普及進むも導入コストが課題

ファイン・エコ・ソリューション

LEDのレンタル事業を開始
初期費用0円　大手ビルメンと提携

代表取締役
齋藤　眞一氏

最新鋭の大規模オフィスビルでは共用部はもとより、専有部のLED化が標準仕様となっている。一方、既存ビルのLED化はまだまだ進んでいないのが現状だ。最大の課題は初期費用が高額な点が挙げられる。照明の安定器を外す等の別途工事費が必要になるケースも考えられる。テナントビルでは電気代削減分を最大限に享受できるのはテナントであり、設備投資したオーナーにはあまりメリットがでないと考えるオーナーも少なくない。

LEDへ切り替える既存ビルはまだまだ少ないが、こうした背景を踏まえてLED化を推進するべくファイン・エコ・ソリューション（東京都中央区）が開始したのがLEDのレンタル事業「ファインレンタル」だ。代表取締役の齋藤眞一氏は「初期費用0円でLEDへの切り替えが可能。当社が施工工事を担う。照明の形状はどんなものでも対応できる」と自信を覗かせる。

導入にあたっては、まずファイン・エコ・ソリューションがLEDと工事費用を全額負担し、電気料金の削減の中からレンタル料を回収、導入コストにあてる。またレンタル期間中にオーナーが買いとることも可能で導入に対するリスクが少なく柔軟な対応が可能となる。契約期間が5年以上と長いと、その間にLEDが販売される可能性があるが「当社の場合は与信枠がなく最短2年間の短期契約も可能」と強調する。

現在、工場や大型物販店、病院などへの導入実績を積み重ねており、今後はLEDへの切り替えが遅れている既存テナントビルへの導入を進めていこうと考えている。すでに大手ビルメンテナンス会社とアライアンスを組み、ビルメン経由でオーナーへの営業を強化している。ビルメン会社にとってもLED切り替え工事の新提案が可能になり、提携のメリットは大きい。

ユビニティー

省エネコンサルティングの総合企業が
最適なLED導入に向けたコンサルティングを展開
一層の省エネ化に貢献

営業企画室　室長
田﨑　昭人氏

オーナーにとってLED導入の最大の狙いは消費電力・コストの削減。が、豊富なラインアップやメーカーの乱立によって導入までに迷うケースも多いのではないだろうか。

そのような迷いを解決し、オーナーにとってのブレーンとなる事業者がいる。

その社名はユビニティー（東京都品川区）。平成24年の設立当初は電力コンサルティング、節水コンサルティングのみだったが、その後平成26年にLED照明コンサルティングをスタート。総合的な省エネコンサルティングを東京、名古屋、大阪、仙台、福岡の全国主要都市で展開。平成30年の上場を目指して事業展開を進めている。

営業企画室室長の田﨑昭人氏によればLED照明コンサルティング事業を開始したきっかけは「電力コンサルティングを行うなかで、LEDなどのコンサルティングを依頼されるケースも多くなったことが一番の理由です」と話す。同社は低圧電力向けに電子ブレーカーを用いたコンサルティングを行うことで、電力契約の基本料金部分の大幅カットを実現している。「さらにLED照明コンサルティングを行うことで使用料金の削減も実現できる」ため、事業者からつ、どこで、誰とやるのは総合か」。更新のタイミングや「数多くあるメーカーのなかでどの製品が適しているのかがわからない」といった悩みから、付き合いのある電気工事会社がいないといったこともあるようだ。さらに田﨑氏は「一口に『LED』と言ってもその中身は複雑です」と話す。

「たとえばテレビも種類は多様でブラウン管、3D、液晶、4Kなど様々あります。10年前くらいからLEDの普及が始まり、今や『LED』という名詞は誰もが知るものになりましたが、一方でそのなかにも様々な種類があることはあまり知られていません。そのような専門的な知見のもと、顧客のニーズに合わせて実際に導入するLED製品から施工会社までトータルでサポートしています」（田﨑氏）

省エネ効果は抜群だ。従来の蛍光灯からの交換となると、平均的に70%以上の消費電力削減につながっている。この関連でのトピックだと昨年4月から電力の完全自由化がされて以降、新電力に関心が高まっている。が、省エネによる削減量を見ると、その差は歴然と言えよう。

気になるコンサルティング費用だが初期費用は0円で可能。顧客層としては中小事業者の割合が多く、コスト面での配慮も欠かさない。レンタルやリースなど様々なニーズに応えるメニューを取りそろえている。

「当社の企業理念として売手良し・買手良し・世間良しの『三方良し』を掲げています。LEDに関しては国産への信頼が高いですが、海外製品だ。と言うのも、事業者にとって懸念材料になるのがコストに加えて「いに関しても信頼できる代理店を通してであれば、国産製品と大差なくなっています。求めるニーズや予算等を踏まえて、満足度の高いLED導入へのサポートをしていきたいと考えています」（田﨑氏）

知れば知るほど奥の深い製品。だからこそ、失敗しないためにもブレーンをつけておきたいところだ。

OPTILED LIGHTING

需要高まる空間演出用LED照明
汎用性に優れた新シリーズを発売

OPTILED LIGHTING（東京都台東区）は昨年12月1日より、細長いテープ状の演出用LED照明「CabLED」シリーズに、明るさとデザインイメージを向上させた「CabLED3」シリーズを加え、販売を行っている。

演出用LED照明市場は、屋内外における演出・イルミネーション需要の増加により拡大を続けている。近年、商業施設等のリニューアルや再開発でも空間演出用LED照明の導入が増加している。更に、東京オリンピック開催に伴う新築案件等により、需要の拡大が予測される。同社が平成20年より販売している「CabLED」シリーズは空間演出用LED照明で、間接照明、庭園、柵下・手すりなどの照明として幅広く活用されている。製品は幅12㎜、高さ5・5㎜と細く、柔軟性があり、手すりや軒下に埋め込みやすい設計となっている。港区赤坂の「東京ミッドタウン」内の「ガーデンアーチ（太鼓橋）」では、橋の手すりの下に曲線に沿って埋め込まれ、橋全体の雰囲気づくりに活用されている。

今回販売を開始した「CabLED3」シリーズは、明るさとデザインイメージの具現性に優れている点が特徴。色温度は昼光色と電球色の2色を用意し、製品本体にLED素子を2列に配置することで、全光束は昼光色で900ルーメン、電球色で810ルーメンと、同社従来品の1・8倍の明るさを実現している。また、はさみで簡単に切断できる最短の長さが従来品の18㎝から3㎝になり、多様な形状に加工できる豊富なパーツと組み合せることで、デザインイメージの具現性が向上した。

▶手すり等に埋め込みやすい設計

ビル業界ミニトピックス

■昨年4月より通勤に自動車だけでなく自転車を使い始めたのはハセガワ（さいたま市大宮区）代表取締役の長谷川雄一氏。知人から高級マウンテンバイクを安く譲り受けたのがきっかけで自転車通勤を開始。

「まだ一年も経っていないですがけっこうハマっています。自転車が趣味になりそうですね」と長谷川氏は笑顔で語る。現在、自転車仲間を絶賛募集中だそうだ。

▶長谷川氏の愛車

■品川は東海道の日本橋から数えて最初の宿場町。中山道の板橋宿・甲州街道の内藤新宿・奥州街道の千住宿とともに江戸四宿と呼ばれ、江戸時代には非常に栄えた街だ。

そうした歴史ある品川宿で、明治23年に創業し100年以上の歴史を築いてきた尾張屋（東京都品川区）は呉服店を営むと共に「尾張屋ビル」を所有し不動産業を行っている。

品川では歴史ある街だけに、年に何度も祭りが開催される。尾張屋も町の一員としてそれらの行事に積極的にかかわっている。中でも毎年9月に開催される「しながわ宿場まつり」は品川宿の伝統と文化遺産を若い世代に伝え地域の発展を目指すことを目的として始まったもの。尾張屋はその催しの一つとして行われている、艶やかな衣装に身を包んだ花魁が手古舞に先導され街道を練り歩く「花魁道中」の衣装プロデュースを行っている。

この「花魁道中」の衣装プロデュースは不動産業においても大事なことだと代表取締役社長である大橋登氏は考えており、「品川の歴史的な遺産を大切にし、エリアの価値を高めていくことは不動産経営には大切な事。この『花魁道中』は宿場の伝統を伝える絶好のイベント」と語る。

■不動産研究所（東京都港区）は今月11日に「季刊不動産研究第59巻第1号」を発売した。今回の特集は「不動産テックの鍵を握るビッグデータとGIS」として、現在不動産業界でも話題となっている不動産テックの将来性や今後の不動産市場への影響について各識者の見解が掲載されている。研究部の後藤健太郎次長は『不動産研究』は我々や各識者の研究成果を発表しています。ホットな話題も提供しているツールなので、不動産業者の方々には情報収集に利用してもらえれば幸いです」と話す。

販売は全国官報販売協同組合ホームページの政府刊行物サイト（日本不動産研究所刊行物）から購入可能。1000円＋税で販売している。

▶今回発売された不動産研究