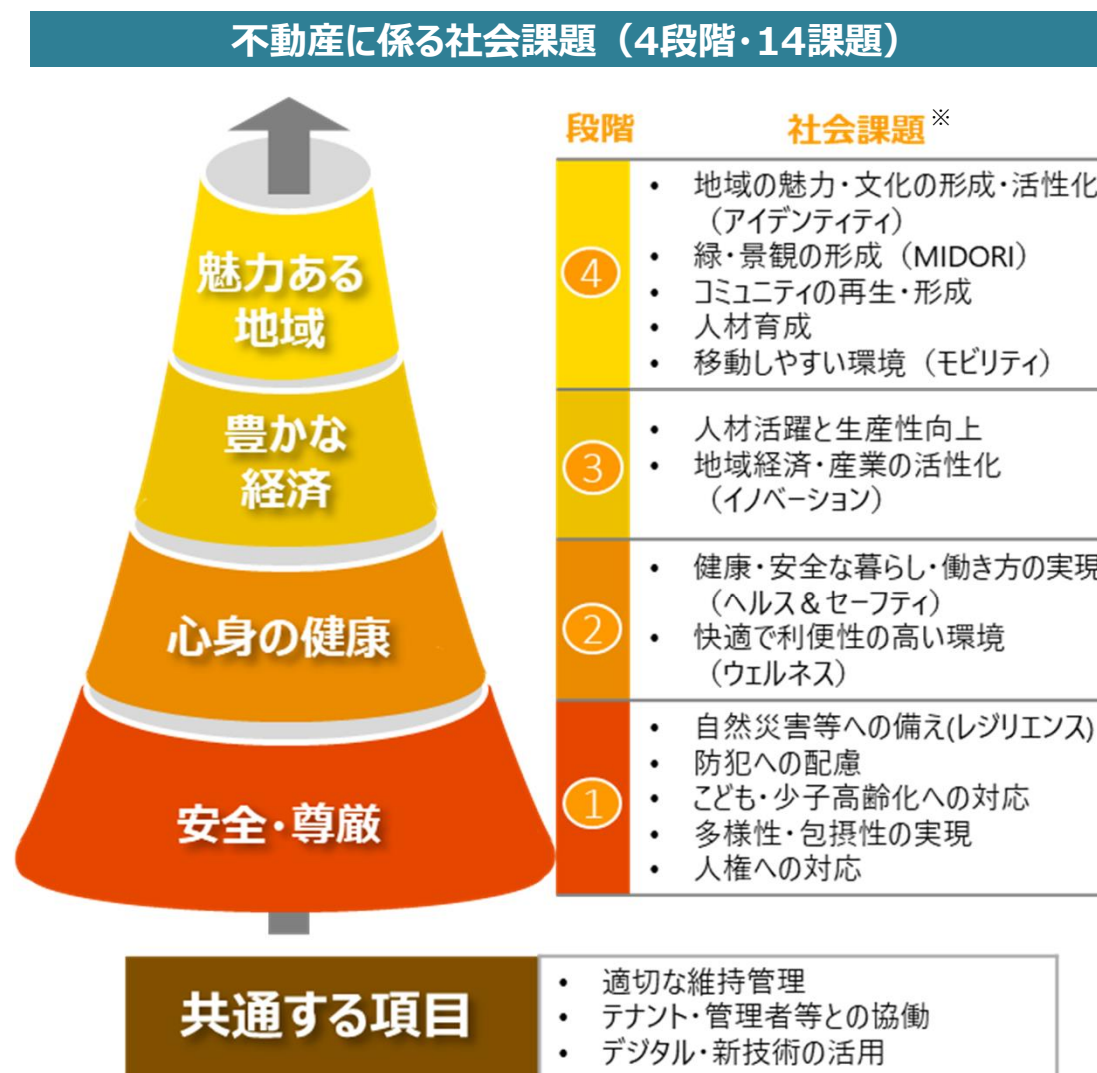
社会的インパクトを創出するまでのアクティビティ・アウトプット・アウトカムからなるロジックモデル例を提示。その活用方法や留意事項等を整理。



ガイドンス掲載
ウェブページへ

○本ガイドでは、「社会的インパクト不動産」に係る説明や対話の「共通言語」として、**不動産に係る社会課題・取組※を整理・類型化**。

※14の社会課題に対応する52の取組(アクティビティ)例も整理。



※国土交通省「不動産分野を取り巻く環境変化(不動産業ビジョン2030)」、SDGs、UNEP FIインパクトレーダー、不動産関連評価制度、ESG評価機関の評価内容等をもとに整理。

■ 課題等に対する対応（改修のコンセプト・内容）

○ ...

・改修前の物件の課題及び社会課題に対し、改修によりどのような対応を行ったかについて、必要に応じて図表等を用いて説明してください。

※【A_改修提案】の場合は、改修によりどのような対応を行う計画かについて、必要に応じて図表等を用いて説明してください。

■ 改修に係る検討・実施体制

○ …

・改修に係る検討・実施体制について、図表、文章等で説明してください。特に、改修の企画・検討、設計・施工、資金調達、仲介等の各役割を担う者が分かるよう具体的に記載してください。

※【A_改修提案】の場合は、現状の想定について記載してください。

■ 改修等の実施スケジュール

○ …

・改修等の実施スケジュールについて、図表、文章等で説明してください。特に、改修に係る企画・検討、設計・施工、リーシング、運用開始時期等について、可能な限り具体的に記載してください。

※【A_改修提案】の場合は、現状の想定について記載してください。

■ 改修費用及び資金調達方法

○ …

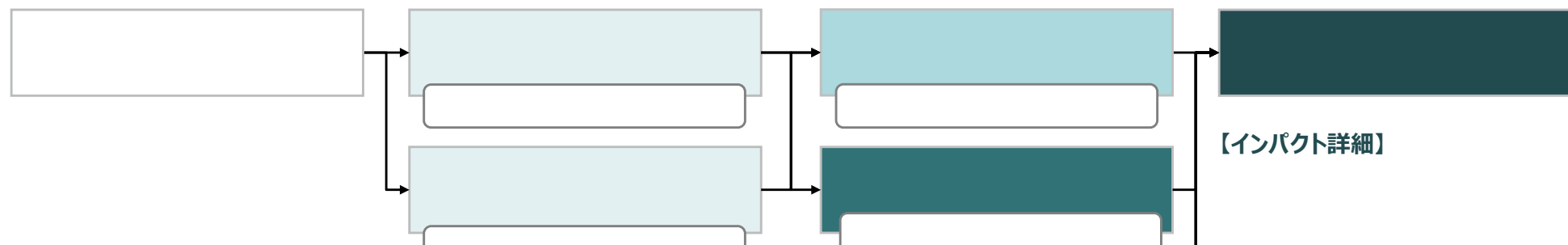
・改修に係る設計・工事費及び資金調達方法について、具体的に説明してください。

※【A_改修提案】の場合は、想定される設計・工事費の概算及び資金調達方法があれば、記載してください。

**アクティビティ
(評価項目)**

アウトカム

インパクト
(=社会課題解決の実現)



※ロジックモデルの作成にあたっては、『「社会的インパクト不動産」の実践ガイドンス（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）』を参考にしてください。

「社会的インパクト不動産」の実践ガイドンス.pdf

インパクト



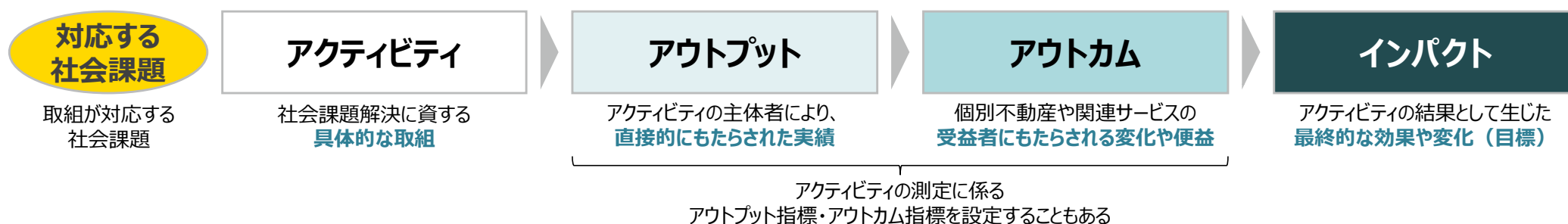
(参考)社会的インパクトの設定の考え方

(「社会的インパクト不動産」の実践ガイドス)

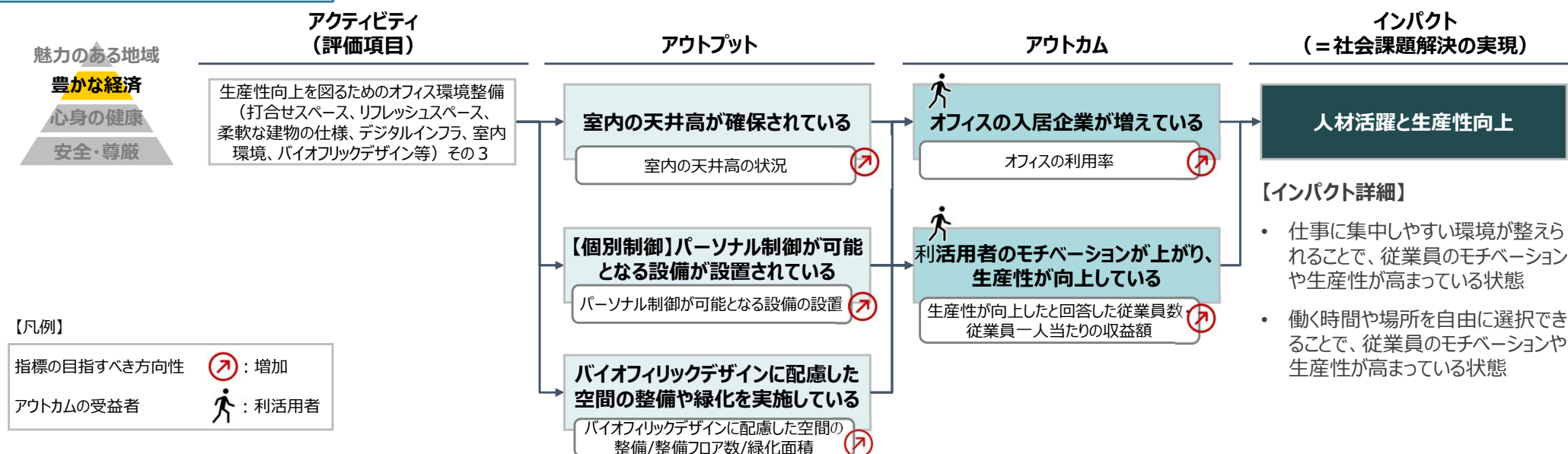
○「社会的インパクト不動産」の実践には、社会課題の解決に向けて**どのようなインパクトを創出したいのか意図を持ってインパクトを設定**することが重要。

○アウトプットやアウトカムも併せて検討すると、取組(アクティビティ)とインパクトの関係が理解しやすくなる。

取組とインパクトの関係



(参考) ロジックモデル例



■ 改修後の物件価値等の変化

○ 改修前の競合物件

	ビルA	ビルB	ビルC
所在地			
最寄り駅 (駅距離)			
築年数			
地上○階 地下○階建			
階数			

○ 改修後の競合物件

	ビルD	ビルF	ビルE
所在地			
最寄り駅 (駅距離)			
築年数			
地上○階 地下○階建			
階数			

面積

備考

外観写真

・改修後の物件価値等について、フォーマットを参考に競合物件の概要および設定を行った賃料となった理由について、具体的に記載してください。

※改修後の設定賃料について、既改修であれば成約賃料、提案改修であれば想定される募集賃料で記載してください。

○ 賃料設定理由

○ 賃料設定理由

改修前の成約賃料＝ 〇〇,〇〇〇円/坪

改修後の成約賃料＝ 〇〇,〇〇〇円/坪

自由記述

- ・前頁までで書き切れなかった改修のポイントや環境認証の証跡等があれば記載してください。
- ※【B_既改修事例】の場合は、環境認証等の証跡があれば本頁で記載してください。

■ 調査・検討に係る費用の概算

○ ...

・【A_改修提案】の場合は、改修に向けた調査・検討に要する費用の概算を記載してください。
※【B_既改修事例】の場合は、応募様式3の提出は不要です。

○応募のあった【A_改修提案】及び【B_既改修事例】は、**外部委員会による評価**の上、本事業の対象とするものを採択（「A_改修提案」及び「B_既改修事例」**それぞれ10件程度**を目安とし採択）。

※外部委員会より、応募者に対して、対面又はWEBで質疑応答を求める場合がある。

➤ 評価の視点

- ①特定の**社会的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、社会的課題として、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。
- ②上記**社会的課題に対応することに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」の実践ガイドス（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。
- 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あるもの**であること。

- 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等**により幅広く周知。
- 【A_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(【A_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

(【A_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。

○【A_改修提案】は提案の実証に向けた調査・検討結果に関して、【B_既改修事例】は当該事例に係る詳細の情報に関して、**(1)～(11)の事項をR7年度末までに報告**が必要。(期限、報告様式は別途指定)

※**R7年度末以降**も適宜同事項について**ヒアリング等**させていただきます（特に【A_改修提案】の改修工事時点やリーリング完了時点など）。

➤ 報告事項

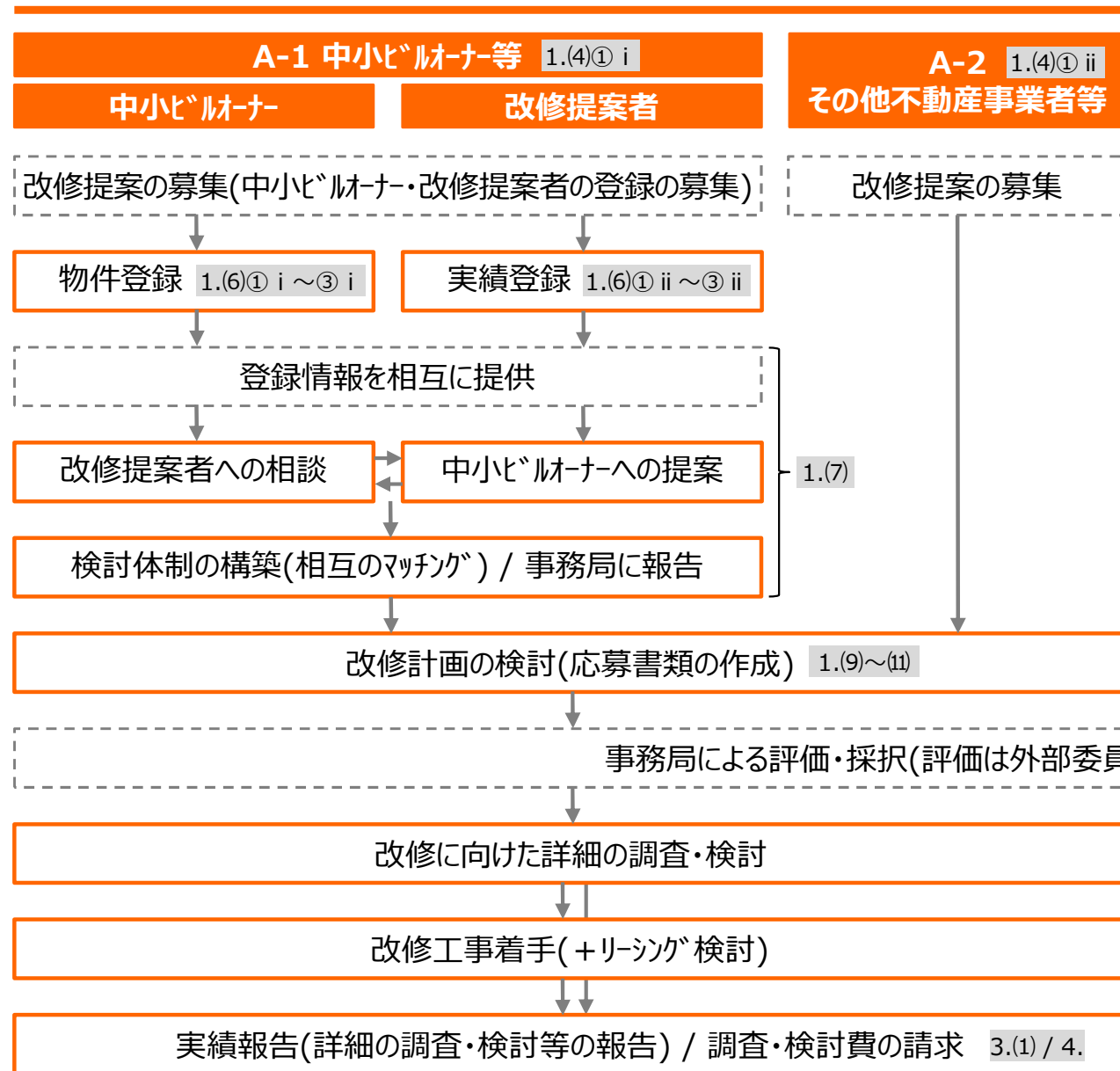
- (1) 中小ビルの概要（所在地、延べ面積、階数、竣工年、周辺状況、オーナーの年代 等）
- (2) バリューアップ改修を発意した動機・問題意識
- (3) 設定した社会的課題
- (4) 改修による社会的インパクトの創出を説明するロジックモデル
- (5) 改修の内容（コンセプト、図面、パース、各種性能、設計・工事費、工事期間、工事工程 等）
- (6) リーシングの内容（周辺賃料相場、募集賃料、成約賃料、賃料設定の考え方、工事費等の回収期間の見込み、認証の有無、リーシング時の工夫 等）
- (7) 物件の収支（レントロール 等）
- (8) 入居テナントの属性
- (9) 改修等の体制（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）
- (10) 相続等将来の不動産管理の考え
- (11) 改修を通じたオーナー及び入居テナントの所感

上記報告やヒアリング等により提供を受けた詳細情報を踏まえ、

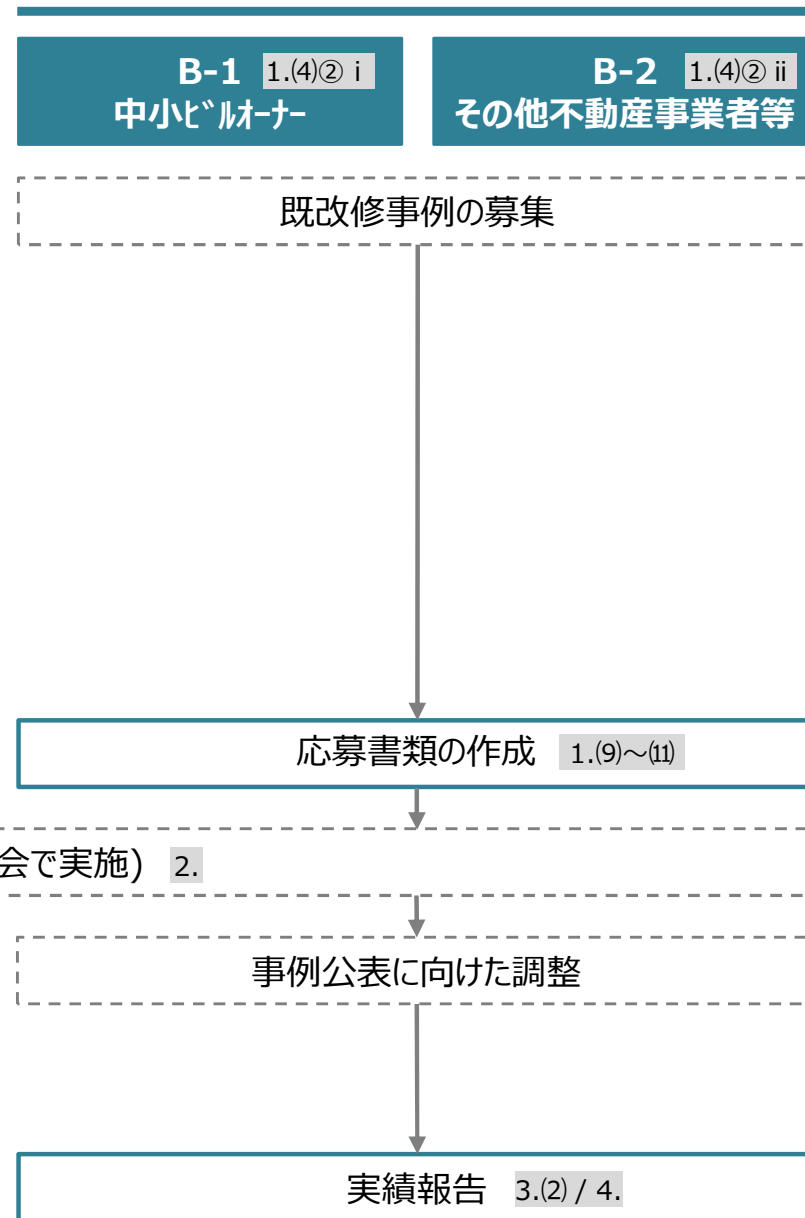
国土交通省において、取組内容を事例集としてとりまとめ・公表

※公表資料は採択者と適宜調整

A_改修提案 1.(2)①

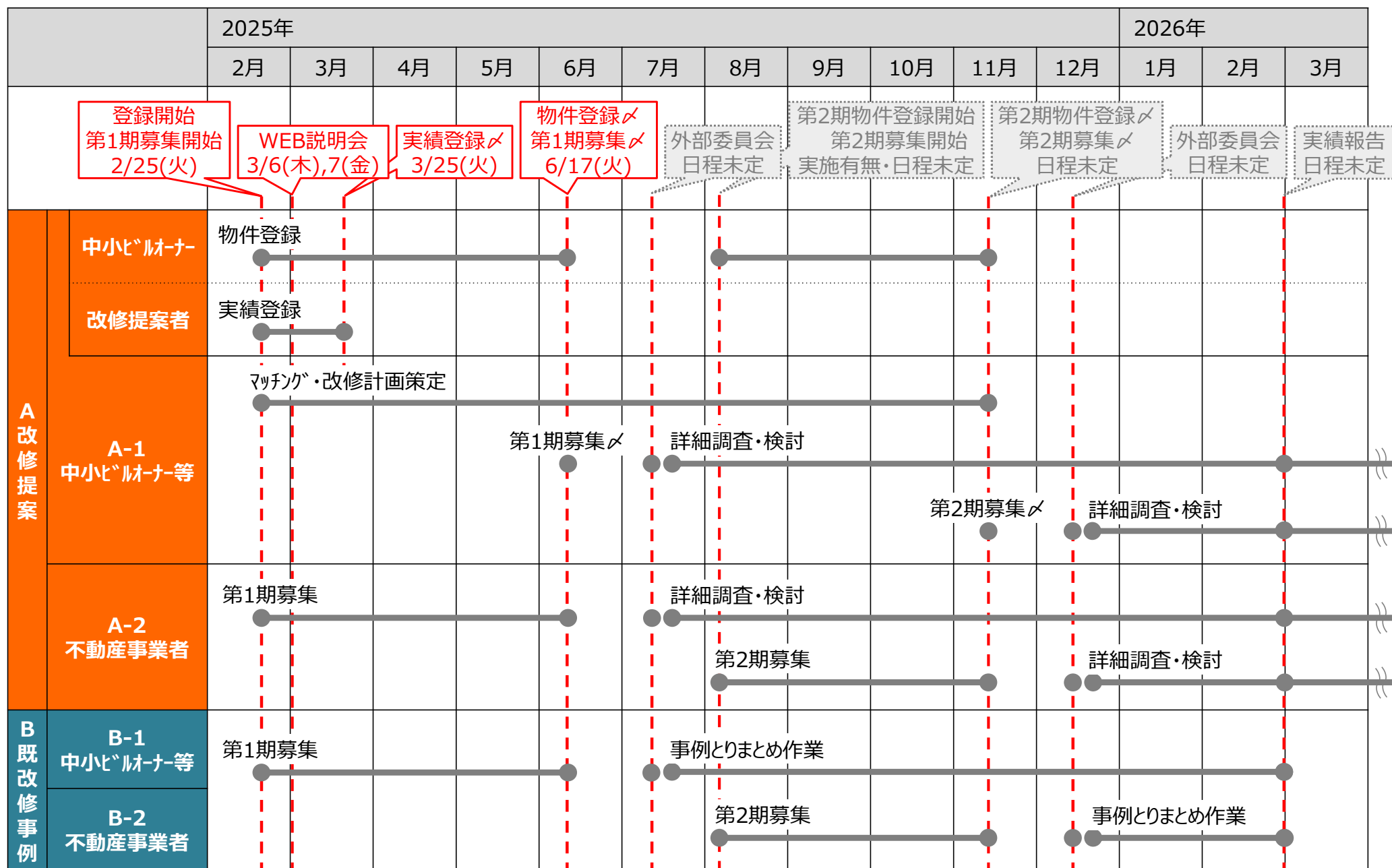


B_既改修事例 1.(2)②



その後、アンケートやヒアリング等への協力 5.

(参考)スケジュールの全体像



※【A_改修提案】にされた事業者は、改修・リーシングが完了(改修部分の賃貸借契約の締結)した時点で改めてヒアリング等を実施し、状況をフォローアップ。

ご清聴ありがとうございました
ご応募お待ちしております

※追加のお問い合わせは以下まで

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