

温室効果ガス排出量報告書 2024

ケイアイスター不動産株式会社

ケイアイスター不動産株式会社（以下、「当社」）は、2023年度の温室効果ガス排出量に関する情報の信頼性を確保するため、開示情報の一部について株式会社ESGコンサルティングによる第三者保証を受けています。第三者保証を受けた年度データには●を付しています。

エネルギー使用量・CO₂排出量・原単位

指標	単位	2021年度	2022年度	2023年度
エネルギー使用量	GJ	67,293	81,776	82,586 ●
Scope1 排出量	t-CO ₂	3,416	3,991	4,214
Scope2 排出量				
マーカー基準	t-CO ₂	2,076	2,681	2,553
ロケーション基準 ※参考値	t-CO ₂	1,989	2,569	2,512
Scope1,2 排出量合計	t-CO ₂	5,491	6,672	6,767 ●
- Scope1,2 排出量原単位	t-CO ₂ /棟	1.17	1.11	0.94 ●
Scope3 排出量				
カテゴリ 1（購入した製品・サービス）	t-CO ₂	143,515	165,016	190,930
カテゴリ 11（販売した製品の使用）	t-CO ₂	495,153	636,238	742,235 ●
- カテゴリ 11 排出量原単位	t-CO ₂ /棟	105.60	105.85	103.05 ●
その他のカテゴリ	t-CO ₂	24,792	27,904	34,137
Scope3 排出量合計	t-CO ₂	663,459	829,158	967,302
Scope1,2,3 排出量合計	t-CO ₂	668,950	835,830	974,069
原単位分母（販売棟数）	棟	4,689	6,011	7,203

※2021年度の数値は2022年度実績を基に概算しています。

集計対象範囲

ケイアイスター不動産株式会社および国内外の連結子会社 22 社すべてを対象としています。Scope3 排出量は原則全事業を対象としておりますが、カテゴリ 1・11 排出量は分譲住宅事業を対象としています。

報告対象期間

2023年度（2023年4月1日～2024年3月31日）

算定範囲

エネルギー使用量は購入した燃料、電気及び熱を対象としています。

Scope1,2 排出量はエネルギーの使用に伴う CO₂ 排出量を対象としています。また、営業車両等でのエネルギー使用に伴う CO₂ 排出量を集計に含んでいます。

非エネルギー起源 GHG 排出量は重要性がないことから算定対象に含めていません。

Scope3 カテゴリ 11 排出量は報告対象期間に引き渡しをした分譲住宅を対象としています。

算定方法、CO₂ 排出係数

エネルギー使用量は、各燃料使用量に各燃料の単位発熱量（「算定・報告・公表制度における算定方法・排出係数一覧（令和 6 年 1 月 16 日一部修正）」（環境省）の値を採用）を乗じて算定しています。電力は使用量に 3.6MJ/kWh を乗じて算定しています。

Scope1,2 排出量は、「温室効果ガス排出量算定・報告マニュアル（Ver5.0）」（環境省・経済産業省）に基づき算定しています。営業車両等に係る Scope1 排出量はガソリン使用量等に基づき算定しています。

電力の使用に伴う Scope2 排出量（マーケット基準）は契約する電力会社別に「電気事業者別排出係数一覧（令和 6 年提出用）」（環境省・経済産業省）の契約メニューの調整後排出係数を使用し、Scope2 排出量（ロケーション基準）は同係数一覧の全国平均係数を使用しています。

熱の使用に伴う Scope2 排出量はマーケット基準、ロケーション基準のいずれも「熱供給事業者別排出係数一覧（令和 6 年提出用）」（環境省・経済産業省）の代替値を使用しています。

Scope3 排出量は「サプライチェーンを通じた温室効果ガス排出量算定に関する基本ガイドライン（Ver2.6）」（環境省・経済産業省）に基づき算定しています。

Scope3 カテゴリ 11 排出量は、エネルギー消費性能計算プログラムを用いて算出された一次エネルギー消費量を CO₂ 排出量に換算し算出しています。また、分譲住宅の使用年数は 30 年を想定しています。

独立した第三者保証報告書


2024年8月20日

ケイアイスター不動産株式会社
代表取締役社長 埴 圭二 殿

株式会社ESGコンサルティング
大阪市北区芝田一丁目1番4号

代表取締役

埴 将人

当社は、ケイアイスター不動産株式会社（以下、「会社」という。）からの委嘱に基づき、会社が作成した温室効果ガス排出量報告書2024（以下、「GHG報告書」という。）に記載されている2023年4月1日から2024年3月31日までを対象とした「」マークの付されている環境パフォーマンス指標（以下、「指標」という。）に対して限定的保証業務を実施した。

会社の責任

会社が定めた指標の算定・報告規準（以下、「会社の定める規準」という。GHG報告書に記載。）に従って指標を算定し、表示する責任は会社にある。

当社の責任

当社の責任は、限定的保証業務を実施し、実施した手続に基づいて結論を表明することにある。当社は、国際監査・保証基準審議会の国際保証業務基準 (ISAE) 3000「過去財務情報の監査又はレビュー以外の保証業務」及びISAE3410「温室効果ガス情報に対する保証業務」に準拠して限定的保証業務を実施した。

本保証業務は限定的保証業務であり、主としてGHG報告書上の開示情報の作成に責任を有するもの等に対する質問、分析的手続等の保証手続を通じて実施され、合理的保証業務における手続と比べて、その種類は異なり、実施の程度は狭く、合理的保証業務ほどには高い水準の保証を与えるものではない。当社の実施した保証手続には以下の手続が含まれる。

- GHG報告書の作成・開示方針についての質問及び会社の定める規準の検討
- 指標に関する算定方法並びに内部統制の整備状況に関する質問
- 集計データに対する分析的手続の実施
- 会社の定める規準に従って指標が把握、集計、開示されているかについて、試査により入手した証拠との照合並びに再計算の実施
- リスク分析に基づき選定した国内子会社1社における現地往査
- 指標の表示の妥当性に関する検討

結論

上述の保証手続の結果、GHG報告書に記載されている指標が、すべての重要な点において、会社の定める規準に従って算定され、表示されていないと認められる事項は発見されなかった。

当社の独立性と品質管理

当社は、誠実性、客観性、職業的専門家としての能力と正当な注意、守秘義務及び職業的専門家としての行動に関する基本原則に基づく独立性及びその他の要件を含む、国際会計士倫理基準審議会の公表した「職業会計士の倫理規程」を遵守した。

当社は、国際品質マネジメント基準第1号に準拠して、倫理要件、職業的専門家としての基準並びに適用される法令及び規則の要件の遵守に関する文書化した方針と手続を含む、品質マネジメントシステムを整備及び運用している。

以上

KI-STAR REAL ESTATE CO.,LTD

762-1 Nishitomida, Honjo City,
Saitama Prefecture 367-0035, Japan

August 20, 2024

To the President and Representative Director of KI-STAR REAL ESTATE CO.,LTD

The purpose of this letter is to assist you in informing CDP about the assurance we have provided on the GHG emissions of KI-STAR REAL ESTATE CO.,LTD (the "Company") for the fiscal year ended March 31, 2024.

We were engaged by the Company to provide limited assurance on a set of environmental performance indicators disclosed in its "Greenhouse gas emission report 2024" (the "Report") for the fiscal year ended March 31, 2024. A copy of our assurance report is attached to this letter. The assurance report provides a description of the scope of our assurance engagement, the assurance standards used, as well as the conclusions reached.

We conducted our engagement in accordance with the International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000: Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information and ISAE 3410: Assurance Engagements on Greenhouse Gas Statements, issued by the International Auditing and Assurance Standards Board. These Standards require, amongst others, that the assurance team possesses the specific knowledge, skills and professional competencies needed to understand and review sustainability information, and that they comply with ethical requirements, including independence requirements.

The GHG emissions that were the subject of our limited assurance engagement were:

- Combined Scope 1 and 2 emissions 6,767 t-CO₂
- Combined Scope 1 and 2 emissions intensity 0.94 t-CO₂/house sold
- Scope3 Category11 emissions 742,235 t-CO₂
- Scope3 Category11 emissions intensity 103.05 t-CO₂/house sold

As described in the Report, the reporting boundary for Scope 1 and 2 emissions was the Company and 22 of its consolidated subsidiaries and that for Scope3 Category11 emissions was their homebuilding and sales business segment.

This letter and our assurance report to which it relates are solely for your benefit in accordance with the terms of our assurance engagement. We consent to you providing a copy of this letter, including the attached assurance report to CDP solely for the purpose of the CDP disclosure requirements. ESG Consulting expressly and generally denies any duty to any other third party including CDP and to the maximum extent permitted by law, expressly disclaims and takes no responsibility for the use of this letter or the assurance report to which it relates by CDP or any third party.

Yours sincerely,

A handwritten signature in black ink that reads 'Masato Hori'.

Masato Hori
Representative Director
ESG Consulting Co., Ltd.
Osaka, Japan