# 検証意見書

2026 年 09 月 16 日
意見書番号：SGS26/056

積水ハウス・リート投資法人
東京都港区赤坂四丁目 15 番 1 号
執行役員
大谷 仁誉 様

## 検証目的

SGSジャパン株式会社（以下、当社）は、積水ハウス・リート投資法人（以下、組織）からの依頼に基づき、組織が作成した検証対象（以下、GHG等に関するステートメント）について、検証基準（ISO14064-3:2019及び当社の検証手順）に基づいて検証を実施した。本検証業務の目的は、組織の対象範囲にかかるGHG等に関するステートメントについて、判断基準に照らし適正に算定・報告されているかを独立の立場から確認し、第三者としての意見を表明することである。GHG等に関するステートメントの作成及び公正な報告の責任は組織にある。

## 検証範囲

検証対象は、Scope 1、Scope 2、Scope 3、エネルギー消費量、廃棄物排出量及び水使用量である。
詳細な検証対象期間並びに検証対象範囲は別紙参照。

## 検証手順

本検証業務は、検証基準に則り、限定的保証水準にて次の手続きを実施した。

- 算定体制の検証：検証対象の測定・集計・算定・報告方法に関する質問、及び関連資料の閲覧
- 定量的データの検証：新宿ヒロセビル及びエスティメゾン豊洲レジデンスの現地検証及び証憑突合、組織の本社及びデータ集計サイトのジョーンズ ラング ラサール株式会社本社でのその他検証対象範囲に対する分析的手続及び質問

判断基準は、温室効果ガス排出量算定・報告マニュアル（Ver. 6.1）、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（Ver. 2.8）、同排出原単位データベース（Ver. 3.6）、IDEA v2.3(2019)及び組織が定めた手順を用いた。

## 結論

前述の要領に基づいて実施した検証手続の範囲において、組織のGHG等に関するステートメントが、判断基準に従って、算定及び報告されていないと認められる重要な事項は発見されなかった。
なお、当社は、組織から独立しており、公平性を損なう可能性や利害の抵触はない。

SGSジャパン株式会社
神奈川県横浜市保土ヶ谷区神戸町１３４
横浜ビジネスパーク ノーススクエアⅠ
ビジネス アシュアランス
認証・認定統括責任者

竹内　裕二



本書面は、SGSジャパン株式会社によってwww.sgs.com/terms_and_conditions.htmで参照することができる「認証サービスの一般条件」に従って発行されたものであり、「認証サービスの一般条件」に規定されている責任の制限と補償に関する条項および管轄に関する条項等に従います。この書面に記載された内容は検証を行った時点におけるまた適用される場合は組織の指示の範囲内における確認内容を示しています。組織およびこの書面に関するSGSジャパン株式会社の責務は取引文書におけるすべての権利および義務の遂行から、免除させるものではありません。本書面の内容または体裁について、許可なく偽造、変造または改ざんすることは違法であり違反した場合には法令に基づくあらゆる範囲において罰せられる可能性があります。

別紙

2026 年 09 月 16 日
意見書番号：SGS26/056

## 検証対象範囲の詳細

| 検証対象 | | 検証期間 | 検証範囲 | GHG等に関するステートメント |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Scope 1, 2（電気及び都市ガスの使用に伴うエネルギー起源$CO_2$） | 2025.1.1<br>～2025.12.31 | オフィスビル5拠点（所有割合の範囲）、レジデンス132拠点<br><br>※共用部の使用分に限る | Scope 1：1,294 t-$CO_2$<br>Scope 2：<br>マーケット基準 1,448 t-$CO_2$<br>ロケーション基準 5,942 t-$CO_2$ |
| 2 | Scope 3　カテゴリ1 | 2024.11.1<br>～2025.10.31 *1 | 組織単体 | 7,359 t-$CO_2$ |
| 3 | Scope 3　カテゴリ2 | 2024.11.1<br>～2025.10.31 | 組織単体 | 4,289 t-$CO_2$ |
| 4 | Scope 3　カテゴリ3（電気及び都市ガスの上流側排出量） | 2025.1.1<br>～2025.12.31 | オフィスビル5拠点（所有割合の範囲）、レジデンス132拠点 | 1,374 t-$CO_2$ |
| 5 | Scope 3　カテゴリ4 | 2024.11.1<br>～2025.10.31 | 組織単体 | 37 t-$CO_2$ |
| 6 | Scope 3　カテゴリ5 | 2025.4.1<br>～2026.3.31 *2,3 | オフィスビル5拠点（所有割合の範囲）、レジデンス134拠点<br><br>※廃棄物処理委託会社と直接契約しているテナント分を除く<br>※国内レジデンスは下水処理サービスの利用分のみ | 1,294 t-$CO_2$ |
| 7 | Scope 3　カテゴリ13（電気及び都市ガスのライフサイクル排出量） | 2025.1.1<br>～2025.12.31 | オフィスビル 6 拠点（所有割合の範囲）、レジデンス 136 拠点<br><br>※本町ガーデンシティ及び HK 淀屋橋ガーデンアベニューはテナントが直接契約する都市ガス使用分を除く | 23,192 t-$CO_2$ |



本書面は、SGSジャパン株式会社によってwww.sgs.com/terms_and_conditions.htmで参照することができる「認証サービスの一般条件」に従って発行されたものであり、「認証サービスの一般条件」に規定されている責任の制限と補償に関する条項および管轄に関する条項等に従います。この書面に記載された内容は検証を行った時点におけるまた適用される場合は組織の指示の範囲内における確認内容を示しています。組織およびこの書面に関するSGSジャパン株式会社の責務は取引文書におけるすべての権利および義務の遂行から、免除させるものではありません。本書面の内容または体裁について、許可なく偽造、変造または改ざんすることは違法であり違反した場合には法令に基づくあらゆる範囲において罰せられる可能性があります。

| 検証対象 | | 検証期間 | 検証範囲 | GHG等に関するステートメント |
|---|---|---|---|---|
| 8 | 電気及び都市ガスの使用に伴うエネルギー消費量 | 2025.1.1<br>～2025.12.31 | オフィスビル 5 拠点（所有割合の範囲）、レジデンス 134 拠点<br><br>※検証範囲は物件全体。ただし、国内レジデンスの住戸部分は除く<br>※テナントが直接契約する電気および都市ガス使用分を除く | 40,113 MWh |
| 9 | 廃棄物排出量 | 2025.4.1<br>～2026.3.31 *3 | オフィスビル5拠点（所有割合の範囲）、海外レジデンス2拠点<br><br>※廃棄物処理委託会社と直接契約しているテナント分を除く | 1,427 t |
| 10 | 水使用量 | 2025.1.1<br>～2025.12.31 | オフィスビル5拠点（所有割合の範囲）、レジデンス134拠点<br><br>※検証範囲は物件全体。ただし、国内レジデンスの26拠点の住戸部分を除く | 1,046,823 $m^3$ |

*1 カテゴリ1のうち、上水購入にかかる排出量の検証期間は2025.1.1～2025.12.31、また資産運用を委託する積水ハウス・アセットマネジメント株式会社の排出量（1次データ）の検証期間は2025.2.1～2026.1.31
*2 カテゴリ5のうち、レジデンスの下水処理サービス利用にかかる排出量の検証期間は2025.1.1～2025.12.31
*3 海外レジデンスにおける廃棄物排出量の検証期間は2025.1.1～2025.12.31



本書面は、SGSジャパン株式会社によってwww.sgs.com/terms_and_conditions.htmで参照することができる「認証サービスの一般条件」に従って発行されたものであり、「認証サービスの一般条件」に規定されている責任の制限と補償に関する条項および管轄に関する条項等に従います。この書面に記載された内容は検証を行った時点におけるまた適用される場合は組織の指示の範囲内における確認内容を示しています。組織およびこの書面に関するSGSジャパン株式会社の責務は取引文書におけるすべての権利および義務の遂行から、免除させるものではありません。本書面の内容または体裁について、許可なく偽造、変造または改ざんすることは違法であり違反した場合には法令に基づくあらゆる範囲において罰せられる可能性があります。