

24-D-1992  
2025年3月31日

株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおりグリーンローン・フレームワーク評価のレビュー結果を公表します。

## 第一生命総合リート投資法人

グリーンローン・フレームワーク

据置

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)

発行体／借入人

第一生命総合リート投資法人

評価対象

第一生命総合リート投資法人  
グリーンローン・フレームワーク

### 概要

第一生命総合リート投資法人（本投資法人）は、2024年1月10日に設立の非上場オープン・エンド型私募リートである。資産運用会社である第一生命リアルティアセットマネジメント株式会社（本資産運用会社）のスポンサーは第一生命ホールディングス株式会社（出資比率70%）及び相互住宅株式会社（出資比率30%）である。本投資法人は、メインスポンサーである第一生命ホールディングスの経営理念である「一生涯のパートナー」を体現する資産保有を目指している。

本投資法人は、第一生命グループが目指す社会の持続可能性向上を実現するため開発・投資した物件を主に保有する総合型 REIT として運営される。投資方針として、オフィスビルを中心とする不動産等資産へ投資する一方で、住宅および QOL 向上アセットを投資用途とする不動産を裏付けとする第一生命ライフパートナー（DLPR）投資口へ投資する。ポートフォリオに占める資産別の投資比率は、不動産等資産 80%以上、DLPR 投資口 20%以下とし、不動産等資産においては、オフィスビルが 60%以上とその他（物流施設、商業施設、住宅等）を 40%以下、エリアについては東京圏が 60%以上、その他の地域が 40%以下としている。運用ポートフォリオの資産規模は、2025年3月

27日時点でDLPR投資口を含め約660億円<sup>1</sup>であり、運用開始から3年後となる2026年には1,000億円への成長を目指している。

本資産運用会社は、サステナビリティ方針として、不動産投資運用事業における環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮の重要性を認識するとともに、企業の社会的責任として持続可能な社会の実現と人々のQOL向上を目指し、環境負荷の低減及びステークホルダーとの連携・協働に努めることを定めている。本資産運用会社は、サステナビリティ方針の推進のため、社長・担当取締役をはじめとする主要メンバーで構成するサステナビリティ会議を定期的に行い、サステナビリティに関する目標の設定や、各種取り組みの検討、モニタリングなどを行っている。本投資法人は、同推進体制に基づき、全てのアセットにおけるESGの取り組みを推進しており、保有資産におけるBELSやCASBEE等の環境認証の取得および再生可能エネルギー由来電力への切り替えを積極的に進めている。

今般の評価対象は、本投資法人がローンにより調達する資金の使途を、環境改善効果を有するものに限定するために定めたグリーンローン・フレームワーク（本フレームワーク）である。JCRは、本フレームワークが「グリーンローン原則<sup>2</sup>」及び「グリーンローンガイドライン<sup>3</sup>」に適合しているか否かの評価を行う。これらの原則等は、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）、ローン・シンジケーション・アンド・トレーディング・アソシエーション（LSTA）及び環境省が、それぞれ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、JCRは現時点における国内外の統一された基準として当該原則及びガイドラインを参照する。

JCRは、2024年1月10日に本投資法人の本フレームワークに対してグリーンローン・フレームワーク評価結果として総合評価“Green1(F)”を付与している。今回のレビューは、2024年4月に施行された建築物の省エネ性能表示制度の改正及びBELS新基準導入等を受けて、本投資法人が本フレームワークを更新したことに伴い実施するものである。

本投資法人は、2024年1月時点の本フレームワークにおいて、一定以上の認証水準を有するグリーンビルディングを資金使途としている。グリーンビルディングに関する適格クライテリアは、DBJ Green Building 認証、CASBEE、BELS又はLEEDの上位3区分の認証のいずれかを取得済或いは今後取得予定の物件としている。JCRでは、本投資法人の定めた適格クライテリアは、環境改善効果を有するプロジェクトであると評価している。

その上で、本投資法人では、上記クライテリアに関して、CASBEE認証の範囲の明確化、BELS評価の適格ランクの変更、LEED認証のバージョンの明確化、及び東京都建築物環境計画制度・東京都環境性能評価制度の追加を目的としたフレームワークの改訂を、2025年3月に実施している。改訂後のグリーンビルディングに関するクライテリアについて、引き続き十分な環境改善効果を有するものであるとJCRは評価している。

本投資法人は、前回評価時と同様に、環境に関する明確な目標のもと、グリーンローンの調達を企図している。プロジェクトへの投資の意思決定に際して、環境に対する負の影響を引き続き適切

<sup>1</sup> 取得価額ベース

<sup>2</sup> Loan Market Association (LMA)、Asia Pacific Loan Market Association (APLMA)、Loan Syndications and Trading Association (LSTA) "Green Loan Principles 2023"  
<https://www.lsta.org/content/guidance-on-green-loan-principles-glp/>

<sup>3</sup> 環境省 「グリーンローンガイドライン 2022年版」  
<https://www.env.go.jp/content/000062495.pdf>

に特定・管理し、必要に応じて適切な対応をとる方針である。プロジェクトの選定に際して、サステナビリティに関する会議体及び経営陣が関与する仕組みも確保されている。グリーンローンによる調達資金の管理については、ポートフォリオ管理を導入すべくフレームワークの内容が一部修正されているが、適切に設計されていると JCR は考えている。レポート内容については、これまでの開示は適切に実施されており、今後の方針に関しても、本フレームワークに定める内容に沿った情報開示を引き続き予定しており、開示内容の適切性、透明性ともに問題はない。以上より、本投資法人のグリーンローンに係る管理・運営体制について、前回評価時と同様に適切であり透明性が高いことを、JCR は確認した。

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、「JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価（総合評価）」を”Green 1(F)”とした。

本フレームワークは、「グリーンローン原則」及び「グリーン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 JCR は評価している。

## 目次

### ■ レビュー事項

### ■ レビュー内容

1. 調達資金の用途
2. 資金用途の選定基準とプロセス
3. 調達資金の管理
4. レポーティング
5. 組織のサステナビリティへの取り組み

### ■ レビュー結果（結論）

## レビュー事項

本項では、フレームワークのレビューにおいて確認すべき項目を記載する。レビューでは前回評価時点と比較して、内容が変化している項目について重点的に確認を行う。

### 1. 調達資金の用途

グリーンファイナンスの適格クライテリアの分類や資金用途について、変更後も引き続きグリーン性を有しているか。

### 2. 資金用途の選定基準とプロセス

グリーンファイナンス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について引き続き適切であるか。

### 3. 調達資金の管理

グリーンファイナンスによって調達された資金が、確実にグリーンプロジェクトに充当され、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引き続き適切に整備されているか。

### 4. レポーティング

グリーンファイナンスに係るレポーティング体制につき、引き続き適切に整備され、運用されているか

### 5. 組織のサステナビリティへの取り組み

発行体の経営陣がサステナビリティにつき、引き続き経営上優先度の高い重要課題と位置付けているか。

## レビュー内容

### 1. 調達資金の使途

本投資法人では、本フレームワークにおいて、調達資金の使途を以下の通り定めている（太字を施している部分が今般の変更点）。なお、以下では、変更後のフレームワークのみ抜粋の上で記載している。

#### 資金使途にかかる本フレームワーク（抜粋）

グリーンローンで調達した資金は、以下の適格クライテリアを満たす物件の取得資金もしくは取得資金のリファイナンスに充当します。

[適格クライテリア]

下記①～⑥の第三者認証機関の認証のいずれかを取得済みもしくは今後取得予定の物件

- ① DBJ Green Building 認証における 5 つ星～3 つ星
- ② CASBEE 不動産・CASBEE 建築（新築）における S ランク～B+ランク  
**自治体版 CASBEE における S ランク～B+ランク（ただし、工事完了日から 3 年以内のものに限る）**
- ③ 東京都建築物環境計画書制度（2020 年度基準以降）における以下のレベル
  - ・非住宅：建築物の熱負荷の低減／省エネルギーシステム いずれも評価段階 2 以上
  - ・マンション：BEI 0.8 以下（令和 7 年度基準で★★★以上）
- ④ BELS 評価（平成 28 年度基準）における 5 つ星～3 つ星 ※1  
**BELS 評価（令和 6 年度基準）における以下のレベル**
  - ・非住宅：レベル 6～レベル 4 ※2
  - ・再生可能エネルギー設備がある住宅：レベル 6～レベル 3 ※3
  - ・再生可能エネルギー設備がない住宅：レベル 4～レベル 3 ※3
- ⑤ LEED 認証における Platinum、Gold、Silver（BD+C については v4 以降）

※1 既存不適格（物流倉庫で BEI=0.75 超）ではないこと

※2 2016 年以前築の既存建物の新規取得はレベル 3 以上かつ既存不適格（物流倉庫で BEI=0.75 超）ではないこと

※3 2016 年以前築の既存建物の新規取得は再生可能エネルギーの有無によらずレベル 2 以上で適格とする

#### 【本フレームワークに対する JCR の評価】

本投資法人は、本フレームワークにおいて定義される適格クライテリアで求める建物の環境認証のうち、CASBEE 認証の範囲の明確化、BELS 評価の適格ランクの変更、LEED 認証のバージョンの明確化の他、東京都環境計画書制度等につきクライテリアへの追加を行った。更新又は追加がなされた認証の概要は以下の通りであるが、いずれについても、変更後のフレームワークに定める適格クライテリアは、高い環境改善効果が期待できる物件を対象としていると JCR は評価している。

## CASBEE（建築環境総合性能評価システム）

CASBEE とは、建築環境総合性能評価システムの英語名称（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency）の頭文字をとったものであり、建築物の環境性能を評価し格付けする手法である。2001 年 4 月に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が設立され、以降継続的に開発とメンテナンスが行われている。評価ツールには、CASBEE-建築、CASBEE-街区のほか、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-不動産等がある。

CASBEE-建築（新築）の評価は、エネルギー消費、資源循環、地域環境、室内環境の 4 分野における評価項目について、建築物の「環境品質（Q=Quality）」と建築物の「環境負荷（L=Load）」の観点から再構成のうえ、L を分母、Q を分子とする BEE（建築物の環境効率）の値によって行われる。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。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等の環境への配慮に加え、室内の快適性や景観への配慮等も必要であり、総合的な建物の品質の高さが求められる。

CASBEE-不動産は、CASBEE における建物の環境評価の結果が、不動産評価の際に活用されることを目的として開発されたものであり、不動産評価に関連が強い項目に絞って評価基準が策定されている。CASBEE-不動産の評価項目は、1.エネルギー／温暖化ガス、2.水、3.資源利用／安全、4.生物多様性／敷地、5 屋内環境の 5 つである。評価手法は、①主要な世界の評価ツールの重み付けの整合性を取る、②加点方式とする、③必須項目 5 項目、加点項目 16 項目とし、満点時に 100 点とする、④必須項目を満たさなければ、評価の対象外とする等である。

自治体版 CASBEE は、政令指定都市を中心に、「建築物環境配慮制度」の届出制度などに CASBEE が活用されている。この際、自治体の考え方や地域特性に応じて、CASBEE-建築で使用される評価ソフトの計算結果に従って評価が行われる。また、本フレームワークではルックバック期間を工事完了日より 3 年としており、CASBEE-建築（新築）の有効期間と一致している。

今般、本投資法人が適格クライテリアに定めた認証水準を有する建物は、CASBEE-建築（新築）に関しては BEE1.0 以上に相当し、「環境負荷」に対して「環境品質」が明確に上回る物件と言える。また、CASBEE-不動産に関しては、計測の基準は BEE ではないものの、従来の CASBEE-建築等における B+相当の性能を有する物件と考えられる。自治体版 CASBEE についても、CASBEE-建築と同等の環境改善効果があると判断できる。これらを踏まえ、当該クライテリアに定める認証水準は、総じて十分な環境改善効果を有し、資金使途として適切であると JCR は評価している。

## 東京都建築物環境計画書制度

東京都建築物環境計画書制度は、一定規模（2,000m<sup>2</sup>）以上の建築物の建築主に建築物環境計画書の提出等を義務付け、建築主の提出した計画書等の概要を東京都のホームページで公表することにより、建築主に環境に対する自主的な取り組みを求めること、環境に配慮した質の高い建築物が評価される市場の形成を図ること等を目的としたものである。本制度において計画書届出義務の対象となる

建築物のうち、延べ面積が 10,000m<sup>2</sup> 超かつ住宅以外の用途（工場等の用途を除く）の床面積の合計が 2,000m<sup>2</sup> 以上の建築物<sup>4</sup>の建築主においては、環境性能評価書の作成及び、物件の売却、賃貸、または信託受益権を譲渡しようとする相手方に環境性能評価書を交付することが義務づけられている。

本制度の評価は、「エネルギー使用の合理化」、「資源の適正利用」、「自然環境の保全」、「ヒートアイランド現象の緩和」の 4 つの分野に関する 25 の評価項目から構成され、それぞれの評価項目に対し、段階 1～3 の 3 段階の区分によって評価するものとなっている。計画する建築物の環境配慮のための措置がどの「段階」に適合するかを建築主自身が評価・確認することを基本としており、段階 3 は「環境への配慮のための措置として環境への負荷の低減に著しく高い効果を有するレベル」、段階 2 は「環境への配慮のための措置として環境への負荷の低減に高い効果を有するレベル」、段階 1 は「環境への配慮のための措置として建築主が適合すべき最低限のレベル」として、各評価項目の評価基準が設定されている。本制度の評価基準は、国や都の定める省エネルギー基準の改定や再エネ設置基準等に合わせて定期的に見直されており、直近では 2024 年度施の制度で非住宅物件に対する省エネルギー基準の強化が実施されている。2025 年度施行の制度においては住宅物件に対する省エネルギー基準の新設や再生可能エネルギー利用設備設置基準の新設が予定されている。

本投資法人は、本制度における非住宅の適格クライテリアとして、建築物の断熱性能を評価する「建築物の熱負荷の低減」及び省エネルギー性能を評価する「省エネルギーシステム」の 2 つの項目について「評価段階 2 以上」であることを定めている。本制度の「省エネルギーシステム」における非住宅を対象とした基準は「評価段階 2 以上」において国の定める省エネルギー基準を上回るものが設定されている。また、本投資法人は、本制度におけるマンションの適格クライテリアとして、BEI0.8 以下(2025 年度基準で★★★以上)であることを適格クライテリアとして定めているが、こちらは BELS の誘導基準を満たしており、省エネ性能を有する。

以上より、本投資法人が定めた東京都建築物環境計画書制度におけるクライテリアは環境改善効果があると JCR は評価している。

#### BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）

BELS とは、建築物省エネルギー性能表示制度の英語名称（Building-Housing Energy-efficiency Labeling System）の頭文字をとったものであり、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。外皮性能及び一次エネルギー消費量が評価対象となり、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。評価結果は BEI (Building Energy Index) によってレベル分けされる。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とする、基準値に比した省エネ性能を測る尺度である。従来の基準（平成 28 年度基準）では 1 つ星から 5 つ星の 5 段階で評価されており、2 つ星は省エネ基準を満たしている。

改正建築物省エネ法の 2024 年 4 月 1 日施行により、2,000m<sup>2</sup> 以上の非住宅大規模建築物を対象の省エネ基準が厳格化された。施行後の省エネ基準は建物用途によって異なり、物流施設を含む工場等では 25%以上削減、事務所・学校・ホテル・百貨店等では 20%以上となっている。同改正に基づき、建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度が 2024 年 4 月に強化され、BELS に新基準（令和 6 年

<sup>4</sup> 2025 年度施行の本制度においては、環境性能評価書の作成・交付義務の対象となる建築物の規模が拡大されており、計画書届出義務の対象となる建築物（延べ面積 2,000m<sup>2</sup> 以上の建築物の新築等）のうち、住宅以外の用途（工場等の用途を除く）の延べ面積の合計が 2,000m<sup>2</sup> 以上の建築物で、売買・賃貸しようとする部分の延べ面積が、一の契約につき 300m<sup>2</sup> 以上となる建築物が対象となる。



度基準)が導入された。新基準においては、再生可能エネルギー設備がある住宅及び非住宅に対しては、レベル6(消費エネルギー削減率が50%以上)～レベル0(消費エネルギー削減率が0%未満)の7段階で評価され、再生可能エネルギー設備がない住宅に対しては、レベル4(消費エネルギー削減率が30%以上)～レベル0(消費エネルギー削減率が0%未満)の5段階で評価される仕組みとなっている。新基準におけるBELSのレベル4(消費エネルギー削減率が30%以上40%未満)以上は、全ての非住宅建築物の省エネ基準を満たす建築物を対象として付与されており、一部の用途については誘導基準になっている。住宅については従来の基準と変わらず、消費エネルギー削減率0%以上が省エネ基準、20%以上が誘導基準となっている。

本投資法人が適用したBELSにおけるクライテリアは、省エネ性能(住宅:BEI値0.8以下、非住宅:BEI値0.75以下)を有することとなり、資金使途として適切であるとJCRは考えている。

### LEED(エネルギーと環境に配慮したデザインにおけるリーダーシップ)

LEEDとは、非営利団体である米国グリーンビルディング協会(USGBC)によって開発及び運用が行われている、建築と都市の環境についての環境性能評価システムである。LEEDは、Leadership in Energy and Environment Designの頭文字をとったものであり、1996年に草案が公表され、数年に1度アップデートが行われている。現在ではv4及びv4.1が運用されており、2025年にはv5が登場する予定になっている。

認証の種類には、BD+C(建築設計及び建設)、ID+C(インテリア設計及び建設)、O+M(既存ビルの運用とメンテナンス)、ND(近隣開発)、HOMES(ホーム)、CITIES(都市)の6種類がある。認証レベルは、各項目の取得ポイントの合計によって表され、上から、Platinum(80ポイント以上)、Gold(60～79ポイント)、Silver(50～59ポイント)、Certified(標準認証)(40～49ポイント)である。省エネルギーに関する項目は、配点が高いかもしくは達成していることが評価の前提条件になっていることが多く、エネルギー効率が高いことが、高い認証レベルを得るためには必要と考えられる。

以上を踏まえるに、本投資法人が適格クライテリアとして定めたSilver以上は、高いエネルギー効率を達成している建物が取得できる認証レベルであり十分な環境改善効果を有することから、資金使途として適切であるとJCRは考えている。

## 2. 資金使途の選定基準とプロセス

本投資法人が本フレームワークで定める資金使途の選定基準とプロセスは以下の通りである（前回評価時からの変更点は特段なし）。

### プロセスにかかる本フレームワーク（抜粋）

#### 【適格プロジェクトの選定プロセス】

調達資金の使途となるプロジェクトは、資産運用会社の総合リート部にてサステナビリティ会議審議を経て担当取締役決定された適格クライテリアへの適合を検討し、資産運用会社の社内規程等に従い必要な決裁手続きにより決定致します。

なお、サステナビリティ会議は代表取締役社長ならびに全ての部の担当取締役および部長により構成されます。

#### 【適格プロジェクトの選定基準およびプロセスの開示方法】

プロジェクトの選定基準および選定プロセスは、当社ウェブサイト・当社プレスリリースおよび必要に応じJCRグリーンローン評価レポートにより開示する予定です。

#### 【本フレームワークに対するJCRの評価】

JCRでは、本フレームワークに記載された選定基準及びそのプロセスに係る妥当性について、前回評価時点において適切と評価している。JCRでは、本フレームワークに係る今般の改訂を受けて、これらの論点につき、特段の変更がないことを確認しており、引き続き適切であると評価している。

### 3. 調達資金の管理

本投資法人が本フレームワークで定める調達資金の管理については以下の通りである（太字を施している部分が今般の変更点）。

#### 資金管理にかかる本フレームワーク（抜粋）

##### 【調達資金の充当計画】

グリーンローンにて調達した資金は全額投資法人のメイン口座に入金され、総合リート部による事前指図に従い、即時に充当を行います。

・未充当資金については、「未充当資金の管理方法」参照。

・全額充当後も、対象の借入金の返済までに、資金使途となっていた資産が、売却又は適格クライテリアに合致しなくなった等の理由により資金使途の対象から外れる場合において発生する未充当資金は、**【未充当資金の管理方法】**に従い管理します。

##### 【調達資金の追跡管理の方法】

調達した資金は総合リート部（最終承認者：総合リート部長）にて専用のファイルを用いて追跡管理を行います。

##### 【追跡管理に関する内部統制および外部監査】

調達した資金を資金使途としている資産に紐づける場合、資産運用会社所定の決裁が必要であり、当該決裁は内部監査および外部監査の対象となります。

調達した資金の追跡管理は総合リート部（最終承認者：部長）にて行い、決裁は内部監査および外部監査の対象となります。

##### 【未充当資金の管理方法】

調達した資金は即時充当のため未充当資金は原則発生しませんが、**全額充当後も、対象の借入金の返済までに、資金使途となっていた資産が、売却又は適格クライテリアに合致しなくなった等の理由により資金使途の対象から外れる場合、一時的に発生した未充当資金については、ポートフォリオ管理（※）に移行します。**

なお、ポートフォリオ管理においては、グリーンローン残高の合計額が、グリーン適格負債上限額を超過していないことについて、未充当資金の発生時に確認を行うこととします。

※未充当資金が発生した場合において、グリーンローン残高の合計額が、グリーン適格負債上限額（適格クライテリアを満たす物件の取得価格の合計額×総資産 LTV）を超過しないように管理を行うこと。

#### 【本フレームワークに対する JCR の評価】

JCR では本フレームワークに記載された資金管理について、前回評価時点において妥当と評価している。

今般の改訂において、未充当資金の管理方法につき、本投資法人では、ポートフォリオ管理を導入すべくフレームワークの内容が一部修正されている。本投資法人では、グリーンローンにより調達した資金は、資金使途の対象となるプロジェクトへ即時充当されるため、原則として未充当資金が発生しない点は従前と同様である。一方、グリーンローンの使途対象となる資産につき、売却、又は、その他何らかの事由で当該資産がグリーン適格資産としての条件を満たさなくなった等の理由により未充当資金が発生した場合には、今後、本投資法人はポートフォリオ管理を適用し、当該未充当資金を管理していく方針である。この点について、修正後のフレームワークに記載されたポートフォリオ管理の方法に特段の問題はなく、適切な枠組みが設計されているとJCRは考えている。

なお、本フレームワークの中で、調達資金の管理に関して定めるその他の論点については、今般の改訂において特段の変更がないことを確認しており、引き続き適切であると評価している。

## 4. レポーティング

本投資法人が本フレームワークで定めるレポーティングについては以下の通りである（前回評価時から変更点は特段なし）。

### レポーティングにかかる本フレームワーク（抜粋）

#### 【資金の充当状況に関する開示の方法】

調達された資金は入金後即時に全額を充当予定であることを投資法人ウェブサイト上で開示する予定です。

また、充当状況について、投資法人ウェブサイト上にて、年次で開示する予定です。

#### 【インパクト・レポーティングの開示方法および開示頻度】

当社ウェブサイト上にて、年次で開示予定です。

#### 【インパクト・レポーティングにおける KPI（Key Performance Indicator）】

- ①取得した環境認証の種類とランク
- ②エネルギー消費量
- ③温室効果ガス（CO2）排出量
- ④水使用量
- ⑤使用電力の再生可能エネルギー化率

#### 【本フレームワークに対する JCR の評価】

JCR では本フレームワークに記載されたレポーティングについて、前回評価時点において適切と評価している。JCR では、本フレームワークに係る今後の改訂を受けて、レポーティング内容等に特段の変更がないことを確認しており、引き続き適切であると評価している。

なお、これまでのレポーティング実績について、本投資法人のウェブサイト上において、現時点で開示可能な情報については本フレームワークに基づき適切に実施<sup>5</sup>されていることを JCR は確認している。

<sup>5</sup> 本投資法人ウェブサイト（<https://dldr.co.jp/esg/esg-loan.html>）にて、2025年1月10日時点で以下の情報につき開示がなされている。（インパクト・レポーティングに係る環境認証以外のデータは、今後順次開示予定）

- ・グリーンローン一覧
- ・資金充当状況
- ・環境認証の種類・ランク

## 5. 組織のサステナビリティに係る取り組み

本投資法人は、メインスポンサーである第一生命ホールディングスの経営理念である「一生涯のパートナー」を体現する資産運用を目指している。第一生命グループは、創業以来、「一生涯のパートナー」として、各時代における人々のニーズに合った安心の提供を通じ、社会課題の解決に取り組むことで、社会の発展とともに成長してきた。そして、これからの時代においてもその使命を果たすために、第一生命グループでは従来からの「保障」に加え「資産形成・承継」「健康・医療」「つながり・絆」の4つの領域における価値提供による顧客のQOL向上、更には全ての人々の well-being（幸福）への貢献と、ESG 投資や、気候変動への対応をはじめとする社会の持続性確保への寄与により、社会課題を解決することで持続可能性の向上を目指している。

本投資法人は、第一生命グループが目指す社会の持続可能性向上を実現するため開発・投資した物件を主に保有する総合型 REIT として運営される。投資方針として、オフィスビルが 60%以上とその他（物流施設、商業施設、住宅等）を 40%以下としており、エリアについては東京圏が 60%以上、その他の地域が 40%以下としている。2025 年 2 月 4 日時点の資産規模は約 628 億円程度で、運用開始から 3 年後のとなる 2026 年には 1,000 億円への成長を目指している<sup>6</sup>。

本投資法人は、運営開始時点から資産規模の拡大とともにサステナビリティへの取り組みにも注力している。保有資産については、BELS や CASBEE 等の環境認証の取得および再生可能エネルギー由来電力への切り替えを積極的に進めている。また、グリーンビルディングの取得に必要な資金は、本フレームワークを活用してグリーンファイナンスで調達することで、投資家等のステークホルダーへ本投資法人の取り組みを啓発していくことを企図している。その他、環境面での目標設定も進めており、エネルギー消費量、温室効果ガス（CO2）排出量、水使用量、使用電力の再エネ化率に係る定量目標を設定の上で、今後開示していく予定である。

本資産運用会社は、サステナビリティ方針で、不動産投資運用事業における環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮の重要性を認識するとともに、環境負荷の低減及びステークホルダーとの連携・協働に努めることを定めている。本資産運用会社は、同方針の推進のため、社長・担当取締役をはじめとする主要メンバーで構成するサステナビリティ会議を定期的に開催し、サステナビリティに関する目標の設定や、各種取り組みの検討、モニタリングなどを行っている。

その他、本投資法人では、外部機関による評価やイニシアティブの動向にも配慮した事業運営を実施している。一例として、GRESB 評価については、外部コンサルの知見も活用しながら、2024 年 12 月に GRESB 取組方針を策定するとともに、2025 年の GRESB 評価への参加を申請済である。

以上より、JCR では、本資産運用会社及び本投資法人の経営陣が環境問題を経営の優先度の高い重要課題と位置づけているほか、専門的知見を有する部署や外部専門家との連携を通じて、環境問題を始めとするサステナビリティ課題へ取り組む体制を引き続き適切に整備していると評価している。

<sup>6</sup> スポンサーグループとの連携の在り方については、例えばスポンサーとの共有物件において外部認証を取得する際に共同で申請するケースや、環境面での取り組みを推進するにあたりグループの PM 会社からの協力を得る等、具体的な協働事例が積み上がりつつある

**レビュー結果(結論)**
**Green 1(F)**

本フレームワークの内容は、変更点を含めて、資金使途であるグリーンプロジェクトにおいて高い環境改善効果が期待できるものであることを JCR は確認した。また、本フレームワークは、「グリーンローン原則」及び「グリーン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。

		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

(担当) 玉川 冬紀・永安 佑己

## 本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、運営及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及び管理・運営体制・透明性評価等を行うものではなく、当該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、当該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 は発行体及び/または借入人（以下、発行体と借入人を総称して「資金調達者」という）または資金調達者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。なお、投資法人等で資産がすべてグリーンプロジェクトに該当する場合に限り、グリーンエクイティについても評価対象に含むことがあります。

### 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、資金調達者及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、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、本文書にかかる一切の権利は、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・フレームワークに基づき調達される資金が 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、運営及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。

## ■サステナビリティファイナンスの外部評価者としての登録状況等

- ・ 環境省 グリーンファイナンス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
- ・ UNEP FI ポジティブインパクト金融原則 作業部会メンバー
- ・ Climate Bonds Initiative Approved Verifier (気候債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の、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