



ZERO ENERGY  
RENOVATION



ZERO ENERGY  
RENOVATION

## — INDEX —

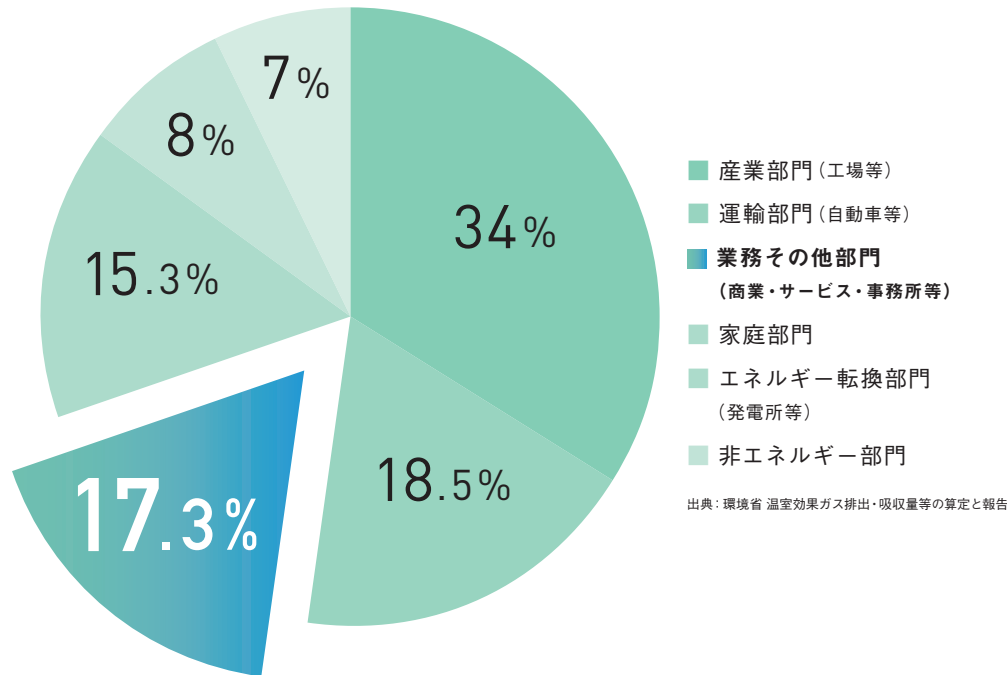
---

- p04 ネットゼロに向けた現状データ
  - p06 INTERVIEW
  - p10 「#ゼノベ」って知ってる？
  - p12 プロジェクト第一弾 ゼノベプロジェクト概要
  - p14 プロジェクト第一弾 敷地概要
  - p15 プロジェクト第一弾 周辺環境
  - p16 プロジェクト第一弾 建築計画
  - p20 プロジェクト第一弾 環境改修計画
  - p22 「#ゼノベ」の未来
- 

すべてのビルは、  
地球を救うビルになれる。

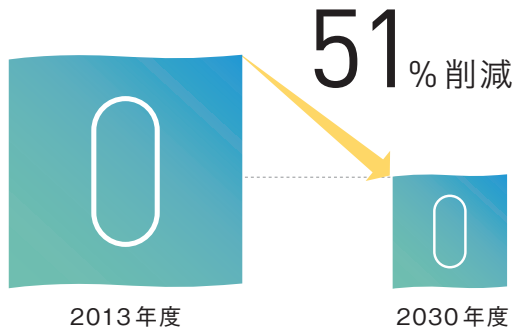
## なぜいま、既にある建物たちを 環境にやさしく“ゼノベ”するのか？

CO<sub>2</sub>の排出量（電気・熱配分後）2022年度



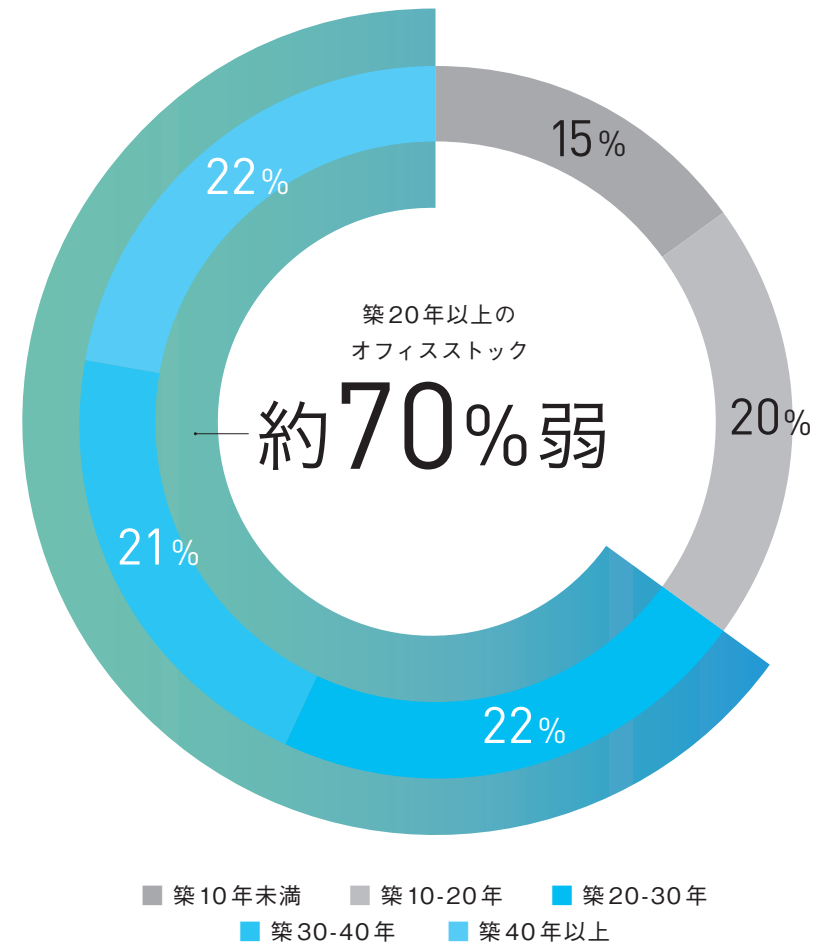
業務部門の  
2030年の  
CO<sub>2</sub>削減目標

出典：環境省 ZEB普及目標とロードマップ



2050年の「ネットゼロ」実現へ向けて、日本は業務部門における温室効果ガスを、2030年までに2013年度比で51%削減することを目指しています。そんな中で課題とされているのが、オフィスビルの環境性能向上です。現在、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」の既存ビルとなっています。削減目標達成のためには、こうした既存ビルの環境性向上が必要不可欠なのです。

東京都区部、名古屋市、大阪市、主要都市の  
築年数別オフィスストック量（2021年時点）



出典：価値総合研究所作成 不動産ストックに対する環境改修投資の促進に向けて

# INTERVIEW

## 不動産業界のネットゼロ実現に向け 立ち上がった3社の想い

不動産業界において、温室効果ガス排出量の削減目標を達成するために、既存ビル環境性能向上の重要性が高まっています。こうした潮流の中でスタートしたのが、環境改修モデルの構築および普及を目的とした「ゼロエネルギーリノベーションプロジェクト(ゼノベ)」です。日本政策投資銀行、DBJアセットマネジメント、日建設計3社の担当者が、この新プロジェクトを始動するに至った背景について、ご紹介いたします。



株式会社日本政策投資銀行  
アセットファイナンス部長  
辻 早人

## 環境価値と経済価値を両立する 不動産エコシステムの構築を目指し 不動産セクターにおける「ネットゼロ」実現に貢献します

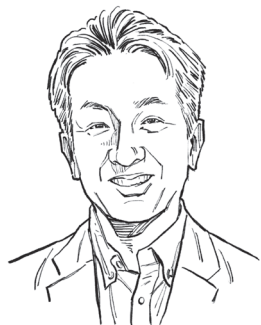
「気候変動問題が、速やかに解決すべき社会課題であることは、既知の事実です。いま日本は、2030年までにCO<sub>2</sub>排出量を46%削減し、2050年までに温室効果ガスの排出量を正味ゼロにする『ネットゼロ』を目指している最中です。こうした社会潮流の中で不動産・建築業界においても、目標達成に向けた取り組みが求められています。特に全国のオフィスビルのストック量の大半を占める既存ビルの環境性能と経済性の両立を実現する改修モデルの構築・普及を目指す『ゼロエネルギーリノベーションプロジェクト(=「ゼノベ」)』は、不動産セクターのネットゼロ実現において意義のある取り組みと考えています。

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』の既存ビルだと言われており、不動産セクターのネットゼロ達成には、既存ビルのエネルギー消費量の削減が不可欠です。

海外では、これに関して規制強化の動きが拡大しています。例えば、欧州では、ビルのエネルギー効率性をA~Gの7段階で評価す

るEPC(Energy Performance Certificates)が導入され、Fランク以下の商用不動産の賃貸が禁止されている他、ニューヨーク市では、一定規模以上の建築物にCO<sub>2</sub>排出量の上限值を設定し、超過した場合には罰金が課せられます。まさに、環境性能が市場経済にダイレクトに影響を及ぼす世界とも言えます。先行する海外潮流を受けて、国内においても今後規制強化の動きが強まる可能性があります。

既存ビルの建て替えは、工事費の高騰や解体・資材調達等に伴う環境負荷の観点から容易ではない一方、改修においても費用対効果が不透明です。我々は、金融機関として、環境改修による費用対効果の実証を進めることで、不動産投資市場においても魅力的なビルへの再生、ビルオーナー様や投資家の投資意欲の向上により、ビルの環境性能が経済的な価値に反映されるエコシステムの構築を目指しています。今回の『日建ビル1号館』を皮切りに、多くの市場関係者に『ゼノベ』のコンセプトに共感頂くことが、目標達成への近道だと考えています。』



## INTERVIEW 02

Takahisa Seki

DBJアセットマネジメント株式会社  
執行役員 不動産投資本部長

関 尚久

### 既存ビルの価値向上を行いながら 環境配慮へのニーズの顕在化を促し 社会的意義と経済合理性の両立を目指します

「最新の環境配慮技術を組み込んだ大規模ビルの建設が進む一方で、既存ビルに対して気候変動問題に対応した機能を付加する環境改修に注目が集まっています。ただ、環境改修を行うにあたっては、改修することによる賃料上昇の見込みとコスト面に課題があると考えています。そこで我々が始動したのが、しっかりとコストバランスを考慮した上で、現実的に環境改修を推進していくプロジェクト『ゼノベ』です。

環境対応の改修において、オーナー様サイドから見れば、技術的に困難という場面は少なく、むしろ、環境に配慮したいという気持ちはありながらも、投資に対する資金回収が行えるか明確ではないため、投資に踏み切れないという点がハードルとなっています。

一方、ビルを使うテナント様にとっては、環境配慮に対するニーズは顕在化する途上にあると言えます。当然ながら最新のビルは環境認証を取得するなどの環境配慮への姿勢が重要視されており、環境対応を行うこと

による競争優位性は生まれています。しかし、中規模ビルの場合は、環境に配慮した改修がなされているビルとそうではないビルを比較したくても、マーケットが広がっていないため選択肢が限られているのが現状です。昨今の潮流からも、環境に配慮しているビルを選びたいというニーズは十分にあると考えています。環境に良いビルに入居していることに付加価値を見出したいというニーズを顕在化するために、環境配慮を行う改修を『ゼノベ』という言葉で括ることで、背中を押してあげることも、本プロジェクトの目的であり、意義であると言えるでしょう。

アセットマネジメントの立場としては、不動産を持っているオーナー様に対しては環境への対応を働きかけながら、テナント様にはそのビルに「かっこいいから入りたい」と思っただけのような運用の両面を進めていくことが役割と考えています。また投資家も、環境という社会的な意義とリターンが合えば、より投資に前向きになれるでしょう。」



## INTERVIEW 03

Kiyoyoshi Okumori

株式会社日建設計  
取締役 常務執行役員  
都市・社会基盤部門統括

奥森 清喜

### 「ゼノベ」の輪を広げ、 環境改修がもたらす 持続可能な未来を実現します

『ゼノベ』プロジェクトは、日建ビル一号館を出発点として、大阪から全国各地へと展開していく予定です。都市部では、新築、大規模ビルも多く、そのほとんどは環境対応していることが一般的になりつつありますが、既存ビル、特に中小規模のビルの環境改修は、まだ十分に進んでいない状況であります。

環境改修が進みにくい理由として、技術的な課題に対する解決が必要な一方で、改修費用の問題が大きく影響しています。環境改修において、技術的な課題を解決しつつ、改修費用とエネルギー削減の適切なバランスをマネジメントすることが最も重要なポイントであると考えています。

また、我々は、すべてのビルに画一的な改修を施すのではなく、それぞれの建物が持つ個性に配慮しながら、可能な限りエネルギー消費を削減し、かつ快適なオフィス環境を提供することを目指しています。例えば、今回の改修では機械による換気ではなく、テナント様に窓を開けていただいて換気を行う設計

を採用しています。一見すると、時代遅れに感じられるかもしれませんが、このシステムには、テナント様自身の手で環境問題に積極的に関与していただきたいという想いが込められています。日々の小さな『当たり前』を積み重ねること、そしてテナント様にも環境にやさしい行動を促すことで、既存ビルのエネルギー消費を可能な範囲で削減できれば、ネットゼロの実現に確実に近づくと確信しています。

環境改修の重要性や技術的なアプローチはすでに広く認識されていますが、『ゼノベ』という取り組みはまだ広く普及していません。技術的な取り組みと共に、金融的なアプローチの道筋を作り、『ゼノベ』を一つのムーブメントにつなげ、環境改修のマーケットの拡大を行い、既存ビルのエネルギー削減を推し進めていきます。そして、このプロジェクトの社会的意義に共感していただける方々と共に、『ゼノベ』の輪を広げていきたいと考えています。」



ZERO ENERGY  
RENOVATION

「#ゼノベ」

って

知ってる？

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使用量を  
「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。

ZERO ENERGY RENOVATION

#ゼノベ

## 大阪・淀屋橋 日建ビル1号館 「ゼノペプロジェクト」

これから全国に広がっていく「ゼノペプロジェクト」の第一弾として、大阪・淀屋橋に所在する1968年竣工のオフィスビル「日建ビル1号館」の環境改修から始動。私たちが蓄積してきた豊富なノウハウに最新の知見を加え、エネルギー消費量の50%以上の削減を達成します。環境にもワーカーにもやさしく「ゼノペ」されたオフィスにご入居いただくこと。それは、働く時間をより豊かなものにしていただくとともに、ネットゼロ社会の実現に向けた貢献にも繋がります。



## 「ゼノベ」による、 築56年のオフィスビルのバリューアップ

今回「ゼノベ」を行う「日建ビル1号館」は、地上7階、地下1階建て。大阪で長年にわたって伝統的なオフィス街の役割を担ってきた「淀屋橋～本町エリア」にある1968年竣工のビルです。大阪メトロ淀屋橋駅と肥後橋駅に挟まれた場所に位置するため、通勤はもちろん外回りの営業などを行う上でも、非常に利便性に優れています。また周辺には商業施設も充実しており、仕事帰りの買い物や飲食などがしやすいのも特徴です。

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・地上7階 地下1階
用途	事務所
築年月	1968年7月
敷地面積・延床面積	699㎡・4,046㎡



## 多様な文化が息づく、大阪を代表する 経済・文化の中心地に位置する好立地

古くから商人の街として栄えてきた「淀屋橋～本町エリア」は、現在も大阪に本社を構える有名企業が多数存在する、政治経済の要所であり続けています。ビジネス街としてのステータスが高いこともあり、東京に本社を置く大手企業が西日本進出の拠点に選ぶことも少なくありません。周辺に大規模な商業施設も多く、働きやすい当エリアにオフィスを構えることは、有能な人材の獲得にも繋がっていくはずです。



### 中央区

多様な文化が息づく、大阪を代表する経済・文化の中心地であり、地域の活動も活発で、昔ながらのコミュニティが育まれています。

### 御堂筋

大阪市の都心部を南北に縦断するメインストリート。周辺には、数多くの商業施設が軒を連ね、有名企業の本社も少なくありません。



### 淀屋橋～本町エリア

大阪の中心地と言える地域。交通の利便性が高く、御堂筋沿いにあるオフィスエリアには、伝統あるビジネス街が広がっています。



竣工当時の  
意匠を継承しつつ  
新しい時代の  
オフィス環境を

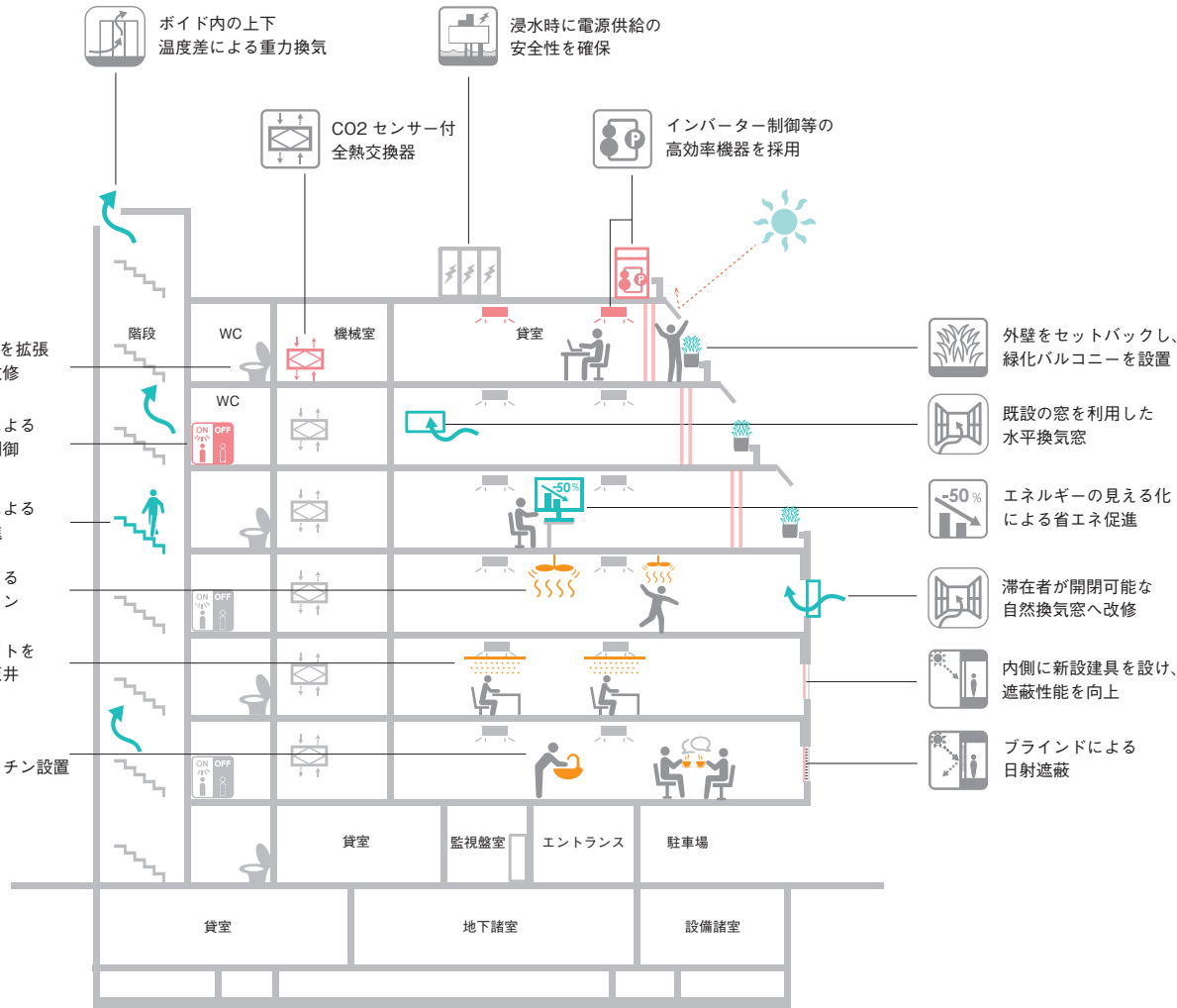
56年の歴史を持つオフィスビルに新たな命を吹き込むにあたり、私たちが大切にしたのは、ビル竣工に携わった先人たちの意志、彼らが創造した色褪せることのない想いを引き継ぐこと。そして何より、環境にも人にもやさしい建物としてバリューアップを実現することです。いかせるものはいかながら、新しい時代に求められる室内環境を作る。それこそが「ゼノベ」の本質と言えるでしょう。





竣工時のデザインをいかしつつ、これからのワークスタイルにあわせた快適な空間を実現。断熱性や空調の向上など環境への配慮も行います。

## 環境への配慮と働きやすさを両立し、 ワーカーの行動変容を後押しする



汎用性の高い省エネ技術として、断熱性向上、空調機器のダウンサイジングおよび高効率化などを行います。また自然換気が行えるよう、南面の窓を開閉可能としているのも特徴です。ご自身の手で自然換気を行っていただくことを通じて、環境にやさしい行動を促していくことがねらいです。もちろん、テナント様にとって働きやすい環境を整えるため、ウェルビーイングや快適性に繋がるオプションもご用意しております。



### Change for Zero Energy Building

ビルの特性にあわせた適切な省エネ手法を採用し、環境によりオフィス空間を実現します。



### User's Action for Carbon Neutral

ユーザーの意思で省エネに取り組むことができる仕組みを採用し、ネットゼロに向けた行動変容に繋がります。



### Choice for Wellness

ユーザー個々のニーズに合わせた多様なオプションメニューを用意し、ウェルビーイングの向上に繋がる環境をサポートします。



(※はオプション)

私たちは、「ゼノベ」を広め、  
将来的には意志や活動に賛同いただける方々と一体となって

「ゼノベ」の輪を広めていきたいと考えています。

気候変動問題が大きな社会課題として注目を集める中、

いま必要とされているのは、

限られた資源を有効活用する具体的なアクションです。

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。

プロジェクト第一号、大阪から一緒にはじめてみませんか？

# 「#ゼノベ」の 輪を 広めていきます

 ZERO ENERGY  
RENOVATION