

2023年度 第1回環境不動産WG主催セミナー  
「建築の木造化・木質化の可能性」

# 第一生命におけるESGを考慮した不動産投資取組み ～木造ビル事例の紹介～

2023年5月26日  
第一生命保険株式会社  
不動産部 松永 崇

一生涯のパートナー

**第一生命**

 Dai-ichi Life Group

# 第一生命 不動産投資の状況

- 2012年度以降、投資用途(オフィス⇒住宅・物流・商業等)の分散及びESG投資を推進
- ESG投資では、長期運用の不動産投資家として、緑化、保育所誘致、地方創生、**木造**、**RE100**への取組を実施

投資用途の分散

〔従来〕大型オフィス中心



住宅投資開始

● 賃貸住宅



東京23区を中心に積極投資

物流施設  
投資開始

● 物流施設



丸紅等と協業し、開発・投資

生活密着型商業  
投資開始

● 生活密着型商業



優良テナントが長期賃貸する物件に投資

ヘルスケア施設  
投資開始

●ヘルスケア施設



優良オペレーター運営施設に投資

2012年度

保育所誘致開始

2016年度

2017年度

2020年度

帯広市での地方創生  
不動産投資

2021年度

木造オフィス検討  
投資用RE100完了

ESG投資の推進

〔従来〕オフィス開発時の緑化



● 保育所誘致



待機児童解消に向け、保育所を誘致。2020年度に目標の2,500名の児童入を達成(現在3,000名超まで進捗)。

● まちづくり  
世田谷キューズガーデン



● 地方創生(帯広)



営業用ビルの改修に併せ、ホテル・コワーキングを誘致。十勝地域の関係人口拡大を企図。

● 木造オフィスへの建替



# (参考)アクロス福岡

- 第一生命・福岡市等の共同事業として、1995年に竣工(竹中工務店・他JV施工)
- 環境への配慮、緑化、サステナビリティの先進的な取組事例



出典:株式会社日本設計HPより



提供:福岡市

1995年開業時

樹種76種

約37,000本

経年進化

2021年時点

樹種120種

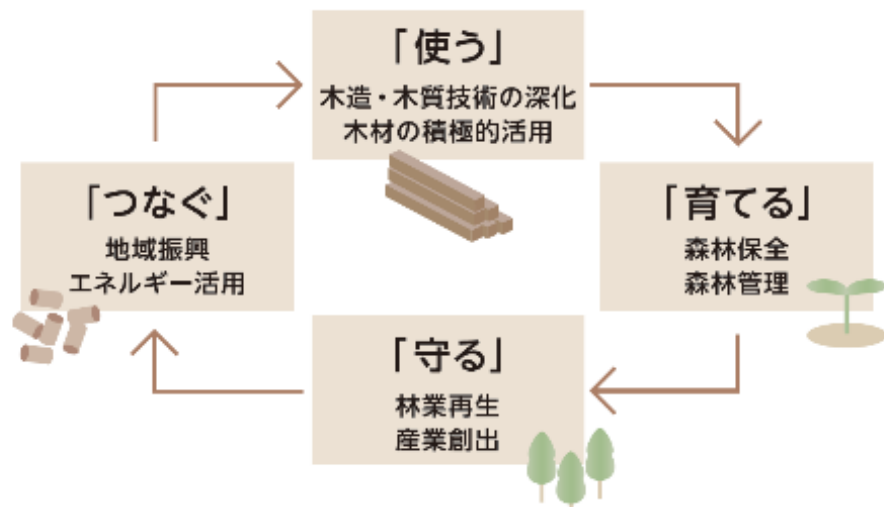
約50,000本

# 第一生命の木造への挑戦意義

- 昨今の地球温暖化への対応、持続可能な社会の実現に向けて、森林資源の循環利用は重要なテーマ  
⇒ 建設時のCO2排出量の削減(エンボディド・カーボンの抑制に効果あり)、CO2の固定化につながる
- 建物利用者の方々、周辺住民の方々のQOL(※)向上への寄与  
⇒ 人々のWell-beingにつながる(第一生命のミッションに通じる)

(※)Quality Of Life”の略。物理的な豊かさだけでなく、精神面を含めた豊かさを意味します。

## サステナビリティ × Well-being (QOL)



ウッドサイクル概念図

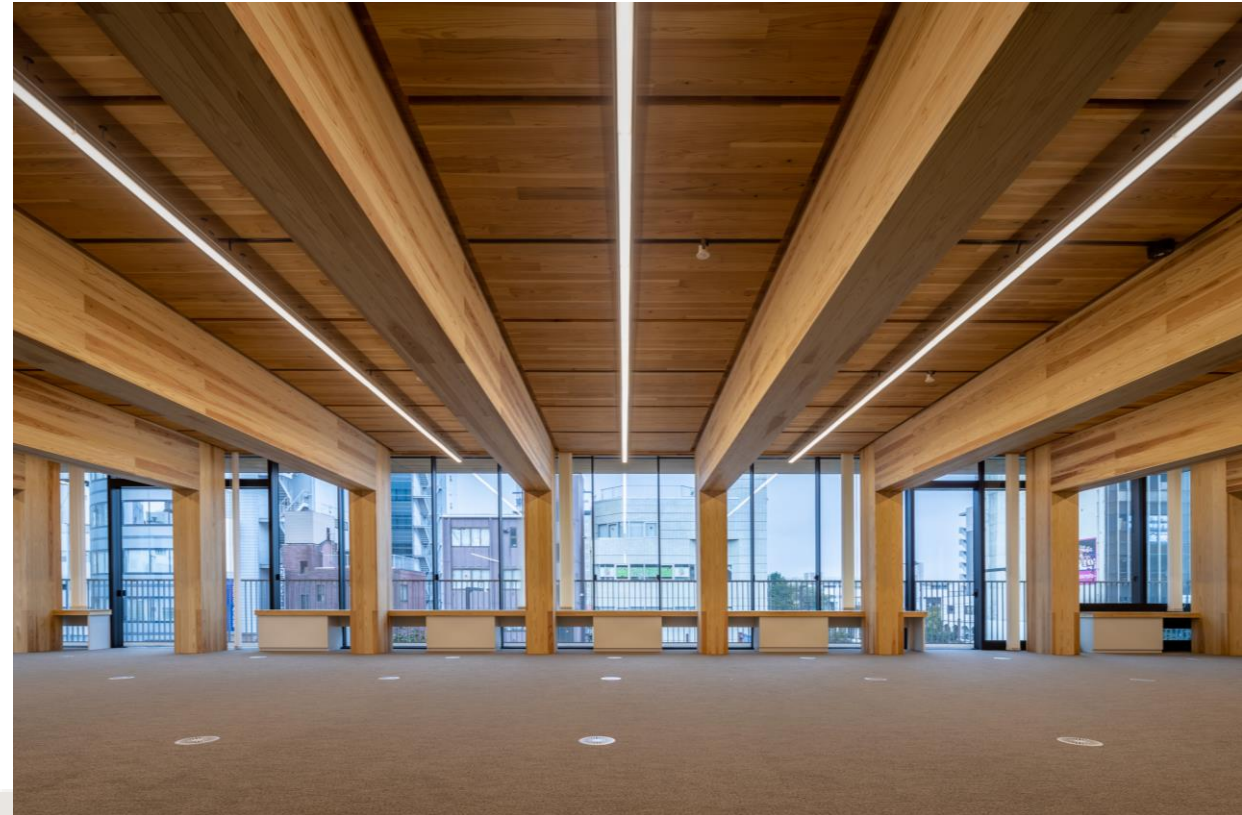
- ・ 将来にわたるすべての人々のwell-being(幸せ)への貢献、100年後を見据えた持続的社会的実現は、私たちの事業の大前提
- ・ 新グループビジョンの下、保険領域にとどまらない価値提供を通じ、社会の持続性確保に関する重要課題の解決に貢献



# 【事例①】TDテラス宇都宮(中層木造オフィスビル)－1

## <TDテラス宇都宮の特徴>

- 生命保険業界・銀行業界初の中層木造オフィスビル(木造+鉄筋コンクリート造)
- 地産材活用(栃木県のスギ等)による地産地消型のサプライチェーンの実現
- 木材利用による炭素固定化(木材使用量:約306m<sup>3</sup>、CO<sub>2</sub>固定量:約206t-CO<sub>2</sub>)
- 木の特性を活かした施設利用者のウェルビーイングを促進する新しいオフィス
- RE100の推進(太陽光発電設備設置、新築時からのオフサイトコーポレートPPAによる電力調達(国内初))



# 【事例①】TDテラス宇都宮(中層木造オフィスビル) - 2

- サークュラーエコノミーの実践  
本来は「捨てられる・燃やされる」端材・木粉を建材として有効活用



所在地	栃木県宇都宮市泉町1-29
竣工	2022年9月
建築主	第一生命・東邦銀行
設計者	清水建設
施工者	清水建設・渡辺建設JV

# 【事例②】京橋第一生命ビル建替PJ(賃貸オフィスビル)－1

## <本プロジェクトの特徴>

- 国交省の「令和4年度サステナブル建築物等先導事業(木造先導型)」に採択
- 多摩産材を含めた国産材の活用による、森林資源の循環利用と地域創生・活性化への貢献
- 施設利用者のウェルビーイングを促進するオフィス
- 主要構造部等に約1,000 m<sup>3</sup>の木材を使用予定、CO<sub>2</sub>固定化:約710t-CO<sub>2</sub>見込み
- 建設時のCO<sub>2</sub>排出量の削減(鉄骨造の標準建物に比べ約20%以上の削減見込み)



所在地
東京都中央区京橋二丁目
竣工予定
2025年度以降
建築主
第一生命
設計者
清水建設
施工者
清水建設・日本建設JV

※今後の詳細検討、行政協議等により変更となる可能性があります。

## 【事例②】京橋第一生命ビル建替PJ(賃貸オフィスビル)－2

<木材を活用した建築の普及に向けて>

- 中央通りと鍛冶橋通りの交差点の立地を活かし、施設利用者だけでなく、歩行者の方々に木材を活用した建築の良さ(体験価値)を提供
- 入居者、施設利用者の方々に、木造化・木質化建築の温かみ等を提供(⇒人々のウェルビーイングを促進)



▲低層部イメージ



▲内観(基準階)イメージ



# 不動産運用におけるESG投資の高度化

- 投資基準への環境・社会要素の組み込みを通じてESG投資を推進
- 既存ビルの取得や新規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
- CSRデザイン環境投資顧問、日本不動産研究所の協力を得て、ESGの要素と収益性の関係を調査(約1,000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(国土交通省)、LEED(国際的環境認証制度)

News Release

第一生命保険株式会社  
〒100-8411 東京都千代田区有明 1-13-1  
The Dai-ichi Life Insurance Company, Limited  
13-1, Yurakucho 1-chome, Chiyoda-ku,  
Tokyo 100-8411, Japan  
www.dai-ichi-life.co.jp

一生のパートナー  
第一生命  
Dai-ichi Life Group

2021年6月16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:稲垣 精二、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**  
✓事業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーで調達することを目標とする国際的イニシアティブ「RE100」に加盟
- 当社保有不動産への保育所誘致の推進**  
✓保育所入所得機児童問題の解決に向け、2011年から全国の当社保有不動産への保育所誘致や保育所投資を推進



THE CLIMATE GROUP 

- 地域住民のQOL向上に資する不動産運用**  
✓木造オフィスの開発や有料老人ホーム等のヘルスケア施設への投資・誘致などを通じて、QOL向上へ貢献
- ポジティブ・インパクト不動産投資の開始**  
✓国連環境計画・金融イニシアティブ (UNEP FI) が定めるポジティブ・インパクト金融原則等に即した取組を開始



※木造宇都宮市の中層木造オフィス(開発中) (外観イメージ)



【第一生命物件】徳島県内、有料するオフィス100%の全館にユニバーサルなどを導入し、ワーク・ライフ・ヘルスに基いた関係人口創出・拡大を推進 (エントランスイメージ)

今般当社は、環境・社会への配慮を評価する著名な認証制度を取得して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<sup>1)</sup>や、CASBEE(建築環境総合性能評価システム)<sup>2)</sup>、LEED (Leadership in

<sup>1)</sup> 環境・社会への配慮がなされた不動産とその不動産を所有・運営する事業者を支援する取組みとして2011年に創設された認証制度で、認証物件数は902物件(2020年3月末時点)  
<sup>2)</sup> 省エネルギー等の環境配慮に加え、室内の快適性等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムで、評価内容を審査・認証する制度を有しており、認証物件数は984物件(2020年4月1日時点)

1

# 【事例③】相互住宅(第一生命HDグループ会社)木造賃貸マンションPJ

## <本プロジェクトの特徴>

- 第一生命グループ初の木造ハイブリッド構造の賃貸マンション
- 地産木材(神奈川県産材)を含めた国産材の活用による、森林資源の循環利用と地域創生・活性化への貢献
- 木の風合い、木のぬくもりを感じられる施設計画



▲外観イメージ



▲エントランスイメージ



▲室内イメージ

所在地	横浜市青葉区青葉台二丁目
竣工予定	2023年12月
建築主	相互住宅株式会社
設計・施工者	前田建設工業株式会社

※今後の詳細検討、行政協議等により変更となる可能性があります。

SOHGO HOUSING 相互住宅

Dai-ichi Life Group

# (参考)ESG配慮型不動産ファンド組成

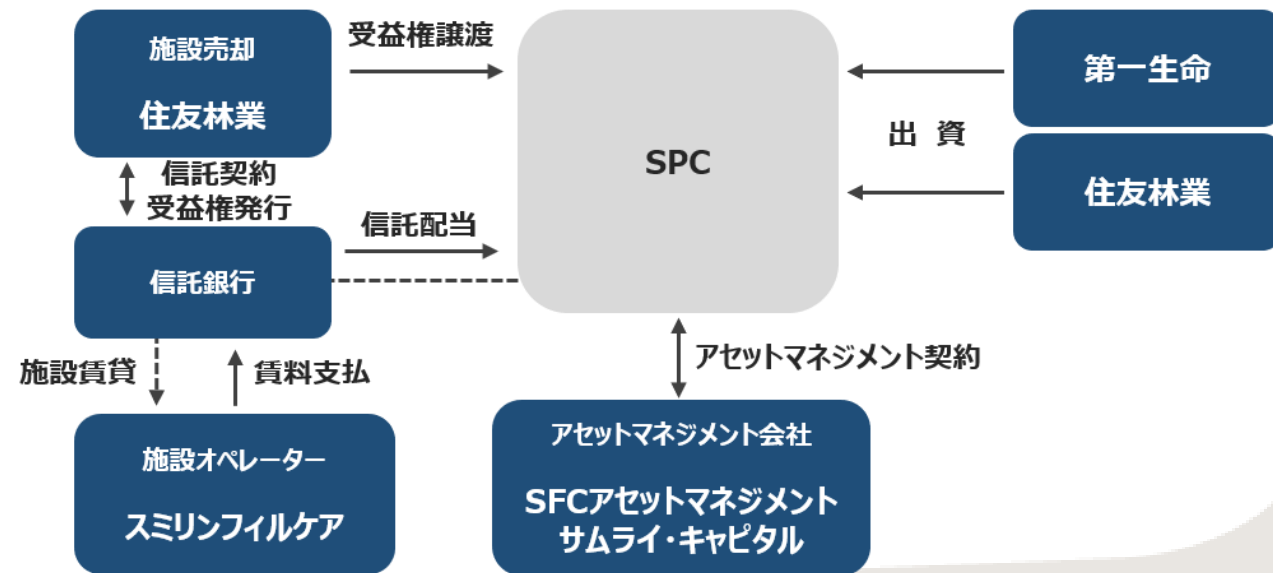
## <本ファンドの特徴>

- 第一生命と住友林業は、2022年12月にESG配慮型不動産ファンドを組成
- 対象アセットは住友林業グループが保有する介護付有料老人ホーム4施設(施設運営:スミリンフィルケア) 4施設とも、内装は木質化。うち1施設は木造建物
- 本ファンドへの投資を通じて、①安定的な投資収益の獲得、②ウェルビーイング促進に資するヘルスケア施設の供給に貢献、③脱炭素社会の実現に寄与する
- 住友林業の筑波研究所での研究成果を活用し、木質化による疲労感の低減、睡眠の質の向上に寄与する空間を提供⇒施設利用者のウェルビーイングに貢献



▲各施設の室内

## ■本ファンドスキーム



## <持続可能な社会の実現に向けたウッドサイクルへの取り組み>

- 2022年6月から、森林保全団体である一般社団法人more treesの協力を得て、北海道足寄町において、「第一生命の森」づくりをスタート
- 森林による二酸化炭素の吸収効果
- ミズナラをはじめ、地域に適した複数樹種を植えることでの「森林」の多様性確保や生物多様性の保全につながる森づくり

### ■2022年6月10～11日に実施した植樹イベントの様子

【植栽の様子】



【参加者の皆さま】



### 北海道足寄町における「第一生命の森」づくり ～【国内生保業界初(※1)】森づくりと併せて足寄町を含む北海道内4町の 森林から生み出されたCO2オフセット・クレジットを購入～

第一生命保険株式会社(社長:稲垣 精二、以下「当社」)は、森林保全団体である一般社団法人more trees(代表理事:坂本龍一、以下「more trees」)の協力を得て、北海道足寄町(町長:渡辺俊一、以下「足寄町」)において、「第一生命の森」づくりをスタートしました。併せて、別途、足寄町を含む北海道内4町の森林から生み出されたCO2オフセット・クレジットを購入いたします。

森づくりと、CO2オフセット・クレジット購入の同時取り組みは、国内生命保険業界初の取り組みです。

当社は、将来世代を含むすべての人の「well-being」へ貢献するため、その前提となる持続的社會を実現すべく、気候変動をはじめとする地球環境問題の解決に向け、順次、取り組みを進めています。また、2022年9月に創業120周年を迎えることを機に、2021年9月に「しあわせだ・い・い・ちプロジェクト」(※2)を立ち上げ、「みんなのしあわせ」「地域のしあわせ」「地球のしあわせ」の「3つのしあわせ」の実現を掲げ、さまざまな具体的プロジェクトを展開しています。

「第一生命の森」づくりは、地球環境問題の解決＝「地球のしあわせ」を切に願う、当社の想いを未来につなげる、新たな一歩と考えています。

「第一生命の森」は、森林による二酸化炭素の吸収効果はもとより、ミズナラをはじめ、地域に適した複数樹種を植えることで、「森林」の多様性確保や、生物多様性の保全につながる森を目指します。さらに、足寄町・足寄町民の皆さん、並びに、more treesと共に植林活動(※3)を実施することで、地域に根差しつつ森林保全の専門的知見も踏まえた森づくりを行っていきます。こうした取り組みは、SDGs目標13.「気候変動に具体的な対策を」や、同15.「陸の豊かさを守ろう」、同17.「パートナーシップで目標を達成しよう」の具体的取り組みであり、意義あるものと考えています。



CO2オフセット・クレジットは、北海道内の4町(下川町、足寄町、滝上町、美幌町)で構成する「森林バイオマス吸収量活動推進協議会」が創出したものを購入します。CO2オフセット・クレジットの購入を通じ、森林保全や生物多様性の保全、地域社会や産業の発展に貢献するとともに、当社のCO2排出量の削減にも活用していきます。

(※1) 2022年3月23日当社調べ  
(※2) 「しあわせだ・い・い・ちプロジェクト」の具体的な内容はこちらをご参照ください <https://dai-ichi-life-120th.com/>  
(※3) 苗木の植栽、下刈り・除伐等