

エー・ディー・ワークス「U square 高田馬場」の改修事例が 国交省制作の中小ビル改修促進に向けた事例集に掲載

～地域特性を踏まえた用途への改修、グリーンビル認証の取得等が評価～



株式会社ADワークスグループ（所在地：東京都千代田区、代表者：代表取締役社長 CEO 田中秀夫、以下「ADWG」）の子会社で、収益不動産事業を推進する株式会社エー・ディー・ワークス（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：鈴木俊也、以下「ADW」）が改修工事を行い、現在フレキシブルオフィスとして運営している「U square 高田馬場」が、国交省による不動産分野におけるESG投資の促進に向けた取組として募集した「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」の事例集（以下「本事例集」）に採択され、掲載されました。

当社は引き続き積極的に、収益不動産事業を通じた社会課題解決に努めてまいります。

1. 国交省による中小ビルのバリューアップ改修促進に向けた取組

昨今、国内ではバブル期に建設された中小ビルの老朽化が進み、改修時期を迎えています。しかし、オーナーの高齢化や資金確保への不安から、十分な改修や建替が進まず、空室の増加や市場流動性の低下が社会問題として懸念されています。このようなビルが放置されると、将来的に空きビルの増加といった外部不経済につながる可能性もあります。

そんな中、従来の維持管理や修繕だけでは不動産価値の向上は難しく、売却したくても市場での取引が成立しにくい物件となるリスクがあるため、価値を高めるバリューアップ改修の推進が求められています。特に、環境などの社会課題に対応した改修は、賃料向上や安定したテナント確保といった効果が期待される一方、費用対効果や具体的手法が不透明であることから、投資判断が難しく普及が進んでいない状況です。

そこで、こうした課題に対し、国土交通省はモデル調査事業を実施し、中小ビルのバリューアップ改修事例を収集・分析しました。本事例集では、社会課題への対応と価値向上を両立する改修のあり方や、その効果を整理・可視化しており、今後の投資促進と市場活性化への貢献が期待されています。

2. 社会課題対応による価値向上が認められた事例が採択

本事例集の制作にあたり、公募した改修事例の中から外部委員会によって以下の条件に沿うものが採択されました。

- ① 社会課題に対応し、不動産のバリューアップを図る改修であること。
- ② 社会的インパクトについて、ガイダンスに基づくロジックモデルにより対外説明が可能であること。
- ③ 改修により賃料上昇や空室期間の短縮等を通じて物件価値の向上が見込まれ、相対的な競争力の強化を説明できること。
- ④ 物件条件や改修計画（資金・設計・リーシング・運用等）が、他事業者の参考となる汎用性の高い内容であること。

ADW が改修を行った「U square 高田馬場」の事例は、地域特性を踏まえた用途を検討し、ウェルビーイングや生産性向上だけでなく、フレキシブルオフィスとして、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や、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が評価され採択されました。

本事例集への掲載は、ADW が主力事業として取り組んできた一棟収益不動産のバリューアップが、社会的インパクトと不動産価値向上を両立し、他事業者の参考となる汎用性の高いモデルとして位置付けられたことを表します。

当社は、引き続き事業活動を通じて持続可能な社会の実現に向けた課題解決に積極的に取り組んでまいります。

【参考：「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」事例集】

改修事例の詳細については、本事例集をご覧ください。

[〈事例集〉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](#)

以上

本件に関するお問い合わせ：
株式会社 AD ワークスグループ
ブランド&マーケティング戦略部 広報担当
E-mail：pr@re-adworks.com