

2024年11月5日

各位

第一生命リアルティアセットマネジメント株式会社  
代表者名 代表取締役社長 牧内 克司  
問合せ先 経営企画部長 佐々木 岩見  
(TEL:03-6275-6701)

第一生命総合リート投資法人における第二回私募増資、  
サステナビリティ・リンク・ローンによる資金調達  
および不動産他の取得完了に関するお知らせ

第一生命リアルティアセットマネジメント株式会社（以下「当社」）は、適格機関投資家向けの非上場オープンエンド型私募リート「第一生命総合リート投資法人（以下「本投資法人」）」から運用を受託していますが、本日、本投資法人において第二回私募増資およびサステナビリティ・リンク・ローンを含む借入（以下「本借入」）を通じた不動産他の取得が完了したことをお知らせします。

本投資法人は、オフィスビル・物流・商業等の幅広いセクターの不動産に加え、当社が運用を受託している住宅・QOL向上アセット<sup>1</sup>を投資対象とした特化型私募リート「第一生命ライフパートナー投資法人」（以下「DLPR」）の投資口を投資対象とする「ハイブリッド型」スキームを採用した総合型私募リートであり、2024年1月に運用を開始しております。今回の第二回私募増資においては、スポンサーである第一生命保険株式会社（代表取締役社長：隅野 俊亮、以下「第一生命」）からオフィスビル5物件および外部から物流施設1物件を取得しましたほか、DLPR投資口をセカンダリーで850口取得しました。これにより、組入資産は不動産10物件とDLPR投資口4,850口となり、運用資産規模は約614億円となります。

また、本借入の一部は、第一生命が定める「DL サステナビリティ・リンク・ローン・フレームワーク」<sup>2</sup>に基づくサステナビリティ・リンク・ローンにて調達しました。具体的には、本投資法人が2025年以降に参加予定のGRESBリアルエステイト評価<sup>3</sup>において、借入期間中にサステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット（SPTs）である4スターを獲得した場合は、そのインセンティブとして▲0.01%、同じく5スターを獲得した場合は▲0.02%、利率が低減します。

本投資法人は、今後も第一生命からの物件供給に加え、株式会社第一ビルディング（代表取締役社長：櫻井 謙二）による物件管理・運営、相互住宅株式会社（代表取締役社長：武富 正夫）による投資ノウハウの提供等、第一生命グループによる全面的なサポートと、当社による独自の物件ソーシングにより、運用開始後3年以内を目途に資産規模約1,000億円への成長と安定した収益の確保を目指します。

<sup>1</sup> 保育所や生活密着型商業施設、メディカル施設、ヘルスケア施設など。

<sup>2</sup> 詳細は、第一生命保険のウェブサイト（URL: <https://www.dai-ichi-life.co.jp/dsr/investment/framework.html>）における「DL サステナビリティ・リンク・ローン」の項目をご参照ください。

<sup>3</sup> GRESBはGlobal Real Estate Sustainability Benchmarkの略。GRESBは、不動産等の実物資産を開発・保有・運用する会社やファンドを対象に、その環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク評価で、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の詳細については、GRESBのウェブサイト（URL: <https://gresb.com/>）をご参照ください。

ご注意：

本お知らせは、投資勧誘又はそれに類似する行為を目的に作成されたものではありません。



また当社は、第一生命グループがこれまでに培った豊富な不動産開発・投資ノウハウを活用し、本投資法人及びDLPRからの運用受託といった私募リート事業の他、私募ファンド事業への取り組みを通じて国内の機関投資家に優良な投資機会を提供してまいります。

<本投資法人の概要>

名称	第一生命総合リート投資法人
所在地	東京都千代田区有楽町一丁目13番1号
執行役員	鈴木 雅登
設立日	2023年9月6日
運用開始日	2024年1月10日
資産規模	614億円（2024年11月5日時点）
投資対象	オフィスを中心とした物流・商業等の幅広い用途の不動産、及びDLPR投資口※ ※主に住宅用途についてはDLPR投資口への投資により確保することを基本とする。

<DLPRの概要>

名称	第一生命ライフパートナー投資法人
所在地	東京都千代田区有楽町一丁目13番1号
執行役員	山内 均
設立日	2020年1月17日
運用開始日	2020年3月2日
資産規模	1,404億円（2024年10月1日時点）
投資対象	住宅および人々が日常生活で利用しQOL向上 <sup>4</sup> に資する不動産
投資地域	東京23区内を中心とした三大都市圏（東京圏・大阪圏・名古屋圏）、その他地方主要都市

<sup>4</sup> 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、よりその人らしい生活を送ること。

<今次取得資産>



恵比寿ネオナート  
(持分割合：約 24.5%)



八丁堀第一生命ビルディング



神田第一生命ビルディング



新大阪第一生命ビルディング  
(持分割合：49%)



熊本第一生命ビルディング



厚木ロジスティクスセンター



DLPR投資口

保有物件数<sup>※</sup>： 90 物件  
取得価格合計<sup>※</sup>： 140,403 百万円  
※2024年10月1日時点の数値を記載しています。

以上