

2026年1月28日

報道関係 各位

住友不動産株式会社
株式会社ドッドウェル ビー・エム・エス

“新築”分譲マンションで国内※1初導入 空調に特化した節電・省エネシステム「Ai-Glies」 ～不快指数連動制御※2で電気料金・CO₂を削減～

住友不動産株式会社(本社所在地:東京都新宿区、代表取締役社長:仁島 浩順、以下「当社」)は、株式会社ドッドウェル ビー・エム・エス(本社所在地:東京都中央区、代表取締役社長:佐々木 秀吉)が提供する、空調設備に特化した省エネ・節電システム「Ai-Glies」(以下「本システム」)を、新築分譲マンションにおいて国内初導入することをお知らせいたします。

本システムは、マンション共用部における空調設備を季節・天候に合わせて自動制御し、電気使用量料金を削減いたします。また、設定した一定の電力量を超過しないように調節する「ピークカット機能」で基本料金も削減することで、空調電力量を約15%~20%程度削減することができ、管理組合が負担する管理費を軽減させることができます。

新築分譲マンションに導入することは国内初の試みであり、当社新築分譲マンション「シティタワー東京田町」、「CITY TOWER THE RAINBOW」に本システムを導入いたします。

今後も、本システムをはじめとした様々な省エネ活動に取り組んでまいります。

※1:入居開始前に本システムを導入することが国内で初となります。

※2:人が感じる暑さや不快感の度合いを数値化した指標に基づいて、空調設備の運転を自動で最適化する制御技術

〈集中制御装置〉



使用量および削減電力量データに加え、制御状況等をクラウドサーバーに送信。

〈無線制御ボックス〉



集中制御装置から信号を受け、空調機の室外機を制御。

■本システムの新築物件への導入背景

当社の新築マンションを購入されたお客様から、「管理費の負担が大きい」といった声を頂戴する方が多くあることから、負担軽減を目的に電気代を抑制する方法を模索する中で、コスト削減を実現できる「Ai-Glies」を新築物件に導入することとなりました。比較的規模の大きい物件(約250戸程度)で本システムを導入すれば、3年前後で初期費用の回収が可能です。今後も、導入効果が見込まれる新築物件への採用を検討し、購入者様の経済的に快適な暮らしに貢献してまいります。

〈本件に関する報道関係者お問い合わせ先〉

住友不動産株式会社 広報部 TEL:03-3346-1042

株式会社ドッドウェル ビー・エム・エス TEL:03-3249-6333

■本システム導入のメリット・特徴

- ①季節や天候・時刻に合わせて空調設備を自動制御することで電気使用量料金を削減し、最大デマンド値※3を抑えることで基本料金も削減いたします。
- ②無線接続により、工事費用の削減や工事期間の短縮を実現いたします。
- ③節電・制御状況は専用クラウドサーバーで管理され、ブラウザソフトで監視が可能となります。

※3:特定の30分間における平均電力消費量を示し、電気料金の基本料金に大きな影響を与える重要な指標

①環境に合わせた自動制御と最大デマンド値の抑制による基本料金削減

季節や天候・屋外状況に合わせて空調機を自動制御し、約3分間の送風を30分間で1回～3回程度交換することで、小さな室温変化で電気使用量料金を削減いたします。

また、高圧契約の場合、1年間で最も電力を使用した30分間の需要電力量で基本料金が決定いたします。そのため、予め設定した「設定デマンド値」よりも電力消費量が超えないようにピークカットし、使用電力量を平滑化することで、基本料金を削減いたします。



〈自動制御の方法について〉

外気の不快指数※4の変化を監視し、室温が変化する前に下記の8段階の中から最適な条件を判断し、エアコンの節電レベルに合わせた自動コントロールを行います。



②無線接続による、工事費用の削減・工事期間の短期化

機器同士をLoRa無線※5で接続することによって、本システムの設置にかかる工事費の削減や工事期間の短縮が可能となります。そのため、新築だけでなく既存物件に対しても手軽に導入することができます。

※5: LPWA (Low Power Wide Area) の一種で、米国のSEMTECH 社が策定した無線通信方式のこと。

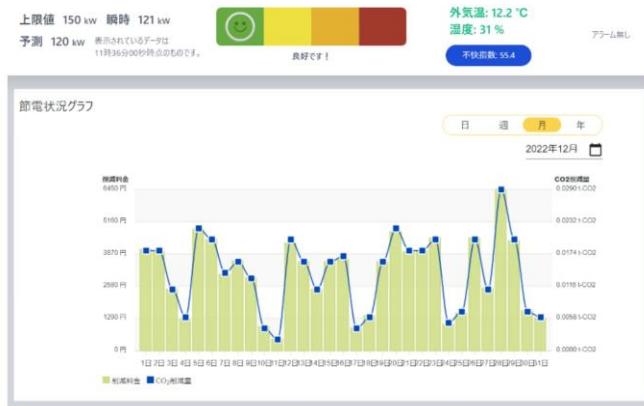
〈システム構成イメージ〉



③節電・制御状況がブラウザソフトで監視可能

専用のクラウドサーバーで使用電力量を閲覧できることに加え、本システムによって制御した場合としなかった場合を比較したCO₂削減量、削減電力量の確認も可能です。これにより、導入効果を実感できるほか、節電状況を関係者で共有しやすく、省エネ意識の向上にもつながります。

〈節電状況がブラウザソフトで監視可能〉



■Ai-Gliesを導入する新築物件紹介

【CITY TOWER THE RAINBOW】

港区海岸三丁目に誕生する、地上34階建て・免震構造のタワーレジデンス。レインボーブリッジを正面に望む圧倒的な眺望に加え、水辺の自然と都心の利便性を兼ね備えたロケーションが魅力です。

所在地: 東京都港区海岸三丁目14番18(地番)

総戸数: 264戸

入居開始: 2028年4月下旬

交通: JR山手線・京浜東北線「田町」駅まで徒歩14分/
その他2駅3路線利用可能

物件概要HP: <https://www.sumitomo-rd-mansion.jp/shuto/kaigan/detail.cgi>



【シティタワー東京田町】

利便性が高く、眺望にも恵まれた、地上34階建て・免震構造のタワーレジデンス。洗練された外観デザインと迎賓の趣を備えたエントランスをはじめ、スカイラウンジ、フィットネスルーム、テレワークラウンジなど、充実した共用施設をご用意しております。

所在地: 東京都港区芝浦2丁目1番75(地番)

総戸数: 180戸

入居開始: 2028年4月下旬

交通: JR山手線・京浜東北線「田町」駅徒歩10分/
その他2駅3路線利用可能

物件概要HP: <https://www.sumitomo-rd-mansion.jp/shuto/tamachi/detail.cgi>

