

第16回 日本ファシリティマネジメント大会
ファシリティマネジメントフォーラム2022

「FMを通じて持続可能的社会（サステナビリティ） の実現に向けて仕掛ける」

2022年2月、3月

JFMA CREマネジメント研究部会長
堀 雅木



自己紹介 堀雅木 (Masaki Hori)

産学
海外経験

×

生命保険会社・不動産部
ビルオーナーであり
ビルテナントでもある”
六次の隔たり”

×

インハウス・アーキテクト
ファシリティマネジャー

サステナビリティ、ESG
Well-being

×

FM/CRE

≡



自己紹介 堀雅木 (Masaki Hori)

国内外での多様な産学経験を活かし、現在は事業会社のインハウスマネジャーとして、FM/CREを通じた経営課題解決に奮闘中。

	国内 (Domestic)	海外 (Global)
学歴 (Academic)	 TOKYO METROPOLITAN UNIVERSITY 東京都立大学 1997年 建築学科卒業 民家の環境工学的機能を研究	 2004-2006年 PM/CM修士 建築・不動産に係るマネジメントを学ぶ
サービス サイド	 NIKKEN EXPERIENCE, INTEGRATED 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	 DEGW PEOPLE, PLACE, PERFORMANCE 2005年 ワークプレイス 戦略コンサルティングに従事
職歴 (Professional)	一生運のパートナー  第一生命  Dai-ichi Life Group 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	 imagination at work 日本 2006-2008年 本社移転、FM導入、EHSを担当
業界団体	 JFMA 公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会	 CORENET GLOBAL

CRE マネジメント研究部会

アフターコロナを見据えた働き方と オフィス戦略のあり方

●keywords

経営戦略 CRE(企業不動産)戦略 オフィス戦略 在宅勤務 組織スラック
働く環境 ベストミックス 原理原則



堀 雅木

第一生命保険株式会社
不動産部 ラインマネジャー
ファシリティマネジメント課長
シニア不動産スペシャリスト

サマリー 企業不動産（CRE）の管理運用を戦略的に行い、CREを有効に活用することにより企業経営に貢献しようという取り組みがCREマネジメントである。オフィス戦略も、このCREマネジメントの下で組織的に取り組まなければならない。コロナ後の働き方とオフィス戦略に関わる「原理原則」となるべき2つのキーワード、すなわち「メインオフィス」と「働く環境の選択の自由」の2つの重要性を中心に考察する。

活動内容 本部会では2015年に編纂した「CREマネジメントハンドブック JAPAN 2015」の考え方にに基づき以下の活動を柱として運営している。
1.CREマネジメントに関する最新動向調査
2.CREマネジメントに関する見える化
3.CREマネジメントの普及・促進
経営戦略との連携、組織体制、リスク管理方法等の具体的手法のさらなる研究、最新取り組み事例等の調査。

成 果 国土交通省のガイドラインや手引きを踏まえて本研究部会でまとめた「CREマネジメントハンドブック JAPAN 2015」は、一般企業の総務・管財部門や不動産関連業務に携わる関係者に、日常業務あるいはCREに関連するプロジェクトを推進する上で参考にしていただきたいものである。現在、本研究部会では、さらに最新事例等を調査研究してきている。

メンバー(企業名)

- ・第一生命保険
- ・東京オペラシティ
- ・プロパティデータバンク
- ・JLL
- ・ニッセイ基礎研究所
- ・日本郵政不動産
- ・東京ガスファシリティサービス
- ・日建設計
- ・ザイマックス不動産総合研究所
- ・山下PMC
- ・東京都立大学
- ・三菱地所リアルエステート
- ・LIXIL

他多数

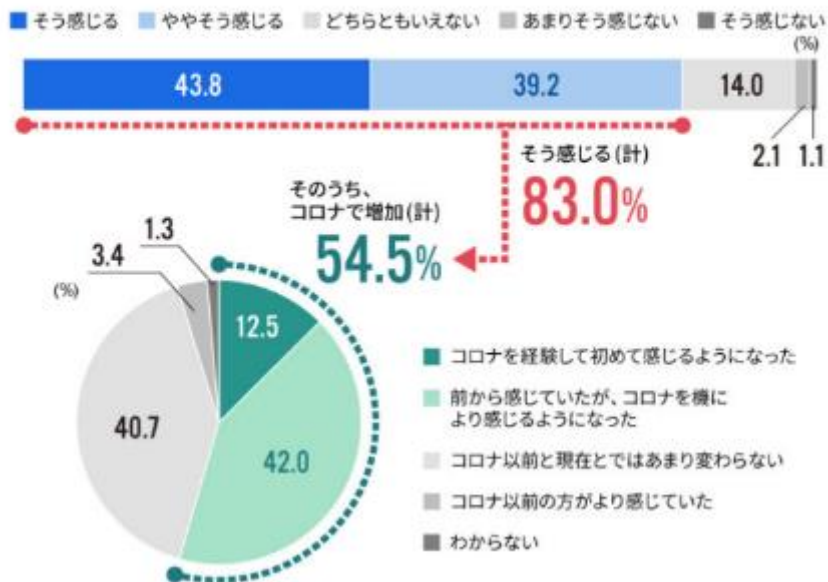
「FMを通じて持続可能的社会（サステナビリティ）の実現に向けて仕掛ける」

- **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**
- **サステナビリティ 大手金融機関（第一生命）の取り組み**
- **最後に**

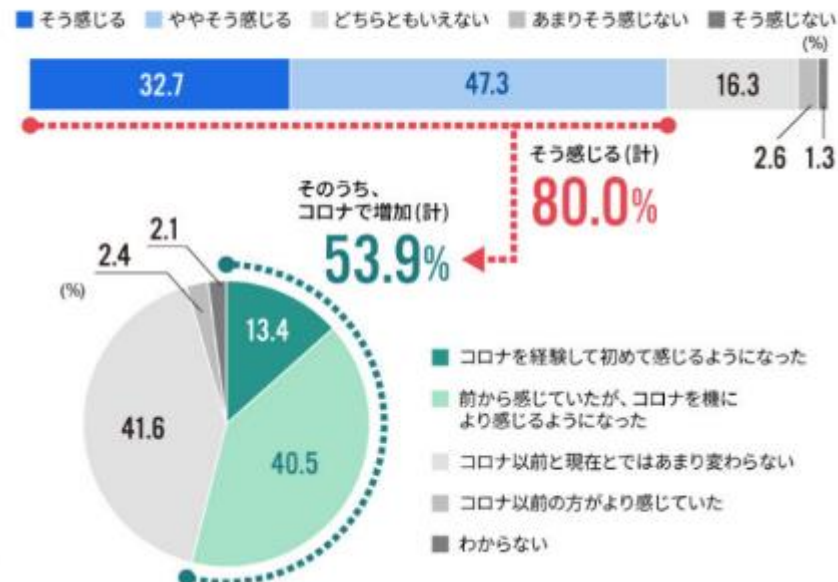
コロナ禍は我々にどのような変化をもたらしたか？

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



「“サステナビリティ”や企業/ブランドの“パーパス”（社会に対する志・社会的存在意義）に関する意識調査（電通調べ・2020年10月）」より
<https://dentsu-ho.com/articles/7599> 調査対象：全国20～74歳男女2,000名

コロナ禍は我々に
どのような変化をもたらしたか？

「**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」

今後どのように変わっていくか

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。

「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)

(出典) JFMA「SDGsで変わるファシリティマネジメント」2021より

“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・・・

「人類へのコード・レッド（非常事態発生を告げる合図）だ」

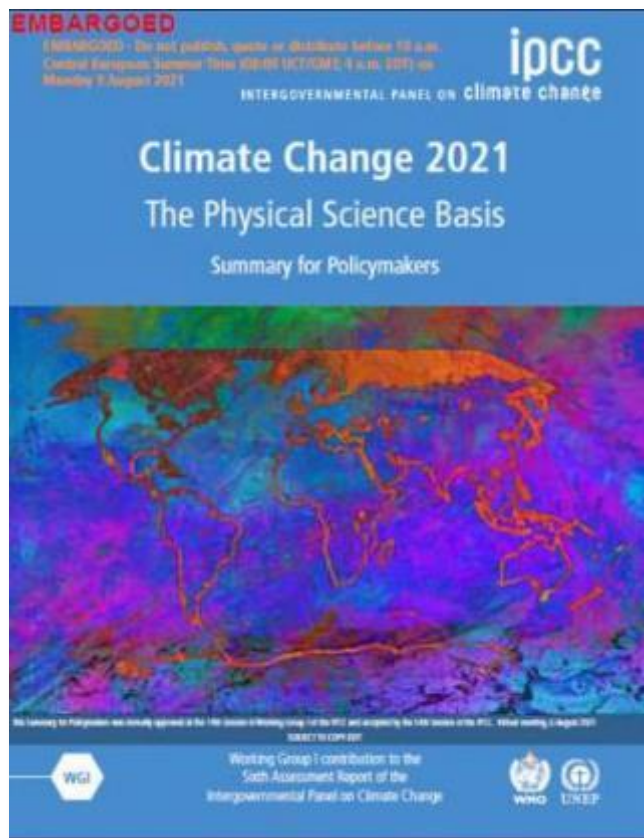
グテレス国連事務総長

気候変動に関する政府間パネル・IPCC 第6次評価報告書（2021.8.9）

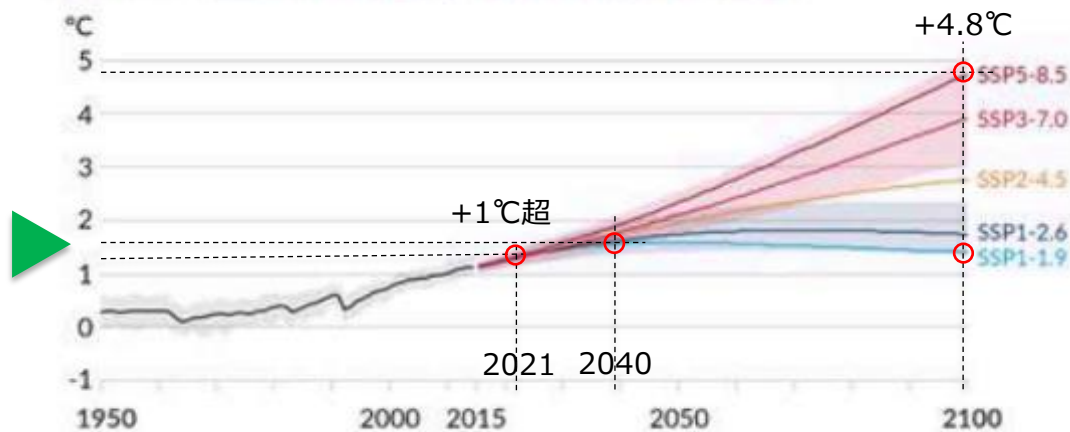
<主なポイント>

- 人間の影響が大気、海洋及び陸域を温暖化させてきたことには疑う余地がない。大気、海洋、雪氷圏及び生物圏において、広範囲かつ急速な変化が現れている。
- 温室効果ガス排出量がどう変化するかによる複数のシナリオを検討した結果、どのシナリオでも、地球の気温は2040年までに、1850～1900年水準から1.5度上昇する。

(参考) パリ協定：世界の平均気温上昇を産業革命前と比較して、2℃より充分低（2015年）く抑え、1.5℃に抑える努力を追求することを目的とする事を合意



a) 1850～1900年を基準とした世界平均気温の変化



大手金融機関・第一生命保険の取り組み 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を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





そのビルは、山になった。

山は、自然の中心。大規模な緑地開発の中心。そこでビルが建つ。

「建築」は、自然の環境要素（グリーン・ブルー・ブラウン）を最大限に活かす。そして、自然の恵みを受けながら暮らす。高層ビルは、自然と共生しながら暮らすための新しいカタチ。

緑地を最大限に活用し、自然の恵みを受けながら暮らす。高層ビルは、自然と共生しながら暮らすための新しいカタチ。

緑地を最大限に活用し、自然の恵みを受けながら暮らす。高層ビルは、自然と共生しながら暮らすための新しいカタチ。

緑地を最大限に活用し、自然の恵みを受けながら暮らす。高層ビルは、自然と共生しながら暮らすための新しいカタチ。

緑地を最大限に活用し、自然の恵みを受けながら暮らす。高層ビルは、自然と共生しながら暮らすための新しいカタチ。

緑地を最大限に活用し、自然の恵みを受けながら暮らす。高層ビルは、自然と共生しながら暮らすための新しいカタチ。

緑地を最大限に活用し、自然の恵みを受けながら暮らす。高層ビルは、自然と共生しながら暮らすための新しいカタチ。



● 東京都中央区
本町2-1-1
〒100-0001
TEL: 03-6342-1111
FAX: 03-6342-1112

サステナビリティ×CRE 環境の保全・緑化

アクロス福岡 ACROS FUKUOKA



(株)日本設計HPより



提供：福岡市

1995年開業時 (26年前)
Year 1995 Open (26 years before)

樹種76種
Tree species 76

約37,000本
37,000 trees

経年進化
Evolution over the years

2021年現在
Year 2021

樹種120種
Tree species 120

約50,000本
50,000 trees



第一生命グループのサステナビリティ×FM/CRE取組

気候変動への積極的な意思表示 脱炭素、RE100、AOA加盟 同日プレスリリース（2021.3.5） オフサイトPPAを活用した追加性のある再生エネ調達を加速（2021.9.24）



- 2025年度50%削減、2040年度100%削減へ脱炭素目標を引き上げ
- 2023年度までの再生可能エネルギー化（RE100）達成方針を策定
- 本邦初となるネットゼロ・アセットオーナー・アライアンスへの加盟
- 第一生命専用の太陽光発電所の設置（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）



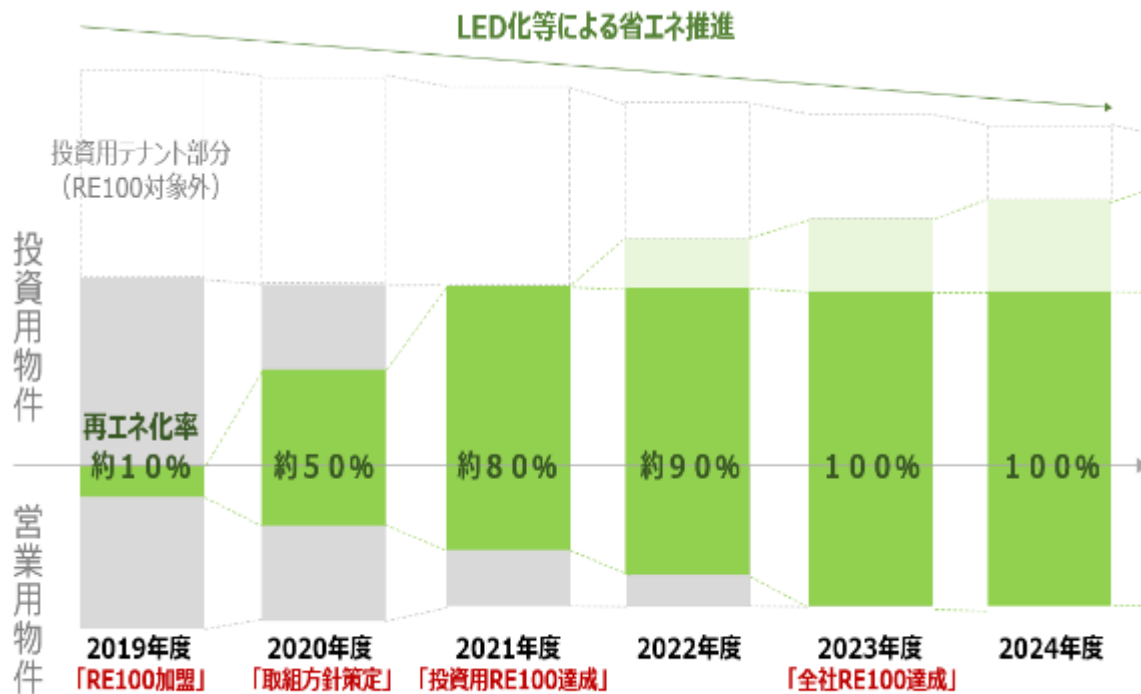
再生可能エネルギー化についての取組

- 当社は、事業活動で利用する電力を2050年までに100%再生可能エネルギーで調達することを目指す国際的なイニシアチブである「RE100」に、2019年、大手金融機関として初めて加盟。（※1）
- 気候変動に係る社会的要請を踏まえた当社の脱炭素化取組推進の必要性を鑑み、2023年度までにRE100を達成する（特に当社が外部賃貸する物件は2021年度中に再エネ化達成）方針を決定。（※2）
- 上記取組方針に基づき、今年度から追加性のある再エネ調達（再エネの新規創出を伴うもの）にも積極的な取組を開始。

（※1） https://www.dai-ichi-life.co.jp/company/news/pdf/2019_035.pdf

（※2） https://www.dai-ichi-life.co.jp/company/news/pdf/2020_097.pdf

（図1）再エネ化ロードマップ^①（RE100達成に向けた取組方針より）



※再エネ化率は調達年度ベースで表記

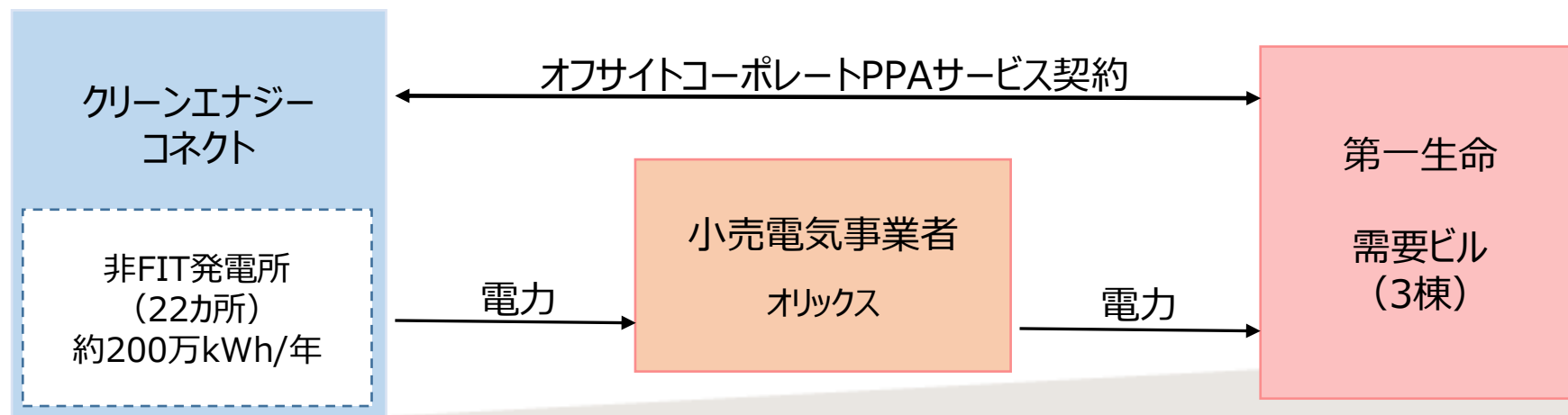
（図2）具体的な再生可能エネルギーの調達手法

調達手法	追加性 (新規再エネ創出)	取組状況
再エネ由来メニュー購入 (電力会社再エネメニュー等)	なし	2020年度 実施済
環境価値購入 (Jクレジット、 非化石証書等)	なし	2020年度 実施済
再エネ自家発電設置 (自 社施設に太陽光パネル設置 等)	あり	2021年度 取組予定
発電事業者から再エネ直接 調達 (コーポレートPPA 等)	あり	2021年度 取組予定

オフサイトコーポレートPPAについて

- 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（オリックス）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。
- 本件は、環境省初「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」に認定（金融機関初）。
 - ＜本補助事業について＞
 - 菅首相のカーボンニュートラル宣言を受け、担当省庁である環境省が、日本版のオフサイトコーポレートPPA普及促進に向けて初めて実施した補助事業。
 - 1次公募の採択結果は3案件のみ。（クリーンエナジーコネク트는2案件採択）
- 本オフサイトPPAスキームについては、未だ相対的にコスト高のため、日本であまり普及していないという印象。今回、当社は本補助金を積極的に活用することにより、現行電気料金と同等以下で本スキームを導入することを達成。
- 今後もオフサイトコーポレートPPAに取り組む予定。

【オフサイトコーポレートPPAスキーム図】



第一生命グループのサステナビリティ×FM/CRE取組

ESGインパクト投資

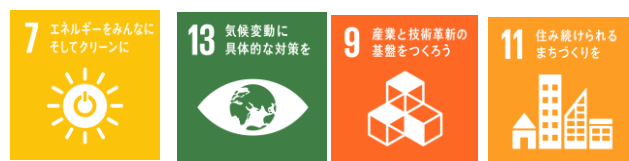


- 風力発電ベンチャーのチャレナジーに2億円出資（ESGインパクト投資）
- 小型・都市型モデルの共同開発への展開
出資だけでなく、社会実装に繋げる取組

- 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人の児童受入れを目標にした継続的取組。今回の不動産ファンドを通じた保育所誘致で、受入れ児童定員数累計3,000名以上を達成。）²⁰

第一生命グループのサステナビリティ×FM/CRE取組



木造オフィスビルの取組

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、取締役頭取: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:井上和幸)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階・地下2階建、高さ約56m、延床面積約16,000㎡)の新築計画の検討に着手することに致しましたので、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、初の中層賃貸オフィスビルの実現
- 多量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
- 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

* 国産産材の循環利用「植えるー育てるー使うー捨てる」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、貢献いたします。木材の利活用が可能な場合があります。
お問い合わせ: <https://www.tokai.co.jp/ikiko/hokuyo/22hokuyo/04/Share/1.pdf>
* "Quality Of Life"の略。幸福度の豊かさだけでなく、健康度を意味する言葉も含まれます。

外観イメージ

京橋第一生命ビル 木造ハイブリッド構造（リリース抜粋）

＜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

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 第一生命保険株式会社
The Dai-ichi Life Insurance Company, Limited
2023年6月16日

第一生命保険株式会社(代表取締役社長: 堀場 雅二、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%再生エネルギー調達方針策定
- 当社保有不動産への保樹や緑地の推進
- 地域住居のQOL向上を目指す不動産運用
- ボタニク・インパクト不動産投資の開始

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率等を計測・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・社会への配慮がはたされた不動産とその不動産を所有・運営する事業者を支持する取組みとして、2021年に創設された認証制度で、登録物件数は300(物件:2020年3月時点)

²⁾ 省エネルギー等環境性能に加え、室内の快適性も考慮した建築物の品質を総合的に評価するシステムで、評価内容を建築・環境に関する制度を持っており、登録物件数は104(物件:2020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)

第一生命グラウンド有効活用プロジェクト

〈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)
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 マスタープラン

全体コンセプト：地域住民のWell-beingを高めるまちづくり





SETAGAYA

QS-GARDEN



【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

みんなのしあわせ 地域のしあわせ 地球のしあわせ



【ウォーキングとランニングで健康】



【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】



【サービス付き 高齢者向け住宅】

【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】





「世間の人々が喜ぶか、
なくてもよいと思うかを考えよ」

1902年 矢野恒太 第一生命保険相互会社創業