



先日オーナー様から「蛍光灯が製造中止になるってほんとなの？」という質問がありました。確かにびびくりする内容なので、今回はその真偽とLEDによる電気料金削減についてお伝えします。

相談内容

ある日のSオーナーさまからのご相談

「先日かかってきた営業の電話で、なにより、あと数年したら蛍光灯の製造が法的に禁止になるからLEDに切り替えましょーって話・・・これってほんま？」

Q1.. 蛍光灯の製造が

法的に禁止されるの？

A1.. X

まず、この製造禁止の噂の背景にあるのが「水銀に関する水俣条約」（水銀による環境の汚染の防止に関する法律）で、水銀が人の健康や環境に与えるリスクを低減するための包括的規制を定められています。有機水銀中毒による水俣病の悲劇を繰り返さないという思いから「水俣」の名前が付けられているわけです。条約案が2013年10月熊本での国際会議で採択、50カ国で批准されれば発効されることになっています。マンションなどでも使われている、写真にあるような水銀添加製品の製造が2020年以降には禁止されることとなります。

《製造・輸出入が禁止される水銀添加製品》

- ①30W以下の一般的な照明用のコンパクト型蛍光灯ランプで（CFL）水銀含有量が5mgを超えるもの
- ②一般照明用の直管蛍光灯ランプ（LFL）
 - (a) 60W未満の三波長型蛍光体を使用したもので、水銀含有量が5mgを超えるもの
 - (b) 40W以下のカルシウムハロゲン蛍光体を使用したもので、水銀含有量が10mgを超えるもの



マンション等でこうした蛍光灯や蛍光ランプなどはよく使われています。これらがもう使えなくなるのか?と心配にはなりますが、現状、日本のメーカーで製造されている前ページの蛍光ランプ(CFL・LFL)の水銀含有量は規定値以下ですから、水俣条約によって製造や販売が禁止されることはありません。

Q2:じゃあ、これからも製造されるのよね?

A2:△

これが何とも言えないところです。確かに水銀含有量は規定値以下です。製造も販売もできません。しかし、メーカーが今後、積極的に製造販売していくかどうかは別の話です。

政府もCO2排出量削減の課題からLED照明への切り替えを推進していきますし、規定値以下を理由に引き続き製造が可能だとしても政府の方針、企業としての環境配慮の観点から、水銀を使用しないLED照明への切り替え



を進めるメーカーが多くなってくるのではないかと見方ができます。

事実、各メーカーが蛍光灯照明器具の製造を終了することを決定しています。例えば、最大手のパナソニックでは2018年度中に、蛍光灯照明器具の生産から完全に撤退し、LEDを使った照明器具に集中するとしています。

こうした大手企業の製造中止の方針が明らかになると、近い将来蛍光灯を使った器具が、実質使えなくなることを十分想定しておく必要があります。

Q3:でも急いで取替工事する必要はないよね?

A3:○

水俣条約の施行で今後製造できない水銀ランプがあるのは事実です。しかし通常使われる蛍光灯や蛍光ランプが急になくなるわけではありませんから、過剰に不安を煽るLED工事の営業に焦る必要はありません。

ただ、LED交換による電力削減効果は確かなことなので、この機会を利用してLEDに交換した場合の試算を試みることはお勧めします。

Q4:ほんとにLEDで電気代の削減はできるの? A4:○

年間電気料金は次の計算式で算出されています。

$$\text{年間電気料金} = \text{灯数} \times \text{使用電力}W \times \text{使用时间}H \times \text{営業日数}D \times \text{電力単価}$$



早く導入すればするほど、電気料金の費用削減効果をいち早く享受することができます。

もちろん使用電力量の数値や導入のための工事代金などしつかり吟味することは当然ですが取替を検討するつもりがあたりでしたら、電気料金に差がでますので早め早めの検討がおすすめです。

特に高所にある電球や電灯は交換の期間や費用のことを考えるとLEDに変更しておくべきなのではないかと思えます。

最後に、LED導入に際してはさまざまな契約の手法がありますので、必ず契約する前に各情報を集めるようにしてください。「一括支払い」、「割賦払い」、「リース」、「レンタル」等、それぞれにメリット、デメリットがありますので、「自身の資産の運用手法にあったものを選んでいただく必要があります。そのあたり当社でも情報を仕入れ調査しておりますので、是非担当者にお声かけください。

由木 正伸



LEDへの交換は、このうちの【使用電力W】を削減することになります。例えば、40Wの蛍光灯の場合、LEDにすると1/3、1Wとなり、使用電力が1/3です。単純に使用電力が1/3になれば、年間電気料金も同じく1/3まで削減されることとなります。また、もしLEDに交換することによって、一灯当たりの明るさが増し調整が可能なら、灯数の削減も検討すれば削減効果は更に上がります。

特区民泊

大阪府は2016年4月1日から「特区民泊」が開始されています。しかし府内でも「特区民泊」ができる地域と、できない地域があります。民泊の申請が可能か否かの判断は、「保健所設置市以外の市町村」と「保健所設置市」の2つに分かれて決められています。

◆保健所設置市以外の市町村での「特区民泊」の申請

保健所をもたない市町村は、次の3つの区分にわかれます。

①市街化区域のうち工業専用地域を除く全地域

工業専用地域という特殊な地域を除き、住宅地でも「特区民泊」が行えるのでかなりの規制緩和になります。

このカテゴリーに入るのは次の地域

能勢町 守口市 大東市 泉佐野市
忠岡町



◆保健所設置市

次の6つの自治体は、特区民泊の申請の管轄が自治体の保健所になり、これらの自治体は、大阪府の条例とは別に各自自治体が特区民泊の認定について判断します。

このカテゴリーに入るのは次の地域

大阪市 堺市 東大阪市 豊中市
高槻市 枚方市

しかしながら大阪市以外は、条例制定をしていない為「特区民泊」はできません。

結論、大阪府内で民泊申請を受け付けない地域は次の9市です。

池田市 吹田市 交野市 松原市
堺市 東大阪市 豊中市 高槻市
枚方市

大阪市では、2016年10月31日から「国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業（特区民泊）」の条例を制定し、合法的な民泊運営を可能にしました。

これは、外国人観光客の滞在に適した施設を賃貸借契約に基づき一定期間使用させ、滞在に必要な役務を提供することで、大阪府知事の認定をうけることで旅館業法の規定が適用されなくなります。

2016年12月号でお伝えしたように特区民泊の緩和が決定され、大阪府・大阪市も条例改正の方向で動き出しました。

訪日外国人客の増加に伴い、大阪市内のホテル・旅館などの客室稼働率が上昇し、今後、さらなる訪日外国人客の増加が見込まれています。

大阪府はこれらの宿泊需要に対応する為、積極的に動いています。中でも、訪日外国人客の受け入れの大半を占める「大阪市」が積極的にならなければ宿泊需要に対応することは出来ません。今回は、「大阪」に特化した民泊動向をみていきます。

③現時点で実施しない地域

特区民泊が定められていても現時点で実施しない市町村です。

このカテゴリーに入るのは次の地域

池田市 吹田市 交野市 松原市

認定を受ける為には、「市の立ち入り調査が可能であること」「近隣住民への事前説明と苦情窓口の設置」「ゴミ処理や騒音などに関する注意事項を利用者に説明」することが前提となり、認定事業者が行う責務は、水質基準や消防に係る関係法令に適合している物件であることなどが細かく制定されています。旅館業法の規定が適用外になったとはいえ宿泊施設として必要な要件は満たす必要があります。

また、認定制度ができたことにより、違法民泊業者や違法民泊物件に対する対応も厳しくなると思います。大阪市ではホームページで、認定物件と事業者が公開されている為、違法案件の把握が容易になっていますから摘発が増えることが想像できます。

当社では、引き続き外国人の受け入れ側として民泊注視するとともに、管理物件での違法民泊に注意し続ける必要があると考えています。行政と連携した対応を含め既存入居者の安心・安全を担保していきたいと思えます。

中村 一也

エスタス コラム

皆様初めまして。3月1日よりエスタス管財に入社いたしました、李(り)と申します。積極的なご提案と迅速な対応を心掛けていきたいと思っております。これから皆様とお会いする機会を楽しみにしております！宜しくお願い致します。李 政浩

少しずつ暖かい日も増えてきて本格的な春が待ち遠しい季節です。新しいことにも挑戦したくなってきます。やはり字は綺麗な方がいいと思い、ペン字教室に通い始めました。年末には万年筆で美しい字を書くことができるようになる予定です。

山下 美絵理

2月の頭、保育園の発表会があり娘は小人の役を演じました。昨年よりずっとセリフも増え、周りの子どもたちが言葉に詰まると教えあう姿はとても可愛く、皆が仲良くしている姿を見て癒されました。その後・・・仲良くクラスの子たちが順にインフルエンザにかかっていったのは笑えなかったです(´_`)

永瀬 恵

もうすぐ造幣局の桜の通り抜けの時期ですね☆近ごろでは珍しい出店が並んでいて、メインが屋台なのか桜なのか分からなくなっています(笑) 今年はなんの屋台が出ているのだろうと今からワクワクしています♪

小西 綾子

今日はいやな最悪の日だったなあーと。しかし、いやな日であるというのは、貴方が自分の都合でいやにしているだけなのだ、生まれたばかりのメダカが悠々と口をパクパクさせて言いながら泳ぎまわっています。

奥野 弘

春めいてきました。冬場は早朝の息子とのランニングは寒くてかなわないので、なわとびに変更して続けています。そろそろ明るくなるのがはやくなっているのでランニングに戻そうと思います。でも、その前に二重跳び 7 回の壁は越えたい…。早朝の目標です。

由木 正伸

梅が咲き始めました。梅が咲き、桜が咲き温かくなっていきます。奈良育ちですが、吉野の桜を見に行ったことがあります。小さいころに遊んだ公園に咲く桜や、近くの神社や寺に咲く桜の方が風情を感じます。今年こそは吉野の桜を見に行きます。

北川 謙吾

ジムに行き始めて、1ヶ月半経過しました。どうやら筋肉量は一般女性平均を上回っていますが、脂肪も少し上回っているようです…。やっぱり。数字に出されるとリアルで、一瞬固まりましたが日々筋肉痛と戦いながら頑張ります。痩せた？って本当に言われるように。

積 梨沙

最近、6年間夢見続けていたことがついに叶いました(*´_`*)何でも思い強く願えば叶うもののだと実感し、新たに次の夢を見つけて挑戦していこうと思いました。

西川 沙織

息子がらめっこの修業をしています。家で私と対戦するのですが、顔は面白いのに笑いの耐性がなくすぐに負けてしまいます。保育園でお友達に勝ったことがなく、今日はこの顔で勝つ！と毎朝意気込んで退却して帰っています。

内山 沙代

私の住む茨木市は、子供会で百人一首が盛んです。地区對抗戦まであります。百人一首によく出てくる「天橋立」に行きたいといわれています。もう少し暖かくなれば行きたいと思います。おすすめスポットなどあればぜひ教えていただければと思います。

中村 一也

カレーはまずいですが、シチューは得意な佐久間です！先日、いとこが結婚するという嬉しい報告がありました。来月の結婚式がとっても楽しい今日この頃です！

佐久間 敬子