

平成 27 年 4 月 30 日

各 位

不動産投資信託証券発行者
ケネディクス・オフィス投資法人
代表者名 執行役員 内田 直克
(コード番号 8972)

資産運用会社
ケネディクス不動産投資顧問株式会社
代表者名 代表取締役社長 本間 良輔
問合せ先
オフィス・リート本部 企画部長 寺本 光
TEL: 03-5623-8979

グリーンリース契約の締結に関するお知らせ

ケネディクス・オフィス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、環境配慮、省エネルギー、企業の社会的責任（CSR）等の観点から、本投資法人としては初となる取組みであるグリーンリース契約を本日締結しましたので、お知らせいたします。

記

1. グリーンリースの概要

グリーンリースとは、一般的にビルオーナーとテナントが協力して、省エネ対応など環境負荷の低減に取り組むために、賃貸借契約書や覚書等の中で双方の責任と義務・負担を明確化すること、とされています。

具体的には省エネに対応した改修工事などの結果生じる経済的なメリットを、ビルオーナーとテナントの双方が分かち合うことにより、ビルオーナー等の投資負担を軽減し、環境性能に優れたオフィスビルへの改修を促す効果や、テナントとの協力に基づく運営改善により、省エネ効果を更に促進することで、環境への配慮・環境負荷を低減するための取組みの一つです。

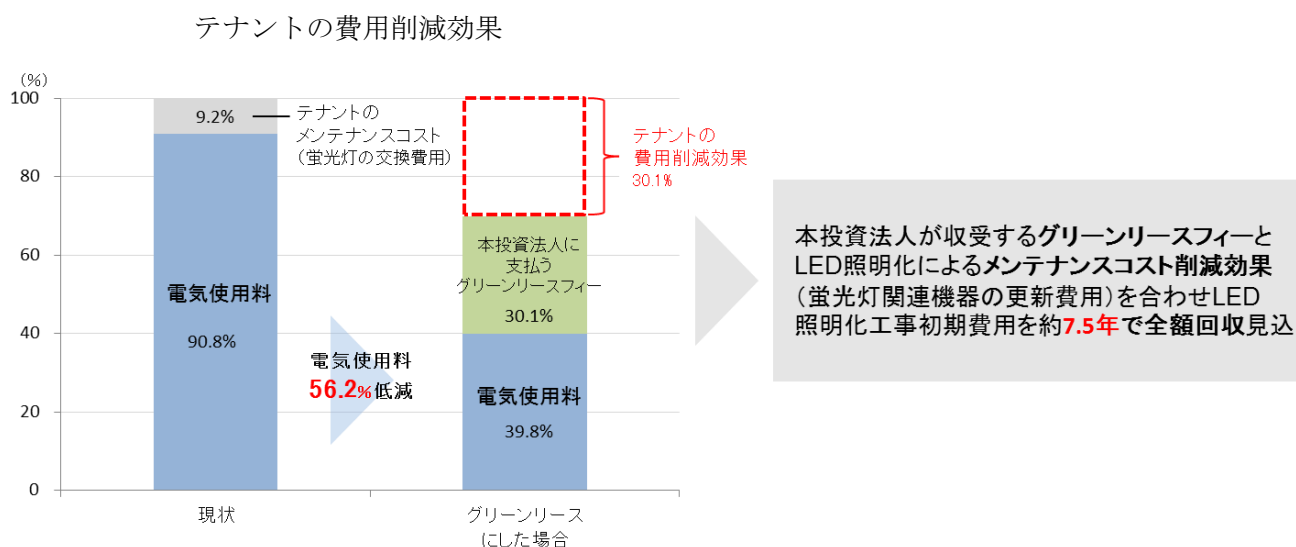
2. 本投資法人の取組み

本投資法人の費用負担により省エネ対応の改修工事を行い、その改修工事の結果生じる、照明設備に係る対象テナント負担の電気使用料とメンテナンスコスト（蛍光灯の交換費用）の低減額のうち、一定割合額（以下「グリーンリースフィー」といいます。）が本投資法人に支払われます。本投資法人は対象テナントから支払われるグリーンリースフィーとメンテナンスコスト（蛍光灯関連機器の更新費用）の削減効果により、LED 照明化工事初期費用の回収を図ります。

今回締結したグリーンリース契約の概要

対象物件： KDX秋葉原ビル
対象テナント： 2フロアに入居するテナント
改修工事内容： 対象テナントの専有室内の照明設備全台を、蛍光灯から LED 照明に変更
費用負担： LED 照明化工事初期費用は本投資法人の全額負担
本投資法人に支払われるグリーンリースフィーは対象テナント負担
契約開始日： 平成 27 年 6 月 1 日（予定）

<費用負担等に関する考え方>



- ・専有室内のLED照明化により、現状と比較して電気使用料の約56.2%低減が可能と試算しました。
- ・照明設備に係る対象テナント負担となる電気使用料の低減効果と蛍光灯交換費用の削減効果を本投資法人とテナントで二等分し、一方をグリーンリースフィーとして本投資法人が収受し、一方を対象テナントが費用削減効果として享受します。
- ・本投資法人が負担するLED照明化工事初期費用は、グリーンリースフィーによる収入とLED照明化によるメンテナンスコスト (蛍光灯関連機器の更新費用) の削減により、約7.5年で回収出来る見込みです。なお、一般的にメーカーが発表しているLED照明の耐用年数は10年程度です。

3. 今後の取組み方針

「グリーンリース」は欧米を中心に普及している考え方であり、国内では、国土交通省や大手金融機関・不動産事業者などを中心に、現在、普及に向けた取組課題が整理されている段階です。このため、国内における導入実績は多くはありませんが、環境対応にも先進的に取組む本投資法人では、今後も積極的に導入を検討し、実績を積み重ね、ノウハウの蓄積を目指していきたいと考えています。

以上

* 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.kdx-reit.com/>