

# AXA IM Alts

アクサ IM Alts

〈前編〉



話し手  
ジャスティン・トラブロス氏  
責任投資グローバル統括(ヘッド)  
AXA IM Real Assets

AXA IM Alts の不動産およびインフラストラクチャー投資部門であるAXA IM Real Assetsの責任投資戦略を統括。同グループ内の森林投資においても責任者を、またRetirement Villages Groupの会長も務める。



AXA IM Alts が運営する「22ビショップズゲイト」(英・ロンドン)

©Edmund Summer

## トップリーグ企業に聞く 不動産 ESG 戦略

聞き手：伊藤幸彦 [EaSyGo]

ESGのゴール(目標)は？

6つのゴールを掲げています。具体的に挙げると、①運用資産のCO<sub>2</sub>排出量を可視化し削減すること、②運用資産を気候変動対策へ適応させること、③ファンド運用戦略に関連認証などの目標を定め実行すること、④ファンド運用に関してGRESBから高い評価を確保すること、⑤利害関係者に対して脱炭素と気候変動対応に向けた積極的な働きかけを行うこと、⑥内部ESGスコア評価手法を確立すること、です。これらは統合的に推進していくものです。

利害関係者との関係構築を重要視する理由を教えてください。

CO<sub>2</sub>排出のネット・ゼロを確実に達成するためには、不動産オーナーで差配できる範囲での努力ではむずかしく、テナントやパートナー達との関係構築が必要不可欠です。そしてこれは、パートナーと協働して共通の全体ゴールへと導くことも意味します。

内部のESG評価手法を確立させる理由は？

すべての運用資産のESGパフォーマンスを比較・可視化するために

す。われわれは内部評価を起点に、資産運用での将来のESG価値を査定しています。つまり、内部評価なしで投資対象を比較・可視化することはできないようになっています。

課題は？

市場基準と規制が急速に変わるので、それに合わせてわれわれの内部評価をどう連動させるかが課題です。内部評価の最適化を保つうえで、常に新しい要件をモニターし、気候変動リスクや新規制指標などの新しい要素を逐次反映する必要があります。

とくに重要視し、力を入れていることはありますか？

これはエクイティ投資とデット投資の両方にも言えるのですが、取り組みを有効に機能させることです。そのための一貫した投資プラットフォームづくりに腐心しています。

理由は、われわれステークホルダー層は幅広く多様性に富んでいるから。だからこそ関係構築を有効に推進するうえで一貫した投資プラットフォームが必要で、その構築は重要課題になるというわけです。

[図表]6項目のESG目標と達成イメージ図（上は目標値、右下は進捗/達成度合いを表している）



- ① 全ての投資アセットとプラットフォームにおいて、CO<sub>2</sub>排出量を全て可視化する。  
2025年までに直接投資する不動産からのCO<sub>2</sub>排出量を2019年との比較において20%削減する。
- ② 2025年までに、最低でも運用資産額ベースで50%のポートフォリオを CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) またはEUタクソミーを基準として、1.5°C目標または2°C目標へ適応させる。
- ③ 運用するファンドごとに、EPC(エネルギー効率認証) のレベル、各種の認証やESGスコアなどESG目標を4半期ごとと定めて実行。
- ④ 適応する運用ファンドにおいて、2022年末までに、GRESBの4または5スター評価を取得する。
- ⑤ ポートフォリオに関するテナント、投資先、投資家や顧客に対して、脱炭素と気候変動対応(レジリエンス) における関係構築(エンゲージメント) を積極的に行う。
- ⑥ 全ての投資先に対して、有効な内部ESGスコア(評価) の手法を確立する。

関係構築を有効化するため、具体的に何をしたのですか。

われわれは2021年に関係構築の目標を定め、アセットマネジメント・チームのパフォーマンス評価項目に採り入れ、われわれのプロパティマネジャーの優先事項としました。以降、テナントなど関係当事者に向けて、例えば、われわれのJVパートナーや主要テナント達とは、トレーニング、教育、協力活動をしています。このような新しい視点から、より明確に提案・アプローチすることができるようになりました。

投資におけるESG効果の判断方法は？

5つのESG要素(規制リスク、物理リスク、認証、AML/KYC(コンプライアンス)、ESGレーティング)を投資稟議に織り込み、すべての投資判断のプロセスでレビューしています。

これら要素は、投資を判断するシステムはもちろん、物件を管理するためのシステム上でも統合されています。

運用において、ESG効果の判断に用いるツールはありますか？

主に3つのツールを活用し物件レベルでの効果を計測管理しています。これが、実物資産投資において持続可能性戦略の3つの柱(脱炭素、レジリエンス、明日を創る)を支えています。具体的にお話すると、ツールの1つ目は、物件およびファンドレベルでの環境データを蓄積、可視化、レポートする外部サービスです。

2つ目はCarbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)のツールを利用して、各資産の1.5°C目標または2°C目標への脱炭素化の対応度について相対的に評価しています。

そして、3つ目のツールは、プロパティ・マネジメント (PM)を通じて、年次のテナント満足度調査で、テナントへの関係構築と共にPMのパフォーマンス評価に活用しています。

これらのツールにより、パフォーマンスと目標に対しての進捗が可視化でき、日常的にAMとPMが、物件パフォーマンスの測定、運用、レポートといった作業を行うことができます。また、テナントの状況

### インタビューを終えて

ESG投資の枠組構築を進める欧州において、パイオニア的存在であるAXA IM Altsの現在の取り組み(ステークホルダーとの関係構築、ESGの定量化)は、不動産ESG運用の根幹を成すものであり、この先不動産プレーヤーの最重要課題となり得ます。同時に貴重な参考材料ともなるはず。

次回は「ESGのSとGをどう測るか」「最大の課題はデータ収集」といった核心に迫るインタビューを掲載予定です。

(伊藤幸彦)

についてより明確に把握できるとともに、将来的な関係構築機会を見つけることに役立ちます。

投資、運用、管理、効果測定にESGが統合されているのですか？

その通りです。AXA IM Altsは、投資しているすべての資産クラス(不動産エクイティ、商業不動産ローン、インフラストラクチャー・デット)のESGスコアを算出(独自の метод論)という目標を掲げています。そのためにESG要件(独自)をハードルとして設定し、内部ESGスコアに役立て、ESGリスクを管理、最適手法の選択が可能な体制を敷いています。

CO<sub>2</sub>関連の数値は投資判断時にも勘案されます。われわれは投資対象の気候変動関連の影響を定量化する手法を独自に開発しており、パリ協定で定められている目標に対する貢献度も解析可能です。

われわれが追及しているインパクト投資は、意図的に、ポジティブに、計測可能で、持続可能な影響を社会にもたらし、かつ経済的なリターンももたらすことです。

〈次号、後編へ続く〉