

第3回不動産分野の社会的課題に対するESG投資促進検討会

社会的課題に対応した当社の不動産投資の取組 (帯広PJ、SETAGAYA Qs-GARDEN)

2021年12月16日

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

一生涯のパートナー

第一生命



Dai-ichi Life Group

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。
- 第一生命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^①の獲得と持続可能な社会の実現を目指します。

（出典）「2021年責任投資活動報告」（2021.9.22）より



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

将来

将来世代を含む
すべての人々の幸せ

100年後を見据えた持続的社会的実現
～人々の幸せ実現の大前提～

第一生命グループ 新グループビジョン

Protect and improve the well-being of all (すべての人々の幸せを守り、高める。)

As a lifetime partner, we safeguard and contribute to the peace of mind, prosperity and wellness of all the people we serve

～2023 (新中計期間)
重要課題を踏まえた
戦略遂行

国内事業戦略

海外事業戦略

Re-connect 2023

財務・資本戦略

リステナ・基盤

お客さま

ビジネス・パートナー

社会・環境

従業員

株主

4つの体験価値に関する重要課題

地域・社会の持続性確保に関する重要課題

保障

保険普及等による
生活の安定



資産形成・
承継

人生100年時代の
安心した老後



健康・
医療

あらゆる人々の
健康の増進



つながりの
絆

安心・安全で
住みやすい地域づくり



お客さま視点で一人ひとりに
最適な体験価値(CX)を



企業ガバナンス・
リスク管理の向上



気候変動への対応



あらゆる人々の
人権への対応



安心を広げる
先端技術の創出



エネルギー利用効率の
改善



女性の活躍推進



責任ある投資機会を
通じた社会の発展への
貢献



クリーンエネルギーの
普及



働きがいの創出
地域振興



重要課題
(マテリアリティ)

帯広プロジェクト①

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

HOTELNUPKA



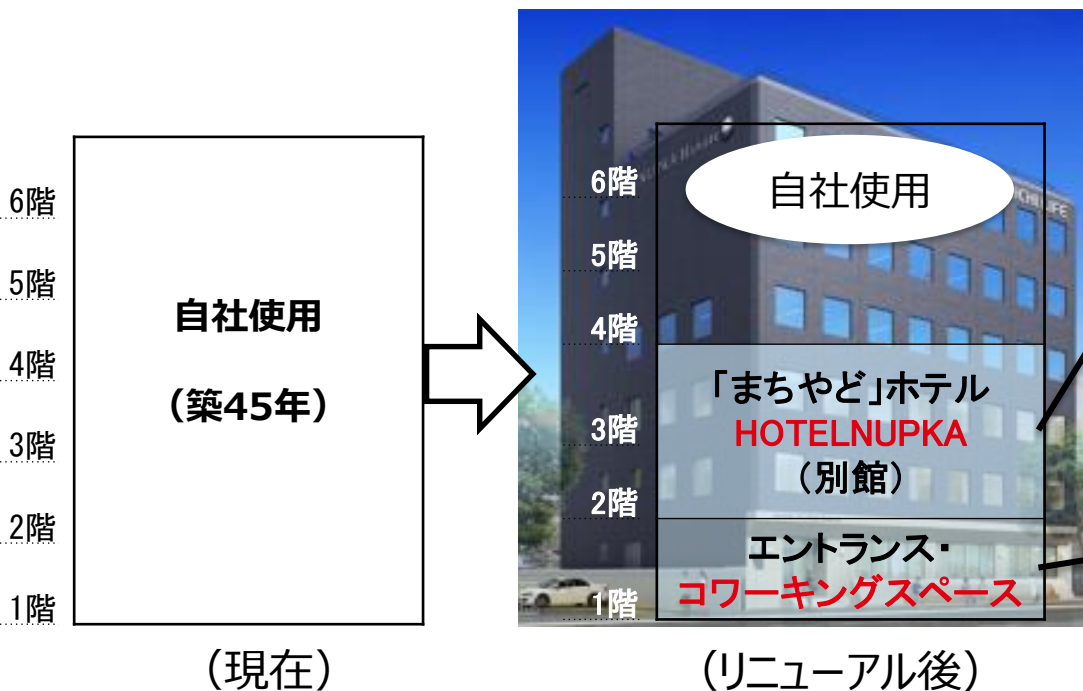
帯広市中心市街地活性化協議会の認定事業として、「まちやど」※をコンセプトに街なかの再活性化を目的にしたコミュニティ型ホテル。当該ホテルの別館を誘致。

（※）まち全体を一つの宿と見立て街ぐるみでもてなし、地域価値向上を目指す取組。

1階エントランス（イメージ）



オープンなコワーキングスペースに加え、オンライン会議等に使用できる個室ブースを設置。



※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。

帯広プロジェクト②(三者連携協定)

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。



帯広プロジェクト④(参考：インパクト不動産投資)

- ・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
		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	<ul style="list-style-type: none"> ・消費エネルギー原単位実績 ・GHG排出原単位実績
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。

第一生命グラウンド有効活用プロジェクト① (SETAGAYA Qs-GARDEN)

〈開発前〉



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)
用途地域	第一種低層住居専用地域
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

第一生命グラウンド有効活用プロジェクト② (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



第一生命グラウンド有効活用プロジェクト② (SETAGAYA Qs-GARDEN)

主なwell-beingコンテンツと関係事業者

「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



3 すべての人に健康と福祉を



4 質の高い教育をみんなに

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）



7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに



12 つくる責任 つかう責任

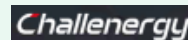


13 気候変動に具体的な対策を



15 陸の豊かさも守ろう

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



1 貧困をなくそう



2 飢餓をゼロに



10 人や国の不平等をなくそう



11 住み続けられるまちづくりを

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



一生涯のパートナー

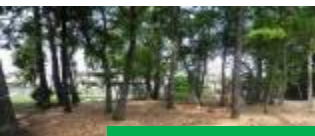
第一生命



【全仏仕様のレッドクレークート】



【まちの展覧会やっています】



【切った木も工夫して再利用】



【ファミリー向け分譲マンション】



【地域のクリニックモール】



【ロボットが警備】



【スポーツの持つ力を伝える】

地域住民のWell-beingを高めるまちづくり

【ウォーキングとランニングで健康】

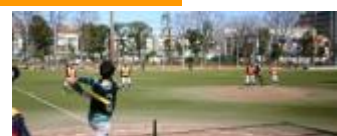


みんなのしあわせ 地域のしあわせ 地球のしあわせ

【太陽光で発電】



【地域スポーツ施設拡充】



【「会いたいお店」がやってくる】



【学生向け住宅】



【スマートで生活を少し便利に】



【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】

