



---

# C R E ロジスティクスファンド投資法人 グリーンエクイティ・フレームワーク セカンドパーティ・オピニオン

**Prepared by:** DNV ビジネス・アシュアランス・ジャパン株式会社

**Location:** 神戸, 日本

**Date:** 2021 年 9 月 2 日

**Ref. Nr.:** PRJN-271432-2021-AST-JPN

## 目次

報告書サマリー	3
I まえがき	5
II スcopeと目的	6
III C R E ロジスティクスファンド投資法人及び DNV の責任	7
IV DNV オピニオンの基礎	8
V 評価作業	9
VI 観察結果と DNV 意見	10
スケジュール-1 C R E ロジスティクス投資法人 グリーンエクイティ・オフリング 適格グリーンプロジェクト候補	15
スケジュール-2 C R E ロジスティクス投資法人 グリーンエクイティ・フレームワーク適格性評価手順	16
GF-1 調達資金の使途	16
GF-2 プロジェクト選定及び評価のプロセス	18
GF-3 調達資金の管理	19
GF-4 レポーティング	20

### 改訂履歴

改訂番号	発行日	主な変更内容
Rev. 0	2021年9月2日	初版

## 報告書サマリー

CREロジスティクスファンド投資法人（以下、CRE REIT 又は発行体）は、基本理念として「物流不動産分野において50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」ことを掲げ、2018年2月7日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場、物流施設に特化した日本の不動産事業会社をスポンサーとして有する、唯一の物流施設特化型の不動産投資法人です。

CRE REIT のスポンサーである株式会社シーアールイー（以下、CREといたします。）は、1964年の設立以来50年以上にわたり、日本の物流不動産市場において、所有者・物流事業者・荷主と事業に取り組んでいます。CRE REIT は、数多くの施設管理を通じ、日本最大級のテナントリレーションを有するCREと連携し、テナントニーズに応える良質な物流施設に投資を行うことにより、長期安定的な収益を確保し、投資主の期待に添えられるよう資産運用に努めることを表明しています。

また、CREグループでは、「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」の実現を目指しています。CRE REIT では、スポンサーであるCREと連携し、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、適格クライテリアを満たすグリーンビルディングである物流施設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。CRE REIT は、グリーンエクイティ・オフリングで調達した資金を適格クライテリアを満たすグリーンビルディングの取得資金、もしくは、同資金のリファイナンスに充当する予定です。

DNV ビジネス・アシュアランス・ジャパン株式会社(以下、DNVといたします。)は外部レビュー機関として、フレームワークの適格性をグローバルで幅広く認知されているグリーンボンド原則(ICMA 2021 以下、GBPといたします。)の4要素を参照し、評価しました。適格グリーンプロジェクトは下記に示されるグリーンビルディングを中心とした候補プロジェクトから選定され、充当される予定です。

グリーンプロジェクト	グリーンプロジェクト概要
<p style="text-align: center;"><b>グリーンビルディング</b></p>	<p><b>-概要</b></p> <p>i. CRE REITグリーンエクイティ・フレームワークにおいて、3つのグリーンビルディング環境認証を定めており、グリーンエクイティ・オフリングによる調達資金の資金使途の対象となるグリーンビルディングは、当該認証又は評価のいずれかを取得した又は取得予定、更新した又は更新予定の物流施設を対象としています。</p> <p>&lt;適格クライテリア&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① DBJ Green Building 認証における5つ星～4つ星</li> <li>② CASBEE認証におけるSランク～Aランク</li> <li>③ BELS評価における5つ星～4つ星</li> </ul> <p>これらの環境認証の基準は、日本の物流施設で環境への貢献を含む高い認証レベルであり、CBI (Climate Bonds Initiative) の定めるCO<sub>2</sub>排出基準を満たしている上に国内トップクラス又は極めて優れた「社会・環境への配慮」がなされています。更に省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用など環境効率、エネルギー消費性能の評価が定められています。</p>

(報告書サマリー 続き)

GBP で示される 4 つの要素を参照した、DNV の評価結果概要は以下の通りです。

#### **要素 1. 調達資金の用途：**

CRE REIT は、グリーンエクイティ・オフリングにより調達した資金全額を適格クライテリアを満たすグリーンビルディングの取得資金、又は同資金のリファイナンスに充当する予定です。具体的には、適格クライテリアに定めるグリーンビルディング環境認証を取得した又は取得予定、更新した又は更新予定の物流施設に充当予定です。これらは、GBP 等で例示される、明確な環境改善効果を有するプロジェクトです。

#### **要素 2. プロジェクトの評価と選定のプロセス：**

CRE REIT がグリーンエクイティ・オフリングにより調達した資金が充当されるプロジェクトは、CRE REIT の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、CRERA といいます）の企画部の担当者により適格クライテリア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協議を行ったうえで、評価及び選定が行われます。

当該プロジェクトの評価選定後の実行プロセスは、CRERA の企画部の担当者によって起案され、CRERA の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。

#### **要素 3. 調達資金の管理：**

グリーンエクイティ・オフリングによる調達資金は、法律に準拠した社内手順により、管理されます。グリーンエクイティ・オフリングによる調達資金は、資金調達後、速やかに又は、早期に適格クライテリアを満たすグリーンビルディングの取得資金又は同資金のリファイナンスに充当する予定です。調達資金は、CRE REIT の資産保管会社である三菱 UFJ 信託銀行が管理する投資法人口座に入金されます。調達資金の充当が決定されるまでの間は、調達資金は現金又は現金同等物にて管理します。

調達資金の追跡管理については、CRERA の企画部担当者が、資金使途、調達額などをエクセルシートで管理を行い、企画部長が承認を行います。

#### **要素 4. レポートニング：**

CRE REIT は、以下の内容をウェブサイトにて開示予定です。

- グリーンエクイティ・オフリングによる投資口の発行時点で未充当資金がある場合、充当計画
- グリーンエクイティ・オフリングによる調達資金の充当状況は、充当額、充当対象物件を充当完了後、速やかに開示することとし、充当状況の開示は充当完了をもって完了とします
- 全保有物件（グリーン適格資産を含みます）の環境認証の種類・ランク
- 全保有物件（グリーン適格資産を含みます）の具体的な使用量（CRE REIT として数字を把握できるものに限り、ポートフォリオ単位にて）
  - 水使用量
  - 電気使用量
  - CO<sub>2</sub> 排出量又は削減量

DNV は、フレームワークが、GBP 等で定められる 4 つの核となる要素の主要な要件を満たし、適切に計画され、実施される見込みであることを確認しました。

## I まえがき

### -1- 発行体の概要

CRE REIT は、基本理念として「物流不動産分野において 50 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」ことを掲げ、2018 年 2 月 7 日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場、物流施設に特化した日本の不動産事業会社をスポンサーとして有する、唯一の物流施設特化型の不動産投資法人です。

### -2- 発行体の ESG への取り組み

CRE REIT は、「物流不動産分野において 50 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、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、CRE REIT 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。

また、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」及びサステナビリティ推進体制を定めています。定めたサステナビリティ方針に基づき以下の取り組みを実行しています。

- 地球環境への配慮
- 建物・設備の運営を通じた健康、安全、快適性への取り組み
- 外部のステークホルダーとの協働
- 役職員への取り組み
- 人権への配慮
- サプライ・チェーンにおける配慮
- コンプライアンスの遵守、リスク管理
- ESG 情報開示と透明性の確保

### -3- 発行体の環境への取り組み

CRE REIT は、環境マネジメントシステムの運用を通じて保有する物流施設に対してエネルギー削減、温室効果ガス削減など積極的な環境目標を設定し、環境負荷低減に取り組んでいます。

また、環境への取り組みは、賃貸借契約書に盛り込むことで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。

更に保有する物流施設では、エネルギー削減、温室効果ガス削減のほか、グループ会社の土壌浄化技術を用いた工場跡地等の物流施設の開発用地としての再生、廃棄物及び水使用量の削減や環境目標の達成に向けた省エネ設備の積極的な採用、太陽光発電の自家消費などに取り組んでいます。

参照：CRE REIT ウェブサイト(環境) <https://cre-reit.co.jp/ja/esg/environment.html>

## II スコープと目的

CRE REIT は、グリーンエクイティ・オフリングの実施に当たり、グリーンボンド原則(2021、ICMA 以下、GBP)に定める 4 つの核となる要素を参照し、グリーンエクイティ・フレームワークを制定しました。

グリーンエクイティ・オフリングによる調達資金は、全額、適格クライテリアを満たすグリーンビルディングの取得資金、又は同資金のリファイナンスに充当することを計画しています。適格グリーンプロジェクトは、GBP 及び関連する基準で代表的なグリーンプロジェクトとして示されており、また、CRERA の企画部及び投資運用部の協議により適格性が評価されています。

グリーンエクイティ・オフリングで調達した資金は、以下の適格クライテリアを満たすグリーンビルディングの取得資金、又は同資金のリファイナンスに充当する予定です。

### プロジェクト：「グリーンビルディング」

\* 適格クライテリアに定めるグリーンビルディング環境認証を取得した又は取得予定、更新した又は更新予定の物流施設の取得に関する事業

[適格クライテリア]

下記①-③の認証または評価のいずれかを取得した又は取得予定、更新した又は更新予定の物件

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

DNV は、外部レビュー機関として、GBP 及び関連する基準を参照し、また、グリーンエクイティ・オフリング特有の調達資金の管理面を考慮した上で、フレームワークの適格性を評価しました。

DNV は、CRE REIT からフレームワークの評価を委託されています。DNV における当該フレームワーク評価の目的は、後述する基準である GBP 及び関連する基準を参照し、GBP 等で定められる 4 つの核となる要素の主要な要件に合致していることを確認するための評価を実施し、このフレームワークの適格性についてセカンドパーティ・オピニオンを提供することです。

DNV は独立した外部レビュー機関としてセカンドパーティ・オピニオンの提供に際し、CRE REIT とは事実及び認識においていかなる利害関係も持たないことを宣言します。

また、この報告書では、グリーンエクイティ・オフリングにより発行される新投資口の財務的なパフォーマンス、いかなる投資の価値、あるいは長期の環境便益に関しての保証も提供されません。

## 適用される基準もしくはガイドライン

No.	基準もしくはガイドライン	発行者	適用レベル
1.	グリーンボンド原則 2021、GBP	国際資本市場協会（ICMA）	参照* <sup>1</sup>

\*<sup>1</sup>：参照；DNV 適格性評価手順に基づき、グローバルで幅広く認知された GBP 等で定められる 4 つの核となる要素の主要な要件を参照し、適格性を評価しました。この際、エクイティ特有の資金管理面、レポーティングに関する運用を考慮しました。

## III CRE ロジスティクスファンド投資法人及び DNV の責任

CRE REIT は、DNV がレビューを実施する間に必要な情報やデータを提供しました。DNV のセカンドパーティ・オピニオンは、独立した意見を表明するものであり、我々に提供された情報を基に、確立された基準が満たされているかどうかについて CRE REIT 及びエクイティファイナンスの利害関係者に情報提供することを意図しています。その業務において我々は、CRE REIT から提供された情報及び事実に依拠しています。DNV は、グリーンエクイティ・フレームワークに従って選定された具体的な資産について意見を述べるものではなく、また、試算、観察結果、意見又は結論が不正確である場合、それに対し責任を問われることはありません。従って、DNV は、CRE REIT の関係者から提供されるこの評価の基礎として使用される情報やデータのいずれかが正確又は完全でなかった場合、責任を問われないものとします。

## IV DNV オピニオンの基礎

DNV は、発行体にとってより柔軟なフレームワーク適格性評価を行うため、GBP 等の各種基準の要求事項を考慮した CRE REIT グリーンエクイティ・フレームワーク評価手順（以下、手順）を作成しました。この手順は GBP 等の 4 つの核となる要素を参照しています。

DNV の手順は、DNV の意見表明の根拠に資する一連の適切な基準を含んでいます。その基準の背景にある包括的な原則は、グリーンエクイティ・オフリングが「環境及び社会便益をもたらす新規又は既存プロジェクトのための資本調達や投資を可能とする」べきである、というものです。

DNV の手順に従って、レビュー対象であるフレームワークに対する評価基準は、以下の 4 つの要素にグループ分けされます。

- **要素 1：調達資金の使途**：調達資金の使途の基準は、グリーンエクイティ・フレームワークを制定した発行体が適格性を認められたフレームワークに基づき実施されるグリーンエクイティ・オフリングにより調達した資金を適格プロジェクトに使わなければならない、という要求事項によって定められています。適格プロジェクトは、明確な環境改善効果を提供するものです。
- **要素 2：プロジェクトの評価及び選定のプロセス**：プロジェクトの評価及び選定の基準は、グリーンエクイティ・フレームワークを制定した発行体が、グリーンエクイティ・オフリングにより調達した資金を使途とする投資の適格性を判断する際に従うプロセスの概要を示さなければならない、また、プロジェクトが目的に対する影響をどのように考慮しているかの概要を示さなければならない、という要求事項によって定められています。
- **要素 3：調達資金の管理**：調達資金の管理の基準は、グリーンエクイティ・オフリングにより調達した資金が、エクイティ特有の管理方法に基づき、発行体組織によって追跡管理されなければならないこと、また、必要な場合には、区別されたポートフォリオを構築し、未充当資金(資金調達～プロジェクト充当までの期間)がどのように扱われるか公表するという観点で作成されなければならないことが、要求事項によって定められています。
- **要素 4：レポート**：レポートの基準は、エクイティへの投資家に対して、少なくとも、資金の充当状況及び可能な場合には定量的もしくは定性的かつ適切なパフォーマンス指標を用いたサステナビリティレポート等を発行する、という推奨事項によって定められています。

## V 評価作業

DNV の評価作業は、発行体によって誠実に情報提供されたという理解に基づいた、利用可能な情報を用いた包括的なレビューで構成されています。DNV は、提供された情報の正確性をチェックするための監査やその他試験等を実施しています。DNV の意見を形成する評価作業には、以下が含まれます。

- この評価に資する上述及びスケジュール-2 に関し、グリーンエクイティ・フレームワークへの適用を目的とした発行体特有の評価手順の作成。
- このエクイティに関して発行体より提供された根拠文書の評価、及び包括的なデスクトップ調査による補足的評価。これらのチェックでは、最新のベストプラクティス及び標準方法論を参照します。
- 発行体との協議及び、関連する文書管理のレビュー。
- 基準の各要素に対する観察結果の文書作成。

## VI 観察結果と DNV 意見

DNV の観察結果と意見は以下の通りです。

### (1) 調達資金の使途

DNV は、CRE REIT がグリーンエクイティ・オフリングにおける調達資金の全てを GBP 等で示される以下の適格クライテリアに定めるグリーンビルディング環境認証を取得した又は取得予定、更新した又は更新予定の物流施設に充当予定であることを確認しました。

#### グリーンプロジェクト分類

#### 「グリーンビルディング」

具体的には以下の適格グリーンプロジェクトです。

#### プロジェクト : 「グリーンビルディング」

(適格クライテリアに定めるグリーンビルディング環境認証を取得した又は取得予定、更新した又は更新予定の物流施設の取得に関する事業)

#### 1) プロジェクト「グリーンビルディング」

現在、複数のグリーンビルディング環境認証が制定されている中で、DNV がフレームワークを評価するにあたり考慮した認証は、日本国内で推進している以下 3 つのグリーンビルディング環境認証であり、グリーンエクイティ・オフリングによる調達資金の資金使途の対象となるグリーンビルディングは、当該認証を取得した又は取得予定、更新した又は更新予定の物流施設を対象としています。

グリーンビルディング環境認証	基準 (レベル)
- DBJ Green Building 認証	: 5 つ星～4 つ星
- CASBEE 認証	: S ランク～A ランク
- BELS 評価	: 5 つ星～4 つ星

CRE REIT が対象とするグリーンビルディング環境認証や基準(レベル)は、グリーンボンド原則や日本のグリーンボンドガイドラインで示されるグリーンプロジェクトとしての該当性に沿っているものと評価されます。

## (2) プロジェクトの評価と選定プロセス

DNV は、レビューを通じて、スケジュール-1 に記載される適格グリーンプロジェクト候補が、発行体の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グリーンビルディングを取得し、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、社会貢献に資するという考え並びに ESG 及び環境への取組みと合致していることを確認しました。

調達資金の使途となるプロジェクトの選定は、CRE REIT の資産運用会社である CRERA の企画部の担当者により適格クライテリア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協議を行ったうえで、評価及び選定が行われます。

対象となるプロジェクトの資金使途としてグリーンエクイティ・オフリングによる資金調達を行うことは、CRERA 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る評価及び選定プロセスであることを確認しました。

## (3) 調達資金の管理

DNV は、CRE REIT のグリーンエクイティ・オフリングによる調達資金の充当完了までの資金追跡管理方法について確認しました。

グリーンエクイティ・オフリングによる調達資金は、法律に準拠した社内手順により、管理されます。グリーンエクイティ・オフリングによる調達資金は、資金調達後、速やかに又は、早期に適格クライテリアを満たすグリーンビルディングの取得資金又は同資金のリファイナンスに充当する予定です。調達資金は、CRE REIT の資産保管会社である三菱 UFJ 信託銀行が管理する投資法人口座に入金されます。調達資金の充当が決定されるまでの間は、調達資金は現金又は現金同等物にて管理します。

調達資金の追跡管理については、CRERA の企画部担当者が、資金使途、調達額などをエクセルシートで管理を行い、企画部長が承認を行います。

グリーンエクイティ・オフリングによる調達資金は、調達後から適格グリーンプロジェクトへ充当されるまでの間、現金及び現金同等物として管理されます。

なお、先述の通り、DNV はグリーンエクイティ・オフリングにより発行される新投資口の財務的なパフォーマンス、いかなる投資の価値、もしくは長期的な環境改善効果に関する保証も提供しません。

### <グリーンエクイティ・オフリングにより資金調達を行う場合の取扱い>

調達資金はグリーンエクイティ・オフリングにおける発行価格等決定日に決定される発行価額の総額からグリーンエクイティ・オフリングに係る費用を除いた手取金として扱い、その管理は(3)に示す手順に従って充当額及び未充当額の管理を行います。

## (4) レポートニング

DNV は、CRE REIT がグリーンエクイティ・オフリングによる調達資金の充当状況等についてレポートニングを行い、ウェブサイトで公開することを確認しました。

レポートでは、以下の情報が提供される予定です。

- グリーンエクイティ・オフリングによる投資口の発行時点で未充当資金がある場合、充当計画
- グリーンエクイティ・オフリングによる調達資金の充当状況は、充当額、充当対象物件を充当完了後、速やかに開示することとし、充当状況の開示は充当完了をもって完了とします
- 全保有物件（グリーン適格資産を含みます）の環境認証の種類・ランク
- 全保有物件（グリーン適格資産を含みます）の具体的な使用量（CRE REITとして数字を把握できるものに限る、ポートフォリオ単位にて）
  - 水使用量
  - 電気使用量
  - CO<sub>2</sub> 排出量又は削減量

DNVは、CRE REITが先行するグリーンファイナンスにおけるレポート<sup>\*</sup>において、上記と同等の内容を開示しており、レポートが適切に実施される計画であることを確認しました。

\* : グリーンファイナンス <https://cre-reit.co.jp/ja/esg/greenfinance.html>

## 評価結果

DNV は、CRE REIT から提供された情報に基づき、フレームワークが CRE REIT グリーンエクイティ・フレームワーク評価手順（スケジュール-2）に定められた要求水準を満たしており、従って、GBP 等で定められる 4 つの核となる要素の主要な要件に合致していること、また、グリーンファイナンスの定義・目的である「環境への利益を伴う新規プロジェクトもしくは既存プロジェクトへの資本調達及び投資を可能にする」という点と CRE REIT のグリーン投資に対する方針が一致していることを意見表明します。

DNV ビジネス・アシュアランス・ジャパン株式会社

2021 年 9 月 2 日



前田 直樹

代表取締役社長

DNV ビジネス・アシュアランス・ジャパン株式会社



金留 正人

プロジェクトリーダー

DNV ビジネス・アシュアランス・ジャパン株式会社



橋本 寿士

アセッサー

DNV ビジネス・アシュアランス・ジャパン株式会社



### About DNV

Driven by our purpose of safeguarding life, property and the environment, DNV enables organisations to advance the safety and sustainability of their business. Combining leading technical and operational expertise, risk methodology and in-depth industry knowledge, we empower our customers' decisions and actions with trust and confidence. We continuously invest in research and collaborative innovation to provide customers and society with operational and technological foresight.

With our origins stretching back to 1864, our reach today is global. Operating in more than 100 countries, our 16,000 professionals are dedicated to helping customers make the world safer, smarter and greener.

### Disclaimer

Responsibilities of the Management of the Issuer and the Second-Party Opinion Providers, DNV: The management of Issuer has provided the information and data used by DNV during the delivery of this review. Our statement represents an independent opinion and is intended to inform the Issuer management and other interested stakeholders in the Bond as to whether the established criteria have been met, based on the information provided to us. In our work we have relied on the information and the facts presented to us by the Issuer. DNV is not responsible for any aspect of the nominated assets referred to in this opinion and cannot be held liable if estimates, findings, opinions, or conclusions are incorrect. Thus, DNV shall not be held liable if any of the information or data provided by the Issuer's management and used as a basis for this assessment were not correct or complete

スケジュール-1 CREロジスティクス投資法人 グリーンエクイティ・オフアリング 適格グリーンプロジェクト候補

グリーンプロジェクト	プロジェクト (環境改善効果)	プロジェクト概要
<p>グリーンビルディング</p>	<p>グリーンビルディング環境認証を取得した物流施設 [水、電気使用量及び CO<sub>2</sub> 排出量 (又は削減量) ]</p>	<p>CRE REIT グリーンエクイティ・フレームワークにおいて3つのグリーンビルディング環境認証を定めており、グリーンエクイティ・オフアリングによる調達資金の資金使途の対象となるグリーンビルディングは、当該認証又は評価のいずれかを取得した又は取得予定、更新した又は更新予定の物流施設を対象とする。</p> <p>&lt;適格クライテリア&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- DBJ Green Building 認証 : 5つ星～4つ星</li> <li>- CASBEE 認証 : Sランク～Aランク</li> <li>- BELS 評価 : 5つ星～4つ星</li> </ul>

## スケジュール-2 CRE ロジスティクス投資法人 グリーンエクイティ・フレームワーク適格性評価手順

下記のチェックリスト(GF-1 ~ GF-4) は、グリーンファイナンス市場で幅広く認知されている GBP 等で定められる 4 つの核となる要素を参照し、CRE REIT グリーンエクイティ・フレームワーク適格性評価用に作成された DNV 評価手順です。ここでの評価は便宜上グリーンファイナンスとグリーンエクイティ・オフリングを同等とみなしています。

### GF-1 調達資金の用途

Ref.	基準	要求事項	評価作業(確認した項目)	DNV観察結果
1a	ファイナンスの種類  —	グリーンファイナンスの種類は GBP で定義される以下の種類のいずれかに分類される。 ・(標準的)グリーンファイナンス ・グリーンレバニューファイナンス ・グリーンプロジェクトファイナンス ・その他	確認した文書類： - フレームワーク CRE REIT 関係者との協議	DNVは、評価作業を通じCRE REITのグリーンエクイティ・オフリングは以下のカテゴリに分類されることを確認した。  ・(標準的)グリーンファイナンス
1b	グリーンプロジェクト分類	グリーンファイナンスにおいて肝要なのは、その調達資金がグリーンプロジェクトのために使われることであり、そのことは、グリーンファイナンス発行に係る法的書類に適切に記載されるべきである。	確認した文書類： - フレームワーク - 法定関連書類 CRE REIT 関係者との協議	DNV は、フレームワークの中で特定された CRE REIT 適格グリーンプロジェクト候補が GBP 等で分類される代表的な以下の適格カテゴリに該当することを確認した。 「グリーンビルディング」  具体的には以下の適格グリーンプロジェクト候補です。 プロジェクト：「グリーンビルディング」 (適格クライテリアに定めるグリーンビルディング環境認証を取得した又は取得予定、更新した又は更新予定の物流施設の取得に関する事業)

Ref.	基準	要求事項	評価作業(確認した項目)	DNV観察結果
1c	環境面での便益	調達資金使途先となる全てのグリーンプロジェクトは明確な環境面での便益を有すべきであり、その効果は発行体によって評価され、可能な場合は、定量的に示されるべきである。	確認した文書類： - フレームワーク CRE REIT 関係者との協議	DNV は、適格グリーンプロジェクトの実行によりグリーンビルディングの取得を通じてエネルギー使用量、CO <sub>2</sub> 排出量、水使用量、廃棄物等の削減等の環境面での便益を有することを確認した。主要な充当プロジェクト候補であるグリーンビルディングは、運用時の直接的な環境面での便益の定量的な評価は CRE REIT として数字が把握できるものに限りポートフォリオ単位で評価される。また、各グリーンビルディング環境認証の基準(レベル)を達成・認証取得することで、明確な環境便益を有するプロジェクトであると評価できる。
1d	リファイナンスの割合	調達資金の全部あるいは一部がリファイナンスのために使われる場合、又はその可能性がある場合、発行体は、初期投資に使う分とリファイナンスに使う分の推定比率を示し、また、必要に応じて、どの投資又はプロジェクトがリファイナンスの対象になるかを明らかにすることが推奨される。	確認した文書類： - フレームワーク CRE REIT 関係者との協議	DNV は、今後グリーンエクイティ・オフリングにより調達した資金(経費を除く手取り金)がリファイナンスに使われる場合、グリーンエクイティ・フレームワークへの記載はないものの CRE REIT がウェブサイト上で開示する資金充当状況レポートで明らかにされることを確認した。

## GF-2 プロジェクト選定及び評価のプロセス

Ref.	基準	要求事項	評価作業(確認した項目)	DNV観察結果
2a	プロジェクト選定のプロセス	<p>グリーンファイナンスの発行体はグリーンファイナンス調達資金の用途となるプロジェクトの適格性を判断したプロセス概要を示すべきである。これは以下を含む(これに限定されるものではない)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>発行体が、対象となるプロジェクトが適格なグリーンプロジェクトの事業区分に含まれると判断するプロセス</li> <li>グリーンファイナンス調達資金の用途となるプロジェクトの適格性についての規準作成</li> <li>環境面での持続可能性に係る目標</li> </ul>	<p>確認した文書類：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- フレームワーク</li> <li>- DD シート</li> </ul> <p>CRE REIT関係者との協議 CRE REITウェブサイト</p>	<p>DNV は、CRE REIT がグリーンエクイティ・フレームワークに基づき、適格グリーンプロジェクトの選定及び評価を行う予定であることを確認した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 調達資金の用途となるプロジェクトの選定は、CRE REIT の資産運用会社である CRERA の企画部の担当者により適格クライテリア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協議を行ったうえで、評価及び選定が行われることを確認した。</li> <li>- 対象となるプロジェクトの資金用途としてグリーンエクイティ・オフリングによる資金調達を行うことは、CRERA 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る評価及び選定プロセスであることを確認した。</li> <li>- グリーンビルディングは、グリーンエクイティ・フレームワークによりグリーンファイナンス上の適格なグリーンプロジェクトであると評価されたグリーンビルディング環境認証を取得した又は取得予定、更新した又は更新予定の物流施設である。</li> <li>- CRE REIT の定める ESG 及び環境への取組みと合致している。</li> </ul>
2b	発行体の環境及び社会的ガバナンスに関するフレームワーク	<p>グリーンファイナンスプロセスに関して発行体により公表される情報には、規準、認証に加え、グリーンファイナンス投資家は発行体のフレームワークや環境に関連する持続性に関するパフォーマンスの品質についても考慮している。</p>	<p>確認した文書類：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- フレームワーク</li> <li>- CRE REIT ウェブサイト (ESG 及び環境への取組み 他)</li> </ul> <p>CRE REIT 関係者との協議</p>	<p>DNV は文書及びインタビューを通じたアセスメントにより、CRE REIT が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グリーンビルディングを取得し、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、社会貢献に資するという考えの下、ESG 及び環境への取組みを公表しており、グリーンエクイティ・オフリングがこれらの取組と合致していることを確認した。</p>

### GF-3 調達資金の管理

Ref.	基準	要求事項	評価作業(確認した項目)	DNV観察結果
3a	調達資金の追跡管理-1	グリーンファイナンスによって調達される資金に係る手取金は、サブアカウントで管理され、サブ・ポートフォリオに組み入れ、又はその他の適切な方法により追跡されるべきである。また、グリーンプロジェクトに係る発行体の投融資業務に関連する正式な内部プロセスの中で、発行体によって証明されるべきである。	確認した文書類： - フレームワーク - 内部資金管理方法 CRE REIT 関係者との協議	CRE REITは、グリーンエクイティ・オフリングによる調達資金をCRE REITの資産保管会社である三菱UFJ信託銀行が管理するCRE REIT口座で管理し、適時その全額をフレームワークで定めた適格グリーンプロジェクトに充当する計画である。 DNVは、CRE REITが調達資金を管理するために法令に準拠した必要な資金管理手順を備えており、また調達資金の充当・未充当が追跡可能であることを確認した。
3b	調達資金の追跡管理-2	グリーンファイナンスの実行期間において、追跡されている調達資金の残高は、一定期間ごとに、当該期間中に実施された適格プロジェクトへの充当額と一致するよう、調整されるべきである。	確認した文書類： - フレームワーク - 内部資金管理手順 - 資金管理シート CRE REIT 関係者との協議	DNVは、調達資金の充当状況(充当額と残高)がCRE REITの内部資金管理手順及び資金管理シートで管理・調整されることを確認した。充当された場合は、充当額、充当対象物件が整理される。DNVはこれらの情報が、CRE REITのウェブサイトではレポート予定であることを確認した。
3c	一時的な運用方法	適格性のあるグリーンプロジェクトへの投資または支払いが未実施の場合は、発行体は、未充当資金の残高についても、想定される一時的な運用方法を投資家に知らせるべきである。	確認した文書類： - フレームワーク CRE REIT関係者との協議	DNVは、未充当資金が、現金又は現金同等物として管理されることを確認した。

## GF-4 レポーティング

Ref.	基準	要求事項	評価作業(確認した項目)	DNV観察結果
4a	定期レポートの実施	<p>調達資金の用途及び未充当資金の一時的な投資のレポートに加え、発行体はグリーンファイナンスで調達した資金が充当されているプロジェクトについて、少なくとも年に1回、以下を考慮した上で、各プロジェクトのリストを提供すべきである。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 守秘義務や競争上の配慮</li> <li>- 各プロジェクトの概要、期待される持続可能な環境・社会的な効果</li> </ul>	<p>確認した文書類：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- フレームワーク</li> <li>- CRE REIT ウェブサイト (グリーンファイナンス 他)</li> <li>- サステナビリティ推進会議 CRE REIT 関係者との協議</li> </ul>	<p>DNV は、CRE REIT がグリーンファイナンスで要求される特定の項目（例：プロジェクトの進捗・資金充当状況・環境改善効果等）について CRE REIT のウェブサイトにて、レポーティング予定であることを確認した。レポーティングでは、以下の情報が提供される予定である。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- グリーンエクイティ・オフリングによる投資口の発行時点で未充当資金がある場合、充当計画</li> <li>- グリーンエクイティ・オフリングによる調達資金の充当状況は、充当額、充当対象物件を充当完了後、速やかに開示することとし、充当状況の開示は充当完了をもって完了とします</li> <li>- 全保有物件（グリーン適格資産を含みます）の環境認証の種類・ランク</li> <li>- 全保有物件（グリーン適格資産を含みます）の具体的な使用量（CRE REIT として数字を把握できるものに限る、ポートフォリオ単位にて） <ul style="list-style-type: none"> <li>- 水使用量</li> <li>- 電気使用量</li> <li>- CO<sub>2</sub> 排出量又は削減量</li> </ul> </li> </ul>