

スタート CAM 株式会社

カーボンニュートラル宣言

(PAS2060 適格声明書)

物件名

浦安市猫実 2 丁目計画 新築工事

中町 1 丁目計画 新築工事

三原 3 丁目計画 新築工事

(期間)

2023 年 06 月 19 日～2023 年 11 月 24 日

2023 年 06 月 05 日～2023 年 12 月 15 日

2023 年 06 月 05 日～2023 年 12 月 22 日

目次

1	序文	3
2	カーボンニュートラル宣言	3
3	PAS2060 検証の概要	4
3.1	一般事項	4
3.2	算定対象範囲（バウンダリ）	4
4	GHG 排出量	5
4.1	算定の方法論	5
4.1.1	対象 GHG.....	5
4.1.2	算定方法の詳細（除外項目、不確実性・変動性を含む）	5
4.2	算定結果	7
5	GHG 削減計画（カーボンマネジメント・プラン）	7
6	オフセット	8
6.1	オフセットする残存排出量	8
6.2	利用したクレジットの種類と調達量.....	8
7	別添.....	8
7.1	物件ごとの算定結果詳細	8
7.2	カーボンニュートラル検証意見書	8

本書は、スターツ CAM 株式会社が、PAS2060:2014 に基づき、浦安市猫実 2 丁目計画 新築工事、中町 1 丁目計画 新築工事、三原 3 丁目計画 新築工事においてカーボンニュートラルを達成していることを示す、適格証明書(QES)です。

検証対象のカーボンニュートラルに関するすべての必要な情報が含まれています。

本書に掲載した情報は、第三者機関である BSI グループジャパン株式会社による検証を受けています。記述の妥当性に影響する何らかの情報が得られた場合、予告なく更新される場合があります。

1 序文

スターツ CAM 株式会社(以下、「当社」という)は、土地活用と資産運用のコンサルティングを専門とする建設会社です。社名の CAM は「建設(Construction)」と「資産運用(Asset Management)」の略称であり、土地活用のご提案と建設を通じたお客様の課題解決を事業としております。

地球環境の保全は人類共通の最重要事項であります。建設業界はサプライチェーンを考慮すると日本の温室効果ガス(以下、「GHG」という)排出量の多くを占めるため、排出量の把握、削減は脱炭素社会の実現に大きく貢献すると共に、持続可能な循環型社会の形成によって、お客様の大切な資産を守ることに繋がると考えております。

当社は 2050 年のカーボンニュートラル達成に向けて取り組んでおり、今回の PAS2060 検証は、建設工事における GHG 排出量の把握と削減に向けた大きなステップになると考えております。

2 カーボンニュートラル宣言

PAS2060 に基づき、スターツ CAM 株式会社により、浦安市猫実 2 丁目計画 新築工事、中町 1 丁目計画 新築工事、三原 3 丁目計画 新築工事のカーボンニュートラルが達成されたことについて、BSI グループジャパン株式会社により認証を受けました。

カーボンニュートラル宣言責任者

スターツ CAM 株式会社 専務取締役 建設統轄本部長

おと田 圭一

3 PAS2060 検証の概要

3.1 一般事項

本 QES で情報を開示している PAS2060 検証の概要は表 1 のとおり。

表 1 PAS2060 検証の概要

PAS2060 宣言の主体	スターツ CAM 株式会社
PAS2060 の検証対象	浦安市猫実 2 丁目計画 新築工事、中町 1 丁目計画 新築工事、三原 3 丁目計画 新築工事
検証対象選定の理由	当社の木造の規格型商品の戸建、重層長屋、3 階建て共同住宅を選定した。スターツ独自の規格型商品のため、他のプロジェクトも同様な GHG 排出傾向を示し、近似値の GHG 排出量となると考え選定した。
対象期間	2023 年 6 月 5 日から 2023 年 12 月 22 日
適合性評価の種類	第三者検証（BSI グループジャパン株式会社による検証） I3P-2
申告の検証に必要なデータの評価・提供に責任を有する個人	専務取締役 建設統轄本部長 秋田 圭一

3.2 算定対象範囲（バウンダリ）

GHG の算定対象範囲は、検証対象である物件の設計・施工に伴う、燃料の使用に伴う直接排出（スコープ 1）、電気の使用による間接排出（スコープ 2）、及びその他の間接排出（スコープ 3）とする。算定対象とするカテゴリは図 1 のとおり。ただし、今回のカーボンニュートラル宣言の対象は物件の設計・施工に係る排出量とし、カテゴリ 11,12 はオフセットの対象からは除外する。

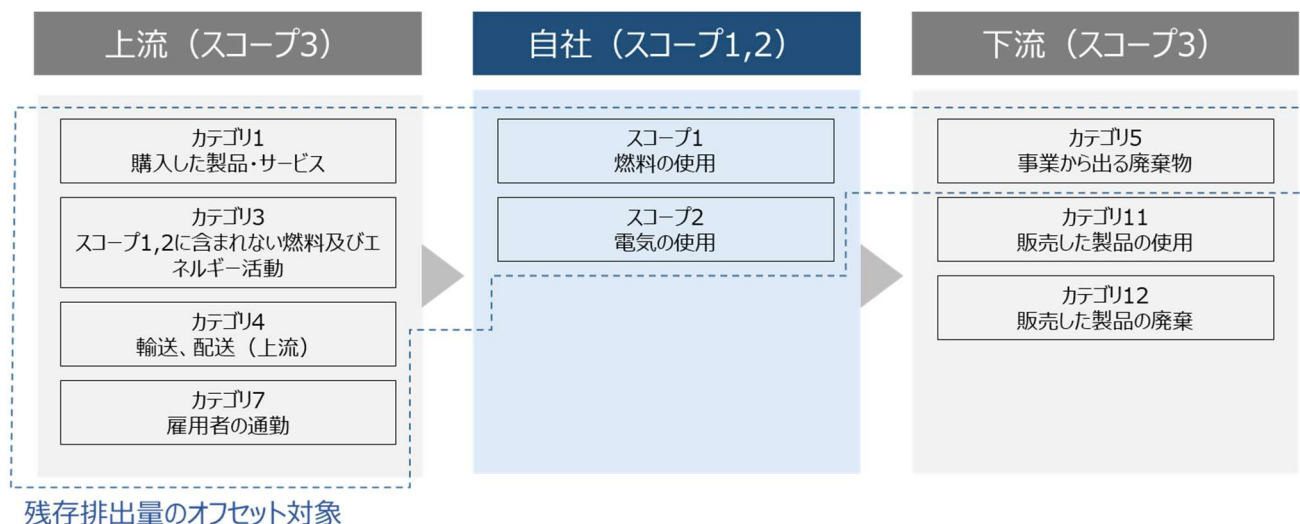


図 1 算定の対象範囲（バウンダリ）

4 GHG 排出量

4.1 算定の方法論

4.1.1 対象 GHG

対象とする温室効果ガスは、二酸化炭素（CO₂）、メタン（CH₄）、一酸化二窒素（N₂O）、ハイドロフルオロカーボン類（HFCs）、パーフルオロカーボン類（PFCs）、六フッ化硫黄（SF₆）、及び三フッ化窒素（NF₃）とする。

4.1.2 算定方法の詳細（除外項目、不確実性・変動性を含む）

算定方法に関しては、GHG プロトコルに則り物件の排出量を算定した。原単位に関しては環境省 DB または IDEAv3.3 を使用し算出した。

対象となるスコープ 1～3 排出量の具体的な算定方法、及び不確実性・変動性は表 2 のとおり。

表 2 排出量の算定方法

スコープ			算定対象	算定方法	不確実性・変動性
スコープ1			燃料の使用に伴う排出	現場所員の車移動に伴う排出は複数物件のため按分	複数の現場で按分している使用量については正確な排出量と乖離する可能性がある。重機の使用量はヒアリングによるため、実数値と差異が生じる可能性がある。
スコープ2			電氣の使用に伴う排出	電力供給会社から再エネ電氣調達のため排出量0 設計者及び施工者が勤務している事務所の電氣使用量に関しては物件単位では極小なため除外	
スコープ3	カテゴリ1	購入した製品・サービス	調達した建設資材の製造に伴う排出	資材の調達物量×排出原単位で算出 物量ベースの活動量は予算書ベース 該当する物量ベースの原単位がない場合は金額ベースの原単位で算出 原単位は環境省DBまたはIDEAv3.3を使用 対象品目は調達資材の90%以上（重量ベース）をカバー	2次データである原単位データベースを使用しているため、実際の排出量と乖離する可能性がある。 活動量は予算書の数値を使用しているため、現場での実際の資材使用量と乖離する可能性がある。
	カテゴリ2	資本財	対象外（該当する活動なし）		
	カテゴリ3	Scope1,2に含まれない燃料及びエネルギー活動	調達している燃料、電力の上流工程における排出	購入した燃料、電力の量×排出原単位で算出	
	カテゴリ4	輸送、配送（上流）	建設資材の現場までの輸送に伴う排出	資材の輸送量・距離を現場の伝票から把握しトンキロ法で算出 現場で把握困難な品目は推定シナリオに基づき算出	推定シナリオに基づき算定した部分については正確な排出量と乖離する可能性がある。
	カテゴリ5	事業から出る廃棄物	現場から出る廃棄物の処理に伴う排出	廃棄物マニフェストに基づき算出	
	カテゴリ6	出張	対象外（該当する活動なし）		
	カテゴリ7	雇用者の通勤	建設に関わる社員の通勤に伴う排出	社員が建築主や現場の検査等の打合せに使用した移動費で算出 本社への通勤費は極少数なため除外	
	カテゴリ8	リース資産（上流）	対象外（該当する活動なし）		
	カテゴリ9	輸送、配送（下流）	対象外（該当する活動なし）		
	カテゴリ10	販売した製品の加工	対象外（該当する活動なし）		
	カテゴリ11	販売した製品の使用	物件引渡後の使用に伴う排出	物件の延床面積×建築物エネルギー消費量調査44報マンション 保証期間 35年	エネルギー使用量は平均値、及び保証期間で計算しているため、物件の使用による正確な排出量とは乖離する可能性がある。
	カテゴリ12	販売した製品の廃棄	物件解体に伴う排出	全調達量[t]×カテゴリ5各発生量[t]/カテゴリ5産業廃棄物総発生量[t]	
	カテゴリ13	リース資産（下流）	対象外（該当する活動なし）		
	カテゴリ14	フランチャイズ	対象外（該当する活動なし）		
	カテゴリ15	投資	対象外（該当する活動なし）		

4.2 算定結果

対象物件の総排出量（スコープ 1～3）は表 3 のとおり（詳細は別添を参照）。

表 3 算定結果

物件名	排出量（t-CO ₂ ） （カテゴリ 11,12 含む）
浦安市猫実 2 丁目計画 新築工事	137.52 (325.88)
中町 1 丁目計画 新築工事	200.06 (777.81)
三原 3 丁目計画 新築工事	119.95 (571.55)

3 棟の総延べ床面積は 1081.28 m²のため、延べ床面積当たり約 0.42t-co₂/m²となった。

5 GHG 削減計画（カーボンマネジメント・プラン）

本検証期間は 2023 年 6 月 05 日から 12 月 22 日の間で Scope1,2 に関して 10%削減を目標と致します。

本検証の削減計画は、施工段階において、工事用電力に発電機等を極力使用しないようにし、電力会社の電力を現場に供給し、軽油の使用を避け、Scope1 の排出量を削減致しました。工事事務所及び工事現場で使用する電力に再生可能エネルギーを供給することで Scope2 の排出量を削減致しました。廃棄物は極力分別を行うことによって、リサイクル率を向上させ、さらに工場加工を推進・実践することで各現場から排出される産業廃棄物量を削減させることで、カテゴリ 5 の排出量を削減致しました。

本検証では、Scope1,2 に関して 11.2%の削減を達成致しました。

今後の削減計画は、設計段階において、お客様に積極的に省エネ住宅の提案、再生可能エネルギーを生み出す太陽光設備の設置を提案し、Scope3 のカテゴリ 11 の排出量を削減致します。太陽光設備の導入費用を抑えるために当社のみならず、他社と協力をし、PPA スキームの提案を行い、導入の推進を行っていきます。建築資材においても再生材を積極的に採用し、カテゴリ 1 の排出量を削減致します。

6 オフセット

6.1 オフセットする残存排出量

4.2 算定結果に記載した残存排出量計 457.53t-CO2（除：カテゴリ 11,12）をオフセットする。

6.2 利用したクレジットの種類と調達量

利用したクレジットの種類と調達量は表 4 のとおり。

表 4 利用したクレジットの種類と調達量

クレジット	調達量 (t-CO2)
Project VCS1566:Mataven REDD++	457.53
	00,000
	00,000

7 別添

7.1 物件ごとの算定結果詳細

7.2 カーボンニュートラル検証意見書

7.3 クレジット償却に関する情報



Certificate of Verified Carbon Unit (VCU) Retirement

Project Name

VCU Serial Number

Additional Certifications

Verification Opinion

CNCV-798265

Responsible Party:

STARTS CONSTRUCTION & ASSET MANAGEMENT Co., Ltd.

Starts Nihonbashi Building 3F, 3-1-8 Nihonbashi, Chuo-ku , Tokyo 103-0027

スタート CAM 株式会社

〒103-0027 東京都中央区日本橋 3-1-8 スタート日本橋ビル 3F

Type of declaration:

Achievement

達成

Type of GHG Statement:

Event

イベント

Identification of GHG Statement:

STARTS CONSTRUCTION & ASSET MANAGEMENT Co., Ltd. PAS 2060:2014 Carbon Neutral Declaration and Plan (Qualifying Explanatory Statement) (QES)

スタート CAM 株式会社 PAS 2060:2014 カーボンニュートラル宣言 (Qualifying Explanatory Statement) (QES)

Scope of Products:

Urayasu City Nekomi 2-chome plan - new construction work, Nakamachi 1-chome plan - new construction work, Mihara 3-chome plan - new construction work

浦安市猫実 2 丁目計画 新築工事、中町 1 丁目計画 新築工事、三原 3 丁目計画 新築工事

Reporting Boundary:

Scope 1 Direct GHG emissions

直接排出

Scope 2 Indirect GHG emissions

間接排出

Scope 3 Purchased goods and services, Upstream transportation and distribution, Waste generated in operations, Employee Commuting

購入した製品・サービス、Scope1,2 に含まれない燃料及びエネルギー活動、輸送、配送(上流)、事業から出る廃棄物、雇用者の通勤

All other scope 3 activities have been excluded

他の全てのスコープ3に関する活動は除外される。

Criteria for developing the GHG Inventory:

PAS2060:2014

Specification for the demonstration of carbon neutrality

カーボンニュートラルの表明の為の仕様

GHG プロトコル

GHG protocol

Level of Assurance 保証レベル: Reasonable 合理的

Materiality level 重要性レベル: 5%

Application Period 適用期間: 24/04/2023-22/12/2023

Achieved Qualifying Date 達成適格日: 22/12/2023

GHG Emissions and offsets:

	tCO2(e)
Scope 1	7.24
Scope 2	0
Scope 3	450.29
Total quantified	457.53
Total offset	457.53

intensity unit : 排出量原単位

0.42 t-Co₂/m³

The intensity unit is GHG emission amount per m³ (t)

排出原単位は、m³当 りの GHG 排出量とする

Verification Opinion: Verified as Satisfactory

Based on the processes and procedures conducted, the carbon neutrality declaration is materiality correct and is a fair representation of the GHG data and information and is prepared in accordance with PAS2060

検証意見: 充足であることを検証済み

実施されたプロセスと手続きに基づき、カーボンニュートラル宣言は、PAS2060 に従って作成され、全ての重要な点において適正であり、GHG データと情報の公正な表現をしているものと認める。

Verification Activities:

The following were the verification activities undertaken:

- Evaluation of the monitoring and controls systems through interviewing employees' observation & inquiry
- Verification of the data through sampling recalculation, retracing, cross checking, reconciliation

The carbon neutrality declaration has been independently verified by BSI against the requirements defined in PAS2060:2014.

The verification activity has been carried out in accordance with ISO 14064-3:2019.

検証活動:

実施された検証活動は次のとおりです。

- 従業員の観察と調査へのインタビューによる監視および制御システムの評価
- サンプルの再計算、再トレース、クロスチェック、調整によるデータの検証

カーボン ニュートラル宣言は、PAS2060:2014 で定義された要件に対して BSI によって独自に検証されています。

検証活動は、ISO 14064-3:2019 に従って実施されました。

Responsibilities:

STARTS CONSTRUCTION & ASSET MANAGEMENT Co., Ltd. is responsible for the preparation and presentation of the carbon neutrality declaration in accordance with PAS2060:2014. The data on which the carbon neutrality declaration is based has been provided by STARTS CONSTRUCTION & ASSET MANAGEMENT Co., Ltd. in the document "STARTS CONSTRUCTION & ASSET MANAGEMENT Co., Ltd. PAS 2060:2014 Qualifying Explanatory Statement (QES)"

This document is the responsibility of STARTS CONSTRUCTION & ASSET MANAGEMENT Co., Ltd. and is historical in nature

BSI is responsible for expressing an opinion on the GHG statement based on the verification
責任:

スターツCAM株式会社 は、PAS2060:2014に準拠したカーボンニュートラル宣言の作成と提示を担当しています。

カーボンニュートラル宣言の根拠となるデータは、スターツCAM株式会社より「スターツCAM株式会社 PAS 2060:2014 Qualifying Explanatory Statement (QES)」にて提供されたものです。

この文書はスターツCAM株式会社の責任であり、本質的に事実に基づくものです

BSI は、検証に基づいて GHG ステートメントに関する意見を表明する責任があります。

Lead Verifier: Ichiro Tabata 主任検証人：田幡一郎

Signed on behalf of BSI: Masaki Urushihara, Managing Director, BSI Group Japan

署名 BSI グループジャパン株式会社 代表取締役社長 漆原 将樹



Independent Reviewer: Hiroshi Nishinaka 独立したレビュアー：西中 宏

Issue Date: 2024-03-04

NOTE: BSI Group Japan K.K. is independent to and has no financial interest in STARTS CONSTRUCTION & ASSET MANAGEMENT Co., Ltd..

This verification Opinion has been prepared for STARTS CONSTRUCTION & ASSET MANAGEMENT Co., Ltd. only for the purposes of verifying its carbon neutrality declaration relating to its GHG emissions more particularly described in the scope above.

It was not prepared for any other purpose. In making this declaration, BSI Group Japan K.K. has assumed that all information provided to it by STARTS CONSTRUCTION & ASSET MANAGEMENT Co., Ltd. is true, accurate and complete. BSI Group Japan K.K. accepts no liability to any third party who places reliance on this Statement.

発行日：2024-03-04

注：BSI グループジャパン株式会社 スターツ CAM 株式会社 とは独立しており、経済的利害関係はありません。

この検証意見書は、スターツ CAM 株式会社 に対して、上記の範囲で具体的に説明されている GHG 排出量に関するカーボン ニュートラル宣言を検証する目的でのみ作成されました。

他の目的のために準備されたものではありません。この宣言を行うにあたり、BSI グループ ジャパン株式会社は、スターツ CAM 株式会社 が提供するすべての情報が真実、正確かつ完全であることを前提としています。BSI グループジャパン株式会社 は、この声明に依拠する第三者に対して一切の責任を負いません。