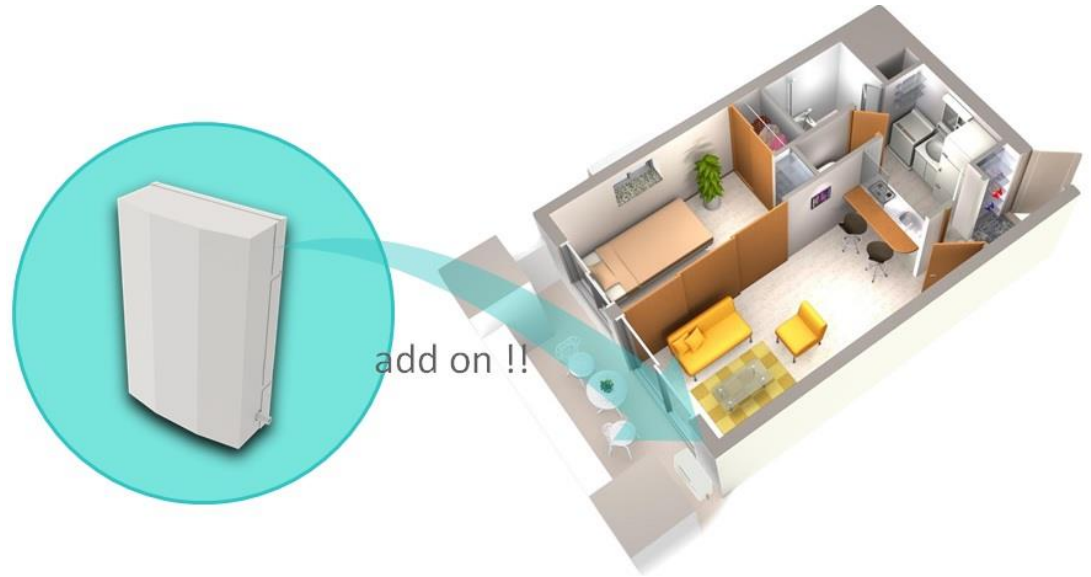




賃貸マンション！空室対策ご提案！

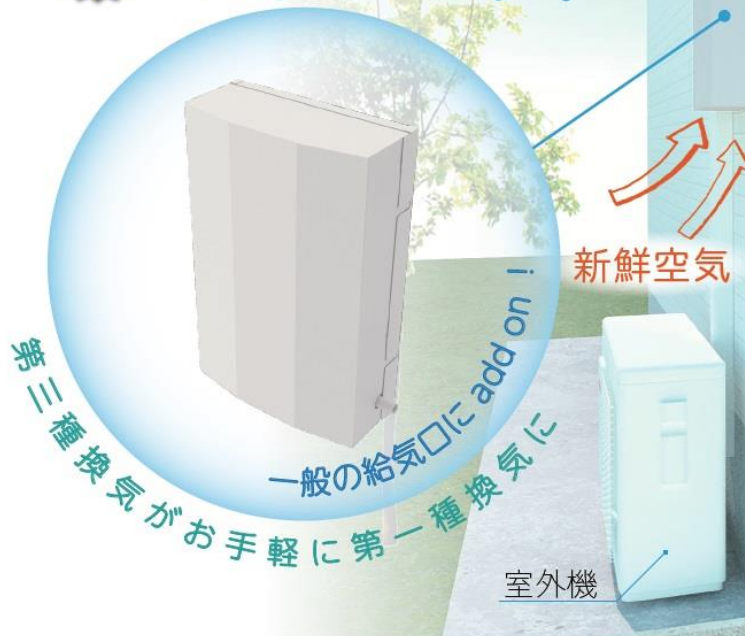
株式会社エコファクトリー

空室対策に！ エコウィンAIRユニットのご提案!!

夏場の暑〜い、冬場の寒〜いをかんたん解決！
今お使いのエアコンを活用する

新製品

外気処理システム
ecowin
エアユニット



①賃貸マンションを取り巻く現状



空室率の増加

2016.08.01

連載

米山秀隆「不動産の真実」

賃貸住宅、異常な「大余り」状態…アパート空室率が約4割の地区も、老朽化で管理放棄も

文＝米山秀隆／富士通総研主席研究員

【この記事のキーワード】 不動産、相続税対策、賃貸住宅

ツイート 359 いいね! 574 14 Pocket 29 G+

あなたの不動産、今いくら

60秒でカンタン無料査定依頼！豊富な実績とネットワークで不動産売却をサポート

東京リパブル

サイトを見る

ここ数年、地銀や第二地銀、信金は、貸家を建設する個人向け融資を増やしてきた。15年の新規貸出額は過去最高となった。総貸出に占める割合は過去2年ほどで上昇し、1～2割に達するようになっている。貸出先が乏しいなか、貸家融資に傾斜してきた。

不動産調査会社タスによれば、2015年夏以降、首都圏の賃貸住宅の空室率は上昇傾向にある（アットホームのデータから算出。上記の空室率とは算出方法が異なるため、数値の直接的な比較はできない）。

出典：米山秀隆「不動産の真実」（Business Journal）2016年8月1日

平成25年の全国の空室率は**23.2%**

平成25年の賃貸空室率

1 山梨県	41.3%	17 岡山県	27.5%	32 高知県	22.7%
2 栃木県	37.9%	18 愛媛県	27.1%	33 兵庫県	22.5%
3 群馬県	36.8%	19 新潟県	26.2%	34 鳥取県	21.7%
4 茨城県	36.2%	20 広島県	25.4%	35 岩手県	20.9%
5 岐阜県	35.1%	21 大阪府	25.3%	36 神奈川県	20.9%
6 静岡県	32.7%	22 秋田県	25.2%	37 佐賀県	20.4%
7 福井県	31.9%	23 千葉県	24.9%	38 熊本県	20.1%
8 長野県	31.8%	24 滋賀県	23.9%	39 京都府	19.8%
9 和歌山県	30.3%	25 北海道	23.7%	40 東京都	19.3%
10 青森県	29.7%	26 山形県	23.6%	41 宮崎県	19.0%
11 富山県	29.4%	27 山口県	23.6%	42 福岡県	18.8%
12 徳島県	29.1%	28 全国平均	23.2%	43 島根県	18.6%
13 石川県	29.1%	29 埼玉県	23.2%	44 鹿児島県	18.5%
14 三重県	28.7%	30 大分県	23.0%	45 福島県	16.2%
15 香川県	28.3%	31 長崎県	22.8%	46 宮城県	13.0%
16 奈良県	27.5%	32 愛知県	22.8%	47 沖縄県	12.7%

出典：平成25年住宅・土地統計調査
賃貸住宅戸数と居住なし賃貸戸数（プリンシパル 住まい総研算出）

◇おそらく4～5年でさらに空室が増える

◇賃貸格差が生じる→満室の物件は常に満室、空室の物件はどんどん空室

顧客獲得に向けて競争の激化
終わりになき価格競争へ！



価格競争



独自性

ONLY ONE



同じような価格でもお客様に選んでいただける「**ステキな物件**」にすることが重要です！

全国的に見ても、個性ある戸室や、既存戸室の改修など、現代ニーズに合わせた工夫がみられます。

しかし・・・

これらの事例は、顧客の趣味嗜好を考慮したモデルの展開であり、顧客の”健康”面を考慮した提案がほとんどされていないことが現状にある。

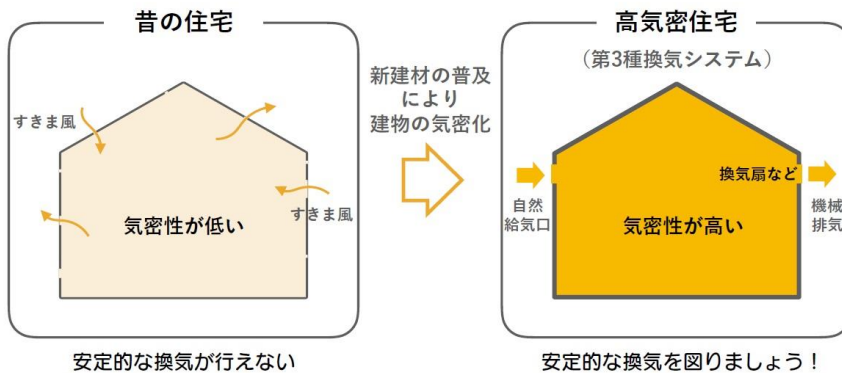
最も重要で、健康に直結するものは「換気」！

24時間換気システムの義務化

先述の健康被害の懸念から、国策としても
2003年に建築基準法が改正され
「24時間換気システム」の義務化が実施されています。

24時間換気システムとは？

2時間に1回分、部屋全体の空気を入れ替えるシステム（24時間稼働）



24時間換気システムが義務化され、
賃貸マンションのほとんどが経費削減のため
第三種換気（排気：機械、給気：自然給気）
を採用している。



自然給気口（新鮮外気の入り口）



賃貸物件での換気の実際は・・・

夏場→暑くてジメジメした空気がイヤ！



冬場→冷たい空気が入ってきて寒い！



外の空気は、花粉やPM2.5などが心配！

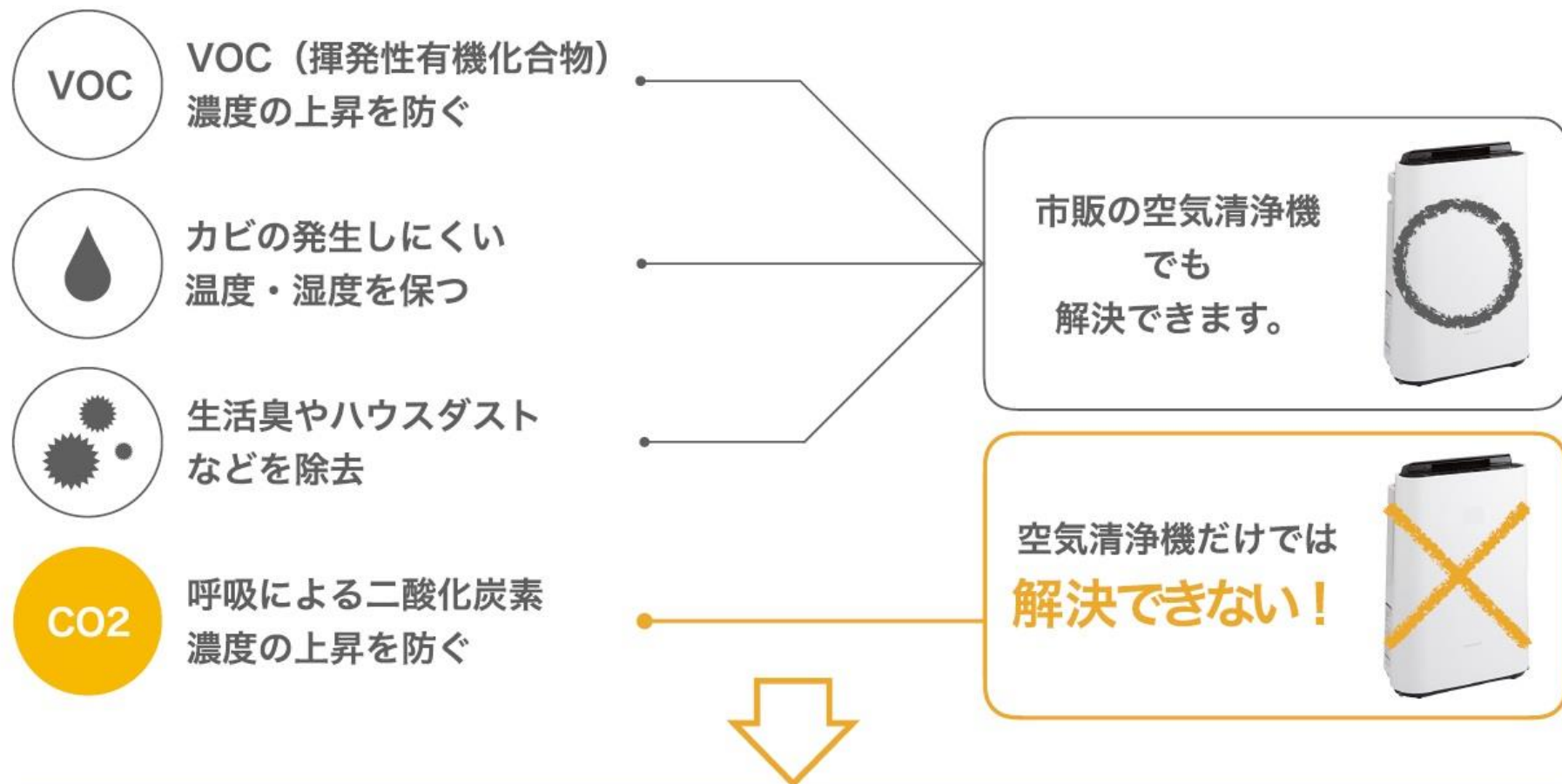


結果として給気口を閉じて生活をする人が大部分・・・

室内環境の悪化が見えないところで日常化！

知ってるようで知らない換気的重要性とは？

どうして換気が必要なのか？



実は、換気を十分に行わないと
様々な健康被害が見えないところで発生してしまいます。

どのような健康被害があるのか？



VOC

VOC濃度の上昇

現在建物に使われる新建材には、ホルムアルデヒドやトルエン、キシレンなどの揮発性化学物質（VOC）が含まれているため、長い時間をかけて室内に揮発し蓄積されていきます。これらの微量の化学物質が室内に滞留し、長期的に体内に取り込んでしまうと**シックハウス症候群**発症の原因となります。



温度・湿度の上昇

私生活の中で、浴室やキッチン以外に人からも湿気は大量に放出されています。室内と屋外で温度差の激しい冬場では、窓下端や湿気の多い部屋では**結露**が生じ、木建材を腐らせたり**カビ発生**の原因となります。空気を循環させないと滞留したカビ胞子も一緒に呼吸している可能性があります。



ハウスダスト・アレルゲン

室内の空気中には肉眼では見えないほどに微小なハウスダストが大量に浮遊しています。中でも**カビ胞子やダニの死骸や糞**などの人体に有害な雑菌やアレルゲンの微粒子は、人が歩くだけでも舞い上がってしまい、**アレルギー症状**が急に発症するなどの健康被害をもたらします。

技術革新が進み、これらの問題は、市販の空気清浄機でも解決できます。

しかし！

CO2濃度は上昇していくばかり！

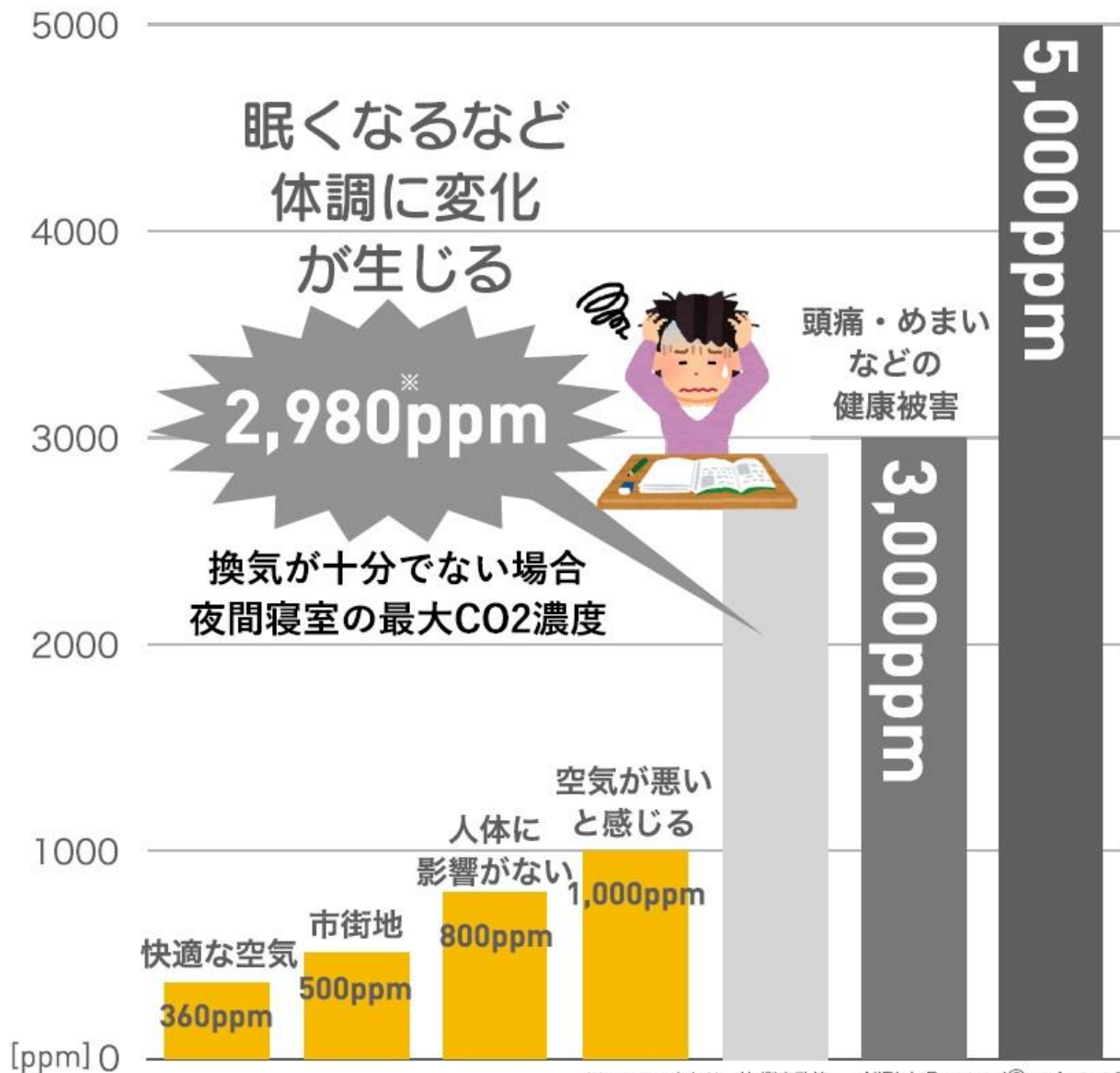
8h以上
滞在は危険



CO2濃度の上昇

建築物衛生法では、室内におけるCO2濃度は1,000ppm以下であることの基準がなされています。夜間、大人2人分の寝室では、換気を行っていないと朝方までに最大2,980[※]ppmほどにまで上昇してしまい、**頭痛・めまいなどの症状**が表れやすい室内空気環境となってしまいます。

また、朝方の疲れが取れていないような**目覚めの悪さ**や、**集中力が続かない**などの症状は、これらが少なからず起因しているものと考えられます。



※エコファクトリー社 測定数値

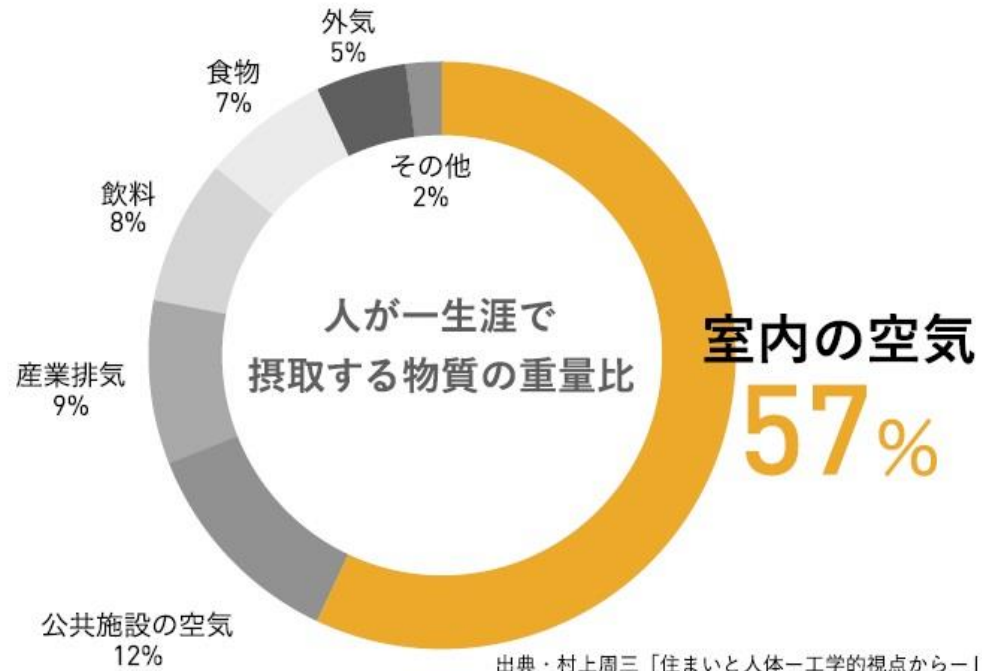
AllRightReserved©ecofactory2018

外気の新鮮な空気の入れ替えが大事！



人生の中で人が摂取する物質の約6割が「室内の空気」
1日に**18.5kg**もの空気を摂取しています。

空気を入れ替えることで、
大自然のキャンプでの目覚めのような
爽快な住環境を感じられます。



摂取量の多い室内の空気をキレイにすることは
健康に配慮する上で欠かせない要素なのです！

しかし！24時間換気が機能していない現状

下記は換気に対する不満のお声です。空調負荷の過大から電気代が高騰してしまいます。

換気によって冬期に
寒さを感じる

54%

きちんと換気が行われているか
どうかよくわからない

42%

換気音（モーター音）
がうるさい

38%

空気の入れ替わり・攪拌
をあまり感じない

24%

メンテナンスが面倒
・手間がかかる

22%

ランニングコストが高い

14%

嫌な臭いや粉塵などが
入ってくる

10%

換気によって夏期に
暑さを感じる

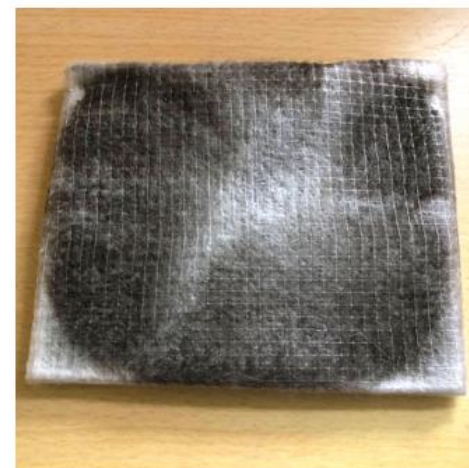
4%

その他

2%

その分の空調負荷が
かかり電気代が跳ね
上がってしまいます。

年々、大気汚染も深刻化！



共同住宅 9F にお住まい家族
20日間のみ運転時の
給気口フィルター状態

さらに！近年の健康ブーム！

人生100年時代へ向けて・・・

健康関連企業の株価上昇



トクホ飲料のブーム



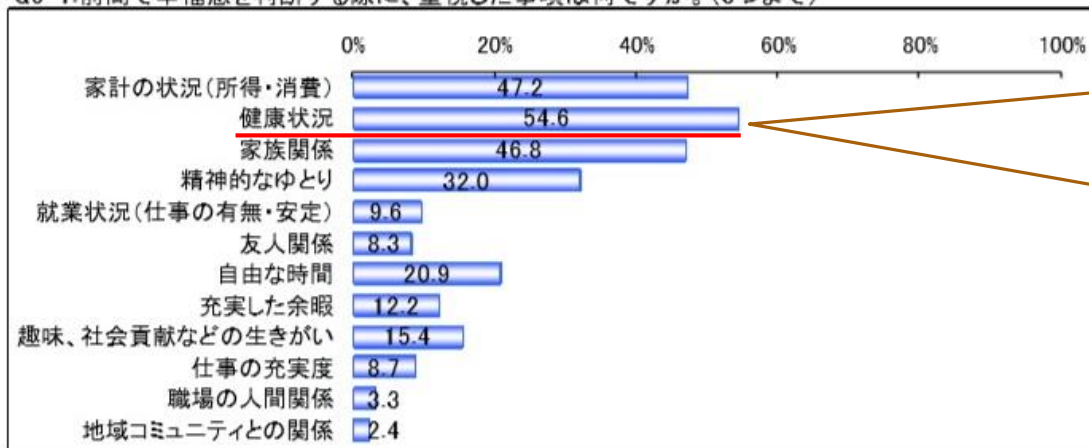
出典：日本経済新聞 2018年 6月17日

消費者の健康に対するニーズは高まっている!!!

厚生労働省の調査でも...

平成26年に行われた厚生労働省の少子高齢社会等調査検討事業における国民の健康に関する意識調査では、現在の幸福感を判断する際に重視した事項として「**健康状況**」が**54.6%**と**最多**であった。

Q5-1. 前問で幸福感を判断する際に、重視した事項は何ですか。(3つまで)



幸福感の判断で
過半数の人が
「**健康状況を重視**」

出典: 少子高齢社会等調査検討事業(健康意識調査編) 平成26年3月 みずほ情報総研株式会社

だからこそ！

まだまだ競争相手が少ない
すべての人に身近に必要なテーマ

「健康」

エコウィンAIRユニットで、健康に直結した換気面を
グレードアップしアピールすること
顧客のニーズに応え、空室対策につながります！

エコウィンAIRユニットがあれば！

ECO FACTORY
FUTURE INNOVATIONS

そもそも換気に
意識が向かない..

換気すると
空調負荷がかかる..

夏場のジメジメ暑い
空気を入れたくない..



エアコンの電気代が
かかってしまう..



外気のPM2.5・花粉
黄砂が入ってくる..



冬場は冷たい空気で
底冷えしてしまう..



キャンプの
目覚めのような爽快な
住環境！

air-Unit
一挙に

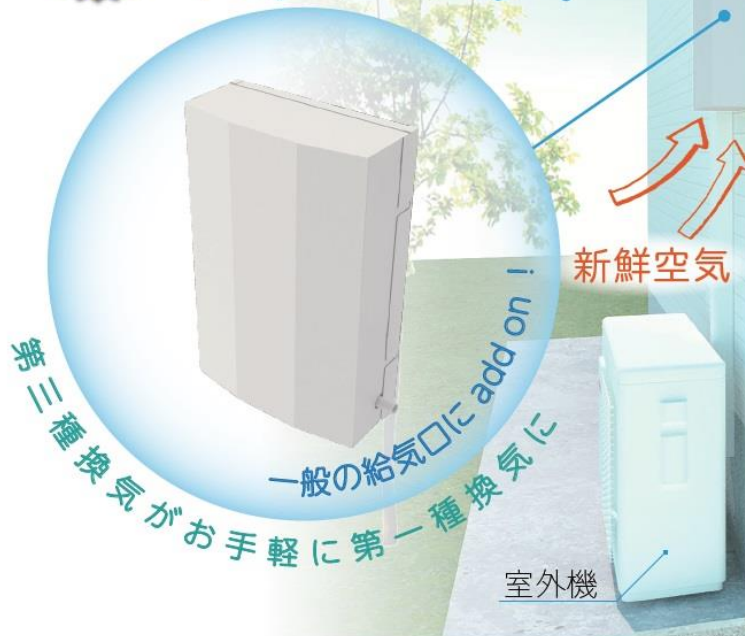
かんたん解決します！

②エコウィンAIRユニットの優位性

夏場の暑〜い、冬場の寒〜いをかんたん解決！
今お使いのエアコンを活用する

新製品

外気処理システム
ecowin
エアユニット



今お使いの **エアコン** を活用する
外気処理システム



新鮮空気

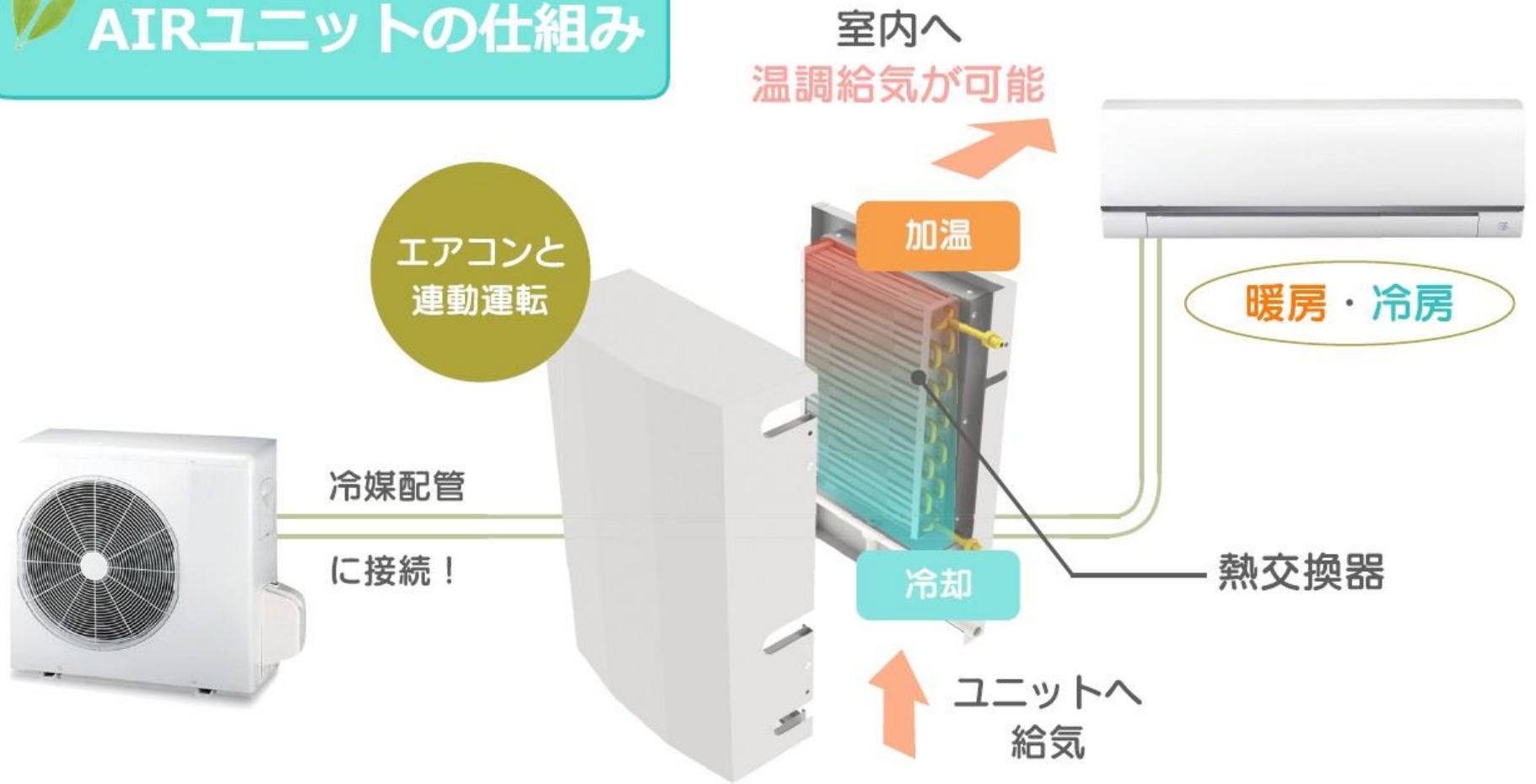
エコウィン
AIRユニット

エアコン





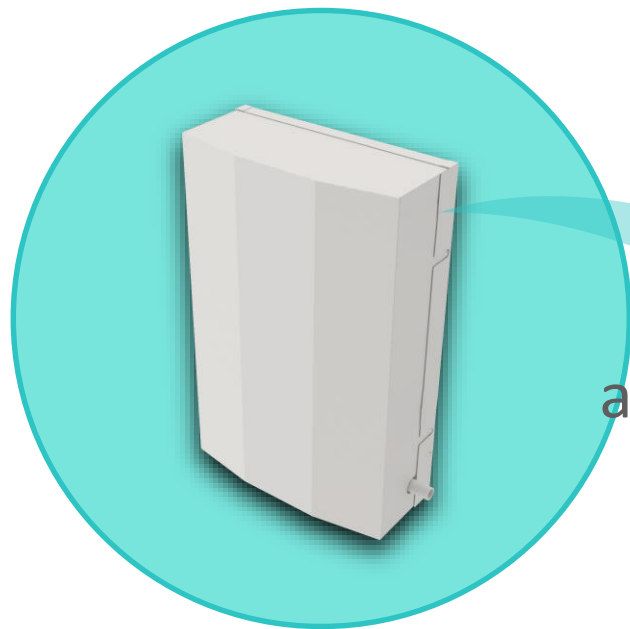
エコウィン AIRユニットの仕組み



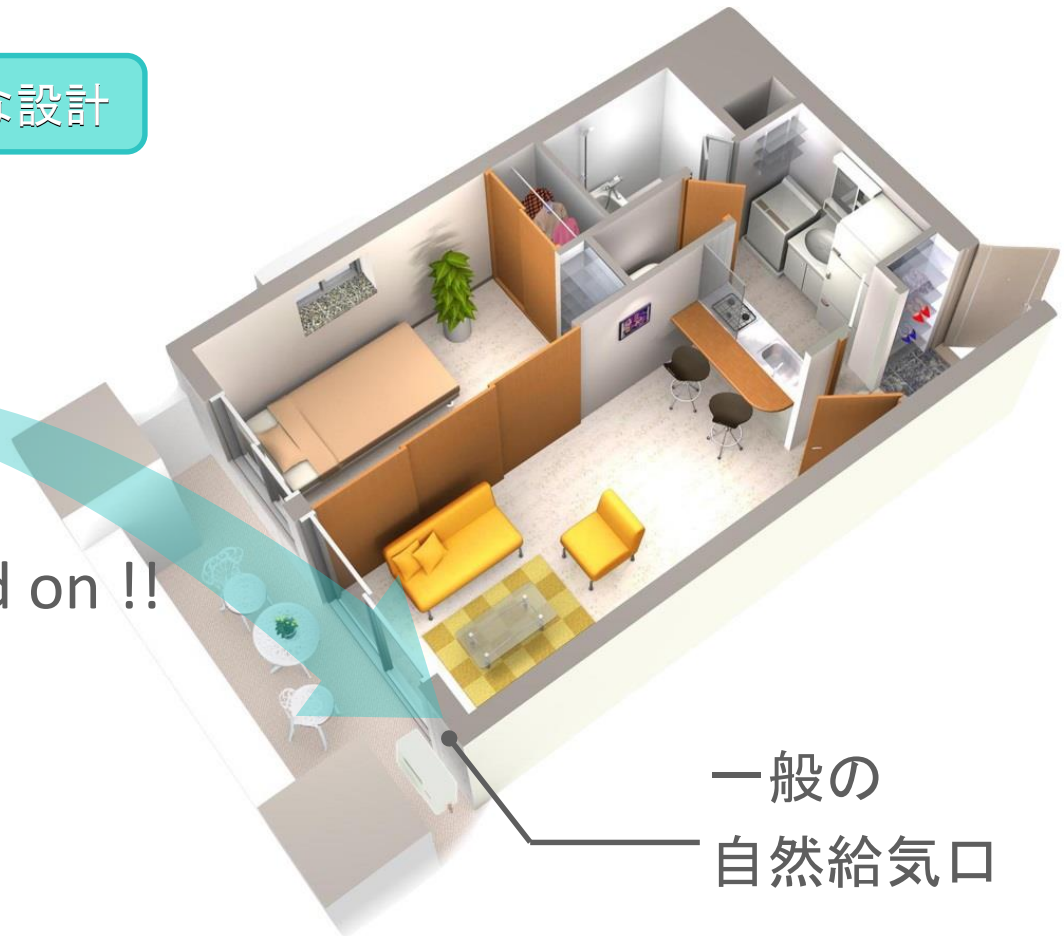
高耐久・高性能熱交換器を内蔵。
エアコンの運転に連動して外気を加温・冷却します！

既存の給気口に**簡単インストール**！

既存の給気口に装着可能な設計



add on !!

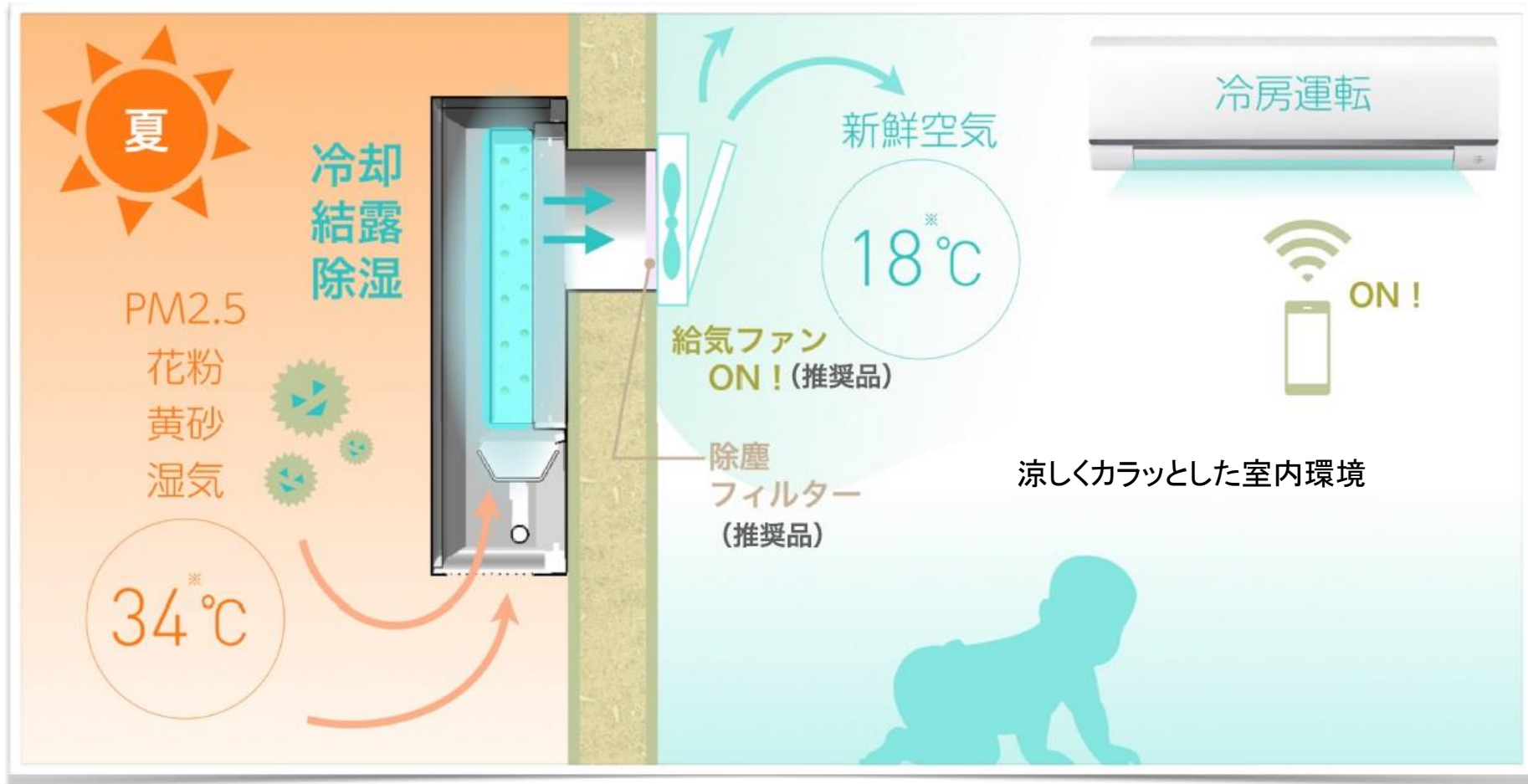


一般の
自然給気口

加温・冷却のメカニズム

夏（冷却）の場合

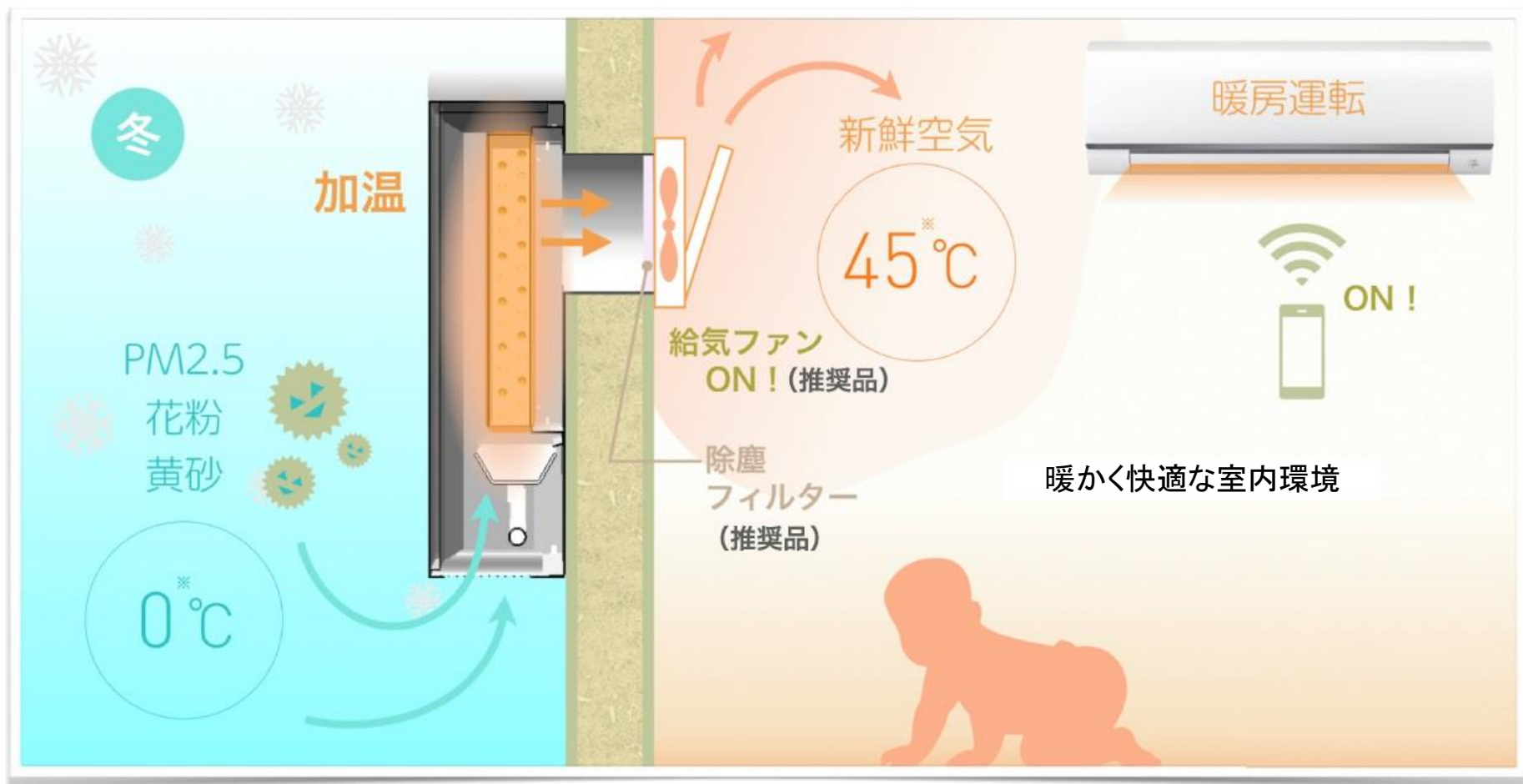
- ①約34℃の外気を約18℃まで冷却！
- ②ジメジメした空気を除湿！
- ③PM2.5や花粉も除塵！



加温・冷却のメカニズム

冬（加温）の場合

- ①約0℃の外気を約45℃まで加温！
- ②PM2.5や花粉も除塵！



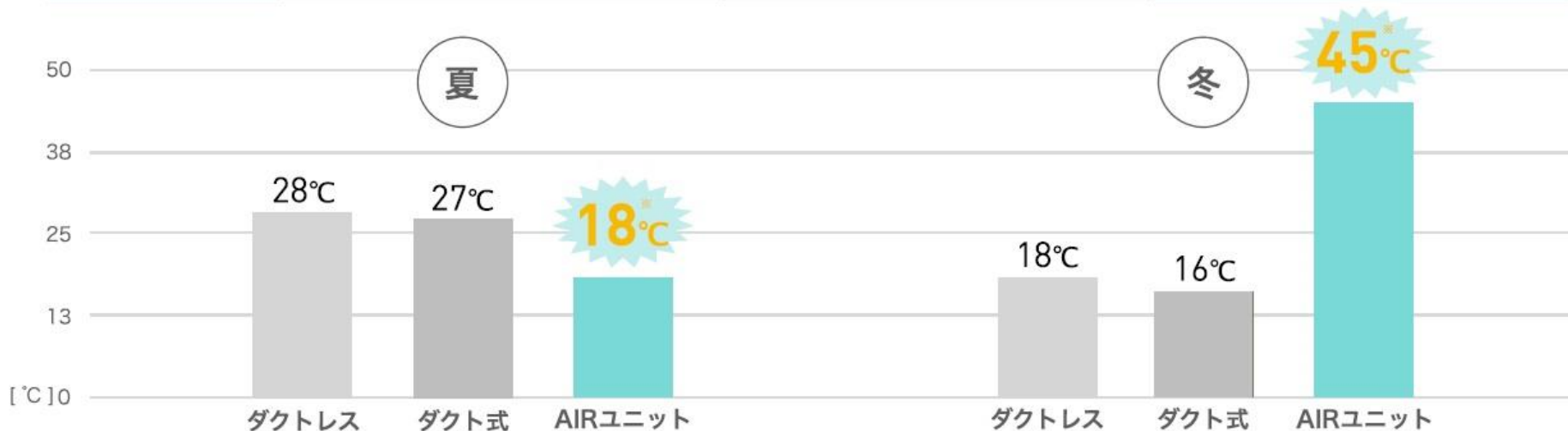


他社製品と加温・冷却性能比較

ECO FACTORY
FUTURE INNOVATIONS

※エコウィンAIRユニットの性能は、接続するエアコンの性能や、ecowinHYBRIDとの併用、その他気象条件などにより、変動する場合がございます。

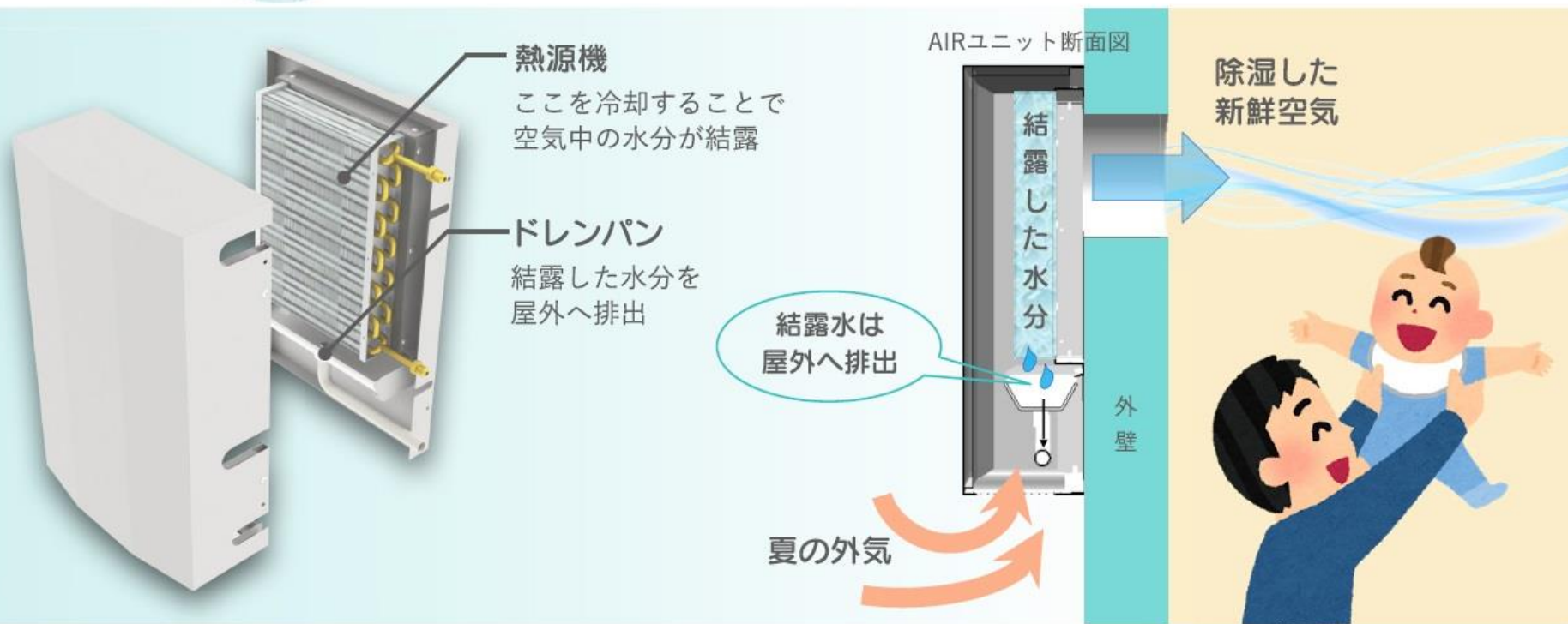
給気温度表	某ダクトレス熱交換換気システム	ダクト式熱交換換気システム	エコウィンAIRユニット
夏 外気 約35℃	約28℃ (室温26℃)	約27℃ (室温26℃)	約18℃ [*]
冬 外気 約0℃	約18℃ (室温20℃)	約16℃ (室温23℃)	約45℃ [*]
備考	給気温度は室温により変動	給気温度は室温により変動	給気温度はエアコンの温度設定により変動



夏・冬ともに他社製品を上回る圧倒的加温・冷却性能！

除湿のメカニズム

ジメジメとした外気を**除湿できる！**



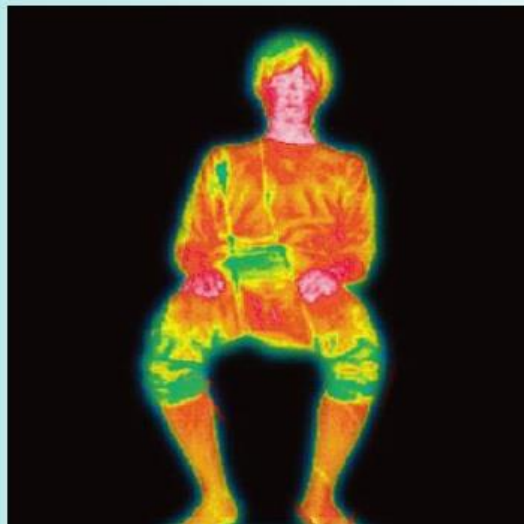
他社製品には真似できない
AIRユニット特有の機能!!!



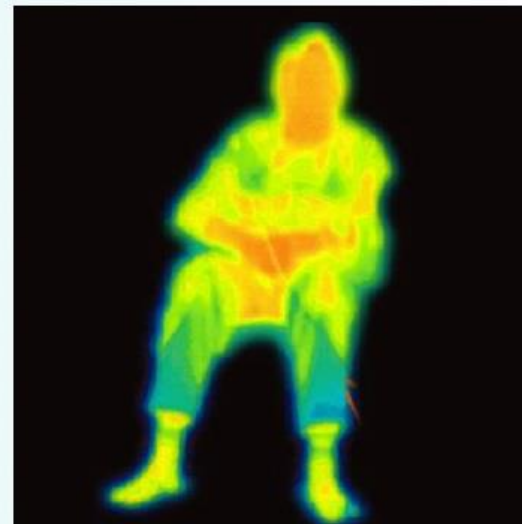
除湿による冷房の体感温度の違い

サーモグラフィーによる検証結果

温度28℃ 湿度 **80%**



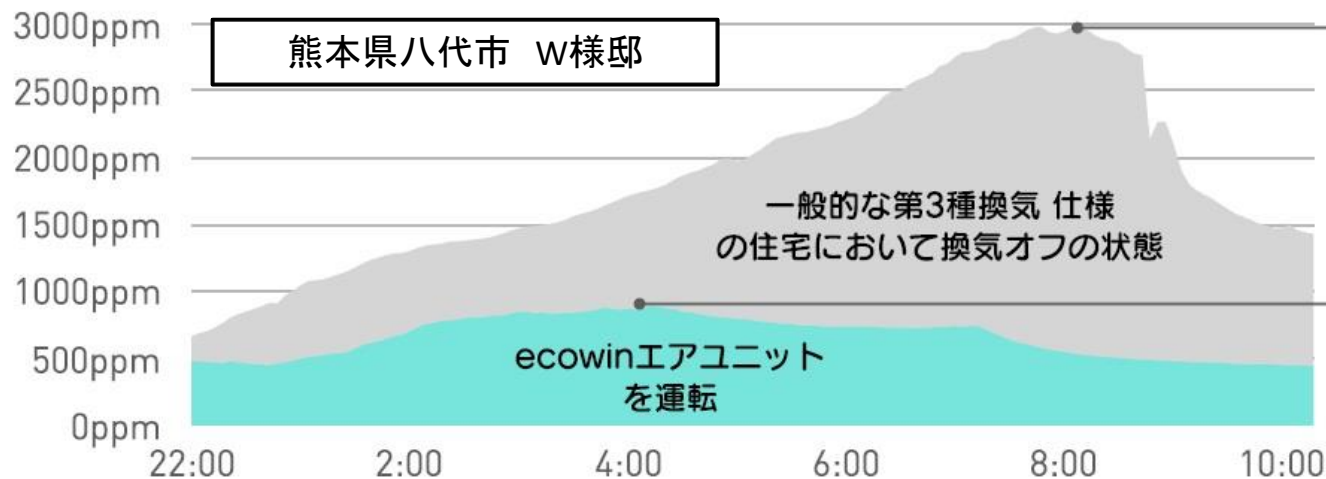
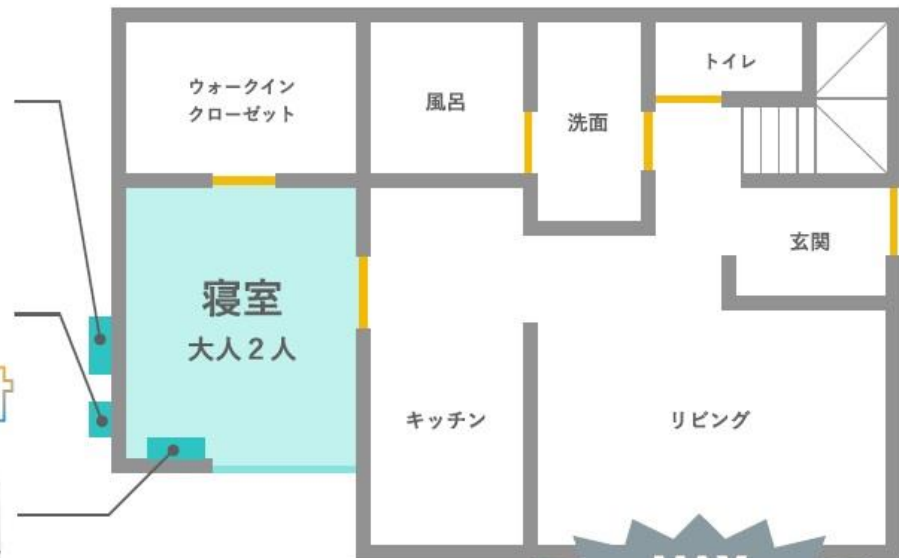
温度28℃ 湿度 **50%**



同じ室温でも湿度が低いと体感温度が下がります。

温調給気しながらCO2濃度を低減

あるご家庭の
夜間寝室のCO2濃度の計測では...



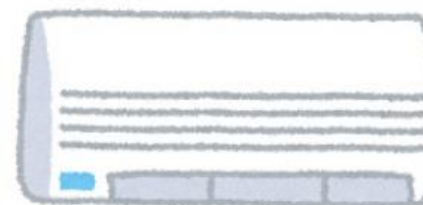
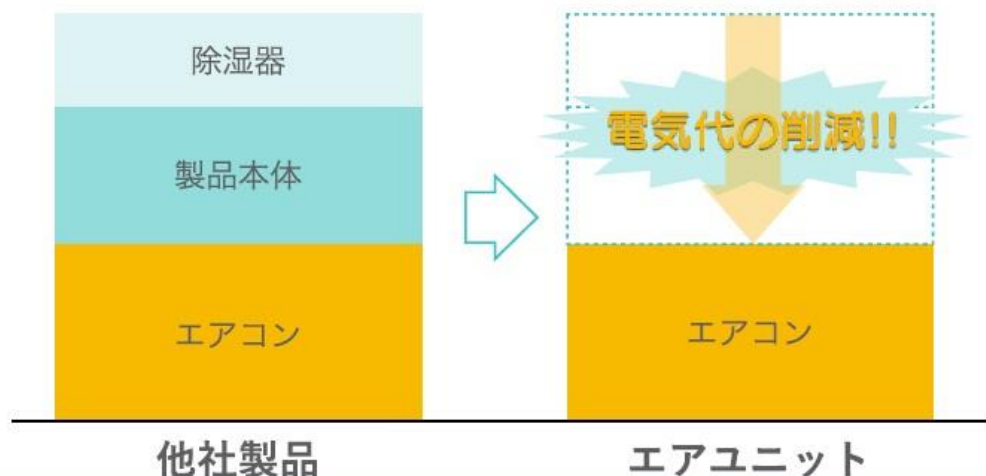
夜間寝室では、およそ2,000ppmもの改善が実証[※]！

動力源は既設のエアコンを利用



エアユニット本体に動力源なし。
動力源として既設のエアコンを利用。

電気代比較



電気代はエアコンを使った分だけ！

賃貸物件選びでエアコンは重要！

入居物件決定の際の【必要度】ランキング ベスト15 (N=1991)

順位	設備名	次に引越す時は(も)絶対欲しい
1	エアコン付き	57.7%
2	TVモニター付インターフォン	48.2%
3	都市ガス	46.7%
4	追い焚き機能つきの風呂	41.9%
5	温水洗浄便座	38.5%
6	シャワー機能付き洗面化粧台	28.8%
7	宅配ボックス	26.1%
8	保温機能付きの浴槽	25.0%
9	無料もしくは安価な高速インターネット接続	24.3%
10	防犯カメラ	24.2%
11	断熱・遮熱性能の高い窓	22.7%
12	遮音性能の高い窓	22.5%
13	浴室乾燥機	22.4%
14	ディンプルキーなどのピッキング対策のカギ	22.0%
15	玄関ドアのオートロック (締めたら自動施錠)	21.6%

出典: 空室対策、継続入居に効く！「必須設備」「差別化設備」「キラー設備」とは？ SUUMO 賃貸ゼミナールより

どの物件にもほぼ設置してある(する)エアコンを
動力源として利用！ **エアコンの負荷も軽減！**

エコウィンAIRユニット導入メリット

健康・快適性

1

CO2濃度を低減でき
推奨フィルタ装着により安心換気



より快適な
生活環境の実現!!!

省エネ性

2

本体は無動力のため
ランニングコストは0円!!



エアコンの長寿命化!!
換気による熱負荷を
低減でき省エネ!!

施工性

3

既存の空調システムに
接続するのみ!!



一般の給気口にかんたん装着
天井ダクトも不要になる!!

エコウィンAIRユニット導入メリット

耐候性

4

無動力で簡単な構成
なので壊れにくい!!

stainless

高耐久オールステンレス筐体
により熱交換器を保護

意匠性

5

コンパクトでシンプルな
外形デザイン!!



カラーバリエーションは
誇張しない色合いを選定

メンテナンス性

6

駆動力がゼロのため
耐用年数の長寿命化!!



接続の給気ファンの
フィルタ交換のみでOK! ※



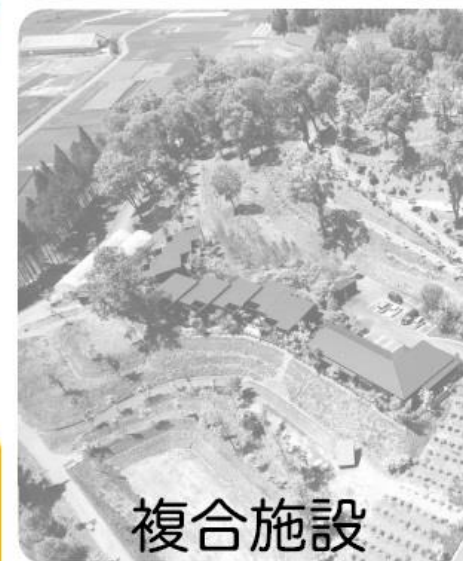
オフィスビル



共同住宅



エコで健康・快適な生活
を手軽に実現!!!
住宅のみならず
あらゆる建物に実用可能な
外気処理ユニットです!!



AllRightReserved©ecofactory2018

エコウィンAIRユニットは 賃貸マンションに最適です！

入居者の健康に直結します！

現代の不健康な暮らし(社会的な課題)を解決できるソーシャルイノベーション！

エコウィンAIRユニットは空室対策にも貢献いたします。

「健康」+「マンション」の実現に貢献！

オーナー様：空室対策（差別化）

顧客：「健康」「快適」な暮らし

AIRユニットで「満室御礼」！

AIRユニットが提供するものは、
空室対策など、**オーナー様の満足だけではありません。**
「健康」「快適」な最高の室内空気環境を実現し、お客様にも満足していただけます！



③さらに快適な住空間のご提案

+α さらに



輻射式冷暖房装置 × 対流式高性能エアコン

ecowinHYBRID_{PAT}

エコウィンハイブリッド

AllRightReserved©ecofactory2018



輻射の原理を応用した空調システム

世界初

ハイブリッド型
空調システム

世界初！ みんなと過ごす時間をより快適に
エアコンとエコウィンを融合した新たな
ハイブリッド型輻射冷暖房システム

超省エネ性
最大

※1
34%
ダウン！

消費エネルギー

※2
約79%
削減

夏場の

**熱中症
対策**
に最適

輻射式冷暖房装置 × 対流式高性能エアコン

ecowinHYBRID PAT

—— エコウィンハイブリッド ——
—— エコウィンハイブリッド ——

※1…早稲田大学環境総合研究センターによる評価済
高性能エアコン単体運転比
※2…電気式輻射パネルシステム比



AllRightReserved©ecofactory2018

ecowinHYBRIDの仕組み

ECO FACTORY
FUTURE INNOVATIONS

輻射式冷暖房装置 × 対流式高性能エアコン

ecowinHYBRID^{PAT}
— エコウィンハイブリッド —

空気を介さず物質に直接作用する輻射の原理を
活用した、エアコンとのハイブリッド型空調システム

冷房

ハイブリッド
運転時

輻射により
体の熱を
逃がし
爽快感が
増します

吸熱



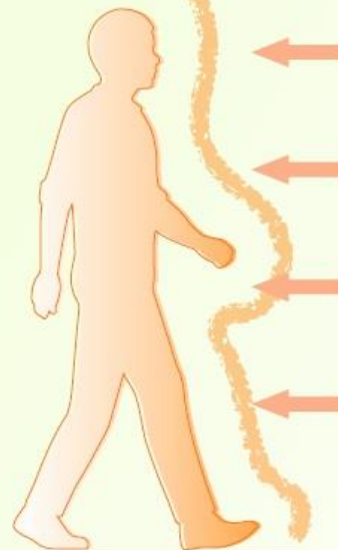
ecowin
パネル

暖房

ハイブリッド
運転時

熱移動の
原理
がはたらき
足元まで
ぽかぽかに

放熱



ecowin
パネル

超省エネ性
最大

※1
34%
ダウン!

消費エネルギー

※2
約79%
削減

夏場の
熱中症
対策
に最適

ecowinエアユニットと相乗効果でさらに健康！

輻射式冷暖房装置 × 対流式高性能エアコン

ecowinHYBRID^{PAT}

— エコウィンハイブリッド —

例えば、冷房運転時

快適性 UP!!
省エネ性 UP!!

エアコンと全て
連動運転！

超微風運転で
十分！

エアユニット

室外機

冷媒配管

冷房運転

輻射による
冷房効果

冷たい
新鮮給気



超省エネ性
最大
34%
ダウン！ ※1

消費エネルギー
約79%
削減 ※2

夏場の
熱中症
対策
に最適

輻射式冷暖房装置 × 対流式高性能エアコン
ecowinHYBRID PAT
— エコウィンハイブリッド —

× **air-Unit**

二つのシステムを組み合わせることで...



総合的な空調環境のコントロールが可能!!!

カラダに優しい高級スマートマンション
「押上スカイビューテラス」

全48室 **即契約完了**

(※引渡し前)

所在地：東京都墨田区業平5丁目
アクセス：東京メトロ 押上駅 徒歩3分
完成月：2016年2月
施工：積水ハウス株式会社

現在空室はございません。

メールアドレスを指定してお問い合わせください。このお問い合わせは、お申し込みの受付となります。
※お問い合わせは、お申し込みの受付となります。お問い合わせは、お申し込みの受付となります。

MASTI 環境不動産開発株式会社様のホームページから掲載

引き渡し前に全室賃貸契約完了！
その訳の一つがこのアメニティ

エアコン併用型
輻射式冷暖房システム
ecowinHYBRID



一年中「春」の快適さ



LDKは約14畳ですが、
エアコンはワンサイズ小さい「10畳用
のエアコン(冷房能力2.8kW)」で十分！
(※部屋タイプによります)

入居者様の健康 快適 省エネ のニーズに即した
スマートライフに貢献！(入居者様の満足度UP)

健康 快適 省エネ 三拍子かなえる製品はそんなに多くはありません

だから

他物件との差別化 分譲・賃貸事業の安定経営
に寄与する付加価値設備にうってつけ！

ecowinHYBRIDを設置した
賃貸マンション
「押上スカイビューテラス」の場合

全48室が即契約完了！

ecowinHYBRID
+
エコウィンAIRユニット

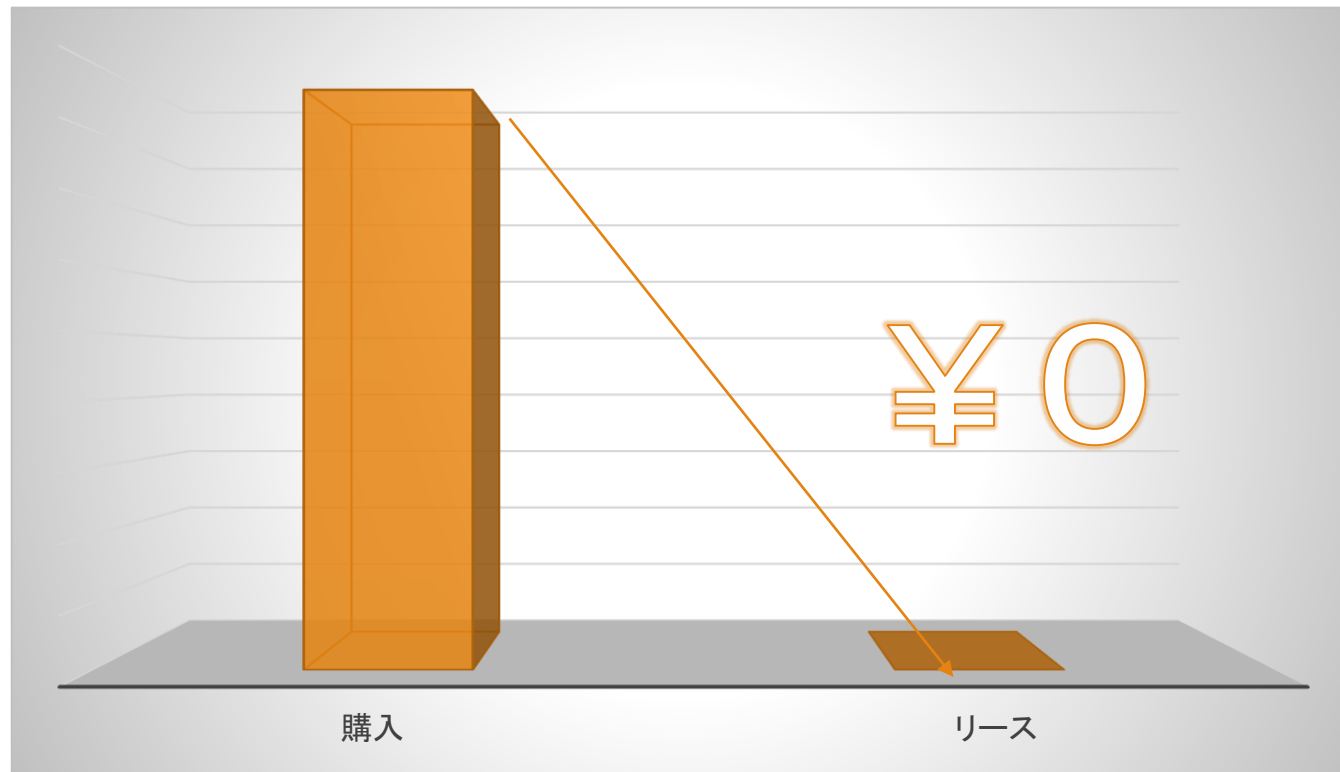


物件の付加価値の向上

他には真似でき
ない**差別化**！

さらに！機器導入費 ¥0！ リースによる健康換気リフォームが可能！

初期投資 ¥0 でecowin AIR-unitをご利用いただけます。
機器代は月々の支払のみ！



※設置工事費のみイニシャルコストの負担となります。

参考資料(他社製品性能比較表)

	AIRユニット	ダクトレス熱交換換気システム	ダクト式熱交換換気システム
加温・冷却性能	◎	○	○
除湿性能	○	×	×
電気代	○	○	○
メンテナンス性	◎	◎	△
施工期間	○	○	×

最後に

エコウィンAIRユニットの導入は、**オーナー様に大きなメリットを生みます！**



新鮮空気に満たされた健康的な住環境の実現！



他には真似できない差別化(空室対策)！

リースによる機器導入費 ¥0！

※設置工事費のみイニシャルコストの負担となります。

空室対策にエコウィンAIRユニットをぜひご活用ください！