

—— JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価 by Japan Credit Rating Agency, Ltd. ——

株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおりグリーンファイナンス・フレームワークの評価結果を公表します。

CREロジスティクスファンド投資法人の グリーンファイナンス・フレームワークに Green 1(F)を付与

評価対象： CREロジスティクスファンド投資法人
グリーンファイナンス・フレームワーク

<グリーンファイナンス・フレームワーク評価結果>

総合評価	Green 1 (F)
グリーン性評価（資金使途）	g1 (F)
管理・運営・透明性評価	m1 (F)

第1章: 評価の概要

CREロジスティクスファンド投資法人（本投資法人）は、2018年2月に東京証券取引所（不動産投資信託証券市場）に上場したJ-REITである。資産運用会社であるCREリートアドバイザーズ（本資産運用会社）のスポンサー（出資比率100%）は国内の物流不動産専門の不動産会社である株式会社シーアールイー（CRE）。物流関連施設を投資対象とし、CREグループの総合力を活用してテナントニーズを満たす良質な物流関連施設を取得している。本投資法人の資産規模は2020年5月末時点で13物件、取得価格合計は736億円である。本投資法人は、CREのCSRへの取組方針に倣い、環境問題の解決に資する取り組みを推進している。特に、環境に配慮した物流施設を取得することが社会の持続的成長に繋がるものと考えており、CREの開発した環境性能の高い物流施設を中心として、質の高い物件からなるポートフォリオを構築している。

今般の評価対象は、本投資法人がグリーンボンドおよびグリーンローン（グリーンファイナンス）により調達する資金を、環境改善効果を有する資金使途に限定するために定めたグリーンファイナンス・フレームワーク（本フレームワーク）である。本フレームワークがグリーンボンド原則（2018年版）¹、グリーンローン原則（2018年版）²、グリーンボンドガイドライン（2020年版）およびグリーンローンガイドライン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン（2020年版）³に適合しているか否かの評

¹ ICMA (International Capital Market Association) グリーンボンド原則 2018年版
<https://www.icmagroup.org/green-social-and-sustainability-bonds/green-bond-principles-gbp/>

² LMA (Loan Market Association), APLMA (Asian Market Loan Association) Green Loan Principle 2018
<https://www.lma.eu.com/>

³ 環境省 グリーンボンドガイドライン・グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン
<https://www.env.go.jp/press/files/jp/113511.pdf>

価を行う。これら原則類は、それぞれ国際資本市場協会（ICMA）、ローン・マーケット・アソシエーション（LMA）、アジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション（APLMA）および環境省が自主的に公表している原則またはガイドラインであって規制ではないため、いかなる拘束力を持つものでもないが、現時点においてグローバルに統一された基準として当該原則およびガイドラインを参照して JCR では評価を行う。

本投資法人は本フレームワークの中で資金使途の対象となる適格クライテリアを、DBJ Green Building 認証 4 つ星以上、CASBEE-建築（新築）A ランク以上、または BELS 評価 4 つ星以上のいずれかを取得または更新済もしくは今後取得または更新予定である物件と定めている。JCR では、本投資法人が定めた適格クライテリアは、高い環境改善効果を有する物件を対象にしていると評価している。

本資産運用会社は、専門知識を有する部署の他、代表取締役社長を議長とするサステナビリティ推進会議がプロジェクトの選定および本投資法人のグリーンファイナンスの実行にかかるプロセスに関与する仕組みとなっている。環境に関する取り組みは外部の専門家の意見も取り入れながら進められること、グリーンファイナンスの実行に際しては、適切な情報開示を予定していることから、JCR では本投資法人に関して強固な管理・運営体制および高い透明性を確認した。

この結果、本フレームワークについて、JCR グリーンファイナンス評価手法に基づき、「グリーン性評価（資金使途）」を“g1(F)”、「管理・運営・透明性評価」を“m1(F)”とした。この結果、「JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価」を“Green 1(F)”とした。評価結果については次章で詳述する。

本フレームワークは、グリーンボンド原則、グリーンローン原則、グリーンボンドガイドラインおよびグリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドラインにおいて求められる項目について基準を満たしている。

第2章：各評価項目における対象事業の現状とJCRの評価

評価フェーズ1：グリーン性評価

JCRは評価対象について、以下に詳述する現状およびそれに対するJCRの評価を踏まえ、本フレームワークから発行されるグリーンファイナンスの資金使途の100%がグリーンプロジェクトであると評価し、評価フェーズ1：グリーン性評価は、最上位である『g1(F)』とした。

(1) 評価の視点

本項では最初に、本フレームワークで定められた資金使途が明確な環境改善効果をもたらすグリーンプロジェクトに充当されるかを確認する。次に、資金使途がネガティブな環境への影響が想定される場合に、その影響について社内の専門部署又は外部の第三者機関によって十分に検討され、必要な回避策・緩和策が取られているかについて確認する。最後に、持続可能な開発目標（SDGs）との整合性を確認する。

(2) 評価対象の現状とJCRの評価

<資金使途にかかる本フレームワーク>

【適格クライテリア】

下記①-③の第三者認証機関の認証のいずれかを取得または更新済もしくは今後取得または更新予定の物件

- ① DBJ Green Building 認証における5つ星～4つ星
- ② CASBEE-建築（新築）におけるSランク～Aランク
- ③ BELS 評価における5つ星～4つ星

<本フレームワークに対するJCRの評価>

a. プロジェクトの環境改善効果について

i. 資金使途は、地域、国または国際的に認知された認証レベルの上位2区分までに絞られた環境認証を取得済、あるいは、取得を予定している建物（グリーンビルディング）の取得資金、もしくはそのリファイナンスであり、高い環境改善効果が期待される。

■ 環境認証の概要

①DBJ Green Building 認証

DBJ（日本政策投資銀行）が提供する、環境・社会への配慮がなされた不動産を評価する認証制度。評価結果は星の数で表され、評価軸は「環境・社会への配慮がなされたビル」である。「Ecology（環境）」、「Amenity（快適性） & Risk Management（防犯・防災）」「Community（地域・景観） & Partnership（ステークホルダーとの連携）」の3つの大カテゴリーについて評価している。それぞれ5つ星（国内トップクラスの卓越した）、4つ星（極めて優れた）、3つ星（非常に優れた）、2つ星（優れた）、1つ星（十分な）で表される。環境性能に特化した評価ではないが、日本国内での認知度が高いこと、環境性能に関しても一定の評価項目を有していることから、JCRでは、本認証についてもグリーンボンド原則に定義されているグリーンプロジェクト分類の「地域・国または国際的に認知された標準や認証を受けたグリーンビルディング」に相当すると評価している。ただ

し、環境性能に限った認証ではないため、個別に環境性能に対する評価を確認することが望ましいと考えている。

DBJ Green Building 認証は、評価対象物件の環境性能のみならず、テナント利用者の快適性、防災・防犯等のリスクマネジメント、周辺環境・コミュニティへの配慮、ステークホルダーとの協業を含めた総合的な評価に基づく認証である。環境および社会に対する具体的な「優れた取組」を集約しながらスコアリング設計しており、不動産市場には評価対象に届かない物件が多数存在する。高評価のためには、環境のみならず、建築物にかかわるすべてのステークホルダーにとって適切に配慮された建築物であることが求められる。

DBJ Green Building 認証の認証水準は「環境・社会への配慮」において国内収益不動産全体の上位約 20%と想定されている⁴。さらに、4 つ星までの各評価は認証水準を超える物件のうち上位 10% (5 つ星)、上位 30% (4 つ星) の集合体を対象としている。したがって、JCR は本投資法人の適格クライテリアが、認証取得を目指す建物の中でも環境性能の特に高い物件に絞られていると評価している。

②CASBEE (建築環境総合性能評価システム)

建築環境総合性能評価システムの英語名称の頭文字をとったもの (Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency)。

建築物の環境性能を評価し格付けする手法であり、2001 年 4 月より国土交通省住宅局の支援のもと産官学共同プロジェクトとして建築物の総合的環境評価研究委員会を設立し、以降継続的に開発とメンテナンスを行っている。評価ツールには、CASBEE-建築、CASBEE-街区などのほか、不動産マーケット向けに環境性能を分かりやすく示すことを目的に開発された CASBEE-不動産がある。評価結果は、S ランク (素晴らしい)、A ランク (大変良い)、B+ランク (良い)、B-ランク (やや劣る)、C ランク (劣る)、の 5 段階 (CASBEE-不動産は S ランク (素晴らしい)、A ランク (大変良い)、B+ランク (良い)、B ランク (必須項目を満足) の 4 段階) に分かれている。

評価方法は、建築物におけるエネルギー消費、資源循環、地域環境、室内環境の 4 分野における性能を、建築物の環境品質 (Q=Quality) と建築物の環境負荷 (L=Load) の観点から再構成して定量化したものをを用いる。評価は、L を分母、Q を分子とした BEE (建築物の環境効率) の値によって行われる。高評価をとるためには、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材を使用するなどの環境への配慮に加え、室内の快適性や景観への配慮なども必要であり、総合的な建物の品質の高さが求められる。

本投資法人が適格とした CASBEE-建築 (新築) A ランク以上の建物は、BEE が 1.5 以上の物件であり、建築物の環境品質が建築物の環境負荷を上回って高い水準であることを示しており、JCR では本投資法人が対象としている適格クライテリアは、高い環境改善効果が得られる建築物を対象としていると評価している。

③BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)

BELS は、建築物省エネルギー性能表示制度のことで、新築・既存の建築物において、省エネ性能を第三者評価機関が評価し認定する制度である。外皮性能 (性能基準・仕様基準) および一次エネルギー消費量 (性能基準・仕様基準) が評価対象となり、評価結果は省エネ基準の達成数値によって星の数で表される。高評価のためには、優れた省エネ性能を有していることが求められる。BELS では、星の数が 1 つから 5 つにランク分けされるが、当該ランク分けは BEI (Building Energy Index) によっている。BEI は設計一次エネルギー消費量を分子、基準一次エネルギー消費量を分母

⁴ 「DBJ Green Building 認証 評価項目の改正および公開について」(2019 年 2 月 DBJ Green Building 認証ウェブサイト)

とし、基準値に比した省エネ性能を図る尺度である。1 つ星が既存の省エネ基準、2 つ星が省エネ基準、3 つ星を誘導基準としている。本投資法人が適格とした BELS4 つ星以上の建物は、高い省エネ性能（非住宅：BEI 値 0.7 以下）を基準としており、基準一次エネルギー消費量と比較して 3 割以上のエネルギー効率を有する。したがって JCR では高い環境改善効果が期待できる建築物を対象としていると考えている。

以上より、本フレームワークに定める資金使途の対象は、高い環境改善効果を有するものであると JCR では評価している。

■ フレームワークに対する JCR の評価

本資産運用会社のスポンサーである CRE は、BELS 評価 5 つ星の取得を前提として物流施設の開発を行っている。また、高評価を取得するために、施設には LED 証明の導入、太陽光パネルの設置、井戸水の使用など環境に配慮した取り組みが進められている。本投資法人は、CRE が開発した物流施設に関して優先交渉権を有しており、環境に配慮した高い認証を取得した物流施設を取得しやすいこと、環境負荷の低い物件の取得を進めることが本投資法人及び社会の持続的成長に資するとの考えに基づき、DBJ Green Building 認証、CASBEE 建築（新築）、BELS 評価の上位 2 ランクまでという高い水準を適格クライテリアとして、資金使途の対象としている。

以上より、本フレームワークで資金使途の対象となる適格クライテリアは高い環境改善効果を有する物件を対象としていると評価している。

- ii. 資金使途の対象となるプロジェクトは、グリーンボンド原則、グリーンローン原則における「地域、国又は国際的に認知された標準や認証を受けたグリーンビルディング」および「省エネルギー」、環境省のグリーンボンドガイドラインおよびグリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドラインに例示されている資金使途のうち、「グリーンビルディングに関する事業⁵⁾」および「省エネルギーに関する事業」に該当する。

世界グリーンビルディング協会の調査によると、建物からの二酸化炭素排出量は総排出量の 39% を占めるとされ、我が国における地球温暖化防止策としては、建物からの二酸化炭素排出量を減らす、省エネ性能の高いグリーンビルディングのさらなる普及が重要である。また、2018 年 7 月に閣議決定されたエネルギー基本計画においては、2020 年までに新築住宅・建築物について段階的に省エネルギー基準の適合を義務化するとされている。これより、本投資法人が積極的に環境認証レベルの高い建物の取得を行うことは、我が国の省エネルギー政策とも整合的である。

b. 環境に対する負の影響について

本資産運用会社では、資産の取得時にあらかじめ定められた項目を対象にデューデリジェンスを実施し、環境に対する負の影響についての確認を行っている。また、環境への負の影響が存在する場合、物件取得についてはその影響が治癒された後に行うことを基本としている。これらのデューデリジェンスの実施およびリスクに対する対応策によって、本投資法人は資金使途の対象となるグリーンプロジェクトにおける環境に対する負の影響を回避・緩和している。

JCR は環境に対する負の影響について、適切に配慮されていることを確認した。

⁵⁾ 省エネルギー性能だけでなく、水使用量、廃棄物管理等の考慮事項に幅広く対応しているグリーンビルディングについて、国内基準に適合又は CASBEE 認証、LEED 認証等の環境認証制度において高い性能を示す環境認証を取得してその新築又は改修を行う事業

c. SDGs との整合性について

本フレームワークの対象となるプロジェクトはグリーンボンド原則、グリーンローン原則のうち、「省エネルギー」および「地域・国又は国際的に認知された標準や認証を受けたグリーンビルディング」、環境省のグリーンボンドガイドライン 2020 年版およびグリーンローンおよびサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン 2020 年版に定義されているグリーンプロジェクトのうち、「省エネルギー」および「グリーンビルディングに関する事業」に分類される事業であり、ICMA の SDGs マッピングを参考にしつつ、JCR では、以下の SDGs の目標およびターゲットに貢献すると評価した。



目標 7：エネルギーをみんなに そしてクリーンに

ターゲット 7.3. 2030 年までに、世界全体のエネルギー効率の改善率を倍増させる。



目標 9：産業と技術革新の基礎をつくろう

ターゲット 9.4. 2030 年までに、資源利用効率の向上とクリーン技術および環境に配慮した技術・産業プロセスの導入拡大を通じたインフラ改良や産業改善により、持続可能性を向上させる。すべての国々は各国の能力に応じた取組を行う。



目標 11：住み続けられる街づくりを

ターゲット 11.6. 2030 年までに、大気の状態および一般並びにその他の廃棄物の管理に特別な注意を払うことによるものを含め、都市の一人当たりの環境上の悪影響を軽減する。

評価フェーズ 2：管理・運営・透明性評価

JCRは評価対象について、以下に詳述する現状およびそれに対するJCRの評価を踏まえ、管理・運営体制がしっかり整備され、透明性も非常に高く、計画どおりの事業の実施、調達資金の充当が十分に期待できると評価し、評価フェーズ2:管理・運営・透明性評価は、最上位である『m1(F)』とした。

1. 資金使途の選定基準とそのプロセスに係る妥当性および透明性

(1) 評価の視点

本項では、本フレームワークを通じて実現しようとする目標、グリーンプロジェクトの選定基準とそのプロセスの妥当性および一連のプロセスが適切に投資家等に開示されているか否かについて確認する。

(2) 評価対象の現状とJCRの評価

a. 目標

<グリーンファイナンス実行の目標にかかるフレームワーク>

CREグループにおいては、「永・徳・環」という経営理念を掲げており、

- ①社会の発展のため、永続的に貢献していく姿勢を示す「永」
- ②他者と社会の利益を考えて行動する「徳」
- ③社会との繋がりを大切に、循環する未来社会の創造を目指す「環」

の実現に向けて、本資産運用会社のスポンサーである株式シーアールイーは、環境への配慮のため、物流施設の開発段階でBELS評価を取得することとしており、その開発物件には、太陽光パネルの設置、LED照明の導入、環境性能の高い外壁パネルの採用など環境に配慮した開発を行っています。また、物流施設の開発による雇用の創出など、地域貢献にも資することが可能となっています。

本投資法人においては、環境に配慮した物流施設を取得することが、社会の持続的成長に繋がるものと考えており、グリーンビルディング適格クライテリアの物件をポートフォリオの過半数（取得金額ベース）とすべく物件取得を行っていく方針です。また、環境に配慮した物流施設を取得することは当然ながら、環境改善に資すると考えられる追加設備の導入などを積極的に検討してまいります。

<本フレームワークに対するJCRの評価>

本投資法人はグリーンファイナンスにより調達した資金を、一定以上の水準の環境認証が付与された物流施設の取得資金若しくは同資金のリファイナンスに充当することとしている。これにより、本投資法人及び社会の持続的成長に資する取り組みを推進することができるとしている。

以上より、JCRでは本フレームワークにもとづくグリーンファイナンスの実行は、本投資法人の目標と整合的であると評価している。

b. 選定基準

本フレームワークにおける本投資法人の「適格クライテリア」の選定基準は、DBJ Green Building 認証4つ星以上、CASBEE-建築（新築）Aランク以上、BELS評価4つ星以上を取得または更新済みし

くは今後取得または更新予定の物件である。JCR は評価フェーズ 1 で既述の通り、上記選定基準について高い環境改善効果を有するプロジェクトを対象としていると評価している。

c. プロセス

<プロセスにかかるフレームワーク>

1. プロジェクト選定関与者

調達資金の使途となるプロジェクトは、本資産運用会社の企画部の担当者により適格クライアントへの適合が検討され、物件取得担当部署である投資運用部との協議を行ったうえで、その評価および選定が行われています。

2. プロジェクト選定プロセス

対象となるプロジェクトを資金使途としてグリーンファイナンスによる資金調達を行うことは、本資産運用会社の企画部の担当者によって起案され、代表取締役社長の確認を経て、投資委員会での審議承認、取締役会での決議、かつ投資法人役員会での決議によって承認されます。

<本フレームワークに対する JCR の評価>

グリーンファイナンスの対象となるプロジェクトと、当該プロジェクトを資金使途としてグリーンファイナンスを実行することについては、経営陣が適切に関与した上で決定される。資金使途の対象となる物件は、専門部署である投資運用部との協議のもとで選定され、サステナビリティ推進会議に対して報告が行われることが予定されている。サステナビリティ推進会議は、本資産運用会社の代表取締役社長を議長とし、本投資法人のサステナビリティにかかる取り組みについて検討・報告を行う合議体であり、社内の専門部署が適切に関与する仕組みになっている。これより、JCR は本投資法人のプロジェクトの選定プロセスは適切であると評価した。

本フレームワークに定められている目標、選定基準、プロセスは、本評価レポートに記述されているほか、グリーンファイナンスの実行時に本投資法人によるプレスリリース、グリーンボンドによる調達の場合はそれに加えて投資法人債発行に係る訂正発行登録書、発行登録追補書類等で開示の予定である。したがって、JCR では投資家に対する透明性は確保されていると評価している。

2. 資金管理の妥当性および透明性

(1) 評価の視点

調達資金の管理方法は、発行体によって多種多様であることが通常想定されるが、グリーンファイナンスの実行により調達された資金が、確実にグリーンプロジェクトに充当されること、また、その充当状況が容易に追跡管理できるような仕組みと内部体制が整備されているか否かを確認する。

また、グリーンファイナンスにより調達した資金が、早期にグリーンプロジェクトに充当される予定となっているか、また、未充当資金の管理・運用方法の評価についても重視している。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

<資金管理にかかるフレームワーク（抜粋）>

調達資金の充当計画

発行代わり金は投資法人口座に入金された後、グリーンビルディング物件取得のために調達した債券・ローン等のリファイナンスのタイミングで、本資産運用会社の企画部担当者が本投資法人の資産管理会社に対し、発行代わり金入金口座から、償還・返済のための送金依頼を行う。

送金依頼に際しては企画部長への事前の承認を行うことが必要とされている。

未充当資金の管理方法

調達資金の充当が決定されるまでの間は、調達資金は現金または現金同等物にて管理する。全額充当後においても、本フレームワークに基づき発行される債券・ローン等が償還・返済されるまでに資金使途の対象となる資産が売却または毀損などにより、資金使途の対象から外れる場合、一時的に発生する未充当資金はポートフォリオ管理にて管理する。

<本フレームワークに対する JCR の評価>

グリーンファイナンスに関する資金管理は、専用の管理シートを用いて本資産運用会社の企画部担当者が行うことが予定されている。追跡管理は、定期的に企画部長によって確認され、また、サステナビリティ推進会議でも報告されることが予定されており、十分な内部統制が図られている。

本フレームワークでは、グリーンファイナンスによって調達された資金は個別のプロジェクトに全額紐付けられる。一方で、グリーンファイナンスが償還または返済されるまでの間の残高および未充当資金にかかる管理は、ポートフォリオ管理（グリーンファイナンス残高の合計額が、グリーン適格負債上限額（適格クライテリアを満たす資産合計額（取得金額）×総資産 LTV）を超えないことを確認する管理方法）を適用する。

グリーンファイナンスによって調達された資金は、速やかに資金使途の対象に充当される。また、グリーンファイナンスの残存期間中はポートフォリオ管理が採用される。このため、本フレームワークを前提とすると未充当資金は発生しないこととなる。

以上より、JCR では本投資法人の資金管理の妥当性および透明性は高いと評価している。

3. レポーティング体制

(1) 評価の視点

本項では、本フレームワークを参照して発行または実行が行われるグリーンファイナンスの発行または実行前後の投資家等への開示体制が詳細かつ実効性のある形で計画されているか否かを評価する。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

<レポーティングにかかるフレームワーク>

1. 資金の充当状況に関するレポーティング

以下の内容を年次で当社ウェブサイトにて開示予定

- ・グリーンボンド発行あるいはグリーンローン借入時点で未充当資金がある場合、充当計画
- ・(資金使途の対象となる資産を償還・返済期日までに売却した場合) ポートフォリオ管理にて残高管理をしている旨、グリーンファイナンス残高およびグリーン適格負債上限額
- ・充当対象物件が売却された際には、グリーンファイナンス対象物件であった旨、プレスリリースにて開示

その他、大きな状況の変化があった場合にも当社ウェブサイト上にて開示予定

2. 環境改善効果に関するレポーティング

以下の項目を年1回、当社ウェブサイト上にて開示します。

- ・グリーンビルディング対象資産の環境認証の種類・ランク、延床面積
- ・適格クライテリア物件における具体的な使用量
(本投資法人として、数字を把握できるものにとり、ポートフォリオ単位にて)
水使用量
電気使用量
CO₂排出量 (もしくは削減量)

<本フレームワークに対する JCR の評価>

a. 資金の充当状況に係るレポーティング

グリーンファイナンスで調達した資金の使途は、本投資法人のウェブサイト上で公表される予定であるほか、グリーンボンドについては訂正発行登録書、発行登録追補書類などの法定書類でも公表される。また、資金使途の対象となる物件が売却などにより、資金使途の対象でなくなる場合には、その旨も本投資法人のプレスリリースで開示されることが想定されている。

b. 環境改善効果に係るレポーティング

本投資法人では、グリーンファイナンス・フレームワークに則り、環境改善効果のレポーティングとして、グリーンビルディング対象資産における環境認証の種類・ランクおよび延床面積に加え、水使用量、電気使用量、CO₂排出量 (もしくは削減量) を公表する予定である。

JCR では、本投資法人のレポーティング体制について、資金の充当状況および環境改善効果の両方について、投資家等に対して適切に開示される計画であると評価している。

4. 組織の環境への取り組み

(1) 評価の視点

本項では、発行体の経営陣が環境問題について、経営の優先度の高い重要課題と位置づけているか、環境分野を専門的に扱う部署の設置又は外部機関との連携によって、グリーンファイナンス実行方針・プロセス、グリーンプロジェクトの選定基準などが明確に位置づけられているか、等を評価する。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

本資産運用会社のスポンサーである CRE グループは、「永・徳・環」という経営理念を掲げており、

- ①社会の発展のため、永続的に貢献していく姿勢を示す「永」
- ②他者と社会の利益を考えて行動する「徳」
- ③社会との繋がりを大切に、循環する未来社会の創造を目指す「環」

の実現に向けて、CSR に係る活動を推進している。本投資法人は、CRE グループの経営理念に則して環境問題の解決に資する取組を推進している。CRE グループでは、自社の開発物件で BELS 評価 5 つ星を取得することを目標としており、環境性能の高い設備の採用、太陽光パネルの導入を通じて、環境負荷の極めて低い物流施設の開発を行うこととしている。本投資法人は、CRE の開発物件に対して優先交渉権を有しており、スポンサーから優良な物件を取得・運営していくことで、環境問題のみならず、地域の雇用等社会的な活動にも貢献することを目指している。なお、現在本投資法人のポートフォリオ 13 物件のうち、適格クライテリアを満たす物件は 9 件と、高い割合で適格クライテリアを満たす物件を保有しており、環境面で極めて質の高いポートフォリオを構成している。

本資産運用会社では、環境をはじめとしたサステナビリティの取り組みを推進するため、サステナビリティ推進会議を設置している。サステナビリティ推進会議は、代表取締役社長が議長、すべての経営陣が構成員となりサステナビリティに関する取り組みを検討し、報告する場となっている。今後は、サステナビリティ方針の策定など、本投資法人のサステナビリティに係る取り組みが体系的に進められることが期待される。また、外部の専門家から本投資法人の取り組みに対する評価を受けており、客観性をもってサステナビリティへの取り組みを推進している。

以上より JCR では、経営陣が環境問題を重要度の高い優先課題として位置付けているほか、専門的知見を有する外部専門家のノウハウを活用し、環境問題へ取り組む体制を適切に整えていると評価している。

■評価結果

本フレームワークについて、JCR グリーンファイナンス評価手法に基づき「グリーン性評価（資金使途）」を“g1(F)”、「管理・運営・透明性評価」を“m1(F)”とした。この結果、「JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価」を“Green 1(F)”とした。本フレームワークは、グリーンボンド原則、グリーンローン原則、グリーンボンドガイドラインおよびグリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドラインにおいて求められる項目について基準を満たしていると考えられる。

【JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価マトリックス】

		管理・運営・透明性評価				
		m1(F)	m2(F)	m3(F)	m4(F)	m5(F)
グリーン性評価	g1(F)	Green 1(F)	Green 2(F)	Green 3(F)	Green 4(F)	Green 5(F)
	g2(F)	Green 2(F)	Green 2(F)	Green 3(F)	Green 4(F)	Green 5(F)
	g3(F)	Green 3(F)	Green 3(F)	Green 4(F)	Green 5(F)	評価対象外
	g4(F)	Green 4(F)	Green 4(F)	Green 5(F)	評価対象外	評価対象外
	g5(F)	Green 5(F)	Green 5(F)	評価対象外	評価対象外	評価対象外

■評価対象

発行体：CRE ロジスティクスファンド投資法人（証券コード：3487）

【新規】

対象	評価
グリーンファイナンス・フレームワーク	JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価：Green 1(F) グリーン性評価：g1(F) 管理・運営・透明性評価：m1(F)

（担当）菊池 理恵子・梶原 康佑

本件グリーンファイナンス・フレームワーク評価に関する重要な説明

1. JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が付与し提供する JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価は、グリーンファイナンス・フレームワークで定められた方針を評価対象として、JCR の定義するグリーンプロジェクトへの適合性ならびに資金使途等にかかる管理、運営および透明性確保の取り組みの程度に関する、JCR の現時点での総合的な意見の表明です。したがって、当該方針に基づき実施される個別債券または借入等の資金使途の具体的な環境改善効果および管理・運営体制および透明性評価等を行うものではなく、本フレームワークに基づく個別債券または個別借入につきグリーンファイナンス評価を付与する場合は、別途評価を行う必要があります。また、JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価は、本フレームワークに基づき実施された個別債券または借入等が環境に及ぼす改善効果を証明するものではなく、環境改善効果について責任を負うものではありません。グリーンファイナンス・フレームワークにより調達される資金の環境改善効果について、JCR は発行体または発行体の依頼する第三者によって定量的・定性的に測定される事項を確認しますが、原則としてこれを直接測定することはありません。

2. 本評価を実施するうえで使用した手法

本評価を実施するうえで使用した手法は、JCR のホームページ（<https://www.jcr.co.jp/>）の「サステナブルファイナンス・ESG」に、「JCR グリーンファイナンス評価手法」として掲載しています。

3. 信用格付業にかかる行為との関係

JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価を付与し提供する行為は、JCR が関連業務として行うものであり、信用格付業にかかる行為とは異なります。

4. 信用格付との関係

本件評価は信用格付とは異なり、また、あらかじめ定められた信用格付を提供し、または閲覧に供することを約束するものではありません。

5. JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価上の第三者性

本評価対象者と JCR との間に、利益相反を生じる可能性のある資本関係、人的関係等はありません。

■留意事項

本文書に記載された情報は、JCR が、発行体および正確で信頼すべき情報源から入手したものです。ただし、当該情報には、人為的、機械的、またはその他の事由による誤りが存在する可能性があります。したがって、JCR は、明示的であると黙示的であるとを問わず、当該情報の正確性、結果的正確性、適時性、完全性、市場性、特定の目的への適合性について、一切表明保証するものではなく、また、JCR は、当該情報の誤り、遺漏、または当該情報を使用した結果について、一切責任を負いません。JCR は、いかなる状況においても、当該情報のあらゆる使用から生じうる、機会損失、金銭的損失を含むあらゆる種類の、特別損害、間接損害、付随的損害、派生的損害について、契約責任、不法行為責任、無過失責任その他責任原因のいかんを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であるとを問わず、一切責任を負いません。JCR グリーンファイナンス評価は、評価の対象であるグリーンファイナンスにかかる各種のリスク（信用リスク、価格変動リスク、市場流動性リスク、価格変動リスク等）について、何ら意見を表明するものではありません。また、JCR グリーンファイナンス評価は JCR の現時点での総合的な意見の表明であって、事実の表明ではなく、リスクの判断や個別の債券、コマーシャルペーパー等の購入、売却、保有の意思決定に関して何らの推奨をするものでもありません。JCR グリーンファイナンス評価は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、または撤回されることがあります。JCR グリーンファイナンス評価のデータを含め、本文書に係る一切の権利は、JCR が保有しています。JCR グリーンファイナンス評価のデータを含め、本文書の一部または全部を問わず、JCR に無断で複製、翻案、改変等を行うことは禁じられています。

■用語解説

JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価：グリーンファイナンスにより調達される資金が JCR の定義するグリーンプロジェクトに充当される程度ならびに当該グリーンファイナンスの資金使途等にかかる管理、運営および透明性確保の取り組みの程度を評価したものです。評価は 5 段階で、上位のものから順に、Green1(F)、Green2(F)、Green3(F)、Green4(F)、Green5(F) の評価記号を用いて表示されます。

■グリーンファイナンスの外部評価者としての登録状況等

- ・ 環境省 グリーンボンド外部レビュー者登録
- ・ ICMA (国際資本市場協会) に外部評価者としてオブザーバー登録
- ・ Climate Bonds Initiative Approved Verifier (気候変動イニシアティブ認定検証機関)

■その他、信用格付業者としての登録状況等

- ・ 信用格付業者 金融庁長官（格付）第 1 号
- ・ EU Certified Credit Rating Agency
- ・ NRSRO : JCR は、米国証券取引委員会の定める NRSRO (Nationally Recognized Statistical Rating Organization) の 5 つの信用格付クラスのうち、以下の 4 クラスに登録しています。(1)金融機関、ブローカー・ディーラー、(2)保険会社、(3)一般事業法人、(4)政府・地方自治体。米国証券取引委員会規則 17g-7(a)項に基づく開示の対象となる場合、当該開示は JCR のホームページ（<https://www.jcr.co.jp/en/>）に掲載されるニュースリリースに添付しています。

■本件に関するお問い合わせ先

情報サービス部 TEL : 03-3544-7013 FAX : 03-3544-7026

株式会社 日本格付研究所

Japan Credit Rating Agency, Ltd.
信用格付業者 金融庁長官（格付）第 1 号

〒104-0061 東京都中央区銀座 5-15-8 時事通信ビル