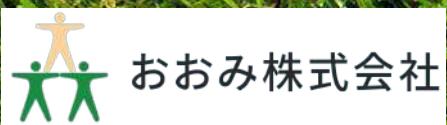


埼玉版スーパー・シティプロジェクト
共創チャレンジピッチ



～「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



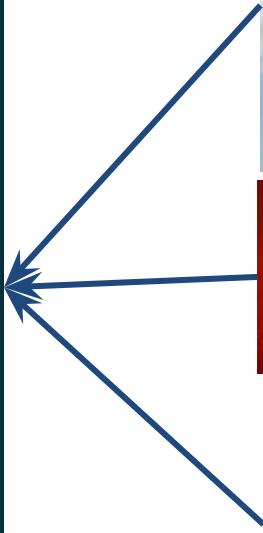
1. 弊社について

「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
- 渋沢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」**
(ソラッツオ)
- 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

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



**19
8.5**

【オーナーメリット】
より高く販売

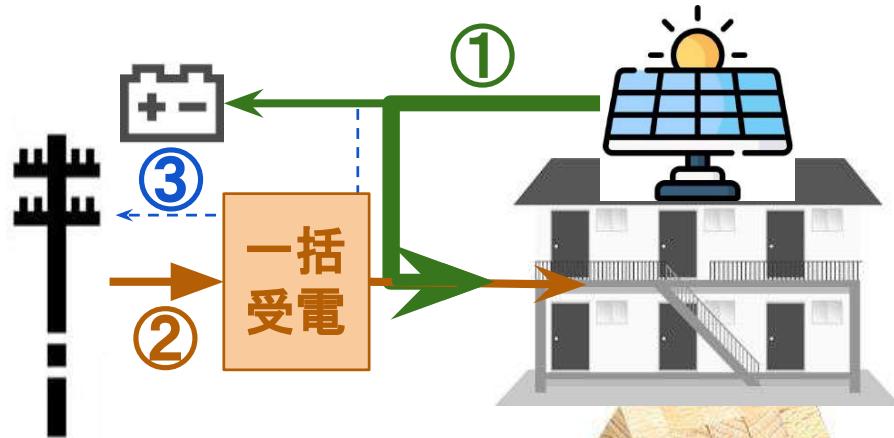
電力会社への販売



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

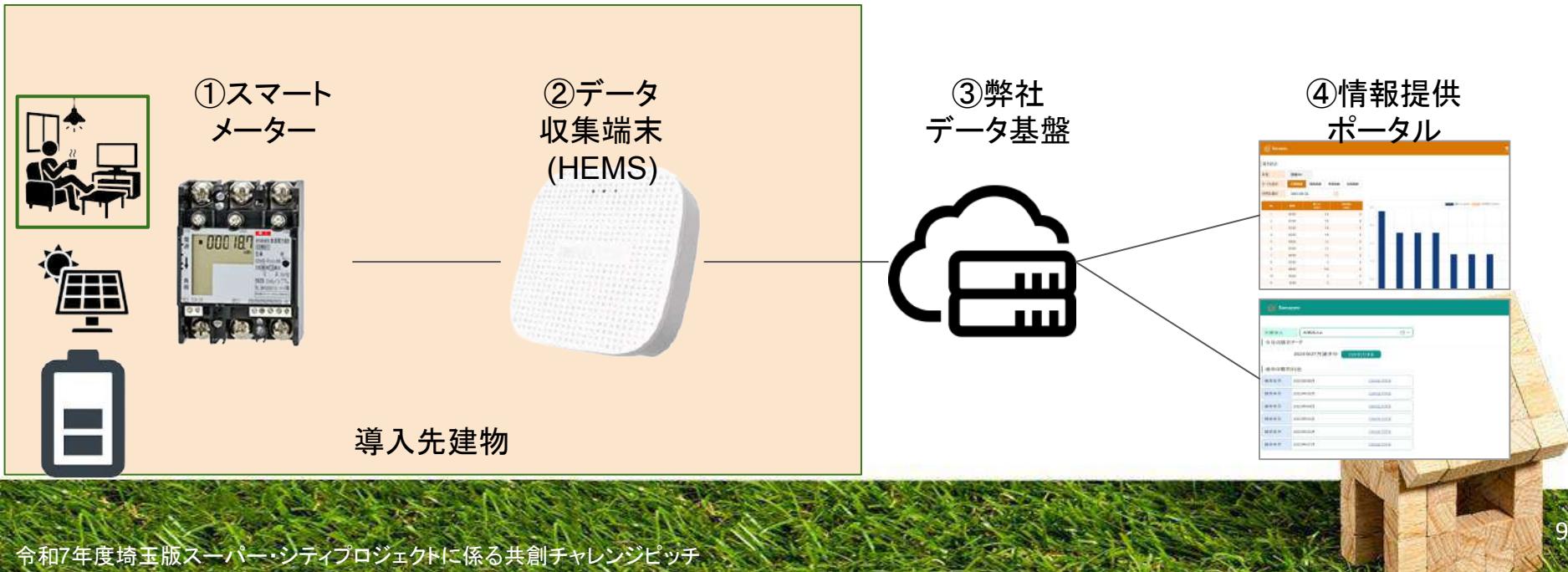


2. SORAZZOについて - データ基盤として

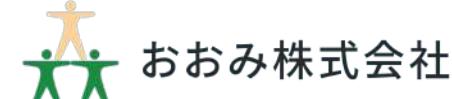


おおみ株式会社

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



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

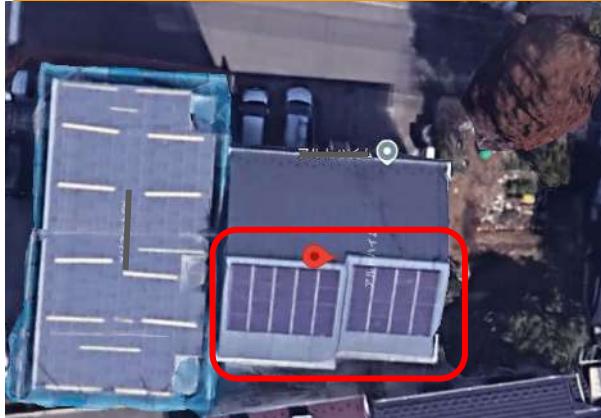


2. SORAZZOについて - 県内導入事例(一部)

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)



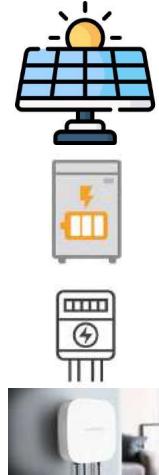
2. SORAZZOについて - 導入事例(詳細)



SORAZZO
-ソラッソ-
再エネのある賃貸不動産

1棟9室(単身)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
単身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



おおみ株式会社



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

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、

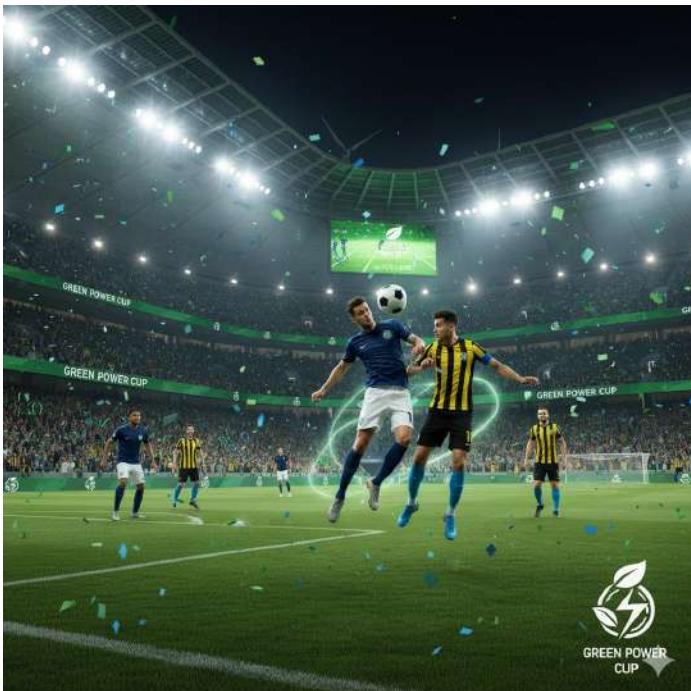
参加者が創出した
環境価値で、

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

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拠出、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тенシャルを十分に發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



4. 行政施策とSORAZZO: 公営住宅運営

**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**

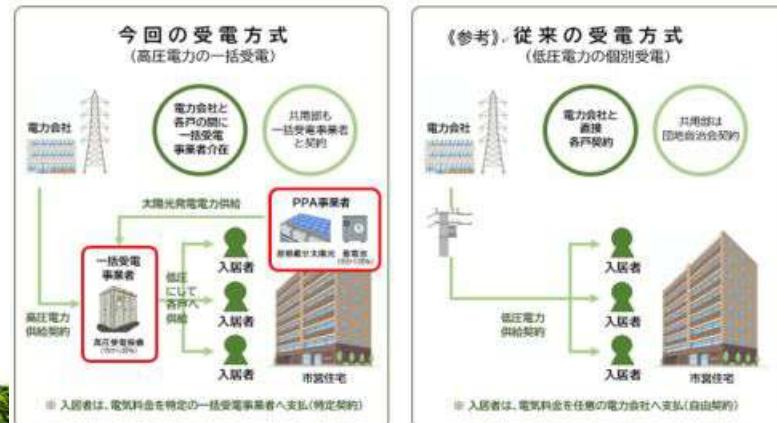
国土交通省 国住備第 511 号

「気候風土や高層等により合理的な再生可能エネルギーの活用が困難でやむを得ない場合等を除き、太陽光発電設備の設置(敷地内に設置した太陽光発電設備の活用も含む。)を行うこと。」

「公営住宅等整備基準について(技術的助言)」国住備第196号平成24年1月17日
最終改正令和4年4月1日国住備第511号

北九州市 永黒団地市営住宅

一括受電+PPAで建て替え



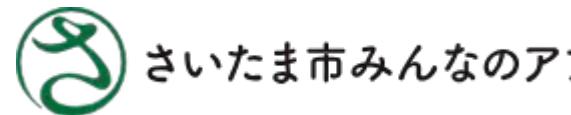
弊社実績ではございません

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





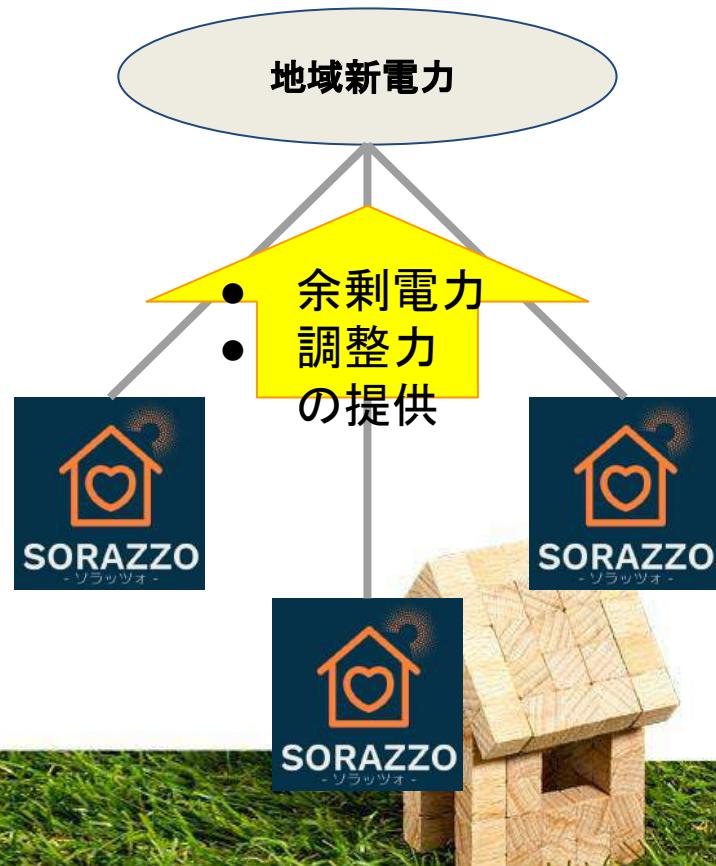
おおみ株式会社

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 자체が、棟内売電も可能



実績無。是非実証から！

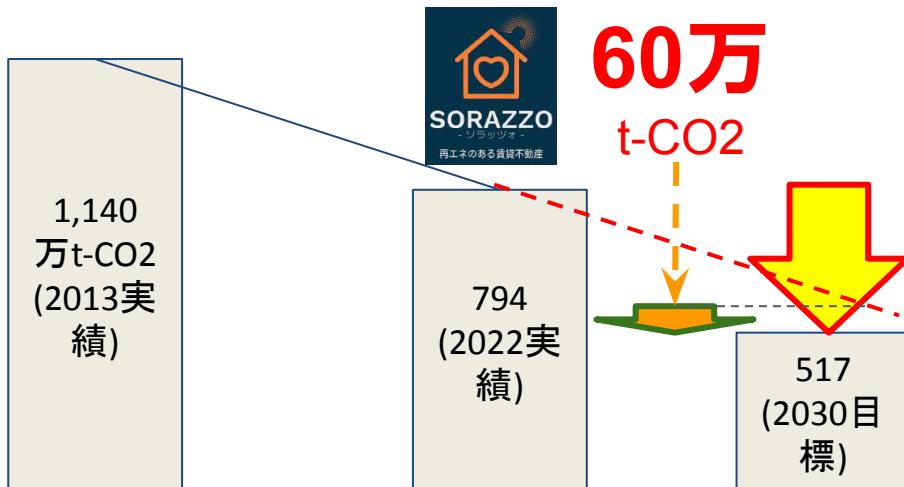
6 まとめ:スーパー・シティプロジェクトと SORAZZO

- 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



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



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

「地球温暖化の時代は終わり、
地球沸騰化の時代 が到來した」

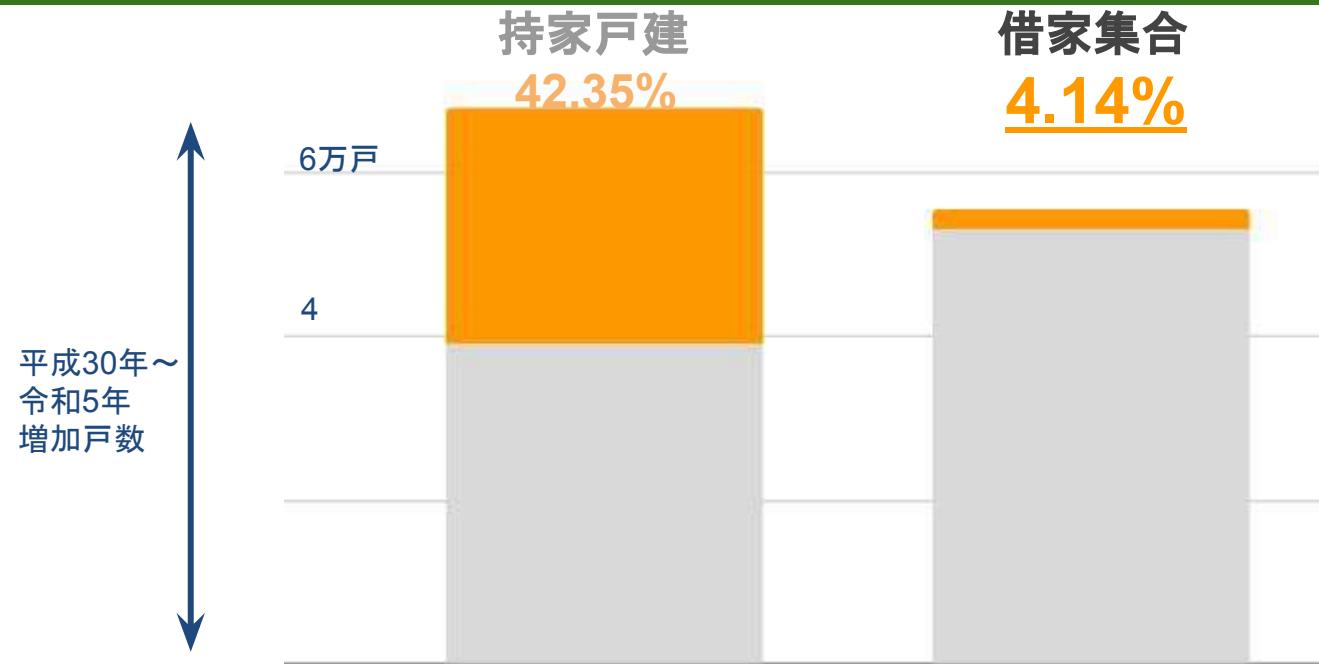




おおみ株式会社

5. 埼玉と共に ~埼玉県の家庭部門は今~

平成30年から令和5年にかけての増加分でも**10倍**の差



*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、
重層的なモード(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	・卒FIT売価の回復 ・屋根の活用
②集客力強化	・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	・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

