

不動産のインパクト改修投資促進に向けたモデル調査事業  
～改修によるインパクトを評価するスキームの提案を募集～

募集要領

令和8年3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

### (1) 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、こうした築古の不動産では ESG 等の社会課題に対応し社会的・環境的なインパクトを創出することによりバリューアップを図る改修（以下「インパクト改修」という。）の普及が進んでおらず、不動産投資資金の受け皿となりにくいのが現状です。

築古等の不動産への改修投資を促進するためには、改修が新築に劣らない価値を有することを示すことが重要で、well-being や GHG 排出量削減、地域活性化等の社会的・環境的なインパクトを含めた訴求がより求められています。

インパクト改修への投資促進のため、改修による不動産のインパクトを評価し、ステークホルダー（テナント、投資家、地域住民等）に効果的に訴求するスキームの提案を募集します。募集提案の中から優良な提案を採択し、取組を支援しつつ、具体的内容を調査し横展開を図ります。

### (2) 募集する提案

不動産のインパクト改修に関連し、当該改修による社会的・環境的なインパクトを評価・訴求するスキームの提案を募集します。具体的な要件は次のとおりです。なお、必ずしも具体の改修プロジェクトが伴わなくとも応募は可能です。

- ① 不動産の改修によるインパクトを評価するものであること
- ② インパクトを評価・訴求するための指標（KPI）、測定方法及びモニタリング方法等が検討されていること
- ③ 『「社会的インパクト不動産」の実践ガイドランス』（2023.3 国土交通省不動産・建設経済局不動産市場整備課）を踏まえたものであること

### (3) 提案内容のイメージ

例えば、次のような取組の提案が考えられますが、必ずしもこれによらず提案することができます。

- ① ビルの買取再販事業者やビル改修を行う不動産ファンド、コンサルティング会社等による、不動産の改修後のインパクトを評価する独自の指標や基準を策定しようとする提案
- ② 金融機関や投資家等による、不動産の改修事業に対するインパクト・ファイナンスのためのフレームワークを策定しようとする取組
- ③ 既存の独自指標等を具体の改修プロジェクトでケーススタディする等し、独自指標等を改良・高度化しようとする提案

#### (4) 募集の期間

次の期間で募集を行います。

募集期間：令和8年3月23日（月）～令和8年7月17日（金）17時必着

#### (5) 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。

- ・ 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](https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/esg_valueup.html)

- ・ 問い合わせ先

不動産のインパクト改修投資促進に向けたモデル調査事業事務局

e-mail： [hqt-esg\\_impact@gxb.mlit.go.jp](mailto:hqt-esg_impact@gxb.mlit.go.jp)

#### (6) 応募書類一覧

応募者は、次の応募書類を提出してください。

- ・ 提案書
- ・ 提案書に記載の内容を補足する参考資料（任意様式）（提出は任意）

#### (7) 応募書類の提出先・提出方法

- ・ 提出先

不動産のインパクト改修投資促進に向けたモデル調査事業事務局

e-mail： [hqt-esg\\_impact@gxb.mlit.go.jp](mailto:hqt-esg_impact@gxb.mlit.go.jp)

- ・ 提出方法

上記提出先にメールで提出してください。

## 2. 事業の流れ

令和8年3月23日～令和8年7月17日	提案募集
同年7,8月頃	採択・不採択通知の発出
同年7,8月～令和9年2月頃	提案内容ブラッシュアップ
令和9年3月頃	国土交通省への報告・公表

## 3. 応募提案の審査・採択

### (1) 審査・採択の実施体制

応募のあった提案は、(2)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ものを採択します。

なお、採択された提案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」という。）が行います。

## (2) 審査の方法

応募のあった提案は、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、(3)評価の視点を踏まえ評価・審査を行います。必要に応じて、応募者に対して、外部委員会への出席（対面又はWEB）及び提案内容に対する質疑応答への対応等を求める場合があります。

外部委員会の評価を踏まえ、不動産のインパクト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。

## (3) 評価の視点

外部委員会は、応募された提案を次の視点で評価します。

- ① 提案スキームが、インパクトによる価値創造を測るものになっているか
- ② ネガティブ・インパクトを特定できるものであるか
- ③ KPI の設定にあたって、インパクトと経済性との接続の説明を試みているか
- ④ KPI 測定方法及びモニタリング方法等が、継続性、客観性を有するものであるか

## (4) 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。採択された提案は、その概要を国土交通省のプレスリリースにより公表します。

## 4. 採択件数の目安と採択提案への支援等

採択件数の目安は、外部委員会の評価に応じて5件以下とし、採択提案に対する調査・検討費は、採択件数に応じて400万円以上の事務局で定める金額を上限として助成します。

調査・検討費の対象は、提案内容の実現・実証に向けた調査及び検討に係る費用とし、募集開始時点（令和8年3月23日）から業務受託法人が別に定める所定の期日（令和8年度末頃を想定）までに発生した費用に限ることとします。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。

また、採択された提案は、外部委員会の評価を受けた優良な提案として、国土交通省が作成する資料への掲載等により、広く周知させていただきます。

## 5. 成果の報告（令和8年度末時点の報告）

採択された者は、調査・検討結果に係る事項について、業務受託法人に対し、同法人が別に定める報告様式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これを提出してください。

## 6. アンケート・ヒアリングへの協力

応募した事業者は、採択の可否に関わらず、提案の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。

## 7. 情報の取り扱い

### (1) 採択された提案の周知

国土交通省は、5. 成果の報告等により提供を受けた詳細の情報を踏まえ、採択された提案に関する取組の内容を公表資料としてとりまとめ、国土交通省のHPや各種講演会等で公表します。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。

### (2) 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。