



# TSUGITE

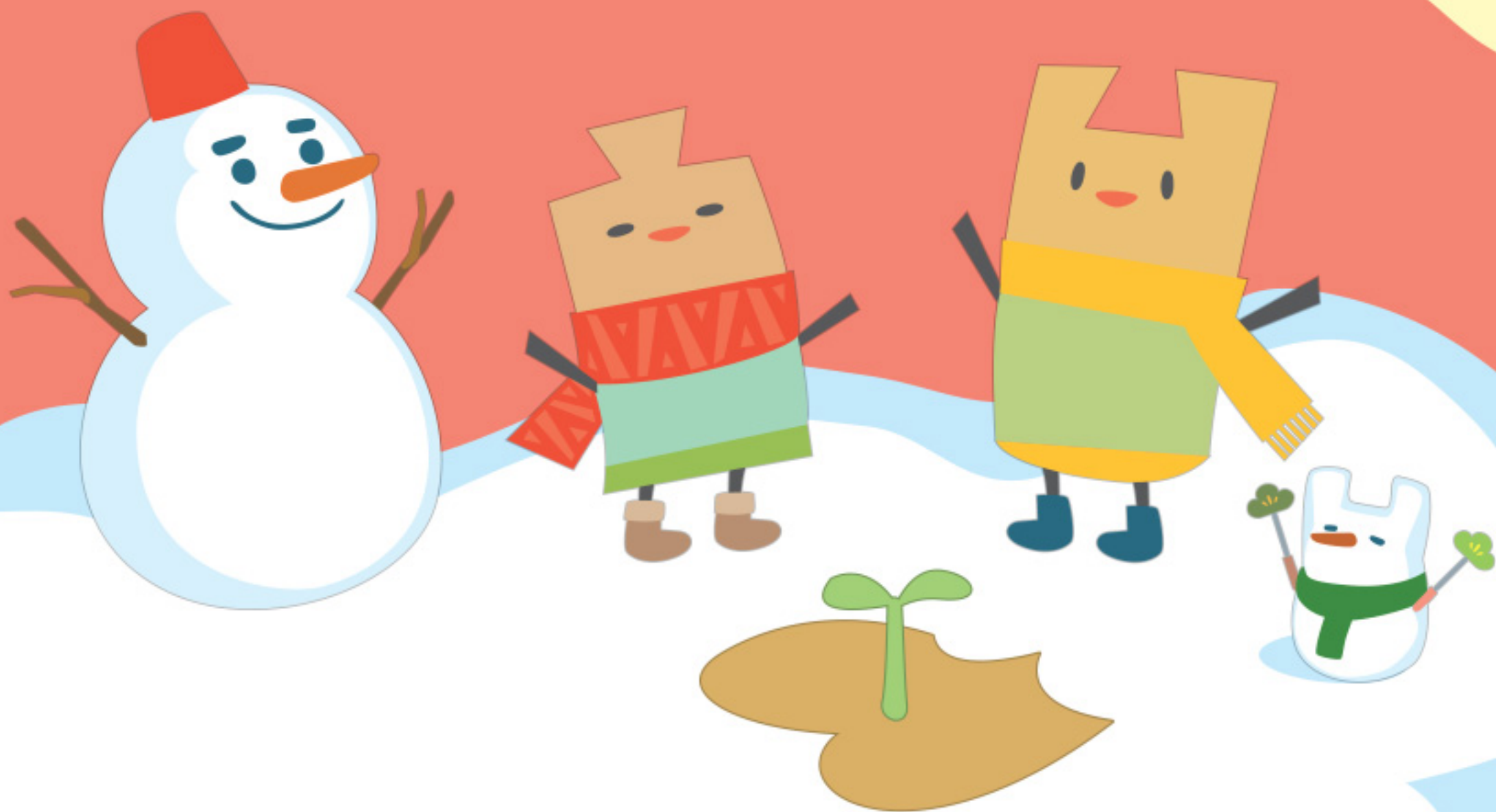
つぎで

あしたの資産価値を高める読本

vol.6



特集 電力自由化を見据えて  
省エネで行く  
創エネで行く



地球温暖化の主な原因とされている温室効果ガス削減に向け、エネルギー消費を抑えた暮らしへの取り組みは世界的なトレンドになっています。もちろん、それは日本にとっても同じこと。国は2030年までに26%の温室効果ガス削減を目標に掲げ、特に家庭においては約40%の削減を目指しています。これはつまり、私たちの生活は今まで以上に省エネを意識せざるを得ないということを意味しています。

とはいえ、東日本大震災とそれに伴う原発事故を起因とした電力供給の不安定さや、エネルギーコストの高騰を経験した私たちは、多少なりとも省エネを意識した生活をしている人が多いと思います。今以上にエネルギーの使用を抑えて暮らすのは難しいかもしれませんが、快適で便利に慣れた今の暮らしを過去に巻き戻すことは容易なことではありませんし、現実味もありません。

**省エネ対応が、賃貸経営を左右する時代に。**

そこで今後、今まで以上にニーズが加速すると考えられているのが、居住者の我慢や負担を強いることなく省エネができる、「最新設備を備えた住まい」です。省エネはもちろん、太陽光発電によりエネルギーをつくる「創エネ」や、蓄電池などによりエネルギーを蓄える「蓄エネ」も家庭や集合住宅にできる時代

省エネライフは、  
全世界共通の課題。



2016年 4月 来たる電力自由化を見据えて!

# 省エネで行く! 創エネで行く!

執筆・監修  
フリーライター/編集者  
荒井 直子

1972年東京都生まれ。1996年から株式会社リクルードにて不動産広告の制作に携わる。2003年に独立しフリーランスに。『都心に住む』『HOUSING』『Goodリフォーム』などの住宅情報誌のほか、専門誌、一般誌、女性誌などの住宅・インテリア関連、ディベロッパーやハウスメーカーの会報誌やカタログなど、住宅・不動産・建築・インテリアを中心に取材・執筆を行っている。

HEMS導入によって  
入居者自身が  
電気の使用状況を  
確認できる!

スマートな暮らし  
ますます  
広がっています!

HEMSイメージ

折しもこの4月から電気小売りの完全自由化もスタート。これにより、電力会社の選択肢が拡充し、これまでになかった新しいサービスや新たな省エネ効果が生まれ、入居者の関心やニーズが高まることが予想されています。住まいや暮らし方の大きな転換期がきている今、賃貸マンションを経営するオーナー様にとって今後の経営を左右する重大な転機。省エネ性能の高い設備をはじめ、新たなサービス、省エネへの取り組みの発信など、いち早い行動が今後の安定した賃貸マンション経営につながる時代になってきています。

です。また、家庭内のエネルギー消費量を時間や場所ごとに細かく把握し、制御できる「HEMS(ホームズ)」を組み合わせることで、よりこれらの時代に合ったスマートな暮らし方も可能になります。

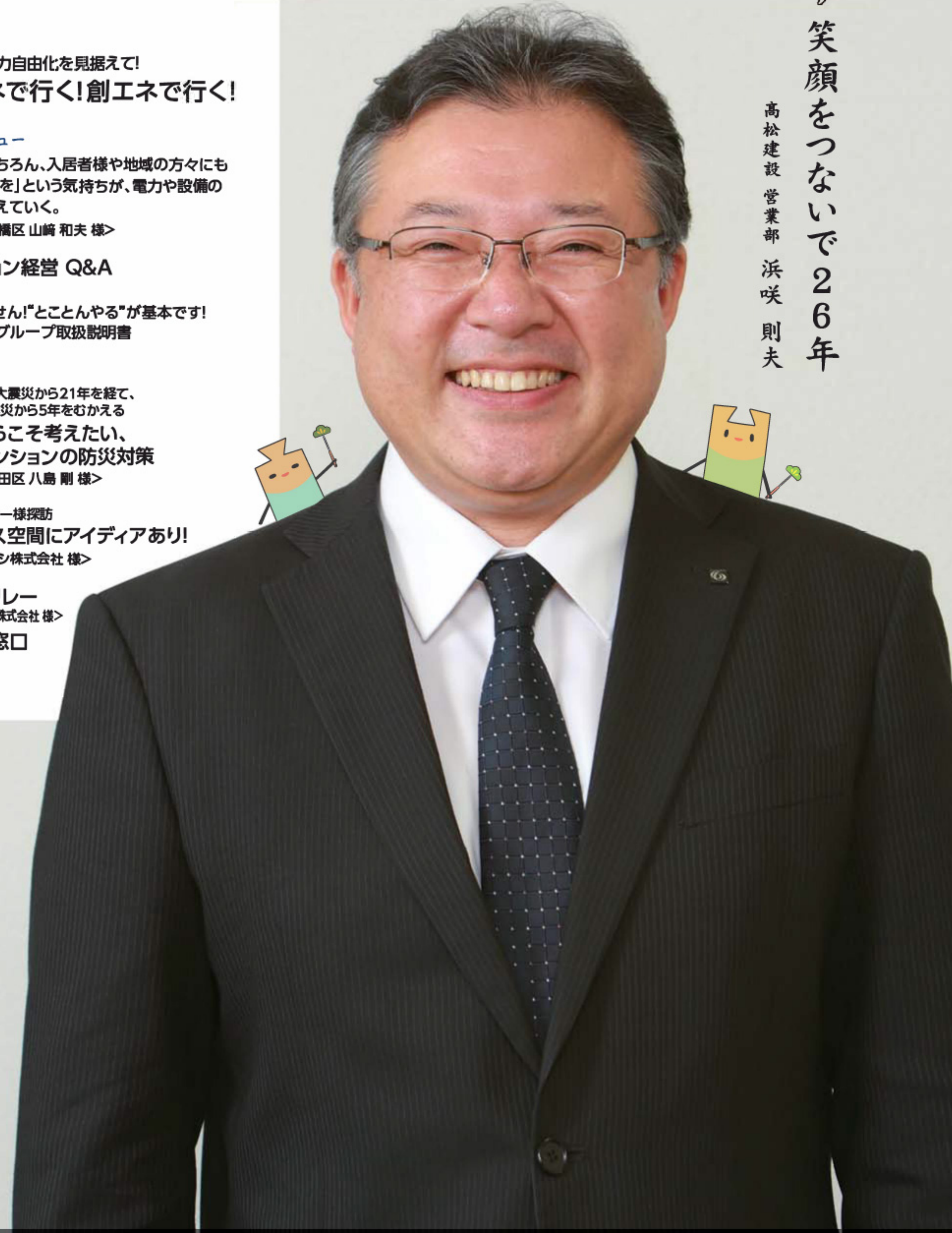
あしたの資産価値を高める読本

笑顔  
リレー

笑顔をつないで26年

高松建設 営業部 浜咲 則夫

- 2 特集  
来たる電力自由化を見据えて!  
省エネで行く! 創エネで行く!
- 5 インタビュー  
環境はもちろん、入居者様や地域の方々にも「いいことを」という気持ちが、電力や設備の意識を変えていく。  
<東京都板橋区 山崎 和夫 様>
- 7 マンション経営 Q&A
- 9 妥協しません!とことんやるが基本です!  
高松建設グループ取扱説明書
- 11 第2特集  
阪神・淡路大震災から21年を経て、東日本大震災から5年をむかえる  
今だからこそ考えたい、賃貸マンションの防災対策  
<東京都墨田区 八島 剛 様>
- 13 法人オーナー様探訪  
ビジネス空間にアイデアあり!  
<ナカバヤシ株式会社 様>
- 14 ギフトリレー  
<ナカバヤシ株式会社 様>  
ご相談窓口



「TSUGITE(つぎて)」とは、人から人へ想いや資産をつなぐ、継ぎ手。そして、古くは木材、現在では鉄筋などといった、2つの部材をつなぐ構造を意味します。それは、賃貸マンションおよび事業用建物を経営するオーナー様が先代より受け継いだ資産や企業の資産を次代へつなぐ、また、オーナー様の想いと高松建設の技術をつなぐ、そして「アイデアが土地を活かす」を次へつなぐ想いを込めた言葉。そんな強い結び目を目指して、資産価値のあしたをお考えの皆様へ寄り添う情報誌です。

### 電力自由化で最適な電力会社、プランを今から吟味。

いよいよ本年4月から電気の小売が全面自由化。インターネットのプロバイダーを選ぶように、料金やサービスを比較しながら自由に電力供給会社を選べるようになります。選択肢の拡充幅、電気代の変動、使い勝手など、今後の動向は未知数の部分も多いのですが、他社のポイント制度と連携したり、他のインフラとのセット割引を行うなど、料金体系もサービスもさまざまなメニューが計画されており、消費者の関心が高まっています。



### 太陽光発電

住宅の余剰電力の買い取り価格が2019年に大幅減額されることを考えると、今後は「太陽光発電+蓄電池」をセットで取り入れ、自家消費が広がることが予想されています。エネルギーを自給自足することで、日常の光熱費は大幅に削減できるうえ、昼間の余剰電力は蓄電池や電気自動車に蓄電することで、夜間や災害時にも活用することができます。

太陽光パネル



### 居住空間



**スマートメーター**  
30分ごとの電気使用量の計測機能や通信機能を備えた新しい電気メーター。今後すべての家庭に設置される予定。

HEMS



エアコン



### 共用部

共用部 LED照明

電気自動車 EV充電ステーション

蓄電池

# 気づいた人から導入を検討!? だからオススメ、エコリフォーム!

今年、国は省エネ法の改正を予定しており、家庭や企業の省エネ対策を強化する方針を打ち出しています。新築だけでなく、リフォーム分野でもその重要性が増しているなか、既存の賃貸マンションも省エネ対策は不可欠になりつつあります。

## スマートライフの要 『HEMS』

省エネ対策の一步としてすぐにも導入したい設備が『HEMS (Home Energy Management System)』。これは、家庭内のエネルギー使用量を細かく管理するシステムで、どの場所、どの機器でいつどれくらい電気を使っているのかを「見える化」し、省エネライフを促進するもの。住んでいる人に我慢を強いるものではないため、普段通りの快適な生活しながら、自然と省エネライフに移行できます。HEMSは特に国を挙げて推進している設備で、2030年にはすべての世帯に設置することを目指しています。

エネルギーの「見える化」以外にも、HEMSにはさまざまな機能があります。たとえば、外出先からエアコンの操作やエコキュートを使った自動お湯はりも可能に。また、家電や太陽光発電などの電気機器ともネットワーク化できるため、スマートフォンやタブレットを使ったエネルギーの「見える化」や、自由度の高い操作が可能になります。



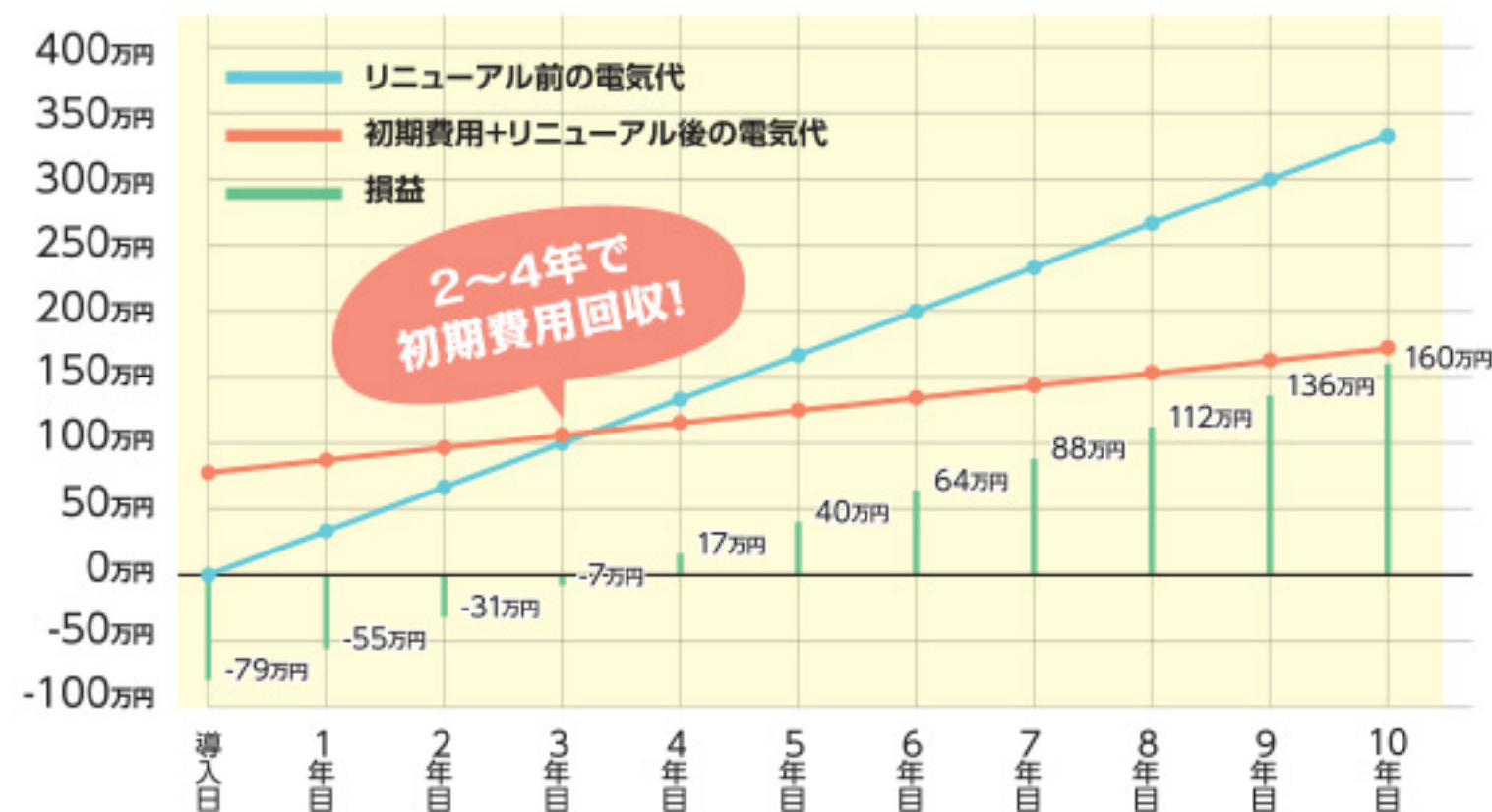
## すぐできる『LED照明』省エネ対策

エコリフォームのもっとも代表的なものが、LED照明への切り替えです。従来照明の約1/8という消費電力に加え、使用時間は約4万時間という長寿命も大きなメリット。約10年は廃棄・交換の必要がなく、インシナルコストをかけてでも数年~10年程度で見ると大幅なコストカットにつながります。

瞬時点灯するうえ人感センサーとの相性もよく、防犯や省エネ効果もあるとして共用部での使用も普及しています。ほかにも、赤外線の発光量も少ないため発熱量も抑制され、空調コストも削減。ガラスを使っていないため災害時などの飛散の恐れも少なく、安全性の高さも魅力です。

国としてもLED照明を強く推奨。2020年までにLED以外の照明は実質的に生産不可能(廃盤)になる方向だといわれています。早いうちに対策をとることをおすすめします。

### 長く使えば使うほどお得! LEDへのリニューアル効果



コスト&費用対効果	
イニシャルコスト(導入費用)	791,640円
リニューアル効果(年間ランニングコスト差)	239,160円
償却年数(初期費用)	3.3年
5年後の利益	404,162円
10年後の利益	1,599,965円

賃貸マンション共用部のLED照明への取替事例(6階建 総戸数32戸) 高松建設施工実績

### 賃貸住宅専用の補助金がスタート。

最先端の省エネルギー設備を導入するとなると当然イニシャルコストがかかりますが、エネルギー消費を抑えた暮らしを推進する国の方針から、先進設備を導入する際に国や自治体の補助金制度を活用できるものも多くあります。

とくに、分譲住宅に比べて遅れを取っている賃貸住宅の省エネ化を強化。今年の4月から「賃貸住宅における省CO<sub>2</sub>促進モデル事業」がスタートし、新築または既存住宅を改修する際に**住宅省エネ基準よりも20%以上削減の場合は、60万円を上限に戸当たり費用1/2の補助が予定されています。**



### 電気自動車・蓄電池

環境負荷の少ない電気自動車は自動車メーカー各社が開発に力を入れており、今後はさらに普及すると考えられています。その動きを見据え、いち早く電気自動車の充電器を備えることも他のマンションとの差別化につながるでしょう。電気自動車は太陽光などで自家発電した際の蓄電池の役割も担います。蓄電池は、通常時はもちろん、災害時には賃貸マンションのオーナー住居やマンションの共用部の電気として利用できるため、リスク対策にも効果的です。また、夜間電力で貯めた電気を日中に使うことで、電力需要の高い日中のピークカットにもつながります。蓄電池のコストは年々下落傾向にあり、今後はさらなる普及が見込まれています。

### 高効率給湯器

一般家庭において最も消費エネルギーが多いのが給湯で、約3割を占めています。つまり、給湯に先進設備を導入することは高い省エネ効果や、コスト削減が期待できるということです。ガス消費量を抑える「エコジョーズ」、電気エネルギーを効率的に使う「エコキュート」はその代表例。HEMSと連携させることで使い勝手も向上します。

