

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

RE 100

THE CLIMATE GROUP CDP
DISCLOSE OR IMPROVE ACTION

当社保有不動産への保育所誘致の推進

- ✓ 保育所入所待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



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



栃木県宇都宮市の中層木造オフィス開発 (外観イメージ)

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



【第一号案件】帯広市内に保有するオフィスビルの全館リニューアルなどを通じ、ワーケーション等の推進に基づく関係人口創出・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¹や、CASBEE(建築環境総合性能評価システム)²、LEED (Leadership in

¹ 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)

² 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)

Energy & Environmental Design)³といった、環境・社会への配慮を評価する認証を取得している物件や、これらと同等の性能・効果が見込まれる木造・木質化建物等の物件⁴について、優位な収益性が見込まれることから、ハードル・レートを引き下げることが可能としています。

本日付ニュースリリース「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」で公表した開発案件は、当社で初めて本件の考え方を適用した案件となります。

今後も、環境・社会への配慮を評価する認証の取得や、認証取得物件への投資、木造・木質化物件等への取り組みを通じて、不動産運用における ESG 投資を推進していきます。当社は引き続き、運用手法の高度化・多様化によって資産運用収益の向上を図るとともに、責任ある機関投資家として持続可能な社会の形成に寄与すべく、ESG 投資に積極的に取り組んでいきます。

³ 米国グリーンビルディング協会が開発・運用する環境性能評価認証制度で、認証物件数は世界 86,081 物件、国内 149 物件(2020 年 7 月時点)

⁴ 建設時の二酸化炭素排出量の削減効果や、調湿等による室内環境の改善効果等が見込まれる