

管理組合 御中

マンション共用部分・電気料金適正化ご提案書

マンション共用部分・電気料金削減のご提案
電力会社との契約種別変更・見直しのご案内

平成 24年 1月 16日



調査日 平成 24年 1月 11日



株式会社イーマックス・コーポレーション

〒540-0011 大阪市中央区農人橋2-4-1 アーバナイト農人橋10F
F.D 0120-681-750 TEL 06-6940-4664 FAX 06-6940-4663

<http://emax-corp.jp/>

担当: 宮 崎 嘉 久

平成 24年 1月 16日

エレベーター・給水ポンプ等で使用している低圧電力基本料金の見直しについて

拝啓、時下益々ご清祥のこととお喜び申し上げます。

さて、マンション共用部分における電気料金は一般会計においても大きな割合を占めます。収支改善の為に電気料金削減の意識が高まっている昨今において、今般管理会社様より共用部分電気料金削減の検討依頼を頂き調査致しました結果、電気料金削減が可能と確認できましたのでご提案申し上げます。

【 共用部分の電気料金 】 平成 23 年 12 月 実績 (高圧・定額電灯・消防用除く)

契約の種類	契約容量	基本料金	使用量	使用料金	電気料金計	基本料金の比率
41 従量電灯B	8 kVA	3,024 円	2,957 kWh	61,585 円	64,609 円	4.7%
51 共用動力	26 kW	25,416 円	475 kWh	5,543 円	30,959 円	82.1%
合計	34 kW	28,440 円	3,432 kWh	67,128 円	95,568 円	

契約見直し対象の検討となる電力契約は、「共用動力」です。

上記の契約内容、使用状況より動力電気・基本料金を削減する事が効果的であると判断しご提案申し上げます。

動力電気(低圧電力・200V)の基本料金が占める割合は請求金額の **82.1%** です。

【 低圧電力の基本料金の種類 】

低圧電力・基本料金

(現 状) (変 更 後)

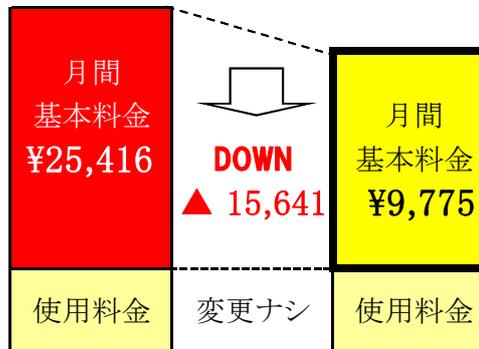
現状(負荷設備契約)

各設備機器の出力電力(kW)を届け出し、電力会社で機器容量換算を行い、算出した数値が契約容量となります。その数値に基本料金単価を乗じ力修正率したものが基本料金となります。



変更後(主開閉器契約)

ブレーカーの容量(A:アンペア)で基本料金を決定します。各設備を稼働させた場合に流れる電流値を基にしたブレーカーを設置することが義務付けられており、使用者が申請した契約容量で、基本料金を決定します。



【 電子式ブレーカーの概要 】 国・電力会社が認めている契約内容です。



当製品は、甲種電気用品型式認可を頂いております
経済産業省型式認可番号 第41-26981号、他

従来のブレーカーは、容量を超えた電流が流れると、遮断する方式をとっておりますが、当社の電子ブレーカー「ECBシステム」は、**新タイプのブレーカーで、ブレーカーの容量を超えた電流が流れても、すぐに遮断されるのではなくJIS規格に基づき一定時間以内はブレーカーの容量の3倍以上の電気容量も問題なく流せます。**このような性能を活用し電力会社との契約を通常より低い契約容量で契約する事が可能となります。(使用については今までと全く同じですので安心です)

国・電力会社が認めている契約内容に変更しますので安心です。

【 貴管理組合様の削減効果 】

貴管理組合様の電流値を調査致しました結果、契約方式を変更する事で、毎月の基本料金が以下の通り
毎月 ▲ 15,641 円、年間で ▲ 187,692 円の削減となります。

契約種別	契約容量	力率	アンペア	基本料金(月額)	基本料金(年額)
現 状(共用動力)	26 kW	90%	-	25,416 円	304,992 円
変更後(主開閉器契約)	10 kW	90%	30A	9,775 円	117,300 円
削 減 額	▲ 16 kW	--	-	▲ 15,641 円	▲ 187,692 円

【 ご導入費用 】 ■ お支払方法は3種類(一括・リース・割賦)の中からお選び下さい！
低圧電力の契約を主開閉器契約に変更するためには、ブレーカーの取付を義務付けされております。
当社の電子式ブレーカーを導入いただくことにより、年間 ▲ 187,692 円の電気料金が削減可能となります。
初期導入費用は設置後約 2.5 年で償還となります。初期費用不要のプランもご用意しています。

内 容	見積金額
「ECBシステム」 30A	480,000 円
標準工事費用	35,000 円
合併工事費用	- 円
電力会社申請費用	10,000 円
諸経費	52,500 円
特別値引き	-127,500 円
小 計	450,000 円
消 費 税	22,500 円
合 計	472,500 円

初期費用不要プラン とは…

(リース・割賦契約の場合に適用)

- ◇ 『初期費用不要プラン』は毎月の削減金額に機器費用を充当するシステムですので、新たなお金は必要ありません。
- ◇ 初期費用の逼迫を回避することができます。

お勧め初期費用不要プラン ご提案

たとえば、リース・買取り(割賦・分割)の場合

¥6,930 円/月 × 7 年

- ※ リース満了後の再リース料は、年間お支払金額の1/10となります。
- ※ 割賦及びリース契約が対象となります。

【 設置予定場所(案) 】

電気室内に低圧電灯盤があります。
ブレーカー本体は既存盤に設置する予定です。

電気室内に設置しますのでマンション外観には影響ありません。



【 工事時間と停電 】

ブレーカーの設置工事は、設置場所の環境にもよりますが、通常は約3時間の工事となります。
工事中に 30分程停電させていただきますので、エレベーターや動力設備は全て使用停止となり、断水します。但し、共用の電灯やご家庭の電気につきましては全く影響はありません。

《 ご 参 考 資 料 》

【 電流値の測定結果 】

貴管理組合様の電流値は、測定の結果全設備稼働時に **70.0 アンペア**となります。

設備の種類	電気容量	台数	連続稼働時間	電流値	採用電流値	備考
エレベーター	3.70 kw	1 基	25 秒	約 18A	18A	3 ロープ式
機械式駐車場	7.40 kw	1 基	86 秒	約 24A	24A	3 多段方式
機械式駐車場	3.70 kw	1 基	78 秒	約 12A	12A	3 多段方式
増圧ポンプ(自交)	3.70 kw	1 組	24 時間	約 4A	12A	1
排水ポンプ	0.75 kw	1 組	24 時間	約 7A	7A	1
排水ポンプ	0.40 kw	1 組	24 時間	約 4A	4A	1
同時稼働時電流値				約 70A	78A	待機電流値 1 A

* エレベーターはロープ式で、最上階から下降する際に最高電流値となり **18.0** アンペアです。

* 機械式駐車場の最高電流値は、昇降時で **36.0** アンペアです。

* 全設備が同時に稼働する際は、約 **70.0** アンペアが測定数値結果です。

【 電子ブレーカーの容量選定 】

貴管理組合様での設備の稼働状況をもとに、下の性能表から判断しましたところ、 **10 kw 30 アンペア** への契約変更をお勧め致します。

(性能表抜粋)

契約kw	アンペア数	55分以上 100 %	55分以内 150 %	30分以内 190 %	1分50秒以内 400 %	25秒以内 600 %
10 kw	30A	30 A以内	45 A以内	57 A以内	120 A以内	180 A以内

* 24時間連続稼働機器は増圧ポンプ・排水ポンプです。電流値設定は **24.0** アンペアです。

* 全ての設備が同時に稼働した設定は、**78.0** アンペアですが、エレベーターや立駐の継続稼働時間は短く、当ブレーカーは **1分50秒以内** は **120.0** アンペアまで問題なく、ご利用いただけます。

【 電力会社検査 】… **関西電力による2回の検査があります。**

まず、**関西電力によるブレーカー検査**があります。合格後、ブレーカー封印と検査合格証明証を発行します。**設置工事後1週間程度で電力会社の現地立会検査**があります。検査時は停電等の影響はございません。

【 基本料金の変更 】

低圧電力の基本料金の変更は、電力会社立会い検査後となりますが、**申請日に遡り日割り計算で変更**となりますので、設置工事月の翌月に検針票もしくは領収書の契約kw数をご確認下さい。

【 基本料金変更の検証 】

契約変更後に電力会社より届けられます「検針票」「電気ご使用量のお知らせ」にて確認できます。ご依頼いただけますと契約前・契約変更後の検証資料を理事会様へご提出させていただきます。

【 保証期間 】

「ECBシステム」は**10年間特別保証**です。万一、落雷や製品不良により交換が必要となった場合も**無償**で機器の交換をさせていただきますのでご安心頂けます。

10年間特別保証以降は、メンテナンス契約もご選択いただけるようご用意いたしました。

【 耐用年数 】

「ECBシステム」はご家庭や共用部照明のブレーカーと同様に、**耐用年数**(推奨交換年数)は**15年**です。

(推奨交換年数とは国の基準に基づき国が推奨する年数ですので、使用状況や設置場所により耐用年数は変化する場合があります)

【 容量算定責任 】

保証期間内に、当社が測定調査の結果判断したブレーカーの容量に問題が発生した場合は、容量変更や**契約撤回を無条件でお引き受け**いたします。

【 損害賠償責任 】

当社が設置したブレーカーに起因した火災やトラブル等が発生した場合は、当社が加入する損害賠償保険にて責任をもって賠償いたします(1事故1億円、最長15年間(推奨交換年数))もちろん工事中のトラブルも補償対象です。なお、15年目以降については、基板交換やECBシステム交換等により更に延長致します。

【 緊急時の対応 】

万一、ブレーカーが遮断された場合は、エレベーター管理会社もしくは監視センター様に通報が入り、警備会社担当の方が訪問されますので、早期復旧が可能です。

復旧方法及び、「[24時間コールセンター](#)」の電話番号は、配電盤の内扉及びブレーカーBOXに掲示します。コールセンターへ、緊急対応の指示を頂きました場合は、**60分以内に訪問対応**の駆付け体制を整えております。

【 モニター制度 】

マンション専任の弊社の特徴として、費用不要で削減金額と安全を事前に確認できる**モニター制度**もご用意しています。導入設置に関する費用はいただきません。定期総会又は臨時総会にて正式導入されるかを総意でお決めいただき方が一、否決となった場合は弊社にて全て機器撤去、原状復旧致します。

会 社 概 要

商 号	株式会社 イーマックス・コーポレーション	
本社所在地	大阪市中央区農人橋2-4-1 アーバナイト農人橋10F	
資 本 金	1,500 万円	
代表取締役	宮 崎 嘉 久	
取 扱 商 品	電力監視制御システム「ECBシステム」 電気保安管理業務、省エネ機器の販売・リース	
事 業 所	東京事業本部・札幌支社・仙台支社・さいたま支社・名古屋支社・大阪支社・広島支社・福岡支社	
取引先実績数(平成18年 6月～平成23年9月末 現在)		
	総取引管理組合数	2,011 管理組合様
	総取引管理会社数	152 社
	「ECBシステム」マンション導入累計	2,146 件



電子式ブレーカーご導入事例

削減に成功しているマンションが続々と増えています！



- エレベーター 2基
- 揚水ポンプ 2基

32kW⇒12kW
年間削減額 234,612円



- エレベーター 1基
- 給水ポンプ 2基
- 機械式駐車場 6基
- 排水ポンプ 8基、他

47kW⇒24kW
年間削減額 293,256円



- 機械式駐車場 3基
他

31kW⇒14kW、他
年間削減額 199,428円
TOTAL削減額 751,428円



- エレベーター 1基
- 揚水ポンプ 2基
- 排気ファン 4台

25kW⇒16kW
年間削減額 105,576円

効果削減効果例

2006/10/31 現在

No.	主な動力設備				契約容量		年間	
					従来	変更後	基本料金削減額	基本料金削減額
1	エレベーター (5.5kW×1)	揚水ポンプ (3.7kW×2)	機械式駐車場 (2.2kW×3)	排水ポンプ (0.25kW×2)	19 kW	10 kW	¥ 8,798	¥ 105,576
2	エレベーター (9.5kW×1)	エレベーター (7.5kW×1)	給水ポンプ (5.5kW×2)	給水ポンプ (3.7kW×2)	24 kW	14 kW	¥ 12,245	¥ 146,940
3	エレベーター (5.5kW×1)	給水ポンプ (5.5kW×2)	排水ポンプ (0.75kW×2)	汚水ポンプ (1.5kW×2)	19 kW	12 kW	¥ 8,798	¥ 105,576
4	エレベーター (7.5kW×1)	揚水ポンプ (5.5kW×2)	消火ポンプ (5.5kW×1)		27 kW	14 kW	¥ 12,708	¥ 152,496
5	エレベーター (5.5kW×1)	プースターホップ (2.2kW×2)	機械式駐車場 (3.7kW×2)	排水ポンプ (0.4kW×2)	20 kW	10 kW	¥ 9,776	¥ 117,312
6	エレベーター (5.5kW×1)	プースターホップ (2.2kW×2)	機械式駐車場 (2.2kW×4)	排水ポンプ (0.4kW×4)	22 kW	10 kW	¥ 13,994	¥ 167,928
7	エレベーター (3.7kW×1)	給水ポンプ (1.1kW×2)	機械式駐車場 (2.2kW×4)	排水ポンプ (0.4kW×4)	18 kW	7 kW	¥ 12,606	¥ 151,272
8	エレベーター (5.5kW×1)	給水ポンプ (5.5kW×2)	機械式駐車場 (2.2kW×4)	排水ポンプ (0.4kW×4)	27 kW	12 kW	¥ 17,442	¥ 209,304
9	エレベーター (7.5kW×1)	プースターホップ (2.2kW×2)	機械式駐車場 (2.2kW×3)	排水ポンプ (0.4kW×3)	19 kW	10 kW	¥ 8,798	¥ 105,576
10	エレベーター (7.5kW×1)	給水ポンプ (5.5kW×3)			22 kW	10 kW	¥ 11,731	¥ 140,772
11	エレベーター (5.5kW×1)	給水ポンプ (7.5kW×2)	機械式駐車場 (2.2kW×4)	排水ポンプ (0.75kW×4)	29 kW	12 kW	¥ 19,603	¥ 235,236
12	エレベーター (5.5kW×1)	揚水ポンプ (7.5kW×2)	消火ポンプ (11.0kW×1)		28 kW	19 kW	¥ 8,798	¥ 105,576
13	エレベーター (7.5kW×1)	給水ポンプ (5.5kW×2)			24 kW	10 kW	¥ 13,686	¥ 164,232
14	エレベーター (7.5kW×1)	給水ポンプ (3.7kW×2)	エアコン (2.2kW×1)		19 kW	10 kW	¥ 10,753	¥ 129,036
15	エレベーター (7.5kW×2)	給水ポンプ (5.5kW×2)	エアコン (2.0kW×1)		25 kW	14 kW	¥ 10,753	¥ 129,036
16	エレベーター (5.0kW×1)	給水ポンプ (3.7kW×2)	機械式駐車場 (2.2kW×2)	機械式駐車場 (3.7kW×3)	31 kW	19 kW	¥ 11,731	¥ 140,772
17	エレベーター (5.5kW×1)	揚水ポンプ (3.7kW×2)			16 kW	8 kW	¥ 7,820	¥ 93,840
18	エレベーター (5.5kW×1)	揚水ポンプ (5.5kW×2)			16 kW	7 kW	¥ 8,798	¥ 105,576
19	エレベーター (15.0kW×1)	給水ポンプ (3.7kW×2)	消火ポンプ (7.5kW×1)		42 kW	21 kW	¥ 20,529	¥ 246,348
20	エレベーター (5.5kW×1)	プースターホップ (2.2kW×2)	機械式駐車場 (2.2kW×1)	エアコン (3.5kW×1)	18 kW	9 kW	¥ 8,798	¥ 105,576

※上記の削減実績は効果のあった物件から抜粋しております。



1・2・5番館

設備機器 EV、給水P、エアコン、他
 契約変更 29・34・14kw → 14・21・8kw
 削減額 434,028 円／年額

3・4・6番館

設備機器 EV、給水P、エアコン、他
 契約変更 34・21・40kw → 24・8・24kw
 削減額 457,488 円／年額



設備機器 EV、給水P、機械駐、排水P
 契約変更 18kw → 9kw
 削減額 105,576円／年額

設備機器 EV、給水P、機械駐、排水P
 契約変更 20kw → 10kw
 削減額 117,312円／年額

設備機器 EV、給水ポンプ、立駐、他
 契約変更 72kw → 43kw
 削減額 340,176円／年額



設備機器 EV、増圧ポンプ、機械式駐車場、他
 契約変更 20kw → 10kw
 削減額 117,312円／年額



設備機器 EV、加圧給水ポンプ、機械式駐車場
 契約変更 27・32kw → 21・19kw
 削減額 295,740円／年額