

地球温暖化対策実施状況報告書

2021年 7月 29日

（報告先）
横浜市長

住所 東京都港区虎ノ門四丁目3番地1号
城山トラストタワー18階

氏名 ユナイテッド・アーバン投資法人
執行役員 吉田 郁夫

（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）	ユナイテッド・アーバン投資法人 執行役員 吉田 郁夫				
事業者の主たる 事業所の所在地	〒105-6018 東京都港区虎ノ門四丁目3番地1号 城山トラストタワー18階				
主たる事業の業種	大分類	J 金融業・保険業			
	中分類	64 貸金業、クレジットカード業等非預金信用機関			
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	1,548	kl	自動車の台数	台

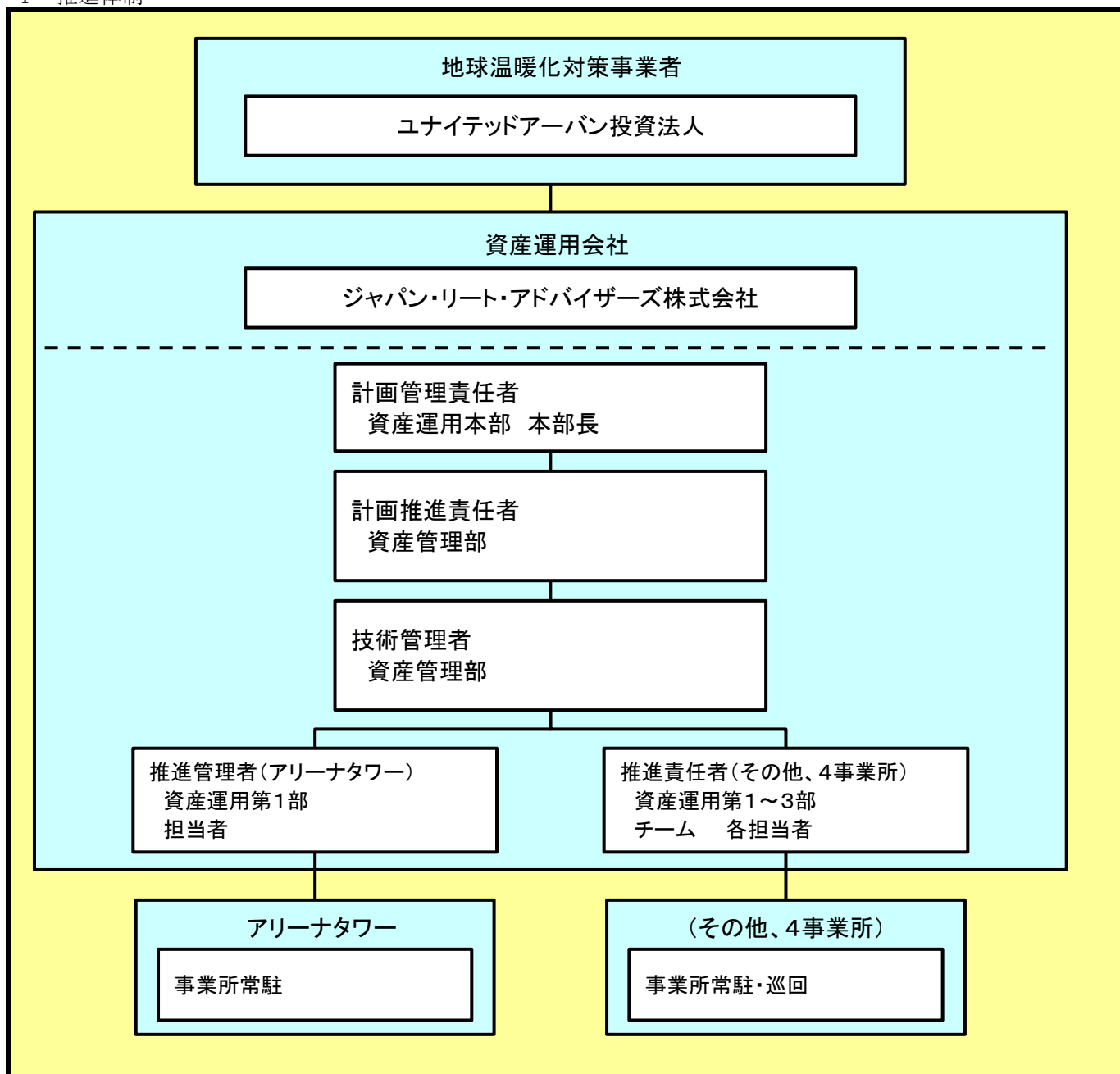
2 計画期間及び実施年度

計画期間	2018	年度	～	2020	年度	実施年度	2020	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〕 前計画から引き続き、全事業所で①管理標準の運用、②横浜市重点対策の実施、③設備リニューアル時の高効率機器の採用を基本方針とし、温室効果ガスの排出抑制に努めることとする。</p> <p>〔主要なエネルギー使用設備の更新等の検討〕 対象5事業所のエネルギー使用設備の老朽化状態等を考慮し、本計画期間中に更新を予定するエネルギー使用設備を以下のとおり抽出した。 ・パシフィックマークス新横浜：テナント専有部蛍光灯のLED化（2018～2020年度までに順次実施予定） ・パシフィックマークス横浜イースト：テナント専有部蛍光灯のLED化（2018～2020年度までに順次実施予定） なお、パシフィックマークス横浜イーストのテナント専有部蛍光灯は前計画期間までに約4割を実施済。</p> <p>〔2020年度における主要なエネルギー使用設備の更新状況〕 前述のとおり対象事業所のLED化を2020年度までに完了する計画であったが、経済的理由により2020年度のLED化は未実施となった。</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	ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
	所在地	東京都港区虎ノ門四丁目3番地1号 城山トラストタワー18階
	閲覧可能時間	10:00 ~ 17:00 (平日)
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 (2017年度)	基準排出量	2,502 t-CO ₂				基準原単位	54.39 t-CO ₂ / 千m ²	
	調整後	2,493 t-CO ₂				目標原単位	52.76 t-CO ₂ / 千m ²	
目標年度 (2020年度)	目標排出量	2,427 t-CO ₂	削減率	3.0 %	目標原単位	削減率	3.0 %	
排出の抑制に係る目標の設定の考え方	<p>1. 排出量の削減に寄与する要因 全ての事業所はテナントビルであることから、オーナーにエネルギー管理権限のある範囲において設備面及び運用面で排出量抑制に努める。 テナント専有部についてはテナント入居者に運用面を委ねているものの、ビルオーナーとして省エネ及び省CO₂に関する啓蒙活動を通じてテナント専有部についても排出量抑制に努める。</p> <p>2. 排出原単位に係る削減率の増減に対する要因 テナント入居率が排出量の変動要素のひとつとなっていることから、本計画書では各事業所の延床面積から空室面積を引いた数値（使用中延床面積）の総数を分母として排出原単位を設定する。</p> <p>3. 事業活動に関する前提条件 不動産投資法人の事業の性質上、計画期間中に事業所の購入、売却を行う可能性があり、不動産の保有状況により事業者としての温室効果ガス排出量が大幅に増減する。</p>							
事業者全体としての目標等								
第一年度 (2018年度)	排出量	2,409 t-CO ₂	削減率	3.7 %	排出原単位	52.94 t-CO ₂ / 千m ²		
	調整後	2,408 t-CO ₂	削減率	3.4 %		削減率	2.7 %	
目標等の達成状況及び説明	<p>2018年度はパシフィックマークス新横浜のテナント専有部のLED化をはじめ、各事業所で主要設備の運用改善に努めたことで、対象5事業所のうち4事業所で前年度よりエネルギー使用量を削減した。 その結果、排出量の削減目標は達成できたが、原単位についてはわずかに未達成となっているため、第二年度以降も排出量の削減に取り組んでいく。</p>							
第二年度 (2019年度)	排出量	2,401 t-CO ₂	削減率	4.0 %	排出原単位	52.69 t-CO ₂ / 千m ²		
	調整後	2,392 t-CO ₂	削減率	4.1 %		削減率	3.1 %	
目標等の達成状況及び説明	<p>2019年度はパシフィックマークス横浜イーストのLED化を進めた結果、排出量及び原単位ともに削減目標が達成された。 第三年度も引き続き排出量の削減に取り組んでいく。</p>							
第三年度 (2020年度)	排出量	2,255 t-CO ₂	削減率	9.9 %	排出原単位	49.77 t-CO ₂ / 千m ²		
	調整後	2,248 t-CO ₂	削減率	9.8 %		削減率	8.5 %	
目標等の達成状況及び説明	<p>2020年度はコロナ禍の影響により各事業所の利用者数の減少等を要因とし、排出量及び原単位ともに前年度からさらに削減されるとともに、削減目標に対しても大幅に上回る削減率となった。</p>							
計画期間全体の排出状況に関する説明	<p>本計画期間の最終年度となった2020年度こそコロナ禍の影響により排出量及び原単位ともに大幅に削減されたものの、継続的に実施してきた照明設備のLED化や重点対策の実施及び主要設備に運用改善による削減効果は引き続き発揮されていると認識している。既に第二年度である2019年度時点で削減目標を達成していたことが、それを証明していると考えている。</p>							

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			目標原単位		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	1,481	1	1,437	1	1,446	1	1,385
500k l 未満	4	1,021	4	972	4	955	4	870
合計	5	2,502	5	2,409	5	2,401	5	2,255

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	5/5	—	年度			実施済	5/5	—	年度			実施済	5/5	—	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	5/5	—	年度			実施済	5/5	—	年度			実施済	5/5	—	年度		
	3	機器管理台帳の整備	事業者全体(市内分)	実施済	3/3	—	年度			実施済	3/3	—	年度			実施済	3/3	—	年度		
	4	照明設備の運用管理	事業者全体(市内分)	実施中	5/5	—	年度		パシフィックマークス新横浜で実施完了した。	実施済	5/5	—	年度			実施済	5/5	—	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	1/1	—	年度			実施済	1/1	—	年度			実施済	1/1	—	年度		
	6	各種図面の整備	個別票対象事業所	非該当	/	—	年度	該当設備無し		非該当	/	—	年度	該当設備無し		非該当	/	—	年度	該当設備無し	
	7	外気導入量の適正管理	個別票対象事業所	実施済	1/1	—	年度			実施済	1/1	—	年度			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	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	非該当	/	—	年度	該当設備無し		非該当	/	—	年度	該当設備無し		非該当	/	—	年度	該当設備無し	
	10	変圧器の需要率管理、効率管理	個別票対象事業所	実施済	1/1	—	年度			実施済	1/1	—	年度			実施済	1/1	—	年度		
	11	室内温度の適正管理	事業所	実施済	3/3	—	年度			実施済	3/3	—	年度			実施済	3/3	—	年度		
	12	地下駐車場の換気管理	事業所	実施済	2/2	—	年度			実施済	2/2	—	年度			実施済	2/2	—	年度		
	13	照明設備の高効率化	事業所	実施中	1/5	—	2020年度		順次LED化を進める予定であるが更新費用の確保について経済的問題を抱える	実施中	1/5	—	2021年度		順次LED化を進める予定であるが更新費用の確保について経済的問題を抱える	実施中	2/5	—	2023年度		パシフィックマークス横浜イースト実施完了
	14	事務所機器の待機電力管理	事業所	実施済	2/2	—	年度			実施済	2/2	—	年度			実施済	2/2	—	年度		
	15	機器性能管理	設備	非該当	(設備の種類) /	—	年度	該当設備無し		非該当	(設備の種類) /	—	年度	該当設備無し		非該当	(設備の種類) /	—	年度	該当設備無し	
	16	冷凍機の冷水出口温度管理	設備	非該当	(設備の種類) /	—	年度	該当設備無し		非該当	(設備の種類) /	—	年度	該当設備無し		非該当	(設備の種類) /	—	年度	該当設備無し	
	17	燃焼設備の空気比管理	設備	非該当	(設備の種類) /	—	年度	該当設備無し		非該当	(設備の種類) /	—	年度	該当設備無し		非該当	(設備の種類) /	—	年度	該当設備無し	
	18	排出ガス温度の管理	設備	非該当	(設備の種類) /	—	年度	該当設備無し		非該当	(設備の種類) /	—	年度	該当設備無し		非該当	(設備の種類) /	—	年度	該当設備無し	
	19	蒸気配管のバルブ等の保温	設備	非該当	(設備の種類) /	—	年度	該当設備無し		非該当	(設備の種類) /	—	年度	該当設備無し		非該当	(設備の種類) /	—	年度	該当設備無し	
	20	工業炉表面の断熱強化	設備	非該当	(設備の種類) /	—	年度	該当設備無し		非該当	(設備の種類) /	—	年度	該当設備無し		非該当	(設備の種類) /	—	年度	該当設備無し	
	21	コンプレッサの吐出圧の適正化	設備	非該当	(設備の種類) /	—	年度	該当設備無し		非該当	(設備の種類) /	—	年度	該当設備無し		非該当	(設備の種類) /	—	年度	該当設備無し	
	22	コンプレッサの吸気管理	設備	非該当	(設備の種類) /	—	年度	該当設備無し		非該当	(設備の種類) /	—	年度	該当設備無し		非該当	(設備の種類) /	—	年度	該当設備無し	

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	実施済車両数/対象車両数	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	実施済車両数/対象車両数	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	実施済車両数/対象車両数	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)									
		7.61 %		2,255		945.3		773.8		172									
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	照明設備の高効率化	PM横浜 イースト	2012	誘導灯 (FLR40) × 121台 共用部DL (FDL18W) × 29台 共用部DL (FDL27W) × 214台	昼間買電	44,654	k Wh	21.0	LED誘導灯 (10.5W) × 121台 LED-DL (7.4W) × 29台 LED-DL (12W) × 214台	昼間買電	19,373	k Wh	9.1	11.9	千円				
2	照明設備の高効率化	PM横浜 イースト	2013	共用部蛍光灯 (40W) × 300台 共用部蛍光灯 (60W) × 50台	昼間買電	40,392	k Wh	19.0	LED蛍光灯 (25W) × 300台 LED蛍光灯 (50W) × 50台	昼間買電	23,868	k Wh	11.2	7.8	千円				
3	省エネルギー型空調設備の導入	PM横浜 イースト	2014	水熱源HP（ピーマック） + 一部空冷ヒートポンプエアコン	昼間買電	1,714,113	k Wh	805.6	高効率ヒートポンプビルマルチ空調 31.77kW × 2台 25.16kW × 9台 21.47kW × 1台 16.18kW × 1台 14.82kW × 31台 (室外機仕様)	昼間買電	1,515,043	k Wh	712.1	都市ガス	0	m3	0.0	110.5	千円
4	照明設備の高効率化	PM横浜 イースト	2017	専有部蛍光灯 (40W × 2) × 184台	昼間買電	38,287	k Wh	18.0	LED蛍光灯 (20W × 2) × 184台	昼間買電	19,143	k Wh	9.0	9.0	千円				
5	照明設備の高効率化	PM新横 浜	2018	専有部蛍光灯 (40W × 2) × 142台 専有部蛍光灯 (20W × 2) × 12台	昼間買電	30,869	k Wh	14.5	LED蛍光灯 (20W × 2) × 142台 LED蛍光灯 (10W × 2) × 12台	昼間買電	15,435	k Wh	7.3	7.3	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	2019	LED20W×2×514台	27.4t-CO2削減
2	LED照明	2018	LED20W×2×142台 LED10W×2×12台	7.9t-CO2削減
3	LED照明	2017	LED20W×2×184台	9.8t-CO2削減
4	高効率ヒートポンプ空調機	2014	全冷房能力：453.6KW、等	18.8t-CO2削減
5	LED照明	2013	LED 25W×300台 LED 50W×50台	8.5t-CO2削減

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	年度	アクティオーレ関内 PM新横浜	7	東急パワーサプライ 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	<ol style="list-style-type: none"> 水道及び工業用水道の使用並びに公共下水道への排水の量の削減に係る対策 全ての事業所で節水装置を採用するとともに、テナントへ節水に関する啓蒙活動を適宜実施した。 廃棄物の排出量の把握及び削減に係る対策 全ての事業所で全廃棄物の量を把握するとともに、テナントへ廃棄物削減及びゴミの分別に関する啓蒙活動を適宜実施した。
計画期間内に実施する対策	<ol style="list-style-type: none"> 水道及び工業用水道の使用並びに公共下水道への排水の量の削減に係る対策 ・前計画から引き続きテナントへの節水に関する啓蒙活動を実施する。 廃棄物の排出量の把握及び削減に係る対策 ・前計画から引き続きテナントへの廃棄物削減及びゴミの分別に関する啓蒙活動を実施する。
第一年度実績	<ol style="list-style-type: none"> 水道及び工業用水道の使用並びに公共下水道への排水の量の削減に係る対策 ・基準年度から引き続きテナントへの節水に関する啓蒙活動を実施した。 廃棄物の排出量の把握及び削減に係る対策 ・基準年度から引き続きテナントへの廃棄物削減及びゴミの分別に関する啓蒙活動を実施した。
第二年度実績	<ol style="list-style-type: none"> 水道及び工業用水道の使用並びに公共下水道への排水の量の削減に係る対策 ・基準年度から引き続きテナントへの節水に関する啓蒙活動を実施した。 廃棄物の排出量の把握及び削減に係る対策 ・基準年度から引き続きテナントへの廃棄物削減及びゴミの分別に関する啓蒙活動を実施した。
第三年度実績	<ol style="list-style-type: none"> 水道及び工業用水道の使用並びに公共下水道への排水の量の削減に係る対策 ・基準年度から引き続きテナントへの節水に関する啓蒙活動を実施した。 廃棄物の排出量の把握及び削減に係る対策 ・基準年度から引き続きテナントへの廃棄物削減及びゴミの分別に関する啓蒙活動を実施した。

14 実施状況等に対する自己評価

排出量及び原単位ともに目標を達成した。最終年度である2020年度こそコロナ禍の影響があったが、既に第二年度である2019年度時点で排出量及び原単位ともに削減目標を達成していたことから、事業者自ら実施した地球温暖化対策に向けた各施策が効果を発揮したと認識している。
また、その他の地球温暖化対策として「上下水使用量の削減」と「廃棄物排出量の把握及び削減」を前計画期間から引き続き目標に掲げ、本計画期間においても全ての事業所で継続実施となっている。