

# 電気・ガス・熱供給の自由化と新築物件・既築物件における選択肢(上)



藤本 祐太郎

長島・大野・常松法律事務所  
弁護士

本誌発行日である2019年4月1日をもって、電力自由化・熱供給自由化からちょうど3年、ガス自由化からちょうど2年が経過した。電気については、500社超の事業者が小売電気事業の登録を受けており、デベロッパー・オーナー・テナント等に対して、都市圏を中心に活発な営業活動が展開されている<sup>注1</sup>。また、物件の建築に当たっては、建築物省エネ法の制定・段階的施行をはじめ、省エネルギー・CO2の削減に対する規制や社会的要請が日増しに強まっている。さらには、毎年のように発生する大規模な地震・台風に接する度に、各物件において災害時のエネルギー供給のバックストップや強靱性の強化が、いかに大切であるかが強く意識されるようになってきている。

このように、不動産におけるエネルギーの重要性

や関心は高まっており、また環境も大きく変わり続けているが、エネルギーの使用側の側から見てどのような選択肢があるかという点について把握する機会は少ないのではないと思われる。本稿は、この点の概説を試みるものであり、物件の新築・改築や不動産開発の際、あるいは既築物件においてエネルギーの小売事業者の選定や変更を検討される際に、前提情報として参考となれば幸いである。

なお、本稿では、電気・ガス・熱といったエネルギーを消費する者・ユーザーを「使用者」<sup>注2</sup>と、使用者に対してエネルギーを供給する事業者を「小売事業者」<sup>注3</sup>と表記する(但し、後者は、電気・ガス・熱それぞれの法令上のライセンスを有する事業者に言及する場面では、必要に応じて、「小売電気事業者」「ガス小売事業者」「熱供給事業者」とも表記する。)

## 注1

全販売電力量に占める新電力(大手10電力会社である旧一般電気事業者以外の小売電気事業者)のシェアは、2018年10月時点で約14.2%となっている。また、ガスの新規小売事業者の販売量が全体に占める割合は、同じく2018年10月時点で10.6%となっている(2019年2月4日資源エネルギー庁「電力・ガス小売全面自由化の進捗状況について」)。

## 注2

なお、一般的には、使用者は「需要家」と表記されることも多い。

## 注3

厳密には、後述のとおり、熱供給事業者等、小売事業が区分されていない事業も存在するが、使用者に対してエネルギーを供給する事業者である限り、本稿では一律「小売事業者」と表記する。

また、使用者の電気・ガス・熱の使用場所(工場、商業施設、オフィス、住居等)を単に「使用場所」と表記する。

## 1. 電気・ガス・熱供給事業と自由化の概説

第一に、電気事業制度・ガス事業制度・熱供給事業制度と自由化の全体像について概説する。できる限り(小売事業者側ではなく)使用者側から見た場合に、押さえておいた方がよい要点に絞った説明を試みている。ポイントは、①エネルギーの小売事業とは何か、②自由化による変更点、③供給を行うに当たって必要となる設備の内容である。

なお、ガス事業制度も熱供給事業制度も、電気事業制度をベースとして設計されているため、電気事業制度を中心に説明を行う。

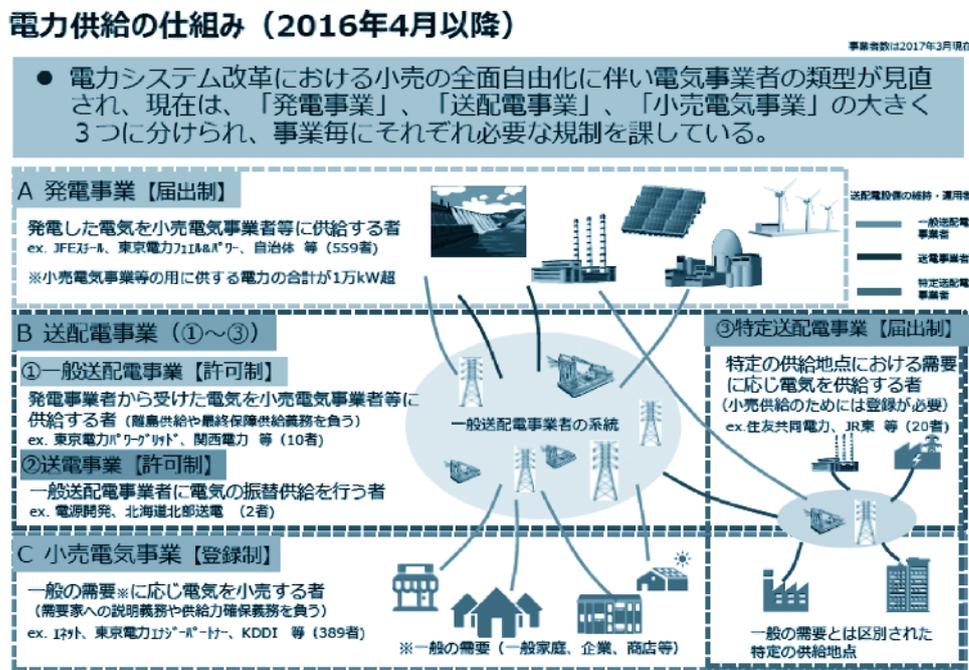
### (1) 電気事業と自由化

#### ア 発電事業・送配電事業・小売電気事業

電気の事業は、大きく分けて、①発電事業、②送配電事業、③小売電気事業に分類される。大まかにいえば、①発電事業は、各発電所において電気をつくる事業であり、②送配電事業は、送配電線を通じて電気を送る事業であり、③小売電気事業は、電気の利用者に対して電気を供給する事業である【図1】。

電気の利用者の側から見た場合、最も重要となるのは、③小売電気事業を行う小売電気事業者である。電気の利用者は、小売電気事業者との間で電気の供給に係る契約(電気需給契約)を締結し、小売電気事業者から電気の供給を受け、電気料金を小売電気事業者に対して支払う<sup>注5</sup>。

図1 (出典:資源エネルギー庁ウェブサイト) <sup>注4</sup>



注4

[http://www.enecho.meti.go.jp/category/electricity\\_and\\_gas/electric/summary/pdf/kyokyu\\_shikumi.pdf](http://www.enecho.meti.go.jp/category/electricity_and_gas/electric/summary/pdf/kyokyu_shikumi.pdf)

注5

厳密には、小売電気事業者が、電力の販売を代理業者・取次業者に委託しているケースもよく見られ、その場合には契約の締結先・電気料金の支払先が異なることがある(特に、取次業者については、電気需給契約の法的効果は取次業者と使用者の間に帰属する。)

①小売電気事業者は、電気の利用者に対して供給するために必要となる電気を、発電事業者等から調達する<sup>注6</sup>。②また、調達した電気を、各発電所から使用場所まで届ける必要があるため、小売電気事業者は、送配電事業者に対して当該電気の送電を依頼する<sup>注7</sup>。これらの調達コスト、送電コストについては、電気の利用者からの電気料金に含めることで、小売電気事業者は回収を行う。調達コスト(特に燃料費)及び送電コストは、電気料金の大半を占める重要な部分となっている。

## イ 「小売」自由化と料金規制

電力自由化は、正確には「電力の小売自由化」であり<sup>注8</sup>、上記の3つの事業のうち小売電気事業について、自由化するものである。送配電事業は引き続き許可が必要な独占制であり、日本の10の地域においてそれぞれ「一般送配電事業者」(大手10電力会社である旧一般電気事業者の送配電部門)が担っている。また、発電事業は既に自由化されていた。

自由化された結果、旧一般電気事業者による独占制が廃止され、電気事業法上の登録を受ければ小売電気事業を行うことができ、多種多様な分野から事業者の新規参入が行われている。また、独占制下では、電気料金は法令で規制する必要があったが<sup>注9</sup>、

自由化後は事業者間の市場競争に委ねるという原則論に戻し、自由な料金設定が可能になっている<sup>注10</sup>。

## ウ 新築物件の電線の引込み

物件を新築した際、当該物件において電気の供給を受けるためには、当該物件と送配電網とを引込線によって接続する等の工事が必要である。通常の供給形態の場合、電力自由化以降は、これらの工事は、契約の申込みは小売電気事業者が行うが、工事は一般送配電事業者が行うこととされ、使用者が負担する工事費用も、最終的には一般送配電業者に支払われる<sup>注11</sup>。

## エ 特定送配電事業・マンション高圧一括受電

上述のとおり、通常の供給形態の場合、発電所による発電は発電事業者が、電気の使用場所までの送配電線による送電(新築物件への電線の引込みを含む)は一般送配電事業者が行う。このため、通常の供給形態の場合、小売電気事業者には、原則として、(電気の供給に係る)設備投資が不要といえる。

但し、例外として、「特定送配電事業」という供給形態が存在する(図1参照)。これは、特定の電気の使用場所まで、特定送配電事業者が送配電線を

### 注6

この電力を調達する取引を「卸売」という。なお、卸売は、発電事業者と小売電気事業者の間に限らず、小売電気事業者間でも行われる(余剰電力の取引等)。また、日本卸電力取引所(JEPX)という電力の卸売市場が存在し、小売電気事業者は当該卸売市場から必要な電力を調達することもできる。

### 注7

この送電の依頼を、「託送供給」の依頼という。なお、他の商材と比較した場合、送配電網というネットワークが必要な点は、電気を含むエネルギー供給事業の一つの大きな特徴である。基本的に、電気を使用するためには送配電網のネットワークと電線で繋がる必要があり、各発電所も、当該送配電網と電線で繋がることで初めて電気を卸売することができる。

### 注8

さらに厳密には、小売「全面」自由化と呼ばれる。すなわち、2000年3月以降、大規模工場・デパート・オフィスビル、中小ビル・中小規模工場といった電気の利用者について、段階的に小売事業の部分的な自由化が行われてきた。2016年4月1日には、この対象を、家庭や小規模店舗等まで広げて、全面的に自由化されることとなった(また、これにあわせて電気事業制度全体について、大きな制度的改正が行われている。)

### 注9

市場競争がないことによる不当な値上げを回避することを趣旨とする。

### 注10

但し、競争状況が十分に進展していない状況において料金規制を完全に廃止することによって、事実上の独占力の行使(規制なき独占)に通じることを懸念し、早くとも2020年3月末までは、旧一般電気事業者には従来と同様の規制料金(経過措置料金)をも存続させることとされている(このため、旧一般電気事業者は、自由料金と経過措置料金の双方の料金メニューを有している。)

### 注11

電力・ガス取引監視等委員会ウェブサイト「電力小売全面自由化に関するQ&A(消費者向け)」問15  
<http://www.emsc.meti.go.jp/info/faq/answer.html#q15>

敷設して電力の供給を行うものである。多くの場合において、特定送配電事業者は当該電力の使用者に対する電気の小売事業もあわせて行っている<sup>注12</sup>。また、多くの場合において、当該自ら敷設した送配電線は、一般送配電事業者の送配電網とも接続されている。このため、特定送配電事業者は、基本的には一般送配電事業者の送配電網に接続している発電所から電気を調達しつつ、卸電力価格の高騰時や災害時においては、自らの送配電線に接続された自らの発電設備を稼働させてバックアップを行うことがしばしば見られる。

また、「マンション高圧一括受電」という供給形態も存在する。マンション等の管理組合や事業者等が、送配電網とマンションの接続点において電気を一括して調達し、マンション各戸へ受け渡す供給形態である<sup>注13</sup>。通常の供給形態であればマンション各戸への電気の供給が低圧電力での供給となる場合に、マンション等の管理組合や事業者が高圧電力によって一括で電力を購入し、自ら保有及び維持管理する受変電設備によって低圧電力に変圧した上で供給する形態である。一般送配電事業者による送電

料金は、高圧電力の方が低圧電力よりも安価であることから、このような価格差を利用して電気料金を抑えることができる【図2】。

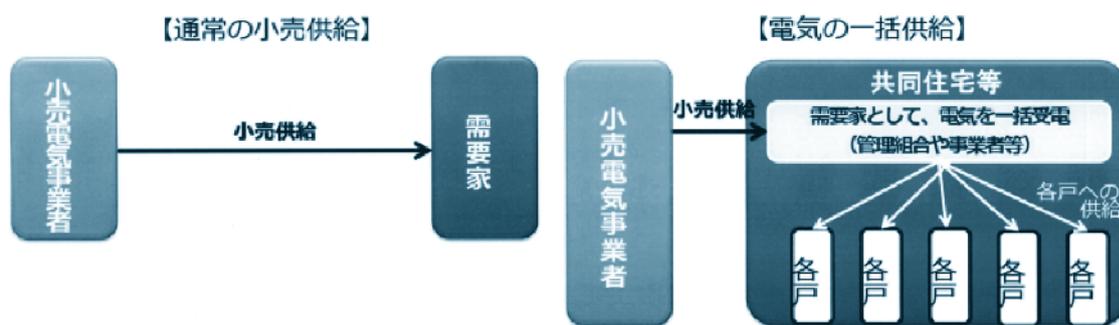
このように、特定送配電事業もマンション高圧一括受電も、小売事業者(使用者へ電気を供給する事業者)による設備投資が必要な供給形態となる。このため、これらによって電気の供給を受ける場合には、メリットと制約とがあり、後述のとおり案件ごとに有用性を検討する必要がある<sup>注15</sup>。

## (2) ガス事業と自由化

### ア ガス製造事業・ガス導管事業・ガス小売事業

ガスの事業は、大きく分けて、①ガス製造事業、②ガス導管事業、③ガス小売事業に分類される。大まかにいえば、①ガス製造事業は、原料となるLNG(液体)を、LNG基地等において気化させてガスを製造する事業であり、②ガス導管事業は、ガス導管を通じてガスを輸送する事業であり、③ガス小売事業は、ガスの使用者に対してガスを供給する事業である【図3】。

図2 (出典：2018年11月8日資源エネルギー庁「共同住宅等に対する電気の一括供給の在り方について」)<sup>注14</sup>



#### 注 12

特定送配電事業は、電気事業法上は届出制が採られている。さらに、小売事業を行う場合には、電気事業法上の登録が必要になる。

#### 注 13

2018年11月8日の資源エネルギー庁の推計によると、契約口数約60万戸において導入されているとされる。なお、マンション高圧一括受電は、電気事業法上の小売電気事業には該当せず、電気事業法上の事業ライセンスを要しない。

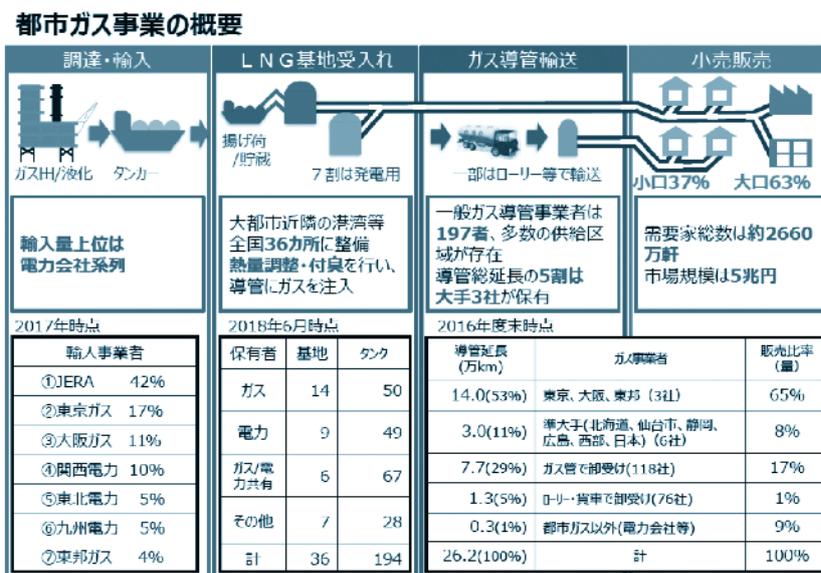
#### 注 14

[http://www.meti.go.jp/shingikai/enecho/denyoku\\_gas/denyoku\\_gas/pdf/012\\_08\\_00.pdf](http://www.meti.go.jp/shingikai/enecho/denyoku_gas/denyoku_gas/pdf/012_08_00.pdf)

#### 注 15

なお、上記した供給形態の他に、「部分供給」(一つの使用場所に対して、一引込みを通じて、複数の小売電気事業者が一体として電気を供給する。)という形態も存在する。例えば、新電力が、使用者の電気の需要のベース部分に相当する電源を十分に有していない場合に、旧一般電気事業者の小売部門がベース部分を含む一定の電力供給を行うこととしつつ、新電力がその余の電力供給を行うこととするために選択される。

図3 (出典：2018年9月20日資源エネルギー庁「ガスシステム改革の現状と今後の課題について」)<sup>注16</sup>



ガスについても、ガスの使用者の側から見て最も重要なのは、③ガス小売事業を行うガス小売事業者である。ガスの使用者は、ガス小売事業者との間でガスの供給に係る契約(ガス需給契約)を締結し、ガス小売事業者からガスの供給を受け、ガス料金をガス小売事業者に対して支払う。

①ガス小売事業者は、ガスの使用者に対して供給するために必要となるガスを、ガス製造事業者等のガスの卸売業者から調達する。②また、調達したガスを、LNG基地等から使用場所まで届ける必要があるため、ガス小売事業者は、ガス導管事業者に対して当該ガスの輸送を依頼する<sup>注17</sup>。これらの調達コスト、導管輸送コストについては、ガスの使用者からのガス料金に含めることで、ガス小売事業者は回収を行う。調達コスト(特に原料費)及び導管輸送コストは、ガス料金の大半を占める重要な部

分となっている。

### イ 「小売」自由化と料金規制

ガス自由化についても、正確には「ガスの小売自由化」であり<sup>注18</sup>、上記の3つの事業のうちガス小売事業について、自由化するものである。自由化された結果、旧一般ガス事業者等による独占制が廃止され、ガス事業法上の登録を受ければガスの小売事業を行うことができる。また、自由な小売料金設定が可能になっている<sup>注19</sup>。

### ウ 新築物件の導管の引込み

物件を新築した際、当該物件においてガスの供給を受けるためには、当該物件とガス導管網とを引込用の導管によって接続する等の工事が必要である。通常の供給形態の場合、ガス自由化以降は、これらの工事は、一般ガス導管事業者が行うこととさ

注16 [http://www.meti.go.jp/shingikai/enecho/denryoku\\_gas/denryoku\\_gas/gas\\_jigyo\\_wg/pdf/001\\_05\\_00.pdf](http://www.meti.go.jp/shingikai/enecho/denryoku_gas/denryoku_gas/gas_jigyo_wg/pdf/001_05_00.pdf)

注17 この輸送の依頼を、「託送供給」の依頼という。なお、ガスの場合、託送供給の依頼は、購入側のガス小売事業者だけでなく、販売側の卸売業者も行うことができる。このため、卸売されたガスは、LNG基地だけでなく、導管網の途中(複数の事業者の導管の連結点等)や使用場所で受け渡されるケースもある。

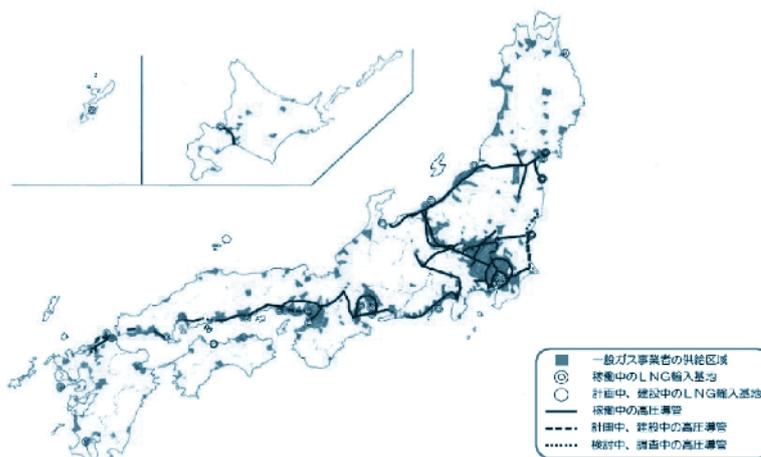
注18 ガスについても、今般の改正は、厳密には小売「全面」自由化と呼ばれる。ガスの場合、部分的な自由化は、電気に先行して1995年から開始されていた。

注19 ガスについても、規制なき独占を避ける観点から、旧一般ガス事業者等には従来と同様の規制料金(経過措置料金)をも存続させる規制が存在するが、競争状況に鑑みて、既に多くの事業者は経過措置規制の適用対象外とされている(電力・ガス取引監視等委員会ウェブサイト「ガス小売全面自由化に関するQ&A(消費者向け)」問15)。

図4（出典：前掲資源エネルギー庁「ガスシステム改革の現状と今後の課題について」）<sup>注21</sup>

### （参考）都市ガス導管網の整備状況

- 都市ガス会社の供給区域は国土の6%強（供給区域内世帯数は全国世帯数の約67%）。
- 近年、長距離ガス導管が、姫路-岡山、三重-滋賀、静岡-浜松、新潟-富山などで整備された一方で、東京-名古屋間など、太平洋岸は接続とれていない。



れ、使用者が負担する工事費用も、最終的には一般ガス導管事業者を支払われる<sup>注20</sup>。

### エ ガス導管網の整備状況と、特定ガス導管事業者・LPガス（プロパンガス）

上述のとおり、通常の供給形態の場合、ガスの製造はガス製造事業者が、ガスの使用場所までの導管輸送は一般ガス導管事業者が行う。このため、通常の供給形態の場合、ガス小売事業は、原則として、(ガスの供給に係る)設備投資が不要な事業であるといえる。

但し、ガスの場合、電気の送配電網と異なり、一部の都市圏を除けば、現時点でガス導管網が未整備の地域も多い。このため、使用場所によっては、

一般ガス導管事業者のガス導管を用いた場合には、ガス小売事業者はガスの供給を行うことが難しい（又は工事が高額・長期化する）ケースがある【図4】。

このため、別の供給形態として、「特定ガス導管事業」という供給形態が存在する。これは、特定のガスの使用場所まで、特定ガス導管事業者がガス導管を敷設してガスの供給を行うものである<sup>注22</sup>。高圧ガス・中圧ガスによる供給に限定されるが、当該ガスの使用場所まで導管を敷設するに当たっての一つの選択肢になる。

また、これまで説明したガスは、「天然ガス（都市ガス）」を想定したものであるが、「LPガス（プロパンガス）」を供給する形態も存在する<sup>注23</sup>。これには、①

注20  
電力・ガス取引監視等委員会ウェブサイト「ガス小売全面自由化に関するQ&A（消費者向け）」問18  
<http://www.emsc.meti.go.jp/info/faqg/answer.html#q19>

注21  
[http://www.meti.go.jp/shingikai/enecho/denryoku\\_gas/denryoku\\_gas/gas\\_jigyo\\_wg/pdf/001\\_05\\_00.pdf](http://www.meti.go.jp/shingikai/enecho/denryoku_gas/denryoku_gas/gas_jigyo_wg/pdf/001_05_00.pdf)

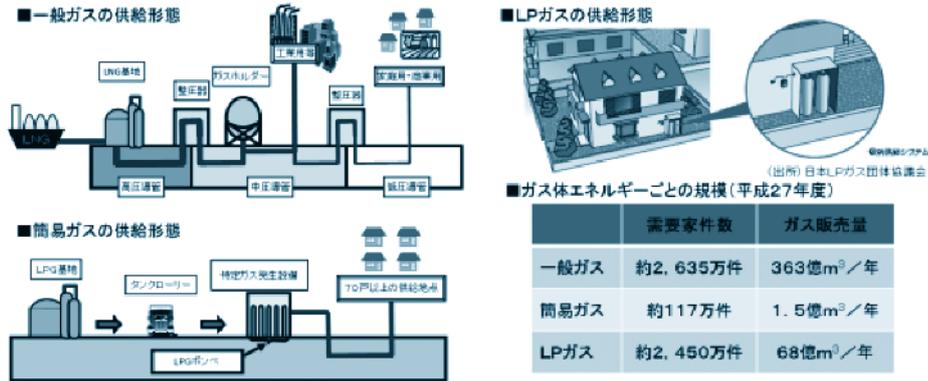
注22  
特定ガス導管事業は、ガス事業法上は届出制が採られている。なお、特定送配電事業と異なり、ガス事業法において、特定ガス導管事業のライセンスはガス小売事業のライセンスと分離されており、ガス小売事業を行うためにはガス小売事業のライセンスが必要となる。このため、後述のとおり、特定ガス導管事業を利用する場合であっても、ガス小売事業者自体は、原則として、(ガスの供給に係る)設備投資が不要な事業であるといえる。

注23  
天然ガスはメタンを主成分とし、LPガスはプロパン・ブタン等を主成分とする。その他の両ガスの違いについては、一般社団法人日本ガス協会ウェブサイト「都市ガスとLPガスの違い」を参照。  
<https://www.gas.or.jp/chigai/>

図5 (出典：電力・ガス取引監視等委員会ウェブサイト) 注26

## ガス供給の現状（一般ガス、簡易ガス、LPガス）

- ◆ 家庭等へのガスの供給は、「ガス事業法」の規定に基づき、同法の許可を受けて設定した供給区域の需要家の求めに応じ、導管を通じてガスを供給する「一般ガス」(主原料は天然ガス)と、同法の許可を受けて設定した供給地点の需要家(70戸以上の団地)の求めに応じ、団地内に設置した簡易なガス発生設備(特定ガス発生設備)から導管を通じてガスを供給する「簡易ガス」(主原料はLPG)がある(いずれも同法による料金規制等が適用)。
- ◆ このほか、個々の需要地に設置したガスボンベ等によりガスを供給するLPガスがある(「液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律」による保安規制等が適用されるが、料金規制は存在しない)。



ボンベにLPガスを充填の上、当該ボンベを使用場所まで配送することによってガスを供給する形態<sup>注24</sup>や、②集合住宅等の小規模かつ地域限定的な需要のために簡易ガス発生設備を設置し、当該設備において原料となるLPG(液体)を気化させた上、導管によってLPガスを供給する形態<sup>注25</sup>が存在する【図5】。

いる場合や、LPガスの供給を受ける場合には、一般ガス導管事業のガス導管を用いる場合に比して、小売事業者によるガスの供給に当たって利用される設備に違いがある。このため、これらによってガスの供給を受ける場合には、後述のとおり、そのメリットと制約を考慮して、案件ごとに有用性を検討する必要がある<sup>注27</sup>。

このように、特定ガス導管事業者のガス導管を用

### 注24

「液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律」(液石法)の「液化石油ガス販売事業」の登録が必要となる。

### 注25

需要が70戸以上となる場合、改正前のガス事業法において「簡易ガス事業」と定義されていた事業となり、改正後は「ガス小売事業」としての規制を受ける。なお、需要が70戸未満となる場合には、上記液石法の「液化石油ガス販売事業」としての規制を受ける。

### 注26

<http://www.emsc.meti.go.jp/info/faqg/answer.html#q1>

### 注27

なお、ガスについては、「一括受ガス」(マンション等の管理組合や事業者等が、ガス導管網と施設の接続点においてガスを一括して調達し、マンション各戸へ受け渡す供給形態)は現時点では許容されない供給形態とされているが、資源エネルギー庁の「ガス事業制度検討ワーキンググループ」において規制緩和の可否について議論が行われている。

## ふじもと ゆうたろう

2007年京都大学法学部卒業、2008年長島・大野・常松法律事務所入所、2014年University of Pennsylvania Law School卒業(LL.M. with Distinction)、2015年～2017年経済産業省電力・ガス取引監視等委員会勤務(総務課法令担当)。多くの不動産取引・バンキングに関する経験に加え、経済産業省での勤務経験を活かし、火力・再エネ発電プロジェクト、電力・ガスの卸売取引、小売事業のスタートアップ・M&A・紛争処理、各種のエネルギー関連の事業法・制度改正対応に関する幅広いアドバイスを国内外のクライアントに対して行う。