

埼玉版スーパー・シティプロジェクト
共創チャレンジピッチ



～「99%」に届け～

再エネのフロンティア 「集合型不動産の屋根」と挑む地域循環モデル



おおみ株式会社





1. 弊社について

「お」おやの、「お」おやによる、「み」んなの でんき

- 2022年1月設立
役員：再エネ・不動産賃貸業経験を持つ共同代表3名
- ・ 渋谷MIXスタートアップ創出・成長支援プログラム アーリー期 採択
- ・ 集合型不動産を脱炭素する「SORAZZO」
を展開
(ソラツォ)
- ・ 東京都 賃貸住宅の再エネ導入促進事業の登録事業者
(賃貸住宅の断熱・再エネ集中促進事業 低圧電力一括受電事業)



3. SORAZZOについて



3. SORAZZOについて

99%

※R5住宅・土地統計調査より





2. SORAZZOについて - BtoCからSocietyへ 入居者・大家の課題解決を通じて、 社会課題の解決を目指す "B to C to S"モデル

"B" - 不動産賃貸業 (大家さん) / 管理組合

資材高騰等による建築・修繕費アップに、金利上昇により **収益性低下**

人口減、省エネ志向の高まりなど選好の変化。 **省エネ基準改正等** の事業外部環境変化への対応

"C" - 賃貸不動産入居者 (特に集合型、テナント・入居者)

電気代高騰に対する「**創エネ**」選択肢の欠如

脱炭素参画に対する能動的アプローチの欠如

"S" - 地域・社会 S=Society

2050年温室効果ガス排出ゼロ目標に対し特に集合住宅太陽光装備率は

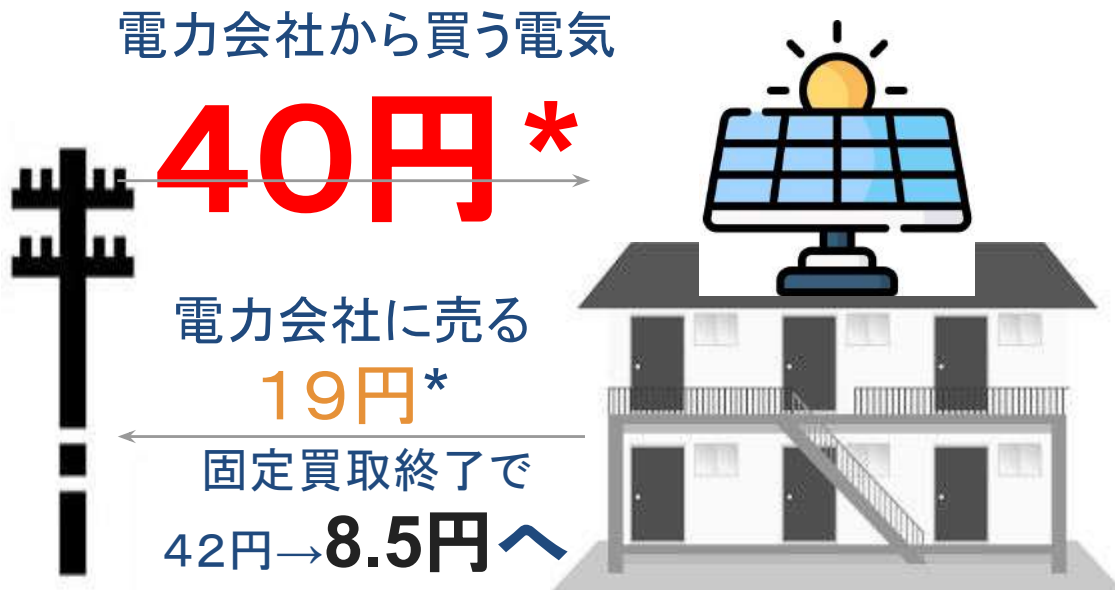
1%未満 (住宅統計より) 域

内経済循環、エネルギーに関する域際 (貿易) 収支



2. SORAZZOについて - 事業の起点 その1

事業の起点は2022年...



2. SORAZZOについて - 事業の起点 その2



oomi株式会社

SORAZZOで、Win-Winな価格とエコな選択肢を実現

40円

電力会社から購入

【入居者メリット】
エコ+より安い電気利用



【オーナーメリット】
より高く販売

電力会社への販売

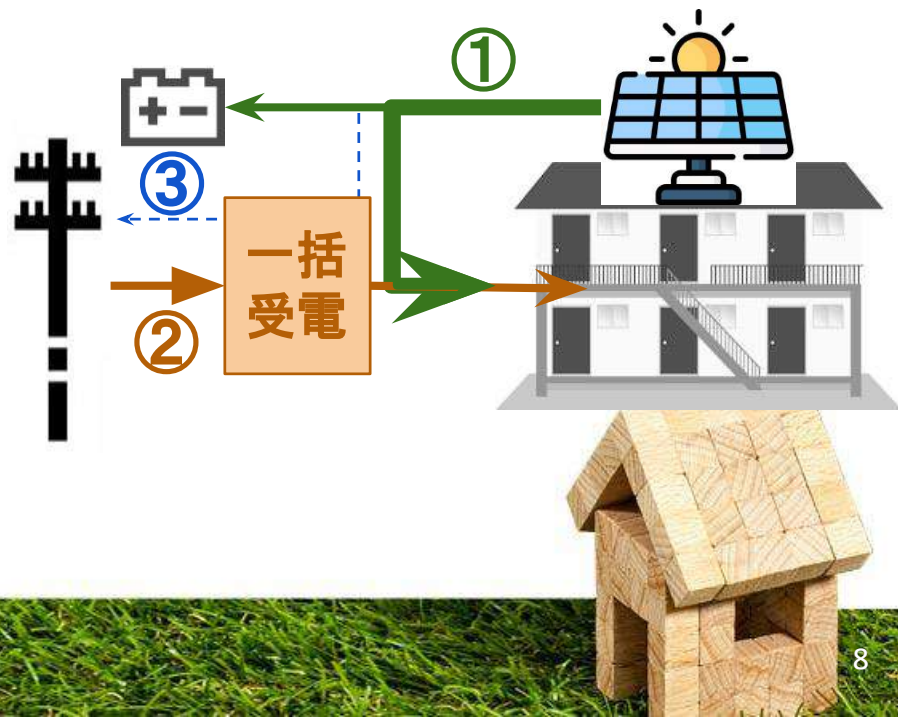
19
8.5



2. SORAZZOについて:再エネ棟内売電方式

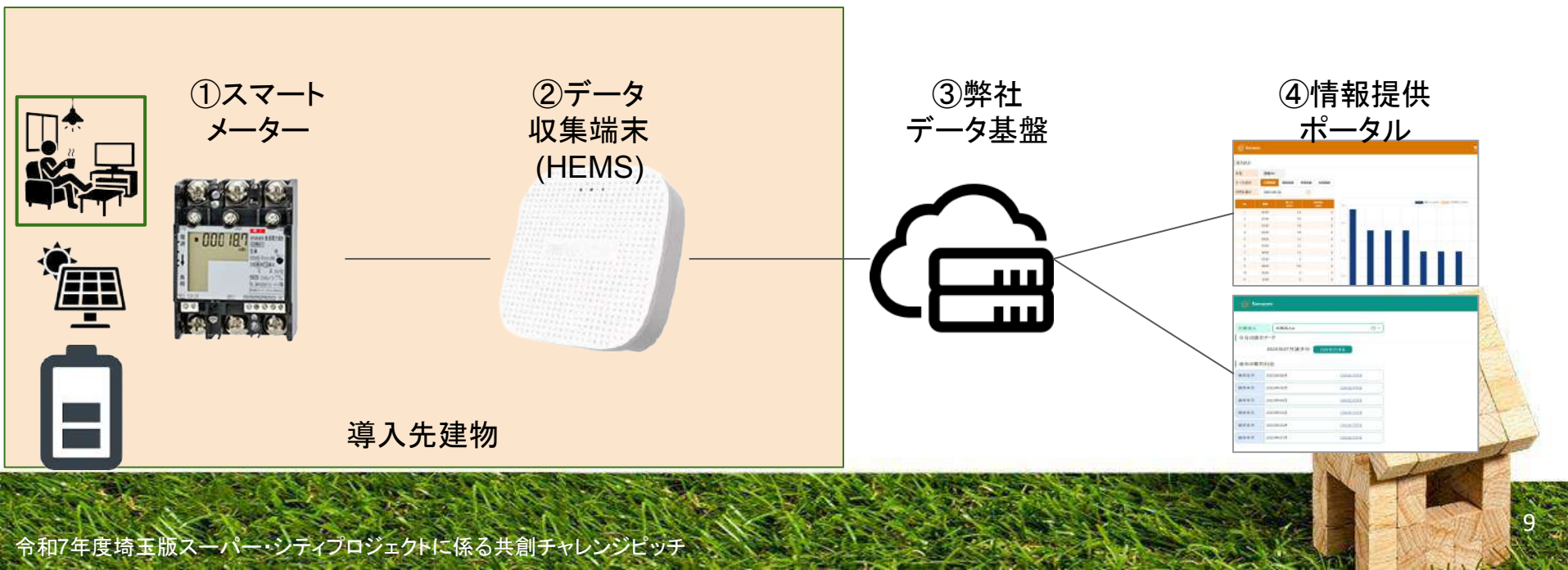
アパート・マンションのような「**集合型不動産**」で、
入居者の再エネ自家消費を可能に します

1. **太陽光電力は、最初に**
大家さんから**入居者**に**販売**
2. **不足分は、大家さんが、**
電力会社から購入して、
入居者に販売
3. **最後に**余った太陽光を、
電力会社に**売電**



2. SORAZZOについて - データ基盤として

居室電力需要、発電量、自家消費量を全てデジタルで取得・記録
環境価値の特定、計量が可能なデータ基盤



2. SORAZZOについて - 事業モデル



oomi株式会社

フローとストックの組合せによる収益モデル

特定の建築会社・管理会社等に依存しない、「オープンアプローチ」

1. フロー型

- a. 導入支援コンサルティング
- b. 指定、推奨機材販売



2. ストック型: 電気販売業務支援受託

- a. 検針
- b. 料金計算
- c. 情報提供 (Webポータルで見える化)
- d. 電気料金受領代行

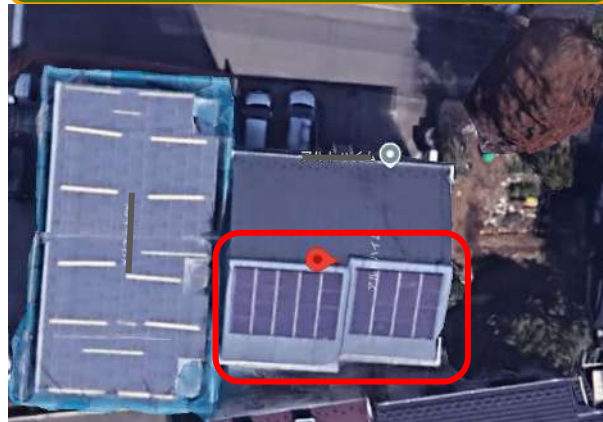


2. SORAZZOについて - 県内導入事例(一部)

1. 既築物件・太陽光新設 (三郷市)



2. 既築物件・太陽光卒FIT (さいたま市見沼区)



3. 新築物件・太陽光新設 (草加市・さいたま市内)



2. SORAZZOについて - 導入事例(詳細)

1棟9室(单身)で、75%自家消費、7t-CO₂の脱炭素量(自家消費分)
入居者は5%程度電気代削減

さいたま市
木造・新築
单身9室
2022年開始



【太陽光設備概要】

パネル	8.24kW
パワコン	11.4kW
蓄電池	11.5kWh
子メーター	11台
一式	約500万

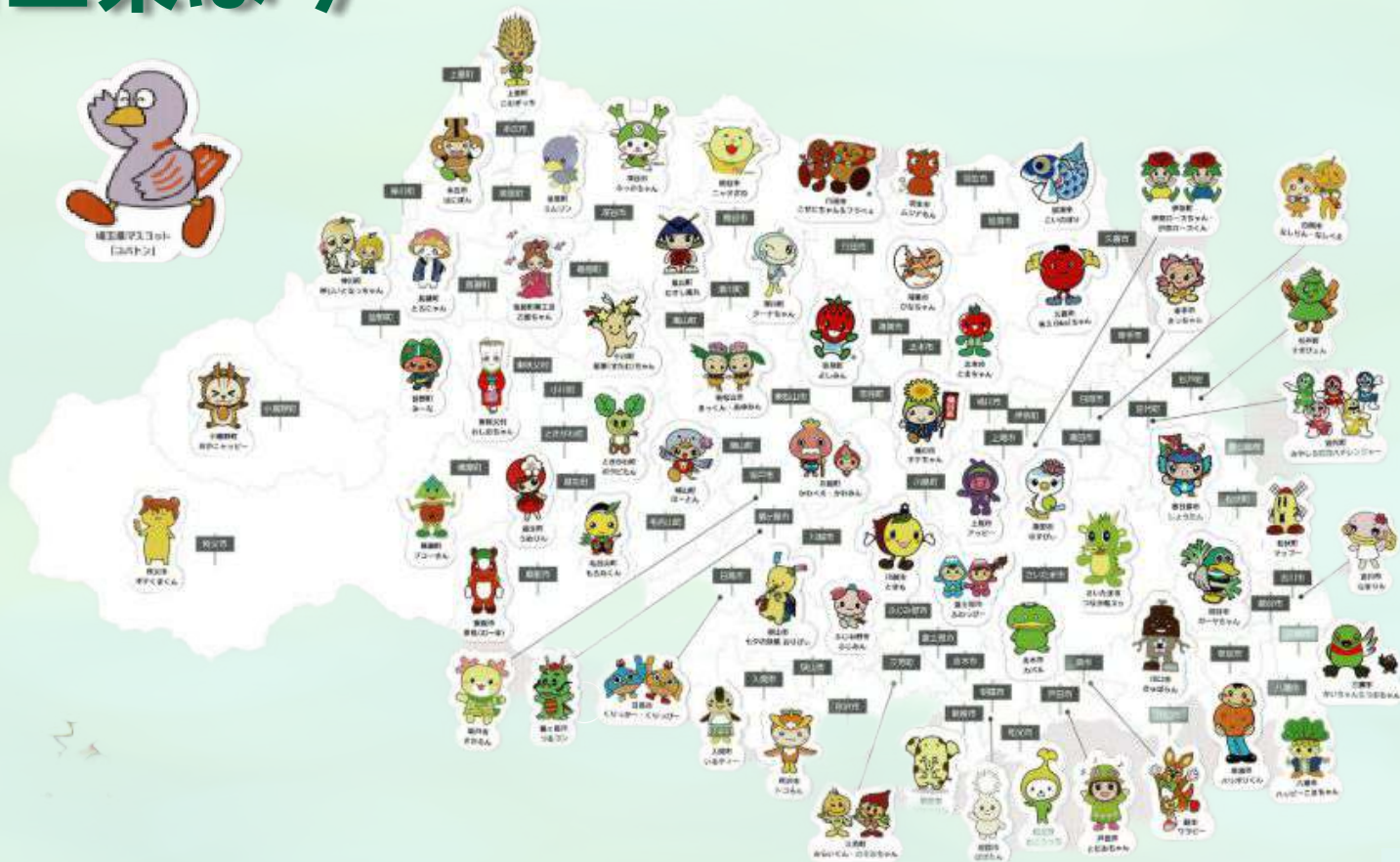
*建物側電気設備改修含む

導入効果

- エネルギー自給率: 46%
- 自家消費率: 75%
- 脱炭素量: 7t-CO₂
- 再エネ販売単価: 26円(平均)
- 入居者メリット:
約5%の電気代削減

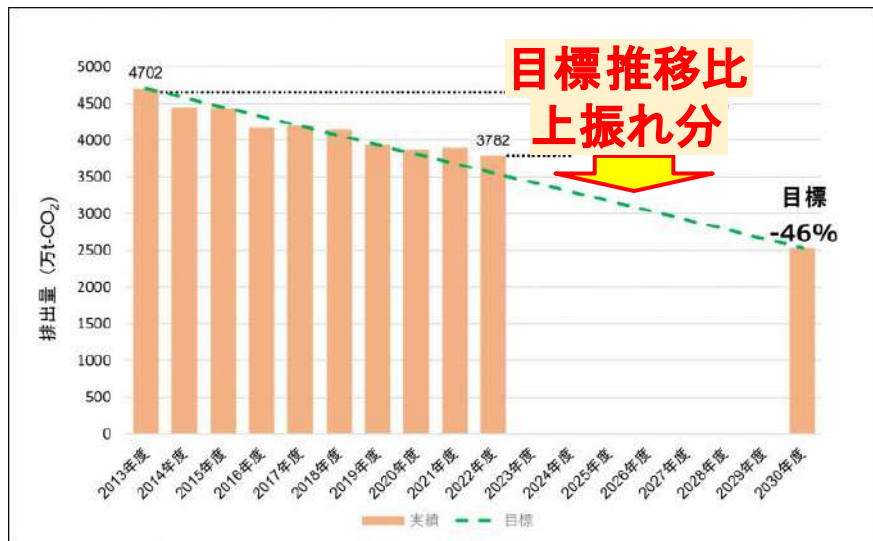


3. 埼玉県は今



3. 埼玉県は今：温室効果ガス削減目標

目標推移に対し上振れ傾向



家庭部門：達成には更なる打ち手が必要か



埼玉県地球温暖化対策実行計画(第2期)改正版 等より

3. 埼玉県は今

-1兆4,060億円

※地域エネルギー需給データベース より、2020年データ

3. 埼玉県は今



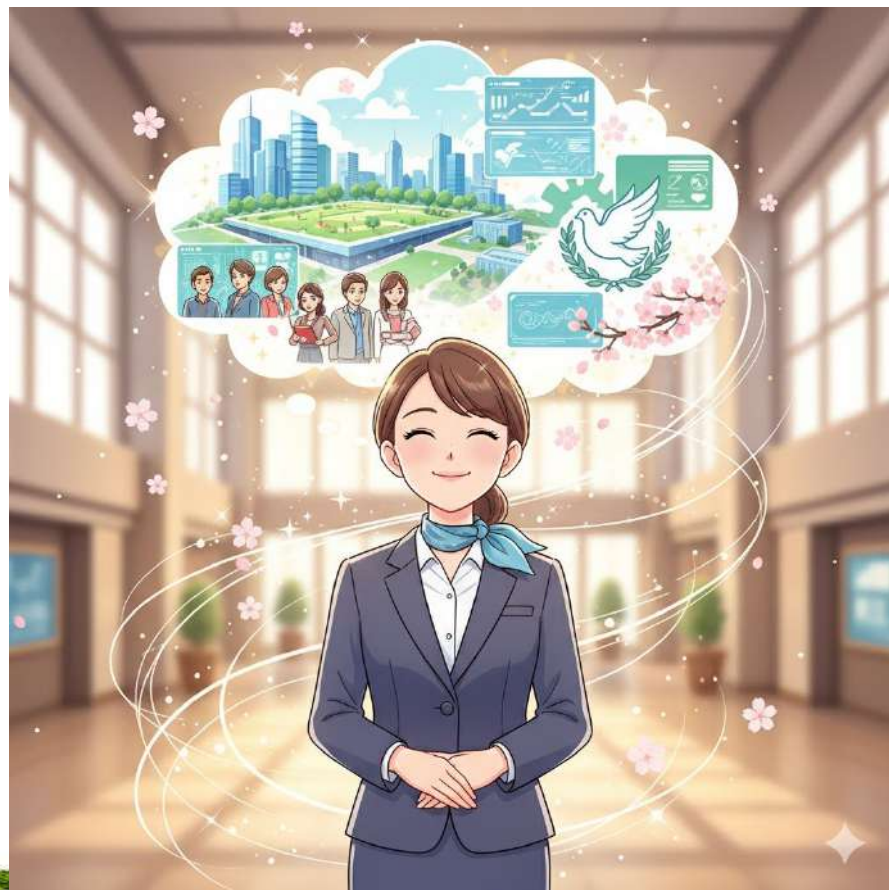
おおみ株式会社

99%

※R5住宅・土地統計調査より



ここでちょっと。
思い描いてみて
ください



4. 行政施策とSORAZZO

地域のイベントが、
参加者が創出した
環境価値で、
カーボンオフセット
されている未来

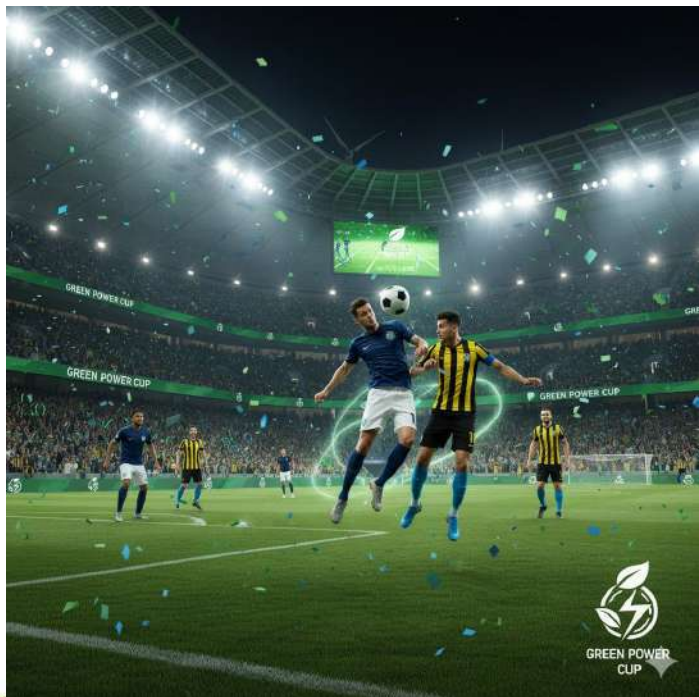


4. 行政施策とSORAZZO:環境価値の循環



おおみ株式会社

県内サッカーチーム主催試合のカーボンオフセット実証を実施済



- SORAZZO導入先からの環境価値拋出、
証書手配支援を弊社が担当
- 「スポーツチームと連携した県民の行動変容の促進」を目指す県施策にも一致
- 環境価値を創出した入居者をご招待
チームとの「絆」を形成
(全員が新規・ライトファン層)

SORAZZOと共に実現しましょう！





4. 行政施策とSORAZZO: 脱炭素推進

脱炭素先行地域にて一括受電方式採択例 (第5回、第6回)

再エネ導入のとり残された屋根ポテンシャル 活用策に

従来:

「集合住宅オーナーが太陽 光発電設備等、再エネを建物に導 入する場合、エントランス照明 や、エレベーターなどの **共用部のみの供給**にとどまっており、

建物 の持つ再エネ導入ポテンシャルを十分に発揮できているとは言えない状態 」

某自治体様
施策支援に着手

入居者メリット:

「再エネ導入とあわせてエネルギーマネジメントを行うことでコストメリットを生み出すこ とにより、入居している集合住宅の高圧受電、低圧受電に関わらず、

再エネを、市場の電力単価と同額以下で活用できる 」

「次世代のための学園都市型カーボンニュートラル～住みたい、働きたい、学びたいまち、東広島～」より抜粋



太陽光設置推奨 + 入居者自家消費住宅の立ち上がり
公営住宅でも「電力会社に売る」から「**入居者ファースト**」を

4. 行政施策とSORAZZO:地域通貨活用

- 電気料金支払に利用
- 利用者インセンティブを、
(電気代削減分) 地域通貨で還元

更なる域内決済を誘導

某自治体様と実証協議中



さいたま市みんなのアーバイ



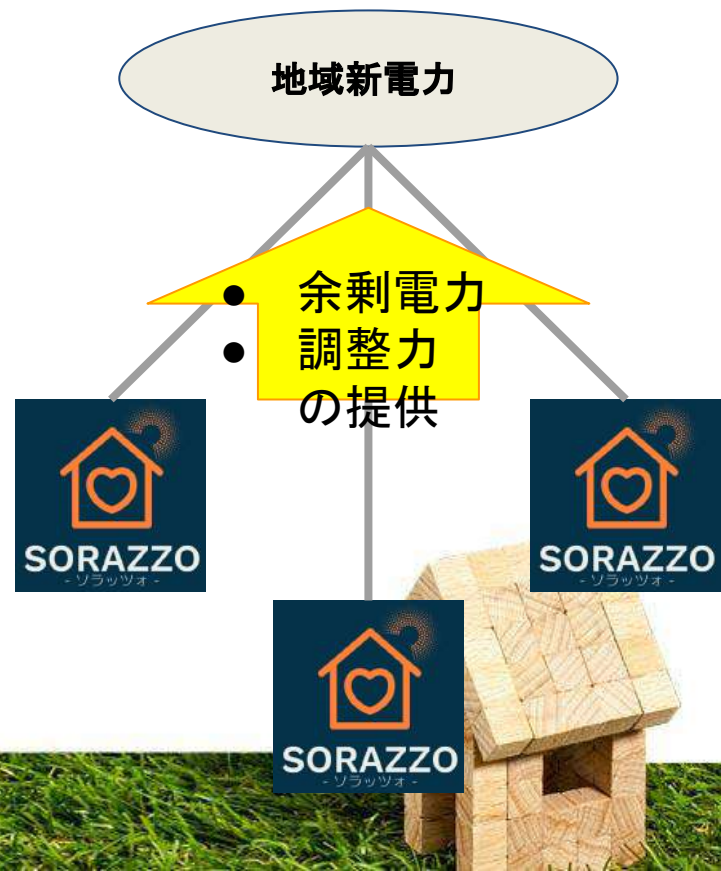
KIRAPAY



TODAPAY

4. 行政施策とSORAZZO: 地域新電力

1. 供給力確保として、**余剰電力を供給**
2. DR実施による**需給調整**
(域内再エネ拡充、卸市場依存低減)
3. 新電力自体が、棟内売電も可能



実績無。是非実証から！



6 まとめ：スーパー・シティプロジェクトと SORAZZO

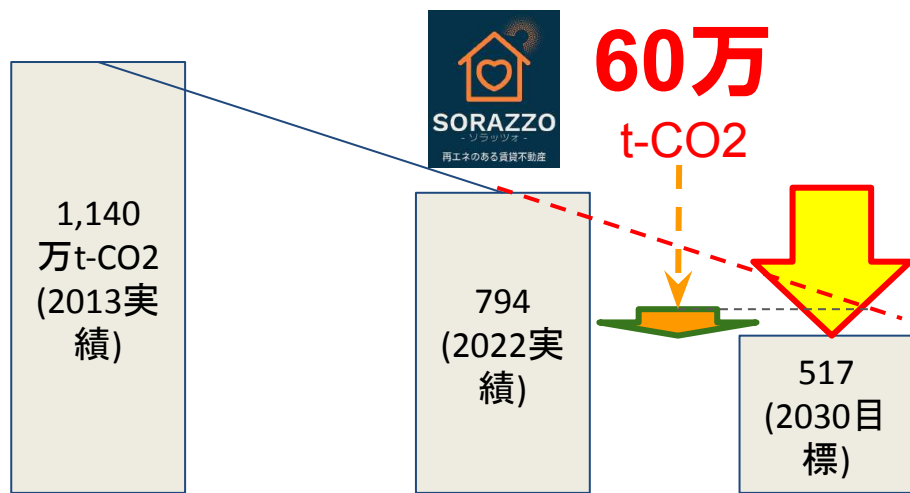
- ❑ 持続可能なまちづくりに役立つエネルギーの地産地消拡大を通じ、
- ❑ 創出された環境価値が、地域を結び、
- ❑ コンパクト・スマート・レジリエントに寄与しうる と自負します

エネルギー 地産地消	建物内で最大90%を超える自家消費を実現。 <u>「究極の地産地消」の手段</u> です。
コンパクト	集合型不動産自体にエネルギーを生み出し蓄える機能 を追加可能 エネルギー面で自立した小さなハブ拠点 の形成が可能
スマート	フルデジタルのデータ基盤 であり、環境価値の特定、計量、流通を実現 再エネ地産地消極大化に、エネルギー需給最適制御も準備 OK
レジリエント	集合型不動産1棟ごとに分散型エネルギーリソース拡充 1設備で、より多くの棟内入居者を支援



6 まとめ：県内エネルギー/経済収支とSORAZZO

①SORAZZOの拡充によりCO2排出量を削減。
更にはエネルギー自給率が向上し、依存率低減。



②

- 高い自家消費率
- 地域通貨活用
- 地域新電力連携
- により、
域内経済循環を誘発。
域際収支を改善



-14,060
億円/年

エネルギー経済収支（概算）
Energy trade balance

住民による、 ゼロカーボン住民まつり 是非やりませんか

ご清聴
ありがとうございました。



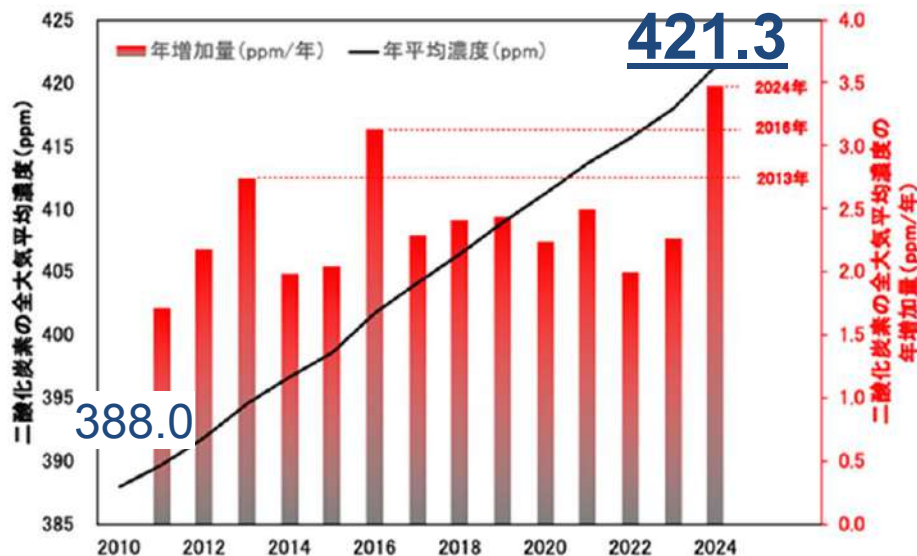


~Appendix~



4. SORAZZOの向こうに見える現状 ～世界は今～

温室効果ガスであるCO₂平均濃度は毎年上昇(2024年421.3ppm)
増加量が減少に転じていない



「地球温暖化の時代は終わり、
地球沸騰化の時代 が到来した」



地球全体の二酸化炭素濃度の年増加量が過去 14年間で最大に
～いぶき(GOSAT)による2024年の観測速報～ より





5. 埼玉と共に ～埼玉県の家計部門は今～

平成30年から令和5年にかけての増加分でも**10倍**の差

持家戸建

42.35%

借家集合

4.14%

6万戸

4

平成30年～
令和5年
増加戸数

*平成30年、令和5年住宅・土地統計調査より弊社作成





4. SORAZZOの優位性は？

参入者の少ない集合型不動産再エネ自家消費市場で、
重層的なモート(参入障壁)形成済

③関係性・
パートナー
＋
オープン
アプローチ

- ・建築
- ・太陽光
- ・DR事業者
- ・証書発行体
- ・サッカーチーム

②知見
データ基盤
＋
拡張性/
多様性

- ・環境価値
- ・制御機能
- ・新築/既築

①特許取得済
高自家消費率
システム

最低1基を
最大全室利用



囲い込み

新築のみ

戸数分の発電設備

他社

4. SORAZZOの優位性

高い設備効率・自家消費率

最低1基の太陽光発電設備を、
最大全室で利用可能

自家消費率92 %実績あり。

建物内自家消費でエネルギー近接を実現
エネルギー需給のコンパクト化



4. SORAZZOの優位性

卒FIT設備の維持活用も可能(収益回復)

売電下落を**最大8割回復**

既存脱炭素電源の有効活用に



4. SORAZZOの優位性

環境価値対応

高い自家消費率 = 環境価値増

グリーン電力証書 発行にも利用実績有

*証書による価値移転を要件とする補助事業に対応



2. 太陽光を入居者に売る・・・とは？ - 入居者 / 大家のメリット

双方にメリット。脱炭素推進で世界・社会にもメリット

大家さんのメリット



入居者のメリット

①さらなる 収益向上	<ul style="list-style-type: none">・卒FIT売価の回復・屋根の活用
②集客力 強化	<ul style="list-style-type: none">・脱炭素に寄与 できる賃貸・再エネが使える 賃貸・という選択肢の提供
③将来の 収益力	<ul style="list-style-type: none">・家賃は経年下落も、電気代は経年不問・売電込での売却価格設定

1. 脱炭素への参画という選択肢
2. 電気代が下がる

