

2022年12月19日

第一生命保険株式会社
住友林業株式会社
SFC アセットマネジメント株式会社
サムライ・キャピタル株式会社

ESG 配慮の不動産ファンドを組成 ～有料老人ホームをアセットに ウェルビーイングにも寄与～

第一生命保険株式会社(社長:稲垣 精二 本社:東京都千代田区 以下、第一生命)と住友林業株式会社(社長:光吉 敏郎 本社:東京都千代田区 以下、住友林業)は、住友林業の100%子会社SFCアセットマネジメント株式会社(社長:吉澤 雄次郎 本社:東京都千代田区 以下、SFCAM)とサムライ・キャピタル株式会社(代表取締役:青山 健 本社:東京都港区 以下、サムライ・キャピタル)をアセットマネージャーとして ESG 配慮の不動産ファンドを組成しました。ファンドの規模は約40億円で運用期間は5年、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施設です。

第一生命は本ファンドへの投資を通じ安定的な投資収益を獲得するとともに、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、脱炭素社会の実現にも寄与します。住友林業グループはファンドへの施設売却で保有資産を圧縮、既存の施設利用者に対するサービスレベルを維持しつつ、安定したアセットマネジメント事業収益を得ます。サムライ・キャピタルは ESG 配慮のファンド組成により社会的意義のある物件のファンド市場への供給に貢献するとともに安定したアセットマネジメント事業収益を得ます。

施設は住友林業の100%子会社スミルフィルケア株式会社(社長:間庭 和夫 本社:東京都新宿区 以下、スミルフィルケア)が運営します。木造施設や木質感あふれる空間は木の効能により、入居者・従業員のウェルビーイングに貢献、環境負荷も低減します。

■ESGに配慮した対象アセット

【木の特性を活かした人・地球環境に優しい住まい】

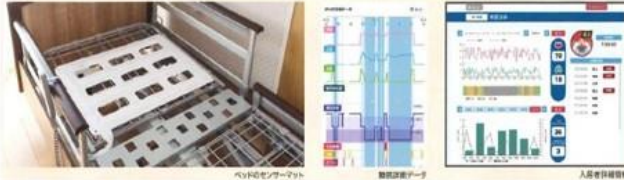
住友林業の筑波研究所は「木の特性が心と体に及ぼす影響」を研究しており、研究の成果をスミルフィルケアが運営する施設で活用しています。内装には木を利用して疲労感を低減、睡眠の質が向上する空間を提供。転倒してもけがをしにくい床材を各施設に導入しています。スミルフィルケアは2017年以降に開設する施設を木造にしており、長期に炭素を固定する木材の活用で脱炭素社会の実現に貢献します。



【入居者にも従業員にも優しい運営体制】

独自の健康管理サービス「フォレストライフ」を提供し入居者のウェルビーイングをサポート。各入居者の要望や身体状況に合わせ、日常生活でのリハビリ動作の導入やレクリエーションを提案します。各種ICT機器で睡眠データ等を収集し、健康状態の把握もサポートしています。サービスのDX(デジタルトランスフォーメーション)化で業務を効率化、従業員の負荷を軽減し、入居者だけでなく従業員のウェルビーイングにも繋がります。

安眠をサポート(医療機関と連動した健康見守りサービス)



体動や心拍・呼吸などのデータを見える化し、入居者の状態が共有できます。入居者ごとにデータを蓄積、生活リズムや健康維持に活用します。起き上がりセンサーからは体動がリアルタイムで確認でき、ナースコールにも連動しています。

健康的な食事(人工知能が嚥下を測る)



最新ツール『GOKURU』は首に装着するだけで物を飲み込む音を収集し、嚥下が良好かどうかを判定。収集データをもとに、言語聴覚士による発話のトレーニングロから喉にかけての筋力を整えます。

快適な環境(分析見守りサービス)



非接触センサーで健康を見守り、居室の温度や湿度を常に記録。過度な乾燥を防ぐことで抗ウィルスな環境を保ち、快適な居室空間を維持します。

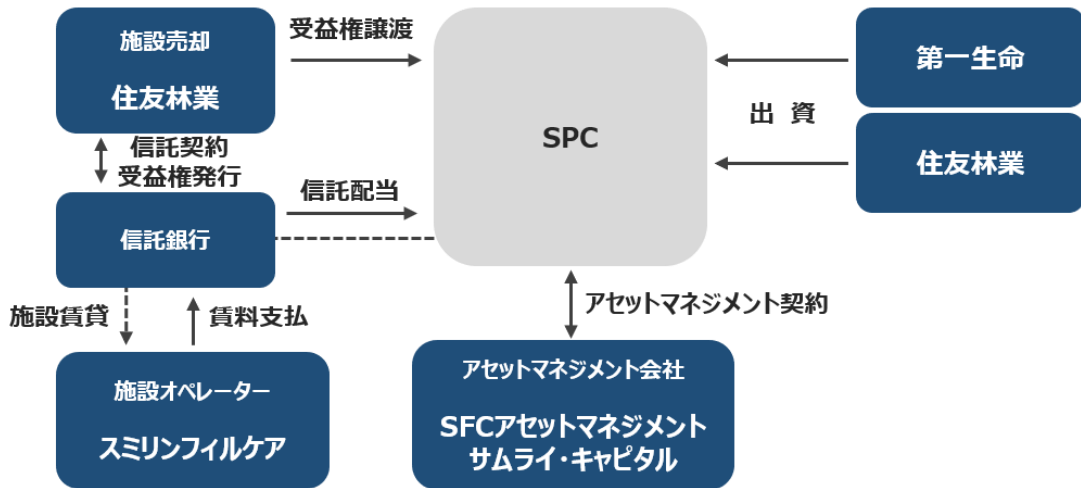
適度な運動(動きを見える化)



理学療法士と作業療法士による機能訓練で、入居者の健康をサポート。専用センサーをベルトに装着し、歩行時の体動やバランスなどをデータ化します。

■本ファンドのスキーム

- ✓ ファンドの組成にあたり、SPC(特別目的会社)を設立。第一生命と住友林業は当該SPCへ匿名組合出資します。
- ✓ 本ファンドのアセットマネージャーとして、住友林業グループのアセットマネジメント会社であるSFCAMとサムライ・キャピタルが共同でSPCに投資助言します。
- ✓ 対象アセットとなる介護付有料老人ホーム4施設の運営はスミリンフィルケアが継続して担当します。



業界トップクラスの不動産投資の実績を持つ第一生命と木の知見を持つ住友林業グループ、環境配慮型投資を推進するサムライ・キャピタルが本ファンドのコンセプトに賛同し、協業が実現しました。社会課題の解決及び ESG に配慮した資産への投融資を通じて持続可能な社会を目指します。



■第一生命の取組みと今後の方針

今回の投資対象となる介護付有料老人ホームをはじめとするヘルスケア施設は、今後、高齢化が進展していく日本社会において、ますますニーズが高まっていくと考えられる社会インフラとしても重要なアセットです。本ファンドの対象となる4施設はいずれも、木のプロフェッショナルである住友林業が開発・運営に携わっている木の特性を活かした作りとなっております。そのため、本投資を実現することで、安定的な投資収益を獲得するとともに、入居者のウェルビーイング促進に寄与するヘルスケア施設の供給に貢献できるものと考えています。

加えて当社は、持続可能な社会の実現に向けた住友林業グループの「ウッドサイクル」に共感し、今回の投資を実施致しました。本投資を通じて、「ウッドサイクル」を回して脱炭素社会の実現に寄与できると考えております。

今後も引き続き、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やウェルビーイング促進に資する不動産運用に積極的に取り組んでいきます。

■住友林業グループの取組みと今後の方針

住友林業グループは2022年2月、SDGsの目標年である2030年を見据え長期ビジョン「Mission TREEING 2030」を策定しました。「Mission TREEING 2030」は「地球環境」「人々の暮らしや社会」「市場や経済活動」に価値を提供し、人々やすべての生き物に地球が快適な住まいとして受け継がれていくことを目指しています。

住友林業グループの特長は国内外で森林経営から木材建材の調達・製造、木造建築、木質バイオマス発電まで「木」を軸としたバリューチェーン「ウッドサイクル」を回す事業活動です。「ウッドサイクル」を回すことで森林のCO2吸収量を増やし、木材活用で炭素を長く固定し続け脱炭素社会の実現に貢献します。

SFCAMは国内で総額300億円規模のファンド運用を目指します。すでに700億円規模の不動産私募ファンドの組成・投資助言の実績がある米国に引き続き、国内でもESGに配慮した投資を拡大します。

住友林業グループは本ファンド組成で得た知見・経験をもとに木造建築の開発・投融資を推進し、長期ビジョンの達成、脱炭素社会の実現に向けて取り組んでいきます。

Mission TREEING 2030

■サムライ・キャピタルの取組みと今後の方針

今回組成したファンドが取得した介護付有料老人ホームは高齢社会を支えるインフラとして社会的意義のある物件であり、本ファンドの組成を通じて、介護とファンド市場をつなぐ役割を担うことに貢献すると考えています。

サムライ・キャピタルはこれまで他社にないユニークな投資活動を通じ自らを差別化し、投資家の皆様からも評価をいただけてきました。これからは、ユニークな投資に加え、ESGに注力し一層の差別化を図ることで、投資家の賛同をいただけるものと考え、ESGを当社ビジネス戦略の中心に据えることとしています。また、当社は2021年にはGRESB※にアセットマネジメント会社として参加しています。

当社は全ての投資案件でESGを意識した投資活動を行うと同時に、今後は件数にして半数以上をESG配慮型の不動産投資を行い、将来的にはその比率を100%に近づけることを目標とします。また、全ての役職員がESGに関連する個人目標を定め、組織だけでなく個々としてもESGを意識した行動を推進します。

※GRESB

不動産セクターの会社・ファンド単位での環境・社会・ガバナンス(ESG)配慮を測り、投資先の選定や投資先との対話に用いるためのツールとして、APGやPGGMなどの欧州の年金基金を中心に2009年に創設。2022年10月現在で、世界各国の170機関の機関投資家(日本は10機関)が投資家メンバーとして活用している。

■ファンド概要

概要	ESG 配慮型不動産ファンド	
サイズ	運用資産規模 約 40 億円	
アセット	有料老人ホーム4物件	
物件名	①グランフォレストしずおか葵の森	②グランフォレスト神戸六甲
所在地	静岡県静岡市葵区柳町 185-2	兵庫県神戸市灘区中郷町 3-3-7
建築時期	2008 年3月	2010 年3月
構造	RC 造4階	RC 造6階
居室数	63 室	59 室
物件名	③グランフォレスト目白	④グランフォレスト神戸御影
所在地	東京都豊島区南長崎 2-19-7	兵庫県神戸市東灘区鴨子ヶ原 3-2-43
建築時期	2010 年4月	2017 年 12 月
構造	RC 造3階	木造3階
居室数	30 室	57 室
運用期間	5年間を予定	
アセットマネージャー	SFC アセットマネジメント株式会社、サムライ・キャピタル株式会社	
組成時期	2022 年 12 月	

■物件概要



グランフォレストしずおか葵の森



グランフォレスト神戸六甲



グランフォレスト目白



グランフォレスト神戸御影

■SFC アセットマネジメント株式会社概要

本社	: 東京都千代田区大手町一丁目3番2号
代表者	: 吉澤 雄次郎(代表取締役)
従業員	: 24 名(2022 年 11 月時点)
設立	: 2020 年 11 月
事業概要	: 投資助言・代理業に係る業務、第二種金融商品取引業に係る業務

■サムライ・キャピタル株式会社概要

本社	: 東京都港区六本木六丁目2番 31 号六本木ヒルズノースタワー9 階
代表者	: 青山 健(代表取締役)
従業員	: 14 名(2022 年 11 月時点)
設立	: 2009 年4月
事業概要	: 投資助言・代理業に係る業務、第二種金融商品取引業に係る業務