

ジャパンリアルエステイト投資法人に対し、ポートフォリオ物件の機動的な ZEB 改修工事を目的とするコミットメント期限付タームローン契約を締結 ～J-REIT 初のゼノベ・ファイナンス～

株式会社日本政策投資銀行（以下「DBJ」）は、ジャパンリアルエステイト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：井上 和幸）が運用するジャパンリアルエステイト投資法人（以下「JRE」）に対し、総額60億円のコミットメント期限付タームローン契約を締結しました。

本件は、以下のポートフォリオ物件を対象とする ZEB 改修工事に際して、機動的な資金調達を実現する枠組みであり、J-REIT 初のゼノベ*・ファイナンスの取り組みになります。

*「ゼノベ」とは、DBJ、DBJ アセットマネジメント株式会社、株式会社日建設計の 3 社が共同で取り組むプロジェクトであり、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、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・浸透を目的としております。

DBJ は、大手金融機関とゼノベ・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、環境改修に対するファイナンス実務上の論点整理を実施し、環境改修の普及を金融面からサポートしています。



本件タームローンは、ZEB 認証取得済または取得が見込まれる物件に対する ZEB 改修工事費用を資金使途としております。なお、本日時点において JRE が保有する ZEB 認証取得済の物件は以下の通りです。

<対象候補物件①>

物件名： J R E 東五反田一丁目ビル
所在地： 東京都品川区東五反田一丁目 24 番 2 号
建物用途： 事務所、店舗
面積： 土地 1,539.95 m²、建物 6,460.39 m²
構造： 鉄骨造陸屋根 8 階建
建築時期： 2004 年 7 月
ZEB 認証： ZEB Ready (2021 年 3 月 5 日付第三者認証)
BEI： 0.47 (エネルギー消費量 53%削減)
ZEB 化更新項目：空調容量の適正化 (容量の縮減)、空調機の高効率化、換気量の見直し、照明の LED 化、照明制御導入

<対象候補物件②>

物件名： 大同生命新潟ビル
所在地： 新潟県新潟市中央区上大川前通六番町 1214 番地 2
建物用途： 事務所
面積： 土地 875.05 m²、建物 5,327.23 m²
構造： 鉄骨造陸屋根 9 階建
建築時期： 1998 年 10 月
ZEB 認証： ZEB Ready (2022 年 1 月 21 日付第三者認証)
BEI： 0.49 (エネルギー消費量 51%削減)
ZEB 化更新項目：外調機熱源方式変更 (中央熱源→空冷 PAC)、空調容量の適正化 (容量の縮減)、空調機の高効率化、換気量の見直し、照明の LED 化

<対象候補物件③>

物件名： J R E 茅場町二丁目ビル
所在地： 東京都中央区日本橋茅場島二丁目 13 番 13 号
建物用途： 事務所
面積： 土地 754.26 m²、建物 5,505.80 m²
構造： 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 9 階建
建築時期： 1991 年 4 月
ZEB 認証： ZEB Ready (2023 年 3 月 7 日付第三者認証)
BEI： 0.47 (エネルギー消費量 53%削減)
ZEB 化更新項目：空調容量の適正化 (容量の縮減)、空調機の高効率化、照明の LED 化 (照度適正化)、給湯器保温仕様アップ

<対象候補物件④>

物件名： J R E代々木一丁目ビル
所在地： 東京都渋谷区代々木一丁目 22 番 1 号
建物用途： 事務所
面積： 土地 1,755.75 m²、建物 10,778.10 m²
構造： 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 14 階建
建築時期： 2003 年 10 月
ZEB 認証： ZEB Oriented (2023 年 3 月 7 日付第三者認証)
BEI： 0.54 (エネルギー消費量 46%削減)
ZEB 化更新項目：空調容量の適正化 (容量の縮減)、空調機の高効率化、CO₂ 濃度制御の導入、照明の LED 化、給湯器保温仕様アップ

<対象候補物件⑤>

物件名： J R E尼崎フロントビル
所在地： 兵庫県尼崎市潮江一丁目 2 番 6 号
建物用途： 事務所、店舗
面積： 土地 3,975.20 m²、建物 24,055.58 m²
構造： 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建
建築時期： 2008 年 10 月
ZEB 認証： ZEB Ready (2023 年 3 月 7 日付第三者認証)
BEI： 0.47 (エネルギー消費量 53%削減)
ZEB 化更新項目：空調機の高効率化、空調容量の適正化、照明の LED 化、ロスナイ (熱交換形換気機器) の採用

<対象候補物件⑥>

物件名： J R E東二番丁スクエア
所在地： 宮城県仙台市青葉区一番町四丁目 1 番 25 号
建物用途： 事務所、店舗
面積： 土地 3,191.27 m²、建物 27,680.45 m²
構造： 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階 14 階建
建築時期： 2008 年 7 月
ZEB 認証： ZEB Oriented (2026 年 2 月 4 日付第三者認証)
BEI： 0.55 (エネルギー消費量 45%削減)
ZEB 化更新項目：空調機の高効率化、空調容量の適正化、照明の LED 化、ロスナイ (熱交換形換気機器) の採用

<対象候補物件⑦>

物件名： J R E 銀座一丁目イーストビル
所在地： 東京都中央区銀座一丁目 19 番 7 号
建物用途： 事務所、店舗
面積： 土地 702.41 m²、建物 4,976.85 m²
構造： 鉄骨造陸屋根地下 1 階 9 階建
建築時期： 2008 年 5 月
ZEB 認証： ZEB Ready (2026 年 3 月 17 日付第三者認証)
BEI： 0.45 (エネルギー消費量 55%削減)
ZEB 化更新項目：空調機の高効率化、空調容量の適正化、照明の LED 化、空調方式の変更 (GHP→EHP)

<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

【本件タームローンに関するお問い合わせ先】

株式会社日本政策投資銀行 都市開発部 電話番号 03-3244-1710

【ゼノバ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