

地球温暖化対策実施状況報告書

2019年 7月 29日

（報告先）
横浜市長

住所 東京都千代田区内幸町二丁目1番6号

氏名 ケネディクス・オフィス投資法人
執行役員 竹田 治朗

（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）	ケネディクス・オフィス投資法人 執行役員 竹田治朗				
事業者の主たる 事業所の所在地	東京都千代田区内幸町二丁目1番6号				
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	1,792	kl	自動車の台数	台

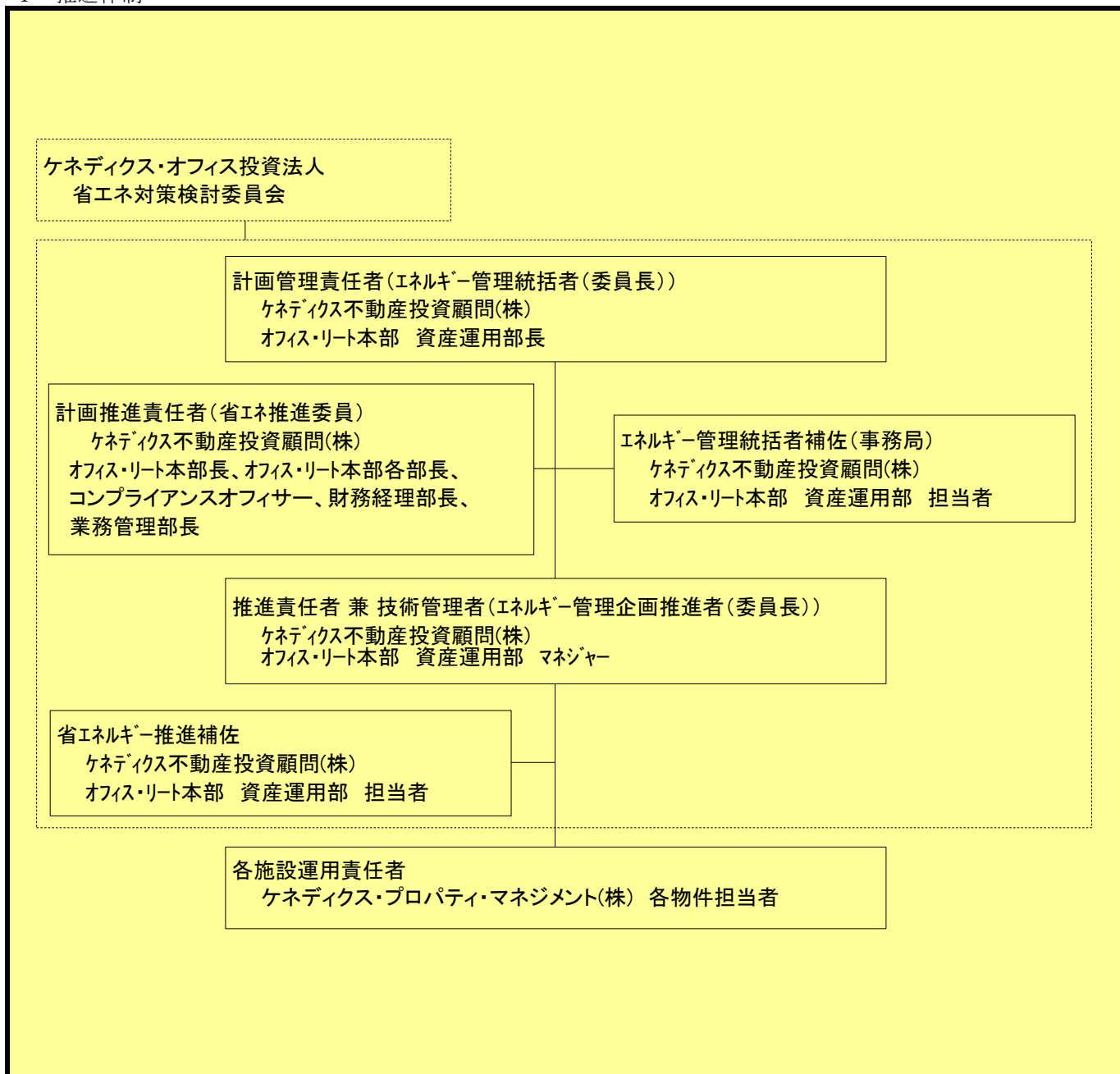
2 計画期間及び実施年度

計 画 期 間	2017	年度 ~	2019	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] 当社は、地球環境保全に積極的に取り組み、次世代へ継承していくことが重要な責務であると認識し地域社会の発展に貢献し、エネルギーの使用の合理化および温室効果ガスの排出低減を図るため、省エネルギーの目標と実績の対比、問題点とその対策方法の確認およびその他省エネ推進に関する事項を議題とした省エネ対策検討委員会を定期的に開催しており、今後も継続的に行う。また、各物件のプロパティマネジメント会社、ビルマネジメント会社と連携し、環境の保全（温室効果ガス排出抑制）に努める。</p> <p>[主要なエネルギー使用設備の更新等の検討] ①更新の対象となる主要なエネルギー使用設備 共用部の照明LED化、エレベーター更新。 ②上記①の設備を選択した理由 以前より共用部照明設備のLED化を継続して進めており、残る照明設備をLED化することで、省エネおよび低炭素化を推進していく。またエレベーター更新に関しては、老朽化・修理部品の供給停止に伴い計画的に更新していくことで、エネルギー使用の合理化を図る。 ③設備更新スケジュール 中長期的に未更新物件の照明設備のLED化工事（2020年度）、エレベーター更新（2019年度）を実施する。</p>
--

4 推進体制



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	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 オフィス・リート本部
	所在地	東京都千代田区内幸町2-1-6 日比谷パークフロント
	閲覧可能時間	10:00～16:00
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 (2016年度)	基準排出量	3,364	t-CO ₂			基準原単位		t-CO ₂ /	
	調整後	3,335	t-CO ₂			目標原単位		t-CO ₂ /	
目標年度 (2019年度)	目標排出量	3,263	t-CO ₂	削減率	3.0 %	削減率		%	
排出の抑制に係る目標の設定の考え方	<p>省エネ法では、原油換算したエネルギー総使用量において総稼働床面積を母数に、エネルギーの使用に係る原単位を設定し、原単位が目標ラインを5年度間の平均で99%を下回る目標を掲げている。</p> <p>地球温暖化対策計画においても年間1% (33.6 t-CO₂) を排出削減量とし、計画期間中（3年間）での削減率として3%を目標値として設定した。</p>								
事業者全体としての目標等									
第一年度 (2017年度)	排出量	3,219	t-CO ₂	削減率	4.3 %	排出原単位		t-CO ₂ /	
	調整後	3,136	t-CO ₂	削減率	6.0 %		削減率		%
目標等の達成状況及び説明	<p>物件売却による影響もありますが、KDX横浜ビルやKDX横浜西口ビルで共用部照明のLED化工事を実施しており、省エネ対策工事の効果が表れたものと思慮いたします。</p>								
第二年度 (2018年度)	排出量	3,497	t-CO ₂	削減率	▲ 4.0 %	排出原単位		t-CO ₂ /	
	調整後	3,418	t-CO ₂	削減率	▲ 2.5 %		削減率		%
目標等の達成状況及び説明	<p>KDX横浜関内ビル（旧名称：JNビル）は、年度途中に取得のためエネルギー使用量も1年間分に満たなかったが、2018年度は通期でのエネルギー使用量との対比であるため、単純増となる。</p>								
第三年度 (年度)	排出量		t-CO ₂	削減率	%	排出原単位		t-CO ₂ /	
	調整後		t-CO ₂	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）

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 ₂			基準原単位		t-CO ₂ /
	調整後		t-CO ₂				t-CO ₂ /	
目標年度 （年度）	目標排出量		t-CO ₂	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 ₂	削減率	%	排出原単位		t-CO ₂ /
	調整後		t-CO ₂	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 ₂	削減率	%	排出原単位		t-CO ₂ /
	調整後		t-CO ₂	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 ₂	削減率	%	排出原単位		t-CO ₂ /
	調整後		t-CO ₂	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 ₂)	事業所等の 数(所)	排出量の 合計(t-CO ₂)	事業所等の 数(所)	排出量の 合計(t-CO ₂)	事業所等の 数(所)	排出量の 合計(t-CO ₂)
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	1,041	1	1,013	1	1,041		
500k l 未満	5	2,323	6	2,206	4	2,456		
合計	6	3,364	7	3,219	5	3,497		

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 ₂)	台数(台)	排出量の 合計(t-CO ₂)	台数(台)	排出量の 合計(t-CO ₂)	台数(台)	排出量の 合計(t-CO ₂)
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	7/7	—	年度			実施済	5/5	—	年度			/	—	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	7/7	—	年度			実施済	5/5	—	年度			/	—	年度		
	3 機器管理台帳の整備	事業者全体(市内分)	実施済	実施済	7/7	—	年度			実施済	5/5	—	年度			/	—	年度		
	4 照明設備の運用管理	事業者全体(市内分)	実施済	実施済	7/7	—	年度			実施済	5/5	—	年度			/	—	年度		
	5 エネルギー使用量の把握	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			/	—	年度		
	6 各種図面の整備	個別票対象事業所	非該当	非該当	/	—	年度	該当設備なし		非該当	/	—	年度	該当設備なし		/	—	年度		
	7 外気導入量の適正管理	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			/	—	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			/	—	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	非該当	非該当	/	—	年度	該当設備なし		非該当	/	—	年度	該当設備なし		/	—	年度		
	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	—	2021年度		需要率・負荷率の計測方法を検証中計測方法が定まっていたため完了予定年度を延長	実施中	0/1	—	2021年度		需要率・負荷率の計測方法を検証中計測方法が定まっていたため完了予定年度を延長	/	—	年度		
	11 室内温度の適正管理	事業所	実施済	実施済	7/7	—	年度			実施済	5/5	—	年度			/	—	年度		
	12 地下駐車場の換気管理	事業所	非該当	非該当	/	—	年度	機械式駐車場のみ		非該当	/	—	年度	機械式駐車場のみ		/	—	年度		
	13 照明設備の高効率化	事業所	実施中	実施中	6/7	—	2018年度	本年度に新規取得した物件のため	計画していた2物件については本年度実施済。新規物件については、2018年10月に実施予定	実施済	5/5	—	年度		計画的に実施	/	—	年度		
	14 事務所機器の待機電力管理	事業所	非該当	非該当	/	—	年度	専用部はテナント管理		非該当	/	—	年度	専用部はテナント管理		/	—	年度		
	15 機器性能管理	設備	非該当	非該当	(設備の種類) /	—	年度	該当設備なし		非該当	(設備の種類) /	—	年度	該当設備なし		(設備の種類) /	—	年度		
	16 冷凍機の冷水出口温度管理	設備	非該当	非該当	(設備の種類) /	—	年度	該当設備なし		非該当	(設備の種類) /	—	年度	該当設備なし		(設備の種類) /	—	年度		
	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	該当設備なし		非該当	(設備の種類) /	—	年度	該当設備なし		(設備の種類) /	—	年度		
	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	該当設備なし		非該当	(設備の種類) /	—	年度	該当設備なし		(設備の種類) /	—	年度		
	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	該当設備なし		非該当	(設備の種類) /	—	年度	該当設備なし		(設備の種類) /	—	年度		
	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	該当設備なし		非該当	(設備の種類) /	—	年度	該当設備なし		(設備の種類) /	—	年度		
	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	該当設備なし		非該当	(設備の種類) /	—	年度	該当設備なし		(設備の種類) /	—	年度		
	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	該当設備なし		非該当	(設備の種類) /	—	年度	該当設備なし		(設備の種類) /	—	年度		

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				
	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				
	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				
	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				
	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				

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)			
		2.50 %		3,497		140.2		52.7				87			
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	共用部照明のLED化	KDX横浜ビル	2017	FLR40 (92台)、FL20 (1台)、FL10 (1台)、IL60 (1台)、FDL27 (7台)、水銀灯400 (8台)、電球40W (18台)	上記以外の買電	38,568	k Wh	19.7	LEEM-40403N-01 (28台)、LEEM-40203N-01 (36台)、LEEM-20323N-01 (8台)、LEEU-1003N-01 (5台)、LEEM-20083N-01 (1台)、LEDH82581N-LC (1台)、LEDH82182PW-LD (1台)、LDM20SSN/10/10-01 (11台)、LDF5L-H-GX53/500 (1台)、LEDG87912L(K)-LS (2台)、LDS57N-G-E39 (8台)、LDT10L-G/S (18台)	上記以外の買電	6,913	k Wh	3.5	16.2	3,300 千円
2	共用部照明のLED化	KDX横浜西口ビル	2017	FLR40 (110台)、FL20 (60台)、FL10 (1台)、IL60 (5台)、EPD10 (123台)、EPD15 (9台)	上記以外の買電	23,053	k Wh	11.8	LEEM-40403N-01 (12台)、LEEM-40203N-01 (85台)、LEEM-20163N-01 (9台)、LEEM-20083N-01 (38台)、LDM20SSN/10/10-01 (5台)、LDA4L-G-E17/S/40W (1台)、LDA4L-H-E17/S/40W (123台)、LDF5L-H-GX53/500 (9台)、FBK-10601N-LS17 (1台)、LDA7N-G/60W (4台)	上記以外の買電	7,171	k Wh	3.7	8.1	2,800 千円
3	共用部照明のLED化	KDX横浜関内ビル	2018	FL20 [7台]、FCL20 [13台]、FHF24 [1台]、FHF54 [179台]、FHF82 [6台]、FHP45 [4台]、FHT16 [277台]、FHT32 [171台]、FL40 [68台]、HF16 [157台]、HF32 [122台]、IL40 [12台]、IL32 [6台]、誘導灯B級BL型 [98台]、誘導灯C級 [4台]、避難タラップ [13台]	上記以外の買電	127,546	k Wh	65.3	EL-0/02/2(06130 AIN [14台]、EL-000/1(06110 AIN [188台]、EL-000/1(06130 AIN [107台]、EL-000/1(06110 AIN [66台]、EL-002/2(15110 AIN [107台]、EL-002/2(16130 AIN [19台]、EL-02022L/3K [107台]、EL-075201A/N ABE-SP [4台]、EL-1FV2051 IBS [1台]、EL-1FV2101 AIN [2台]、EL-1FV4111/2 AIN [63台]、EL-W030600 AIN [13台]、EL-W01/3(15130 AIN [6台]、FA20312LE1 [5台]、FA20308LE1 [13台]、MY-B440330/L AHTN [179台]、MY-B470333/N AHTN [1台]、MY-0470364/N AHTN [19台]、MY-B430330/N AHTN [34台]、MY-L210330/L AHTN [157台]、MY-L430330/L AHTN [29台]、MY-L430330/N AHTN [16台]、MY-L430330/N AHTN [15台]、MY-Y430332/N AHTN [4台]、MY-Y430333/N AHTN [1台]、MY-Y430332/N AHTN [9台]、MY-Y470331/N AHTN [2台]、MY-Y965330/L AHTN [9台]、MY-W470231A/N AHTN [1台]、MY-WL208030/N AHTN [5台]、MY-WL20430/N AHTN [5台]、NUR630308 IEL [5台]、KSH2911A IEL [24台]、KSH2922A IEL [25台]、KSH2951B IEL [14台]、KSH2962B IEL [3台]、KYH2951B IEL [3台]、LDA4L-G-E17/40/S-PS [4台]	上記以外の買電	56,591	k Wh	29.0	36.3	22,000 千円
4	専有部 (1.2.7F)照明のLED化	KDX新横浜ビル	2018	FLR40S×1灯用 [22台]、FLR40S×2灯用 [216台]、	上記以外の買電	84,657	k Wh	43.3	NSR84R9/NNL4200ENZLE9 [22台]、NSR84R9/NNL4500ENZLE9 [216台]	上記以外の買電	32,318	k Wh	16.5	26.8	9,100 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照明への更新	2011年度	共用部ダウンライト照明92台をLED照明に更新	東伸24ビル
2	LED照明への更新	2012年度	FHT35Wを含む共用部ダウンライト等照明298台をLED19.2Wなどに更新	KDX新横浜ビル 削減率52.9%
3	LED照明への更新	2016年度	FWL27Wを含む共用部照明1011台をLED19.8Wなどに更新	KDX横浜ビル 削減率61.5%
4	LED照明への更新	2015年度	FHT32Wを含む共用部ダウンライト等照明244台をLED13.3Wなどに更新	KDX横浜西口ビル 削減率74.6%
5	LED照明への更新	2015年度	FL15Wを含む共用部照明242台をLED2.7Wなどに更新	KDX新横浜214ビル 削減率71.6%

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	79 [t-CO2]	昭和シェル石油(株), 丸紅新電力(株), オリックス(株)
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"> ・廃棄物のリサイクル分別の実施。 ・夏期暖房便座の使用停止。
計画期間内に実施する対策	<ul style="list-style-type: none"> ・前途基準年月までの対策を継続する。
第一年度実績	<ul style="list-style-type: none"> ・テナントビル共用部の照明設備の更新（LED化）。（KDX横浜ビル、KDX横浜西口ビル）
第二年度実績	<ul style="list-style-type: none"> ・テナントビル専有部の照明設備の更新（LED化）。（KDX新横浜ビル、KDX横浜関内ビル）
第三年度実績	

14 実施状況等に対する自己評価

経営管理者もエネルギー管理組織へ取込み、省エネ対策検討委員会を定期的（2回/年）に開催し、エネルギー使用量・温室効果ガス排出量等の実績把握をしている。
上記、検討委員会を通じ省エネ・温室効果ガス排出抑制を推進すべく、社内環境方針に基づき環境配慮型運用に努めている。