

LED照明+グリーンリースで築く ビルオーナーとテナントのWin-Winの関係

課題

- ▶ 不動産投資信託 (REIT) の投資家が望む投資物件の省エネ性能の向上。
- ▶ ビルオーナーとテナントの省エネ対応への考え方のギャップを埋める。
- ▶ 東京都環境確保条例の排出量取引制度の削減義務率をクリア。
- ▶ 既存グリッド天井を活かしテナントへの工事負担を減らす。
- ▶ 執務空間の光環境を向上し、働きやすいオフィスをつくる。

三菱電機のソリューション

グリーンリース契約の活用により、ビルオーナーは資産価値の向上を、テナントは電気代が低減できるLED照明を導入。改修工事はシステム天井をそのまま活かすため、既存の仕様に合わせたLED照明器具を新たに設計。施工の手間と工期を短縮。また、昼光が降り注ぐエリアは、自動調光システムで光熱費削減のメリットを拡大させた。

美しい光の実現だけではない LED照明による戦略的改修

大和証券オフィス投資法人が保有する新宿南口の高層オフィスビル「新宿マインズタワー」は、2015年に不動産の環境配慮などを評価するDBJ Green Building認証において4つ星ヘランクアップを果たした。グリーンリース活用による省エネ施策が、評価向上に寄与したのである。欧米の投資家は、環境認証を重視す

る傾向があり、資産運用会社にはそれに合わせたポートフォリオ構築が求められる。この点でもビルの省エネ対策の意義は大きい。

グリーンリースとは、ビルオーナーとテナント両方に利益が生まれるスキームでビルの省エネ対策の設備更新を促進する取り組み。同ビルにオフィスを構えるインターネットセキュリティ大手のトレンドマイクロでは、契約更新時にグリーンリースを締結、

テナント専有部の照明がLED化された。照明の消費電力は60%以上削減*される見込みで、このメリットをビルオーナーと分かち合う。

*ザイマックスアルファ調べ

テナントの費用削減効果(イメージ)



牛久 貴文 氏
大和リアル・エステート・
アセット・マネジメント
資産運用部 オフィス運用チーム
シニア・マネージャー



齋藤 亮 氏
ザイマックスアルファ
不動産マネジメント事業本部
第2ディビジョン
新宿マインズタワー管理事務所 所長



遠矢 龍太 氏
トレンドマイクロ
人事総務本部 総務グループ
課長

ビルオーナーとテナントの ギャップを埋めるグリーンリース

大和証券オフィス投資法人の資産運用会社、大和リアル・エステート・アセット・マネジメントの牛久貴文氏は、グリーンリースが注目される背景を次のように語る。

「環境問題に対し真摯に取り組まれているテナントも、より大きな効果が期待できるLED照明など高効率設備への改修はオーナー側の施策が多い。また、オーナー側は設備投資の回収の問題で、最新設備の導入に踏み出せない例もある。両者の思惑にはギャップがあり、計画通りにビルの高効率化を実現するのは難しい。グリーンリースは、こうした双方の現状に対する課題の打開策とし

て有用だ。」

テナントは最新設備を享受し ビル側は環境性能を向上

「東京都環境確保条例では、当ビルの基準排出量比の削減義務率が15%に強化された。照明のLED化はその実現の有力な解決策となる」。そう語るのは新宿マインズタワー管理事務所長を務めるザイマックスアルファの齋藤亮氏だ。

改修工事では、数社の器具を試験導入し審査を行った。納入に際しては、既存のグリッド天井の照明仕様に合わせた設計も求められた。「エレベーター点検管理で信頼関係がある三菱電機ビルテクノサービスからは、仕様の対応だけでなく、メンテナンス性を配慮したライトユニットだ

け交換可能な器具が提案された。この提案力と対応力も三菱電機採用の決め手になった」と齋藤氏。

トレンドマイクロ人事総務グループ課長の遠矢龍太氏は、LED化に光熱費削減以上の意味を感じたと言う。「LEDはエリアごとに光の質を変え、業務に合わせ、より働きやすい環境を実現できる。管理側としては蛍光灯の球切れ交換とストック確保が不要になり、社員や目的に合わせた、きめ細かな光環境を能動的に考える契機にもなった。グリーンリースは双方が前向きに考えられる方式で、ビルとの信頼関係もより深まった」。

LEDは空間を美しく照明するだけでなく、ビルオーナーとテナント、管理者と運用者のWin-Winの関係を築く橋渡しとしても機能している。

左ページ/トレンドマイクロ社のオフィス。CO₂削減の貢献のため、以前は蛍光灯を半分に間引いて使用していたが、LED化による環境性能向上は全数点灯を可能にし、机上面の照度ムラも解消。中上/「いの間」と呼ばれる畳敷きのミーティングスペースは、低めの色温度で落ち着いた雰囲気を出し、中下/共用部もLED照明が導入された。右上/トレンドマイクロ社のエントランス。

「新宿マインズタワー」
●所在地：東京都渋谷区代々木 2-1-1
●竣工：1995年9月

三菱電機のソリューション



■ LEDグリッド天井用照明 (特注)
ローカル自動調光システム [MILCO.S]
光源にベースライト [Myシリーズ] のライトユニットを使用した特注のグリッド天井用照明です。自動調光システム [MILCO.S] は、目的に合わせて快適かつ効率的な光環境を実現します。

■ LEDベースダウンライト [MCシリーズ]
コンパクトサイズで簡単施工のLEDベースダウンライトです。ライトユニットと反射板枠の組合せにより多彩な空間に対応します。

お問い合わせ



Email AKARI.LED@ra.MitsubishiElectric.co.jp

三菱電機グループは LIGHTING FAIR 2017 に参加します。
期間：3月7日(火)～10日(金) / 会場：東京ビッグサイト西ホール