



CRE ロジスティクスファンド投資法人 TCFD提言に基づく説明資料

- 本資料は、2022年2月17付「TCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)提言への賛同に関するお知らせ」にて公表した内容及びこれに付随する情報を追加し整理したものです。
- 本資料の内容には、将来の予想や業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は本投資法人の将来の業績、財務内容等を保証するものではありません。

気候変動に関する認識及びTCFD提言への賛同表明等

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。)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、地球環境の物理的变化に対する強靱性・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。



ガバナンス

サステナビリティ推進体制

- 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、以下の体制を整備しています。

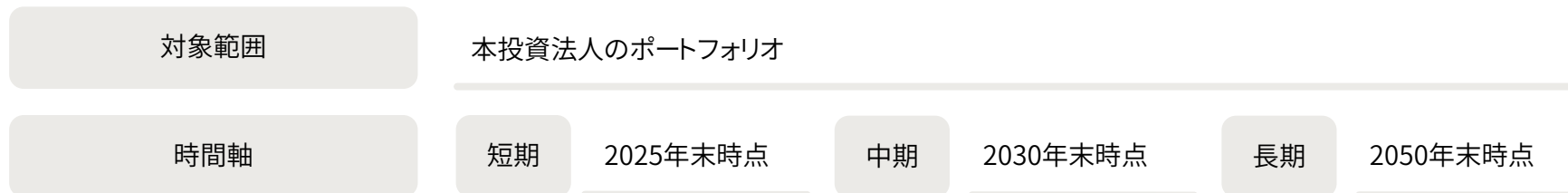
	責任者・構成員	役割等
サステナビリティ最高責任者	代表取締役社長	サステナビリティ推進に係る体制を整備し、各種ポリシーや目標、各種施策の立案と実行を統括
サステナビリティ執行責任者	企画部長	サステナビリティ推進に係る体制整備や各種施策の実行を統括
サステナビリティ推進会議	サステナビリティ最高責任者 サステナビリティ執行責任者 常勤取締役 投資運用部長 コンプライアンス・オフィサー	原則として3か月に1回以上開催し、以下の内容を実施 <ul style="list-style-type: none">サステナビリティに関する各種ポリシーや目標、各種施策の検討、立案目標に対する残課題や指摘事項について、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

戦略①シナリオ分析の条件

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



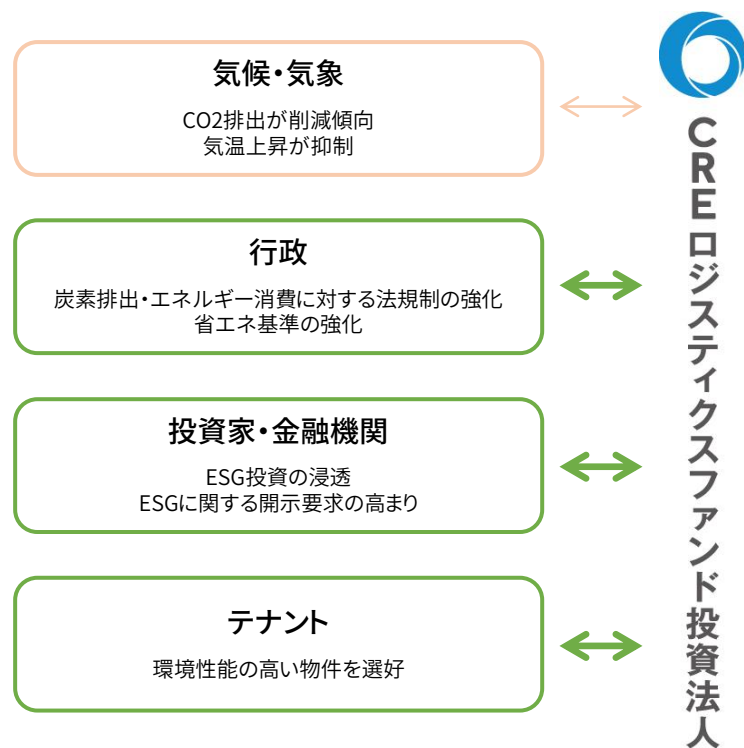
気候変動関連リスクの分類		参照した主な情報源	
		1.5°Cシナリオ	4°Cシナリオ
移行リスク	社会・経済が脱炭素化することに伴う新たな規制、税制、技術等によって生じるリスク	IEA(国際エネルギー機関) WorldEnergyOutlook2020 NZE2050	IEA WorldEnergyOutlook2020 STEPS
物理的リスク	自然災害の激甚化や気候パターンの長期的なシフト等、気候変動による直接的な事業被害が発生するリスク	IPCC(国連気候変動に関する政府間パネル)第5次報告書 RCP2.6	IPCC第5次報告書RCP8.5

戦略②各シナリオの概要

各シナリオの概要

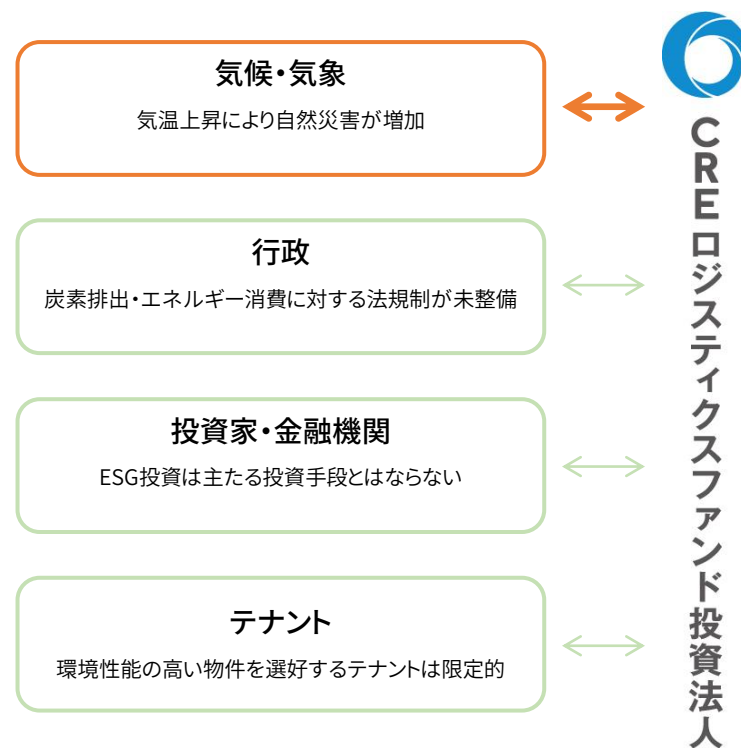
1.5°Cシナリオ

- 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。



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。



戦略③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	小	小	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	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
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

戦略④ 気候変動関連リスクへの対応策

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

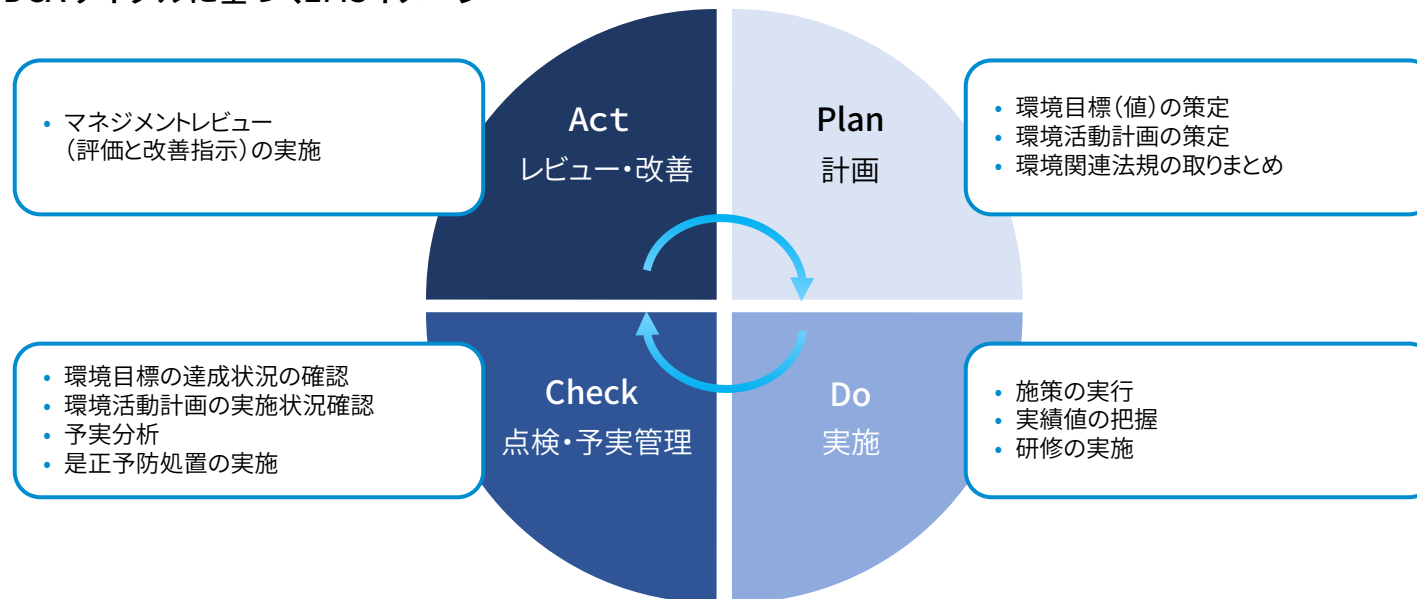
- 災害リスクの低い物件の選定・取得
- 災害対応マニュアルの定期的な見直し、訓練による周知の徹底
- 適切な保険への加入・定期的な見直し
- 高効率な空調の導入による光熱費の削減

リスク管理

リスク管理体制

- 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



指標と目標

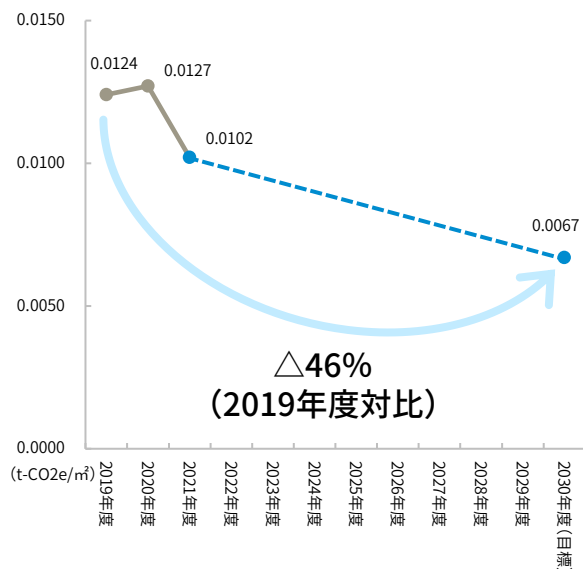
目標設定及び実績の把握

- 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。

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。

温室効果ガス排出量(原単位)



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。

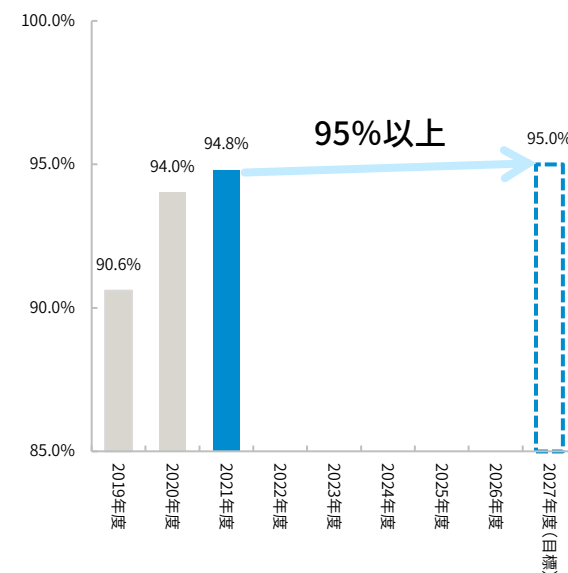
環境関連データ把握率

	2021年度把握実績	把握目標
使用エネルギー量(床面積ベース)	100%	100%
再生可能エネルギー生成量	100%	100%
温室効果ガス排出データ(床面積ベース)	100%	100%
水使用量(床面積ベース)	100%	100%

グリーンビル認証取得率

グリーンビルディング適格クライテリア^(注2)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。

グリーンビル認証取得率(延床面積ベース)



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:本投資法人におけるグリーンビルディングに係る適格クライテリアは、DBJ Green Building認証(5つ星又は4つ星)、CASBEE認証(Sランク又はAランク)又はBELS評価(5つ星又は4つ星)であり、当該認証又は評価のいずれかを取得若しくは更新済又は今後取得若しくは更新予定の物件が、グリーンビルディングに該当します。