

「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」 第1期採択モデルの概要

■【A_改修提案】

1

[プロジェクト名]		HATCH八丁堀バリューアップ改修提案		[外観(現在)] 
[応募者名]	株式会社増岡組	[改修提案者]	株式会社メタ不動産	
[物件所在地]	広島県広島市	[新築年]	1979年 (築46年)	
[延べ面積]	491.08㎡	[階数]	地上4階	
[物件概要・提案概要] ・老朽化した旧耐震基準の小規模ビルで、空調・照明・断熱性・機密性の陳腐化、内外装の劣化等により全テナントが退去している物件。 ・耐震補強、非常用電源等防災設備の更新、内外装の更新によるレジリエンスの強化、高効率空調・BEMS導入、開口部のシーリング改修等による省エネ・省CO2、災害時等の一時避難スペースの確保による地域の防災面の強化等を図る改修の提案。				
[外部委員会の講評] ・社会的要請が特に強い耐震、省エネ・省CO2、ウェルビーイング、レジリエンスに対応した計画となっており、地域の社会課題解決に寄与する意図が感じられる。 ・社会的インパクトに係るロジックモデルには改善の余地があるものの、アウトカムに関する指標やその算出根拠が示されている点は評価できる。改修後の継続的なモニタリングが期待される。 ・社会課題に対応する改修を行うことが、地方都市においても物件の経済価値を向上させ、投資回収が成立するモデルとなることが期待される。				

2

[プロジェクト名]	(仮称) Color・us銀座東PJ		[外観(現在)]
[応募者名]	日鉄興和不動産株式会社		
[物件所在地]	東京都中央区	[新築年]	1988年 (築37年)
[延べ面積]	2666.09㎡	[階数]	地上8階 地下2階
[物件概要・提案概要]			
・現状空室率も大きく、市場競争力が低下したオフィスビル。物件周辺はオフィスエリアでありオフィスとしての競争力を向上させることが課題。 ・近年のオフィスニーズを踏まえ、共用のラウンジやルーフテラスの整備によるウェルビーイングの実現、セットアップオフィスやABWの採用、打合せスペース・フォンブース設置による人材活躍・生産性向上を図る改修の提案。			
[外部委員会の講評]			
・ウェルビーイング、人材活躍・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りするなど、効果的な改修の提案となっている。 ・改修前の専有部を共用部化することにより、ウェルビーイング等に関する社会的インパクトの創出と付加価値創出による賃料上昇の両立を狙う点は評価できる。 ・改修後、社会的インパクトのモニタリングと併せて、想定した賃料が実現可能か実証が期待される。			



■【B 既改修事例】

3

[プロジェクト名]		U square 高田馬場		[外観(改修後)] 
[応募者名]		株式会社エー・ディー・ワークス		
[物件所在地]	東京都新宿区	[新築年]	1996年 (築29年)	
[延べ面積]	627.33㎡	[階数]	地上5階 地下1階	
[取組概要] ・企業の自社ビルを当該企業の移転・退去に伴い取得。 ・学生やベンチャー企業の多いエリア特性を踏まえ、コワーキングスペース、少人数用個室オフィス、内装付き賃貸オフィスと幅広いワークスペースを整備しつつ、ドロップイン利用や交流会の開催等により、地域に根付くフレキシブルオフィスとして改修。 ・適切な改修、運営の確立等によりLEED O+M Goldを取得。				
[外部委員会の講評] ・学生やベンチャー企業が多い地域特性を踏まえ、ウェルビーイングや生産性向上だけでなく、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など、地域に開かれたオフィスとして、地域活性化やコミュニティの形成に寄与しようとする点は評価できる。 ・グリーンビル認証 (LEED O+M Gold) を取得し、環境性能等の高さを示している点は評価できる。 ・利用者満足度等アウトカム指標の設定や社会的インパクトの継続的な測定が期待される。				

4

[プロジェクト名]		R2プロジェクト(ウインド小伝馬町ビル/リブラ東日本橋ビル)		[外観(改修後)] 写真はウインド小伝馬町ビル 
[応募者名]		株式会社丹青社		
[物件所在地]	東京都中央区	[新築年]	1972年 (築53年) /1973年 (築52年)	
[延べ面積]	654.87㎡/538.72㎡	[階数]	地上8階/地上7階 地下1階	
[取組概要]				
・「ビルを百年使う」をコンセプトに、スクラップ&ビルドからストック活用へと転換することにより、ライフサイクルCO2の排出を削減し、気候変動問題への貢献を目指す取組。 ・両物件ともに老朽化した旧耐震基準の小規模ビルであるが、耐震改修や空調等の改修を行うとともに、初期投資の抑えられるセットアップオフィスを整備し、スタートアップ企業や小規模事業者の事業拠点確保を支援。				
[外部委員会の講評]				
・旧耐震の築古ビルの耐震改修と合わせ、省エネ改修、セットアップ付きの小区画オフィスの供給によるスタートアップ支援など、様々な社会課題に対応した取組となっている。 ・社会的インパクトに係るロジックモデルが適切に作成されており、アクティビティとインパクトの因果関係が明瞭である点は評価できる。インパクトをモニタリングするための定量的な指標の設定や継続的な測定が期待される。 ・都内でも必ずしも一等地ではないエリア、築古、小規模ビルのバリューアップであり汎用性が高い。				

5

[プロジェクト名]	COERU渋谷イースト		[外観(改修後)]
[応募者名]	東急不動産株式会社		
[物件所在地]	東京都渋谷区	[新築年] 1972年 (築53年)	
[延べ面積]	697.30㎡	[階数] 地上6階	
[取組概要] ・老朽化した旧耐震基準の小規模ビルについて、既存躯体を生かしてCO2排出量や産業廃棄物を削減する再生建築手法を取り入れ、スタートアップ企業向けのセットアップオフィスに改修。 ・下階は既存バルコニーや外壁を撤去して増築し、ガラスファザードに変更することで採光に有効な開口面積を拡大するとともに、上階は減築し、吹き抜けやルーフテラスを設置し、オフィス環境の向上を図っている。			
[外部委員会の講評] ・省エネ・省CO2、ウェルビーイングに対応した改修であることに加え、スタートアップ企業が集積する地域性を踏まえた取組となっており、社会的インパクトが企図されたものとなっている。 ・社会的インパクトに係るロジックモデルが適切に作成されており、アクティビティとインパクトの因果関係が明瞭である点は評価できる。特に、CO2排出量や産業廃棄物の削減を新築建替時と比較し定量的に評価している点は、説得力向上に寄与し優れている。 ・立地の優位性はあるものの、地域性を踏まえた改修内容とそれに即したリーシング戦略により、築50年超の物件ながら高水準の賃料を実現している点は評価できる。			

6

[プロジェクト名]		神田錦町オフィスビル再生計画		[外観(改修後)] 
[応募者名]		安田不動産株式会社		
[物件所在地]	東京都千代田区	[新築年]	1969年 (築56年)	
[延べ面積]	602.50㎡	[階数]	地上6階	
[取組概要] ・老朽化した旧耐震基準の小規模ビルであることに加えて、斜線制限及び容積率の違反状態であったが、遵法性や採光・通風確保のための減築と耐震補強等を実施。加えて、2方向避難の確保やEVのバリアフリー対応等により、防災性能・オフィス環境を向上させている。 ・地上階の壁の減築により、有効活用されていなかった両隣の公開空地に人の流れを生み、周辺エリアにも寄与する改修としている。				
[外部委員会の講評] ・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など、様々な社会的インパクトが意図された取組となっている。 ・社会的インパクトに係るロジックモデルが適切に作成されており、アクティビティとインパクトの因果関係が明瞭である点は評価できる。インパクトの継続的な測定が期待される。 ・建築的課題を踏まえ専門家と共同することで、経済的価値の減少が懸念される減築により建物の再生を図り、結果として経済的価値の向上を果たしている点は、他の中小ビルオーナーの参考となり得、評価できる。				

■【全体総評】

○社会的インパクトの継続的なモニタリングについて

- ・社会的インパクトは、事業当初に設定・評価するだけでなく、継続的にモニタリングを行い、ポジティブなインパクトを最大化しネガティブなインパクトを最小化すべく不動産のマネジメントを行うとともに、当該インパクトをステークホルダーに開示し不動産価値向上につなげていくことが重要である。
- ・モニタリングにあたっては、アウトプットやアウトカムに関する指標や目標を設定し、目標に対する達成度を測ることで、ステークホルダーの評価を得られやすくなる。さらに、可能な範囲において定量的な指標を設定することで、客観的で分かりやすい説明とすることができる。
- ・今回の応募案件は、アウトカム等に関する指標を設定しているものが多く、その点評価されたが、定量的な指標の検討や継続的なモニタリング・開示の実施は今後の取組が期待される。

○既存不適格への対応について

- ・本事業は、築古ビルが対象であるため、耐震等の建築基準に関して既存不適格であるものが多く見られたが、築古ビルが持続可能な社会的インパクトを創出し不動産価値を向上させるためには、既存不適格への対応を検討することが重要である。
- ・耐震改修工事など既存不適格の解消に係る工事の多くは高額な費用を要するため、必ずしも直ちに実施することを求めるものではないが、例えば、旧耐震基準のビルにあっては耐震診断を実施する等、建築基準に関してビルの現状を調査し既存不適格の解消に向けた中長期的な対応方針を検討すること自体は、高額な費用を要するものではなく持続可能な社会的インパクト創出に向けた第一歩として重要であると考えられる。
- ・このような対応が取られているものは、適切に現状を把握し社会課題が設定されているものとして評価した。

○多様なモデルの蓄積に向けて

- ・今回の募集では、耐震やライフサイクルCO2削減、セットアップオフィスに対応する取組やビル全体の改修によりこれらに対応する取組が比較的多く採択された。今後、国土交通省において今回の採択取組を詳細に調査することにより、これらについては、モデルとして一定の情報の整理・蓄積がされることとなる。
- ・第2期募集においては、物件及び地域における社会課題の設定やその解決に向けた改修内容に関して、また、ビルの一部の改修であっても将来的な計画も含めて段階的にビル全体でのインパクト創出を意図する取組など、より多様な取組の応募を期待したい。

「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」 外部委員名簿

敬称略/五十音順/◎:座長

安藤 恒次 一般社団法人日本ビルヂング協会連合会 常務理事

鎌田 佳子 株式会社ザイマックス総研 特任研究員

神本 豊秋 株式会社再生建築研究所 代表取締役／CEO

辻 早人 株式会社日本政策投資銀行 アセットファイナンス部長

◎**堀江 隆一** CSRデザイン環境投資顧問株式会社 代表取締役社長

宮崎 裕和 株式会社三菱UFJ銀行ソリューションプロダクツ部 部長（不動産ファイナンス担当）

※事務局（事業委託先）：デロイトトーマツフィナンシャルアドバイザー合同会社