

2024 年 6 月 5 日

報道関係各位

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

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”プロジェクト（ゼロエネルギーリノベーションプロジェクト）始動

国内不動産の大部分を占める既存オフィスビルの環境性能向上を目指す
“ゼノベ”プロジェクト第一弾は大阪の「日建ビル 1 号館」 2025 年 3 月竣工予定

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:草薨 健、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「ゼロエネルギーリノベーションプロジェクト」を“ゼノベ”と称して、“ゼノベ”プロジェクトの第一弾として、大阪の「日建ビル 1 号館」の環境改修を実施いたします。

すべてのビルは、
地球を救うビルになれる。

古いビルのエネルギーを「ゼロ」に近づけるためのリノベーション。
私たちはそれを「ゼノベ」と名付けました。

エネルギーに関する新しいテクノロジーは、毎日のように発明されています。
最新の設備をとり入れた新しいビルが建つ一方で、
いまこの社会にたくさんある古い建物たちを変えていくことも
より大きく未来を変える活動になるのではと考えます。

新しい時代に求められる部分だけ、新しくしていくリノベーション。
その意志に賛同してもらえるすべての人々と今後、
#Team ゼノベ というチームを組みたいとも考えています。

いまあるものを大事にしながら、未来を想い、環境にやさしく、働く。
そんな場所で働くことも、これからの時代大きな価値になる気がしています。

すべてのビルは、地球を救うビルになれる。
プロジェクト第一号、大阪からはじまります



ゼノベ

ZERO ENERGY RENOVATION

1. 輪を広げ、既存ビルのエネルギー削減に取り組む―“ゼノベ”プロジェクトの目的

2050 年ネットゼロの実現に向けて、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%です。この目標達成に向けて、特にオフィスビルをはじめとする商業用不動産の環境性能向上の重要性が高まる中、全国のオフィスビルのストック面積のうち、約 90%弱が築 10 年以上、約 70%弱が築 20 年以上の既存ビルとされています。建築物分野の消費エネルギー削減目標のうち、既存ビルの改修は約 30%弱を占めており、既存ビルの環境性能向上は、不動産業界におけるネットゼロ達成に不可欠な取り組みとなります。

建築工事費の高騰や建築物の建て替えに伴う環境負荷も懸念される中、資源の有効活用を目指す“ゼノベ”プロジェクトを推進し、本プロジェクトの社会的意義や活動に賛同いただける方々と共に“ゼノベ”の輪を広めていきたいと考えています。

2. “ゼノベ”プロジェクト第一弾 大阪・淀屋橋「日建ビル 1 号館」

DBJと日建設計は、“ゼノベ”プロジェクトの第一弾として、DBJAM が組成・運用を行う合同会社 Green Building Ecosystem（以下「本ファンド」）を通じて、大阪・淀屋橋に所在する築 55 年のオフィスビル「日建ビル 1 号館」を取得し、環境価値（ZEB Ready の達成）と経済価値（投資リターンの確保、不動産価値の向上）の両立を目指す環境改修を実施いたします。

断熱性能の向上、空調システムの容量と仕様の見直し等、環境負荷を低減させる効果的な施策の組み合わせにより、ZEB Ready を達成し、建築・ファイナンス・ESG 等の知見やノウハウを相互に活用した環境改修を推進し、不動産市場における新たな付加価値の創造を目指します。

DBJ、DBJAM および日建設計の 3 社は、2022 年 11 月に、各社の不動産関連事業の強化および国内不動産業界における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・浸透を目的とする協業（以下「本協業」）を開始し、“ゼノベ”プロジェクトは本協業に基づく取り組みの一環となります。

【対象不動産】

物件名	日建ビル 1 号館	
所在地	大阪府大阪市中央区高麗橋4丁目6号12番	
アクセス	大阪メトロ御堂筋線「淀屋橋」駅徒歩5分	
構造・規模	SRC造・地下1階 地上7階	
用途	事務所	
築年月	1968年7月	

日建設計は、本協業を通じて蓄積した環境改修のノウハウを活用し、都市と建築のネットゼロを先導することで、新しい社会ニーズに応える多様な価値を創造する「社会環境デザイン」の実現を推進してまいります。

DBJ グループは、不動産証券化分野における投融資等の実績・ノウハウを活用し、日建設計との事業展開および環境改修モデルの普及・拡大を進めるとともに、民間金融機関等と連携して、お客様のニーズに対応し、不動産金融市場の更なる活性化を支援してまいります。なお、DBJ は、“ゼノベ”プロジェクトの始動が、日建設計の業務領域の拡大ならびに不動産業界のネットゼロ達成に資する取り組みであるとして、本ファンドに「特定投資業務（注 1）」の一種型である「グリーン投資促進ファンド（注 2）」を活用することといたしました。

（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。

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

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

＜本プレスに関するお問い合わせ先＞

株式会社日本政策投資銀行 アセットファイナンス部

電話番号 03-3244-1714

DBJ アセットマネジメント株式会社 不動産運用部

電話番号 03-3241-5387

株式会社日建設計 広報室

電話番号 03-5226-3030