

第2期「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」採択モデルの概要

■【A_改修提案】

1	[プロジェクト名]	日建設計後楽園ビル ゼノベ改修案件			[外観(現在)] 	
	[応募者名]	株式会社日建設計				
	[物件所在地]	東京都文京区	[新築年]	1992年 (築33年)		
	[延べ面積]	6283.04m ²	[階数]	地上8階 地下1階		
	[物件概要・提案概要]					
<ul style="list-style-type: none"> ・既存ビル改修による環境性能と経済価値の向上の両立により、築古ビルへの環境投資を促進する取組をゼノベ(ゼロエネルギー・リノベーション)プロジェクトと位置づけ推進。 ・本物件は、環境性能向上の社会的要請に十分対応できていないことや、老朽化に伴うオフィスビルとしての賃料競争力の低下が課題。 ・断熱性能の向上、高効率設備への入替、空調設備容量の合理化等の環境改修を通じてCO2排出量削減を目指しつつ、近年のオフィスニーズを踏まえ入居者専用ラウンジを新設し、テナントのウェルビーイングの実現を図る改修の提案。 						
[外部委員会の講評]						
<ul style="list-style-type: none"> ・老朽化したオフィスビルの多くが直面する「環境性能の不足」と「賃料競争力の低下」という課題を明確に示し、2050年ネットゼロに向けたZEB化推進とバリューアップに先導的な役割を果たそうとしている。 ・ゼノベプロジェクトとして中小ビル環境改修投資のモデルケースを目指しており、上記課題と整合する。 ・築古ビルにおける環境改修ニーズを踏まえた改修メニューの構成や、省エネ対策実施による費用対効果のバランスを丁寧に整理しており、技術的な意味での汎用性が高い。 ・事例集掲載に向けて、具体的な改修内容やプランニングについての説明も充実されることを期待する。 						

2	[プロジェクト名]	TRUST VALUE 神田須田町RN工事			[外観(現在)] 						
	[応募者名]	サンフロンティア不動産株式会社									
	[物件所在地]	東京都千代田区	[新築年]	1988年 (築37年)							
	[延べ面積]	628.06m ²	[階数]	地上7階 地下1階							
	[物件概要・提案概要]										
<ul style="list-style-type: none"> ・新築時に検査済証を取得しておらず、遵法性が不明な状態の物件。 ・今回の改修工事にて法適合調査を実施し、違反箇所がある場合は是正工事を行い、遵法性と安全性を確保。法適合調査を実施の上で、一部増築に関する確認申請を行い、増築部の検査済証を取得。 ・空調・換気設備更新、LED照明への切替え、セキュリティー強化により、CASBEEウェルネスオフィス及びBELS認証を取得する予定。 ・新築時オーナー住戸であった上階メゾネット区画をオフィス用途に転用。 											
[外部委員会の講評]											
<ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法・関係法令への不適合や検査済証のない建築物への対応など、いまだ多くのビルで見られる課題であり、改修の意義は大きい。 ・ロジックモデルが丁寧に整理されており、特に「ウェルネス」と「人材定着・生産性向上」に関連した因果を可視化している点は高く評価でき、ウェルネス等認証取得によりリーシングへの効果も期待できる。 ・遵法性確保・設備更新等の施策が価値向上につながる説明に加え、出口戦略として売却を見据えて検査済証を取得することが資産価値向上に寄与するストーリーは一定の説得力がある。 											

3	[プロジェクト名]	本町ハイエストビルRN工事			<p>[外観(現在)]</p> 	
	[応募者名]	サンフロンティア不動産株式会社				
	[物件所在地]	大阪府大阪市	[新築年]	1988年 (築37年)		
	[延べ面積]	2502.72m ²	[階数]	地上9階 地下1階		
	[物件概要・提案概要]					
	<ul style="list-style-type: none"> 新築時に検査済証を取得しているが、テナント利用に伴って改修した箇所など、遵法性において違反箇所が存在している状態の物件。 今回の改修工事にて法適合調査を実施し、違反箇所について是正を行う。また、これまで外壁改修が実施されておらず、都市の安全性確保の観点からも外壁改修を行い、遵法性と安全性を確保することを目指す。 空調・換気設備更新、LED照明への切替え等、設備の高効率化によりCASBEE不動産を取得する予定。 					
	[外部委員会の講評]					
<ul style="list-style-type: none"> 関係法令不適合の是正やメンテナンス不足箇所(外壁等)による不動産ストックの健全性確保、築古ビルの設備更新やセットアップオフィスの提供といった社会課題に対応した改修であり、物件の流動性向上や賃料向上による物件価値への影響が期待できる。 CASBEE不動産を取得して環境性能を見える化する方針は評価できる。認証の取得により環境性能の客觀性が担保され、リーシングや売却活動における優位性を確保しうる。 						

4	[プロジェクト名]	THE PORTAL IWAMOTOCHO RN工事			<p>[外観(現在)]</p> 	
	[応募者名]	サンフロンティア不動産株式会社				
	[物件所在地]	東京都千代田区	[新築年]	1991年 (築34年)		
	[延べ面積]	2898.57m ²	[階数]	地上9階 地下1階		
	[物件概要・提案概要]					
	<ul style="list-style-type: none"> 遵法性に抵触する箇所が存在している状態の物件。 今回の改修で用途変更・増築を行う予定であり、違反箇所について是正した上で検査済証の取得を計画。 本改修はオフィス屋内外の緑化や各フロアに異なるレイアウトを採用して利用者の働き方に応じた空間選択を可能とする提案。また、既存の駐車場スペースを事務所用途に転換することで限られた敷地内に新たな執務空間を創出し、地域の増床ニーズに応える取組。 空調・換気設備更新、LED照明への切替え等、設備の高効率化によりCASBEE不動産及びBELS認証を取得する予定。 					
	[外部委員会の講評]					
<ul style="list-style-type: none"> 既存ビルに共通する設備更新・遵法性課題、空調・照明更新などの再現性が高い施策、緑化・ウェルネスの視点の導入等、中小ビルでも応用可能な取組が多く、汎用性が高いと評価。 セットアップオフィス(什器、会議室、打合せ空間)、空調・照明更新、緑化・デザイン性の高いエントランス、バイオフィリックデザイン等の改修内容が、CASBEE不動産等の認証取得による見える化も通じ、賃料プレミアムに寄与する点が丁寧に示されている。駐車場スペースの用途変更により執務面積を増床するなど、物理的価値向上の要素も明確である。 						

5	[プロジェクト名]	マードレ松田ビル改修プロジェクト			[外観(現在)] 	
	[応募者名]	大成建設株式会社				
	[物件所在地]	東京都千代田区	[新築年]	1987年 (築38年)		
	[延べ面積]	3830.39m ²	[階数]	地上6階 地下2階		
	[物件概要・提案概要]					
	<ul style="list-style-type: none"> 老朽化が進み、物理的劣化に加えて収益性の低下という課題に直面している物件。 建替えも検討していたため本格的な修繕・改修は未実施であったが、ストック活用が社会的に求められていることから、建替えではなく改修を選択。 建物診断を行い、指摘された安全性の確保、緊急性の高い修繕項目の改修に加え、共用ラウンジや共用テラス、防犯カメラ設置、シェアオフィス等テナントに寄与する魅力づけやZEB Ready認証取得を目指して環境負荷軽減を図る取組。 					
	[外部委員会の講評]					
<ul style="list-style-type: none"> 建替えではなくストック活用を選択し、安全安心を目的としたレジリエンスの確保に加え、テナントの快適性・生産性といった社会課題や不動産価値向上も意識したプロジェクトであり、緊急性の高い修繕項目、オフィスとしての魅力づけ、省エネ改修と課題別に詳細プランの検討ができている。 老朽化した設備(空調・照明・給水排水)、外壁・防水の劣化、トイレ・共用部の陳腐化は中小ビルに普遍的なものであり、明るさセンサーや空調の高効率化、ラウンジの設置、テラスの活用、交流コーナーなど、再現性の高い施策が採用されており、他の事業者にも参考になる。 						

■【B_既改修事例】

6	[プロジェクト名]	BLOCKS恵比寿			[外観(改修後)] 	
	[応募者名]	株式会社プロフィット				
	[物件所在地]	東京都渋谷区	[新築年]	1987年 (築38年)		
	[延べ面積]	1699.96m ²	[階数]	地上9階		
	[取組概要]					
	<ul style="list-style-type: none"> 新築時より内装・設備が長年改修されず、テナントニーズに応えきれない仕様となっており、賃料・収益性の低下が課題の物件。 共用ラウンジ、WEB会議ブース、通話スペース確保等の整備によって、リモートやハイブリッドワークなど多様な働き方に対応するシェアオフィスへ改修。 多様な個室バリエーションで館内移転対応を可能とし、スタートアップ企業の成長フェーズに応じたオフィス拡張に対応。 					
	[外部委員会の講評]					
<ul style="list-style-type: none"> 内装デザインやインテリアの工夫による「健康・快適・ウェルビーイングの実現」、多様なワーキングプレイの創出による「人材活躍・生産性・イノベーション促進」について、具体的な改修事例となっている。 改修内容と賃料・稼働率の向上との関連がわかりやすく説明されている点も評価できる。 内装刷新・動線整理・共用部の再編・Webブース設置・トイレ／パントリー更新・設備（空調、給排水、電気、消防）更新・外壁タイル補修・屋上防水更新など、老朽中小ビルで一般化できる改修メニューを網羅しており、同規模の都市型オフィスビルに広く適用可能で汎用性がある。 						

7	[プロジェクト名]	成城学園前プロジェクト		
	[応募者名]	AP STUDIO株式会社		
	[物件所在地]	東京都世田谷区	[新築年]	2004年（築21年）
	[延べ面積]	222.7m ²	[階数]	地上4階
	[取組概要]			
	<ul style="list-style-type: none"> ・長期間空室となっていた一棟貸しの店舗。 ・前所有者による改築が必要な法的手続きを経ておらず、遵法性の確認が必要な状況であり、また、一棟貸しが使い勝手の点で課題。 ・法適合調査を実施し、必要な改修項目を明確化とともに、テナント区画とSOHO型住宅に用途変更申請をして遵法性を確保。 ・フロア貸しに変更し使い勝手を向上。 			
	[外部委員会の講評]			
	<ul style="list-style-type: none"> ・都市部小規模ビルに一般的に見られる問題（①検査済証が存在しないことによる法的リスク及び流通阻害、②前使用者による未手続きの改築で遵法性が確保されていない点）に対応しており、遵法性確保と用途変更により物件の再流通を図るアプローチは設定する社会課題として妥当性を有すると評価できる。 ・時代の変化により用途のミスマッチが放置されており、物件価値が最大化されていない物件が数多く存在するが、本物件は改修によりミスマッチを解消した好事例として、他の事業者にも参考となる。 			

8	[プロジェクト名]	COERU渋谷道玄坂		
	[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]	1985年（築40年）
	[延べ面積]	954.01m ²	[階数]	地上10階 地下1階
	[取組概要]			
	<ul style="list-style-type: none"> ・新築当時はカプセルホテル及び店舗であったが、その後3階にサウナが新設されたことにより積載荷重が超過等し、是正が必要な物件。 ・建物全体の減築工事等を実施。サウナを残して4階以上の外壁コンクリートを解体し、新たな開口部を設けることで遵法性を担保しつつ、上層階の採光と眺望を確保。 ・上層階をセットアップオフィスに用途変更してスタートアップ企業が入居し、成長する場所を目指す取組。 			
	[外部委員会の講評]			
	<ul style="list-style-type: none"> ・スタートアップ向けセットアップオフィスへの転換や既存のサウナを活かした都市部オフィスビルとしての再生を、遵法性確保や環境負荷削減等の社会課題に配慮して実現した取組。 ・採光の確保、セットアップ、サウナとの混合等、渋谷というエリアと今のオフィスマーケットにも適合したビルへ生まれ変わることで、物件の魅力度を向上させている。 ・改修後の賃料水準は近隣の新築セットアップオフィスと同等であり、改修により空間性能を新築級にまで高めた効果が確認できる点が評価できる。 			

9	[プロジェクト名]	アマネクイン別府			 	
	[応募者名]	株式会社アマネク				
	[物件所在地]	大分県別府市	[新築年]	1996年 (築29年)		
	[延べ面積]	1377.97m ²	[階数]	地上10階		
	[取組概要]					
	<ul style="list-style-type: none"> 市街地活性化プロジェクトにおけるビジネスホテルの再生。客室の内装老朽化が進み、利用者の快適性や安全性の確保が課題。 本物件の属する駅前エリアでは、空き家の増加や商店街の衰退が進行し、地域ニーズに対応した機能再編も課題。 新築するホテルの別館として客室の改修と併せ、まちに開かれたエントランスと、コワーキングスペースやライブラリーの設置を通じて、地域住民や宿泊客が交わる場を形成。 					
	[外部委員会の講評]					
	<ul style="list-style-type: none"> 駅前市街地の空洞化と商店街の衰退が進行していた地域課題に対し、築29年の既存ビジネスホテルを「地域とつながるホテル」へ転換することで、都市の回遊性と地域文化を再生しようとするものであり、社会課題と改修の整合性が極めて高い。 ロジックモデルにおいて社会的インパクトを広範に整理しており、地域経済の活性化、地域の魅力についてはロジックモデルに説得力がある。特に、地域店舗との決済連携や、宿泊客のまちへの回遊誘導、敷地外物件の改修の誘発など、アウトカムとして具体的な変化が示されている点はモニタリングの一例として極めて高く評価できる。 事例集掲載に向けて、改修による経済性の評価についても説明されることを期待する。 					

10	[プロジェクト名]	東郷の杜 東郷記念館				
	[応募者名]	宗教法人東郷神社				
	[物件所在地]	東京都渋谷区	[新築年]	1968年 (築57年)		
	[延べ面積]	4095.26m ²	[階数]	地上4階 地下1階		
	[取組概要]					
	<ul style="list-style-type: none"> 東郷記念館は式典や披露宴の中心となる結婚式場。 既存不適格であり、建て替えると規模が制限されるため、用途や規模の継承を重視し、耐震補強や増改築を重ねる再生建築手法を採用。 欠損補修や炭素繊維補強などで構造性能を向上し、池側に鉄骨バルコニーを設け開放性と耐震性を両立し、景観・利便性を向上。 災害時の防災拠点を見据えて非常用発電機や仮設トイレ接続マンホール等整備とともに、省エネ設備導入により環境性能も確保。 					
	[外部委員会の講評]					
	<ul style="list-style-type: none"> 首都直下地震を見据えた防災拠点としての機能強化を課題に掲げ、レジリエンス強化に資する改修計画を策定している点が評価できる。 耐震性の確保に関する手法は、他用途でも参考になるものと思われ、事例集掲載に向けて、他用途でも参考にできる表現とされることを期待する。 東郷神社の庭園と建築の一体性を保全するため、景観構造を再編しつつ補強を行う取組は、文化的景観保全という公益性の観点からも高く評価できる。 レジリエンス、ウェルネス、文化・景観、環境負荷低減という複数領域でロジックモデルに一貫性がある。特に、防災機能について、非常用発電機の64時間稼働、仮設トイレ接続マンホール、湧水利用、行政協定の締結等、アウトプットが明確でアウトカムも災害時の避難拠点機能として妥当。 					

11	[プロジェクト名]	HAMACHO FUTURE LAB			  左 : ①寄宿舎棟 右 : ②倉庫棟	
	[応募者名]	安田不動産株式会社				
	[物件所在地]	東京都中央区	[新築年]	①1965年(築60年) ②1980年(築45年)		
	[延べ面積]	①145.20m ² ②397.92m ²	[階数]	①地上2階 ②地上5階		
	[取組概要]	<ul style="list-style-type: none"> 日本橋浜町エリアにおける隣接する①寄宿舎棟と②倉庫棟。同エリアにオフィスと温浴の複合施設をつくりたいという企業からの相談で計画。 2棟とも旧耐震の物件であり、加えて、寄宿舎棟は容積率超過、倉庫棟は二方向避難が確保出来ておらず用途変更に制限がある状態。 両棟の耐震補強、寄宿舎棟の減築、倉庫棟の避難経路の確保によって遵法性を確保しつつレジリエンスを向上。 オフィスの他、同エリアに馴染むようまちに開かれたサウナとランニングステーションを設置し、地域活性化を目指す取組。 				
	[外部委員会の講評]	<ul style="list-style-type: none"> 隣接する2棟を一体として活用することを前提として築古物件の再生を図るという点に特色があり、耐震性の確保、容積率超過の是正、二方向避難の確保など、遵法性確保を含む課題への対応は適切であり、災害時の安全性を高めるレジリエンス対応が全体設計に一貫している点が評価できる。 サウナ、ランステーションの複合化により、同エリアの特性も踏まえ、従来のオフィスでは取り込みにくい利用者層を追加している点も強みと評価できる。 				
	[プロジェクト名]	渋谷区千駄ヶ谷3丁目再生PJ				
	[応募者名]	株式会社リアルゲイト				
	[物件所在地]	東京都渋谷区	[新築年]	1987年(築38年)		
	[延べ面積]	1383.76m ²	[階数]	地上8階		

12	[取組概要]	<ul style="list-style-type: none"> 築古のオフィスビルを中小企業やベンチャー企業が入れる環境配慮型ビルとして再生。緑・水・本を共有するサービスを展開し、入居するだけで環境貢献を体験でき、自然と環境意識が高まる仕組みを構築。 100%再生可能エネルギーの使用、アップサイクル建材(再生木材・炭化コルク)の採用、屋上のミニビオトープの整備等を通じて、築古ビルでも環境価値を高められる再生モデル。 空調・換気設備の効率化、LED照明へ切替え、ウェルビーイングに配慮したオフィス空間へ改修し、DBJ Green Building認証を取得。一定のプレミアムを反映した賃料水準を実現。 			
	[外部委員会の講評]	<ul style="list-style-type: none"> 築古ビルにおける老朽化設備、環境性能の不足、中小企業が利用できる環境配慮型オフィスの希少性といった社会課題を明確に整理した上で、その解決に資する改修を一貫して実施しており、DBJ Green Building認証を取得してグリーンプレミアムを実現している点が評価できる。 環境配慮建材、100%再エネ電力、ミニビオトープの整備、紙資源のアップサイクル体験など、環境行動を伴う仕組みづくりを行っている点は、中小企業でも環境配慮に参画できるという付加価値を生み出している。 事例集掲載に向けて、具体的な改修内容やプランニングについての説明も充実されることを期待する。 			

■【全体総評】

○汎用性のある改修について

- ・遵法性の確保、検査済証のない建築物への対応、老朽化設備の認証取得水準への更新など、多くの中小ビルで直面する課題に対するアプローチができている案件が汎用性の観点で高く評価された。これらは、不動産市場における物件の流動性を高めることにも寄与する点も評価されている。
- ・また、第2期募集では、中小ビルの改修前の用途の要件を第1期の「賃貸事務所」から「住宅以外の用途」に拡大されたことに伴い、ホテルや結婚式場といった用途の改修が応募され、「事務所用途に比べると数が少ないこれらの用途の改修について、汎用性をどう評価するか」といった点が議論された。
- ・改修の具体的な内容に鑑みれば、環境性能や防災機能の向上、地域へ開かれた不動産等、用途を問わず参考にできる内容があるため、応募者にあっては、当該用途以外の用途の不動産オーナーであっても参考にできるものとして表現されることが期待される。

○社会のニーズを捉えた課題設定について

- ・第2期募集では、「賃貸」用途に限らず応募できるようになったことに伴い、「賃料上昇で評価することができない賃貸用ではない不動産の経済的な価値向上をどのように評価するか」といった点が議論された。
- ・社会や地域のニーズを的確に捉えることは、社会的なインパクトの創出に加え、人流の活性化やにぎわいの創出などを通じて地域価値の向上を図り、ひいては不動産の経済的な価値向上に寄与するものと評価できる。
- ・そのため、必ずしも賃料上昇が説明されていなくても、マーケットの調査・分析等を通して社会や地域のニーズを的確に把握し、そのニーズに適切に対応している改修は、不動産の経済的な価値向上を図る取組として高く評価された。

「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ディング協会連合会 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ト部 部長（不動産ファイナンス担当）

※事務局（事業委託先）：合同会社デロイトトーマツ