

JFMA 2022年度 秋の夜学校

CREを活用した社会価値創造の取り組み ～CREマネジメントの新しい潮流～

CRE →



2022年9月

JFMA CREマネジメント研究部会長
第一生命保険株式会社
不動産部 ファシリティマネジメント課

堀 雅木

自己紹介 堀雅木 (Masaki Hori)

国内外での多様な建築・不動産マネジメントに係る産学経験を活かして現在は第一生命のインハウスアーキテクトとして、FM/CRE活用を通じた社会価値創造に取り組み中。

	国内 (Domestic)	海外 (Global)	
学歴 (Academic)	 <p>TOKYO METROPOLITAN UNIVERSITY 東京都立大学</p> <p>1997年 建築学科卒業 民家の環境工学的機能を研究</p>	 <p>2004-2006年 PM/CM修士 建築・不動産に係るマネジメントを学ぶ</p>	
職歴 (Professional)	サービス サイド	 <p>1998-2000年 設計部、PMC所属 建築設計、マネジメントビジネスを担当</p>	 <p>2005年 ワークプレイス 戦略コンサルティングに従事</p>
	インハウス	<p>一生涯のパートナー</p>  <p>Dai-ichi Life Group</p> <p>1997-2003年 不動産部 営業用物件の新築、保安全管理に従事 2008年～現在 不動産開発（豊洲、相互館、烏山G等） 本社事業所再編、CRE・FM推進を担当</p>	 <p>imagination at work 日本</p> <p>2006-2008年 本社移転、FM導入、EHSを担当</p>
業界団体	 <p>公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会</p>	 <p>CORENET GLOBAL</p>	

本日のストーリー

CREを活用した社会価値創造の取り組み ～CREマネジメントの新しい潮流～

- CRE戦略とは
- 日本のCRE戦略とマネジメント研究の主な歴史と発展（部会研究テーマ）
- コロナ禍は我々にどのような変化をもたらしたか？
- CREを活用した社会価値創造取組事例（第一生命の事例）
 - 「そのビルは、山になった。」・・・"E"
 - 脱炭素社会実現への事業会社・機関投資家としての取組み・・・"E"
 - RE100達成に向けてた積極的アプローチ・・・"E"
 - 新規追加性にこだわった再エネ調達（コーポレートPPA）・・・"E"
 - 木造オフィスビルの計画推進・・・"E、S"
 - 保有不動産を活用した待機児童問題解決への取組・・・"S"
 - ワークーション等の推進に基づく関係人口創出・拡大（帯広プロジェクト）・・・"S"
 - 地域住民のウェルビーイングを高めるまちづくり（SETAGAYA Qs-GARDEN）・・・"S、E"

CRE（企業不動産）戦略とは

企業不動産について、「企業価値向上」の観点から、
経営戦略的視点に立って見直しを行い、
不動産投資の効率性を最大限向上させていこう
という考え方である。

2007、2010改訂版「CRE戦略実践のためのガイドライン」（CRE研究会）

日本のCRE戦略とマネジメント研究の主な歴史と発展

2006年 JFMA CRE/PRE特別小委員会、「CRE戦略と企業経営」 CRE研究会

2006年 国連PRI/ESG

2007年 国交省・企業不動産の合理的な所有・利用に関する研究会（CRE研究会）報告書

2009年 日経新聞「企業と不動産」プロジェクト「CRE戦略 企業不動産を活かす経営」

2010年 国交省「CRE戦略実践のためのガイドライン・手引き」策定

2011年 東日本大震災

2013年 JFMA・CREマネジメント研究部会、CoreNetGlobal「CRE2020」

2015年 JFMA「CREマネジメントハンドブックJAPAN2015」

2015年 国連SDGs、パリ協定

2019年 新型コロナウイルスまん延

2020年 日本カーボンニュートラル宣言

2022年・・・

将来に向けてどんな
CREマネジメントを描くか？

IFRS
J-REIT

CREマネジメントの企業経営における役割（ハンドブックP21より引用）

- CREの規模や運営コストを適正に管理することで、**経営的リスクを軽減すると共に経営効率の向上**などを支援することが出来る。
- CREに関する取得、売却、統廃合あるいは様々な変革は、**当該企業の経営戦略あるいは財務戦略に貢献**できる。
- CREに関する取得、売却、統廃合あるいは様々な変革は**当該企業の生産性向上やブランド確立などに貢献**できる。
- 優れたCREやワークプレイスは企業の生産性や**イノベーションを大きく高める**。
- CREの立地やポートフォリオマネジメントを最適化することは**企業全体の経営効率を高める**と共に、**地域社会にも貢献**できる。

2022年度CREマネジメント研究部会 リサーチの方向性

SDGs × CRE

- 全部会共通テーマ
- サステナビリティ
- ESG
- 気候変動、脱炭素（カーボンニュートラル）

- 環境省、経産省・資源エネルギー庁
- ヒューリック（自社Gでの再エネ創出）
- Zholdings（2030カーボンニュートラル）
- 第一生命（PPA）

well-being × CRE

- ダイバーシティ&インクルージョン、ユニバーサリティ
- ブランド向上、生産性向上、イノベーション創出
- エンゲージメント：付加価値の高い顧客との関係構築、社員との関係見直し・強化
- エクスペリエンス：体験価値の提供

- ヤフー（全社リモートワーキング方針）
- 富士通
- 第一生命

DX × CRE

- 不動産テック
- バーチャルツイン
- メタバース
- NFT

- JFMA企画戦略委員会

地域 × CRE

- 地域社会共生
- まちづくり
- 地域創生

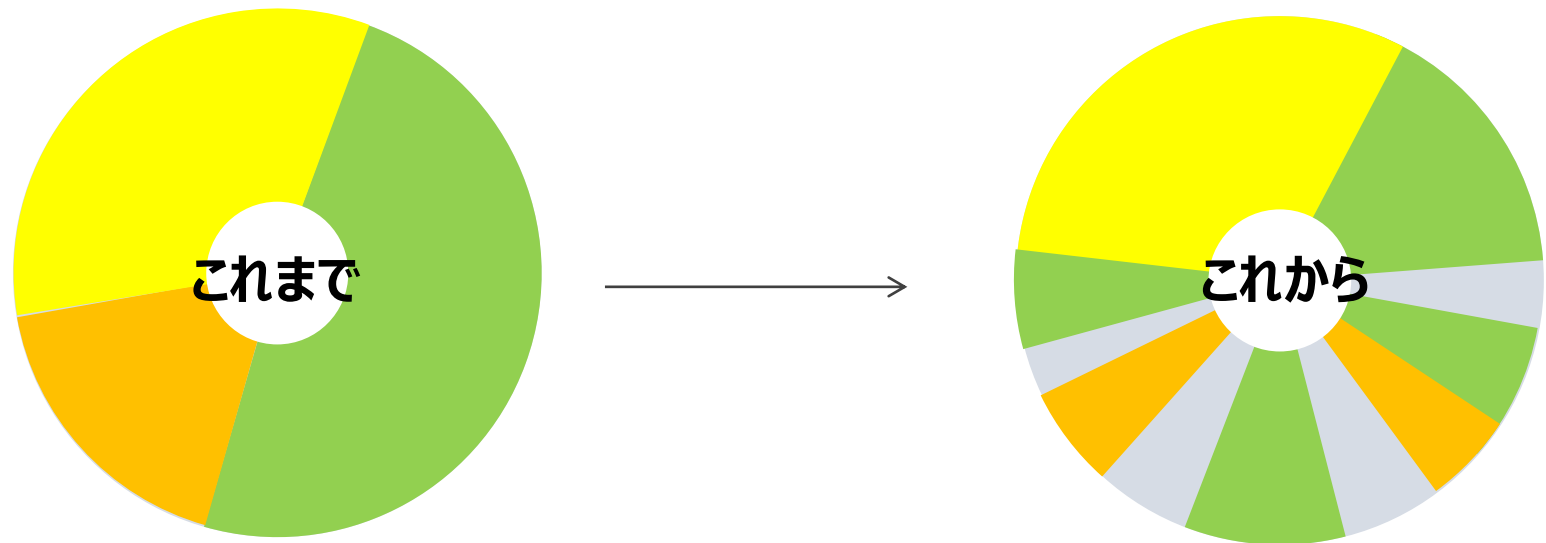
- パソナ（地方本社移転）
- ヤマガタデザイン
- 安田不動産、三井不動産
- スノーピーク

【共通】 国交省、日経新聞、大学教授

コロナ禍は我々にどのような変化をもたらしたか？

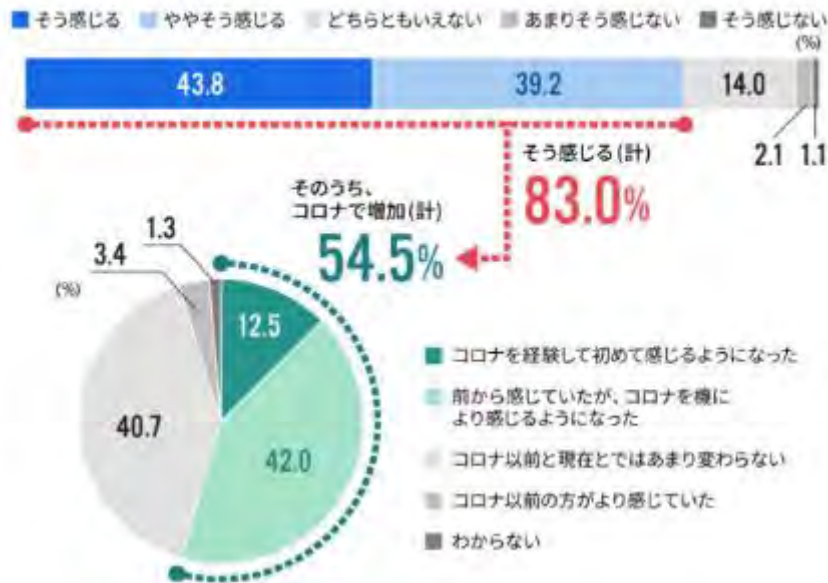


一人ひとりに合った時間の使い方→働き方、生活スタイルの多様化

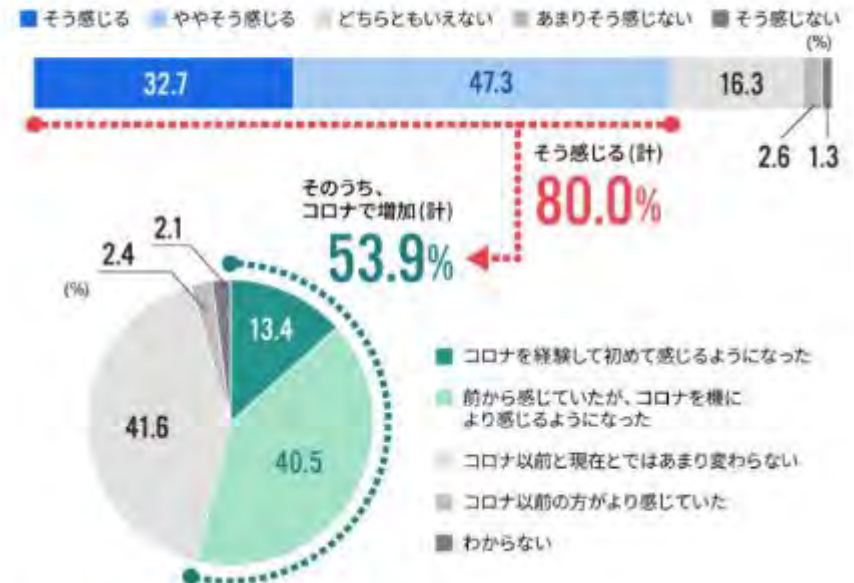


環境・社会の不確実性→環境・社会課題の「自分事化」が加速

Q. 地球環境や社会問題は、決して他人事ではない



Q. 「良い社会」があってこそ、自分の暮らしが良いものになる



コロナ禍は我々に
どのような変化をもたらしたか？



今後どのように変わっていくか

「**人**との物理的/精神的な距離の取り方」

「**(自然) 環境**とのつながり方、捉え方」

自ら考えて「選択、行動」すること
自分事化が今まで以上に求められる

より自立・自律した社会へ。

コロナ禍は我々にどのような変化をもたらしたか？ 「人」、「（自然）環境」、「ファシリティ」の関係性

環境負荷最小化 + ウェルビーイング最大化

エネルギー、資源、生物多様性・・・

健康・安全・快適、ウェルビーイング、生産性、格差、寛容・・・

自然



ファシリティ = 都市・建築・ワークプレイス

- ハード(built environment)
- ソフト(place making)



人

環境負荷 min

環境 E

環境課題の解決へ

ウェルビーイング max

社会 S

社会課題の解決へ



JFMA SDGsタスクフォース (似内)

コロナ禍は我々にどのような変化をもたらしたか？
“Sustainability” サステナビリティについて

“持続可能性”

(人間) 社会に関するもの

ジェンダー、教育、健康、難民・・・

経済に関するもの

貧困、フェアトレード、労働環境、社会保障・・・



環境（気候変動）に関するもの

温室効果ガス、森林伐採、海洋汚染、生物多様性・・・

CREを活用した社会価値創造取組事例（第一生命の事例）

第一生命が目指す姿

- 全国に約1,000万名のご契約者を抱え、幅広い資産を保有する「ユニバーサル・オーナー」として、多様なステークホルダーを意識した資産運用を行う必要があると認識しています。
- 当社が担う生命保険事業は、現在と将来の懸け橋として次の世代を守る大切な仕事であると認識しています。こうした中において、我々の最大のステークホルダーは次の世代だと考えており、その将来をサステナブルなものにしていくことが使命だと認識しています。
- 「一生涯のパートナー」をミッションに掲げる当社の重要な取組の一つに責任投資（ESG投資・スチュワードシップ活動）を掲げ取組を推進すること、で中長期的な投資リターンの獲得と持続可能な社会の実現を目指します。

＞「2021年責任投資活動報告」～将来世代を含むすべての人々の幸せと持続可能な社会の実現を目指して～（2021.9.22）



CREを活用した社会価値創造取組事例（第一生命の事例）

第一生命グループのサステナビリティと重要課題

- 将来にわたるすべての人々のwell-being(幸せ)への貢献、100年後を見据えた持続的社会的の実現は、私たちの事業の大前提
- 新グループビジョンの下、保険領域にとどまらない価値提供を通じ、社会の持続性確保に関する重要課題の解決に貢献

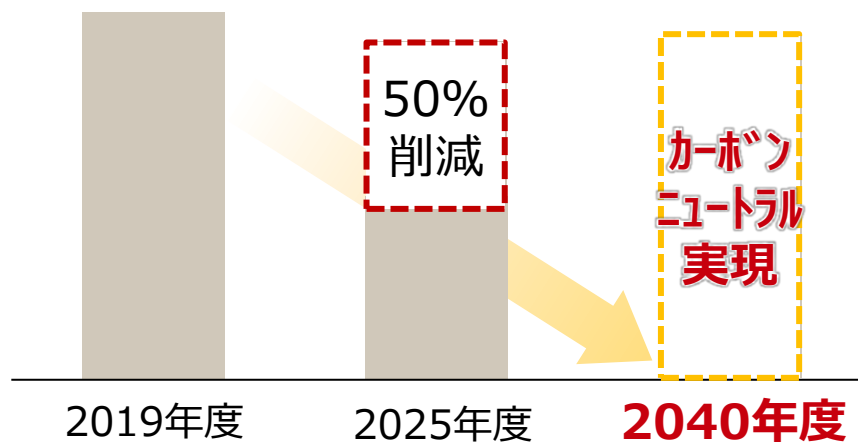


CREを活用した社会価値創造取組事例（第一生命の事例）

脱炭素社会実現への事業会社・機関投資家としての取組み

- 事業会社及び機関投資家として、カーボンニュートラル実現への高い目標を掲げ、社会全体の取組みも牽引

第一生命グループ全体・事業活動 (スコープ1+2)

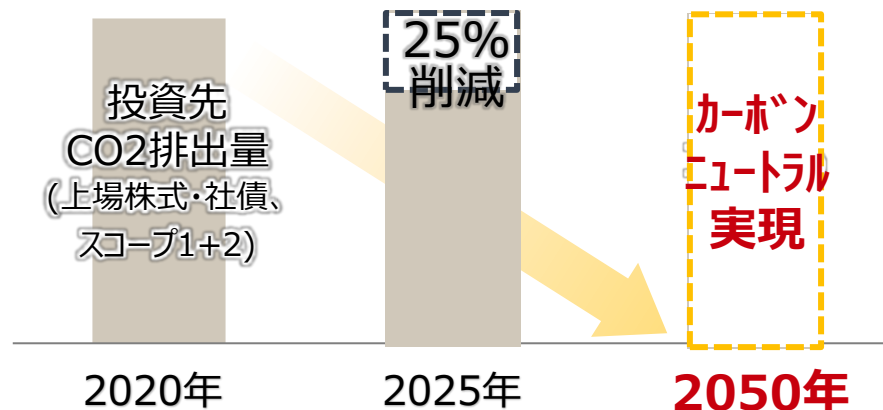


CO₂排出削減量

約7万t

約14万t

第一生命・運用ポートフォリオ



CO₂排出削減量

約160万t

約650万t

- ✓ 当社のCO₂排出量の大半（約8割超）が電力であることを踏まえ、電力の再エネ化が全社の脱炭素化に効率的に寄与すると判断。

⇒RE100の早期達成の実現へ

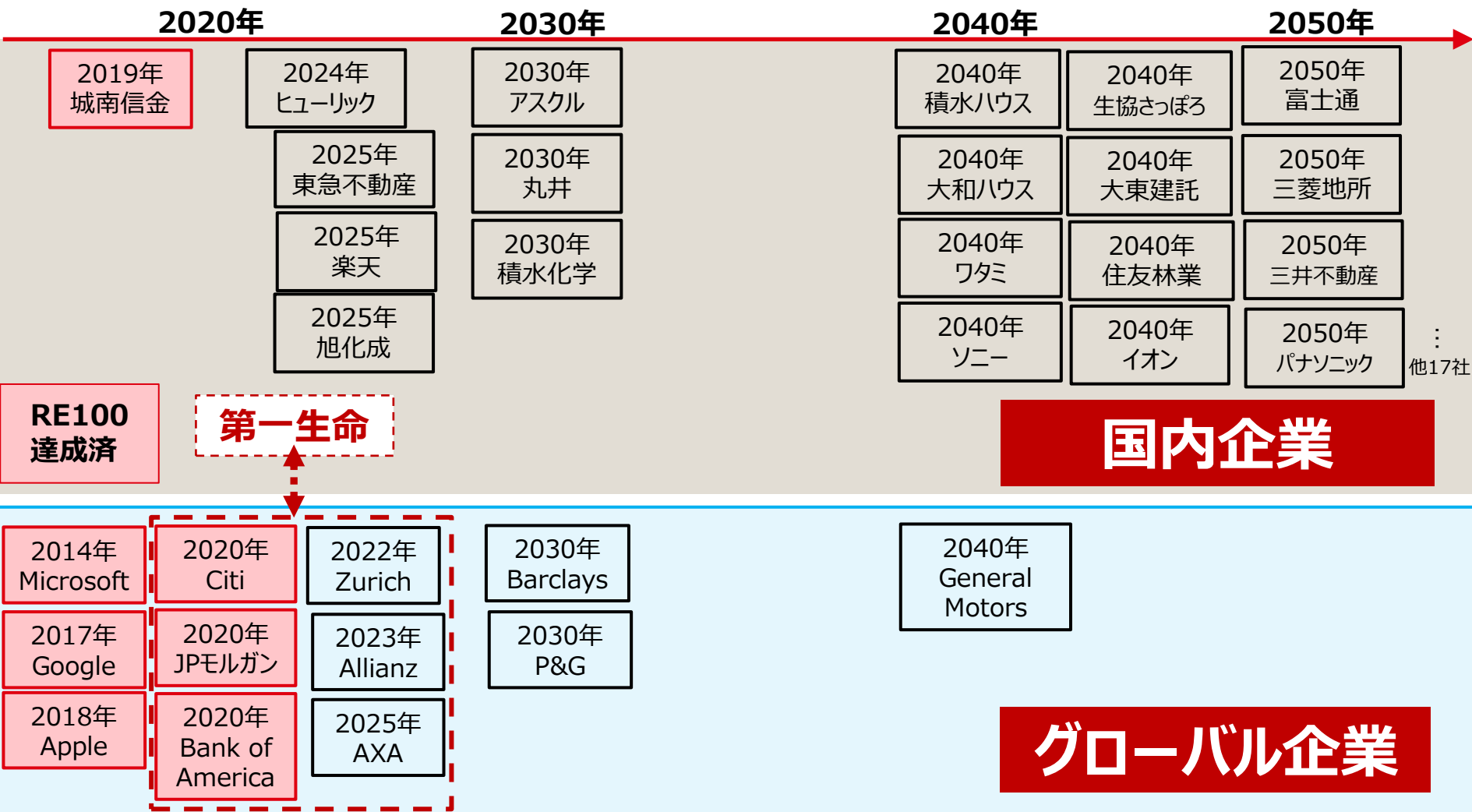
- ✓ 運用ポートの脱炭素化の中間目標を5年ごとに設定
- ✓ 投資先企業へのエンゲージメント

⇒他社に先駆けてネットゼロ・アセットオーナー・アライアンスへ加盟

CREを活用した社会価値創造取組事例（第一生命の事例）

RE100達成に向けてた積極的アプローチ

- 国内企業は2030年以降の目標が多いが、グローバル金融企業の多くは2025年までの目標。
- 菅元首相のカーボンニュートラル宣言や非化石証書市場の一部開放を受け、国内企業の達成目標年度についても今後前倒しが予想される。（下表は2020年度末時点の当社調べ）

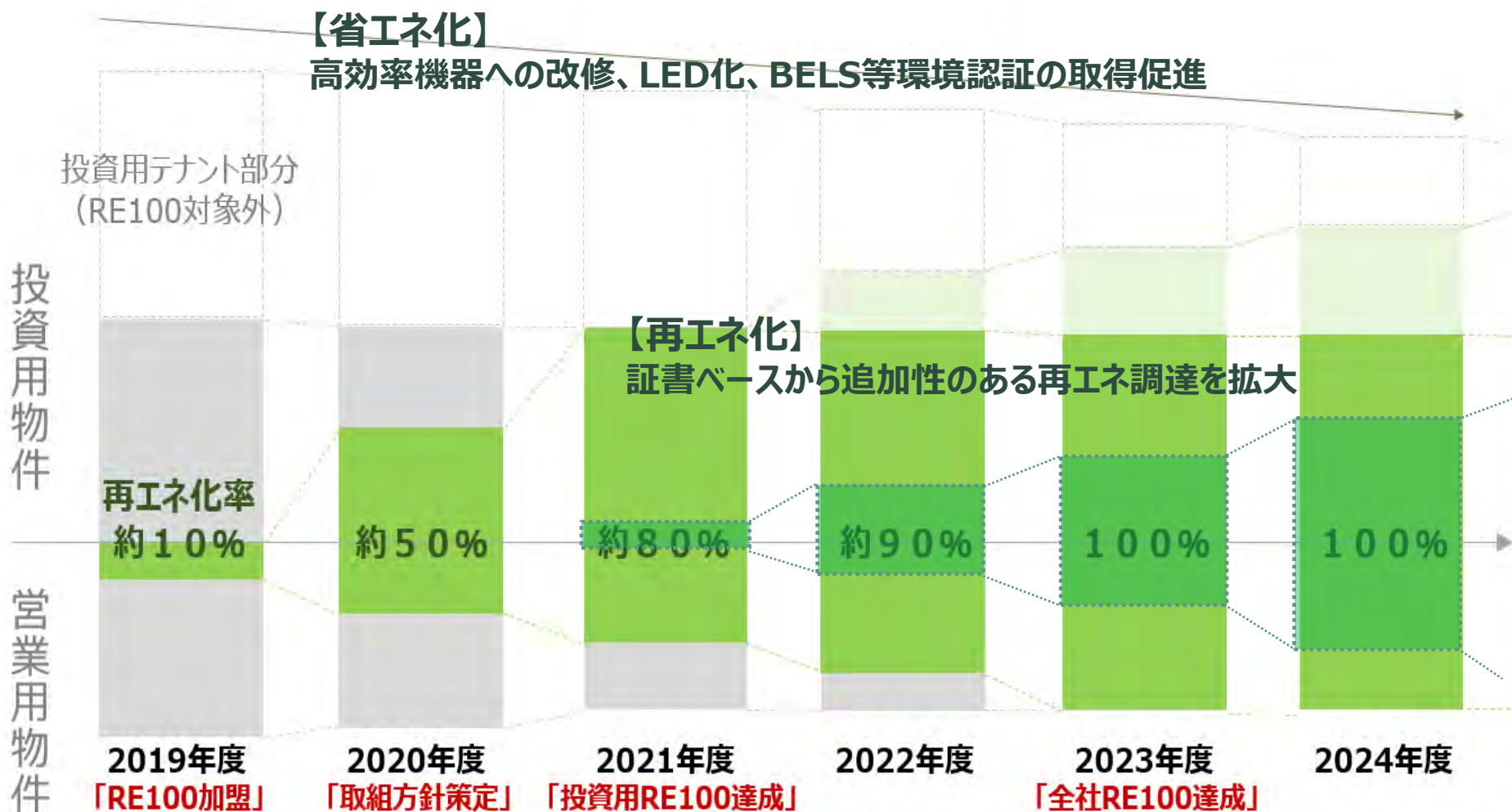


CREを活用した社会価値創造取組事例（第一生命の事例）



RE100達成に向けてた積極的アプローチ

- 省エネ化と再エネ化の両面から積極的な取組みを推進。
- RE100の早期達成に向け、証書ベースでの再エネ調達をベースとするが、将来的には追加性のある再エネ（再エネの新規創出を伴うもの：PPA等）への切り替えを進める方針。



※再エネ化率は調達年度ベースで表示 ※必要再エネ量は2019年度の電力実績値に基づき設定

CREを活用した社会価値創造取組事例（第一生命の事例）

新規追加性にこだわった再エネ調達（コーポレートPPA）

- クリーンエナジーコネク트가当社専用の太陽光発電所（全国22カ所）を設置し、小売電気事業者を介して、新規に創出された再エネ電力（約200万kWh/年）を当社所有ビル（3棟）に供給する仕組み。
- 金融機関初となる環境省モデル事業に認定されたオフサイトコーポレート PPA

News Release

第一生命保険株式会社
 Dai-ichi Life Insurance Company, Limited
 1-1-1, Higashi-Shinjuku, Shinjuku-ku, Tokyo 162-8502, Japan
 www.dai-ichi-life.co.jp

第一生命グループ
第一生命
 Dai-ichi Life Group

2021年9月24日

金融機関初となる環境省モデル事業に認定されたオフサイトコーポレート PPAの開始
 ~約200万kWh/年の再生可能エネルギー（RE100）達成に向け、追加性のある再エネ調達を開始~

第一生命保険株式会社（代表取締役社長：稲佐 隆二、以下「当社」）は、国際的なイニシアティブ「RE100（Renewable Energy 100%）」への加盟などを通じ、保有不動産における消費電力の再生可能エネルギー化を推進しています。2021年3月には、「2023年度までにRE100を達成する1棟に当社が特別投資する物件は2023年度中の達成」方針を策定し、取組みを強化しています。

今回、RE100達成に向けた取組みの一環として、本邦金融機関として初となるオフサイト形式（自社保有施設以外で発電する形式）のコーポレート PPA（Power Purchase Agreement）のサービス契約を、株式会社グリーンエナジーコネクつ（代表取締役社長：内田 鉄平、以下「グリーンエナジーコネクつ」）と締結しました。本取組みは、環境省の「令和3年度オフサイトコーポレート PPAによる太陽光発電供給モデル創出事業」にも認定されています。

オフサイトコーポレート PPAとは、電力需要施設と離れた土地に太陽光発電設備を設置し、発電した電気を環境価値と共に電力需要施設に送るというスキームを活用した電力調達の方法です。本取組みでは、グリーンエナジーコネクつが当社専用の太陽光発電所（全国 22カ所）を設置し、小売電気事業者（オリックス株式会社）を介して、当社の所有するビルに新規に創出された再エネ電力を供給する仕組みとなっています。当社は本契約により、2022年2月から約20年間にわたる電力供給を受ける想定であり、長期的な再生可能エネルギーの確保を企図しています。

また、グリーンエナジーコネクつは、株式会社環境エネルギー投資が管理運営するベンチャーファンドから出資を受けています。当社は EIS（投資の一種であるインパクト投資として、環境エネルギー投資の構成するベンチャーファンドに10億円の投資）を実施しており、投資を通じた取組みの促進も行っていきます。

【オフサイトコーポレート PPAスキーム図】

```

    graph LR
      A[グリーンエナジーコネクつ  
#111発電所  
(22カ所)] -- "オフサイトコーポレート PPA サービス契約" --> B[第一生命  
商業ビル  
(31棟)]
      A -- "電力" --> C[小売電気事業者  
オリックス]
      C -- "電力" --> B
    
```

日本経済新聞

トップ 速報 オピニオン 経済 政治 ビジネス 金融 マーケット マネーのまなび テック 国際 スポーツ 社会

第一生命、専用の太陽光発電所 金融機関初

2021年9月24日 17:00

第一生命

第一生命保険は24日、全国に20カ所以上の太陽光発電所を新設すると発表した。小売電気事業者を通じ、発電した全量を第一生命が買い取って利用する。他社が保有する発電所を自社の専用発電所として電力を調達する契約は金融機関で初めという。ESG（環境・社会・企業統治）分野の取り組み強化の一環で、再生可能エネルギーの供給拡大を目指す。

CREを活用した社会価値創造取組事例（第一生命の事例）

小規模分散型でのオフサイトコーポレートPPAという選択の意味を考える

なぜ追加性のある再エネか。

なぜ小規模分散型でのオフサイトコーポレートコーポレートPPAか。（私が考えたこと）

- 気候変動・脱炭素社会の実現に向けて、将来に渡って、長期安定的な再エネ調達を指向。
- 日本での将来展開性を考慮（大規模太陽光適地はFITで、系統も空き無し）
- 小規模はスピード調達可能（特高・高圧開発は系統連携に数年かかる）
- 環境省モデル事業補助金、新規性アピールによる発信力も期待
- 長期契約のリスク分散（発電所の地域分散、個所数分散）
- 全国地域共生も重要な要素

CREを活用した社会価値創造取組事例（第一生命の事例）

木造オフィスビルの計画推進





 第一生命保険株式会社
 株式会社東邦銀行

栃木県宇都宮市における中層木造オフィスの共同開発について

この度、第一生命保険株式会社(本社:東京都千代田区、代表取締役社長:稲垣精二)、株式会社東邦銀行(本店:福島県福島市、取締役取締役:佐藤穂)は、栃木県宇都宮市において、中層木造のオフィス兼銀行店舗の開発(以下、「本計画」)を2社共同で行うことと致しましたので、お知らせします。

1. 本計画のコンセプト

- ① 生命保険業界・銀行業界初の中層木造オフィスの実現
- ② 地産木材の利用による地方創生・地域活性化への貢献
- ③ 新型コロナウイルス感染対策も含めた施設利用者のQOL向上・健康経営への寄与

① 生命保険業界・銀行業界初の中層木造オフィスの実現

地球環境にもやさしく、地域経済や林業・木材産業の活性化にも寄与する素材である木材を利用した木造建築物は、国内外で注目が高まっています。本計画では、構造体や内・外装の仕上材として木材を採用し、最先端の耐火・木造技術を導入致します。生命保険・銀行業界において中層木造オフィス開発の取組みは初の事例となります(自己調査に基づく)。



外観イメージ



 第一生命保険株式会社
 株式会社東邦銀行



清水建設
 2021年8月16日
 第一生命保険株式会社
 清水建設株式会社

東京都中央区京橋における木造ハイブリッド構造の賃貸オフィスビルの計画検討着手について

第一生命保険株式会社(本社:東京都千代田区、代表取締役社長:稲垣精二)と清水建設株式会社(本社:東京都中央区、代表取締役社長:舟上和幸)は、東京都中央区京橋二丁目において、木造ハイブリッド構造の賃貸オフィスビル(想定規模:地上12層・地下2階建、高さ約56m、延床面積約14,000㎡)の新築計画の検討に着手することと致しましたので、お知らせします。

今後、再生可能な資源である木材の使用などの持続可能な社会の形成に貢献する計画を目指して、関係各位との協議を行いながら進めてまいります。

1. 本計画の特徴

- 第一生命として2件目の木造オフィスビルであり、初の中高層賃貸オフィスビルの実現
- 多量な木材を含めた国産材の使用による、森林資源の循環利用と地域創生・活性化への貢献
- 施設利用者のQOL向上、健康経営への寄与
- 主要構造部の柱・梁の一部に木材を使用(1,000㎡程度)
- 木造ハイブリッド構造の採用により、同規模の鉄骨造の賃貸オフィスビルと比べ、建設時のCO2排出量を20%以上削減

※国産材の確保(国産材の導入率を100%に引き上げる)を推進することで、適切な森林管理が確保されることにも、将来的には木材の利用が可能な見込みです。
 出典: 森研社 <https://www.moriya.co.jp/kikaku/kyokyo/2020/09/01/01.html>
 * "Quality of Life"の観点、健康的な暮らしを実現し、健康経営を促すための取り組みを推進します。



外観イメージ

CREを活用した社会価値創造取組事例（第一生命の事例）

木造オフィスビルの計画推進

＜本計画の特徴＞

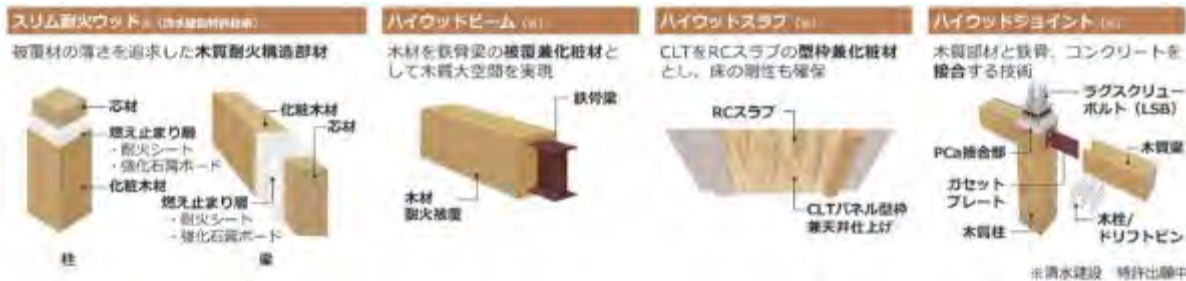
- 第一生命として2件目の木造オフィスビルであり、初の中高層賃貸オフィスビルの実現
- 主要構造部の柱・梁の一部に木材を使用（1,000m³程度）
- 木造ハイブリッド構造の採用により、同規模の鉄骨造の賃貸オフィスビルと比べ、建設時のCO2排出量を20%以上削減
- 多摩産材を含めた国産材の使用による、森林資源の循環利用と地域創生・活性化への貢献
- 施設利用者のQOL向上、健康経営への寄与

〔外観イメージ〕



〔木造ハイブリッド構造〕

・木造ハイブリッド構造を実現するにあたり、清水建設の技術を活用予定。



〔物件概要〕

所在地	東京都中央区京橋二丁目4-12
主要用途	オフィス、店舗
規模	階数：地上12階・地下2階建、延床面積：約16,000m ²
構造	鉄骨造、一部木造
建築主	第一生命保険株式会社
設計・施工予定者	清水建設株式会社

CREを活用した社会価値創造取組事例（第一生命の事例）

木造オフィスビルの計画推進

木造オフィスビル促進をサステナブルにするために 投資基準への環境要素の組み込みを通じたESG投資の推進

News Release
第一生命銀行株式会社
1st Life Bank, Ltd.
The Dai-ichi Life Insurance Company, Limited
1-3-3, Higashi-Shinjuku, Shinjuku-ku, Tokyo 162-8501, Japan
www.dai-ichi-life.co.jp

第一生命のパートナー
第一生命
Dai-ichi Life Group

2023年6月19日

不動産運用におけるESG投資の高度化 ～投資基準(ハードル・レート)への環境・社会要素の組み込みを通じて更なるESG投資を推進～

第一生命保険株式会社(代表取締役社長: 柳田 隆二、以下「当社」)は、日本全国の保険契約者からお預かりした資金を幅広い資産で運用する「ユニバーサル・オーナー」として、ESG投資を積極的に推進しています。今般、ESG投資の更なる高度化に向けた取組みとして、不動産運用における投資基準に ESG 要素を組み込むことを決定しました。

【不動産運用におけるこれまでの主な取組み】

- 2023年度までの100%再エネ化達成方針策定**
● 事業活動に消費する電力の100%を再生可能エネルギー調達する
● 2025年度以降は再生可能エネルギー100%に到達
- 当社保有不動産への保険料控除の推進**
● 保有物件の事後管理費の削減に際し、2011年より開始の当社保有不動産への保険料控除の推進を推進

RE 100
THE CLIMATE GROUP 4CIP

環境性能のG0/G1以上に対する不動産運用
● 木造オフィスビル建設や有料老人ホーム等のバリアフリー施設への投資・売却が主として、G0/G1以上の施設

ボラティブ・インパクト不動産投資の開始
● 環境福祉対策・防災(コミュニティ) (NREP-FI) 認定取得物件・コミュニティ型施設等に注力した投資の開始

今般当社は、環境・社会への配慮を評価する客観的な認証制度を取組んでいる物件を主な対象に、一般財団法人日本不動産研究所及び CSR デザイン環境投資顧問株式会社の協力のもと、物件の収益性や賃料上昇効果等を計測・評価することで、その相対優位性を明らかにしました。当社は不動産運用を行うにあたり、物件の用途・立地・面積・築年数・所有形態・耐震構造などを踏まえ、案件ごとに投資の基準となる利回り(ハードル・レート)を評価・算出していますが、今般の分析結果を踏まえ、ハードル・レートの評価項目として新たに ESG の視点を組み込みました。

具体的には、DBJ Green Building 認証¹⁾や、CASBEE(建築環境省社会性能評価システム)²⁾、LEED(Leadership in

1) 環境・社会への配慮が図られた不動産の不動産価値を向上・運営する事業を支援する取組として、2011年に創設された認証制度で、認証物件数は2022年度(2022年3月末時点) 1,000物件(2020年3月末時点)です。
2) 省エネルギー・省CO2環境配慮に加え、室内の快適性等も含めた建築物の品質を総合的に評価するシステムで、評価内容や基準・認証する対象が異なっており、認証物件数は204物件(2022年4月1日時点)

- 既存ビルの取得や新規の不動産開発の実施判断基準となるハードルレート（投資基準利回り）に、環境性能に関する認証（※）の取得状況を考慮したESGプレミアム（マイナス）を導入

- 日本不動産研究所、CSRデザイン環境投資顧問の協力を得て、ESGの要素と収益性の関係を調査（約1000棟の国内オフィスビル（うち環境認証取得済約300棟）を分析）

- 木造（木質化）建物が、二酸化炭素削減等の観点で環境認証取得物件と同様に選考されることが想定され、ハードルレート引下げ効果ありとの考察

(※) DBJ Green Building認証（日本政策投資銀行）、CASBEE（国交省）、LEED（国際的環境認証制度）

CREを活用した社会価値創造取組事例（第一生命の事例）

保有不動産を活用した待機児童問題解決への取組（ESGインパクト投資）



News Release

第一生命損害保険会社
The Dai-ichi Life Insurance Company, Limited

第一生命
Dai-ichi Life Group

2021年11月1日

不動産投資ファンドを通じた学生マンションおよび保育所増設への投資
— 一命社保有不動産への保育所誘致促進も含め累計3,000名の待機児童受け入れに貢献 —

第一生命損害保険株式会社（代表取締役社長 藤田 敏二、以下「当社」は、リムライ・学生マンション株式会社（代表取締役 山口 剛）が子会社として保有する不動産投資ファンドを通じて、国産初の学生マンション1棟および東京都23区内に所在する待機児童対応4物件に対し、計24棟目の増設を実施することを決定しました。

全国的に減少傾向にある学生マンションは、周辺に多くの大学が存在していることから、学生の高い定住需要が見込まれ、また、企業での卒後の就職に際し、キャリアアップとコミュニケーションの促進等を期待する者の増加も促している点も、投資対象の候補として東京都23区内に存在しており、施設増設は人口の増加と地域需要の増加する見込みがあることから、実証的な投資対象候補として、待機児童の解消や女性の社会参画、子育てが容易な環境が構築される社会課題に貢献する見込み、社会に対する社会的インパクトの創出も期待できるものと見込んでいます。

本投資については、このような点を踏まえ、国産初となる全額ESGファイナンスが定まるESGインパクトを創出するとの社会価値創出について積極的な取組を実施したことで、「ESGインパクト」が創出される「本投資」の意義を高く評価して対応する予定です。




当社は、社会価値創出の取り組みとして、2011年から全国の当社保有不動産への保育所誘致を推進するなど、保育所入所待機児童問題の解消に向け、全国の増設児童数約1割に相当する2,500名の児童受け入れを目指して取り組んでまいりました。本投資により、当社が誘致・投資した保育所は累計 21 棟が、受け入れ児童定員数は2,000名以上となります。

今後とも引き続き、国産初の投資先・多様化によって期待される社会課題の解決に貢献するとともに、社会的な価値創出として、持続可能な社会の形成や株主様への ESG 向上に資する不動産運用に積極的に取り組んでまいります。

① 2021年11月1日現在、ESGインパクトが定まる全額ESGファイナンスが定まるESGインパクトを創出するとの社会価値創出について積極的な取組を実施したことで、「ESGインパクト」が創出される「本投資」の意義を高く評価して対応する予定です。

② 2021年11月1日現在、ESGインパクトが定まる全額ESGファイナンスが定まるESGインパクトを創出するとの社会価値創出について積極的な取組を実施したことで、「ESGインパクト」が創出される「本投資」の意義を高く評価して対応する予定です。

- 2011年から全国の当社保有物件への保育所誘致を通じた待機児童問題解決への取組

全国の待機児童数（2011年4月時点）の約1割に相当する2,500人の児童受け入れを目標にした継続的取組。



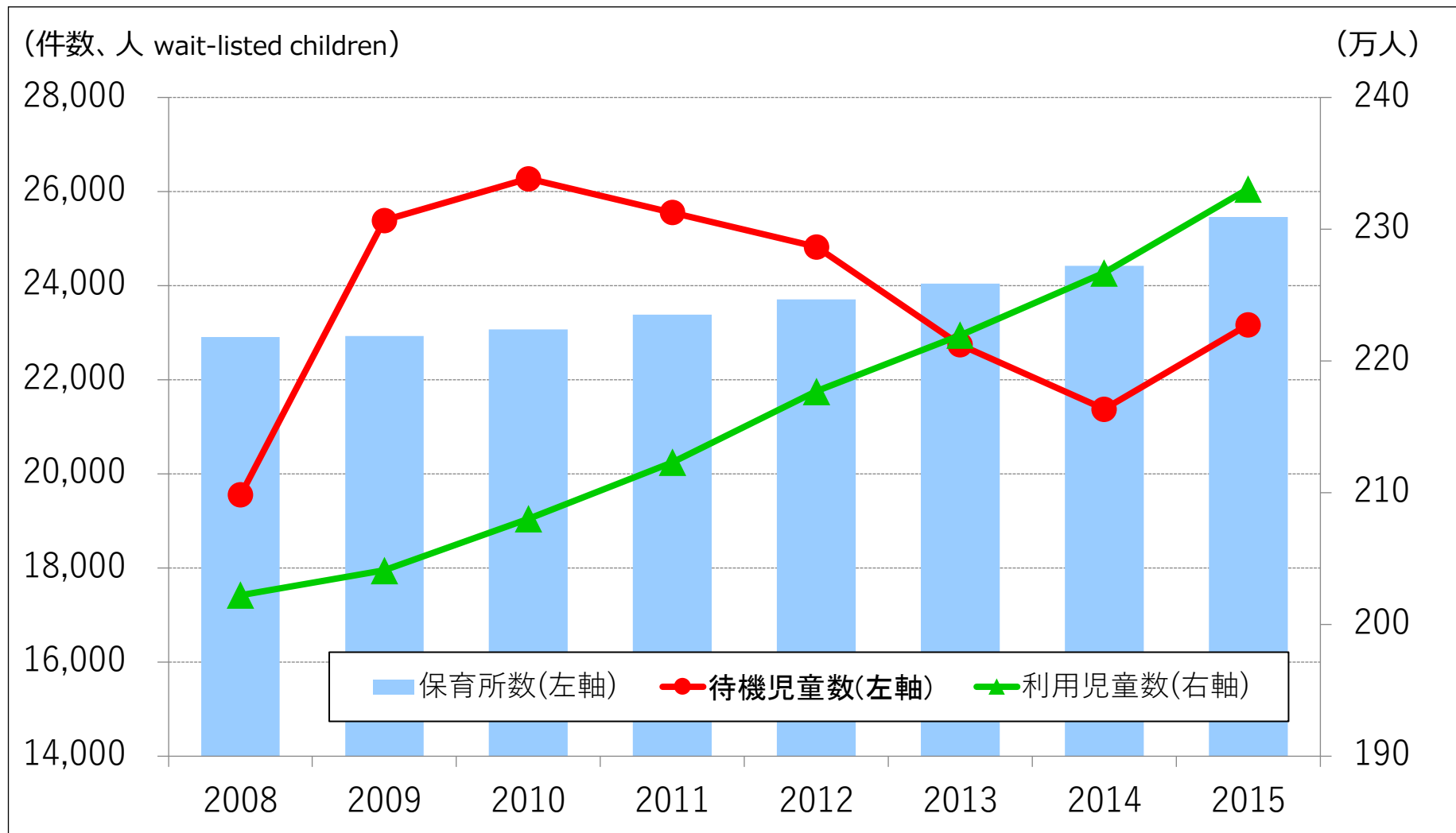
- 2021年11月、取組開始時に掲げた目標を達成。

今回の不動産ファンドを通じた保育所誘致で、受け入れ児童定員数累計3,000名以上を達成。

CREを活用した社会価値創造取組事例（第一生命の事例）

保有不動産を活用した待機児童問題解決への取組（ESGインパクト投資）

保育所の施設・利用者・待機児童数推移



CREを活用した社会価値創造取組事例（第一生命の事例）

ワーケーション等の推進に基づく関係人口創出・拡大（帯広プロジェクト）

帯広支社が入居する帯広第一生命館を全館改修し、営業拠点の機能向上と地域活性化を目指す

- 建物 2・3 階を十勝シティデザイン※に賃貸し、「HOTELNUPKA」の別館を誘致（2020年4月開業）
- 十勝シティデザイン・帯広市と「関係人口創出・拡大に向けた連携協定」の締結（2020年11月）
- ✓ 1階のエントランスを地域に開放し、ワーケーション滞在者や地域住民向けのコワーキングスペース等を設置
- ✓ 1階会議室の未利用時間帯を活用し、ワーケーションや移住促進に向けたセミナーなどを開催



※十勝シティデザイン株式会社

2014年に創業、ホテル・イベント運営事業を通じて十勝・帯広エリアの地域活性化に取り組む地元企業。2016年に中心市街地活性化事業の一環としてコミュニティ型ホテル「HOTELNUPKA」を開業。2019年にばんえい競馬の元レース馬が曳く馬車で夜の中心市街地を巡る「馬車BAR」事業を開始。2020年にはふるさと企業大賞（総務大臣賞）を受賞している。

CREを活用した社会価値創造取組事例（第一生命の事例）

ワーケーション等の推進に基づく関係人口創出・拡大（帯広プロジェクト）

帯広の地域課題である「関係人口の創出・拡大」に向けた連携協定

新型コロナウイルス感染症の拡大により、地方を拠点とした新しい「働き方」や「暮らし方」に注目が集まっており、地方都市が取り組むべき課題のひとつとなっている。



CREを活用した社会価値創造取組事例（第一生命の事例）

ワーケーション等の推進に基づく関係人口創出・拡大（帯広プロジェクト）

- ・帯広PJはインパクト不動産投資として第三者評価を取得のうえ、2021年3月にプレスリリース済み。
- ・国内におけるインパクト不動産投資の二事例目（産業不動産投資法人(上場REIT)によるOTAテクノCORE（大田区に所在する中小企業向けの工場アパート）の取得）。

〔帯広PJにおけるインパクトの評価〕

	カテゴリー	想定インパクト	KPI
正	<ul style="list-style-type: none"> ・包摂的で健全な経済 ・教育 	交流人口（観光客等）及び関係人口（ワーケーション・スタディケーション利用者等）の増加による帯広中心市街地及び十勝広域エリアの経済活性化	<ul style="list-style-type: none"> ・ホテルでの年間宿泊者数（人/年） ・新たに提供されたワーキングスペース（m2） ・会議室での新たに開催されたワーケーション・スタディケーション・地域移住等推進のセミナー等の開催数・参加人数
		<ul style="list-style-type: none"> ・気候変動 	消費エネルギー量が増大し、資源効率の悪化やCO2排出の増大につながるリスク
負	<ul style="list-style-type: none"> ・健康と衛生 	ホテルの新規開業および交流人口・関係人口の増加により、Covid-19をはじめとする感染症蔓延が拡大してしまうリスク	<ul style="list-style-type: none"> ・ホテル利用客・関係者におけるCovid-19感染者数の動向

<インパクト・レーダー> (UNEP FI)



UNEP FIが開発した「インパクト・レーダー」で定義された22のカテゴリーについて、ポジティブ及びネガティブなインパクトを検討し、案件が重大な影響を及ぼす領域を特定し、KPIを設定。

CREを活用した社会価値創造取組事例（第一生命の事例）

地域住民のウェルビーイングを高めるまちづくり（SETAGAYA Qs-GARDEN）

第一生命グラウンド有効活用プロジェクト

所在地	東京都世田谷区給田1-1-1 他
敷地面積	約87,407㎡（26,441坪）
取得時期	1954年（昭和29年） * 馬場汽船社長・馬場氏（当時）より取得

〈開発前〉



CREを活用した社会価値創造取組事例（第一生命の事例）

地域住民のウェルビーイングを高めるまちづくり（SETAGAYA Qs-GARDEN）

SETAGAYA Qs-GARDEN ・ まちづくりビジョン

「地域住民のwell-beingを高めるまちづくり」

～多世代の住民が安心して、豊かに交流しながら、健康的に暮らし続けられるまち～

SETAGAYA Qs-GARDEN ・ まちづくりコンセプト

健康増進

環境配慮

地域活性化

スマート化

SETAGAYA Qs-GARDEN ・ まちづくりプラン

まちを地域に開き、様々なパートナーとの協業により
地域・社会課題の解決に貢献する。

CREを活用した社会価値創造取組事例（第一生命の事例）

地域住民のウェルビーイングを高めるまちづくり（SETAGAYA Qs-GARDEN）

全体コンセプト：地域住民のWell-beingを高めるまちづくり



CREを活用した社会価値創造取組事例（第一生命の事例）

地域住民のウェルビーイングを高めるまちづくり（SETAGAYA Qs-GARDEN）

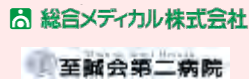
「地域住民のwell-beingを高めるまちづくり」

～健康、well-being（幸せ）を高める新しい技術やサービスを社会実装し続けていくプラットフォーム～

健康増進



地域医療連携



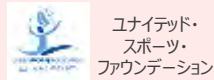
野球場地域開放



テニスコート地域開放
(レッドクレー化)



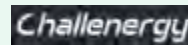
スポーツイベント開催



環境配慮（気候変動緩和）



小型風力発電



既存樹木の再利用



クリーン電力調達
(太陽光発電導入)

DL女子陸寮
実施済

地域活性化



フードトラック活用
買物利便性向上
子ども食堂開催



障がい者雇用促進
街区区内清掃、管理支援



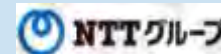
地域コミュニティ形成
歴史的建物活用
シェア農園、地域イベント



保育サービス向上
シェア型園庭



スマート化（ICTインフラ・デジタル技術）



健康データ活用（ウェアラブル） e-スポーツ デジタルアート ICTファーム 地域通貨 無人コンビニ タウンアプリ

9 産業と技術革新の基盤をつくろう





SETAGAYA QS-GARDEN

地域住民のWell-beingを高めるまちづくり

みんなのしあわせ 地域のしあわせ 地球のしあわせ



【全仏仕様のレッドクレークコート】



【ウォーキングとランニングで健康】



【まちの展覧会やっています】



【太陽光で発電】



【切った木も工夫して再利用】



【地域スポーツ施設拡充】



【ファミリー向け分譲マンション】



【「会いたいお店」がやってくる】



【地域のクリニックモール】



【学生向け住宅】



【ロボットが警備】



【スマートで生活を少し便利に】



【スポーツの持つ力を伝える】

【みんなのまちのリビングルーム】

【安全安心第一なまちづくり】



【風車で発電】



【サービス付き 高齢者向け住宅】

