

2026年1月15日

各 位

サンフロンティア不動産株式会社
(コード番号：8934 東証プライム)

国土交通省「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」に
当社のリプランニング物件 3 棟が選定されました

サンフロンティア不動産株式会社（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：齋藤 清一）は、国土交通省が公募した「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」（第2期）において、当社のリプランニング®物件3棟の改修計画が、採択モデルに選定されましたので、お知らせいたします。


本事業は、老朽化が進む中小規模のビルを対象に、遵法性や環境性能、安全性の向上を図る改修投資について、その効果や手法を整理・可視化し、バリューアップ改修投資の促進につながるモデルの創出を目的とした、国土交通省の取り組みです。


今回選定された当社リプランニング物件の改修計画は、築年数を重ね、同様の課題を抱える他のビルにも応用可能である点や、実務的かつ再現性の高い改修モデルである点をご評価いただきました。

※「リプランニング®」は、サンフロンティア不動産株式会社の登録商標です。

<選定されたリプランニング物件の改修計画概要> ※国土交通省の発表資料より転載
詳細は[コチラ](#)からご確認ください。

1	Biz Feel KANDA（旧：TRUST VALUE 神田須田町）RN 工事		[外観（応募時）] 
	[物件所在地] 東京都千代田区	[新築年] 1988 年（築 37 年）	
	[延べ面積] 628.06 m 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。			

2	本町ハイエストビル RN 工事		[外観（現在）]
	[物件所在地] 大阪府大阪市	[新築年] 1988 年（築 37 年）	
	[延べ面積] 2502.77 m ²	[階数] 地上 9 階地下 1 階	
	<p>[物件概要・提案概要]</p> <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、違反箇所については是正を行う。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。		
<p>[外部委員会の講評]</p> <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が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観性が担保され、リーシングや売却活動における優位性を確保する。			

3	THE PORTAL IWAMOTOCHO RN 工事		[外観（現在）]
	[物件所在地] 東京都千代田区	[新築年] 1991 年（築 34 年）	
	[延べ面積] 2898.57 m ²	[階数] 地上 9 階地下 1 階	
	<p>[物件概要・提案概要]</p> <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、違反箇所については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。		
<p>[外部委員会の講評]</p> <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。			

当社は、資源の無駄遣いを抑える企業哲学のもと、2001年から既存のオフィスビルの付加価値を創出するリブランニング®（不動産再生）を主軸に据えた事業を展開してまいりました。老朽化した建物を単に建て替えるのではなく、用途や機能、デザイン、環境性能などを総合的に見直すことで高付加価値不動産へと再生し、社会へ還元することを通じて、地域社会、ビルオーナー様、テナント様の笑顔を生み出すことを目指しています。

こうした考えのもと取り組んできた、当社のリブランニング実績は、累計 512 棟（2025 年 3 月 31 日時点）にのぼります。

今回のモデル調査事業においては、環境負荷の低減に配慮しながら、利用者視点に立ったオフィスビル再生を積み重ねてきた当社のノウハウが、本事業の趣旨に合致する実践的な取り組みとしてご評価いただけたものと受け止めています。

当社は今後も、本事業を通じて得られる知見や成果を活かしながら、オフィスビルが抱える課題を解決し、既存不動産ストックの価値向上とともに、持続可能な不動産市場の形成に貢献してまいります。

サンフロンティア不動産株式会社

サンフロンティア不動産株式会社は、東京都心部におけるオフィスビルの再生と活用を中心に事業を展開し、「利を求むるに非ず、信任を求むるにあり。変わるのは自分、お客様視点でお困りごとを解決する。期待以上で応える！」という方針のもと、“世界一お客様に愛されるビジョナリー・カンパニー”を目指しています。

中核の不動産再生事業（リブランニング®）では、ビルの購入から、再生・活用企画、建設工事、テナント誘致、滞納賃貸保証サービス、管理、販売、そして、その後のビル経営に至るまで、一貫した不動産サービスをワンストップで提供しております。事業を通じて、ビル経営者様やテナント様と一体となり、豊かでサステナブルな街づくり、社会づくりに取り組んでいます。

【会社概要】

会社名：サンフロンティア不動産株式会社

代表取締役会長：堀口 智顕

代表取締役社長：齋藤 清一

設立：1999 年 4 月

本社：東京都千代田区有楽町 1-2-2 東宝日比谷ビル 14 階

URL：<https://www.sunft.co.jp/>

サンフロンティア不動産株式会社の最新情報一覧：<https://www.sunft.co.jp/news/>

<本件のお問い合わせ先>

サンフロンティア マーケティング部

TEL：03-5521-1345 / E-mail：media@sunft.co.jp