



2026年2月27日

報道関係各位

株式会社日本政策投資銀行  
株式会社みずほ銀行  
株式会社三井住友銀行  
三井住友信託銀行株式会社  
株式会社三菱 UFJ 銀行

## ゼノベ・ファイナンス普及に向けた金融実務者勉強会

### ワーキングペーパーを公表

株式会社日本政策投資銀行（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：地下 誠二、以下、「DBJ」）、DBJ アセットマネジメント株式会社（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：窪田 昌一郎、以下、「DBJAM」）および株式会社日建設計（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：大松 敦、以下、「日建設計」）は、不動産業界におけるネットゼロの実現を目指し、既存ビルの改修による環境性能向上を通じた CO<sub>2</sub> 削減と不動産価値の両立を図る“ゼノベ”（ゼロ・エネルギー・リノベーション）プロジェクトを推進しています。

この度、“ゼノベ”プロジェクトの一環で、ゼノベ・プロジェクトに対するファイナンスの普及に向けた金融実務者勉強会（以下、「本勉強会」）を開催し、その内容をワーキングペーパーとして公表いたします。

本勉強会は、DBJ、株式会社みずほ銀行（本社：東京都千代田区、取締役頭取：加藤 勝彦）、株式会社三井住友銀行（本社：東京都千代田区、頭取 CEO：福留 朗裕）、三井住友信託銀行株式会社（本社：東京都千代田区、取締役社長：大山 一也）および株式会社三菱 UFJ 銀行（本社：東京都千代田区、取締役頭取執行役員：半沢 淳一）が共同で開催し、オブザーバーとして、DBJAM、一般社団法人不動産証券化協会、国土交通省 不動産・建設経済局 不動産市場整備課が参加しております（事務局：株式会社価値総合研究所）。

#### <エグゼクティブ・サマリー>

- 2050年のカーボンニュートラル実現に向けて、商業用不動産ストックの約8割を占める既存物件の環境性能の向上が必要不可欠。本勉強会では、環境性能の向上と投資採算性を両立する環境改修の取り組みである“ゼノベ”をサポートするファイナンス手法を“ゼノベ・ファイナンス”と定義。
- 日本のオフィスビルストックのボリュームゾーンは築20～40年であり、設備更新時期が到来することから、環境性能向上に取り組みやすい時期。ゼノベには、既存物件の適切な維持管理・機能向上による有効活用や資産価値等の向上、社会分野（S）に対するインパクトに加えて、将来的には、炭素価値を織り込んだ不動産流通市場やエコシステムの形成も期待される。
- ゼノベの普及においては、①経済合理性の壁（例：投資改修の蓋然性確保）、②技術・実行面の制約（例：入居テナントへの影響やテナント退去による損失）、③未成熟な制度・市場環境（例：環境改修に対する理解浸透、経済的評価への接続性）等の課題が存在。
- 金融機関では、①対象物件の特性や修繕・保全状況のエビデンス等を精査し、評価する審査力の向上や、②ゼノベ

改修による環境・ウェルビーイング等のテナント訴求力のあるポジティブなポテンシャルを評価する目利き力の構築が求められる。

- 市場においては、設計値ベースでの削減貢献量の可視化、環境不動産認証制度の普及・促進、投資市場やISSBからの信認の獲得、不動産鑑定評価への環境価値の反映等が複合的に進展することで、我が国の不動産ストック全体の環境性能向上が望まれる。

<関連プレスリリース>

2022年11月11日付 | 日本政策投資銀行グループと日建設計が不動産の環境改修に関する協業を開始

[https://www.dbj.jp/upload/dbj\\_news/docs/81a6040ce306aa098caba3f785123e8f.pdf](https://www.dbj.jp/upload/dbj_news/docs/81a6040ce306aa098caba3f785123e8f.pdf)

2023年6月6日付 | 不動産ストックに対する環境改修投資の促進に向けて

[https://www.dbj.jp/topics/investigate/2023/html/20230606\\_204353.html](https://www.dbj.jp/topics/investigate/2023/html/20230606_204353.html)

2024年6月5日付 | 日本政策投資銀行グループと日建設計 既存オフィスビルのエネルギーを“ゼロ”に近づけるリノベーション“ゼノベ”（ゼロ・エネルギー・リノベーション）プロジェクト始動

[https://www.dbj.jp/upload/dbj\\_news/docs/874b3684005a278ed1735b92c08c74cd.pdf](https://www.dbj.jp/upload/dbj_news/docs/874b3684005a278ed1735b92c08c74cd.pdf)

2024年10月30日付 | “ゼノベ”プロジェクト第一弾「日建ビル1号館」テナントリーシング開始 - 工事現場でお馴染みの「つくし坊や」とコラボした全長14.4mの超大型仮囲い広告も掲出開始 -

[https://www.dbj.jp/upload/dbj\\_news/docs/e8136a32c5fe0a84d11f45d8e35a2df6.pdf](https://www.dbj.jp/upload/dbj_news/docs/e8136a32c5fe0a84d11f45d8e35a2df6.pdf)

2025年4月8日付 | “ゼノベ”プロジェクト 築57年の日建ビル1号館、環境改修を竣工 - ZEB Readyを実現する「環境性能と投資経済性を両立した改修モデル」を検証 -

[https://www.dbj.jp/upload/dbj\\_news/docs/aaf47b08ca874069b1893df39967abd5.pdf](https://www.dbj.jp/upload/dbj_news/docs/aaf47b08ca874069b1893df39967abd5.pdf)

2026年2月27日付 | 金融機関等9社が参画する“ゼノベ”プロジェクト第2号 築34年のオフィスビル 環境改修工事に着工 - ゼノベ・ファイナンスの推進と、既存ビルの環境改修実装モデルの確立 -

[https://www.dbj.jp/upload/dbj\\_news/docs/dbj202602272gou.pdf](https://www.dbj.jp/upload/dbj_news/docs/dbj202602272gou.pdf)