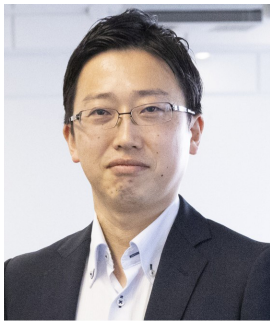
ゼノベ・ファイナンス推進の社会的背景と、金融視点での実務的課題認識及びその解決に向けた展望

第1弾「ゼノベ・ファイナンス普及に向けた金融実務者勉強会」の開催概要



北川 哲
株式会社価値総合研究所
不動産投資調査事業部
副主任研究員

はじめに ゼノベ・プロジェクトの変遷と勉強会の開催経緯

2050年カーボンニュートラル実現に向け、我が国の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向上が喫緊の課題となっている。建築物分野の消費エネルギー削減目標において、既存ビル改修による削減が約30%を占めることからも、新築物件への対応だけでは不十分であり、膨大な既存ストック、とりわけ築古ストックへの対策が不可欠である。

そのため、株式会社日本政策投資銀行では、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）プロジェクトを推進している。

現状、不動産オーナーにとって環境性能向上が必ずしも短期的な経済的メリットに直結していないという課題は広く認識されている。しかし、脱炭素社会への移行という不可逆的な潮流の中、金融機関側では、不動産の将来価値を評価する上での判断軸そのものを変革させていくことが求められている。その変革の中核となるのが、個々の不動産が持つ環境性能や、改修によるGHG排出量の削減効果といった「正確な情報の可視化」である。これらの情報は、今後金融機関がファイナンスを通じて築古ストックの

性能向上・収益改善を支援する上で、極めて重要な判断材料になると考えられる。

こうした背景から、不動産セクター全体におけるGHG排出量の削減や不動産事業者側の環境改修の取組みを後押しするファイナンス手法の構築が求められる。この構築に向け、業界として広く知見を集約し、金融機関としての実務的課題を整理するとともに、効果的な施策を協議するため、主要銀行の実務者による勉強会を開催するに至った（**図表1**）。

＜勉強会参加者＞

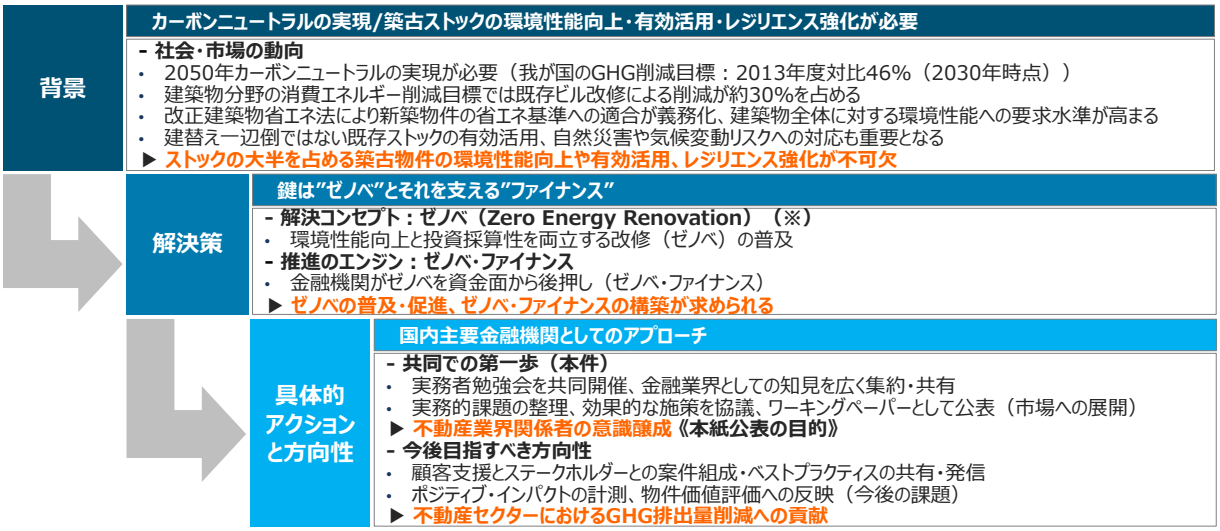
（株）日本政策投資銀行、（株）みずほ銀行、（株）三井住友銀行、三井住友信託銀行（株）、（株）三菱UFJ銀行　※オブザーバー：DBJアセットマネジメント（株）、（一社）不動産証券化協会、国土交通省 不動産・建設経済局 不動産市場整備課

勉強会は、建築物の環境性能に係る基礎情報や金融上の論点整理等を行うStep1と、具体的な施工内容、コスト、対象物件の条件、収益への影響等のとりまとめを行うStep2、今後のゼノベ・ファイナンスに係る取組みの方向性について検討するStep3の3段階・全5回で実施した（**図表2**）。

勉強会では、環境性能に関する政策的位置付けや脱炭素に係る社会潮流といった基礎情報に加え、不動産事業者や金融機関における課題認識とその解決に向けた参加金融機関としての考え方を共有・議論するとともに、その結果をワーキングペーパーとしてとりまとめた。

本稿では、本勉強会における議論の結果（社会的背景や実務上の課題、解決の方向性等）を紹介するが、築古ストックの環境性能向上は業界全体として取り組んでいくべきものであることから、金融機関を含む不動産業界関係者全体の意識醸成を目的としてワーキングペーパーの概要は勉強会参加各金融機関のHPで公表されているため、関心ある方はご覧いただければ幸いである。

図表１：ゼノベ・ファイナンス普及に向けた金融実務者勉強会の開催背景

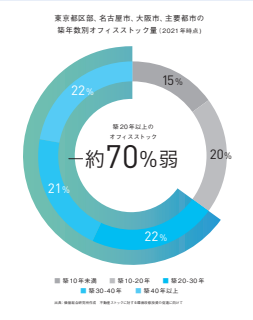


出所：価値総合研究所作成

「ゼノベ・プロジェクト」の紹介

日本政策投資銀行は、国内不動産業界におけるカーボンニュートラルの実現に向けて、既存オフィスビルの環境改修モデルの構築・普及を目的とする協業を日建設計との間で2022年11月に開始した。2023年6月には、環境改修に関する調査レポートを発表している。

協業の第1号案件は、“ゼノベ”プロジェクト第1弾として、大阪・淀屋橋の「日建ビル1号館」を対象に、DBJアセットマネジメント（株）が組成・運用する合同会社Green Building Ecosystemを通じて取得し、2024年6月より環境改修を実行。改修コンセプトとして、①断熱性能の向上や空調容量の見直しや高効率化、照明LED化等を組み合わせた環境改修を行い、ZEB Readyを達成、②天井高の確保、共用部（エントランス、EVホール、WC）のリニューアル等、周辺の競合物件や同水準の築浅オフィスビルと比較して、遜色ない水準の空間スペックを確保するマーケットにおける競争力向上、③外壁のリニューアルやセットバックによる屋外バルコニー新設等を通じて、利用者のウェルビーイング向上を図るとともに、物件の付加価値を高めるブランディングを展開。



出所：株式会社日建設計および株式会社日本政策投資銀行

なお、ゼノベの実施やそれに伴うBELS認証取得を通じて、建物の性能・物件価値等に対して以下のメリットが想定される。

①【光熱費削減】
エネルギー消費量の削減に伴い、建物の運用にかかる光熱費を削減することが可能

②【健康・快適性・生産性向上】
自然エネルギーの適切な活用、用途に配慮した空調や照明の制御等により、省エネを実現しつつ快適性・生産性を向上させることが可能

③【不動産価値・企業価値向上】
環境・エネルギーに配慮した建物は、他の一般的な建築物と比較して不動産価値の向上、街としての魅力の向上等に繋げることが可能

④【事業・生活・地域の継続性向上】
災害等の非常時において必要なエネルギー需要を削減することができ、さらに再生可能エネルギーの活用により、部分的にエネルギーの自立を図ることが可能

⑤【環境・省エネ意識の啓発】
エネルギーの見える化により、省エネ運用の改善効果が期待できる環境・省エネ意識の啓発が可能

図表２：勉強会の取組みステップ・スケジュール

取組ステップ	日程		内容
Step1) ● 基礎情報や事例検証、金融上の論点整理 **Step2)** ● 具体的な施工内容、コスト、対象物件の条件、収益への影響、耐用年数の考え方等とりまとめ **Step3)** ● 今後のゼノベ投融資に係る取組みの方向性を検討	第1回	2025.2.6（木）	• BEI、BELS認証の実務、ゼノベプロジェクトの紹介
	第2回	2025.3.10（月）	• ゼノベ改修の具体的なコスト・効果の検証（事例検証） • 金融上の論点整理 • 今後の進め方や内容に関する意見交換
	第3回	2025.6.24（火）	• 建築物の長寿命化に関する改修事例 • 耐用年数に関する鑑定評価・ER等における考え方
	第4回	2025.8.25（月）	• 前回及びこれまでの振返り • とりまとめ方針や今後に向けた意見交換
	第5回	2025.10.15（水）	• 残存する論点に対する情報提供及び意見交換 • 最終とりまとめ（ワーキングペーパー）

出所：価値総合研究所作成

1. 社会的背景と不動産事業者における課題

<ゼノベ・ファイナンスが必要となる社会的背景>

本章ではまず、ゼノベ・ファイナンスが必要となるマクロな社会的背景について概説する。

まず、脱炭素化に係る不動産を取り巻くステークホルダーの意向の変化がある。テナントサイドでは、環境負荷低減に係る性能に対する意識変化が起こっている。一方、投融資サイドでは、サステナビリティ対応が投融資の重要な判断基準となり、環境配慮が図られていない建築物は、今後、需要が見込めなくなると考えている。これを受け、オーナーサイドでは環境負荷低減を図った建物の供給が求められており、設計・建築サイドでは、材料調達時・建設時等の排出量開示への協力及び排出削減対応が必要になる。

一方、建築費の高騰も重要な潮流である。建築費単価は上昇が続き、今後もさらなる不動産価格の上昇が見込まれる。建替えに伴う建設コスト負担がビルオーナーにとって重荷になっていることが考えられる上、建替えに伴う環境負荷（新築に伴うアップフロントカーボンの排出）も踏まえると、既存ストックの環境性能向上を図る改修が進展しやすい可能性がある。

次に、マクロな視点からみた、我が国の不動産ストック全体が抱える課題がある。オフィスストック量を都市別にみると、築30年以上のオフィスビルの割合（2021年時点）は、面積ベースで40～50％程度と市場の中心を占め、築40年以上に限定した場合でも、20～30％程度と築古比率は高いことが窺える。

オフィスビルのボリュームゾーンである築20～40年の物件は設備面の大規模更新時期を迎えるため、不動産事業として経済性を確保しつつ、ストックの環境性能向上を目指すには取り組みやすい時期にある。

また、J-REITのオフィス保有物件数をエリア別にみると、都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）や周辺18区（上記5区以外）が全体の6割以上を占め、エリアによって築古比率に差がみられる。オフィスビルでは相当数の物件が既に築30年を超えている状況が確認されるが、今後10年を考えると、その割合はさらに上昇していく見込みである（**図表3**）。

2001年のJ-REIT開設以来、四半世紀にわた

り不動産投資市場が発展し、資産規模60兆円まで成長するところとなった。その中で、J-REITが保有するオフィスビルストックでみても相応の築年数の物件を抱えることとなり、今後、老朽化に対応するための資本的支出（CAPEX）の増大という課題に直面している。不動産事業としての経済性を確保しつつ、不動産ストックの環境性能向上を効率的に進めるための、築古物件に対する適切な改修投資とそれを支えるファイナンスの普及がより一層求められると言える。

＜不動産事業者における環境改修投資の課題＞

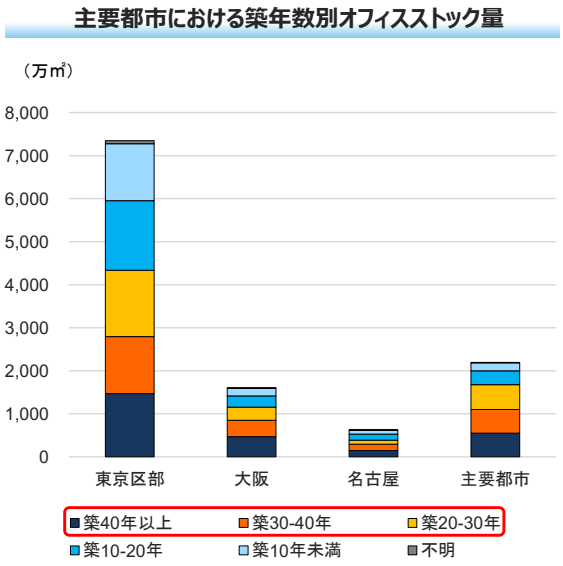
次に、勉強会では、参加金融機関各行にて、不動産デベロッパー、ゼネコン、上場REIT、不動産ファンドマネジャー等の各行取引先の不動産事業者に対して、既存物件の環境改修に対するスタンスや課題をヒアリングした。その結果、不動産事業者による環境改修投資について、①経済合理性の壁、②技術・実行面の制約、③未成熟な制度・市場環境に課題があることが整理された。

最も根源的な課題は、環境改修に要する追加投資が、明確な経済的リターンとして十分に回収できる見通しが立てにくい点にある。それは、テナントの賃料への転嫁、または不動産取引市場における価格への反映、いずれにおいても同様である。

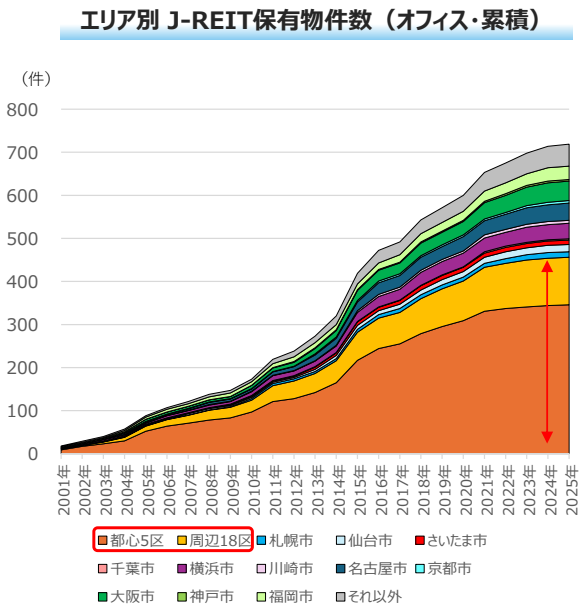
技術・実行面の制約という観点では、テナントの移転や一時空室等に係る手間・コストの問題に加え、劣化・管理状況を明らかにするための詳細調査が必要となる一方、その調査の結果、工事実施が困難となる可能性もあることから、オーナーが躊躇してしまうことも問題となっている。

また、それらのボトルネックを解消するための制度・市場環境も未だ発展途上にあることから、多くの事業者（オーナー）において、環境性能向

図表３：主要都市における築年別オフィスストック量、エリア別 J-REIT 保有物件数



出所：「不動産ストックに対する環境改修投資の促進に向けて」（2023 年 6 月）
※ 日本政策投資銀行、DBJ アセットマネジメント、価値総合研究所および日建設計による共同調査
※ 本参考資料は上記調査結果（一部非公表資料）から抜粋



出所：Prop Tech plus 株式会社 REITDB サービスをもとに価値総合研究所作成

上の必要性は認識しつつも計画の自由度が高い新規開発が優先され、特に事業採算性の確保が難しい中小ビルの環境改修の優先順位は劣後となる構造的な問題が生じていると言える(**図表4**)。

2. 金融機関における実務的課題と解決策

本章では、ファイナンスを担う金融サイドの実務的課題と解決策を深堀した結果を説明する。

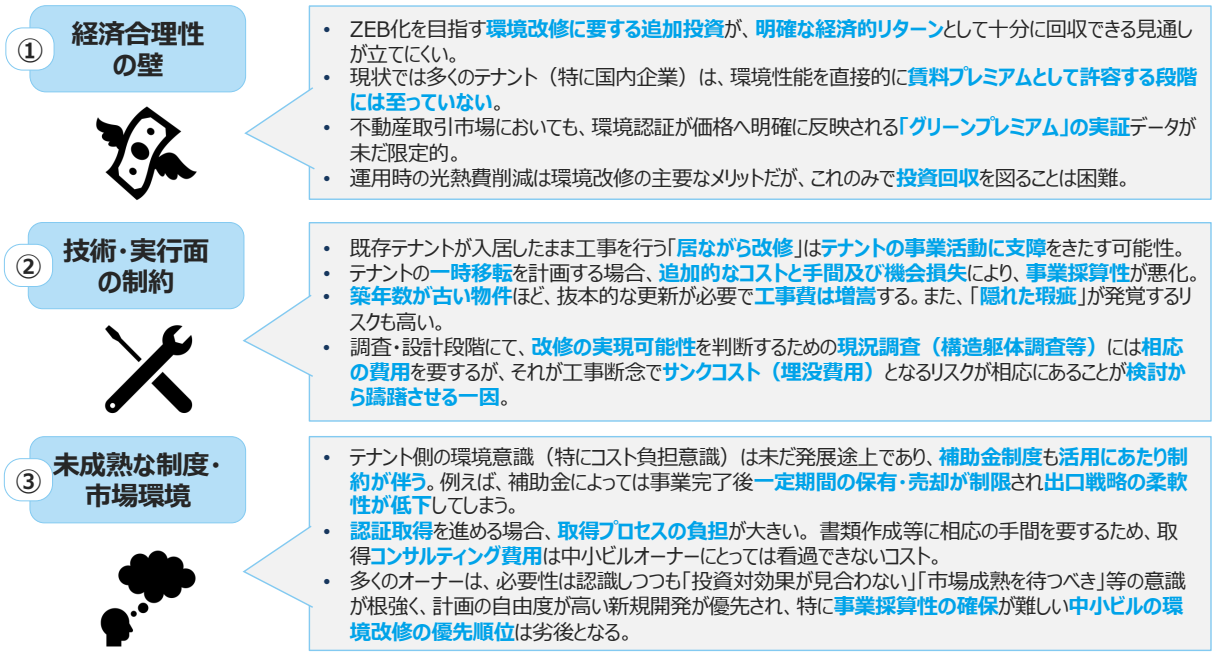
実務的課題①：
法定耐用年数アプローチに基づく与信期間の考え方

不動産取引やファイナンスの意思決定では、建物の技術的リスクや将来コストを把握するための客観的な資料としてエンジニアリングレポート(ER)が活用されるが、ERが建物の減価償却期間を確定する目的で言及する「耐用年数」は、主に「会計上の耐用年数」を指す。

会計上の耐用年数は、実務上の便宜から、税法で定められた「法定耐用年数」(例：鉄筋コンクリート造の事務所は50年)を適用することが一般的だが、ERで参照されるこの「会計上の耐用年数」は、建物の物理的な寿命を示す「物理的耐用年数」とは概念も目的も異なり、ERを解釈する際には、レポート内で使用されている「耐用年数」という言葉が、減価償却という会計処理を目的としたものなのか、あるいは建物の物理的な更新計画を示すものなのかを文脈に応じて正しく区別して理解することが不可欠である。

このため、金融機関としては、会計上の耐用年数(社会的耐用年数)が一度算定されれば物件の残存年数が決まるのではなく、適切に管理・チェック・算定をすれば、都度残存年数は変わっていく、ということを行内に対して説明していくことも求められる。

図表4：不動産事業者における環境改修投資の課題



出所：価値総合研究所作成

実務的課題②：
不動産価値評価における土地価値と建物価値の比率

築古物件の場合、物理的・経済的な劣化を背景に会計・税務上の建物価値が低減し、結果として土地評価額の割合が高まることになる。この土地と建物の価値構成は、金融機関がファイナンスを検討する際の不動産価値評価のアプローチにも影響を及ぼしている。

金融機関では、土地と建物を分けて評価する「分離評価アプローチ」と土地と建物を一体で評価する「一体評価アプローチ」が存在すると考えられるが、ゼノベの推進に向けては、立地と建物のポテンシャルを統合的に評価し、真に価値のある不動産ストックの長寿命化・高付加価値化に貢献するファイナンスの実現が期待される（**図表5**）。

実務的課題③：
ゼノベによる経済的価値の評価

不動産デベロッパー等へのヒアリングでは、改修に対する「経済合理性」への懸念がみられた。他方、テナントの意識調査では改修による経済的価値の向上を裏付け始めており、日本政策投資銀行・価値総合研究所が実施した調査によれば、環境性能向上のための賃料負担をする企業の割合（許容度）は、年々上昇している傾向がみられる。

また、環境不動産認証のプレミアム（グリーンプレミアム）について分析したところ、環境不動産認証を取得した物件は、東京23区において募集賃料が約7.2%高い傾向がみられる（**図表6**）。

このように、評価プロセスをエビデンスに基づき実行すれば、一見すると判断が難しい築古ストックの中からでも、将来にわたって安定した収益を生み出す投資適格性のある案件を的確に見極めることが可能となり、金融機関としてファイナンスを実行しやすくなる。

投融資判断においては、市場動向に連動した基本的なバリューアップを評価の基礎とし、さらに、こうしたテナントの意識変化や、それに

図表５：不動産価値評価におけるアプローチの比較

アプローチ	分離評価アプローチ	一体評価アプローチ
考え方	土地と建物を分けて評価。建物が生み出すキャッシュフローで、建物価値に対応する債務の返済能力を検証する。土地は主に最終的な担保価値（出口）として捉える。	土地と建物は不可分一体で収益を生むものと評価。不動産全体が生み出すキャッシュフロー（NOI）で、債務総額の返済能力を検証する。
評価手法の特徴	償却負担やローンコンスタントを算出するうえで、建物部分の事業採算性を厳格かつ保守的に見る考え方。	不動産を一つの収益事業として捉え、事業全体のキャッシュフローをベースに評価する考え方。
ゼノベ改修評価への影響	改修による建物価値向上を評価するものの、法定耐用年数等の制約を受けやすい可能性がある。	改修によるキャッシュフロー増加（光熱費削減等）が、不動産全体の価値向上に直接反映されやすい。

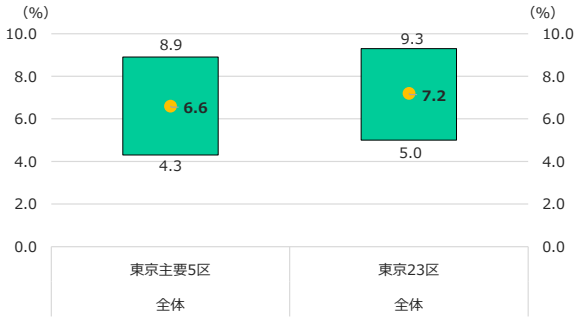
長く使い続けられる物件を選別するという機能を金融側として果たすために、「**キャッシュフローの源泉**」としての**土地価値（立地ポテンシャル）**を評価に入れて、立地による選別を進める考え方は合理性を有しているが、ゼノベ・ファイナンスにおける不動産価値評価では、伝統的な土地・建物の比率に固執するのではなく、**より統合的なアプローチ**が求められる。

一体評価アプローチの考え方を基本とし、**ゼノベ改修**による光熱費削減や**賃料上昇ポテンシャル**は、DCF法等を用いて**キャッシュフローに織り込み**、**事業価値を定量的に評価**することや、キャッシュフローの安定性・持続性を支える要因として、立地のポテンシャルを評価項目に明確に位置づけること、**法定耐用年数に囚われず**、ゼノベ改修による経済的耐用年数の延伸や建物の機能性向上を専門家の意見（エンジニアリングレポート等）も参考に**評価に反映**させることが考えられる。

出所：価値総合研究所作成

伴う賃料プレミアム、リーシング期間短縮といった市場分析データを根拠として、環境性能向上やウェルネス向上（S分野）といった付加価値向上策による価値の上乗せ分を、デューデリジェンスを通じて合理的に評価額へ織り込むという方向性が今後ますます重要となる。

図表６：賃料に関するグリーンプレミアム推定結果
（係数と 95%信頼区間）



※１：凡例が●は 1%水準で有意な結果、▲は有意ではない結果を表す。
なお、有意水準の判定には頑健標準誤差を用いた。
※２：■が示す幅は推定値の 95% 信頼区間（その区間の中に 95% の確率で含まれる）を示す。
※３：「主要５区（n=23,441）」「23 区（n= 26,325）」

出所：株式会社 estie 提供データ、DBJ Green Building 認証、CASBEE 建築認証、CASBEE 不動産認証、LEED 認証の各 HP 情報をもとに価値総合研究所作成

実務的課題④：
大規模改修に合わせた設計値レベルでの検証と費用対効果

環境性能向上には、省エネ性能向上を図るための改修メニューを複合的に組み合わせ、改修を行う必要がある。実施可能な改修メニューやそれによる環境性能の改善効果は物件の個別性によって様々であるため、改修を行う際には、個別不動産の現状を把握した上で、導入可能な改修メニューを整理し、目標設定や設計値レベルでの環境性能の向上幅と費用対効果を検証し、その結果を踏まえて改修メニューを決定していくことが求められる。

また、建築費が今後上昇を続ける見通しであることから、コスト負担を抑制するために、特に中小ビルでは改修によるバリューアップ工事に注目が集まる可能性が高い。このため、中小ビルオーナーにおいては、ビルの個別性やコスト負担額等に配慮し、可能な範囲で省エネ性能向上を図りつつ、バリューアップに繋がりやすい改修メニューも組み合わせることで、競争力向上を図ることが求められる。大規模改修においては、設計時点で費用対効果に鑑みながら検討を行うことが重要となる。

3. 勉強会のまとめ
−ゼノベ・ファイナンス普及に向けて−

全5回の勉強会のまとめとして、ゼノベ・ファイナンスの普及に向けた方策を議論した。本章では、その内容を「ゼノベ普及により期待される市場への効果」「金融機関（資金提供者）の役割」「市場に求められるもの」に分け、ゼノベ・ファイナンスの普及に向けた実務的な論点と今後の方向性を説明する。

＜普及により期待される市場への効果＞

これまで整理してきた通り、ゼノベ・ファイナンスの実行には、いくつかの大きな課題が存在する。一方、ゼノベが普及すれば、市場に対し①資産価値等の向上、②社会分野（S）に対するインパクト、③炭素価値を織り込んだ不動産流通市場・エコシステム形成促進等の様々な効果を生むことが期待される（**図表7**）。

＜金融機関（資金提供者）の役割＞

ゼノベ・ファイナンスの普及に向け、金融機関（資金提供者）は、築古物件に対するファイナンスに係る課題（耐用年数に基づく与信期間、不動産価値評価手法）及び改修による価値向上ポテ

ンシャル評価に係る課題（改修による経済的価値評価、費用対効果検証）の解決を図る必要がある。

築古物件に対するファイナンスについて、現状、伝統的な不動産融資の考え方から、建物の法定耐用年数を勘案した与信判断が行われる傾向にあり、加えて、土地と建物を分離評価することでより耐用年数が価値評価上に影響を与えている。

改修による価値向上のポテンシャル評価について、現状、トラックレコードや市場賃料等に依拠して判断をしている傾向にあり、環境改修によるバリューアップ効果や費用対効果を評価に織り込みづらい状況にある。

このため、金融機関としては画一的な耐用年数ではなく、物件ごとの特性や修繕・保全状況の①エビデンス等を取得・深掘りし、評価する審査力の向上と、ゼノベ改修による環境・ウェルビーイング等の②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（**図表8**）。

＜市場に求められるもの＞

ゼノベ・ファイナンスの普及に向けて、市場に求められるものとしては、①設計値ベースでの削減貢献量可視化、②BELS認証制度の普及促進、③投資市場・ISSBからの信認の獲得、④不動産鑑定評価への環境価値反映が考えられる。これらの実現には、金融機関だけでなく業界全体での取組みが求められる。

①設計値ベースでの削減貢献量の可視化

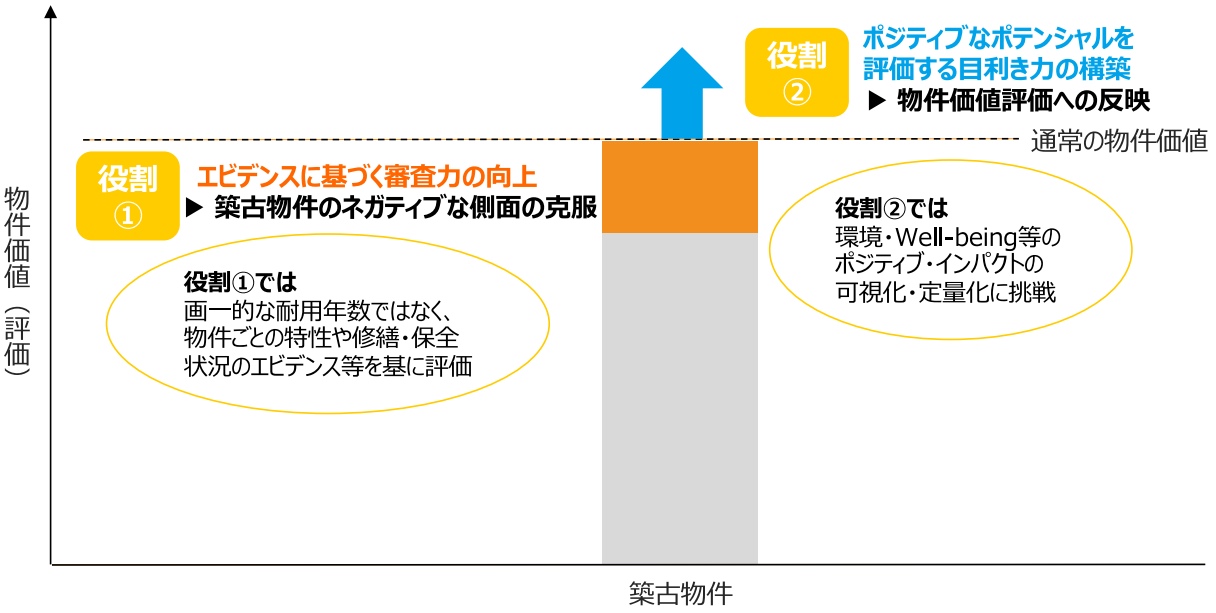
建物の省エネ性能を、運用時の実績値だけでなく、客観的な「設計値」に基づいて評価し、CO2削減への貢献量を定量的に「見える化」する。そのためには、各社が実績を蓄積・開示していくことに加え、改修工事を促すために建物データの適切な保全・更新・共有も必要になる。

図表７：普及により期待される市場への効果一覧

期待されること（現状）	要点	具体的な効果
① 認証物件の希少性の可視化及び資産価値等の向上	ZEB認証物件は供給が少なく希少価値が高い。そのため、投資家は「グリーンプレミアム」（環境性能に起因する資産価値の上乗せ）や、将来の規制強化に対するリスク耐性が期待される。	- **資産価値の向上**: 高いエネルギー効率は光熱費を削減し、テナント誘致に有利に働くため、賃料収入の安定化や資産価値の向上に繋がる。 - **座礁資産化リスクの回避**: 将来の炭素税導入や省エネ基準の厳格化といった環境規制強化の局面でも、資産価値が毀損しにくい。 - **ESG投資の対象**: ESG投資を重視する国内外の投資家からの資金流入が期待できる。
② 社会分野（S）に対するインパクト	ZEB化は、環境（E）への貢献だけでなく、建物利用者の健康・快適性や、災害時の事業継続性など、社会（S）分野にも良い影響（インパクト）をもたらすことが期待される。	- **ウェルビーイングの向上**: 高断熱・高気密な空間は、室温の安定や良好な空気質を実現し、働く人々の健康や生産性の向上に寄与する。 - **レジリエンスの強化**: 太陽光発電や蓄電池を備えることで、災害による停電時にも最低限のエネルギーを確保でき、事業継続計画（BCP）対策として有効。 - **テナント満足度の向上**: 快適で環境にも配慮したビルは、入居するテナント企業の従業員満足度や企業イメージの向上に繋がる。
期待されること（将来）	**要点**	**具体的な効果**
③ 炭素価値を織り込んだ不動産流通市場・エコシステム形成促進	ZEB化によるCO2削減効果を「炭素価値」として金銭的に評価し、それが不動産価格に反映される市場（エコシステム）の形成に繋がることが期待される。 また、これにより、ゼノベへの投資インセンティブが更に向上。	- **CO2削減量の価値化**: CO2削減量をクレジットとして売買する市場や、炭素税導入時のコスト回避効果を不動産価格に反映させる仕組みが構築。 - **データ基盤の整備**: 建物のエネルギー性能やCO2削減量を可視化し、客観的に評価できるデータプラットフォームが整備。 - **金融商品の開発**: 炭素価値を担保とした新たな金融商品が開発される。

出所：価値総合研究所作成

図表８：金融機関（資金提供者）に求められる役割イメージ



出所：価値総合研究所作成

②BELS認証制度の普及促進

BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）は省エネ性能のモノサシとして重要だが、認証取得コストが普及の障壁になっている。コスト低減策等により、普及を加速させる必要がある。

③投資市場・ISSBからの信認の獲得

ISSB（国際サステナビリティ基準審議会）による開示基準のグローバルな標準化が進む中、投資市場は企業に対して、より具体的で比較可能なサステナビリティ情報を求めている。ゼノベ・ファイナンスによって定量化されたGHG削減効果は、このISSB基準、特に「気候関連の機会」を開示する上で、説得力のある情報となり得る。

そのためには、BELS等の国内認証制度が、グローバルな投資市場から信頼され開示基準との整合性を確保することが重要になる。

④不動産鑑定評価への環境価値の反映

ゼノベの経済的価値をファイナンスに繋げる最終的な鍵は、不動産鑑定評価においてその価値が適切に反映されることである。環境性能向上がもたらす資産価値等の上昇やリスク低減効果を、正式な不動産鑑定評価額へ客観的かつ定量的に反映させる仕組みを確立できることが望ましい。

おわりに
勉強会の成果

全5回の勉強会を通じて、ゼノベ及びそれに対するファイナンスの現状や、普及に向けた主要課題が整理された。ゼノベ・ファイナンスの実行には、築古物件に対する与信期間の考え方や不動産価値評価手法、改修による価値向上ポテンシャル（経済的価値、費用対効果）の評価・検証といっ

た論点が残る。一方で、普及すれば市場全体に多面的な効果をもたらすことが期待される。

こうした期待に応えるため、金融機関（資金提供者）に求められる役割は大きい。その意味では、本勉強会において主要な金融機関担当者が一堂に会し議論を深め、「不動産金融業界として環境改修の必要性や成長性、課題等の共通認識を持ち、互いに協力し取り組んでいく意向にあるという姿勢を確認したこと」自体が最も意義深いことだと考える。

ゼノベ・ファイナンスの普及は、個別の不動産の価値維持・向上に貢献するだけでなく、不動産投資市場全体の持続性と今後のさらなる発展を実現する上で、重要な意義を持つものである。金融機関がファイナンスの側面から積極的に関与するための方策を検討し、必要な資金を供給することが、不動産セクターにおけるGHG排出量削減への貢献に繋がるとともに、公表されたワーキングペーパーを通じて、市場全体としてゼノベ普及に向けた動きが広がることを期待したい。

次号では、第２弾として、勉強会に参加した金融実務者による環境改修に向けた取組みや今後の展開に関する座談会を予定しています。

きたがわ　さとし

不動産会社にて販売･リノベーション業務を経て、2018年より現職。主にオペレーショナルアセットに係る不動産投資市場の調査・コンサルティング業務を担当する傍ら、省庁からの受託業務として空き家対策関連の調査・コンサルティング業務、低未利用不動産の再生に係るコンサルティング業務、地方の不動産会社の投資ビジネス参入の支援に従事。近年は環境不動産や新規アセットの市場拡大可能性に関する調査や不動産分野でのサステナビリティ関連調査を主担当として実施。