不動産取引の現場から

■NPO法人日本住宅性能検査協会 理事長
■仲裁ADR法学会 理事
大谷 昭二氏

スマートマンションの評価制度が始まった(3)

〈電力の自由化・選択できる喜びがこの制度の鍵だ〉

「スマートマンション導入加速化推進事業」で認定されたスマートマンションに対して、エネルギーの効率的な利用や節電につながる設備・サービスを評価し、その性能をロゴマークなどで識別できる制度だ。各項目の星の数で、スマートな性能が一目でわかるようになっているので、消費者側も評価しやすい。「スマートマンション導入加速化推進事業」において認定されたスマートマンションに対して、各物件の取組の先進性を評価するとともに、ブランド化を図り、住まい選びの選択肢の1つとするため、スマートマンションの設備、サービスを5つの項目に分け、各項目について導入・実施されているかどうかを評価する。これにより、消費者の理解と認知を高め、普及促進につなげるべく、ロゴマークを配布し、住宅情報誌等で利用することが出来る。この事業で認定されたマンションが提供するサービス時間をずらすピークシフトや、最大電力需要の量自体を減らすピークカットに役立てる。ただし、節電要請に応えた場合の「ボーナス」の内容は、DRの表示だけでは分からない。

▶図1 スマートマンションロゴマーク（出典 経済産業省）

〈エネマネVとはMEMSが導入されていることを示す用語だ。マンション共有部や占有部の電力需要を見える化サービスで表示できることに加えて、従来の同規模のマンションと比較して10%以上節電可能な設計になっていることを示す。〈DRVはデマンドレスポンスのサービスが導入されていることを示している。電力ひっ迫時に節電要請が届き、最大電力需要が起きる時間をずらすピークシフトや、最大電力需要の量自体を減らすピークカットに役立てる。ただし、節電要請に応えた場合の「ボーナス」の内容は、DRの表示だけでは分からない。〈独自料金Vとは、時間帯別などの独自の電気料金プランを選択できることを意味する。ただし、スマートマンションでなくても電力会社が提供する料金プランを選択できる。MEMSアグリゲーターが高圧一括受電サービスを提供していると、必ず同サービスを受けなければならない。独自料金については具体的な説明を確認する必要がある。〈創蓄連携Vとは、マンションに共用の太陽光発電システムや大容量蓄電池が設置されていることを意味する。ただし節電や停電時の予備電源などさまざまな使い方が考えられる。非常用の照明やエレベーター、給水ポンプだけが動作する場合もあれば、それ以上の電力が供給される場合もある。やはり、個別に内容を確認する必要がある。〈家電制御Vという用語も分かりにくい。一見するとデマンドレスポンスと関係があるように見える。しかしそうではない。遠隔地から空調機や照明を制御できることを意味している。なお、制御のプロトコルに「ECHONET Lite（エコーネットライト）」などのエネルギーの利用状況が数値で具体的に把握できるため、無駄な電気の使用量が明確になるため、節電対策を実施しやすくなる。(2)MEMSによって、機器から離れた場所で空調や照明を操作することもできる。(3)一定の電力使用量を超えそうになると自動的に電力使用量を制御するといった設定ができる。ただし、一層の導入を図るにはなどはわからない状況だった。それを、例えば、利用者は好みの電力会社から自分にあったプランを選択できるようになる。また競争が活発化するので、状況によっては、より安く電力を購入することができるようになる。例えば、携帯電話やインターネット回線とセットで電力を割引購入するといったようなやり方が考えられる。大量の電力を安く使いたい人、自然エネルギーの電気だけを使いたい人など、参入事業者が増えてくれば、多様化するニーズにきめ細かく対応することも可能となる。消費者が選択できる喜びを感じることが出来る。これがこの制度を普及する上の一つだ。

(1)共用部分などのエネルギーの利用状況が数値で具体的に把握できるため、無駄な電気の使用量が明確になるため、節電対策を実施しやすくなる。(2)MEMSによって、機器から離れた場所で空調や照明を操作することもできる。(3)一定の電力使用量を超えそうになると自動的に電力使用量を制御するといった設定ができる。ただし、一層の導入を図るにはなどはわからない状況だった。それを、例えば、利用者は好みの電力会社から自分にあったプランを選択できるようになる。また競争が活発化するので、状況によっては、より安く電力を購入することができるようになる。例えば、携帯電話やインターネット回線とセットで電力を割引購入するといったようなやり方が考えられる。大量の電力を安く使いたい人、自然エネルギーの電気だけを使いたい人など、参入事業者が増えてくれば、多様化するニーズにきめ細かく対応することも可能となる。消費者が選択できる喜びを感じることが出来る。これがこの制度を普及する上の一つだ。

日本住宅性能検査協会 団体概要

建築を巡る紛争の予防および解決を目的とする第三者評価機関。有識者による7つの専門研究会と全国に展開する7つの支部組織、弁護士との提携による紛争解決支援センターによって構成されており、客観的な立場から公正・公平な評価を行う。調査対象はマンションやオフィスビルをはじめ、学校、各種公共施設、商業施設など多種多様。構造だけでなく、設備についても調査診断を行っており、工事費用の見積もり内容評価や、建物瑕疵問題、原状回復問題等で年間2000件の相談を受ける。

＜連絡先 ＞〒103−0012
東京都中央区日本橋堀留町1丁目11番5号 日本橋吉泉ビル2階
電話：03（5847）8235
E-mail：info@nichijuken.org