

## 事例⑱ ポートフォリオ全体での省エネ改修の実現 (KDX 名古屋栄ビル、KDX 晴海ビル、KDX 小林道修町ビル など)

- ポートフォリオ全体で物件のライフサイクルを管理し、資産価値と物件競争力の維持向上に資する工事を計画・実施
- ポートフォリオ全体でのスケールメリットを活かして改修コストを低減、ソフト面での環境対応も推進

名 称：KDX 名古屋栄ビル  
所 在 地：愛知県名古屋市  
設 計：ケイプラン  
施 工：竹中工務店  
カテゴリー：オフィスビル  
竣 工 年：2009 年



KDX 名古屋栄ビル

名 称：KDX 晴海ビル  
所 在 地：東京都中央区  
設 計：清水建設  
施 工：清水建設  
カテゴリー：オフィスビル  
竣 工 年：2008 年



KDX 晴海ビル



KDX 小林道修町ビル

### 建物外観

出典：ケネディクス・リート・マネジメント株式会社提供資料

### 【環境性能向上に向けた取組】

ケネディクス不動産投資法人は、中規模オフィスビルを運用資産の中心とする J-R E I T であり、2,800 億円超（82 物件）の運用資産を有している（2012 年 2 月現在）。

その資産運用会社であるケネディクス・リート・マネジメント株式会社では、多数の中規模オフィスビルで構成されるポートフォリオ全体について長期的な修繕計画を立て、ハードの改修や省エネの推進にあたっている。例えば、空調設備は旧式の物件から順に、毎年 5 棟前後のペースで大規模改修をポートフォリオ単位で進めている。また、照明については、運用物件の大半につき避難誘導灯を LED タイプに更新済であるほか、共用部ダウンライトの LED 化や、階段室やトイレ照明の人感センサー導入等も、物件群でまとめて推進している。

ソフト面においても、社内の専任プロパティマネジメント部署が中心となって、入居テナントへの啓発活動として節電の協力依頼や省エネポスターの掲示等に取り組んでいる。1 年半から 2 年ごとに実施しているテナント満足度調査も、オーナーの各種取り組みに対するテナントの認知度や意識を高

める契機となっている。

また、不動産会社、REIT や不動産私募ファンドについて環境や社会性の観点からサステナビリティを分析、評価するためのベンチマークである GRESB（2011 年）において高い評価を得ている。

### 【ポートフォリオを構成する各ビルでの取り組み例】

KDX 名古屋栄ビル	屋上・壁面の緑化、昼光センサーによる調光制御等に対応しているほか、誘導灯・ダウンライトの LED 化改修も実施済。 建築環境総合性能評価(名古屋市)の認証、DBJ グリーンビルディング認証(シルバー)、SMBC 環境配慮融資制度の評価ランク(シルバー)をそれぞれ取得。 オフィス市況の低調な名古屋にあつて、早期に満室稼動を実現。
KDX 晴海ビル	屋上緑化、電動ブラインドによる調光、小區画調光対応照明器具を設置したほか、誘導灯・ダウンライトの LED 化改修、人感センサー付き照明器具設置等も実施済。 DBJ グリーンビルディング認証(シルバー)、SMBC 環境配慮融資制度の評価ランク(ブロンズ)をそれぞれ取得。
KDX 小林道修町ビル	誘導灯の LED 化、人感センサー付照明器具設置、昼光センサーによる調光制御、Low-E ペアガラスの導入などに対応。 建築環境総合性能評価(大阪市)の認証、DBJ グリーンビルディング認証(ブロンズ)をそれぞれ取得。
KDX 新横浜ビル	空調改修工事と断熱工事を実施し、2010年度建築物省エネ改修推進事業補助の交付対象となった。

### 【ポートフォリオで環境対応に取り組む利点】

同社がポートフォリオに組み込んでいる中規模オフィスビルは、物件単体ではまとまった工事資金の確保が難しいものの、物件群として束ねることでポートフォリオ全体では潤沢な工事資金を確保することができる。このため、ポートフォリオの全体最適化の観点から、省エネルギー工事や節電対策工事等のバリューアップ工事を計画的かつ配分を考えながら行うことが可能である。

また、各物件の工事を束ねて一括発注することにより、規模のメリットを活かして工事コストの節約につなげることも可能となっている。

### 【各ステークホルダーとの関係】

①建物所有者（オーナー）
資産運用会社内に専属のPM部署を設け、専任のエンジニアリング担当者が一括入札による工事代金の削減等を実現している。 また、メンテナンスサイクル、建物調査、テナント満足度調査等をふまえて、設備更新工事やバリューアップ工事を計画的に実施しており、築年数の経過した物件においても入居テナントが高い満足度と継続入居意向を持っている。

②入居者（テナント）
オーナーによる啓発活動を通じ、省エネへの意識を向上させている。テナント満足度(CS)調査も、オーナーの省エネに対する取り組みを知るきっかけとなっている。 テナントとオーナーとの間で情報交換・情報共有の打ち合わせが定期的に設けられ、省エネに関してのコミュニケーションが図られている物件もある。

(2012 年 1 月)