



ESG Report 2025



CREロジスティクスファンド投資法人

2025年3月

本投資法人は、物流不動産分野において60年以上の
事業経験を有するCREグループの総合力を活かし、
テナントニーズに応える良質な物流関連施設への投資により、
安定的なキャッシュ・フローを創出し、
投資主価値の向上を目指します。



目次

トップメッセージ	2
方針・推進体制	3
外部認証・評価	5
気候変動	8
環境	14
社会	20
ガバナンス	26
グリーンファイナンス	30

トップメッセージ

本投資法人は、「物流不動産分野において60年以上の事業経験を有するCREグループの総合力を活かし、テナントニーズに応える良質な物流関連施設への投資により、安定的なキャッシュ・フローを創出し、投資主価値の向上を目指す」ことを基本理念として掲げております。

この基本理念を念頭に、持続可能な環境を保持し、持続可能な社会を実現してこそ、良質な物流関連施設への投資を通じて、本投資法人の特徴の1つである「長期安定的な資産運用」に取り組み、投資主価値の向上を実現することができるものと考えています。

今般、本投資法人は、資産運用会社であるCREリートアドバイザーズ株式会社(以下、「本資産運用会社」といいます。)との連携のもと、ESG課題への取り組みを従来以上に具体的に推進することを目的として、「サステナビリティ方針」及びその推進体制を定め、公表することといたしました。

今後は、各課題に対して具体的な目標水準を設定し、その達成に向けて本投資法人、本資産運用会社及び各役職員が連携し、それらの目標水準を達成していくために各種施策を実行して参ります。



CREロジスティクスファンド投資法人
執行役員 伊藤 毅

方針・推進体制

サステナビリティ方針

本資産運用会社は、サステナビリティ・ESG課題への取り組みが投資法人の中長期的な企業競争力の強化と投資主価値の向上に資するという考えのもと、次の通り「サステナビリティ方針」を定め、これらの内容を目指すべき目標として、実践して参ります。

1. 地球環境への配慮

不動産の運用に伴い生じる、エネルギーや水の消費、温室効果ガスの排出、廃棄物の発生、汚染や生態系への影響といった地球環境への負荷を最小限に抑えるため、高効率設備への更新、建物の運用の最適化、節水やリサイクルの推進などに取り組んでいくとともに、環境影響を管理するための体制を構築し、地球環境の保全に貢献していきます。

気候変動課題への取り組み

気候変動課題に由来する、社会経済の脱炭素化や気候災害の激甚化といった中長期的な社会・環境の変化と、その変化によって生じる気候関連リスク・機会について認識するとともに、その適切な管理に努めます。また、建物の省エネ化、再生可能エネルギーの活用等による脱炭素化に取り組んでいくとともに、BCP（業務継続計画）や防災設備など災害への備えを充実させ、レジリエンス（社会・環境の変化に対する強靱性）を高めていきます。

2. 建物・設備の運営を通じた健康、安全、快適性への取り組み

室内環境品質の管理や、緑地、アメニティ設備の整備など、建物・設備の充実とその運営を通じたテナントや地域コミュニティの健康・安全・快適性を高める取り組みを推進していくことにより、テナント満足度の向上や、地域社会との良好な関係を構築し、不動産価値の維持・向上に努めます。

3. 外部のステークホルダーとの協働

本方針の実践にあたっては、テナント、プロパティ・マネジメント会社等の取引先、地域コミュニティといった外部のステークホルダーとの協力・連携が不可欠であるため、積極的なコミュニケーションを通じて、良好な関係の構築を図り、協働して各課題に取り組めます。

4. 役職員への取り組み

役職員に対して、専門的な教育研修及び能力開発の機会を継続的に提供し、不動産投資運用のプロフェッショナルを育成していくとともに、本方針の実践のため、サステナビリティ・ESGに関する知識・理解の向上に努めます。

また、健康・安全・快適な職場環境づくりや、ワークライフバランスの支援により、優秀な人材の確保と維持を図るとともに、能力を十二分に発揮できる環境の整備に努めます。

方針・推進体制

5. 人権への配慮

本資産運用会社はあらゆる事業活動において、個人の人権や多様な価値観を尊重し、不当な差別行為を排除します。また、本資産運用会社は差別待遇の禁止、児童労働や強制労働の禁止、結社の自由と団体交渉権を含む「労働における基本的原則および権利に関する国際労働機関宣言」などの原則に従います。

6. サプライ・チェーンにおける配慮

本資産運用会社が購入・調達する物品やサービスの選定においては、経済性だけでなく、環境・社会に与える影響等を考慮に入れた「サステナブル調達」を推進し、事業のサプライ・チェーン全体でのサステナビリティ配慮に取り組みます。

7. コンプライアンスの遵守、リスク管理

継続的にガバナンス体制の強化を図り、法令遵守、公正な取引、情報の適切な管理、腐敗防止、利益相反防止を徹底し、公正な事業活動を行います。また、中長期的な観点から、運用不動産に係る環境・社会的リスクを考慮し、不動産投資運用プロセスに組み込むとともに、それらを最小化するためのリスク管理に努めます。

8. ESG情報開示と透明性の確保

多様なステークホルダーとの相互信頼を確かなものとするため、ESGに関する情報の適時・適切な開示を行うとともに、環境認証や国際的なイニシアティブなどの外部評価の取得、参画に努めます。

サステナビリティ推進体制

本資産運用会社は、サステナビリティ方針に基づく取り組みを継続的かつ組織的に推進するために、以下の体制を整備しています。

	責任者・構成員	役割等
サステナビリティ最高責任者	代表取締役社長	サステナビリティ推進に係る体制を整備し、各種ポリシーや目標、各種施策の立案と実行を統括
サステナビリティ執行責任者	企画部長	サステナビリティ推進に係る体制整備や各種施策の実行を統括
サステナビリティ推進会議	サステナビリティ最高責任者 サステナビリティ執行責任者 常勤取締役 投資運用部長 総務部長 コンプライアンス・オフィサー	原則として3か月に1回以上開催し、以下の内容を実施 ・サステナビリティに関する各種ポリシーや目標、各種施策の検討、立案 ・目標に対する残課題や指摘事項について、原則として翌期の目標に織り込むことによる、継続的なフォローアップ ・本資産運用会社の取締役会及び本投資法人の役員会に対して、各種ポリシーや目標、各種施策等について報告

外部認証・評価

GRESBにおける評価

GRESBは、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス(ESG) 配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則(PRI)を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。GRESBにおける評価は、個々の不動産を対象としたものではなく、不動産会社、REITや不動産私募ファンドごとのサステナビリティへの取組みを評価することが特徴です。

<https://gresb.com/>

GRESBリアルエステイト評価の取得

2024年GRESBリアルエステイト評価において、本投資法人は、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるGRESBレーティングで「5 Stars」を取得しました。また、ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者であることを示す「Green Star」の評価を4年連続で獲得しました。



GRESB開示評価の取得

ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価においても、ESG情報開示の取組みが高く評価され、最上位の「A」の評価を4年連続で取得しました。

グリーンビルディング認証の取得

本投資法人は、①～③の認証又は評価のいずれかを取得又は更新済み、もしくは今後取得又は更新予定の資産をグリーンビルディングとします。

- ① DBJ Green Building認証:5つ星又は4つ星
- ② CASBEE(建築、不動産、自治体版):Sランク又はAランク
※自治体版CASBEEは工事完了日から3年以内のものに限定
- ③ BELS(2016年度基準):5つ星又は4つ星
BELS(2024年度基準):レベル6又はレベル5

「CASBEE」は、建築環境総合性能評価システム(Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency)の略であり、一般財団法人住宅・建築SDGs推進センターが制定する建築物の環境性能を評価し格付する手法です。省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮の他、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムであり、「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)」という5段階で評価されます。

「BELS」は、建築物省エネルギー性能表示制度(Building Energy-efficiency Labeling System)の略であり、国土交通省が定める「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン(2013)」に基づき、第三者機関が非住宅建築物を対象とした省エネルギー性能の評価及び表示を適確に実施することを目的としています。第三者機関が省エネルギー性能を評価し、その評価は2016年度基準では5段階、2024年度基準では6段階で表示されます。

外部認証・評価

グリーンビルディング認証の取得実績

2025年3月13日現在

物件番号	物件名	取得価格 (百万円)	延床面積 (㎡)	DBJ Green Building認証	CASBEE (注1)	BELS認証	グリーン ビルディング
M-1	ロジスクエア久喜	9,759	40,907.13	—	不動産Sランク 埼玉県Aランク	★★★★★	●
M-2	ロジスクエア羽生	6,830	33,999.61	—	不動産Sランク 埼玉県B+ランク	★★★★★	●
M-4	ロジスクエア浦和美園	13,060	48,738.29	—	不動産Sランク 埼玉県Aランク	★★★★★	●
M-5	ロジスクエア新座	6,960	25,355.82	—	不動産Sランク 埼玉県Aランク	★★★★★	●
M-6	ロジスクエア守谷	6,157	32,904.90	—	不動産Sランク	★★★★★	●
M-7	ロジスクエア川越	1,490	7,542.56	—	—	★★★★★	●
M-8	ロジスクエア春日部	4,900	21,315.54	—	不動産Sランク 埼玉県Aランク	★★★★★	●
M-9	ロジスクエア草加	8,109	28,817.59	—	不動産Aランク 埼玉県Aランク	—	●
M-10	ロジスクエア八潮	5,073	19,068.60	—	不動産Sランク 埼玉県Aランク	—	●
M-11	ロジスクエア瑞穂A	2,794	13,755.16	—	不動産Aランク	—	●
M-12	ロジスクエア瑞穂B	3,584	16,016.37	—	不動産Sランク	—	●
M-13	ロジスクエア上尾	4,908	19,142.84	—	不動産Sランク 埼玉県Aランク	★★★★★	●
M-14	ロジスクエア三芳	11,700	37,931.49	—	不動産Sランク 埼玉県Aランク	★★★★★	●
M-15	ロジスクエア狭山日高 (注4)	17,678	73,728.44	—	不動産Sランク 埼玉県Aランク	★★★★★	●
M-16	ロジスクエア川越Ⅱ	3,244	14,281.38	—	不動産Sランク	★★★★★	●
M-17	ロジスクエア白井	7,415	28,503.11	—	建築(新築)Aランク	★★★★★	●
K-1	ロジスクエア神戸西	3,479	16,006.20	—	不動産Sランク 神戸Aランク	★★★★★	●
K-2	ロジスクエア大阪交野	22,370	76,393.17	—	不動産Sランク 大阪府Aランク	★★★★★	●
K-3	ロジスクエア枚方	15,091	42,875.27	—	建築(新築)Aランク	★★★★★	●
O-1	ロジスクエア鳥栖	2,823	16,739.40	—	不動産Sランク	★★★★★	●
合計／取得率		157,425	614,022.87	—	96.4% (注2)	87.4% (注2)	100.0%(注2) 100.0%(注3)

(注1)「不動産Sランク」及び「不動産Aランク」は、CASBEE不動産評価認証での評価結果、「建築(新築)Aランク」はCASBEE建築評価認証での評価結果です。また「埼玉県Aランク」「埼玉県B+ランク」「神戸Aランク」及び「大阪府Aランク」は、建築主による自主評価結果です。

(注2) 取得率は延床面積ベース

(注3) 取得率は物件ベース

(注4) ロジスクエア狭山日高は、2021年1月に取得した準共有持分80%と、2022年7月に取得した準共有持分20%を合算した数値を記載しています。

(注5) 譲渡予定物件は除いて記載しています。

外部認証・評価

エコアクション21の認証・登録

本投資法人は2024年3月にエコアクション21の認証・登録を受けました。

エコアクション21は、環境省が環境マネジメントシステムの一環として策定した「エコアクション21ガイドライン」に基づき、環境経営を推進する事業者を第三者機関が認証・登録する制度です。



気候変動

気候変動に対する認識

2015年に採択されたパリ協定では、世界の平均気温を、産業革命前と比較して2°C未満(努力目標1.5°C)の上昇に抑え、21世紀後半には温室効果ガスの排出を実質ゼロにすることが、共通目標とされました。これにより、今後、温室効果ガスの排出を削減する国際的な枠組みや国内外での排出規制等の政策の強化等をはじめとして、社会経済の脱炭素化への大幅な移行が予想されます。

本投資法人の資産運用会社は、そのような社会全体の持続可能性(サステナビリティ)に対する関心の高まりを踏まえ、気候変動課題への対応を含めたサステナビリティ・ESG課題への取り組みが本投資法人の中長期的な企業競争力の強化と投資主価値の向上に資するという考えのもと、ESG課題への取り組みを推進しています。

中でも、気候変動がもたらす社会経済の変化、地球環境の物理的変化に対する強靱性・回復力(レジリエンス)を高めていくことは、本投資法人の持続可能かつ安定的な収益を長期的に確保するために必要不可欠であると認識しています。

TCFD提言への賛同表明及びTCFDコンソーシアムへの参加

本資産運用会社は、気候変動課題に関する情報開示を推進するため、2022年2月にTCFD(Task Force on Climate-related Financial Disclosures:気候関連財務情報開示タスクフォース)への賛同を表明し、また、日本国内における多くのTCFD賛同企業等が参加する「TCFDコンソーシアム」にも参加しています。

TCFDコンソーシアムにおいては、TCFD提言へ賛同する企業や金融機関等が一体となって取り組みを推進し、企業の効果的な情報開示や開示された情報を金融機関等の適切な投資判断に繋げるための取り組みについて議論されています。同コンソーシアムへの参加を通じて、賛同企業との対話や好事例等の情報収集を行い、TCFD提言に即した気候関連財務情報開示を進めてまいります。



気候変動

TCFD提言に基づく開示

ガバナンス

本資産運用会社は、気候変動課題への対応を含むサステナビリティ・ESG課題への取り組みを継続的かつ組織的に推進するために、サステナビリティ推進体制を整備しています。体制の詳細については、「方針・推進体制」のページをご参照ください。

戦略

1. シナリオ分析の実施

本資産運用会社は、気候変動関連リスクが本投資法人のポートフォリオに与える影響(リスクと機会)を特定・評価し、それらを事業戦略へ考慮するため、1.5°Cシナリオと4°Cシナリオに分けてシナリオ分析を実施しました。

<シナリオ分析の条件>

対象範囲

本投資法人のポートフォリオ

時間軸

短期 2025年末時点

中期 2030年末時点

長期 2050年末時点

気候変動関連リスクの分類		参照した主な情報源	
		1.5°Cシナリオ	4°Cシナリオ
移行リスク	社会・経済が脱炭素化することに伴う新たな規制、税制、技術等によって生じるリスク	IEA(国際エネルギー機関) World Energy Outlook 2020 NZE2050	IEA World Energy Outlook 2020 STEPS
物理的リスク	自然災害の激甚化や気候パターンの長期的なシフト等、気候変動による直接的な事業被害が発生するリスク	IPCC(国連気候変動に関する政府間パネル)第5次報告書RCP2.6	IPCC第5次報告書RCP8.5

気候変動

<各シナリオの概要>

1.5°Cシナリオ

- 脱炭素社会を実現するため、厳しい法規制、税制等が実施される。
- 移行リスクは高く、物理的リスクは低い。

気候・気象
CO2排出が削減傾向
気温上昇が抑制



行政
炭素排出・エネルギー消費に対する法規制の強化
省エネ基準の強化



投資家・金融機関
ESG投資の浸透
ESGに関する開示要求の高まり



テナント
環境性能の高い物件を嗜好



CRE
ロジスティクス
ファンド
投資法人

4°Cシナリオ

- 厳しい法規制、税制等は実施されず、脱炭素社会の実現に向けた取り組みが進展しない。
- 移行リスクは低く、物理的リスクは高い。

気候・気象
気温上昇により自然災害が増加



行政
炭素排出・エネルギー消費に対する法規制が未整備



投資家・金融機関
ESG投資は主たる投資手段とはならない



テナント
環境性能の高い物件を嗜好するテナントは限定的



CRE
ロジスティクス
ファンド
投資法人

気候変動

2. リスク及び機会の特定と評価

本資産運用会社では、シナリオ分析を踏まえ、リスクと機会の特定とそれらの本投資法人のポートフォリオへの影響を下表のとおり評価しました。

	発生事象	区分	財務的影響	財務的影響の程度			
				1.5°Cシナリオ		4°Cシナリオ	
				短期	中/長期	短期	中/長期
移行リスク・機会	政策・法規制	炭素税の導入 排出量取引制度の進展	リスク <ul style="list-style-type: none"> 税負担コストの増加 物件の再エネ化を推進するためのコストの増加 排出権購入・排出量抑制コストの増加 	中	大	小	小
				技術	再エネ・省エネ技術の高度化	リスク <ul style="list-style-type: none"> 新技術導入コストの増加 	小
	機会 <ul style="list-style-type: none"> 新技術導入により外部から調達する光熱費の削減 再エネの販売による収入の増加 	小	中			小	小
	市場	テナントの行動変化	リスク <ul style="list-style-type: none"> 環境性能が低い物件に対する需要低下による賃料水準の低下 	中	大	中	中
			機会 <ul style="list-style-type: none"> 環境性能が高い物件に対する需要拡大による賃料水準の向上 	中	中	小	中
		投資家・レンダーの行動変化	リスク <ul style="list-style-type: none"> ESGの取り組みに対する評価の低下による資金調達コストの上昇 	小	大	小	小
			機会 <ul style="list-style-type: none"> ESGの取り組みに対する評価の向上による資金調達コストの低下 	小	中	小	小
	評判	地域コミュニティからの評判の変化	リスク <ul style="list-style-type: none"> 地域ブランド毀損による損害賠償の発生 物件イメージの低下に伴うオペレーション停止による損害賠償の発生 	大	大	小	小
			機会 <ul style="list-style-type: none"> 物件イメージの向上に伴う雇用確保の優位性の高まりによる賃料水準の上昇 	中	大	中	中
	物理的リスク	急性	河川氾濫や台風等の自然災害による物件被害の増加	リスク <ul style="list-style-type: none"> 修繕費、保険料等の増加 物件の被災による営業の機会損失 	中	中	中
河川氾濫や台風等の自然災害に伴う物件損壊による第三者への被害の発生			リスク <ul style="list-style-type: none"> 損害賠償請求の発生 	小	中	大	大
慢性		平均気温上昇、猛暑日や極寒日等の極端な気候の増加	リスク <ul style="list-style-type: none"> 空調利用の増加による光熱費、修繕費等の増加 	小	小	小	中

気候変動

3. 気候変動関連リスクへの対応策

移行リスク・機会

- 省エネ基準を満たす物件の選定・取得
- 太陽光発電の拡充
- 蓄電池の導入による外部電力消費量の削減
- 排出権や非化石証書等の購入
- グリーンリース条項導入の推進
- ESGに関するニーズ、期待水準の把握
- グリーンビルディング認証の取得
- グリーンファイナンスの推進
- 地域コミュニティとの関係構築
- テナント従業員に対するESGに関する取組みの訴求



物理的リスク

- 災害リスクの低い物件の選定・取得
- 災害対応マニュアルの定期的な見直し、訓練による周知の徹底
- 適切な保険への加入・定期的な見直し
- 高効率な空調の導入による光熱費の削減

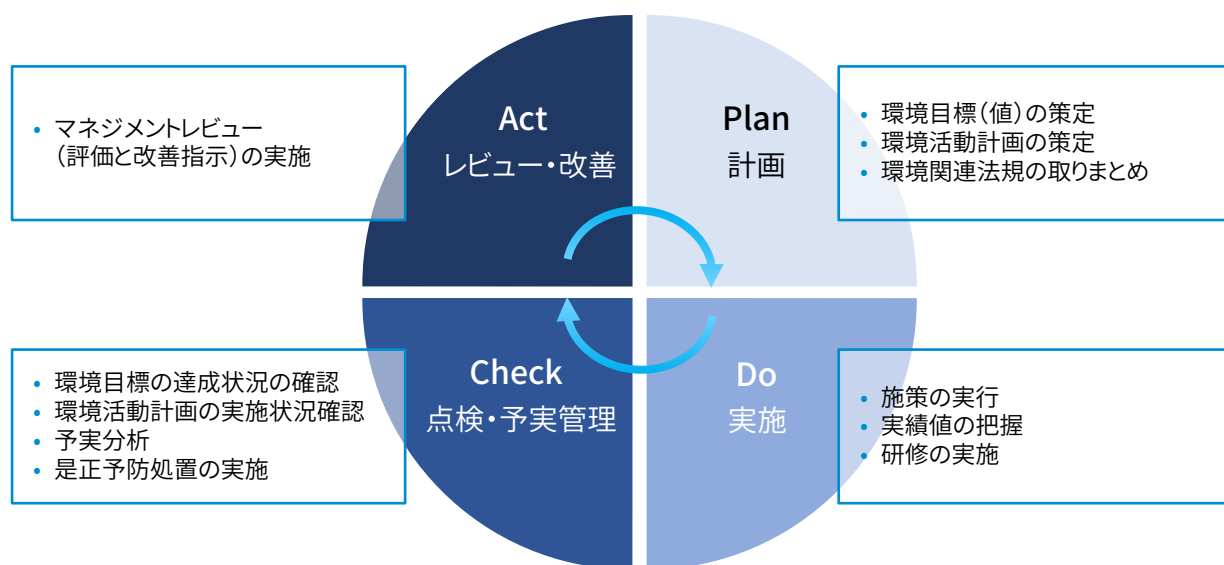
気候変動

リスク管理

本資産運用会社は、気候変動課題への対応を含むサステナビリティ・ESG課題への取り組みを継続的かつ組織的に推進するための体制を整備しています。原則として3か月に1回以上開催する本資産運用会社のサステナビリティ推進会議において、気候変動関連リスクを含むサステナビリティに関連したリスク全般の評価・管理、各種目標・対応策に対する進捗管理を実施しています。

また、重要な環境課題に対する個別の細則を設け、環境負荷低減のための具体的な施策を定めています。そして、「EMS運用に関する細則」において、「サステナビリティ方針」をはじめとする、サステナビリティ推進に関する各規程や細則を運用するための体制・プロセスを定めており、代表取締役社長を参加者に含むサステナビリティ推進会議を通じて、各施策の深化等に取り組んでいます。

PDCAサイクルに基づくEMSイメージ図



指標と目標

本資産運用会社は、リスクと機会を管理・モニタリングするため、新たに以下の目標等を設定し、実績を把握しています。実績については、「環境」のページをご参照ください。

温室効果ガス排出量

ポートフォリオのエネルギー消費に由来する年間排出量原単位(マーケット基準)(t-CO₂e/m²)を、2030年度までに2019年度対比で46%を削減します。

環境関連データ把握率

ポートフォリオ不動産における年間エネルギーデータ(使用エネルギー量、再生可能エネルギー生成量)、年間温室効果ガス排出データ及び水使用量の把握率について、2027年度まで100%を維持します。

グリーンビルディング認証取得率

グリーンビルディング適格クライテリアの物件を、2027年度までにポートフォリオの95%以上(延床面積ベース)とします。

環境

目標

温室効果ガス排出量

ポートフォリオのエネルギー消費に由来する年間排出量原単位(マーケット基準)(t-CO₂e/m²)を、2030年度までに2019年度対比で46%を削減します。

環境関連データ把握率

ポートフォリオ不動産における年間エネルギーデータ(使用エネルギー量、再生可能エネルギー生成量)、年間温室効果ガス排出データ及び水使用量の把握率について、2027年度まで100%を維持します。

グリーンビルディング 認証取得率

グリーンビルディング適格クライテリアの物件を、2027年度までにポートフォリオの95%以上(延床面積ベース)とします。

実績

温室効果ガス排出

	2019年度 (基準年度)	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
Scope1排出量(t-CO ₂ e)	—	—	—	—	—
Scope2排出量(t-CO ₂ e)	64.4	104.2	274.5	271.7	148.2
Scope3(カテゴリ13)排出量(t-CO ₂ e)	3,074.1	6,227.3	6,170.6	7,124.8	6,345.1
総量(t-CO ₂ e)	3,138.4	6,331.5	6,445.1	7,396.5	6,493.3
原単位(t-CO ₂ e/m ²)	0.0099	0.0127	0.0112	0.0129	0.0106
2019年度対比	—	28.4%	13.3%	30.0%	6.7%
データ把握率(床面積ベース)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%

エネルギー使用

	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
オーナー管理範囲					
総量(kWh)	130,270	248,065	732,535	939,790	878,030
原単位(kWh/m ²)	152.83	76.51	83.78	107.48	100.42
データ把握率(床面積ベース)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%
テナント管理範囲					
総量(kWh)	6,426,970	12,462,584	17,193,088	20,045,325	20,807,137
原単位(kWh/m ²)	20.35	25.22	30.42	35.47	34.38
データ把握率(床面積ベース)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%
合計					
総量(kWh)	6,557,240	12,710,649	17,925,623	20,985,115	21,685,167
原単位(kWh/m ²)	20.71	25.55	31.23	36.56	35.32
データ把握率(床面積ベース)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%

環境

再生可能エネルギー生成

	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
売電量(kWh)	9,015,763	9,852,889	11,421,144	12,024,573
施設内消費量(kWh)	252,708	1,864,548	2,908,446	3,155,457
合計	9,268,470	11,717,437	14,329,590	15,180,030
使用エネルギーに対する割合	73%	65%	68%	70%
データ把握率(床面積ベース)	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%

水使用

	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
総量(m ³)	7,583	11,883	17,886	20,120	20,508
原単位(m ³ /m ²)	0.026	0.024	0.031	0.035	0.033
データ把握率(床面積ベース)	90.9%	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%

グリーンビルディング認証

「外部認証・評価」のページをご参照ください。

廃棄物

	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
総量(t)	729	618	974	1,211	1,550
データ把握率(床面積ベース)	52.5%	39.0%	66.0%	60.5%	77.3%

(注1) 各年度の算定期間は4月1日から3月31日とし、2019年度であれば2019年4月1日から2020年3月31日までを指します。

(注2) 上記2023年度の実績(温室効果ガス排出、エネルギー使用、水使用及び廃棄物)については、第三者機関である一般財団法人日本品質保証機構による限定的保証を受けています。詳細は次ページの環境情報検証報告書をご参照ください。

環境情報検証報告書

CREロジスティクスファンド投資法人 御中

1. 検証の対象

一般財団法人日本品質保証機構(以下、「当機構」という。)は、CREロジスティクスファンド投資法人が算定した2023年度の温室効果ガス(GHG)排出量、エネルギー使用量、水使用量及び廃棄物発生量に係る情報(以下、「算定報告書」という。)が、同法人において作成された「環境データの算出マニュアル(2023年3月10日制定)」(以下、「算定ルール」という。)に準拠し、正確に測定、算定されていることについて第三者検証を行った。2023年度とは2023年4月1日から2024年3月31日までの期間をいう。

検証の目的は、「算定報告書」を客観的に評価し、同法人のGHG排出量、エネルギー使用量、水使用量及び廃棄物発生量の算定の信頼性をより高めることにある。

2. 実施した検証の概要

当機構は、GHG排出量及びエネルギー使用量については「ISO14064-3」、水使用量及び廃棄物発生量については「ISAE3000」に準拠して検証を実施した。本検証業務の対象活動範囲は、Scope1、Scope2及びScope3のうちのカテゴリ13のGHG排出量(対象ガスはエネルギー起源CO₂)、エネルギー使用量、水使用量及び廃棄物発生量とした。保証水準は「限定的保証水準」、重要性の量的判断基準値は検証対象の各総量の5%とした。また、本検証業務の対象組織範囲は、算定対象年度に同法人が通年保有していた国内の物件であり、2023年度は21物件とした。

現地検証に先立って、「算定ルール」の確認のために統括機能における検証を実施した。現地検証では、サンプリングにより保有物件3物件を対象とし、各物件における算定対象範囲、エネルギー使用量、水使用量及び廃棄物発生量に係るモニタリングポイント、算定集計体制の確認を実施した。また、GHG排出量、水使用量及び廃棄物発生量の算出データについては担当者へのヒアリング、記録の確認、根拠資料との突き合わせを行った。なお、現地検証の対象とした拠点の決定はCREロジスティクスファンド投資法人が実施した。

3. 検証の結論

検証の対象とした2023年度の「算定報告書」のGHG排出量、エネルギー使用量、水使用量及び廃棄物発生量において、「算定ルール」に準拠せず、正確に算定されていない事項は発見されなかった。

4. 留意事項

「算定報告書」の算定責任はCREロジスティクスファンド投資法人にあり、GHG排出量、エネルギー使用量、水使用量及び廃棄物発生量の検証の責任は当機構にある。CREロジスティクスファンド投資法人と当機構の間には、特定の利害関係はない。

東京都千代田区神田須田町一丁目25番地

一般財団法人日本品質保証機構

理事 浅田 純 男



環境

保有資産における取り組み

太陽光パネルの設置

屋根を賃貸し、賃借人が太陽光パネルを設置し発電することによって、再生可能エネルギー創出に貢献しています。



太陽光発電の自家消費

施設内で消費する電力の一部を、太陽光発電した電力で賄っています。

サンドイッチパネル

外壁にデザイン性と断熱効果の高いサンドイッチパネルを採用し、冷暖房設備設置時の熱負荷を低減しています。



LED照明

CO2削減のみならず、テナント負担となる電気代の削減、照明の取替コストの削減、就労環境の改善等にも寄与しています。



人感センサーの設置

施設内に人感センサーを設置し、省エネルギーを推進しています。



節水型衛生器具の設置

節水性能の高い衛生器具を設置することで、節水に取り組んでいます。



環境

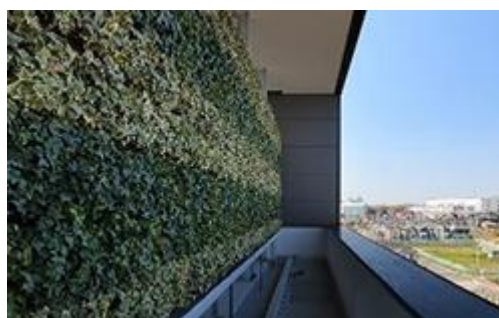
屋根散水設備の設置

井戸水を利用した屋根散水設備を設置し、倉庫内温度低減に寄与しています。



壁面緑化

壁面緑化は建物の表面温度を下げる効果があり、また、CO2削減にも貢献しています。



土壌汚染対策

CREのグループ会社である株式会社エンバイオ・ホールディングスは、汚染土壌を掘削せずに地中の汚染物質を分解する「原位置浄化」を積極的に採用し、工場跡地等を物流施設の開発用地として再生しています。



再開発による地域活性化

CREでは、工場跡地等の遊休不動産を取得し、物流施設を建設することによって、雇用を創出し、地域の活性化に貢献しています。



複数用途での利用

施設内には倉庫区画のみならず、事務所区画を備えています。また、倉庫区画の一部を作業場や撮影スタジオとして活用していただいています。



環境

未開発地域での開発を行う際の環境への配慮

CREでは市街化調整区域等の未開発地域において物流施設を開発する際には、地方公共団体から開発許可や農地転用許可を得て開発を行い、環境への影響を低減するためにグリーンビルディング認証を取得する等の取り組みを行っています。

テナントとの協働

グリーンリース契約

省エネ・環境配慮等の本投資法人が行う施策にテナントと協働して取り組むことを賃貸借契約書に盛り込んでいます。グリーンリース条項を標準化し、テナントとの協働による環境負荷の低減を進めています。

	2024年6月末日	2024年12月末日
グリーンリース契約割合(賃貸面積ベース)	40.0%	40.8%

取引先との協働

本資産運用会社は、プロパティマネジメント会社をはじめとする各取引先とESGへの取り組みを推進するため、取引先の選定・評価基準に係る指針を定めています。取引開始時及び毎年1回、サステナビリティに関する取り組み状況を含むアンケートを実施し評価することで、取引先とのエンゲージメントを強化しています。

プロパティマネジメント会社との協働

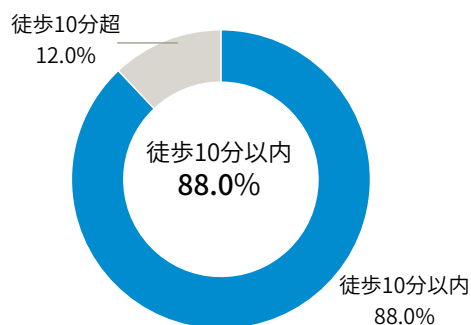
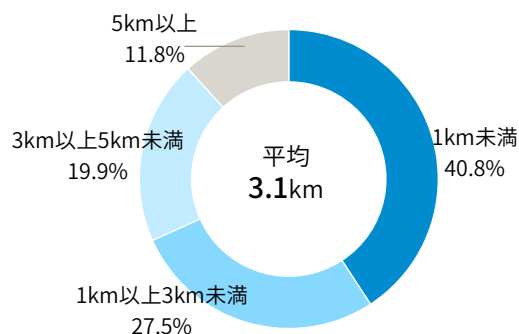
本資産運用会社では、プロパティマネジメント会社と毎月定例の会議を開催する等、定期的に情報共有し、省エネや気候変動課題等の取り組みに関する協議を行っています。

また、プロパティマネジメント会社においてサステナビリティ方針や目標達成に向け協力がされているか、年に1回モニタリングを実施しています。

テナントへの取り組み

アクセスに優れた立地

- ・ インターチェンジに近い物流適地に立地
- ・ 公共交通機関からのアクセスがよく、従業員の通勤利便性に配慮



BCP対策を支援

- ・ 液状化リスクが小さい内陸部に所在する物流施設を保有
- ・ 水害対策として、受変電設備を高い位置に設置
- ・ 緊急地震速報システムの導入
- ・ 延焼拡大防止対策として自動火災報知設備に断路器を設置
- ・ 防災支援システムの導入
- ・ AEDの設置

- ・ 非常用電源供給装置を設置



効率性の向上に配慮した仕様

- ・ 入出庫の導線を分離し、場内車両渋滞や接触事故防止に配慮
- ・ 事務所と倉庫スペースの内壁に窓を設置することで、円滑な意思疎通が可能



社会

快適性・働きやすさの向上に配慮した仕様

- 外部ドライバー用のトイレを設置
- 2020年4月の健康増進法改正に対応するよう喫煙専用室を改修
- 女子トイレにパウダーコーナーや・小物入れを設置
- 玄関やトラックバース等に暖色系の照明を採用



- カフェテリア、貸会議室、売店スペースを設置
- 倉庫機能をデザインとして「可視化」した倉庫内のサイン



テナント満足度調査

入居テナントや施設の従業員の方々の快適性や利便性の向上を目指すために、毎年、テナント満足度調査を実施します。頂戴したご要望やご意見をプロパティマネジメント会社等とも共有し、課題の改善に取り組んでいきます。

地域・社会の発展への貢献

- 防火水槽を設置し、消防水利として水道水の提供が可能
- さいたま国際マラソンに際しての通行制限に協力
- 屋上に災害時の消防隊による救助用にヘリコプターのホバリングスペースを設置



- CREにおける活動

企業が抱えるロジスティクスの課題を共有することを目的にCREフォーラムを開催

ロジスクエア狭山日高の開発を契機として、敷地内で縄文時代中期(約5,000年前)の竪穴住居跡が74軒発掘され、行政による発掘作業、記録保存や見学会などへの実施に協力



役職員への取り組み

人財育成方針

本資産運用会社は、役職員に対して、専門的な教育研修及び能力開発の機会を継続的に提供し、不動産投資運用のプロフェッショナルの育成に取り組んでいます。

また、健康・安全・快適な職場環境づくりや、ワークライフバランスの支援により、優秀な人材の確保と維持を図るとともに、能力を十二分に発揮できる環境の整備に努めます。

社内研修・教育制度

本資産運用会社では、すべての常勤役員及び従業員（契約社員等を含む）を対象に、社内研修・教育制度を整備しています。



研修内容

一般研修

- コンプライアンス研修(年4回)ー常勤役員及び従業員の100%が受講
- 不動産マーケット研修(年4回程度)
- ESG研修(年1回以上)

専門資格取得・知識習得のための支援

- 資格取得費用や祝い金の支給により、資格取得を奨励。

資格保有者(試験合格者を含む)

資格名	保有/合格者(名)	割合(注)
宅地建物取引士	11	73.3%
不動産証券化協会認定マスター	8	53.3%
日本証券アナリスト協会検定会員	3	20.0%
不動産コンサルティングマスター	2	13.3%

(注)本投資法人の運営に関与する15名(2024年12月末日現在)を分母として計算

社会

評価とフィードバックのプロセス

本資産運用会社ではすべての従業員（契約社員等を含む）を対象に、部長及び社長との個別面談を四半期ごとに実施しています。目標設定、業務進捗、キャリア構築、会社への要望など多様な内容を話し合う場を設定し、従業員のモチベーション向上やキャリアアップを後押ししています。

期初においては目標を設定し、期中には目標達成に向けた進捗・今後の計画の確認（必要に応じて計画の変更）、期末においては年度を通じた評価結果をフィードバックし、四半期ごとに面談を実施しています。上司・部下間で意思疎通の取れた透明性のある目標設定・評価フィードバック体制を構築しています。

	2023年7月期		2024年7月期	
	実施回数	実施率	実施回数	実施率
社長との個別面談	4回	100.0%(全従業員)	4回	100.0%(全従業員)(注)
部長との個別面談	4回	100.0%(全従業員)	4回	100.0%(全従業員)(注)

(注)退職予定者を除いて計算しています。

従業員満足度調査

本資産運用会社では、年2回、エンゲージメントに関するアンケート調査を実施し、主体的に仕事に取り組んでいる状態や組織に対する自発的貢献意欲を確認しています。課題がある場合には、改善のための施策を従業員自らが立案し、実行しています。

社会

福利厚生

健康・安全・快適な職場環境づくり及びワークライフバランスの支援の一環として、以下のような各種制度を設けています。原則として、すべての従業員（契約社員等を含む）を対象にしており、例外がある場合のみ注記しています。

職場環境の整備

- ・ オフィス移転により、リフレッシュ・業務スペースの拡大
- ・ 新型コロナウイルス感染対策を機に、時差出勤及び在宅勤務を導入

資産形成の支援

- ・ 選択制確定拠出年金制度（注）嘱託社員は対象外です。
- ・ CRE株式会社による譲渡制限付株式報酬
- ・ 投資口累積投資制度

スポンサー・本資産運用会社の役職員による投資口の保有

スポンサーであるCREのみならず、スポンサーの代表者及び本資産運用会社の代表者個人が投資主と利益状況を同じくすることにより、本投資法人の健全な成長に向けた責任を果たす姿勢を投資主に対してより明確に示すことが、今後の本投資法人の運営又は本投資法人へのサポートをより有意義かつ実効的なものにする上で必要であると考えています。また、本資産運用会社の多くの役職員が累積投資制度及び社内規程に基づき投資口を保有しています。

会社	役職	氏名	保有口数
CRE	代表取締役社長	亀山 忠秀	822口
本資産運用会社	代表取締役社長	伊藤 毅	1,293口
	代表取締役副社長	岡 武志	91口
	取締役執行役員	戸田 裕久	13口
	従業員 16名中11名		132口

(注)2024年12月末日現在。各保有口数は1口未満を切り捨てて記載しています。

専門資格取得・知識習得のための支援

- ・ 資格取得費用や祝い金の支給により、資格取得を奨励。

有給休暇取得推進、夏季連続休暇の導入

育児休業、出生時育児休業、介護休業、短時間勤務制度

社会

従業員からの要望・苦情集約の仕組み

本資産運用会社では、コンプライアンス・マニュアルやハラスメント防止規程において、性別・年齢・出身地・国籍・人種・民族・信条・宗教・障害、その他の要因による差別や、嫌がらせ等の言動を禁じています。ハラスメントに関する相談・苦情に対応するための相談窓口を総務部に設けている他、コンプライアンス部及び社外に内部通報窓口を設置しています。通報者は、公益通報者保護法あるいは社内規程に基づき、不利益な取り扱いが禁止される等、保護されます。調査・評価の結果、法令違反、社内諸規則違反等、問題ある行為が明らかになった場合、本資産運用会社は速やかに是正措置および再発防止措置を講じます。

従業員に関する主要データ

	2022年7月期	2023年7月期	2024年7月期
常勤役員	2名	2名	2名
男性	2名	2名	2名
女性	0名	0名	0名
役員に占める女性比率	0.0%	0.0%	0.0%
従業員数	15名	16名	13名
男性	8名	8名	5名
女性	7名	8名	8名
全従業員に占める女性比率	46.7%	50.0%	61.5%
うち、部長(含む副部长)	4名	4名	4名
男性	3名	3名	2名
女性	1名	1名	2名
部長に占める女性比率	25.0%	25.0%	50.0%
うち、マネージャー	5名	6名	3名
男性	2名	2名	1名
女性	3名	4名	2名
マネージャーに占める女性比率	60.0%	66.7%	66.7%
有給休暇取得率	47.0%	50.3%	63.7%
産前産後休業取得率	該当者なし	該当者なし	該当者なし
育児休業取得率	該当者なし	該当者なし	100.0%
男性	該当者なし	該当者なし	100.0%
女性	該当者なし	該当者なし	該当者なし
産前産後休業・育児休業復帰率	該当者なし	該当者なし	50.0%
介護休業取得率	該当者なし	該当者なし	該当者なし
定期健康診断受診率	100.0%	100.0%	100.0%
離職率	0.0%	0.0%	26.2%
一人当たり月平均残業時間(注)	18.4時間	19.1時間	23.1時間

(注)管理監督者を除いて計算しています。

ガバナンス

本投資法人の機関

本投資法人にはその機関として、投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人が設置されています。執行役員は、本投資法人の業務を執行し、本投資法人を代表します。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督します。執行役員と監督役員を構成とする役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等の承認など、本投資法人の一定の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。更に、本投資法人には、会計監査を行う者として、会計監査人が存在します。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会において選任されます。

詳細については、「[IR情報-IRライブラリ](#)」内「[有価証券報告書](#)」における「1投資法人の概況(4)投資法人の機構」をご参照ください。

役員状況

役員を選任理由・出席率

役職名	氏名	性別	当初就任年月	選任理由	役員会出席率(注)
執行役員	伊藤 毅	男性	2016年5月	不動産運用に関する幅広い知識と経験等を踏まえた幅広い見地から業務を執行することが期待されるため。	100.0%
監督役員	磯部 健介	男性	2016年5月	本投資法人及び本資産運用会社と利害関係がなく、法律の専門家としての知識と経験等を踏まえた幅広い見地から経営の監督を行うことが期待されるため。	100.0%
監督役員	中村 健一	男性	2016年5月	本投資法人及び本資産運用会社と利害関係がなく、会計・税務の専門家としての知識と経験等を踏まえた幅広い見地から経営の監督を行うことが期待されるため。	100.0%

(注) 2024年1月から2024年12月まで開催された12回の役員会を対象にしています。

役員的主要略歴

「[投資法人の概要-投資法人の概要](#)」をご覧ください。

役員スキルマトリックス

役職名	氏名	不動産・運用	法務・コンプライアンス	会計・税務	財務
執行役員	伊藤 毅	○			○
監督役員	磯部 健介		○		
監督役員	中村 健一			○	

ガバナンス

役員報酬

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払の時期は、以下のとおりです。

役職名	支払基準及び支払の時期
執行役員	1人当たり月額25万円を上限として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとする。
監督役員	1人当たり月額25万円を上限として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとする。

報酬額の実績は以下のとおりです。

役職名	氏名	報酬の総額(千円)	
		2024年6月期	2024年12月期
執行役員	伊藤 毅	1,500	1,500
監督役員	磯部 健介	1,500	1,500
監督役員	中村 健一	1,500	1,500

会計監査人の状況

	法人名	継続監査期間
会計監査人	PwC Japan有限責任監査法人	2016年5月から現在まで

資産運用報酬

本投資法人及び本資産運用会社は、より投資主利益と合致した資産運用報酬体系とするため、2022年9月28日付の本投資法人の投資主総会にて規約変更を決議し、2023年6月期より、資産運用報酬体系を変更しました。当該変更においては、総資産ベースの運用報酬1の料率を減少させ、また、当期純利益に連動する運用報酬2と1口当たり当期純利益に連動する運用報酬3を統合することにより、1口当たり当期純利益との連動性が一層高まり、より投資主利益と合致する報酬体系となりました。

資産運用報酬体系

資産運用報酬1	総資産額×0.3%
資産運用報酬2	税引前当期純利益×1口当たり当期純利益×0.0019%
取得時報酬	取得価額×1.0% (利害関係者との取引は0.5%)

報酬金額の実績

	報酬の総額(千円)	
	2024年6月期	2024年12月期
資産運用報酬1	240,852	242,046
資産運用報酬2	148,808	173,413
資産運用報酬計	389,660	415,460
取得時報酬	—	—

ガバナンス

コンプライアンス

コンプライアンスに関する基本方針

本資産運用会社は、法令及び社内規則等を厳格に遵守した上で、健全かつ適切な業務運営に努め、顧客（本資産運用会社が資産の運用を受託する本投資法人の投資主を含みます。以下同じです。）からの信頼を確立するものとします。

本資産運用会社は、適正な業務運営を確保する観点から、法令等遵守に係る基本的な方針、具体的な実践計画や行動規範等を規定した社内規則を定め、収益目標に偏重することなくコンプライアンスを重視し、役職員に対して社内教育を行い、その周知を図るとともに、法令等遵守状況を検証し、不適切な取扱い等を確認した場合には、社内規則の見直しを行い、かつ、再発を防止するためにコンプライアンス規程の改正を含めた必要な措置を講じることとします。

いわゆる不祥事件が発生した際は、コンプライアンス規程に則ったコンプライアンス部への迅速な報告並びに経営陣及び当局への報告を実施し、また、内部牽制機能の適切な発揮及び再発防止のための改善策が講じられているか等を検証するとともに、責任の明確化を図ることとします。

コンプライアンスへの取り組み

本資産運用会社においては、取締役会をはじめ、代表取締役社長、コンプライアンス部、コンプライアンス・オフィサーおよびコンプライアンス委員会がそれぞれの権限と責任において、コンプライアンスに関する様々な事項の決定や検証を行っています。

本資産運用会社は、コンプライアンスに関する行動原則を定めた「コンプライアンス・マニュアル」を策定すると共に、コンプライアンスに関する主要なリスクを管理するための社内規程を整備し、定期的な研修等により全役職員に周知徹底を図ることで、問題の未然防止に努めています。加えて、内部監査および内部通報制度などの監視・相談システムを設け、問題の早期発見・是正に努めています。

これらの取り組み状況は、取締役会に報告のうえ、定期的なリスクアセスメントに活用しています。

利益相反の適切な管理

本投資法人の資産運用を行うに際しては、利益相反行為により顧客の利益が損なわれることのないよう、利害関係者を適切に把握・管理するとともに、利害関係者との取引を行う場合には、所定のルールに則り厳密な審査手続きを踏襲します。

利害関係者取引の審査に際しては、最初に、第三者性を確保したコンプライアンス委員会において審議を行い、適法性や適正性に問題無いことを確認し承認・決議した場合にのみ、その後の投資委員会及び取締役会へ諮り、審議・決議するほか、更には、弁護士や公認会計士を監督役員とする投資法人役員会の承認に基づく投資法人の事前同意を得ることを条件とするなど、厳密な審査手続きを経た上で取引を実施します。

詳細については、「[IR情報-IRライブラリ](#)」内「[不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書](#)」内の「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (3) 利益相反取引への取組み等」をご参照ください。

ガバナンス

贈収賄および腐敗防止

本資産運用会社は、コンプライアンスに関する行動原則を定めた「コンプライアンス・マニュアル」を策定し、反社会的勢力との関係遮断、節度ある接待・贈答、利益相反行為の禁止、インサイダー取引の禁止等について定め防止に努めています。

コンプライアンス違反あるいは疑義のある事実が認識された場合は、速やかにコンプライアンス・オフィサーに報告することが定められており、コンプライアンス・オフィサーが、法令・諸規則等に照らして必要があると判断する場合には、適切な対処が実行されます。

すべての常勤役員及び従業員（契約社員等を含む）を対象にコンプライアンス研修を年4回実施しており、不正の防止等について周知徹底を図っています。

内部監査

本資産運用会社において「内部監査規程」を定めており、内部監査室長を内部監査責任者とし、本資産運用会社のすべての組織及び本資産運用会社業務の全般を対象として、最低年一回、内部監査を実施しています。

内部監査責任者は、監査終了後速やかに監査の報告を取りまとめ、取締役会へ報告し、監査の結果を各部署の責任者へ伝達します。各部署の責任者は、内部監査の結果、提案を受けた事項について改善計画を作成し、内部監査責任者へ提出しなければならず、内部監査責任者は、その内容について本資産運用会社の取締役会及び役職員に報告します。

内部通報制度

本資産運用会社では、公益通報者保護法に基づき、すべての役員及び従業員（契約社員等を含む）が、当社における組織的または個人的な法令違反、および社内諸規則違反等、問題ある行為を知ったとき、または疑義を抱いたとき、コンプライアンス部に設置した社内の受付窓口あるいは社外の受付窓口（弁護士）に通報・相談をすることができます。不正行為等の早期発見と是正を図り、もってコンプライアンス経営の強化に努めています。

通報者は、公益通報者保護法あるいは社内規程に基づき、不利益な取り扱いが禁止される等、保護されます。

調査・評価の結果、法令違反、社内諸規則違反等、問題ある行為が明らかになった場合、本資産運用会社は速やかに是正措置および再発防止措置を講じます。

本資産運用会社の高い独立性

独立系アセットマネジメント会社として創業した経緯から、常勤役員及び従業員の全員がプロパーであり、採用及び人事評価にCREは関与していません。

区分	人数	内、出向者	
常勤取締役	3名		一名
従業員	16名		1名
合計	19名		1名

(注)2024年12月末日現在。

グリーンファイナンス

グリーンファイナンスについて

グリーンファイナンスとは、環境に配慮した事業に資金使途を限定した、グリーンエクイティ・オフリング、グリーンボンド、グリーンローンによる資金調達です。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活用し、環境改善効果の高いと考えられる一定の適格クライテリアを満たす資産(以下「グリーンビルディング」といいます。)を取得し、社会に対してインフラ資産として提供していくことが、環境貢献・社会貢献に資するものと考えています。

グリーンファイナンスについては、本投資法人の資金調達手段の拡充の一つと位置付けるほか、資金調達の過程の中で多くのESG(環境・社会・ガバナンス)に関心を有する機関投資家との対話を通じ、ESGに対する期待水準を把握し、その内容を資産運用に反映していきます。

グリーンファイナンスに関するフレームワーク

外部機関の評価

本投資法人は、グリーンエクイティ・オフリングについてはグリーンエクイティ・フレームワークを、グリーンボンド及びグリーンローンについてはグリーンファイナンス・フレームワークをそれぞれ策定しています。グリーンエクイティ・フレームワークの適格性については、外部評価機関であるDNVビジネス・アシュアランス・ジャパン株式会社(以下「DNV」といいます。)より、セカンドパーティ・オピニオンを取得しています。詳細はDNVのホームページをご覧ください。

<https://www.dnv.jp/assurance/news/Index.html?>

グリーンファイナンス・フレームワークの適格性については外部評価機関である株式会社日本格付研究所(以下「JCR」といいます。)より、「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」における最上位評価である「Green1(F)」の評価を取得しています。

詳細はJCRのホームページをご覧ください。

<https://www.jcr.co.jp/greenfinance/>

調達資金の使途

グリーンファイナンスにより調達した資金は、グリーンビルディングの取得資金、又はそれらに要した借入金(グリーンローンを含む)・投資法人債(グリーンボンドを含む)の返済・償還資金に充当します。

適格クライテリア

本投資法人は、①～③の認証又は評価のいずれかを取得又は更新済み、もしくは今後取得又は更新予定の資産をグリーンビルディングとします。

- ① DBJ Green Building認証:5つ星又は4つ星
- ② CASBEE(建築、不動産、自治体版):Sランク又はAランク
※自治体版CASBEEは工事完了日から3年以内のものに限定
- ③ BELS(2016年度基準):5つ星又は4つ星
BELS(2024年度基準):レベル6又はレベル5

グリーンファイナンス

調達資金の管理

本投資法人は、グリーンファイナンスによる調達資金については、調達後速やかに又は早期にグリーンビルディングの取得資金又はそれらに要した借入金・投資法人債の返済・償還資金に充当します。

資金使途となるグリーンビルディングが売却等により、資金使途の対象から外れる場合には、一時的に発生する未充当資金について、決算期毎にグリーンbond及びグリーンローンの残高の合計額が、グリーン適格負債上限額(注)を超過しないように管理(以下「ポートフォリオ管理」といいます。)します。

(注) グリーン適格負債上限額は、グリーンビルディング取得金額の合計額×直近期末総資産の有利子負債比率(総資産LTV)により算出されます。

レポーティング

資金充当状況レポーティング

グリーンファイナンスで調達した資金の充当状況をホームページ上に開示し、グリーンbond及びグリーンローンについては当該資金残高が存在する限り、年次で更新を行います。

グリーンエクイティ・オファリング充当状況

2023年4月3日現在

増資形態	払込日	調達額	充当額	未充当額	充当対象物件
公募増資	2021/09/15	13,147百万円	13,147百万円	—	ロジスクエア大阪交野
公募増資	2023/04/03	9,546百万円	9,546百万円	—	ロジスクエア白井 ロジスクエア枚方

グリーンbond充当状況

2023年9月22日現在

名称	発行日	償還期日	発行額	充当額	未充当額
CREロジスティクスファンド投資法人 第1回無担保投資法人債 (グリーンbond)	2020/09/08	2025/09/08	2,000百万円	2,000百万円	—
CREロジスティクスファンド投資法人 第2回無担保投資法人債 (グリーンbond)	2021/11/26	2031/11/26	2,000百万円	2,000百万円	—
CREロジスティクスファンド投資法人 第3回無担保投資法人債 (グリーンbond)	2023/09/22	2028/09/21	2,000百万円	2,000百万円	—

(注) 第1回グリーンbondの資金使途の対象の一部であったロジスクエア千歳を2022年8月3日に売却したことに伴い、一時的に未充当資金61百万円が発生しているため、ポートフォリオ管理を実施しています。後記「グリーンbond・グリーンローン調達残高」をご参照ください。

グリーンファイナンス

グリーンローン充当状況

2025年1月31日現在

借入先名称	借入日	返済期日	借入額	充当額	未充当額
株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社ゆうちょ銀行 株式会社りそな銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社日本政策投資銀行	2021/07/30	2028/01/31	4,274百万円	4,274百万円	—
株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社静岡銀行 株式会社日本政策投資銀行 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社福岡銀行 株式会社百十四銀行 株式会社山口銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社SBI新生銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社富山銀行 株式会社山梨中央銀行	2021/09/15	2027/03/31	4,000百万円	4,000百万円	—
株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社日本政策投資銀行 株式会社SBI新生銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社山口銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社山梨中央銀行 株式会社百十四銀行	2021/09/15	2027/09/30	3,500百万円	3,500百万円	—
株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社日本政策投資銀行 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社りそな銀行 株式会社西日本シティ銀行	2022/01/31	2028/07/31	3,680百万円	3,680百万円	—
株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社日本政策投資銀行 株式会社りそな銀行 株式会社西日本シティ銀行	2022/07/29	2028/07/31	1,200百万円	1,200百万円	—
株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社日本政策投資銀行 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社りそな銀行	2023/01/31	2028/01/31	3,330百万円	3,330百万円	—

グリーンファイナンス

借入先名称	借入日	返済期日	借入額	充当額	未充当額
株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社日本政策投資銀行 株式会社りそな銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社SBI新生銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社福岡銀行 株式会社山口銀行 株式会社静岡銀行 株式会社山梨中央銀行 株式会社千葉銀行	2023/03/31	2026/03/31	4,550百万円	4,550百万円	—
株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社日本政策投資銀行 株式会社りそな銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社SBI新生銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社山口銀行 株式会社静岡銀行 株式会社山梨中央銀行 株式会社千葉銀行	2023/03/31	2028/09/29	3,250百万円	3,250百万円	—
株式会社三菱UF J銀行	2023/04/03	2027/09/30	700百万円	700百万円	—
株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社日本政策投資銀行 株式会社りそな銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社西日本シティ銀行	2023/07/31	2029/01/31	2,900百万円	2,900百万円	—
株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社日本政策投資銀行 株式会社りそな銀行	2024/01/31	2029/01/31	2,680百万円	2,680百万円	—
株式会社三菱UF J銀行	2024/01/31	2029/01/31	650百万円	650百万円	—
株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社日本政策投資銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社福岡銀行 株式会社りそな銀行	2025/01/31	2030/01/31	4,900百万円	4,900百万円	—

(注) ロジスクエア久喜IIを2024年12月26日、2025年1月31日に売却したことに伴い、ロジスクエア久喜II取得資金のリファイナンス資金である2022年1月借入3,680百万円、2023年1月借入3,330百万円、2024年1月借入2,680百万円及び650百万円に対し、一時的に未充当資金が合計で494百万円発生しているため、ポートフォリオ管理をしています。後記「グリーンボンド・グリーンローン調達残高」をご参照ください。

グリーンファイナンス

グリーンボンド・グリーンローン調達残高

グリーンボンド・グリーンローンとして調達した資金の残高が存在する限り、年次でグリーンビルディングの取得価格の総額、グリーン適格負債上限額及びグリーンボンド・グリーンローン調達残高を報告します。

グリーンビルディングの状況

「外部認証・評価」のページをご参照ください。

グリーンボンド・グリーンローン調達残高

2025年2月17日現在

グリーンビルディング取得金額	157,425百万円
総資産LTV(2024年12月31日現在)	44.4%
グリーン適格負債上限額	69,828百万円
グリーンボンド・グリーンローン調達残高	45,614百万円

(注) グリーンビルディング取得金額には、譲渡予定物件は除いています。

インパクト・レポーティング

環境改善効果のレポーティングとして、以下の指標を年次でホームページ上に開示します。

- ◆全保有物件(グリーンビルディングを含みます。)の環境認証の種類・ランク及び延床面積総計
- ◆以下の環境データ(グリーンビルディングに限らず、保有資産のうちデータ取得が可能な物件のデータを開示します。)

- ① エネルギー使用量
- ② 水使用量
- ③ GHG排出量(もしくは、削減量)

環境データ

環境データを含む環境改善効果のレポーティングの詳細については「環境」ページをご覧ください。