

長谷工の 高圧一括受電サービス

マンションにおきましては2005年の高圧電力の自由化により「電力一括受電サービス」が始まり、現在、約31万戸超のマンションに本サービスが導入されています。
また、新築マンションにおきましても「電力一括受電サービス」はほとんどのマンションで標準設備となっております。

費用負担

なし

電気料金

削減

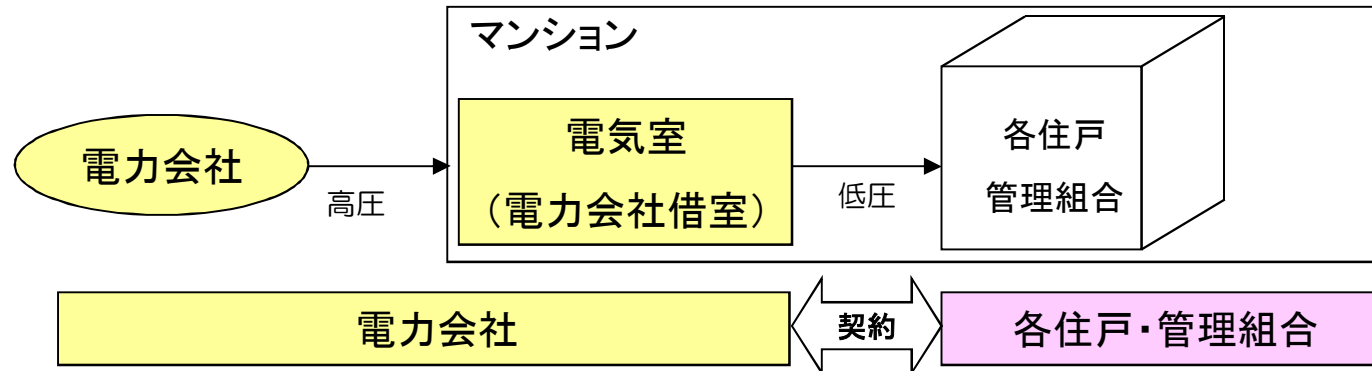
高圧一括受電サービスは、導入にかかる管理組合側の
費用負担がなく、電気料金を削減できるサービスです。

※P14以降は将来の電力自由化についての記事や資料に基づいて作成しておりますが、想定・想像も含まれており、実際とは異なる場合があります。

■ 高圧一括受電とは

[現在]

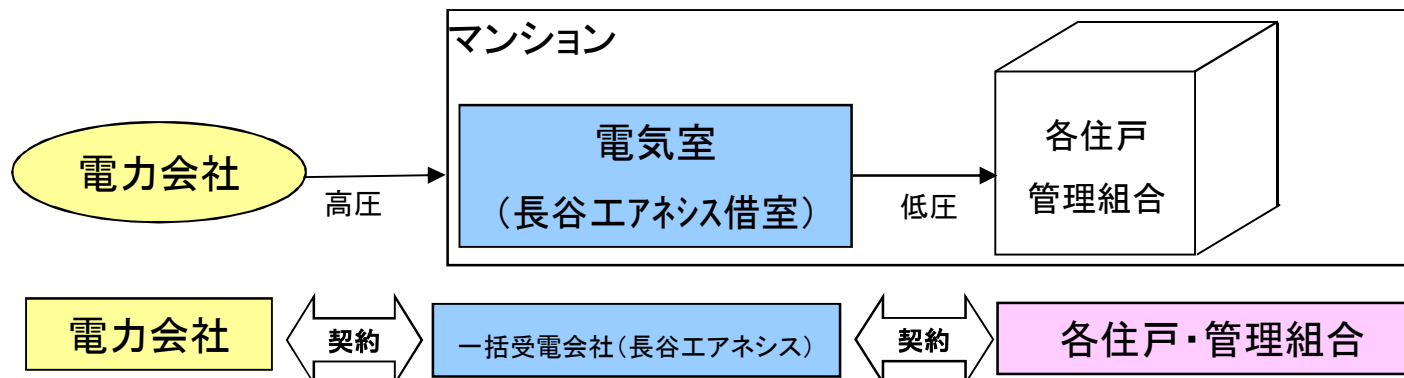
電力会社が高圧電力をマンションの電気室（借室）で低圧（規制料金）に変圧し、各住戸・共用部に電気を供給しています。



※電力会社の低圧料金は離島や僻地等の送配電コストがかかるエリアも同じ単価とする為に規制されています。
その為、本来、マンション内に電気室があり、送配電効率が良いマンションも上記コストを負担した規制料金となっています。

[導入後]

一括受電会社が電力会社から単価の安い高圧電力を一括購入し、弊社がマンションの為に電力会社よりも低コストで低圧にし、各住戸・共用部に電気を送ることで、電気料金を安くできます。



■ 高圧一括受電サービスのメリット

1 高圧一括受電サービスにより電気料金を削減いたします（共用部）。

- ・ 共用部の電気代を35%削減。
- ・ 2014年10～2015年9月の共用部電気料金約223万円の35%削減⇒約78万円/年削減。
- ・ 契約期間は削減率が継続。

2 次世代電力計”スマートメーター”を導入いたします（専有部）。

スマートメーター：無線や光ファイバーなどにより通信機能を持たせた電力計。

「スマートメーター」の導入メリット

1. 使った電気量がほぼリアルタイムで確認できます（「見える化」）。

- ◆30分単位での電力使用量の測定
- ◆パソコンやスマートフォンでの閲覧



「見える化」
「料金メニュー」
「節電」

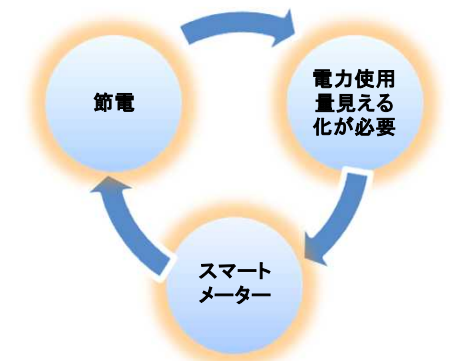
2. デマンドオフプランや様々な料金メニューを選択可能。

3. 通信機能を備えているため、遠隔操作が可能になります。

- ◆遠隔検針
- ◆遠隔アンペア変更



「セキュリティの向上」



東電の電力計

スマートメーター
(参考写真)

3 管理組合様の費用負担は0円で行います。

長谷工の費用負担で、スマートメーター、変圧設備を設置し、変圧設備の保守メンテナンスも行います。

管理組合様の費用負担は一切ございません。

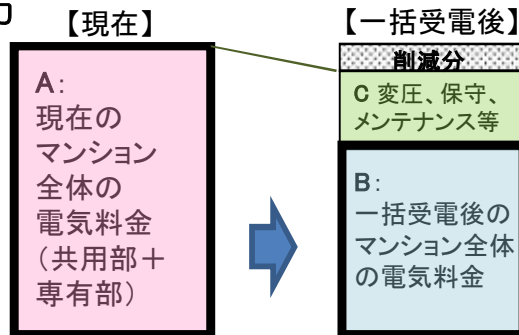
緊急対応やお問い合わせは、「長谷工アネシスお客様センター」が24時間365日対応いたします。

※管理組合所有のキュービクルの保守費用や主幹盤の交換が必要な場合は管理組合のご負担となります。



■ 高圧一括受電導入による電気料金割引のご提案について

■ 削減分の考え方



マンション全体の削減額を計算し、その削減分を共用部から割引くか、専有部から割引くかを選択していただきます。

共用部の電気料金から **35%** 程度削減

【共用部電気料金削減の参考例】

共用部 年間電気料金
約 **223万円**
(2014.10～2015.9の実績)

35%程度削減

1年間削減額

約 **78万円削減**

10年間削減額

約 **780万円削減**

左記電気料金を基準とした場合

共用部選択時のメリット！

★マンション維持の為の資金確保★

- ・管理費・修繕積立金の値上対策
- ・大規模修繕の費用
- ・消費税増税への対策
- ・区分所有者がメリットを受けられるetc...



共通のメリット！

★スマートメーターによる「見える化」★

- ・電気使用量が見えることによる節電意識

これまで導入済のマンションでは将来の管理費・修繕積立金値上げ対策の為、共用削減を選択される場合が多くなっております。

※上記削減率は詳細調査の結果、変更となる場合があります。

※高圧一括受電サービスは、上記削減率の固定です。東京電力の料金変動に伴い、削減額・お支払いいただく電気料金は変わります。

※「業務用季特別」プランからの削減となります。

※上記共用部の削減率は基本料金、季時別料金、燃料費調整額、太陽光発電促進付加金、再生可能エネルギー発電促進賦課金を含む電気料金からの割引です。

※上記削減率に加え、ペーパーレス割引（54円割引）・口座振替割引（54円割引）の利用がお得です。



■ スマートメーターによるサービス①

お客様トップページ(お客様ID・パスワードでログ



「ログインするだけで情報確認」

★当日および当月の電気使用量グラフ表示

★お天気情報

トップページ

HASEKO 長谷工 アネシス

お問い合わせ 長谷工アネシスホームページ

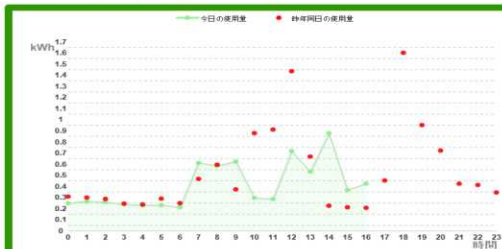
HASEKO 101 長谷工 アネシス 検索 ログアウト

サービスのご案内

- 電気ご使用量の確認
- ご利用開始の確認
- ご契約内容・変更手続
- 各種通知サービス・変更手続
- 電気料金シミュレーション
- 料金メニューのご案内
- 電力供給サービス利用規約
- よくあるご質問



今日 (2014.09.09) の電気使用量



INFORMATION HASEKO ANESISからのお知らせ

マンション情報 ~お住まいのマンションに関するお知らせ~

現在インフォメーションはございません。

共通情報 ~皆さまへのお知らせ~

更新日時: 2014/06/02

システムメンテナンスに伴うお客様専用ページ閲覧一時休止のお知らせ

電力会社管轄エリアごとの情報

更新日時: 2014/04/02

消費税法改正に伴う料金単価の見直しについて

電気ご使用量



「グラフで解りやすく」

★グラフ(時間別、日別、月別)

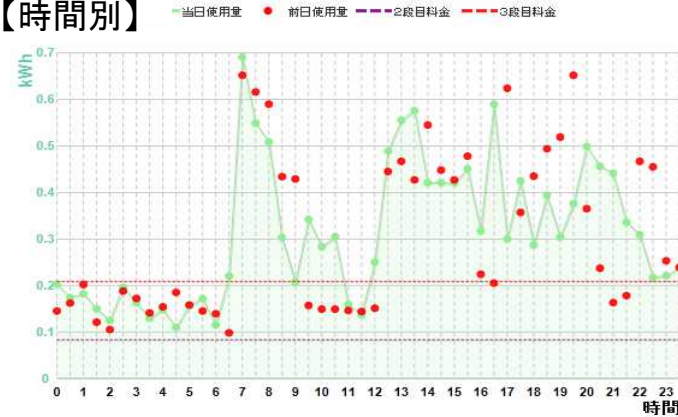
※前日、前月、前年との比較値も表示

★数値(時間別、日別、月別)

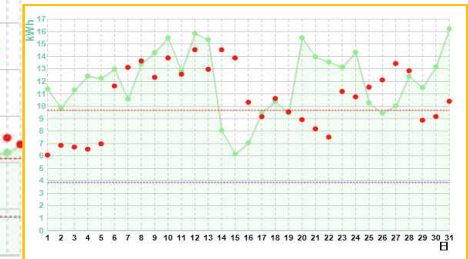
※月別では請求金額も一緒に表示

前日 2014年09月03日 翌日

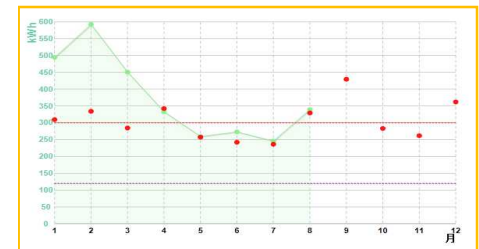
【時間別】



【日別】



【月別】



月別では電気使用量と
各月の請求金額が確認できます。

月	使用量[kWh]	請求額[円]	月	使用量[kWh]	請求額[円]
1	494.380	14,349	7	245.675	7,179
2	592.546	17,441	8	339.175	9,940
3	450.815	13,183	9	0.000	
4	332.885	9,485	10	0.000	
5	259.394	7,340	11	0.000	
6	272.946	7,976	12	0.000	

「見える化」による節電意識の高まりの他、「デマンドレスポンス」への対応、将来の様々なサービスへの対応には電気使用量が計測、通信、制御できること、すなわち「スマートメーター」の設置が必須条件です。



■ スマートメーターによるサービス②

電気料金シミュレーション「料金プランの最適化」

★実際の電気使用量データをもとに算出
★過去シミュレーション結果を10件保持

各種通知サービス

★メール通知サービス
★需給逼迫・節電要請通知サービス
★電気使用量超過通知サービス

料金メニュー「最新の料金メニュー」

○最新の料金メニューを表示
○単価等の情報はPDFファイルで確認可能

電気料金シミュレーション

シミュレーションプランの選択・実行 契約プラン、対象請求月を選択してください。

現在のご契約状況… プラン：TK-1B(従量電灯B)、容量：40A

契約プラン	TK-1B(従量電灯B)
対象請求月	2014年08月

シミュレーション実行

過去のシミュレーション結果(最新10件)

No	実行日時	請求月	プラン	容量	使用量	請求額	シミュレーション額
New	2014/09/09 17:47	2014/08	TK-S1	40A	339kWh	9,940円	計画中

＜上記の表につきまして＞

1. シミュレーションの結果を最大10件表示されます。(古い結果から削除されます。)
2. 最新1件のNoは「New」と表示されます。
3. 実行日時の日時表記をクリックいただくとシミュレーション結果の情報が表示されます。
4. シミュレーション額に金額が表記されますと、シミュレーション完了となります。

電気使用量超過通知サービス

電気使用量の推移

電気使用量[kWh]	電気料金[円]	電気使用量[kWh]	電気料金[円]
180	¥5,000	465	¥13,000
220	¥6,000	495	¥14,000
255	¥7,000	530	¥15,000
295	¥8,000	565	¥16,000
330	¥9,000	595	¥17,000
365	¥10,000	630	¥18,000
395	¥11,000	665	¥19,000
430	¥12,000	695	¥20,000

＜電気使用量の目安にご注意＞
上記の表の電気料金は、契約プランをTK-1B(従量電灯B)、契約容量を40Aとして算出した金額となります。
(燃料費調整や太陽光発電促進加金などの金額が変動する場合は、金額に変わっておりません。)

サービスの申し込み

電気使用量超過通知サービスを
通知先メールアドレス (必須)
使用量設定額 (必須)

● 利用する ○ 利用しない
test@haseko.co.jp
220 kWh (6000 円)

長谷工アネシス・電気料金メニュー 一覧

2014/4/1現在
(東京)

お客様のライフスタイルや電気の使用にあわせて
電気料金メニューをお選びいただけます。

長谷工アネシス オリジナルメニュー	標準割引プラン (従量電灯B・C)	東京電力の従量電灯B・Cの電気料金 ^{※1} から5% ^{※2} を 割引くプランです。 使用量に応じて料金を設定したスタンダードなメニューです。 ※1 電気料金には基本料金、電力量料金(燃料費調整額含む)、 再生可能エネルギー発電促進加金、太陽光発電促進加 金を含みます。 ※2 割引率は物件によって異なる場合がございます。	専有部割引適用 マンション	共用部割引適用 マンション
電力会社同額メニュー	デマンドプラン	30分単位での使用量に応じて3段階の料金を設定する メニューです。 電気使用量を上手に分散していただく事で電気料金 低減の可能性があります。	○	○
	HA・ 従量電灯B・C	使用量に応じて料金を設定したスタンダードなメニューです。	—	○
	HA・ 朝得プラン	深夜1時から朝9時までの時間帯の料金を割安に設定した メニューです。	○	○
	HA・ 夜得プラン	夜9時から翌朝5時までの時間帯の料金を割安に設定した メニューです。	○	○
	HA・ 半日お得プラン	夜9時から翌朝9時までの時間帯の料金を割安に 設定したメニューです。	○	○
	HA・ 土日お得プラン	土日の料金を割安に設定したメニューです。	○	○
	HA・ おトクなナイト8	夜11時から翌朝7時までの時間帯の料金を割安に設定した メニューです。	○	○
	HA・ おトクなナイト10	夜10時から翌朝8時までの時間帯の料金を割安に 設定したメニューです。	○	○
	HA・ ピークシフトプラン	夏季は3つ、その他季は2つの時間帯に分けて、夏のピーク 時(昼1時から4時)を高め、夜間(夜11時から翌朝7時まで) の料金を割安に設定したメニューです。	○	○
	口座振替割引	電気料金の支払い方法に口座振替を選択されますと、 サービス利用料金(電気料金)から50円(消費税別)割引く サービスです。	○	○
割引メニュー	ペーパーレス割引	ご利用明細の郵送が不要な方には、サービス利用料金(電気 料金)から50円(消費税別)割引くサービスです。	○	○
	プラスJ・COM割	J・COMのCATV有料チャンネルまたはインターネットサービ スをご契約の方に各住戸の電気料金の3%(従量電灯B・Cの み)を割引くサービスです。	○	○

※東京電力のその他の契約形態をご希望の場合は、別途ご相談ください。
※電気料金メニューおよび契約容量については、1年以上ご継続いただく事が必要です。1年以内のご変更は所定の手数料を申し受けます。

ご契約変更手続き

「サイトからお手続き可能」

- 基本契約情報
- ご契約容量
- お支払い方法
- ペーパーレス割引
- ご退居手続き
- パスワード変更

ご利用明細「ペーパーレス化を実現」

- ご利用明細(過去3ヶ月分)の
ダウンロード

電力供給サービス利用規約

「最新の利用規約」

- ページに全文表示
- PDFダウンロードも可能

お問い合わせ「電話の煩わしさを解消」

- サイトから弊社オペレータに
問合せ送信

よくある質問

「基本的な疑問点は、ここで解消」

- 料金について
- 保安について
- その他
- ご契約・ご利用について

管理組合様専用ページ(管理組合 ID・パスワードでログイン)

「共用部の電気使用量を確認」

「共用設備の電気使用量を
居住者にも開放可能(開発中)」

「見える化」「電気料金シミュレーション」「電気使用量超過通知サービス」
を有効に活用し、節電意識を高める事によって、節電につながります。

見える化と料金メニュープランの組み合わせにより、ご
家庭の電気料金が11%程度削減できたとの実験結果も
あります(資源エネルギー庁・エネットの実験)。

■ 変更点と注意事項、契約条件

設備の変更は3点だけです。管理組合様の費用負担は0円です。

1. 電気室内の東京電力所有の変圧器を長谷工アネシス資産の変圧器に入れ替えます。（参考写真①）
2. メーターボックス内の東京電力所有の電力計を長谷工アネシス資産の電力計”スマートメーター”と交換します。（参考写真②）
3. スマートメーターがブレーカー機能を持っているため、各住戸の東京電力の契約ブレーカーは取り外します。（参考写真③）

1



（参考写真①）

2



東電の電力計



交換



（参考写真②）スマートメーター



アンペアブレーカー取り外し
（参考写真③）

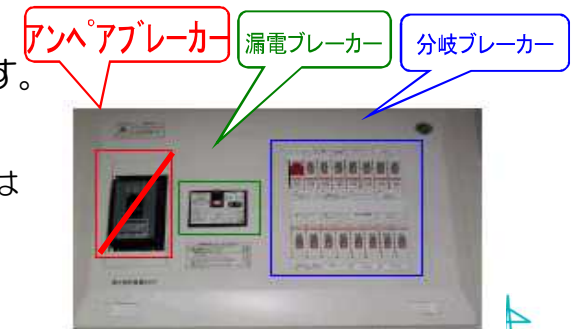
■ 高圧一括受電導入に際してのご注意点

1. 導入工事時

- ◆ 工事期間中(1日)、午前1回、午後1回それぞれ2時間程度の停電にご協力いただきます。
※停電時間を最小限にするため電源車等による仮設電源を考えております。設置についてはスペース等協議が必要となります。

- ◆ 工事時には各お部屋にお伺いし、アンペアブレーカーの取外しを行ないます。
（作業時間は15分/住戸程度です。）

※取り外しを行うのは「契約ブレーカー」のみで「漏電ブレーカー」、「分岐ブレーカー」はそのままご利用いただけます



2. 契約条件について

- ◆ 契約期間は10年間とし、その後は3年毎の自動更新とします。

契約期間の途中で、管理組合様からの解約の場合は解約金・撤去費等のご負担をお願いいたします。



■ 保安・保守・緊急対応について

1 業務内容

- 遠隔監視システムによる24時間365日監視を実施 ……停電や漏電、変圧器の急激な温度変化を監視します。
- 2ヵ月に一度の点検 ……機械と目視による点検をいたします。
- 法定点検による点検 ……**3年に1度**全館停電（1時間程度）を伴う点検を実施します。

2 緊急対応業務

- 長谷エアネシスお客様センターで24時間365日対応いたします。
- 長谷エアネシスでは、お客様に「高圧一括受電サービス」を安心してご利用いただくため、緊急対応レベルを3段階にわけ、緊急対応を実施しています。

レベル1 住居単位停電

トラブル発生時には24時間体制（長谷エアネシスお客様センター）で各住戸の対応をいたします。

レベル2 マンション単位停電

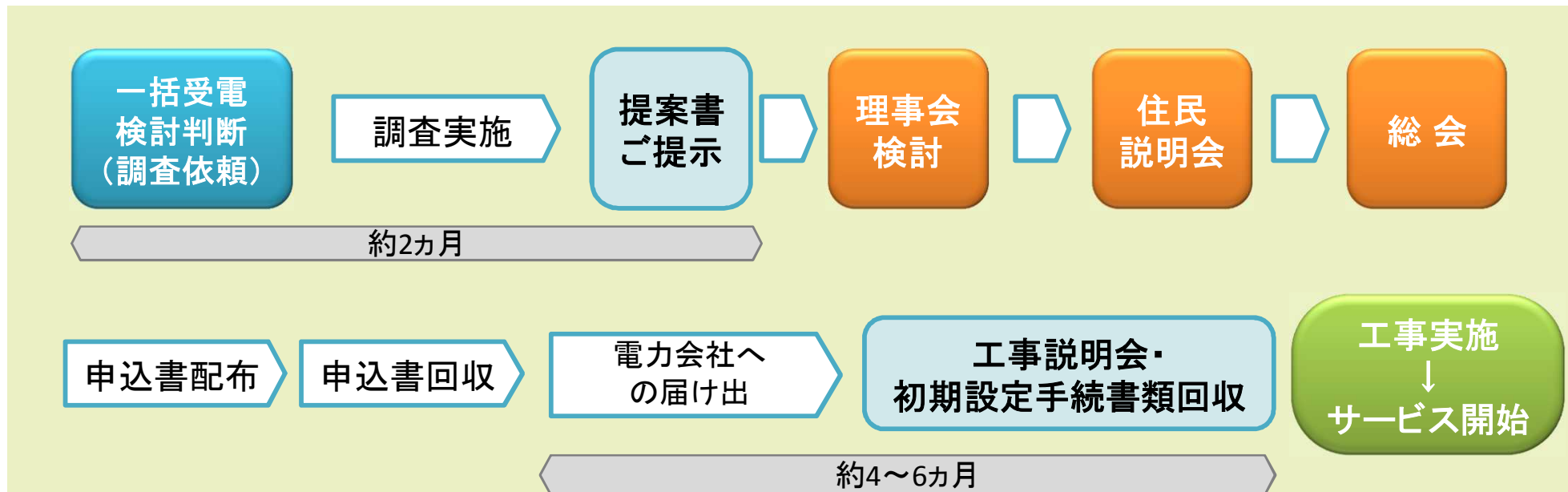
遠隔監視により状態を常時監視し、保安事業者・工事業者・管理会社等と連携をとり緊急対応を実施します。

レベル3 広域単位停電

電力会社との連携により状況把握と問い合わせへの対応。
万が一に備え長谷エアネシスと保安事業者が出動待機態勢をとります。



■ サービスご提供までの流れ



- 調査依頼書をいただいてからご提案まで**2ヵ月ほど**お時間をいただきます。（電力会社立会日程調整に1～1.5ヵ月）
- 理事会検討後、住民説明会を開催いたします。
- 総会決議については管理規約の変更にあたると考えられ、その場合、特別決議（3/4）となります。
- 総会可決後、電力契約を「東京電力」から「長谷工アネシス」に変更する変更申込書を全戸から提出していただきます。
- 全戸からの申込書回収後に電力会社への届出を行います。届出から工事実施まで、**概ね4～6ヵ月ほど**かかります。
- 工事日決定後、理事会説明、住民説明会を行い、工事時の注意点をしっかり告知いたします。

※全戸からの申込書の回収については弊社中心で行いますが、理事会・管理会社のご協力をお願いする場合がございます。



■ 高圧一括受電サービスの懸念点

1. 停電が発生する。

導入工事日に午前・午後それぞれ2時間程度停電をいたします。また、法定点検の為、3年に1度60～90分程度の停電にご協力お願いいたします。医療機器等をご利用の方には予備電源貸与も可能です。

2. 東京電力から変わることで、供給が不安定になったり、質が落ちたりしないのか？ 緊急時の対応は？

当サービスはマンション電気室内の変圧器を東京電力資産のものから一括受電業者資産のものに変更するもので、電気供給の流れ、電気容量質等はこれまでと同じです。

保安事業者が関東電気保安協会から全電協に変更となりますが、同じ資格をもった保安会社です。緊急時対応は電気事業法で決まっており、これまでと同じく2時間以内に駆け付けとこれまでと同じ対応となっております。

さらに、これまでなかった遠隔監視システムの設置や2か月に1度の点検、3年に1度の点検等、これまで以上の保守点検体制となります。

3. 管理組合で何か費用が発生することは無いのか？

契約期間内に管理組合の都合による解約の場合、解約金・撤去費用をいただきます。

長谷工アネシスが、変圧設備・スマートメーターを設置し、保守メンテナンスも行い、長谷工アネシス設置設備の故障等の場合も弊社費用で修理・交換いたします。

契約満了時の設備撤去費は長谷工アネシス負担とします。

現在、管理組合所有の共用部の自家用変電設備(キュービクル)については従来通り管理組合負担となります。

4. 長谷工が事業撤退、倒産した際はどうなるのか？

管理組合様の費用負担無く、当サービスを引継げる第三者、もしくは東京電力に継承いたします。電気が止まることはありません。

5. 10年契約が長い？

変圧器の交換やスマートメーター等の設置等の設備設置費用を長谷工アネシスが負担する為、10年契約とし、初期投資費用を少しずつ回収いたします。その為、10年契約といたします。

6. 電気の自由化との関係は？

2016年4月の小売自由化、発送電分離までを含めた最終的な電力自由化は2020年目標とされています。

一括受電を導入した場合、自由化による各戸の小売業者の選択等がなくなる予定です。

新規参入小売事業者は配電託送料金がかかり、電気料金自体が安くなる理屈が無い。「セット割」「ポイントサービス」等は考えられますがサービスに限界があるとも考えられ、削減の可能性はあるものの、個々人の努力による部分が大きいと言えます。

一方、高圧一括受電は、サービス期間は割引率(共用部30%)保証されており、マンションとして、確実に電気料金が削減でき、個々人では努力や工夫が容易ではない「管理費会計」「修繕積立金会計」の補填に役立ててすることができます。還元はマンション住民全員が平等に受けられ、各家庭では電気の「見える化」に対応している為、各家庭の努力にはよるものの電気料金の削減ができる可能性があります。



■ 採用状況と選択のポイント

【高圧一括受電サービス採用状況】

- ①現在、新築分譲マンションにおいては野村不動産、三井不動産レジデンシャル、三菱地所レジデンスをはじめとする大手デベロッパーが「高圧一括受電」サービスを標準仕様として導入しております。
- ②長谷工アネシスの「高圧一括受電」サービスは長谷工コーポレーションの標準仕様となっており、2012年4月からの営業開始で新築・既築物件約620棟、約90,000戸に導入が決定しております。来期はさらに4万戸以上の上積みを目指しております。（2014年12月現在）

【長谷工アネシス高圧一括受電 採用事業主様（2014年10月現在）】

- ・野村不動産 ・三井不動産レジデンシャル・三菱地所レジデンス・東京建物・東急不動産 ・新日鉄興和不動産・大成有楽不動産
- ・東急電鉄・東武鉄道・相鉄不動産・三交不動産・名鉄不動産・近鉄不動産・京阪電鉄不動産・JR貨物株式会社 ・JR西日本不動産開発
- ・山陽電気鉄道・東レ建設・大和ハウス・N T T都市開発・清水総合開発・総合地所・丸紅・サンケイビル ・日本土地建物販売 他

＜長谷工アネシスの一括受電サービスが採用され、販売されている新築マンション（一部）＞



ザ・山王タワー
【総戸数】156戸
【事業主】近鉄不動産、三菱地所他
【竣工日】平成26年2月



レジデントプレイス西葛西
【総戸数】459戸
【事業主】大和ハウス他
【竣工日】平成26年8月



AQUA VISTA
【総戸数】308戸
【事業主】丸紅、住友不動産他
【竣工日】平成26年3月



オーベルグランディオ横浜鶴見
【総戸数】553戸
【事業主】大成有楽不動産・ナイス
京浜急行電鉄他
【竣工日】平成26年9月～

【高圧一括受電サービス選択のポイント】

高圧一括受電の会社の選択に際し、管理組合様が考慮するポイントとして単純に削減率だけでなく、信用力や事業継続の可能性、機材の違い、管理組合の合意形成能力などを総合的に考慮するケースが多くなっております。

- ①会社の信用力・・・長谷工アネシスはマンションの『長谷工』の住宅関連サービス事業11社を傘下にもつ親会社です。電気工事の技術力。全戸からの申込書取得も管理会社との綿密な連携により、早期に取得いたします。
- ②事業の継続性・・・現在、「高圧一括受電」サービスは長谷工コーポレーションの標準仕様となっており、導入戸数は継続的に増加します。数年後のトップシェア獲得する予定です。
- ③機材の違い・・・将来のマンションのスマート化に対応する為には、電気使用量をリアルタイムに計測・通信・制御できること、すなわちスマートメーターの設置が必須となります。



長谷工アネシスは、長谷工グループのサービス関連事業会社群を統括する持株会社です。

〔・設立：2003年4月1日 ・資本金：20億円 ・株主構成：長谷工コーポレーション（100%）〕

【長谷工グループ】「いい暮らしを、創る。住まいのオンリーワングループ」

長谷工コーポレーション

（創業 昭和12年 資本金575億円 東京・大阪 各証券取引所第一部

マンション施工実績52万戸）

《住宅関連サービス事業グループ》

◆長谷工アネシス

長谷工コミュニティ
長谷工スマイルコミュニティ
長谷工コミュニティ九州
長谷工ライフ
長谷工ライブネット
レジデンシャルサービス
長谷工アイネット
長谷工リフォーム
センチュリーライフ
長谷工システムズ
カシコシュ



あなたの暮らしと、ずっと一緒に歩いていく。

私たちはじめてマンションを手がけてから、45年。これまでに50万戸を超える住まいをつくってきました。それはただ、マンションを建設し、販売するだけで到達した数字ではありません。建物を維持・管理し、備えた箇所は修繕し、管理組合を支援し、コミュニティづくりをサポートしていく。新しい暮らしが生まれ、豊かに育つのを見守りながら、世代を超えて信頼をつないできた結果です。これからも、もっと心地よい住まいを目指して。そして10年後も、20年後も・・・、あなたの暮らしとずっと一緒に、マンションとともに歩んできた長谷工グループだからこそわかること、できることが、きっとあります。

いい暮らしを、創る。
住まいのオンリーワングループ
長谷工グループ
HASEKO
<http://www.haseko.co.jp>

＜「高圧一括受電サービス」に関するお問合せ先＞

(株)長谷工アネシス スマートマンション事業部
03-3456-6077（土・日・祝日定休）
担当 千葉

E-mail: Hideyuki_Chiba@haseko.co.jp

URL: <http://www.haseko.co.jp/ha/>

