

2026年2月27日

各位

株式会社日本政策投資銀行
DBJ アセットマネジメント株式会社
株式会社日建設計
九州電力株式会社
芙蓉総合リース株式会社
みずほリース株式会社
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

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 —

株式会社日本政策投資銀行（以下「DBJ」）、DBJ アセットマネジメント株式会社（以下「DBJAM」）、株式会社日建設計（以下「日建設計」）、九州電力株式会社、芙蓉総合リース株式会社、みずほリース株式会社、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、（以下「参画各社」）は、「ゼノベ（ゼロ・エネルギー・リノベーション）」プロジェクト※第 2 号案件（以下「本件」）として、日建設計後楽園ビル（東京都文京区後楽 1 丁目 4 番 27 号）の環境改修を実施いたします。

本改修では、オフィス部分で ZEB-Oriented 水準（BEI=0.6 以下）の達成と、運用時の実質消費エネルギー 50% 以上削減を目指す「運用 ZEB」（本プロジェクトにおける呼称）の実現に取り組み、既存ビルの脱炭素と事業性の両立を図ります。

また参画金融機関は、ゼノベ・ファイナンスの普及に向けた金融実務者勉強会等を通じて環境改修の効果可視化やファイナンス実務上の論点整理を進めており、その成果を踏まえ、レンダー／投資家として本件に参画することで、環境改修の実行を金融面から後押しします。



※ 不動産業界のネットゼロ実現に向けた環境改修モデルの構築とその普及・浸透を目的とするプロジェクト

1. ゼノベの取組をサポートするファイナンス手法（以下「ゼノベ・ファイナンス」）を推進

2050 年ネットゼロの実現に向け、不動産業界においても温室効果ガス排出量の削減が求められています。日本の 2030 年までの CO₂ 排出削減目標は 2013 年度比 46% であり、全国のオフィスビルストックの大半を占める築年数の経過した既存ビルの環境性能向上は、ネットゼロ達成に不可欠な取り組みです。

一方で、環境改修の効果が不動産価値や投資経済性として十分に可視化されにくいことが「実行の壁」となってきました。脱炭素社会への移行が進む中、金融機関には、環境性能や改修による温室効果ガス削減効果等の正確な情報の可視化を起点に、不動産の将来価値を評価する判断軸をアップデートし、資金供給を通じて環境改修を後押しする役割が期待されています。

こうした問題意識のもと、DBJ、DBJAM および日建設計は、不動産業界におけるネットゼロの実現に向けて、環境性能と経済価値の両立を目指す環境改修モデルの構築と、その普及・浸透を目的とする「ゼノベ」プロジェクトを推進して

おり、2024年に第一弾として、「日建ビル1号館」（大阪市中央区）が竣工しました。また、民間金融機関とともにゼノバ・ファイナンスの普及に向けた金融実務者勉強会を開催し、実務上の論点整理や金融機関の枠組み検討を行い、環境改修を“実行可能な投資”として成立させるための共通理解を形成してきました。

本件では、ゼノバプロジェクト第1号案件の参画者であるDBJ、DBJAM、日建設計に加え、民間金融機関をはじめとしたレンダー/投資家が参画することで、環境改修を「コスト」ではなく「投資」として成立させる市場形成を後押しし、ゼノバのさらなる発展を推進してまいります。なお、DBJは、本件が日建設計や参画各社との連携を通じて不動産投資市場における環境改修投資の活性化に寄与し、不動産業界のネットゼロ実現に貢献する取り組みであるとして、「特定投資業務（注1）」の一類型である「グリーン投資促進ファンド（注2）」を活用し、本件に資金を供給しました。

（注1）民間による成長資金の供給の促進並びに地域経済の活性化及び我が国企業の競争力の強化を図るため、国からの一部出資（産投出資）を活用して、成長資金を時限的・集中的に供給する業務です。

（注2）2050年ネットゼロを目指す政府の方針等も踏まえ、グリーン社会の実現に資する事業等への取り組みを幅広く支援することを目的として設置した重点分野です。

2. “ゼノバ”プロジェクト第二弾 東京「日建設計後楽園ビル」

●日建設計後楽園ビルについて

「日建設計後楽園ビル」は、地上8階・地下1階建てで、飯田橋駅至近に位置するオフィスビルです。本改修では、オフィス部分でZEB-Oriented水準（BEI=0.6以下）の達成と、運用時の実質消費エネルギー50%以上削減を目指す「運用ZEB」の実現に取り組みます。また、建物の利用者にとっての快適性・ウェルビーイングにも配慮し、共用部を含めた空間価値の向上を図ります。

<物件概要>



所在地	東京都文京区後楽1丁目4番27号
構造・規模	SRC造・地下1階 地上8階 主な付帯設備：駐車場 15台
延床面積	6,283.04㎡（1,900.62坪）
基準階貸室面積	565.8㎡（171.15坪）
竣工年月	1992年3月
工事完了予定	2027年5月
設計・監理	株式会社日建設計
耐震関連	新耐震基準

<改修イメージ>

汎用性の高い省エネ技術として、窓の断熱性能向上を中心とした外皮改修等により空調負荷を低減します。あわせて、運用状況を踏まえた負荷条件の適正化等により、運用時のエネルギー消費量の削減を図ります。

また、「運用 ZEB」の実現に向けて、涼しい季節には換気窓を手動で開けることで自然換気を促し、自然換気のお知らせランプ等を通じて、利用者の環境配慮行動を後押しします。

さらに 1 階は、テナント区画とオフィス専用ラウンジを計画し、間仕切りにより機能を分けます。オフィス専用ラウンジは、集中して仕事をする場所、イートインスペース、外部ゲストとの打合せやイベント開催等、多様な使い方を受け入れる共用拠点として整備し、テナントのウェルビーイングの向上や生産性・利便性の向上につなげます。



<関連プレスリリース>

2026年2月27日付 | ゼノバ・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

https://www.dbj.jp/upload/dbj_news/docs/dbj20260227wp.pdf

<ファンド概要>

名称	(合) Green Building Ecosystem2
ファンド総額	約 65 億円
レンダー	三井住友銀行、三菱 UFJ 銀行
投資家	九州電力、日建設計、日本政策投資銀行、芙蓉総合リース、みずほリース、三井住友信託銀行

