



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

新規

総合評価

Green 1(F)

グリーン性評価
(資金用途)

g1(F)

管理・運営・
透明性評価

m1(F)

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

評価の概要

▶▶▶1. 第一生命総合リート投資法人の概要

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。運用開始時の資産規模は約 320 億円程度で、3 年後には 1,000 億円程度への成長を目指している。

▶▶▶2. 第一生命総合リート投資法人の ESG 経営及び脱炭素に向けた取り組み

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、取得予定資産については、BELS や DBJ Green Building 等の環境認証の取得を進めることや、再生可能エネルギー由来電力への切り替えを積極的に検討している。

▶▶▶3. グリーンローン・フレームワークについて

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用途を、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¹⁾」及び「グリーンローンガイドライン²⁾」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。

本投資法人は本フレームワークにおける適格クライテリアを、一定以上の認証水準を有するグリーンビルディングとしている。具体的なクライテリアとして、DBJ Green Building、CASBEE、BELS または LEED の上位 3 区分の認証のいずれかを取得済あるいは今後取得予定の物件としている。JCR 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を対象としていると評価している。

本投資法人は、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。サステナビリティに関する専門部署及び経営陣がプロジェクトの選定プロセスに関与する仕組みも確保されている。また、グリーンローンによる調達資金の管理も適切に定められており、予定されているレポート内容に基づき、透明性も確保される。以上より、JCR は本投資法人に関して、管理・運営体制が適切で透明性が高いと評価している。

¹ Loan Market Association (LMA)、Asia Pacific Loan Market Association(APLMA)、Loan Syndications and Trading Association(LSTA) "Green Loan Principles 2023

² 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>

この結果、JCRは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グリーンローン・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。

目次

■評価フェーズ1：グリーン性評価

I. 調達資金の使途

【評価の視点】

【本フレームワークに対するJCRの評価】

1. プロジェクトの環境改善効果について
2. 環境・社会に対する負の影響について
3. SDGsとの整合性について

■評価フェーズ2：管理・運営・透明性評価

I. 資金使途の選定基準とそのプロセス

【評価の視点】

【本フレームワークに対するJCRの評価】

1. 目標
2. 選定基準
3. プロセス

II. 調達資金の管理

【評価の視点】

【本フレームワークに対するJCRの評価】

III. レポートニング

【評価の視点】

【本フレームワークに対するJCRの評価】

IV. 組織のサステナビリティへの取り組み

【評価の視点】

【評価対象の現状とJCRの評価】

■評価フェーズ3：評価結果（結論）

I. 調達資金の用途

【評価の視点】

本項では、最初に、調達資金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ているかを確認する。次に、資金用途において環境・社会への負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。

▶▶▶ 評価対象の現状と JCR の評価

本フレームワークの資金用途は、グリーンビルディング事業、省エネルギー事業に関する新規投資またはリファイナンスに充当される予定であり、後述の通り、すべての適格事業において環境改善効果が期待される。

資金用途にかかる本フレームワーク

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①-④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 認証における S ランク～B+ランク
- ③ BELS 認証における 5 つ星～3 つ星
- ④ LEED 認証における Platinum、Gold、Silver

【本フレームワークに対する JCR の評価】

1. プロジェクトの環境改善効果について

資金使途：「グリーンビルディングに関する事業」及び「省エネルギーに関する事業」

資金使途の対象となるプロジェクトは、「グリーンローン原則」における「地域、国または国際的に環境性能のため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」及び「エネルギー効率」、「グリーン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」及び「省エネルギーに関する事業」に該当する。

DBJ Green Building

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は本認証についても、「グリーンローン原則」で定義されるグリーンプロジェクト分類における「地域、国または国際的に認知された標準や認証」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。環境及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³。さらに、3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）、上位60%（3つ星）の集合体を対象としている。したがって、JCRは本投資法人の資金使途が、認証取得を目指す建物の中でも環境性能の高い物件に絞られていると評価している。

CASBEE

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。

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

³ 「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）

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。CASBEE-建築では、建築物の環境品質(Quality)を建築物の環境負荷(Load)で除した環境性能効率(BEE: Built Environmental Efficiency)で表す。CASBEE-建築ではBEEの値が1.0以上、すなわち、建築物の環境品質が環境負荷以上となる物件に対して、B+以上の評価が付けられる。

本投資法人が適格クライテリアとして使用するCASBEE-不動産は、CASBEEにおける建物の環境評価の結果を、不動産評価の際に活用してもらう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。

今般本投資法人が適格クライテリアとして定めたCASBEE不動産評価B+以上は、全ての加点項目で基準のレベル3(3点)をとることで得られる得点60点以上の建築物が対象となり、これはCASBEE-建築等におけるB+評価以上に相当する。従って、環境改善効果を有するとJCRでは評価している。

BELS

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。評価結果は星の数で表され、BEI(Building Energy Index)によって1つから5つにランク分けされる。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。1つ星は既存の省エネ基準、2つ星は省エネ基準を満たしている。

本投資法人が適格としたBELSにおける3つ星以上の建物は、省エネ性能(非住宅:BEI値0.8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

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。2021年現在、160以上の国または地域で認証を受けた建物が存在する。LEEDは、Leadership in Energy and Environment Designの頭文字を採ったものであり、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。

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)の5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。したがって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ると考えられ、環境改善効果があると評価される。

以上より、JCRは、本フレームワークの資金使途が高い環境改善効果を有すると評価している。

2. 環境・社会に対する負の影響について

本資産運用会社は、資金使途の対象となるプロジェクトが環境に与えるリスクとして物件の瑕疵や土壌汚染を挙げている。当該リスクに対する手当として、本資産運用会社では、外部の第三者である専門家によって作成されたエンジニアリングレポート及び土壌の調査等の各種デューデリジェンスレポート等により、取得予定の物件に対するリスクを特定・管理している。

これより、JCR は本投資法人が、環境に及ぼし得る負の影響について適切に配慮していることを確認した。

3. SDGs との整合性について

ICMA の SDGs マッピングを参考にしつつ、JCR では、以下の SDGs の目標及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及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 11.3 2030 年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、すべての国々の参加型、包摂的かつ持続可能な人間居住計画・管理の能力を強化する。
 ターゲット 11.6. 2030 年までに、大気の水質及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

m1(F)

I. 資金使途の選定基準とそのプロセス

【評価の視点】

本項では、本評価対象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及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。

▶▶▶ 評価対象の現状と JCR の評価

JCRは本フレームワークにおける目標、グリーンプロジェクトの選定基準、プロセスについて、経営陣が適切に関与しており、透明性も担保されていると判断している。

1. 目標

目標にかかる本フレームワーク（抜粋）

本投資法人が資産の運用を委託する第一生命リアルティアセットマネジメント株式会社では、サステナビリティへの取組の基本方針として「サステナビリティ方針」を制定しています。「サステナビリティ方針」のもと、本投資法人及び資産運用会社では持続可能な社会の実現と人々の QOL 向上を目指し、環境・社会・ガバナンス（ESG）に配慮した取組を推進してまいります。

本資産運用会社 サステナビリティ方針（抜粋）

第一生命リアルティアセットマネジメント株式会社は、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・協働に努めます。

※「QOL 向上」とは、その人の望む人生や、こう生きたいという生き方を実現すること、またはよりその人らしい生活を送ることを意味します。

1. 環境負荷の低減

① 省エネルギーと CO2 排出抑制

運用する不動産において、エネルギー効率を高める運用改善や、省エネルギーに資する設備の導入などを推進し、省エネルギーと Co2 排出抑制に貢献します。

② 資源の有効活用

節水に係る取組みや、廃棄物削減のための3R（リデュース、リユース、リサイクル）の推進により、循環型社会の実現への貢献に努めます。

2.安心・安全への取組

防災対策・BCP（事業継続計画）の向上によりテナントや地域の安心・安全に貢献します。

3.ステークホルダーとの連携・協働

①従業員の教育・啓発

従業員のサステナビリティ意識の向上、能力開発のための研修・啓発活動を実施するとともに、従業員が働きやすく健康な職場づくりに努めます。

②社外関係者との連携

テナントやプロパティ・マネジメント会社などと連携し、環境負荷の低減に取り組むとともに、地城コミュニティとの交流の促進に努めます。

4.情報開示

投資家などのステークホルダーに対し、サステナビリティに係る方針や取組状況の積極的な開示に努めます。

【本フレームワークに対する JCR の評価】

本フレームワークから実行されるローンの資金使途の対象とする不動産は、ESG における環境への貢献・配慮がなされているグリーンビルディングである。本投資法人が本フレームワークを策定した上でグリーンローンを調達することによって、本資産運用会社のサステナビリティ方針における「1.環境負荷の低減」「4.情報開示」に貢献するものと考えられる。

JCR は、本投資法人がグリーンローンを調達する目的が、本投資法人の掲げる目標と整合的であると評価している。

2. 選定基準

本フレームワークにおける適格クライテリアは、本レポートの評価フェーズ I で記載の通りである。JCR はプロジェクトの選定基準が適切であると評価している。

3. プロセス

プロセスにかかる本フレームワーク（抜粋）

【プロジェクトの評価と選定のプロセス】

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
-----------------	--

	<p>必要な決裁手続きにより決定されます。</p> <p>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。</p>
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	<p>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。</p>

【本フレームワークに対する JCR の評価】

調達資金の用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本フレームワークへの適合を検討し、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される。

JCR では、本投資法人における経営陣が適切にプロセスに関与していることから、本フレームワークに定められたプロジェクトの選定プロセスが妥当であると評価している。

本フレームワークに関する目標、選定基準及びプロセスについては本フレームワークをウェブサイトに掲載することで一般に公表される予定である。したがって、貸付人に対する透明性は確保されていると考えられる。

II. 調達資金の管理

【評価の視点】

調達資金の管理方法は、資金調達者によって多種多様であることが通常想定される。本評価対象に基づき調達された資金が、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、本評価対象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否か、加えて未充当資金の管理・運用方法の評価についても重視している。

▶▶▶ 評価対象の現状と JCR の評価

JCRでは、本投資法人の資金管理体制が適切に構築されており、調達資金の管理方法についてはウェブサイトにてフレームワークを開示することから、透明性が高いと評価している。

資金管理にかかる本フレームワーク

【調達資金の管理】

調達資金の充当計画	<p>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、総合リート部よる事前指図に従い、即時に充当を行います。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・未充当資金がある場合には、未充当資金の全額を充当または返済するまでの間、現金または現金同等物にて管理します。 ・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、一時的に発生する未充当資金適格クライテリアを満たす他の物件の取得資金、返済または当該資金のリファイナンスに充当します。
調達資金の追跡管理の方法	<p>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う。</p>
追跡管理に関する内部統制および外部監査	<p>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。</p> <p>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。</p>
未充当資金の管理方法	<p>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、資金使途として紐づけられている資産の売却等により未充当資金が発生した場合、全額充当または返済するまでの間、預金等にて管理する予定。</p>

【本フレームワークに対する JCR の評価】

JCR は本フレームワークにもとづく資金管理体制について、調達資金がグリーンプロジェクトに確実に充当される予定であること、調達資金は本資産運用会社において即時に充当される、もしくは充当されるまでの間に現金または現金同等物にて管理されるため適切であること、追跡管理に関する監査体制が整備されていること、資金管理に関する文書等がグリーンローンの返済以降、十分な期間にわたって保存される体制が整備されていることを確認した。

グリーンローンの調達から資金使途の対象となるプロジェクトへの充当までは短期で行われることが想定されているため、実行当初における未充当資金は想定されない一方で、グリーンローンの返済前に資金使途の対象である物件の売却等により未充当資金が発生した場合には、本投資法人は適格クライテリアを満たす別のプロジェクトの取得資金等に充当するものとし、充当するまでの間発生する未充当資金は現金または現金同等物で管理される予定である。

以上より、JCR は、本投資法人の資金管理体制は適切であると評価している。

III. レポーティング

【評価の視点】

本項では、本評価対象に基づく資金調達前後で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。

▶▶▶ 評価対象の現状と JCR の評価

JCRでは、本投資法人のレポーティングについて、資金の充当状況及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。

レポーティングにかかる本フレームワーク（抜粋）

【レポーティング】

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。 また、充当状況について、資産管理会社および投資法人ウェブサイト上にて、年次で開示する予定。
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。
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】

資金の充当状況に係るレポーティング

本フレームワークを参照して調達するローンの資金使途は、本投資法人によるプレスリリースにより公表される予定である。グリーンファイナンスによる調達資金の使途及び充当状況は、本投資法人のウェブサイト上で公表される。また、資金使途の対象である物件の売却等の重要な事象が生じた場合についても、本投資法人のウェブサイト上で公表される。

環境改善効果に係るレポーティング

本投資法人は、本フレームワークに則り、本フレームワークを参照して調達したローンにより取得した資産の環境認証の種類とランクに加え、エネルギー消費量、温室効果ガス（CO2）排出量、水使用量及び使用電力の再生可能エネルギー化率を本投資法人のウェブサイト上で開示する予定である。

以上より、JCR は、本投資法人のレポーティングが適切であると評価している。

IV. 組織のサステナビリティへの取り組み

【評価の視点】

本項では、資金調達者の経営陣がサステナビリティに関する問題について、経営の優先度の高い重要課題と位置づけているか、サステナビリティに関する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、サステナブル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。

▶▶▶ 評価対象の現状と JCR の評価

JCRでは、本投資法人がサステナビリティに関する問題を経営の重要課題と位置付けており、サステナビリティに関する問題に関する会議体を有して実務・経営の観点から取り組みを行っているほか、グループ全体で環境認証の取得や、再生可能エネルギー由来の電気への切り替えを推進している点などについて、高く評価している。

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。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。運用開始時の資産規模は約320億円程度で、3年後には1,000億円程度への成長を目指している。

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。取得予定資産については、BELSやDBJ Green Building等の環境認証の取得を推進しているほか、再生可能エネルギー由来電力への切り替えを積極的に検討している。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。

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で開催し、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。以上より、本投資法人が環境問題を優先度の高い重要課題として位置付けているとJCRは評価している。

評価フェーズ 3: 評価結果 (結論)

Green 1(F)

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 グリーンローン・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・菊池 理恵子

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又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又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又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/又は借入人（以下、発行体と借入人を総称して「資金調達者」という）、又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、又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、又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、又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ことを問わず、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、又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、本文書の一部又は全部を問わず、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、Green 1(F)、Green 2(F)、Green 3(F)、Green 4(F)、Green 5(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