

東京カンテイ、“新築一括受電マンションの普及と電力自由化の影響”を発表

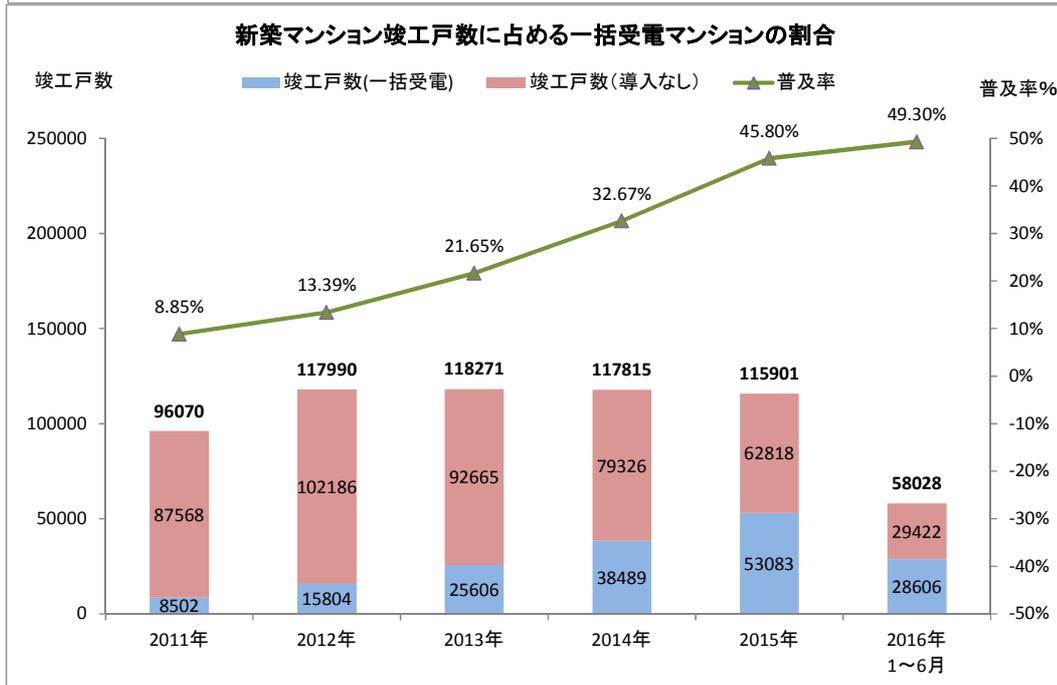
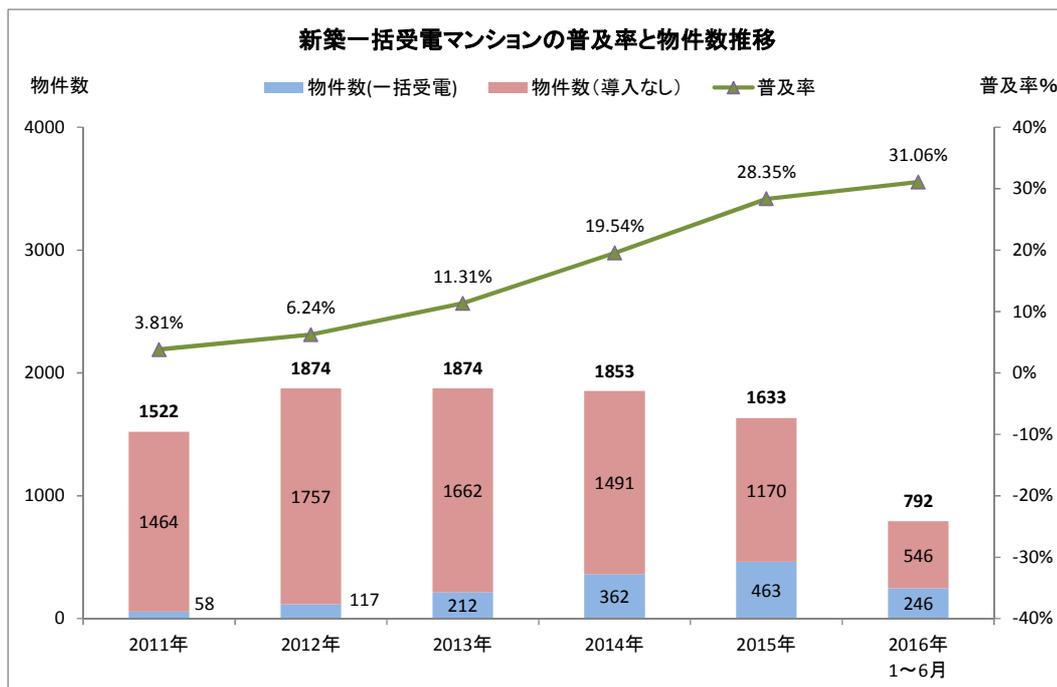
電力自由化の影響、マンションで鮮明 一括受電マンション急増

2016年上半期の新築マンションでは物件ベースで31.06%、戸数ベースで49.30%に導入

●一括受電マンションの普及率は物件ベース、戸数ベースともに上昇 戸数ベースでは約半数が導入

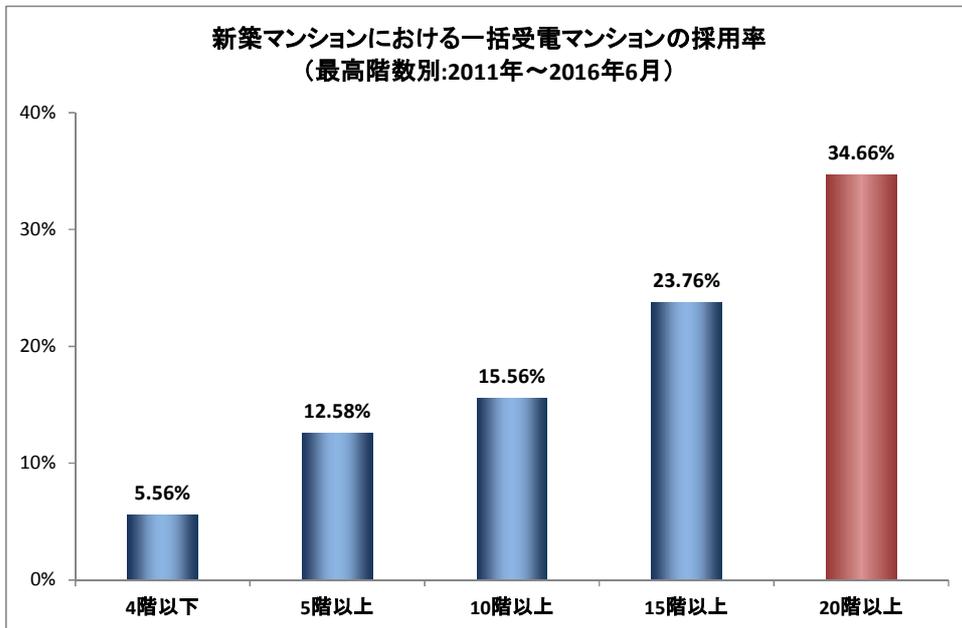
2011年から2016年6月までの新築マンションに占める一括受電マンションの普及率は、年々増加傾向にあることが分かる。普及率は2011年には僅か3.81%であったが、2016年6月末には、31.06%と新築マンションの約3分の1が一括受電方式を採用している。累計物件数は1458物件と、5年半で25倍以上増加し、導入が急激に加速している。これは東日本大震災以降に電気料金が値上がりし、マンションの光熱費などを削減するため一括受電

のニーズが高まり、新築マンションにも採用されることとなったことが大きな要因である。2013年より経済産業省が助成制度を創出し促進を行った「スマートマンション認定制度」の効果もあり、MEMSや太陽光発電と一括受電を組み合わせることによって、省エネや電気料金の削減を図るマンションが登場したことも普及に繋がった。新築マンション竣工戸数に占める一括受電マンションの割合は、2011年には8.85%であったが、電力自由化を翌年に控えた2015年には45.80%となり、2016年上半期はシェアが49.30%となり、同期に竣工した戸数の半数近くが一括受電マンションを採用している。物件数に占める割合では30%程ではあったが、戸数ベースではほぼ半数を占めている。このことから比較的戸数規模が大きい大規模や超高層・タワー型のマンションで採用が進んでいることが推測できる。



●戸数規模の大きなマンションや超高層マンションでより普及が進んでいる状況が浮き彫りに

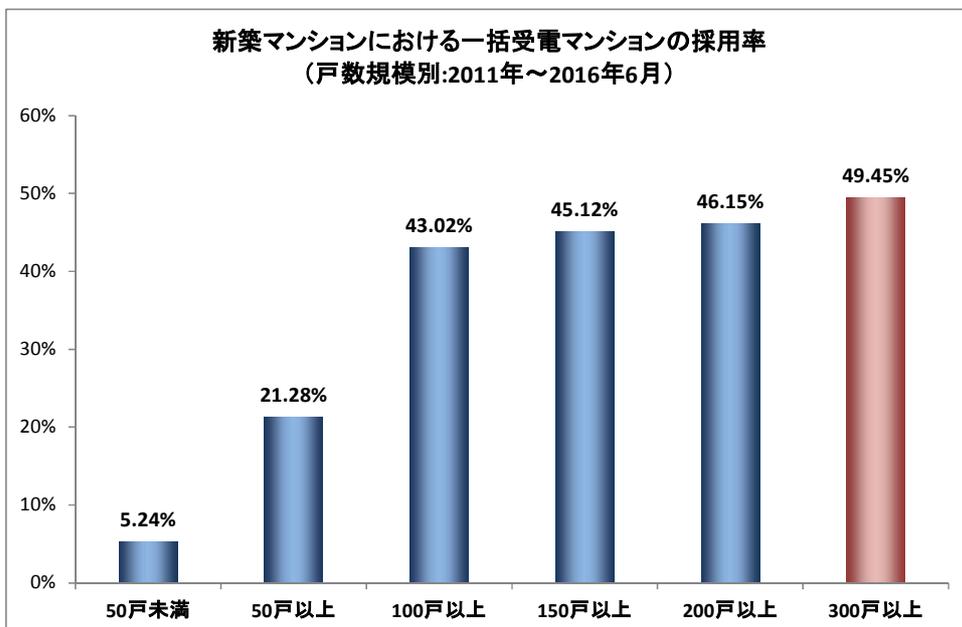
(1) 最高階数別一括受電マンション採用率 ~20階以上のタワー型で採用率が最高値の34.66%~
 一括受電マンションがどのような物件に採用しているかを把握するため、最高階数別、戸数規模別といった属性別に分けて普及率を見た。最高階数別の採用率では最高階数が上がるにつれ普及率が高まることが分かる。20階以上の超高層・タワー型マンションでは採用率が34.66%と最大となる。タワー型マンションに関しては、充実したサービスや様々な共用施設があり、それらをメンテナンス・維持する必要から他のマンションより管理費が高くなる。そのため一括受電を導入することで共用部の電気料金を削減し、管理費を抑える手段として採用が進んでいることが、採用率の高さの背景にある。



(2) 戸数規模別新築一括受電マンション採用率 ~大規模マンションで高い採用率~

戸数規模別の新築一括受電マンションの採用率を見ると、戸数規模が大きければ大きいほど採用率が高くなっていることが分かる。50戸未満のマンションでは5.24%と非常に採用率は小さいが、100戸を超えるマンションになると採用率は40%を超え、300戸以上の規模のマンションに関しては、採用率が49.45%とほぼ半数近くが一括受電を採用している。

一括受電を採用する際にマンション全体の電力需要が50kWを超える場合に、マンション全体を一つの契約主体として、電力会社と高圧電力契約を結ぶことが背景にある。そのため、物件規模が事実上一定の条件となっており、戸数規模が大きければ大きいほどコスト削減メリットを受けやすく、採用率が高まる傾向が見られる。



●一括受電マンションについて

一括受電の場合、管理組合が電力設備を自ら保有し、従来電力会社が行っていた設備、保安管理や検針、請求作業を行う必要があるため、今日では電力会社と管理組合の間に一括受電サービス業者が入りこれらの作業を行い、一括受電サービス業者が電力会社から高圧電力を買い受け、それらを低圧に変電し各戸に供給する方式を採用している。