

2026年2月27日

株式会社三菱UFJ銀行

本邦金融機関にて実施したゼノベ・ファイナンス普及に向けた 金融実務者勉強会に係るワーキングペーパーを公表

株式会社三菱UFJ銀行（取締役頭取執行役員 半沢 淳一^{はんざわ じゅんいち}、以下 当行）は、金融サービスを通じて社会課題の解決に貢献し、その結果として企業価値が向上することをめざし、社会的価値と経済的価値を両輪で追及しています。

そのような取組みの下、不動産ファイナンスの領域においては2024年2月、「社会的インパクト不動産」への投融資に係る枠組みを構築するため、不動産投融資における社会的インパクトの特定および測定を目的としたKPI^[1]リストを策定。初号案件として「QOLファンド」^[2]に投融資実行する等、不動産経済価値と非財務価値（社会的インパクト）に関する取り組み・普及活動を強化して参りました。

このような取組みの一環として、この度、株式会社日本政策投資銀行（代表取締役社長 地下 誠二^{せいち}、以下「DBJ」）を主催者とする、ゼノベ・プロジェクト^[3]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「本件」）の内容をワーキングペーパーとして公表いたします。

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

本件は、DBJ、当行、株式会社みずほ銀行（取締役頭取 加藤 勝彦^{かとう まさひこ}）、株式会社三井住友銀行（頭取 CEO 福留 朗裕^{ふくるとめ あきひろ}）、および三井住友信託銀行株式会社（取締役社長 大山 一也^{おおやま かずや}）が共同で開催し、オブザーバーとして、DBJ アセットマネジメント株式会社（代表取締役社長 窪田 昌一郎^{くぼた しょういちろう}、以下「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。

株式会社三菱 UFJ フィナンシャル・グループは、「世界が進むチカラになる。」をパーパス（存在意義）と定め、持続可能な環境・社会の実現を目指し、お客さまをはじめとする全てのステークホルダーの課題解決のための取り組みを進めています。本邦の不動産領域における様々な課題解決を推進することで、不動産の価値向上と企業の持続的成長に、より一層貢献してまいります。

[1] 2024 年 2 月 28 日「社会的インパクト不動産」に係る KPI リストの策定について

https://www.bk.mufig.jp/info/pdf/kpi_formulation.pdf

[2] 2025 年 7 月 10 日「社会的インパクト不動産」に係る KPI リストの実証について（「QOL ファンド」へ投融資）

<https://www.bk.mufig.jp/news/news2025/pdf/news0710.pdf>

[3] ゼノベ・プロジェクトは、DBJ、DBJAM および株式会社日建設計（代表取締役社長：大松 敦、以下「日建設計」）が推進しているプロジェクトで、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 CO2 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）”プロジェクトのことです。

以 上