不動産ビジネス専門家協会 PREB通信

第50回

ビルオーナーの経費削減術②「電気代」

不動産経営では様々な場面でコスト削減の可能性に触れることができる。今回取り上げるのは、日常の業務に欠かせないの存在の電気である。ビルは多くの設備が稼働している。ではどのポイントに削減の余地があるのだろうか。

今回はビルオーナーやマンションオーナーの運営費で改善できるケースが多くみられる「電気代」の削減術についてお伝えしていきます。電気代を削減する代表的な方法は主に3つあり、「電子ブレーカー」、「共用照明のLED化」、「電力会社切り替え」です。

まず、「電子ブレーカー」での削減方法を説明するには、電気代の基本知識についての解説を行います。「電気代」と一言で表現していますが、ビルの電気には主に2種類あり、1つは「高圧電力」、もう1つは「低圧電力」です。共用部分の照明やオートロックなどは「高圧電力」を使用していますが、エレベーターや湧水汲み上げポンプなど一部の電力は「低圧電力」を使用しています。注目するべきはこの「低圧電力」です。

低圧電力は万が一ブレーカーが落ちてしまうと大きなトラブルに発展する可能性があるため、エレベーターや機械式駐車場、給水ポンプなどの機器の容量を積算していき、基本料金を設定する「負荷設備契約」が一般的でした。

容量の積算方式になっている理由は「ブレーカー」にあります。従来のブレーカーを「熱動式」と呼び、電気を使用した際の熱を探知して作動する仕組みになっていたため、正確な電力量を計測することができませんでした。

エレベーターを使用している建物では、1日に数回しか使わない場合でもエレベーターに設定されている最大容量をもとに基本料金が設定されるため、実態と比較すると非常に高額です。しかし、「電子ブレーカー」が開発されたことにより、電力量を計測することができるようになったため、実際の使用量を基準に基本料金を設定できる「主開閉器契約」が可能となりました。

つまり、熱動式ブレーカーが設置されている場合、電子ブレーカーに交換し、契約を「主開閉器契約」に切り替えることで、低圧電力の電気代を30～70%ほど削減できる可能性があります。電子ブレーカーへの交換は本体価格と工事費用、契約変更の申請代行費用等の合計で40～50万円が相場となり、導入費用と削減額で計算すると利回り20%以上になることが多く、中には利回り70%という驚異的な削減に繋がることもあります。

ただし、近年建築された建物はすでに電子ブレーカーが導入されている可能性もあるため、低圧電気料金の明細書を専門業者に見てもらえば電子ブレーカーの有無が確認できます。

次に、「共用照明のLED化」は一般的な削減方法として知られますが、ここで重要なのは「電気工事の専門業者へ直接依頼すること」です。なぜなら、実際に施工するのはいずれにしても電気工事の専門業者となりますが、リフォーム会社や建築会社に依頼した場合は専門業者が下請け業者となるため、リフォーム会社等が本来の工事金額に20～30%ほど自社の利益分を加えます。

複数の工事業者が1つの現場に入る場合は、工程管理や施工不良等の責任が明確にできるためリフォーム会社に依頼することを勧めていますが、単一の工事の場合は専門業者に直接依頼する方が得です。これはエアコンや給湯器の交換でも同様です。また、専門業者といってもあまり大きな会社に依頼すると、専門業者から専門業者に下請けを依頼することがあるため、「施工はどの会社が行うのか」を確認する必要があります。

最後に「電力会社切り替え」は大きな削減は期待できませんが、「初期投資がないこと」がメリットとして挙げられます。3～4社ほど相見積もりを取ってみることをオススメします。

このように、毎月払っていた電気代も1つずつ焦点を当てて改善を行うことで、年額では大きな経費削減に繋がることがあります。ぜひ経費削減も1つの投資だと認識して取り組んでみてはいかがでしょうか。

▲LED照明は消費電力削減に効果（イメージ）

今月の筆者

●プロフィール

空室対策や収支改善、トラブル対策に特化した"賃貸不動産"の専門家として、前職ではリーシング事業部長を務める傍ら多種多様なコンサルティングを行い、数多くの不動産オーナーの悩みを解決。

2020年1月から理想の賃貸管理を行うべく創業40年以上の株式会社東京レントに移籍し、ソリューション事業部を立ち上げる。

株式会社東京レント
ソリューション事業部
三好　貴大

コラムのご感想・ご意見は下記まで！

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会
東京都千代田区神田東松下町28番地
小林ビル101　（☎03－3527－1876）
http://www.fudosan-pro.biz/