

地球温暖化対策実施状況報告書

2020年 10月 13日

（報告先）
横浜市長

住所 東京都港区六本木6丁目10番1号
六本木ヒルズ森タワー
合同会社ゼストリーシング
氏名 代表社員 一般社団法人クレストホールディングス
職務執行者 赤津 忠祐

（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）	合同会社ゼストリーシング <small>（代表社員 一般社団法人クレストホールディングス 職務執行者 赤津忠祐）</small> （旧事業者：MMC合同会社/代表社員 Premier Japan Investment 特定目的会社）				
事業者の主たる 事業所の所在地	神奈川県横浜市西区みなとみらい3-6-1				
主たる事業の業種	大分類	K 不動産業、物品賃貸業			
	中分類	69 不動産賃貸業・管理業			
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	3,317	kl	自動車の台数	台

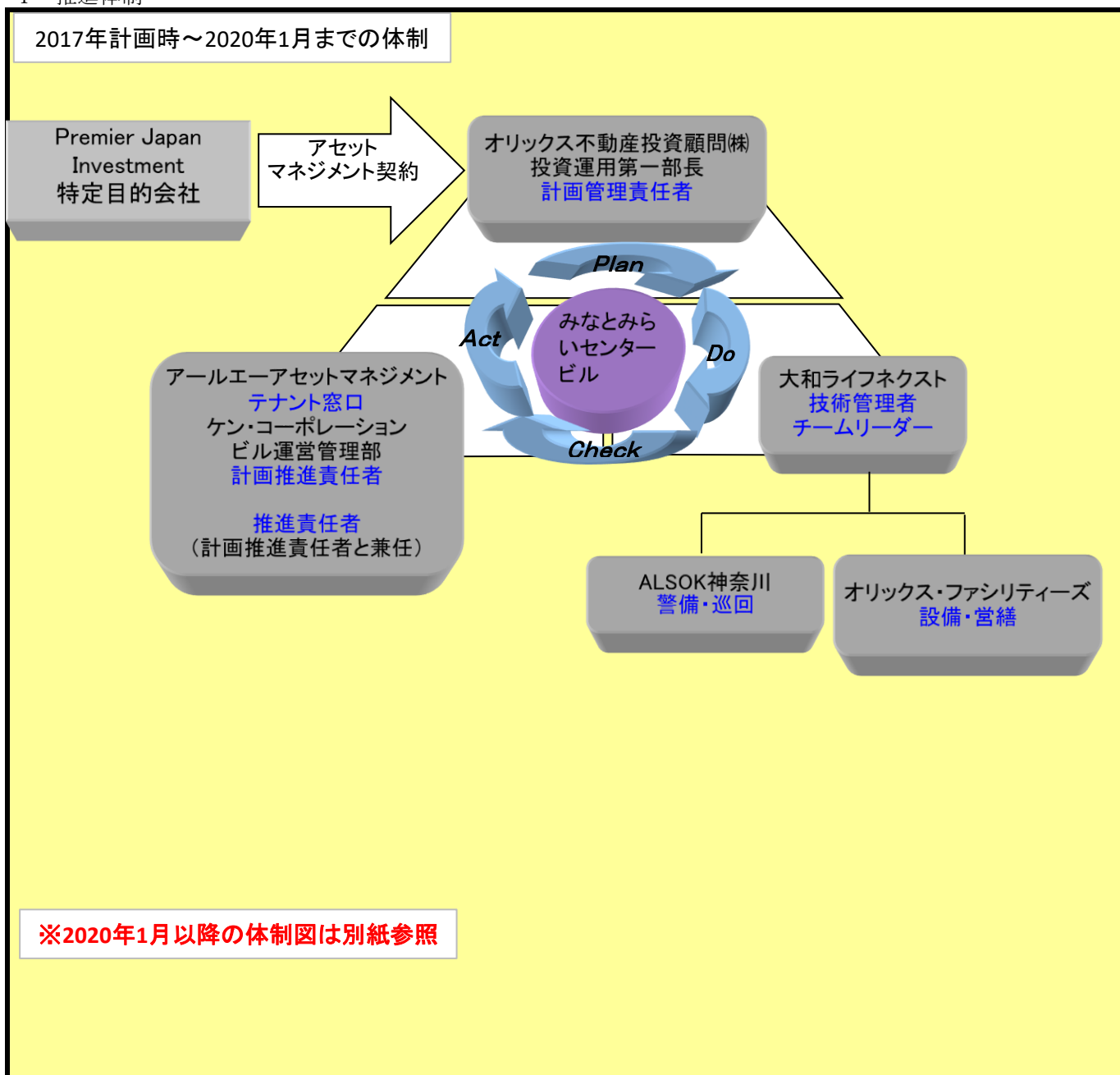
2 計画期間及び実施年度

計 画 期 間	2017	年度 ～	2019	年度	実 施 年 度	2019	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. 持続可能な社会の実現を目的に省エネルギー、長寿命化、廃棄物の削減など「環境と快適性を両立する施設運営」を目指します。</p> <p>2. 運営する施設を通じて、施設に集う人々に持続可能な社会の実現を呼びかけます。</p> <p>3. 施設で使用するエネルギー及び排出する廃棄物などの情報公開を積極的に行います。</p> <p>4. 運営に携わる各担当者だけでなく、テナント法人やテナント従業員に対しても環境方針の周知を行います。</p> <p>キャスビー横浜の「S」ランクを取得し、同等規模の施設に比べ、既に30%の温室効果ガスの抑制設備及び建築資材を使用。更なる新技術による温室効果ガス排出抑制が達成出来るよう、情報収集を行い、中長期的な導入検討を計画期間中に実施します。</p> <p>[主要なエネルギー使用設備の更新等の検討]</p> <p>オフィスフロアの共用部照明器具のLED化を検討していたが未実施。</p> <p>計画年度の途中(2020年1月)に売却に伴う事業者変更があり、売却時における設備投資を控たことや、新事業者による取得後の設備更新は取得時点で計画されていなかったことから設備更新に至らなかった。</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	みなとみらいセンタービル 1階 防災センター
	所在地	横浜市西区みなとみらい3-6-1
	閲覧可能時間	10:00～19:00
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	6,586	t-CO ₂				基準原単位	79.37	t-CO ₂ / 千m ²
	調整後	6,498	t-CO ₂				目標原単位	76.99	t-CO ₂ / 千m ²
目標年度 (2019年度)	目標排出量	6,388	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>現在のビルの入居率が90%以上を常に越えており、入居面積について前回計画期間で落ち着いてきている為、前回計画期間ほど変動が無いと予想される。</p> <p>そのため基準年度の数值より、毎年1%減を目標に、目標年度に3%減を目指す。</p>								
事業者全体としての目標等									
第一年度 (2017年度)	排出量	6,512	t-CO ₂	削減率	1.1 %	排出原単位	79.33	t-CO ₂ / 千m ²	
	調整後	6,263	t-CO ₂	削減率	3.6 %		削減率	0.1 %	
目標等の達成状況及び説明	<p>テナントの増減はあったが、基準年度と比較し年間平均貸床面積が減少した為、排出量を抑える事出来たと推定される。</p> <p>また、照明間引き、EV運転台数制限、ESC運転時間制限等も積極的に取り組んだ。</p>								
第二年度 (2018年度)	排出量	6,134	t-CO ₂	削減率	6.9 %	排出原単位	79.73	t-CO ₂ / 千m ²	
	調整後	5,793	t-CO ₂	削減率	10.8 %		削減率	▲ 0.5 %	
目標等の達成状況及び説明	<p>テナントの減少があり、貸床面積(m²)が年平均で減少しエネルギー使用量も減少した為、排出量を抑えることが出来たと推定される。</p> <p>原単位については、エネルギー使用量のうち、空調(冷水)の使用量が増加しており、外気温の上昇により冷水の使用量が前年度に対して増加、その結果年間のエネルギー使用量の減少分が抑えられ原単位が削減出来なかったと推定される。</p>								
第三年度 (2019年度)	排出量	6,132	t-CO ₂	削減率	6.9 %	排出原単位	76.50	t-CO ₂ / 千m ²	
	調整後	5,490	t-CO ₂	削減率	15.5 %		削減率	3.6 %	
目標等の達成状況及び説明	<p>目標排出量6,388t-CO₂≧最終年度排出量6,132t-CO₂となり、削減目標を達成。</p> <p>排出量の減少は原状回復となった貸室におけるエネルギー使用量の減少に加え、新型コロナウイルス感染拡大に伴う2020年3月の在宅勤務切り替え事業者によるエネルギー使用量の減少の影響が大きい。</p>								
計画期間全体の排出状況に関する説明	<p>計画期間の初めに共用部照明器具のLED化が実施できたことが削減に与える影響度が大きい。</p> <p>空室が減ったことにより原単位に影響を与える年間平均使用床面積も変わり、共用部のエネルギー使用量の割合が減少したことで原単位の減少にもつながっている。</p> <p>排出量の減少幅は大きいものの、2019年度の削減要因の一つである原状回復となった貸室は新しい賃貸先が決まっており、2020年度以降はむしろ排出量の増加要因となる見込みである。</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		%		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	6,586	1	6,512	1	6,134	1	6,132
1,500k l 以上 3,000k l 未満								
500k l 以上 1,500k l 未満								
500k l 未満								
合計	1	6,586	1	6,512	1	6,134	1	6,132

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	1/1	—	年度		実施済	1/1	—	年度		実施済	1/1	—	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	1/1	—	年度		実施済	1/1	—	年度		実施済	1/1	—	年度		
	3	機器管理台帳の整備	事業者全体(市内分)	非該当	非該当	/	—	年度	対象設備を保有していない	非該当		—	年度	対象設備を保有していない	非該当		—	年度	対象設備を保有していない	
	4	照明設備の運用管理	事業者全体(市内分)	実施済	実施済	1/1	—	年度		実施済	1/1	—	年度		実施済	1/1	—	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		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	非該当	/	—	年度	対象設備を保有していない	非該当		—	年度	対象設備を保有していない	非該当		—	年度	対象設備を保有していない	
	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	—	年度	手動調整に伴い、こまめな調整が困難な為	実施中	0/1	—	年度	手動調整に伴い、こまめな調整が困難な為	実施済	1/1	—	年度		CO ₂ 濃度が夏季および冬季で800ppm未満であり、判断基準に達した為
	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	実施済	実施済	1/1	—	年度		実施済	1/1	—	年度		実施済	1/1	—	年度		
	10	変圧器の需要率管理、効率管理	個別票対象事業所	実施済	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	実施中	実施中	0/1	—	年度	テナント快適性優先の為	実施中	0/1	—	年度	テナント快適性優先の為	実施済	1/1	—	年度		標準温度±2℃の範囲でのみ室温調整幅を管理
	12	地下駐車場の換気管理	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		
	13	照明設備の高効率化	事業所	実施中	実施中	0/1	—	2019年度		実施中	0/1	—	2027年度		実施済	1/1	—	年度		蛍光灯はすべてHfタイプまたはLEDを採用
	14	事務所機器の待機電力管理	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		
	15	機器性能管理	設備	非該当	非該当	/	—	年度	対象設備を保有していない	非該当		—	年度	対象設備を保有していない	非該当		—	年度	対象設備を保有していない	
	16	冷凍機の冷水出口温度管理	設備	非該当	非該当	/	—	年度	対象設備を保有していない	非該当		—	年度	対象設備を保有していない	非該当		—	年度	対象設備を保有していない	
	17	燃焼設備の空気比管理	設備	非該当	非該当	/	—	年度	対象設備を保有していない	非該当		—	年度	対象設備を保有していない	非該当		—	年度	対象設備を保有していない	
	18	排出ガス温度の管理	設備	非該当	非該当	/	—	年度	対象設備を保有していない	非該当		—	年度	対象設備を保有していない	非該当		—	年度	対象設備を保有していない	
	19	蒸気配管のバルブ等の保温	設備	非該当	非該当	/	—	年度	対象設備を保有していない	非該当		—	年度	対象設備を保有していない	非該当		—	年度	対象設備を保有していない	
	20	工業炉表面の断熱強化	設備	非該当	非該当	/	—	年度	対象設備を保有していない	非該当		—	年度	対象設備を保有していない	非該当		—	年度	対象設備を保有していない	
	21	コンプレッサの吐出圧の適正化	設備	非該当	非該当	/	—	年度	対象設備を保有していない	非該当		—	年度	対象設備を保有していない	非該当		—	年度	対象設備を保有していない	
	22	コンプレッサの吸気管理	設備	非該当	非該当	/	—	年度	対象設備を保有していない	非該当		—	年度	対象設備を保有していない	非該当		—	年度	対象設備を保有していない	

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)					
		0.13 %		6,132		10.2		2.0		8					
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	非常用ELV附室 南・北 17階～21階 14台×5フロア 照明70台 LED化	みなとみらいセンタービル	2017	非常用ELV附室 南・北 17階～21階 14台×5フロア 照明70台 32W 24時間 365日 型番：FHT32EX-N	昼間買電	20	千kWh	10.2	非常用ELV附室 南・北 17階～21階 14台×5フロア 照明70台 6.1W 24時間 365日 型番：LDA9N-H	昼間買電	4	千kWh	2.0	8.2	561 千円
															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	6.1w・LED 70台	削減消費電力量：4千kwh
2		年度		
3		年度		
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	2019年度	みなとみらいセンタービル	642	東京電力エナジーパートナー(株) 九電みらいエナジー(株)
2		年度			
3		年度			
4		年度			
5		年度			

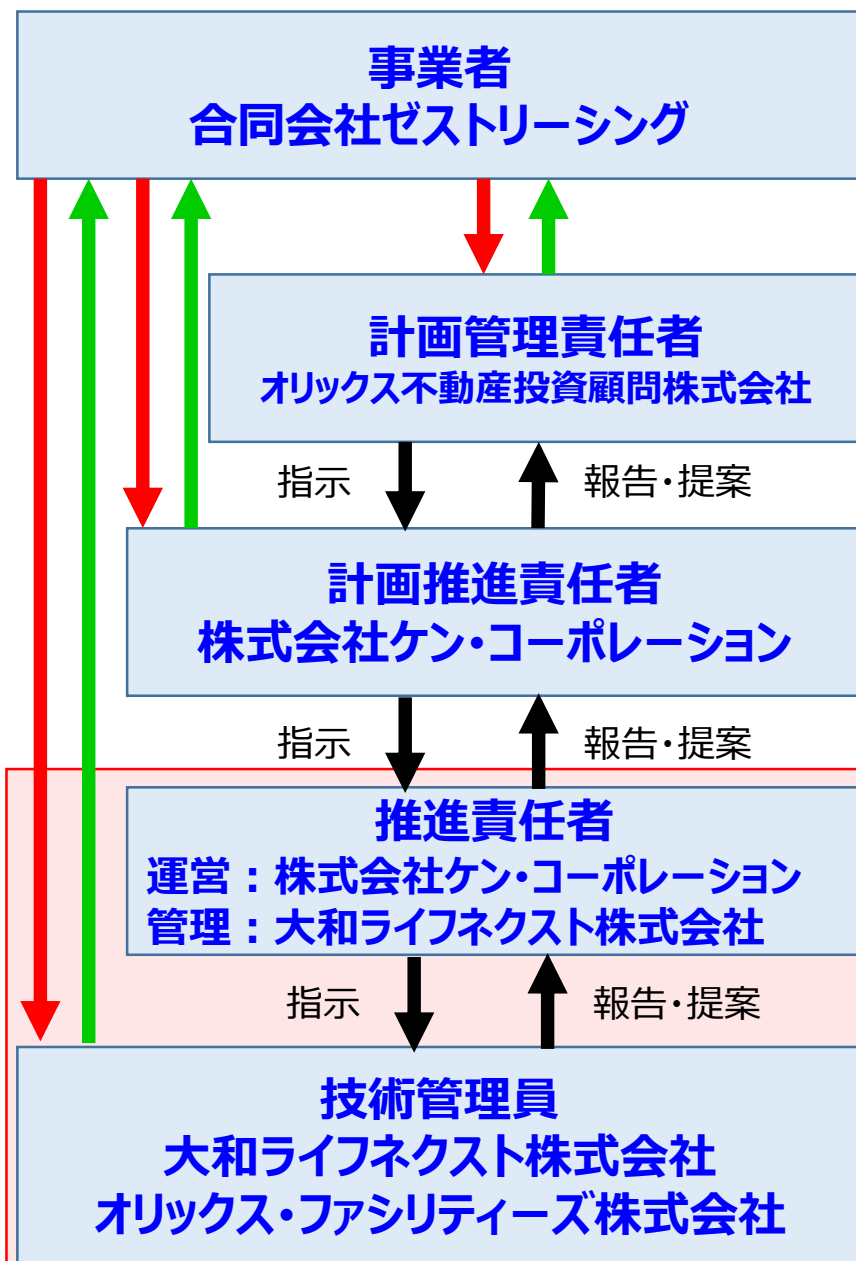
13 その他の地球温暖化を防止する対策の実施状況

基準年度までの対策	設計の段階で、CASBEE横浜の「S」ランクを目指した設計を行っている。（下記設計内容） ・節水設備を設置・廃棄物のリサイクルが容易な設計・緑化保全の設計 ・地下駐車場がカーシェアリングを採用それ以外対策として、廃棄物のリサイクル計画書の作成 ・エコオフィス活動の推進（照明間引、EV運転台数制限、ESC運転時間制限、啓蒙活動）
計画期間内に実施する対策	・廃棄物のリサイクル計画書の作成 ・エコオフィス活動の推進（照明間引、EV運転台数制限、ESC運転時間制限、啓蒙活動）
第一年度実績	・廃棄物のリサイクル計画書（減量化・資源化等計画書）の作成 （平成29年5月24日横浜市市長提出済み） ・エコオフィス活動の推進、啓蒙活動 （オフィスフロア給湯室に分別ゴミ箱を設置し、分別を促進し一般ゴミを減らすよう働き掛けている）
第二年度実績	・廃棄物のリサイクル計画書（減量化・資源化等計画書）の作成 （令和元年5月31日横浜市市長提出済み） ・エコオフィス活動の推進、啓蒙活動 （オフィスフロア給湯室に分別ゴミ箱を設置し、分別を促進し一般ゴミを減らすよう働き掛けている）
第三年度実績	・廃棄物のリサイクル推進（減量化・資源化等計画書の作成と提出 2020年5月29日横浜市市長提出済み） ・エコオフィス活動の推進、啓蒙活動（ゴミの分別と種類分け、リサイクル方法の説明） ・テナント自身によるWeb操作による空調コントロール（オフィスフロアのみ/温度設定幅有り） ・温湿度コントロール/換気量など空調システムに関する説明と調整方法の助言

14 実施状況等に対する自己評価

ビル竣工時から地球温暖化対策の基準に該当する設備を多く取り入れているビルである。投資が必要なハード面だけでなく、運用（ソフト）面での対策を、ビル利用者の快適環境を損なわずに推進することを意識している。

合同会社ゼストリーシング 地球温暖化対策推進体制 ※凡例



計画管理責任者の業務内容

- (1)その職務を自ら誠実に行うとともに、実施した業務の結果についての報告。
- (2)エネルギー消費設備等の管理に関すること。
- (3)エネルギー消費設備等の点検・整備の監視に関すること。
- (4)エネルギー使用の適正な管理に関すること。
- (5)エネルギー消費設備の使用等の監視に関すること。
- (6)エネルギー管理業務従事者に対する指示及び監督に関すること。
- (7)その他、エネルギー管理者として行うべき業務に関すること。

計画推進責任者・推進責任者の業務内容

- (1)その職務を自ら誠実に行うとともに、実施した業務の結果についての報告。
- (2)エネルギー消費設備等の管理に関すること。
- (3)エネルギー消費設備等の点検・整備の監視に関すること。
- (4)エネルギー使用の適正な管理に関すること。
- (5)エネルギー消費設備の使用等の監視に関すること。
- (6)エネルギー管理業務従事者に対する指示及び監督に関すること。
- (7)その他、エネルギー管理者として行うべき業務に関すること。

技術管理員の業務内容

- (1)省エネルギー基本方針の立案
- (2)省エネルギー推進体制の立案と現場事務局
- (3)エネルギー管理の実施に必要な管理標準の作成
- (4)エネルギー使用量の実態把握と報告
- (5)省エネルギー計画、目標設定の立案
- (6)省エネルギー計画の指定工場等の従業員への教育
- (7)省エネルギー推進状況の定期報告
- (8)省エネルギー推進方法の改善と事業者への提案
- (9)省エネ法に基づく手続き、報告の原案作成
- (10)自己啓発による最新の省エネルギー関連情報の入手

みなとみらいセンタービル