灯りが無いと物件が売れない!

2027年問題は不動産業界が最初の犠牲者に

電気料金の高騰とカーボンニュートラルの要請で全国の自治体、民間施設のLED化が進んでいますが、ここに2027年に蛍光管が製造禁止されてしまうという大問題が発生しました。



安定器
2019年製造終了



ナトリウム灯
2024年3月出荷停止



コンパクト蛍光管
2025~26年製造終了



蛍光管
2027年製造禁止

蛍光管が無くなる

23年11月3日のスイス・ジュネーブでの水俣水銀条約締約国会議で2025年コンパクト蛍光灯の製造禁止、2027年直管蛍光管の製造禁止が決議されました。日本の地球温暖化対策のほうは、国民生活に支障をきたさないペースで実効を上げていくという緩い方針で、2050年カーボンニュートラルというのも、その頃には生きている関係者はいないのではないかというほどのペース配分です。

これに比べると、水銀規制のためにあと2年半で何億本あるか分からない蛍光管をLED照明に替えてしまうなどとは暴挙以外の何物でもありません。何故ならば日本中の蛍光灯がそれまでにLED化出来ないと、最後の蛍光管が切れた時点でその建物は停電（不点灯）になるのです。建物の中で1本や2本の蛍光管が切れていてもお愛想ですが、病院や学校のすべての照明に寿命が来て、その時にLED資材の供給が間に合わないとなると深刻な事態です。道路、トンネル、橋、港湾、空港のすべての照明も寿命が来る前に交換しなくてはなりません。

政府と日本中の自治体が現在、目標としているカーボンニュートラル実行計画の「2030年完全LED化」ですら夢物語だったものが、何の議論もなく、突然3年前倒しになりました。何の政府対策も取らないままに強制的に蛍光管を製造禁止にしてしまったのです。

あと2年半の間に日本中のすべての民間施設と公共施設、病院、学校、街路灯、防犯灯を交換しなくてはなりません。そのときに全国隅々にLED資材が回ってくるのか、人手不足の電気工事業界で膨大な工事を終了できるのか、今すぐ考えるべき危機的状況です。

絶対的にモノが足りない

そもそも一体どれだけの照明器具が日本にあるのか環境省にも経産省も調査も検討もしていません。民間企業3百万社の560万事業所でまだLED化が終わってない事務所、工場、商店が一斉にLED化に走りだします。1780都道府県・市町村は、公共施設と街路灯を、政府は何十万もの国有施設と港湾、空港などの公共インフラ全てのLED化を新年度から本格化させるので、春先には照明メーカーの受注生産の列に長い行列が始まります。

環境省水銀対策課は、事前に経産省と照明工業会に了解を取ったと言っていましたが、当事者の日本照明工業会は何を考えていたのか。あと2年半でこの膨大なLED照明資材の供給ができるはずがありません。だれも蛍光管の総量を把握していないのですから、LEDの生産計画が立つはずがないのです。

半導体が足りなくて車が2年待ちになる、給湯器が足りなくて風呂に入れない、建材が足りない、咳止め薬が足りない、麻酔薬が足りない、マスクが足りない、アルコールが足りない、ワクチンが足りないと、サプライチェーン問題であれほど大騒ぎしている国で、次はLED照明が足りないという大問題が発生します。

繰り返します。資材の供給が間に合わないと蛍光管が切れた時点で照明が調達されるまでの間は長期停電（不点灯）するのです。蛍光管をストックしておいても、安定器の寿命が来た時点で蛍光灯は切れます。病院や学校や公共施設にそれが許されるでしょうか。照明のつかない不動産物件に誰が入居するでしょうか。あちこち灯りの切れた薄暗い飲食店やホテルにお客が入るでしょうか。工場の十分な照度は安全と製品管理に絶対必要です。

絶対的にヒトが足りない

全国の電気工事業界は絶対的な人手不足です。景気も回復している中で特に今年は熱中症対策として学校等へのクーラー設置の仕事が殺到して年内は他の仕事に手をつける暇はないとの観測です。

絶対的人手不足の中で期限を切られてしまったのです。

今年4月1日からは働き方改革で建設業にも土日、時間外業務の制限が始まりました。今までは営業中は避けて、夜間や土日に工事していたものが平日の真っ昼間に患者のいるところで工事せざるをえなくなります。今年の年末休業などに向けて全院改修の計画を立てなくてはなりません。

絶対的に資格者が足りない

さらに、昨年規制強化された大気汚染防止法によりアスベストを含んだ天井材の工事は極めて困難になっています。2006年以前の建物を改修する場合には、必ずその建材にアスベストが含まれているかどうかを資格を持った人間が検査して、アスベスト工事資格者がいません。工事資格者がいるのはゼネコン級の大きな工事会社で、天井板を削る照明工事も壁に穴を開けるクーラー取り付け工事も費用や工期が倍になってしまっています。

必ず価格は高騰する

今回の決議の影響が大きいのは水俣水銀条約締約国147カ国すべてがあと3年でLED化しなくてはならないという国際競争を作ってしまったことです。ただでさえ半導体不足が社会経済に深刻な影響を与えているのに、さらに世界中で発光ダイオードや部品資材の取り合いになります。輸入品の価格高騰は避けられません。本来の経産省の経済戦略であれば、日本国内の生産能力を十分に高めておいて、輸出に回せるだけのストックを蓄えてから国際会議に持ち出せば日本の輸出戦略として大きな得点になったのですが、今回はLED原料のガリウムの98%を保有する中国が仕掛けた資源戦略でLED化の遅れた日本が負けてしまったというのが実態のようです。

照明のLED化については、民間であれば、銀行に借金してでもすぐに発注して、工場や商店、事務所の工事を始めれば良いのですが、自治体や公共機関にしてみると、今年度議会で来年度の予算化が間に合ったとしても、2025年から27年までの3年間で膨大な施設の作業を終わらせないとなりません。コンパクト蛍光灯を使っている病院は来年にも対策を終わらせなくてはなりません。総量もわからず、見積もりもできないままどのように計画を立て予算化できるのでしょうか。

不動産業界が最初の犠牲者に

この問題で1番最初に大きな影響受けるのが不動産業界です。絶対的な資材不足と、人手不足と解決困難なアスベスト規制という重たいコールタールの海の中で、膨大な物件をLED化してしまわなくてはなりません。3年間の時間があるのではなく、今年の春にでも資材を確保しないと受注生産の順番待ちを待っている間はLED化していない物件の販売や入居ができなくなってしまうのです。事務所ビルでもロビーや共用部分はLED化していても、入居者部分については蛍光管のままの物件が多くあります。もしも入居者負担のルールになっているのならば、早くLED化してもらえなければ、次の入居者は入ることができません。全保有物件で何万本が必要か調査してください。

なんとしても今すぐに完全LED化の実行計画を立てなくてはなりません。全国の官民が一斉に動き出します。全世界が資源争奪戦争になります。まずは自分の会社を守ってください。危機意識を持って決断してください。

問題意識を持ちすぐに取り組みを始めようという企業に対しては具体的な手法と実績を説明し、無料で試算見積もりを提供しています。

オンラインでのセミナーも受け付けていますので、危機意識をお持ちの方はホームページから申し込んでご聴講ください。

詳しくは検索→あかりみらい、またはお電話で。

あかりみらい新聞
不動産業界特集
発行元
akarimirai
㈱あかりみらい
札幌本社
札幌市北区北11条西2丁目2-17
セントラル札幌北ビル4階
東京本社
東京都中央区日本橋室町1-2-6
日本橋大栄ビル7階
大阪支社
大阪府大阪市北区梅田2丁目2-2
ヒルトンプラザウエストオフィスタワー18階
沖縄あかりみらい㈱
沖縄県那覇市久茂地2丁目19-5
0120-760-814
フリーダイヤル受付（平日9時～17時30分）

リースならば初期費用が不要で、電気料金削減額の範囲で支払えます

単月の費用分配イメージ

リースならば10年間の修繕費がゼロ円に



電気代削減の範囲内で支払うので新規負担なし

※民間企業の場合はリース会社の与信の査定があります。

あかりみらいAI図面認証システム 特許技術

照明図面をスマホで撮影してデータを送っていたければ、翌日にはお見積りします。

詳しくはこちらの動画をご覧下さい



数週間から数ヶ月かかる試算を僅か数分で作成することが出来ます

照明・空調の大幅省エネで電気代を半減



温室効果ガス脱却 数千～数万トン削減

既存の代替フロンガス（R-32:675、R410A：2090）や二酸化炭素に比べて、グリーン冷媒の GWP（温室効果）は 0.072 と非常に低い値です。

※既存機器の使用頻度及び設置環境によって削減値は異なります。

電気代削減 25-55%！

グリーン冷媒はフロンに比べ、分子が大きく軽いという特徴があり、機器への負荷が低減される事で、消費電力の削減が期待できます。（多数の実績データに基づく）

※既存機器の使用頻度及び設置環境によって削減値は異なります。

法定点検費が不必要 改正フロン法対象外

グリーン冷媒はフロンガスではないので、法定点検が不要となりフロン点検管理は不要となります。

設備寿命長期化 安全な低圧ガス

コンプレッサーへの運転圧力が低い状態で稼働するため、機器への負荷が軽減され設備の切替時期を数年延長できることが見込めます。運転音も静かになります。

導入事例

秋田県：役所内施設

事例内容 Case1
施工日：2022.8.7 9
対象機器：エアコン
室外機 5 台
室内機マルチ 26 台
冷媒種類：R410a
電流値削減結果：
約54%削減

沖縄県：資料館

事例内容 Case2
施工日：2023.12.15
対象機器：エアコン
室外機 41 台
室内機 41 台
冷媒種類：R32
電流値削減結果：
約38%削減

全国：ホテルチェーン

事例内容 Case3
施工日：2024.2.2
対象機器：エアコン
室外機 240 台
室内機マルチ 1,700 台
冷媒種類：R410a
電流値削減結果：
約39%削減

よくあるご質問

どんな種類の機器に導入できますか？

業務用パッケージエアコン、業務用冷蔵冷凍庫、冷凍冷蔵機器 に対し導入可能です。既に販売されていないガスを利用するエアコンやチラーも可能です。機種によっては施工が不可能なものもありますのでご相談ください。

工事にかかる時間はどれくらいですか？

機器の種類や大きさ、機器の設置場所、封入されているフロンガスの量にもよりますが、機器 3 台につきおおよそ 2 時間から 4 時間程度です。ビルマルチの場合、シミュレーションによって施工時間を確定できます。

費用はどれくらいかかりますか？

ガスの容量により費用が変動いたします。
現地調査を行い御見積をさせていただきます。

故障時や切替後のメンテナンスは可能ですか？

大手損保会社との PL 保険を含む契約が締結しておりますので、ガス交換を起因とする故障や損害に対し、永続的な保険が付属しております。
継続的なメンテナンスについては、現在ご利用の設備会社様と提携、もしくは引継ぎの上、弊社にて保守メンテナンスが可能ですので、ご安心ください。

ご導入まで

1st **お打合せ** 導入機器の選定
2nd **現場調査** 導入機器現調実施
3rd **施工** 認定された施工員による施工
4th **結果報告** 温室効果ガス及び電流値の削減報告



貴社内での使用頻度によるエビデンスを得たのちに、全体もしくは部分的な導入のご検討を頂けます

対象施設

■ **業務用エアコンを使用している**
店舗・企業・工場・施設
自治体庁舎・病院など

■ **ルームエアコンを多数利用している**
ホテルや各種施設
地方自治体
電車・バス
船・自動車など

株式会社あかりみらい
akarimirai

今すぐお電話ください！ 0120-760-814 フリーダイヤル受付（平日9時～17時30分）

【札幌本社】北海道札幌市北区北11条西2-17 セントラル札幌北ビル4階　【東京支社】東京都中央区日本橋室町1-2-6 日本橋大栄ビル7階
【大阪支社】大阪府大阪市北区梅田2-2-2 ヒルトンプラザウエストオフィスタワー18階　【沖縄あかりみらい㈱】沖縄県那覇市久茂地2丁目19-5

詳しくはあかりみらいのホームページをご覧ください
あかりみらい 検索