

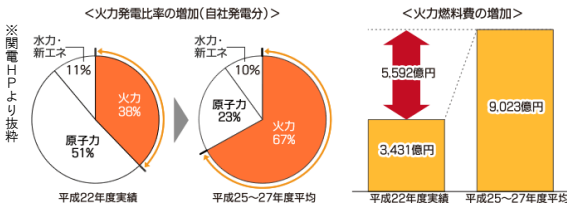


Contents 【上がる下がるシリーズ】

*電気料金値上げ *えすたにゃんコラム *〇〇でテンション上がりました

冷蔵倉庫会社や、製造会社など、常に大量の電力を消耗する企業にとっては頭が痛い話になります。マンシヨン経営への影響も少なからずありそうです。

電気料金の値上げが発表
 今年5月1日電気料金の値上げが発表されました。家庭用で約9.75%、工場やビルなどは17.26%の値上げが実施されることとなります。原子力発電所の停止にともない、発電単価が高い火力発電の比率が高まったことにより、火力燃料費が大きく増加することになったのが原因です。



上がる Series 1 電気料金 値上げ

その影響とは？

マンシヨンの共用部の電気代は、夕方、夜中にかけてずっとついたままなので、かなりの金額になります。弊社管理の34戸のファミリー向けマンシヨンを例にとりますと、共用部の電気料金は、毎月平均51,000円です。これを新料金で計算するとなんと56,000円となり、5,000円の値上がり。年間にすると約60,000円の支出となります。

各入居者にとっては、電気料の値上がりとなります。それほど大幅な値上げにはならないものの、古い設備ほど電気消費量が多いという心理的な作用から入居中の方の古い設備など(特にエアコン)の取替えの要望が高まるのが考えられます。

対策その① LED照明

こうした値上がり対策として、共用部の電気設備をLEDに変更される方が増えています。導入機材の価格、消費電力量の差など検証は必要ですが、大抵の場合、設備導入コストが数年で回収でき、節電の効果も見込めます。通常のシリカ電球をLED電球に替えるだけで対応できることも多く、これを機に変更の検討をおすすめします。

入居者の方に対しては、入居維持の観点から長期入居者の設備入替要望には出来る限り対応いただくのが理想ですが、それ以外に長期入居の方にLED電球をプレゼントすることも効果があるように思います。空室対策としてもリフォーム時に電気設備

をLEDに変更し、「省エネ部屋」として打ち出すことは、以前より効果が期待できそうです。

対策その② 太陽光発電

太陽光発電も、前月号でも記事にした通り、品質が上がりが発電量が増加、導入コストも下がっています。売電価格の値下げが決定したものの、まだまだ投資効果は見込めます。

高くなった電気料金を「支払う」のではなく、「作って売る」という視点です。たとえ売らなくても、発電させた電気をマンシヨンに供給し、電力会社が請求する金額より安く提供する…電気料金が安い「エコマンシヨン」の誕生です！入居者にお得感を見せられるので、入居促進・維持には大きな効果が見込めるのではないかと思います。せっかくの広い屋上をそのまま置いておくのはもったいないので、やはり活用をおすすめします。

その他地域でも値上げ申請

九州電力や北海道電力でも値上げの申請が為されています。その他、水道料金も、京都市は3.7%の値上げ、泉大津市では13%の値上げが発表されるなど、市町村での光熱費にかかる値上げの発表が相次いでいます。太陽光やLEDなどに関し、少しでもマンシヨン経営のプラスになるようなご相談も随時承っております。まずは電球をLEDにしてみたいかがでしょうか？