

## 電気代値上げ、J-REITの対応動向 上げにくい共益費、どう対処？

### 専有部、対処完了 請求を固定から変動へ

6月からの電気代値上げが商業用不動産の運営収支を圧迫、ファンド運用にも影響を及ぼしている。J-REIT市場をみると、投資法人の多くは電気料金の値上げの影響で、分配金に下押し圧力がかかっていることを課題に挙げ、受け入れと支払い電気料金の“逆ザヤ”を解消しようという動きに出ている。ヒューリックリートは、2023年2月までの約半年で、テナント専有部分の電気料金の請求を固定単価から変動単価におおむね切り替えた。最悪期の2023年2月期はDPUベースに対する影響額が2%を超えるなど無視できない水準だったが、2024年2月期以降は1.5%程度まで抑えられる見込み。

他のJ-REITでも、オフィス系を中心に取り組みを急いでいる。ジャパンリアルエステイトは、2023年3月期時点で、テナントへの請求単価見直しは順調に進展していると発表。平和不動産リートは、2022年11月期で変動単価への切り替えを完了済みとの記載がある。あるいはOneリートのように、単価の安い地域電力会社へと契約先を変更し収支を改善させるケースもある。

このような動きから、専有部分に関しては、電気料金の逆ザヤが固定単価から変動単価への移行などで解消に向かっているといえるだろう。

### 共益費、上げにくい 共用部コスト削減、限界か？

次なる収支改善の軸は、共用部分へ移行して行くのだろうか。

本誌が複数のJ-REITにヒアリングした結果、共益費を値上げとする回答は皆無だった。共益費の増額は賃上げとほぼ同義であり、「この先不透明感漂うオフィス市場を考えたら、かなりむずかしい」という意見が多かった。

そうしたなか、各社が力を入れるのが、照明のLED化や間引き、空調の省エネ運転、水回りの節水化、警備ロボット導入などを含めた管理コスト全般のコストダウンである。ある大手PM会社は、ビルオーナーからの相談を受けて、これらの取り組みを実施した結果、共用部にかかるコストを「約5~10%削減することに成功した」と話す。

一方で、「共用部のコスト削減はもう限界」との意見もきかれた。とくに照明や空調の省エネ運転はテナントに著しく負担をかけ、入居満足度を損なうことにつながる。



三輪直樹氏  
Es・ビーエス 代表取締役社長

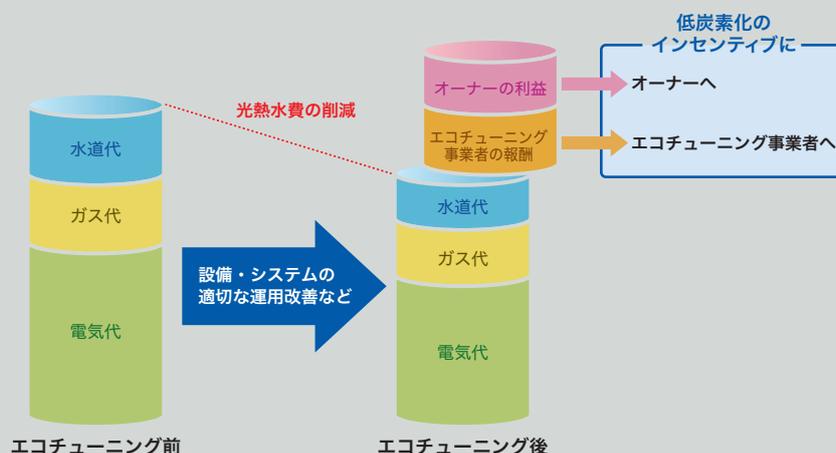
あるいはコストアップの要因は電気料金だけにとどまらず、トイレトーパーや石けん類などあらゆる分野に及んでいる。このまま電気料金の高止まりが続けば「近い将来共益費の値上げは不可避」ともらす担当者もいた。

### 交換・更新でなく「調整」で十分？ “チューニング”のインパクト

光熱費対策が急務となるなか、省エネに向けたコンサルティングサービスを提供する事業者が現れてきている。

## エコチューニングとは

低炭素社会の実現に向けて、業務用等建築物から排出される温室効果ガスを削減するため、建築物の快適性や生産性を確保しつつ、設備機器・システムの適切な運用改善等を行うこと



エコチューニングは、業務用等建築物において、初期投資の必要な大型最新設備の導入によることなく、既存設備・システムの適切な運用改善等によってCO<sub>2</sub>や光熱水費の削減を実現することができるもの。

光熱水費の削減分は、オーナーとエコチューニング事業者の利益として分け合うことで、関係者のWin-Winを目指す新しいビジネスモデルである。

出所：環境省ホームページ

そのひとつが、「エコチューニング」という名のもと、ビルの管理・運営の最適化で成果を上げているエス・ビー・エス(SBS)である。

「省エネというと、照明のLED化からはじまり、空調機器や水回りの交換など設備更新に重きがおかれていた。ハード入れ替えは無論効果が高いが多大なコストを要する。ソフト面のチューニングでも一定の効果が得られることを知ってほしい」と話すのは、代表取締役社長の三輪直樹氏。

同社は1969年の創業。建物や設備の常設管理からスタートし、これまでにオフィスビルや商業施設をはじめ約30棟の管理・運営実績をもつ。その知見を活かすとともに、スミセイビルマネージメントや第一ビルディングなどを経た緑川道正氏を技術顧問に迎え、2019年からエコチューニング事業を立ち上げている。

エコチューニングを実施する際は、オーナーの許可のもと建物や設備・機器図面を閲覧・分析。あるいは館内実査や管理セン

ターのスタッフからのヒアリングを行ったうえで、中央監視システムの設定を変更し、換気プログラムや、冷暖房機器の冷水・温水ポンプの設定最適化につなげる。

### 1万㎡のビル対象、10～15%削減 共用部広い建物ほど効果

作業にかかる期間は図面のチェックや館内実査に2～3日、チューニングは2日程度。その後6か月間のモニタリングを経て省エネ効果を計測。前年同期と比較して成果が確認された場合、削減分の50%を成功報酬として請求する。かりに年間100万kw/hを消費していたビルについて10%の削減が確認された場合、単価が30円とすると、フィーは150万円となるかたち。

エコチューニングは、延床面積1万㎡程度の規模があり、常駐管理かつ中央監視システムがある建物をターゲットにおく。アセットタイプはオフィスビルをはじめ、商業施設やタ

ワーマンション、学校施設まで幅広く対応する。オーナー負担に直結する共用部の面積比率が大きい建物ほど効果が出やすい。

「これまで緑川氏が手がけた建物をみると平均10～15%の省エネ効果が確認できた。新築・築浅であっても当初の想定とは異なるテナントやレイアウトによって使用されている場合などは、中央監視システムのチューニングが最適となっていないケースがある」と三輪氏。

エコチューニングの契約期間は2年。オーナーから要望があれば継続してコンサルティングサービスも提供している。既存の建物・設備管理会社との連携をスムーズにし、高い省エネ成果を生み出すねらいから、発生したフィーの一部を管理会社とシェアするしくみも導入済み。運営現場の実情をよく理解し、ヒューマンマネジメントをも意識したSBSのエコチューニングサービスは、光熱費高騰に頭を悩ませる投資家やオーナーにとって有力な選択肢になるだろう。