

アパート・マンションを管理する不動産管理会社各位 御中



賃貸集合住宅のオーナー様の資金負担がゼロ で

太陽光発電パネルを設置可能で、空室を満室にする販促資金を得るご提案

- ①屋根の紹介料として都内の屋根13.5万円～90万円,都外の屋根:9万円～60万円をご支給。
- ②屋根の賃料をオーナー様にご支給。
- ③上記のソーラーボーナスを空室の入居希望者向の獲得に活用下さい。
- ③CO2削減に貢献しエコ電力物件として入居者の獲得に貢献できます。

太陽光発電事業の企画開発・資金調達・設備管理



(株)グッドエネジー

禁無断転載

近年、入居希望者がマンションに求める事

1. 住まいのエコ化
2. 社会貢献の機会

東日本
大震災

地球温暖化が進行

原発
事故

入居希望者の社会貢
献意識が高まる

一般消費者の
「エコ」安全志向

入居希望者が①エコ化 ②社会貢献の機会を求めている。

「エコ化」が入居者獲得の大きな訴求ポイントになった。^{*1}

他の賃貸物件オーナー
住まいの「エコ化」に動い
ている

次のページの事例を参照。

*1: 日本のCASBEE建築基準(建築物総合環境性能評価システム), 米国でもLEEDに準拠した建物を求める建築主の動きがあります。

1

入居者はエコな暮らしを求めている。

屋上に太陽光発電システムを設置したマンションの事例

ニューガイア上石田

シャープ株式会社と九州電力、経済産業省の協力により、芝浦特機株式会社が、日本では初めて賃貸マンションにおいて「大幅な光熱費削減」の「太陽光発電+ オール電化の生活」を実現しました。自家発電ですので、電気代はほとんどいりません[不足分のみ購入]。オール電化だから安全で、環境にやさしい暮らしを応援します。



1

入居者はエコな暮らしを求めている。

屋上に太陽光発電システムを設置したマンションの事例

ルフォン井の頭公園

住戸ごとに発電して使用・売電できる「個別太陽光発電システム」を採用。

戸別太陽光発電とは、1戸あたりに6枚の太陽電池モジュールを割り当てるシステム。1.29kWの太陽光発電による電力が直接供給され、各住戸内で使用できます。また、発電量よりも使用量が少なく電力が余った場合は、電力会社に売電することが可能。さらに、停電時でも800Wまでの電力を使うことができる非常時対応力も備えています。



1

入居者はエコな暮らしを求めている。

屋上に太陽光発電システムを設置したマンションの事例

レーベンリヴァーレ横濱鶴ヶ峰ヒルズ

これからの快適性と地球環境を見すえて、神奈川県で初めて「戸別充電可能太陽光発電システム」を採用。



2

入居者は社会貢献の機会を求めている。

賃貸住宅オーナーはこのニーズにどう対応できるのか？



今、『住まい』に最も求められる社会貢献の形とは？



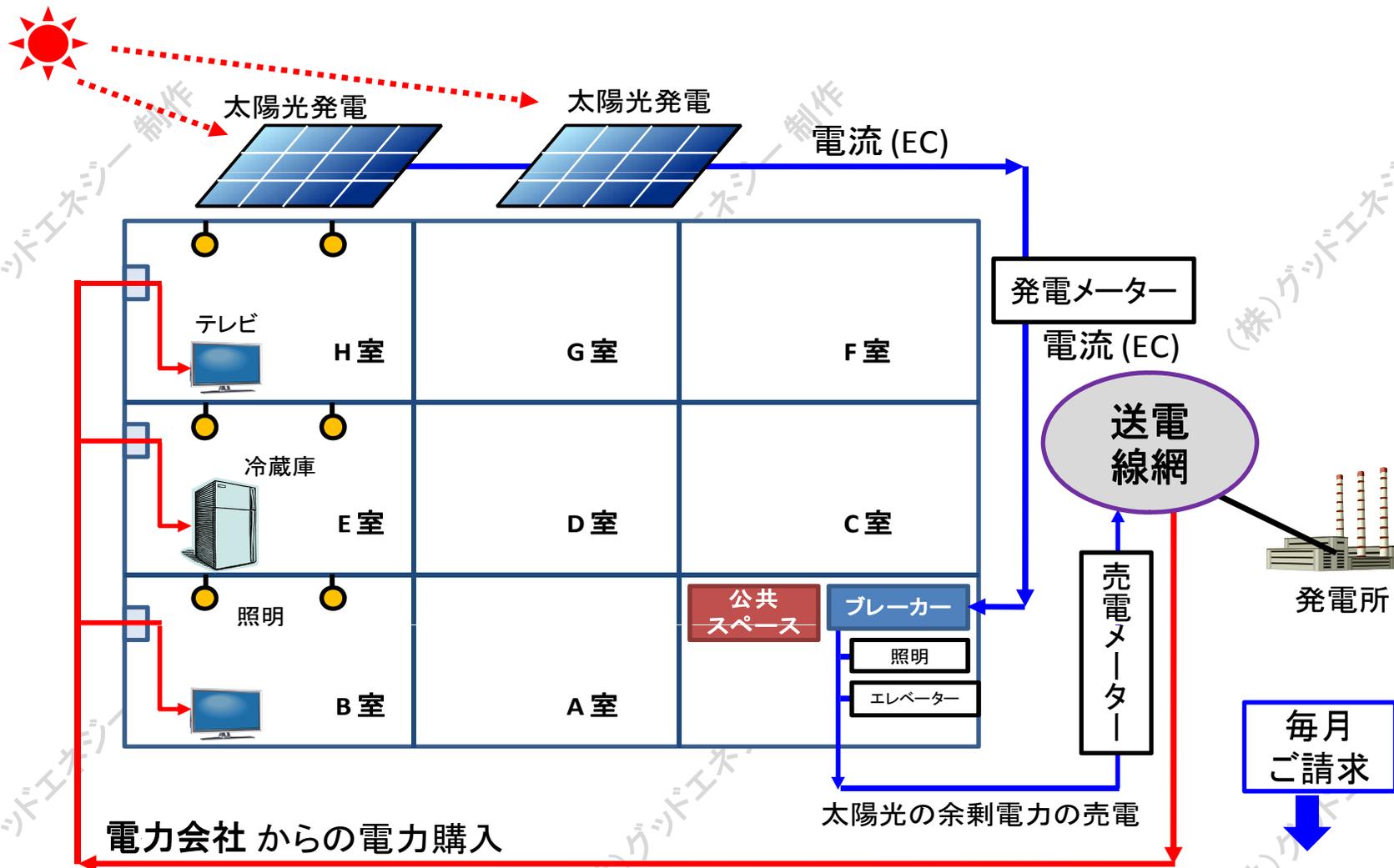
賃貸物件の節電です。



当社の賃貸集合住宅は節電、省エネを実行してクリーンエネルギーを生んでいます。と訴求する事。

ご提案のアパート・マンションでの太陽光発電設備設置の回路図

居室ではなく共用部の電力供給



$$([\text{発電メーター値}] - [\text{売電メーター値}]) \times (\text{ソーラー電力単価}) = (\text{共用部でのご使用料金})$$

[ソーラー電力単価] = 1kwhあたり ¥24 (この価格は電力会社の料金 ¥24.5円/kwhより割安。)

ソーラーパネル設置の特典

1 空室の電気代の一定%相当を当社が前払いで支給（詳細はホームページの表）

毎年お支払いする屋根の賃料	木造の傾斜屋根のアパートにパネルを設置の場合（マンションは対象外）		アパート・マンションを問わず、屋根の形態（陸屋根、傾斜屋根）の別を問わずソーラーパネルを設置の場合								
	9.0KW	9.9KW	10kw以上 25kw未満	25KW	30KW	35KW	40KW	45KW	50KW	55KW	60KW
設置できたソーラーパネル容量(kw)	9.0KW	9.9KW	10kw以上 25kw未満	25KW	30KW	35KW	40KW	45KW	50KW	55KW	60KW
パネル設置に必要な接地面積(m ²)	63m ²	69.3m ²	-	325m ²	390m ²	455m ²	520m ²	585m ²	650m ²	715m ²	780m ²
東京都内の物件	50,000円	50,000円	¥0	120,000円	140,000円	160,000円	180,000円	220,000円	250,000円	280,000円	310,000円
都外の物件	20,000円	20,000円	¥0	40,000円	40,000円	45,000円	50,000円	55,000円	65,000円	70,000円	80,000円

2 屋根をリクルートいただいた方へ紹介料をご支給

詳細は当社までお尋ねください。 info@genergy.jp (03)3863-6778

このご提案のメリット

1 御社施設で消費するエネルギーの「エコ化」に貢献。

① テナント企業(荷主企業)様向けに「エコ化」をPRできます。

2 改正省エネ法が求めるエネルギー消費原単位の削減目標達成に寄与。

3 ピークカット(夏期の節電)に貢献。

電気料金の基本料金削減に寄与。

(別添 参考資料をご参照)

4 夏季に冷房を行っている施設では

直射日光を遮蔽

エアコンの効きが向上

電気代削減に寄与

5 老朽化する20年後にタダの電力を確保できるので、テナントの電気代を割り引ける。

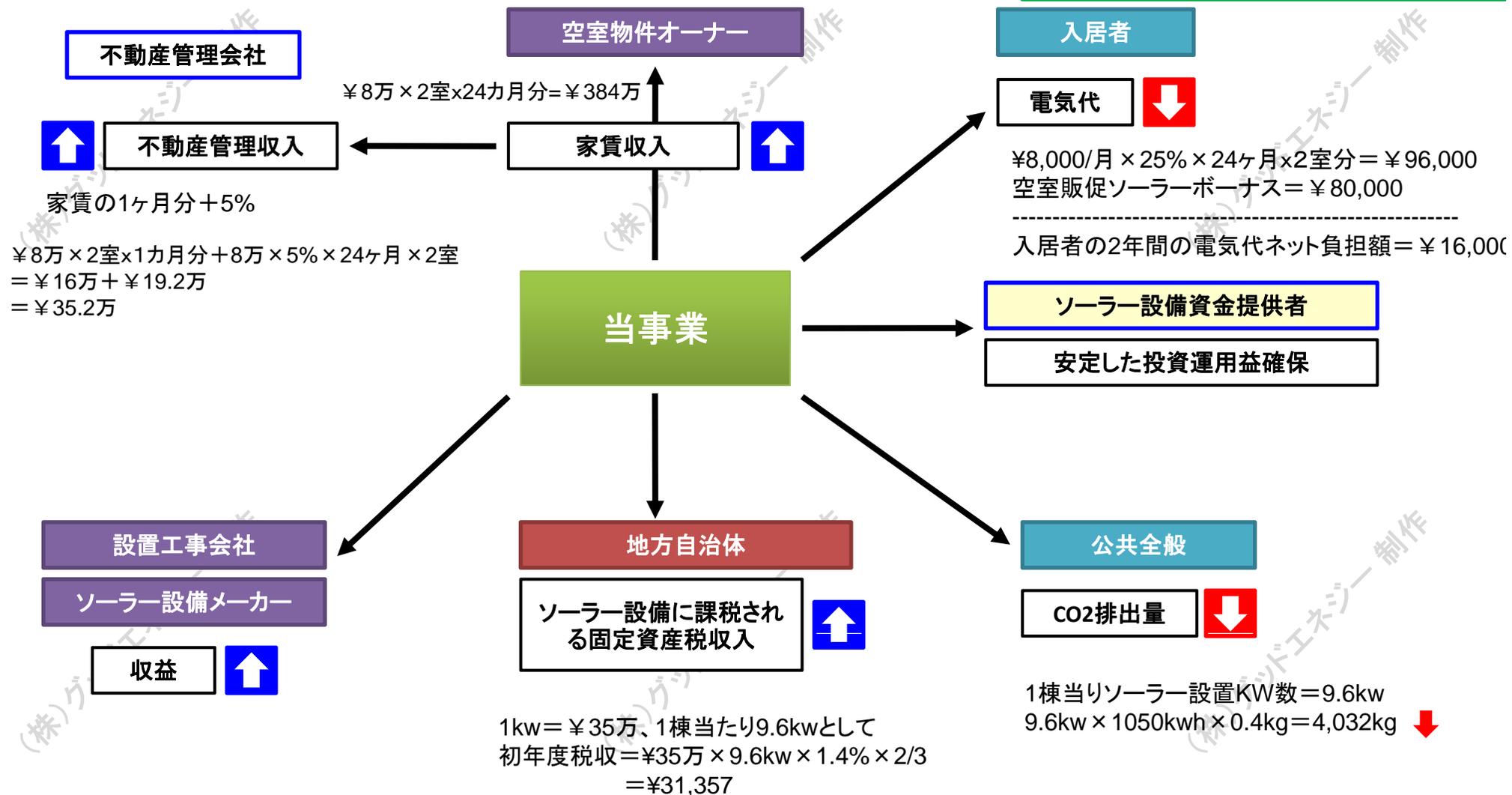
老朽化した物件の入居率アップに貢献

6 上設 1 ~ 4 のための初期投資がゼロ。

3 オーナー様、管理会社様に当事業が生み出す効果・メリット

空室販促ソーラーボーナスで現況2室の空室が埋まった場合のメリット

- 想定:
- 1 空室2部屋がある都内のアパートを想定
 - 2 家賃月80,000円×空室2室
 - 3 1室の月間電気代8,000円
 - 4 空室販促ソーラーボーナス=2年で8万円

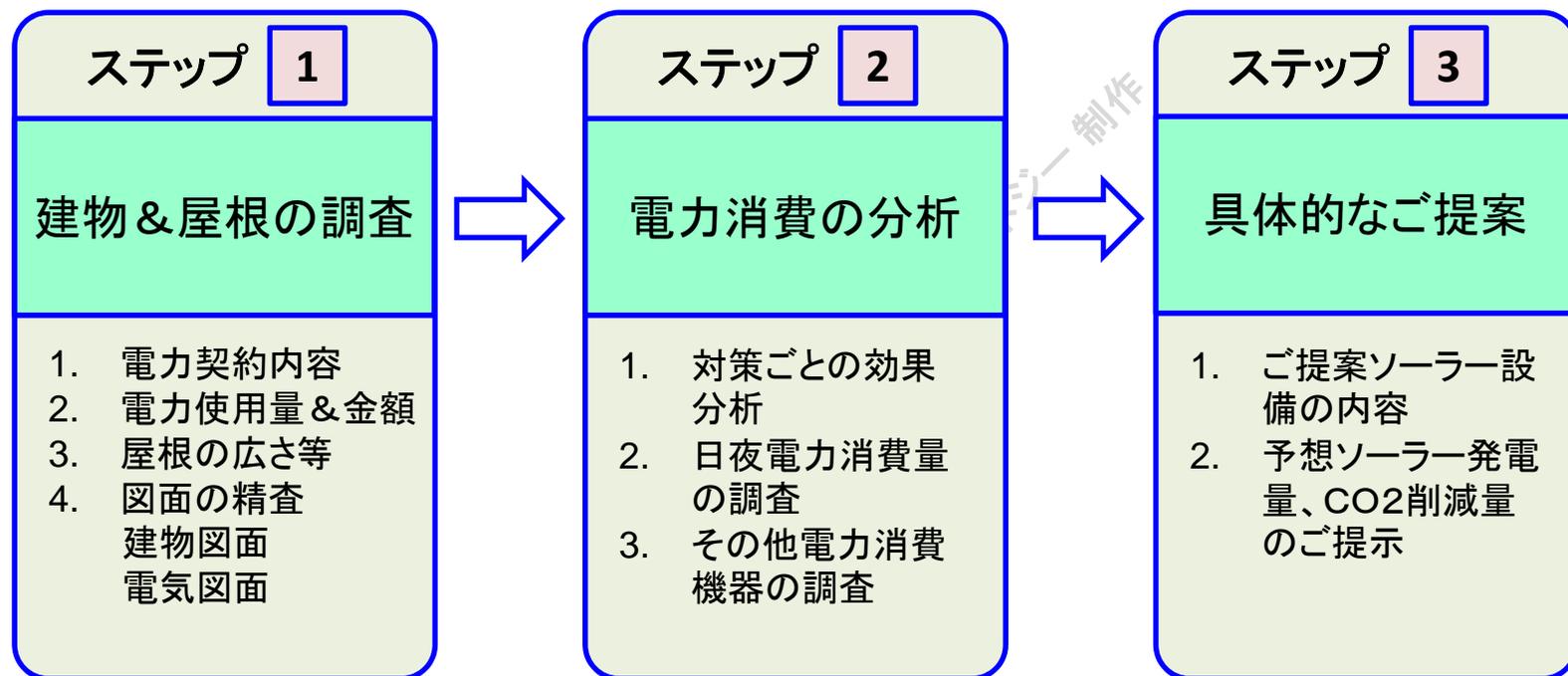


アパート・マンションのオーナー様にとってのメリット

1 入居者にクリーンでエコな電力を利用する賃貸住宅に住むことを訴求できる。

- (A) 賃貸住宅で設置されるソーラーパネルが生み出す電力は共用部の電力として供給されます。
- (B) よって入居者が居住する物件で消費される電力の一部はクリーンでエコな電力によって賄われることとなります。
- (C) 従ってオーナー様は入居者を募集する際に自社物件の電力の一部がクリーンでエコな電力によって賄われていることを入居候補者に訴求できます。
- (D) 原発事故後、入居希望者の中の20%は『純粋なエコ派』になったという調査もございます。
- (E) ソーラーエコ電力タイプのアパート・マンションは原発事故後、確実に入居希望者のうちの一定の比率の方々の支持を得て**入居率アップに貢献します。**

正式なご提案の手順



多くの場合

Beforeの電力等エネルギー代金より

Afterの電力などエネルギー代金

が下がります。

(以上)

(株)グッドエネジー制作

(株)グッドエネジー制作

(株)グッドエネジー制作

ご参考資料

(株)グッドエネジー制作

(株)グッドエネジー制作

(株)グッドエネジー制作

当社のソーラー電力サービスで導入の条件

1 共用部で使用した電力量に応じた『ソーラー電力料金』をお支払いください。

・[ソーラー電力料金] = ソーラー電力使用量(kwh) × [ソーラー電力単価]

・[ソーラー電力単価] = 24円/kwh

・[共用部でのソーラー電力使用量] = [発電メーター値] - [売電メーター値]

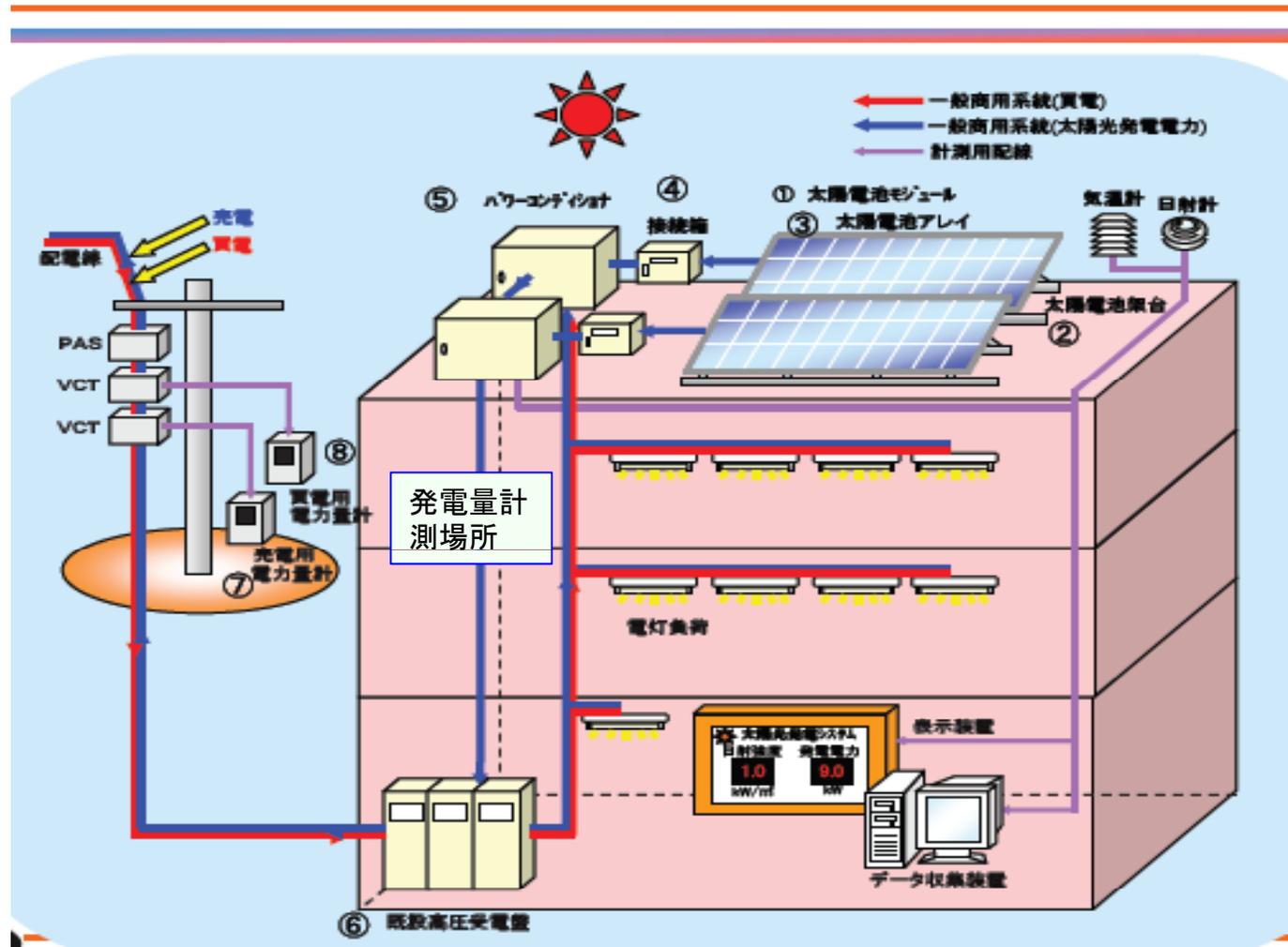
2 初期の導入コストはゼロです。

3 グリーン電力証書、東京都再エネクレジット等の環境価値は当社に帰属します。

4 対象物件が築20年以内の建物である必要があります。

2 太陽光発電システムの概要

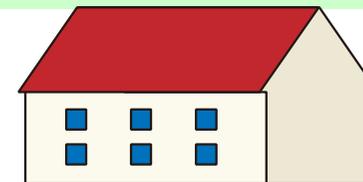
太陽光発電システム概要



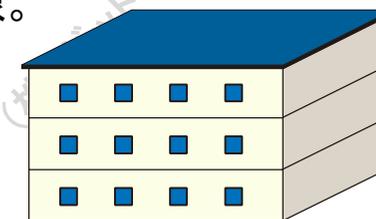
屋根のタイプとソーラー設置の対象となる建物

1 屋根のタイプ

(A) 勾配屋根 …… 傾斜がついた屋根のこと。2階建てアパートによく見る屋根。



(B) 陸屋根 …… 水平の屋根。3階以上のコンクリート造りのマンションによく見る屋根。



2 ソーラー設置の対象となる建物別築年数

下記の築年数以内の建物が弊社のソーラー設置の対象となります。

建物構造	法定耐用年数	賃借の対象となる建物の築年数
RC造・SRC造	47年	20年
れんが造・石造・ブロック造	38年	20年
鉄骨造	34年	15年
軽量鉄骨造	27年	10年
木造	22年	10年

太陽光発電設備導入時の節税額の計算方法

Case A: 初年度**100%**償却の場合

