

# 地球温暖化対策実施状況報告書

2019年 7月 31日

（報告先）  
横浜市長

住所 東京都中央区八重洲1-4-16  
株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント  
氏名 代表取締役社長 城崎 好浩  
（法人の場合は、名称及び代表者の氏名）

横浜市生活環境の保全等に関する条例（以下「条例」という。）第144条第2項の規定により、次のとおり報告します。

## 1 地球温暖化対策事業者等の概要

事業者の氏名又は名称 （代表者の氏名）	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 代表取締役社長 城崎 好浩				
事業者の主たる 事業所の所在地	東京都中央区八重洲1-4-16				
主たる事業の業種	大分類	J 金融業・保険業			
	中分類	65 金融商品取引業、商品先物取引業			
該当する 事業者の要件	<input checked="" type="checkbox"/>	条例施行規則（以下「規則」という。）第89条第1項第1号該当事業者			
	<input type="checkbox"/>	規則第89条第1項第2号該当事業者			
	<input type="checkbox"/>	規則第89条第1項第3号該当事業者			
	<input type="checkbox"/>	地球温暖化対策事業者以外の事業者（任意提出事業者）			
	原油換算エネルギー使用量	1,542	kl	自動車の台数	台

## 2 計画期間及び実施年度

計画期間	2016	年度～	2018	年度	実施年度	2018	年度
------	------	-----	------	----	------	------	----

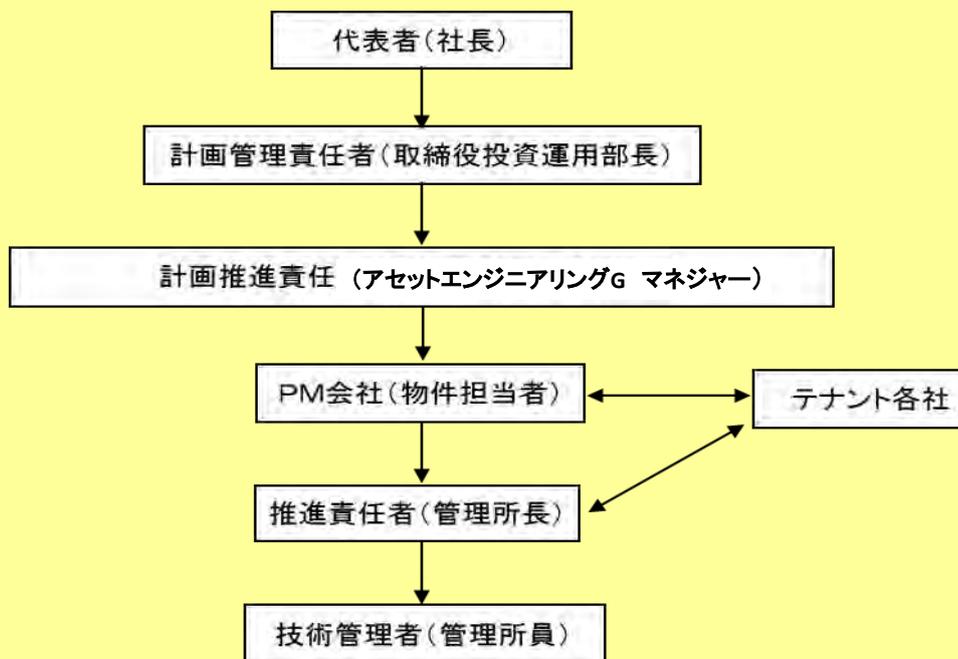
## 3 温室効果ガスの排出の抑制等を図るための基本方針

<p>【基本方針】</p> <p>①エネルギーを効率的に使用することにより、温室効果ガスの排出を抑制し、地球温暖化の進行を抑制する。</p> <p>②設備投資に関しても、費用対効果を勘案しながら省エネ機器の導入を進めていく。</p> <p>【主要なエネルギー使用設備の更新等の検討】</p> <p>①更新の対象となる主要なエネルギー使用設備 空調用設備</p> <p>②上記①の設備を選択した理由 費用対効果を勘案しながら温室効果ガスの排出を抑制するため</p> <p>③設備更新スケジュール</p> <ul style="list-style-type: none"><li>平成29年度東京建物横浜ビル地下1階空調改修、各階空調VAV整備実施予定</li><li>平成29年度JPR横浜日本大通りビル共用部排気ファン整備実施予定</li><li>平成28、29年度新横浜第二センタービル外調機更新、空調用熱源機器更新実施予定</li></ul>
--

4 推進体制

●アセットマネージャー(AM)・プロパティマネージャー(PM)会議  
アセットマネージャー、プロパティマネージャー及びビルメンテナンス会社による連絡会議などで代表者、計画管理責任者の指示事項を確認し、随時地球温暖化対策計画書に取り込み、施策の検討、効果の確認等を行う。

< 体制図 >



5 公表の方法等

ホームページ	アドレス	
窓口で閲覧	閲覧場所	(株)東京リアルティ・インベストメント・マネジメント
	所在地	東京都中央区八重洲1-4-16
	閲覧可能時間	午前9時から午後5時
冊子	冊子名	
	入手方法	
その他		

細則第38号様式（第2条第49号）  
（総括票）

6の1 温室効果ガスの排出の抑制に係る目標等の状況（第1号及び第2号該当事業者）

基準年度 (2015年度)	基準排出量	3,157	t-CO <sub>2</sub>				基準原単位	85.89	t-CO <sub>2</sub> /千m <sup>2</sup>
	調整後	3,157	t-CO <sub>2</sub>				目標原単位	83.31	t-CO <sub>2</sub> /千m <sup>2</sup>
目標年度 (2018年度)	目標排出量	3,062	t-CO <sub>2</sub>	削減率	3.0%	削減率	3.0%		
排出の抑制に係る目標の設定の考え方	毎年1%の削減を目標とする。 「テナント入居率により、総排出量の増減が影響を受けるため、排出原単位（延床面積×入居率）を設定した」								
事業者全体としての目標等	費用対効果を勘案しながら省エネ機器の導入を進めていく。								
第一年度 (2016年度)	排出量	3,127	t-CO <sub>2</sub>	削減率	1.0%	排出原単位	83.59	t-CO <sub>2</sub> /千m <sup>2</sup>	
	調整後	3,099	t-CO <sub>2</sub>	削減率	1.8%		削減率	2.7%	
目標等の達成状況及び説明	一部省エネ器具の導入等も行った結果、使用電力量は（2015年）5,408千kwh⇒（2016年）5,287千kwhに削減でき、排出原単位では基準年度に対して2.7%の削減ができた。								
第二年度 (2017年度)	排出量	3,013	t-CO <sub>2</sub>	削減率	4.6%	排出原単位	80.54	t-CO <sub>2</sub> /千m <sup>2</sup>	
	調整後	2,952	t-CO <sub>2</sub>	削減率	6.5%		削減率	6.2%	
目標等の達成状況及び説明	一部省エネ器具の導入等も行った結果、使用電力量は（2016年）5,287千kwh⇒（2017年）5,111千kwhに削減でき、排出原単位では基準年度に対して6.2%の削減ができた。								
第三年度 (2018年度)	排出量	3,048	t-CO <sub>2</sub>	削減率	3.5%	排出原単位	81.43	t-CO <sub>2</sub> /千m <sup>2</sup>	
	調整後	2,878	t-CO <sub>2</sub>	削減率	8.8%		削減率	5.2%	
目標等の達成状況及び説明	一部省エネ器具の導入等も行った結果、使用電力量は（2017年）5,111千kwh⇒（2018年）5,102千kwhに削減でき、排出原単位では基準年度に対して5.2%の削減ができた。								
計画期間全体の排出状況に関する説明	費用対効果を勘案しながら省エネ機器の導入を進めた。その結果、計画期間で排出量は3.5%の削減ができ、排出原単位では基準年度に対して5.2%の削減ができた。								

細則第38号様式（第2条第49号）  
（総括票）

6の2 温室効果ガスの排出の抑制に係る目標等の状況（第3号該当事業者）

基準年度 （年度）	基準排出量		t-CO <sub>2</sub>			基準原単位		t-CO <sub>2</sub> /
	調整後		t-CO <sub>2</sub>				t-CO <sub>2</sub> /	
目標年度 （年度）	目標排出量		t-CO <sub>2</sub>	削減率	%	目標原単位	削減率	%
排出の抑制に係る目標の設定の考え方								
事業者全体としての目標等								
第一年度 （年度）	排出量		t-CO <sub>2</sub>	削減率	%	排出原単位		t-CO <sub>2</sub> /
	調整後		t-CO <sub>2</sub>	削減率	%		削減率	%
目標等の達成状況及び説明								
第二年度 （年度）	排出量		t-CO <sub>2</sub>	削減率	%	排出原単位		t-CO <sub>2</sub> /
	調整後		t-CO <sub>2</sub>	削減率	%		削減率	%
目標等の達成状況及び説明								
第三年度 （年度）	排出量		t-CO <sub>2</sub>	削減率	%	排出原単位		t-CO <sub>2</sub> /
	調整後		t-CO <sub>2</sub>	削減率	%		削減率	%
目標等の達成状況及び説明								
計画期間全体の排出状況に関する説明								

細則第38号様式（第2条第49号）  
（総括票）

7 事業所等における温室効果ガスの排出状況

事業所等の規模 (原油換算エネルギー使用量)	基準年度		第一年度		第二年度		第三年度	
	事業所等の 数 (所)	排出量の 合計(t-CO <sub>2</sub> )						
3,000k l 以上								
1,500k l 以上 3,000k l 未満								
500k l 以上 1,500k l 未満	1	1,342	1	1,344	1	1,282	1	1,222
500k l 未満	3	1,815	3	1,783	3	1,731	3	1,826
合計	4	3,157	4	3,127	4	3,013	4	3,048

8 自動車における温室効果ガスの排出状況

自動車の区分	基準年度		第一年度		第二年度		第三年度	
	台数 (台)	排出量の 合計(t-CO <sub>2</sub> )						
普通貨物自動車								
小型貨物自動車								
大型バス								
マイクロバス								
乗用自動車								
合計								
低公害かつ低燃費な車の 導入割合 (%)		%		%		%		%

細則第38号様式（第2条第49号）  
（総括票）

9の1 重点対策の実施状況（第1号及び第2号該当事業者）

重点対策	実施状況の判断を行う単位	基準年度	第一年度					第二年度					第三年度									
			対策状況	実施済事業所数/対象事業所数	設備の種類、実施済設備数/対象設備数	完了予定年度(実施中、未実施の場合)	未実施・非該当の理由	実施状況	対策状況	実施済事業所数/対象事業所数	設備の種類、実施済設備数/対象設備数	完了予定年度(実施中、未実施の場合)	未実施・非該当の理由	実施状況	対策状況	実施済事業所数/対象事業所数	設備の種類、実施済設備数/対象設備数	完了予定年度(実施中、未実施の場合)	未実施・非該当の理由	実施状況		
第1号及び第2号該当事業者	1	推進体制の整備	事業者全体(市内分)	実施済	実施済	4/4	—	年度		実施済	4/4	—	年度		実施済	4/4	—	年度				
	2	主要なエネルギー使用設備の更新等の検討	事業者全体(市内分)	実施済	実施済	4/4	—	年度		実施済	4/4	—	年度		実施済	4/4	—	年度				
	3	機器管理台帳の整備	事業者全体(市内分)	実施中	実施中	0/4	—	2018年度		管理台帳の作成中	実施中	2/4	—	2018年度		管理台帳の作成中 横浜、日本大通り	実施済	4/4	—	年度		管理台帳作成済み
	4	照明設備の運用管理	事業者全体(市内分)	実施中	実施中	0/4	—	2018年度		消灯実施 管理台帳の作成中	実施中	2/4	—	2018年度		センサー連動で消灯 管理台帳の作成中 横浜、日本大通り	実施済	4/4	—	年度		管理台帳作成 共用部LED化実施
	5	エネルギー使用量の把握	個別票対象事業所	実施中	実施中	0/1	—	2018年度		エネルギーの使用フロー作成中	実施中	0/1	—	2018年度		エネルギーの使用フロー作成中	実施済	1/1	—	年度		エネルギー管理台帳作成
	6	各種図面の整備	個別票対象事業所	非該当	実施済	1/1	—	年度		竣工図に記載あり	実施済	1/1	—	年度		竣工図に記載あり	実施済	1/1	—	年度		
	7	外気導入量の適正管理	個別票対象事業所	実施中	実施中	0/1	—	2018年度		空気環境測定あり	実施済	1/1	—	年度		2ヵ月毎に空気環境測定実施、記録あり	実施済	1/1	—	年度		
	8	フィルター等の清掃	個別票対象事業所	実施済	実施済	1/1	—	年度			実施済	1/1	—	年度			実施済	1/1	—	年度		
	9	ポンプ、ファン及びブロワーの適正な流量管理	個別票対象事業所	実施中	実施中	0/1	—	2018年度		管理方法の策定中	実施中	0/1	—	2018年度		管理方法の策定中	実施済	1/1	—	年度		管理方法策定済み
	10	変圧器の需要率管理、効率管理	個別票対象事業所	実施中	実施中	0/1	—	2018年度		管理台帳の作成中	実施中	0/1	—	2018年度		管理台帳の作成中	実施済	1/1	—	年度		管理方法策定済み
	11	室内温度の適正管理	事業所	実施中	実施中	0/3	—	2018年度		計測化できる見込みとなった。事業所はオフィス専らテナント管理。その他の事業所は管理方法の策定中	実施中	0/3	—	2018年度		計測化できる見込みとなった。事業所はオフィス専らテナント管理。その他の事業所は管理方法の策定中	実施済	3/3	—	年度		管理方法策定済み
	12	地下駐車場の換気管理	事業所	非該当	非該当	/	—	年度		地下駐車場なし	非該当	/	—	年度		地下駐車場なし	非該当	/	—	年度		地下駐車場なし
	13	照明設備の高効率化	事業所	実施中	実施中	0/4	—	2018年度		共用部の一部はLED化実施	実施中	2/4	—	2018年度		共用部の一部はLED化実施 専らテナントの一部はLED化実施	実施済	4/4	—	年度		共用部LED実施
	14	事務所機器の待機電力管理	事業所	実施中	実施中	0/4	—	2018年度		運用方法策定中	実施中	1/4	—	2018年度		運用方法策定中 横浜ビルは節電啓蒙あり	実施済	4/4	—	年度		PC、プリンターのパワー制御モード設定済み
	15	機器性能管理	設備	実施中	実施中	(設備の種類) 冷温水発生器*冷 凍機	0/2	2018年度		効率を示す資料作成中	実施中	(設備の種類) 冷温水発生器*冷 凍機	0/2	2018年度		効率を示す資料作成中	実施済	(設備の種類) 冷温水発生器*冷 凍機	2/2	年度		効率を示す資料作成済み
	16	冷凍機の冷水出口温度管理	設備	実施中	実施中	(設備の種類) 冷温水発生器*冷 凍機	0/2	2018年度		管理方法の策定中	実施中	(設備の種類) 冷温水発生器*冷 凍機	1/2	2018年度		横浜ビルで実施	実施済	(設備の種類) 冷温水発生器*冷 凍機	2/2	年度		温度管理実施済み
	17	燃焼設備の空気比管理	設備	非該当	非該当	(設備の種類)	/	年度		管理組合が管理しているため	非該当	(設備の種類)	/	年度		管理組合が管理しているため	非該当	(設備の種類)	/	年度		管理組合が管理しているため
	18	排出ガス温度の管理	設備	非該当	非該当	(設備の種類)	/	年度		管理組合が管理しているため	非該当	(設備の種類)	/	年度		管理組合が管理しているため	非該当	(設備の種類)	/	年度		管理組合が管理しているため
	19	蒸気配管のバルブ等の保温	設備	非該当	非該当	(設備の種類)	/	年度		管理組合が管理しているため	非該当	(設備の種類)	/	年度		管理組合が管理しているため	非該当	(設備の種類)	/	年度		管理組合が管理しているため
	20	工業炉表面の断熱強化	設備	非該当	非該当	(設備の種類)	/	年度		全てオフィスの為、工業炉設備は無し	非該当	(設備の種類)	/	年度		全てオフィスの為、工業炉設備は無し	非該当	(設備の種類)	/	年度		全てオフィスの為、工業炉設備は無し
	21	コンプレッサの吐出圧の適正化	設備	非該当	非該当	(設備の種類)	/	年度		コンプレッサ設備なし	非該当	(設備の種類)	/	年度		コンプレッサ設備なし	非該当	(設備の種類)	/	年度		コンプレッサ設備なし
	22	コンプレッサの吸気管理	設備	非該当	非該当	(設備の種類)	/	年度		コンプレッサ設備なし	非該当	(設備の種類)	/	年度		コンプレッサ設備なし	非該当	(設備の種類)	/	年度		コンプレッサ設備なし

9の2 重点対策の実施状況（第3号該当事業者）

重点対策	実施状況の判断を行う単位	基準年度	第一年度					第二年度					第三年度										
			対策状況	実施済事業所数/対象事業所数	実施済車両台数/対象車両台数	完了予定年度(実施中、未実施の場合)	未実施・非該当の理由	実施状況	対策状況	実施済事業所数/対象事業所数	実施済車両台数/対象車両台数	完了予定年度(実施中、未実施の場合)	未実施・非該当の理由	実施状況	対策状況	実施済事業所数/対象事業所数	実施済車両台数/対象車両台数	完了予定年度(実施中、未実施の場合)	未実施・非該当の理由	実施状況			
第3号該当事業者	23	推進体制の整備	事業者全体(市内分)	/	—	年度			/	—	年度			/	—	年度			/	—	年度		
	24	自動車の適正な使用管理	事業者全体(市内分)	—	/	年度			—	/	年度			—	/	年度			—	/	年度		
	25	エネルギー使用量等に関するデータの管理	事業者全体(市内分)	—	/	年度			—	/	年度			—	/	年度			—	/	年度		
	26	エコドライブ推進体制の整備	事業者全体(市内分)	/	—	年度			/	—	年度			/	—	年度			/	—	年度		
	27	自動車の適正な維持管理	事業者全体(市内分)	/	—	年度			/	—	年度			/	—	年度			/	—	年度		

10 目標対策及び事業者の発意による対策の実施状況

- （注意事項） ・対策の効果が重複して計上されない様にご注意ください。  
 ・燃料・熱・電気等の使用量は、一年間での値に換算して記入してください。  
 ・記載欄が不足する場合は、横浜市へご連絡ください。

		削減量合計 事業者総排出量		事業者総排出量 (t-CO2)		CO2排出量合計① (t-CO2)		CO2排出量合計② (t-CO2)		削減量合計 (t-CO2)					
		3.89 %		3,048		419.0		300.5		119					
連番	具体的な対策	事業所名	対策の実施年度 (西暦)	実施前				実施後				削減量 □(t-CO2)	投資金額		
				実施前の運用状況/設備状況	燃料・熱・電気等の使用量			CO2排出量 (t-CO2)	実施後の運用状況/設備状況	燃料・熱・電気等の使用量				CO2排出量 (t-CO2)	
					種別	使用量	単位			種別	使用量				単位
1	共用部の照明を高効率LED光源とした	東京建物横浜ビル	2017	7階共用部で蛍光管を使用していた。26台	昼間買電	4,100	kWh	2.1	7.6W LEDダウンライトを導入	昼間買電	1,500	kWh	0.8	1.3	7,000 千円
2	照明を高効率LED光源に転換した。	JPR横浜日本大通ビル	2015	エントランスでFLダウンライト24台	昼間買電	3,456	kWh	1.8	7.9W LEDダウンライトを導入	昼間買電	1,138	kWh	0.6	1.2	640 千円
3	照明を高効率LED光源に転換した。	JPR横浜日本大通ビル	2017	2、3階専有部で蛍光管を使用していた。170台	昼間買電	72	千kWh	36.8	直管型LEDライトを導入明るさセンサー付き	昼間買電	27	千kWh	13.8	23.0	7,500 千円
4	老朽化したEHPを高効率EHPに更新し省エネを実現	新横浜第二センタービル	2012	平成年に導入したEHPを使用冷却能力（合計）230kW	昼間買電	636	千kWh	325.6	高効率EHPを導入し省エネを実現冷却能力（合計）245kW	昼間買電	517	千kWh	264.7	60.9	64,000 千円
5	地下1階飲食店舗の老朽化した水冷パッケージ空調を高効率水冷パッケージ空調に更新し省エネを実現	東京建物横浜ビル	2017	1999年製、2001年製、2004年製、2006年製水冷パッケージを使用冷却能力（合計）90kW	昼間買電	15	千kWh	7.7	高効率水冷パッケージ空調を導入し省エネを実現冷却能力（合計）95kW	夜間買電	11	千kWh	5.5	2.2	17,500 千円

連番	具体的な対策	事業所名	対策の実施年度 (西暦)	実施前				実施後				削減量 □(t-CO2)	投資金額		
				実施前の運用状況/設備状況	燃料・熱・電気等の使用量			CO2排出量 (t-CO2)	実施後の運用状況/設備状況	燃料・熱・電気等の使用量				CO2排出量 (t-CO2)	
					種別	使用量	単位			種別	使用量				単位
6	共用部の照明を高効率LED光源とした	東京建物横浜ビル	2018	2~6、8、9階共用部で蛍光管を使用していた。26台 x 7フロア	昼間買電	28,700	kWh	14.7	7.6W LEDダウンライトを導入	昼間買電	10,500	kWh	5.4	9.3	7,000 千円
7	共用部の照明を高効率LED光源とした	新横浜第二センタービル	2018	共用部で蛍光管を使用していた。392台	昼間買電	45,600	kWh	23.3	直管型LEDライトを導入	昼間買電	13,600	kWh	7.0	16.4	9,750 千円
8	専有部の照明を高効率LED光源とした	ゆめおおおか	2018	20階7、8号室FLをLEDに更新48台	昼間買電	13,800	kWh	7.1	直管型LEDライトを導入	昼間買電	5,660	kWh	2.9	4.2	700 千円
															千円
															千円
															千円

細則第38号様式（第2条第49号）  
（総括票）

11 再生可能エネルギー利用設備等の導入状況

番号	設備機器の種類	導入年度	性能等	備考
1	LED照明	2017年度	7.6wのLEDダウンライト	2,600kwh/年 削減
2	LED照明	2015年度	7.9wのLEDダウンライト	2,318kwh/年 削減
3	LED照明	2017年度	26.8wの直管LED照明	45,000kwh/年 削減
4		年度		
5		年度		

12 クレジット等に関する取組状況

番号	種類	年度	オフセット対象範囲	特定温室効果ガス換算量	備考
1	電気の使用	2018年度	横浜市内事業所	170	東京電力エナジーパートナー、丸紅新電力
2		年度			
3		年度			
4		年度			
5		年度			

13 その他の地球温暖化を防止する対策の実施状況

基準年度までの対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>横浜日本大通ビルで、各階誘導灯の高輝度器具への更新を実施。</li> <li>新横浜第2センタービルで階段、トイレ、湯沸室の照明に人感センサーを設置した。</li> <li>東京建物横浜ビルで一部PAC空調機の更新、高効率照明への更新を実施した。</li> <li>横浜日本大通ビルで、1階風除室、吹き抜け部照明をLED照明へ更新を実施した。</li> <li>東京建物横浜ビルで、1階エントランス照明をLED照明へ更新を実施した。</li> </ul>
計画期間内に実施する対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成29年度東京建物横浜ビル地下1階空調改修、各階空調VAV整備実施予定</li> <li>平成29年度JPR横浜日本大通りビル共用部排気ファン整備実施予定</li> <li>平成28、29年度新横浜第2センタービル外調機更新、空調用熱源機器更新実施予定</li> </ul>
第一年度実績	特になし
第二年度実績	<ul style="list-style-type: none"> <li>トイレ改修時に節水器具を導入</li> <li>ゴミの分別回収を行い、リサイクル率アップ</li> <li>屋上緑化の実施</li> <li>トイレトーパー、コピー用紙に再生紙利用の推奨</li> </ul>
第三年度実績	<ul style="list-style-type: none"> <li>トイレ改修時に節水器具を導入</li> <li>ゴミの分別回収を行い、リサイクル率アップ</li> <li>屋上緑化の実施</li> <li>トイレトーパー、コピー用紙に再生紙利用の推奨</li> </ul>

14 実施状況等に対する自己評価

エネルギーの効率的使用及び設備の省エネ機器への更新により、温室効果ガスの削減に努めていく。  
設備更新により、排出量を削減することができた。