HOT TOPICS

July 2021

新型コロナウイルス殺菌器 REIT物件に初導入

新型コロナウイルスの感染症対策に大きな効果をもたらす空気殺菌器がJ-REITの保有するオフィスビルに採用された。オランダ・フィリップスブランドの「UV-C上層空気殺菌器」だ。殺菌効果の高いUV-C（紫外線C波）の殺菌灯を搭載、広く医療現場でも採用されている装置である。

UV-Cに耐性をもつ微生物は無く新型コロナウイルスをはじめ、細菌、ウイルス、バクテリアを確実に退治する切り札として注目されている。「米・ボストン大学との共同実証研究で、新型コロナウイルスの99%を6秒間で不活性化できることを確認済み」（シグニファイジャパン※1 大塚圭太郎氏）。

このたび殺菌器を採用したREITはケネディクス・オフィス投資法人（KDO）。運用する「KDX虎ノ門一丁目ビル」（港区）で導入、建物共用部（エントランスの天井、壁面部分）に6台設置されている。導入の決め手となったのは、その効果と安全性に対するエビデンスがあることだったという。

「テナント企業の感染症への警戒心は強い。セキュリティ機能やアメニティ性能の充実と同様に、今後は感染症対策がビルの資産価値の維持・向上に直結するとみている」（ケネディクス不動産投資顧問 梶千誠氏）。また機器導入先への“補償”があることも大きかったようだ。製品には1年間の賠償責任保険が付帯され、メーカーの製品保証ではカバーされない使用中での万が一の対人・対物賠償にも効果を発揮する。

REITならではの導入メリットもある。それは高い費用対効果である。ウイルス殺菌剤散布や、こまめな拭き掃除など、コロナ禍でのビル管理は煩雑でコストも増大している。多数のビルを運用するREITの負担はとくに大きい。その点、この殺菌器は設置するだけで効果が期待でき、ランニングコストは約36Wh／台の電気代と数年に1度のランプ交換のみで運営面への負担が少ない。また、「コロナ感染者の発生リスク低減が期待でき、発生時の館内殺菌作業の回数や、オフィス閉鎖のリスク低減につながる、つまりBCPに関する対策としても有効である」と梶氏は話す。

また、REIT各社が進めているESG戦略において、ワーカーの安心安全の向上、すなわち“S”（ソーシャル）に配慮した取組みとして「ステークホルダーへの恰好のアピールにもなる」（同氏）

リスク低減だけではなくビルの稼働率、賃料アップにも期待しているという。「既存テナントの満足度向上、リーシングや賃料増額交渉での差別化ツールとして活用したい」と話すのは、同ビルのPM業務を担当するケネディクス・プロパティ・デザイン※2の臼井元紀氏。現状は共用部への設置だが、今後はテナントのニーズ次第で専有部への導入も検討するという。

早期に追加で5棟程度のKDO運用ビルにこの上層空気殺菌器を導入予定。「対策強化でテナント企業やワーカーから支持されるビル運営を目指したい」と梶氏。

殺菌器の設置はREITをはじめとした多数のビルを所有するオーナーにメリットをもたらしそうだ。

「導入先のビルは大小を問わず効果が見込める。今後はケネディクスグループ以外のREIT物件にも導入提案していきたい」とフィリップスUV-C殺菌器の設置コンサルティングを担当するティーツーエー代表取締役の谷澤泰介氏は話した。

梶千誠氏　ケネディクス不動産投資顧問 オフィス・リート本部 資産運用部長（左）
臼井元紀氏　ケネディクス・プロパティ・デザイン プロパティマネジメント事業本部　エンジニアリング部 課長（中左）
大塚圭太郎氏　シグニファイジャパン ゼネラルライティング事業部 事業部長（中右）
谷澤泰介氏　ティーツーエー 代表取締役（右）

「KDX虎ノ門一丁目ビル」に設置された殺菌器

設置された「UV-C上層空気殺菌器」。オフィス空間に馴染むスタイリッシュなデザイン
人体への直接照射を避けるため、天井高2.5m以上が設置条件。天井タイプや壁付タイプ、無人状態で使用する照射タイプなど、製品バリエーションも豊富

※1 フィリップス ライティング ジャパンより2019年1月に社名変更
※2 ケネディクス・プロパティ・マネジメントより2021年7月1日に社名変更