

2022年12月26日

ケネディクス株式会社

ホームIoT導入の新築戸建賃貸『Kolet（コレット）』に太陽光パネルを設置
再生可能エネルギーを自家発電・自家消費するスキームの運用を開始
～新たに557戸を追加取得し、運用物件は合計1,264戸、資産規模539億円に～

国内最大級の不動産アセットマネジメント会社である、ケネディクス株式会社（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：宮島大祐、以下「ケネディクス」）は、東京電力エナジーパートナー株式会社（本社：東京都中央区、代表取締役社長：秋本展秀、以下「東電EP」）、並びに、株式会社PinT（ピント）（本社：東京都千代田区、代表取締役：金井邦昌、以下「PinT」）とともに、ケネディクスが運用する賃貸戸建住宅「Kolet（コレット）」の屋根に太陽光発電システムを設置し、需要家の敷地内にて発電業者が発電設備を設ける「オンサイトPPA/TPO*」モデルによる、再生可能エネルギー由来電力を直接供給するスキーム（以下「本スキーム」）の運用を開始いたしました。本日現在で32戸に設置完了し、今後は年間数百戸規模で順次設置していく予定です。

また、ホームIoT導入の新築戸建住宅が賃貸できる次世代レントハウス「Kolet」は、コロナ禍における人々の住まいに対するニーズの変化により、稼働率・賃料ともに当初想定を上回る堅調な水準を維持し、この度、新たに557戸の物件取得を行い、運用物件が累計1,264戸に達したことをお知らせいたします。

Kolet

TEPCO
東京電力エナジーパートナー株式会社

PinT



■ 背景

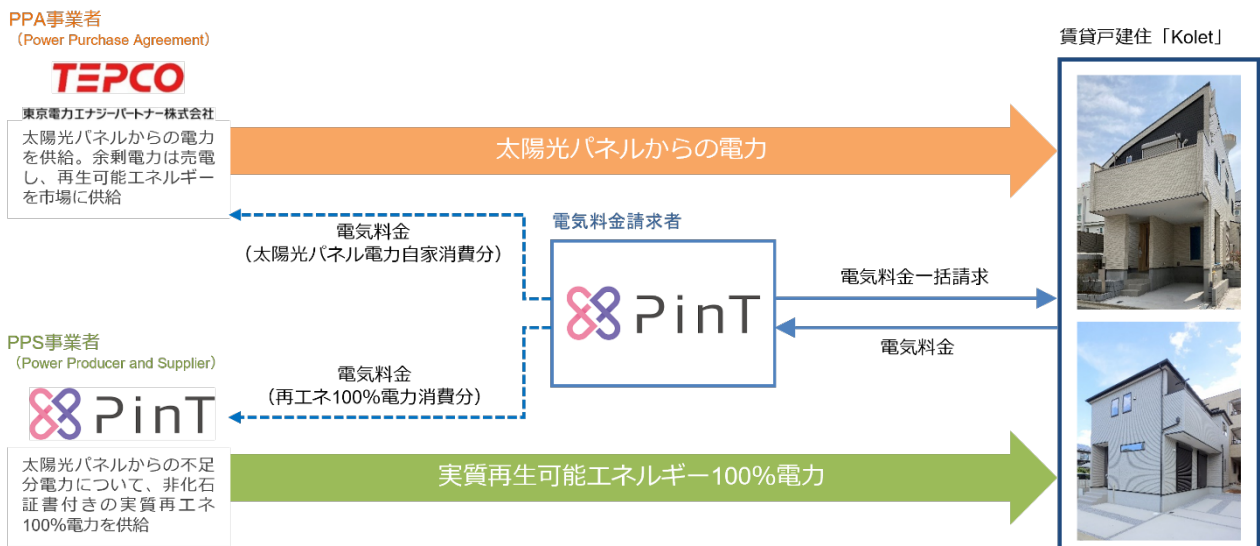
2021年10月に日本政府が発表した地球温暖化対策計画で、2030年度の全体の温暖化ガス排出量を2013年度比で46%減らし、その内、家庭部門では、CO₂を66%削減する目標値が定められました。このように気候変動への対応は急務となっており、東京都においては新築建物への太陽光発電など再エネ設備の義務付け・誘導が議論されています。

「Kolet」は2021年の取組み開始時より、「再生可能エネルギーを使うだけでなく、創る家」を目指し、原則として設置可能な全物件の屋根に太陽光パネルを設置していくことを計画していました。この度、自家発電・自家消費が可能となるスキームが確立したため太陽光パネルの設置開始へと至りました。

■ 本スキームの詳細

本スキームにおいて、東電 EP は「Kolet」の屋根上に太陽光発電システムを建設し、発電事業を運営します。「Kolet」入居者の自家使用分については、太陽光発電システムから直接電力を供給し、「Kolet」入居者の需要を超過した余剰電力については商用系統を通じて売電することにより、再生可能エネルギー由来の電力を供給します。

PinT は「Kolet」入居者の自家使用分についての電気料金請求業務を東電 EP から受託し、既に同社が「Kolet」全戸に供給している実質再生可能エネルギー100%電力とまとめて「Kolet」入居者向けに請求する体制を構築することにより「Kolet」事業における電力供給スキームの一元的な運用サービスを提供します。



今後は、東電 EP、PinT と緊密な連携の下、年間数百戸規模で本スキームの適用を目指し、「Kolet」が「再生可能エネルギーを使うだけでなく、創る家」となるよう進めてまいります。

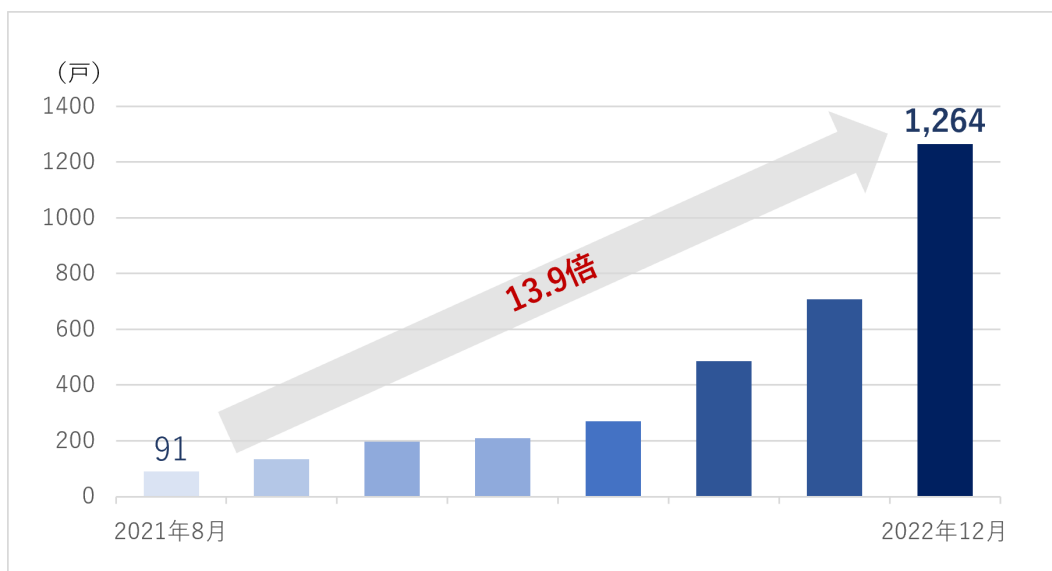
※1：PPA/TPOとは、太陽光発電の事業者が自己資金、もしくは投資家を募って資金を集め太陽光発電所を開設し、再生可能エネルギー由来の電気を購入したい需要家と電力購入契約（Power Purchase Agreement：PPA）を結んで発電した電気を供給する仕組みであり、需要家以外の第三者が発電設備を保有することから第三者保有モデル（Third Party Ownership：TPO）と呼ばれています。

■ 「Kolet」の実績と今後の取組みについて

2021年8月に91戸でスタートした「Kolet」は、これまで継続的に物件を取得してきました。今回の557戸の追加取得により2022年12月23日時点で累計1,264戸（全て新築物件）、資産規模は539億円となりました。また、2022年3月までに取得した「Kolet」の平均稼働率は96.6%に達し、稼働率・賃料ともに当初想定を上回る水準で推移しています。

今後も継続的な成長を目指すとともに、再生可能エネルギーを使うだけでなく創る家を供給することにより、持続可能な社会創出に貢献していきます。

< 「Kolet」累計投資戸数の推移 >



■ 代表者のコメント

ケネディクス株式会社 戦略投資本部 投資第四部長 市川 悠（いちかわ ゆう）

この度、東電 EP 様、PinT 様から「Kolet」に対する PPA/TPO モデルによる再生可能エネルギー電力の供給ソリューションをご提供頂き、大変嬉しく思います。とある調査によると、不動産・建設業関連の産業別 CO₂ 排出量は世界的に約 39%を占めるとされています。働く・暮らす・遊ぶ、あらゆる活動の場において不動産が伴う為、当然のことではあるのですが、その分不動産業界における再生可能エネルギーの積極活用は脱炭素化への貢献度も高いと考えています。

昨今、不動産業界においては、再生可能エネルギー由来の電力が積極的に採用されていることから、市場で流通している再生可能エネルギー由来電力への需要が高まり、再生可能エネルギー電源への更なる設備投資が求められています。こういった市場環境を受け、「Kolet」では、再生可能エネルギー由来

の電力を単に購入するだけでなく、自ら再生可能エネルギーを創り出せるよう発電設備を設置し、自家発電・自家消費ができるようにすることで、追加性（additionality）のある電力スキームを構築することにより、再生可能エネルギー投資と電源の普及、並びに、脱炭素社会実現への貢献を目指したいと考えておりました。

引き続き、CO₂ 排出量の少ない木造賃貸住宅であり、実質再生可能エネルギー100%と追加性のある屋根置太陽光 PPA/TPO モデルを採用した「Kolet」の供給を推進することにより、脱炭素化社会実現への貢献を目指して参ります。

■ 「Kolet（コレット）」について （ URL: <https://kolet.website/> ）

新築戸建住宅を賃貸するレントハウス「Kolet」は、コロナ禍でのリモートワーク普及や在宅時間の増加に伴い、人々の価値観が職住近接や都心の立地ではなく、広さや部屋数などゆとりある住まいを重視する価値観へと変化した流れを受けて誕生しました。また、「Kolet」では鉄骨造や鉄筋コンクリート造と比較して建設時に環境負荷の少ない新築木造賃貸住宅を提供しており、非化石証書等を活用した実質再生可能エネルギー100%の電力使用住宅となっており、サステナブル不動産の供給拡大に取り組んでいます。



・「Kolet」ウェブサイト：<https://kolet.website/>

・入居募集中の物件：<https://rent.tokyu-housing-lease.co.jp/series/kolet>

<新築戸建住宅を賃貸するレントハウス「Kolet」の特徴>

① ホーム IoT 導入済みのスマートハウスの提供

賃貸マンションと同等の安全性や利便性を実現する目的で、アクセルラボ（本社：東京都渋谷区）が提供するスマートホームサービス「SpaceCore」を導入しており、スマートフォン1つで電気錠や室内カメラ、ドア・窓センサー等を操作することができ、IoT 化された住宅設備やスマート家電による生活の利便性向上を実現しています。

② 不動産管理 DX の推進

IoT 住宅設備やスマート家電を導入していることから、各種メンテナンスが必要な際には管理会社に対してチャットで依頼・対応することができ、企業側は戸建管理や保守面での生産性向上につなげることができるため、遠隔地に点在している賃貸戸建の物件管理 DX も推進しています。

テナントリレーション機能





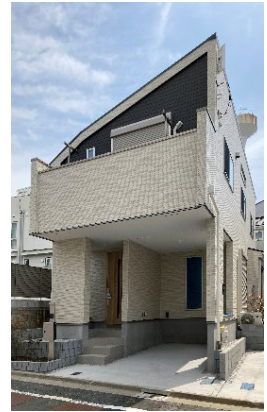
Kolet 竹ノ塚東
(東京都足立区西保木間 2 丁目)



Kolet 多摩寺尾台
(神奈川県川崎市多摩区寺尾台 1 丁目)



Kolet 蓮田
(埼玉県蓮田市大字井沼)



Kolet 新江古田
(東京都中野区江原町 1)

< Kolet ブランドコンセプトムービー : <https://onl.bz/UkJ7Y6w> >



■ Kolet ファンドについて

従来、賃貸戸建住宅は 1 戸あたりの投資規模が小さく、事業スケールの構築が困難であること、物件管理が煩雑であること、流動性が低い等といった背景から、これまでファンドとして組成される事例はあまり見られませんでした。当社は 2021 年 8 月に日本における新たな賃貸住宅市場の発展を目指し、賃貸戸建住宅「Kolet」を投資対象としたファンドを組成しました。DX (Digital Transformation) の推進と UX (User Experience) の向上を追求し、より快適な生活利便性を提供してまいります。今後も、順調に物件取得を進め、「Kolet」の利用を広めることで、「マンションを買う、借りる、戸建を買う、だけではない第 4 の選択肢」を提供してまいります。

■ ケネディクス株式会社 概要

代表者 : 代表取締役社長 宮島大祐

設立 : 1995 年 4 月

所在地 : 〒100-0011 東京都千代田区内幸町二丁目 1 番 6 号

事業内容 : アセットマネジメント事業、不動産関連事業、不動産投資事業 等

URL : <https://www.kenedix.com/>

ケネディクスは、1995 年に設立され、1999 年に不動産アセットマネジメント事業に本格参入し、事業を展開してきました。不動産私募ファンドの運用から始まった当社のアセットマネジメント事業は、複

数の J-REIT の運用にも幅を広げ、現在では長期コアファンドも含めその領域を拡大し、2.5 兆円を超える受託資産残高 (AUM) を有しています。また、近年ではクラウドファンディングや不動産セキュリティ・トークンといった技術革新により生まれる新たな領域に対しても積極的な取組みを進めております。

【ケネディクスではともに働く人材を募集しています】

ケネディクスは日本における不動産証券化のパイオニアです。J-REIT、私募リート、私募ファンドといった多様な不動産ファンドを運用することで不動産が持つ可能性を最大限に引き出し、多くの顧客投資家から支持を集めています。また、近年では不動産セキュリティ・トークンや賃貸戸建住宅ファンドといった様々な新規事業にも取り組んでいます。当社にご興味のある方は以下の問い合わせ窓口宛ご連絡ください。

<採用情報ページ>

<https://www.kenedix.com/recruit/>

当社の特徴や事業内容等についてはこちらをご覧ください。

<採用に関するお問い合わせ>

ケネディクス株式会社 総務・人事部 採用担当

E-mail : recruit@kenedix.com

【本件に関するお問い合わせ先】

ケネディクス株式会社 広報・サステナビリティ推進部 根岸・竹村

Mail : kdx_prs@kenedix.com