

第1号様式

(第1面)

事業活動脱炭素化取組計画書

(宛先) 川崎市長

郵便番号 100-6490

住 所 東京都千代田丸の内二丁目7番3号東京ビルディング

氏 名 日本都市ファンド投資法人

執行役員 西田 雅彦

(法人にあつては、名称及び代表者の氏名)

川崎市地球温暖化対策等の推進に関する条例第10条第1項の規定により、次のとおり提出します。

事業者の氏名 又は名称	日本都市ファンド投資法人		
主たる事務所又は 事業所の所在地	川崎市 川崎区日進町1-11		
該当する事業者の要件 及び温室効果ガスの排 出を行う産業、運輸そ の他の部門	<input checked="" type="checkbox"/>	規則第4条第1号該当事業者	業務 部門
	<input type="checkbox"/>	規則第4条第2号該当事業者	部門
	<input type="checkbox"/>	規則第4条第3号該当事業者	部門
	<input type="checkbox"/>	規則第4条第4号該当事業者	部門
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
主たる事業 の内容	貸事務所業		
事業者の規模	<input checked="" type="checkbox"/>	原油換算エネルギー使用量	3,621 kL
	<input type="checkbox"/>	自動車の台数	台
	<input type="checkbox"/>	エネルギー起源の二酸化炭素 以外の温室効果ガスの排出の量	t-CO ₂
連絡先	担当部署	担当部署名	
		所在地	
	電話番号		
	FAX番号		
	メールアドレス		
※受付欄		※特記事項	※事業者番号

(第2面)

計 画 期 間	2025 年度 ～ 2027 年度
事業活動に伴う温室効果ガスの排出の量の削減等を図るための基本方針	別添 指針様式のとおり
温室効果ガスの排出の量の削減等に向けた組織体制	別添 指針様式のとおり
事業活動に伴う温室効果ガスの排出の量及び当該量の削減に係る事項	別添 指針様式のとおり
エネルギーの使用量及び当該量の削減に係る事項	別添 指針様式のとおり
再生可能エネルギー源の利用及び使用するエネルギーの電化に係る事項	別添 指針様式のとおり
自動車の使用に伴う温室効果ガスの排出の量の削減に係る事項	別添 指針様式のとおり
温室効果ガスの排出の量の削減等に寄与する技術又は製品の開発等に係る事項	別添 指針様式のとおり
その他地球温暖化対策の推進への貢献に係る事項	別添 指針様式のとおり
備 考	当投資法人の地球温暖化対策の取り組みについては、ホームページにて公表しています。 https://jmf-reit_sustainability.disclosure.site/ja/

- 備考 1 欄内にすべてを記載できない場合は、別紙により提出してください。
2 □のある欄は、該当する□内にレ印を記載してください。
3 計画書には、事業活動脱炭素化取組指針に定める資料を添付してください。
4 ※印の欄は記入しないでください。

1 事業活動に伴う温室効果ガスの排出の量の削減等を図るための基本方針

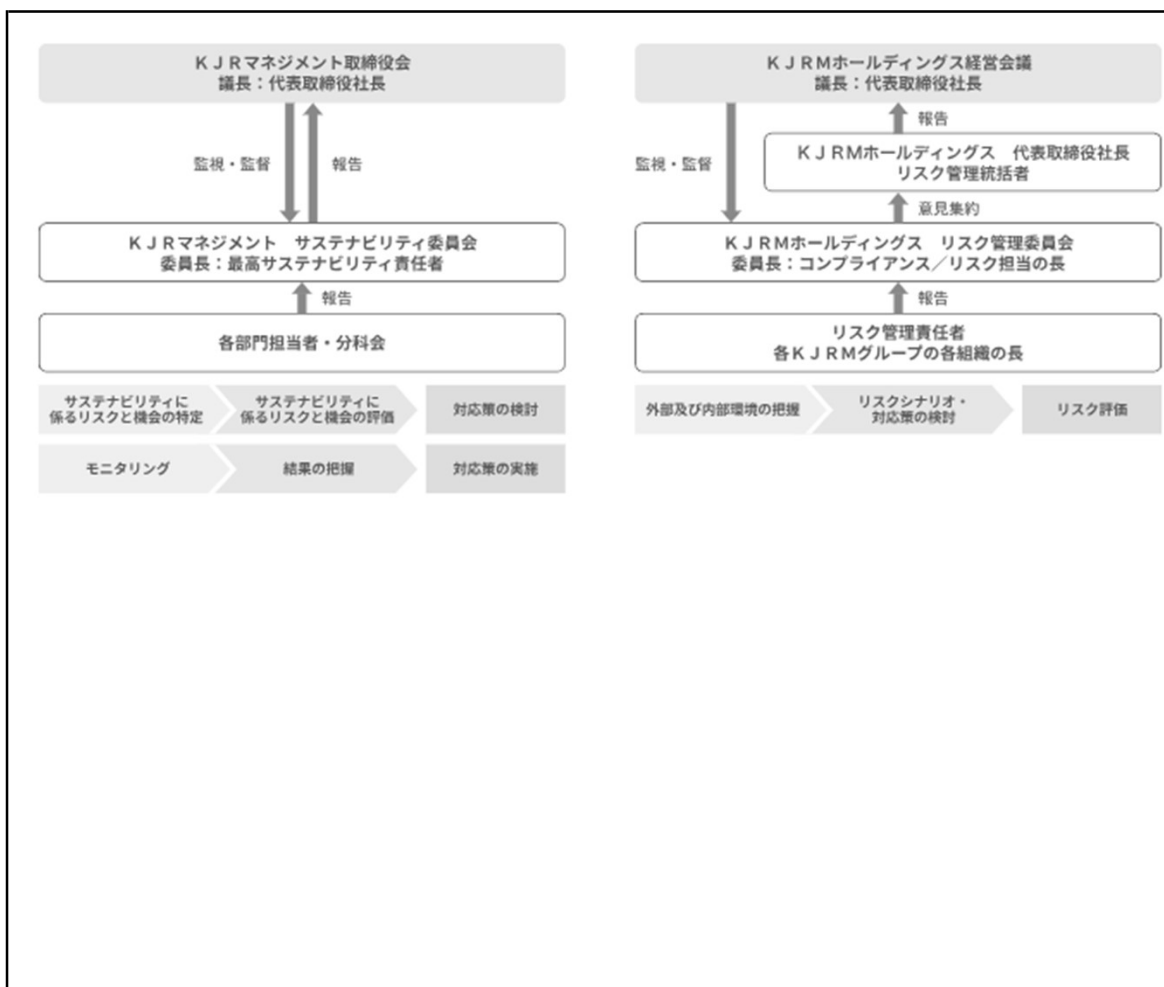
(1) 温室効果ガス排出量の削減等に向けた方針

高効率機器への更新の検討と採用。又、機器の合理的な運用（整備、点検、運転時間の見直し）を行っていく事により、省エネルギー運転を実施する。

(2) 削減対策実施状況の適切な進行管理（PDCAサイクル）を行うための方針

運転・設備保全上で省エネ課題を整理し、半年ごとに予算管理も含め、年度計画（LCC）を行う。

2 温室効果ガスの排出の量の削減等に向けた組織体制



3 事業活動に伴う温室効果ガスの排出の量及び当該量の削減に係る事項

(1) 計画期間の温室効果ガスの排出の量の削減目標及び温室効果ガスの排出の量等

ア 基準排出量と目標排出量((基)は基礎排出量を、(調)は調整後排出量を示す。以下同じ。))

		1、2号該当者		3号該当者		4号該当者	
基準	年度	2024	年度	2024	年度	2024	年度
目標	年度	2027	年度	2027	年度	2027	年度
基準	排出量 (t-CO ₂)	(基) 5,392 (調) 5,392		(基) (調)		(基) (調)	
目標	排出量 (t-CO ₂)	(基) 5,054 (調) 4,995		(基) (調)		(基) (調)	
削減	量 (t-CO ₂)	(基) 338 (調) 397		(基) (調)		(基) (調)	
削減	率	(基) 6.3 % (調) 7.4 %		(基) % (調) %		(基) % (調) %	

イ 温室効果ガスの排出の量の実績

			1、2号該当者		3号該当者		4号該当者	
第1年度	2025年度	排出量 (t-CO ₂)	(基) (調)		(基) (調)		(基) (調)	
		削減量 (t-CO ₂)	(基) (調)		(基) (調)		(基) (調)	
		削減率	(基) % (調) %		(基) % (調) %		(基) % (調) %	
第2年度	2026年度	排出量 (t-CO ₂)	(基) (調)		(基) (調)		(基) (調)	
		削減量 (t-CO ₂)	(基) (調)		(基) (調)		(基) (調)	
		削減率	(基) % (調) %		(基) % (調) %		(基) % (調) %	
第3年度	2027年度	排出量 (t-CO ₂)	(基) (調)		(基) (調)		(基) (調)	
		削減量 (t-CO ₂)	(基) (調)		(基) (調)		(基) (調)	
		削減率	(基) % (調) %		(基) % (調) %		(基) % (調) %	

(2) これまでの取組における温室効果ガス排出の量の削減目標等

	1、2号該当者		3号該当者		4号該当者	
比較年度	2021	年度	年度	年度	年度	年度
比較年度排出量 (t-CO ₂)	(基) (調)	7,593 7,541	(基) (調)		(基) (調)	
目標排出量 (t-CO ₂)	(基) (調)	5,054 4,995	(基) (調)		(基) (調)	
削減率(目標)	(基) (調)	33.4 % 33.8 %	(基) (調)	% %	(基) (調)	% %
削減率(第1年度)	(基) (調)	% %	(基) (調)	% %	(基) (調)	% %
削減率(第2年度)	(基) (調)	% %	(基) (調)	% %	(基) (調)	% %
削減率(第3年度)	(基) (調)	% %	(基) (調)	% %	(基) (調)	% %

(3) 目標設定に関する説明

当投資法人では2020年から2030年までのCO2削減量を42%と目標設定している。
2020年から2030年までの年間削減目標値を10年間で均等に設定した際の2027年の数値を目標値として記載している。

2020年の実績値：基礎排出量：8,130t-CO₂ 調整後排出量：7,929t-CO₂
2030年の目標値：基礎排出量：4,715t-CO₂ 調整後排出量：4,599t-CO₂

(2)の比較年度については前回計画提出時の2021年度としている。

(4) 計画期間の温室効果ガスの排出の量の状況及び措置の状況等

(計画には、計画期間内に実施する温室効果ガスの排出量の削減に向けた措置の内容を事業活動脱炭素化取組指針の別表第1から6等を参考に記載してください。)

計画	(1)既設機器の運用を見直し。 (2)高効率照明の採用。LED照明への更新。 (3)熱源更新の更新。 (4)全熱交換器整備。
第1年度	
第2年度	
第3年度	
計画期間における排出量の増減等についての評価 (第3年度の報告時に記載)	
上記評価を踏まえた改善対策など (第3年度の報告時に記載)	

4 エネルギーの使用量及び当該量の削減に係る事項

(1) エネルギーの使用量に係る原単位等の値(1、2号該当者)

原単位等の活動量		稼働床面積	原単位等の単位			kl/m ²
		基準年度	第1年度	第2年度	第3年度	目標年度
エネルギー消費原単位の値	0.0534					0.0518
活動量の値	67803					67803
エネルギー消費原単位の削減率			%	%	%	3.0 %

(2) 温室効果ガスの排出の量に係る原単位等の値(4号該当者)

原単位等の活動量		原単位等の単位				
		基準年度	第1年度	第2年度	第3年度	目標年度
排出量原単位の値						
活動量の値						
排出量原単位の削減率			%	%	%	%

(3) 目標設定に関する説明

エネルギー消費原単位については年間1%以上の削減を目標とする。基準年度0.0534kl/m²より3%減のkl/m²とする。
また活動量の値は目標設定は基準年度から変更がないものとする。

(4) 基準年度からの原油換算エネルギー使用量等の推移 (1、2号該当者)

ア 事業者単位

	基準年度	第1年度	第2年度	第3年度
原油換算エネルギー使用量	3,621 kL	kL	kL	kL
エネルギー起源CO ₂ 排出量	5,392 t-CO ₂	t-CO ₂	t-CO ₂	t-CO ₂
事業所の数	2			

イ 事業所単位

基準年における年間の原油換算エネルギー使用量が 1,500kL 以上の事業所

事業所の名称	事業所の所在地	エネルギー起源CO ₂ の排出量 (t-CO ₂)			
		基準年度	第1年度	第2年度	第3年度
川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区日進町1-11	6,846			

(5) 計画期間のエネルギー消費原単位等の状況及び措置の状況等

(計画には、計画期間内に実施するエネルギー消費原単位の改善、エネルギー使用量の削減等に向けた措置の内容を事業活動脱炭素化取組指針の別表第1から6等を参考に記載してください。)

計画	(1)既設機器の運用を見直し。 (2)高効率照明の採用。LED照明への更新。 (3)熱源更新の更新。 (4)全熱交換器整備。	
第1年度		
第2年度		
第3年度		
計画期間におけるエネルギー消費原単位等についての評価 (第3年度の報告時に記載)		
上記評価を踏まえた改善対策など (第3年度の報告時に記載)		

5 再生可能エネルギー源の利用及び使用するエネルギーの電化に係る事項（1、2号該当者）

(1) 再生可能エネルギー源等の導入

ア 再生可能エネルギー源等を利用した設備の導入（基準年度）

種 類	設備規模 (kW)	発電量 (kWh/年)	余剰売電量 (kWh/年)	導入（保有）年度
太陽光				
風力				
バイオマス (燃料:)				
その他 ()				
その他 ()				
合 計		0	0	

イ 使用電力の再生可能エネルギー電源比率

	基準年度	第1年度	第2年度	第3年度	目標年度
電力エネルギー消費量	12,631,848 kWh	kWh	kWh	kWh	14,252,893 kWh
再エネ電源等	1,240 kWh	kWh	kWh	kWh	855,174 kWh
再エネ電源比率	0.01 %	%	%	%	6.0 %

(2) 電気事業者等から調達する電力の排出係数

	基準年度	第1年度	第2年度	第3年度	目標年度
排出係数 (kg-CO ₂ /kWh)	0.507				0.472

(3) 使用エネルギーの電化の取組

	基準年度	第1年度	第2年度	第3年度	目標年度
電化の割合	77.7 %	%	%	%	88.6 %

(4) 目標設定に関する説明

電力エネルギー消費量についても年間1%以上の削減を目標とする。
 ただし川崎ルフロにて熱源設備を冷温水発生機からモジュールチラーに更新することにより、電力消費量の増加が想定されるため、目標年度については基準年度の97%（年間1%減×3年）に施工業者の概算数値である年間2,000,000kwhを追加して設定。
 再エネ比率については、当投資法人では2030年までに事業活動で使用する電力の再エネ比率割合を50%とする目標を定めている。投資法人全体では2023年8月時点で15.7%となっている。対象2物件では現在0.01%、年間2%程度ずつ再エネ比率を増加させる。
 排出係数は、目標年度までに全体のCO2排出量削減割合が6.3%となるよう設定。
 冷温水発生機からモジュールチラーへの更新に伴い、電化割合は増加する。

(5) 計画期間の再生可能エネルギー等の導入、電気事業者等から調達する電力の温室効果ガス排出係数等の状況

計画	再エネ比率が高く排出係数の小さい電力会社の採用や、非化石証書の購入を行う	
第1年度		
第2年度		
第3年度		
計画期間における再生可能エネルギー等の導入等の評価 (第3年度の報告時に記載)		
上記評価を踏まえた改善対策など (第3年度の報告時に記載)		

7 温室効果ガスの排出の量の削減等に寄与する技術又は製品の開発等に係る事項

(1) 全社を含む取組

ア 脱炭素表明・中長期の温室効果ガス削減目標の設定

項目	計画	第 1 年度	第 2 年度	第 3 年度
(ア) 脱炭素に向けた表明の有無				
有無	2050年までの脱炭素化表明有・計画有			
内容	バリューチェーン全体のGHG排出量ネットゼロ			
(イ) 脱炭素に向けた表明の達成年度の目標				
年度	2050 年度	年度	年度	年度
(ウ) 中間目標				
目標	2030 年度	年度	年度	年度
	42 %削減 (2020)年度比	%削減 ()年度比	%削減 ()年度比	%削減 ()年度比

イ 脱炭素化に資するイノベーションの取組

項目	計画	第 1 年度	第 2 年度	第 3 年度
有無	取組実績なし			
内容				

ウ 中長期的な視点での温室効果ガスの排出量の削減目標

項目	計画	第 1 年度	第 2 年度	第 3 年度
有無	有			
内容	2020年から2030年までのCO2削減量を42%と目標設定している。			

エ 二酸化炭素を排出しない熱エネルギーの導入

項目	計画	第 1 年度	第 2 年度	第 3 年度
有無	導入なし			
内容				

オ SBT等イニシアチブへの加盟・賛同

項目	計画	第1年度	第2年度	第3年度
SBT	認定済み			
RE100	該当なし			
RE Action	該当なし			
TCFD	賛同済み			

カ サプライチェーン全体での削減の取組

項目	計画	第1年度	第2年度	第3年度
有無	記載なし			
内容				

(2) 市内事業所の取組

ア 川崎CNブランドの認定の取得

項目	計画	第1年度	第2年度	第3年度
有無	製品・技術等の利用なし			
認証年度				

イ 川崎メカニズム認証制度の認証の取得

項目	計画	第1年度	第2年度	第3年度
有無	取得なし			
認証年度				

備考 欄内にすべてを記載できない場合は、別紙により提出してください。

8 地球温暖化対策の推進への貢献に係る事項（3から7までの事項を除く。）
 （各年度において、計画に記載がない措置を実施した場合、実施した内容の最後に（追加実施）と記載してください。）

目標年度までの計画	ライトダウンキャンペーンへの参加
第1年度	
第2年度	
第3年度	