

アイバンホー・ケンブリッジ

Ivanhoé Cambridge <前編>



話し手
ステファン・ヴィルマン氏
社会的責任 (CSR) 担当
バイス・プレジデント

デロイトトーマツでCSRとサステナビリティ関連業務に従事し、アーンスト・アンド・ヤングで気候変動と持続可能性サービス部門のシニアマネージャー、カナダ王立公務員年金投資委員会のPSPインベストメントの責任投資ディレクターを務め、投資ポートフォリオのESG戦略、政策、行動計画の策定と実施を支援。その後、2020年にアイバンホー・ケンブリッジに入社し、社会的責任 (CSR) に関連するすべての活動を統括。同社の先進的なCSRと持続可能な投資戦略を、主要なビジネスグループやユニットと共に推進し、ESG業務体制の確立、不動産運用、オフィス業務、企業部門のサステナビリティへの取り組みを監督する。気候変動、二酸化炭素排出量の削減、居住者のウェルビーイングなど、投資に関連するESGに起因するリスクと機会の管理も行う。



「DUO Towers」(デュオ・タワーズ) PHOTO: L'Autre Image
仏・パリでアイバンホー・ケンブリッジが投資運用するオフィスで、ジャン・ヌーヴェルが建築デザインを担当している。

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]

企業紹介とESGとの関わりを教えてください。

アイバンホー・ケンブリッジは、カナダを代表する機関投資ファンドマネージャーの1社「カイス・ド・デポ・エ・プラスモン・デュ・ケベック」(CDPQ)の不動産部門です。傘下子会社やパートナーシップを通じ、主に産業および物流、オフィス、住宅、小売・商業セクターの1,100物件以上へ投資し、604億カナダドル(約4.9兆円)の不動産資産を保有(2020年末時点)しています。

私達にとって持続可能性とは、企業使命の核となるものです。投資先不動産が備えてほしい付加価値といった理解ではありません。人々の生活の質を向上させ、気候変動の脅威に対抗する上で必須となる社会的役割の根本だと認識しています。

使命と目標を教えてください。

投資運用を通じ約600万人のケベック市民を含む預託者の経済的安定に貢献することです。目標では2017年に、最も野心的な温室効果ガス排出削減目標に沿って、CO₂排出原単位の削減を掲げ、さらに2021年には、2040年までにグローバルポートフォリオのカーボンニュートラル達成を約束しました。その目標は3つの主要な中期目標によって支えられます。

●2025年までに投資ポートフォリオの運営によるCO₂排出原単位を35%削減(2017年比)する。

●低炭素投資を2025年までに60億ドル以上増加(2020年比)させる。

●2025年から、全ての開発物件をネットゼロ・カーボン化する。

また、投資先物件に入居する人々の健康と幸福を積極的に促進し、市民の習慣と必要なサービスの両方を考慮に入れ、都市空間の設計を導きます。端的に言えば、当社の都市開発は、エネルギー効率から社会的多様性、革新的な都市設計に至るまで、複数のESG戦略を統合しているということです。

資産価値、リターン、流動性の面でESG投資の成果をどう評価しますか？

これはまさに、現在取り組みを進めているテーマです。ESGは、気候変動リスクへの対応とネットゼロ・カーボン戦略をすすめている当社にとって投資計画・運用戦略上不可欠です。また同時に、ESG戦略を組み込むことは、投資運用の意思決定と資産そのものの陳腐化リスク軽減につながると確信しています。これから規制当局、投資家、テナント企業まで、ステークホルダーからESGに対する期待が高ま



「Stonecutter Court」(ストーンカッター・コート)
英・ロンドンでアイバンホー・ケンブリッジが投資運用するオフィスビル

るなか、ESG基準適応と非適応で、物件の資産価値に大きな乖離が生じると予想されます。世界中の約1,100の投資物件のほとんどの投資プロセス(戦略、取得、開発、運用、売却)は独自のESG基準のもとでリスク、機会、成果が査定され、意思決定判断に織り込まれています。

ちなみに分析評価、デューデリジェンスは、投資チームとリスクチームの共同で行います。ポートフォリオの評価についてはGRESBの評価フレームワークを使用、全体的なパフォーマンスとCSR目標へのインパクト度合いから総合評価しています。

その他、運用期間中にESGパフォーマンスの改善可能性も分析・検討します。戦略的パートナーのESG方針や慣行を含む運用状況も日常的に見ており、必要に応じて改善のための行動計画も課しています。そのうえでESGリスクが高いと見なされ、許容可能なレベルまで軽減できない投資案件は自主的に控えることになります。

ESGだけでなく気候問題も評価します。CO₂排出量への影響を評価、気候変動の影響リスクを下げる、あるいはリスクへの適応性を向上させる計画を実施しています。

「S」と「G」のインパクトを増やす方法を教えてください。

「S」の側面では、住民の健康的で安全な生活環境創出と、保有物件と住民コミュニティの質向上を明確に意図した運用戦略を構築しています。健康と安全、ウェルネス、公共交通機関へのアクセス、テナントとコミュニティなど、社会的側面に基づき各種取引を評価するプログラムを設けて、これを推進しています。

そのほかでは、投資対象地域での手頃な価格の住宅供給です。住宅所有の平均コストが高い都市で住人にソリューションを届けるもので、私達が運用する住宅の大部分はローカル基準より手頃な価格帯です。

インタビューを終えて

アイバンホー・ケンブリッジは長期運用、オルタナティブ投資、ロングインカムに重点を置く世界を代表する機関投資家であり、彼らがESGで価値を創り上げる運用手法は、世界中の公的年金や機関投資家の手本となっています。私自身も10年以上その取り組みを研究してきました。今回インタビュー記事として日本の不動産プレーヤーに紹介する機会を持ったことを大変うれしく思います。

次号の後編では、同社が取り組む社会的インパクト投資と事例を紹介し、日本での投資展開にも迫っていきます。

(伊藤幸彦)

「G」の側面では、取引先企業の財務報酬メカニズムとESG目標を一致させています。資金調達では過去3年間で、グリーンローン、グリーンボンド、サステナビリティ連動ローンなど、幅広い金融商品を通じ100億カナダドル以上の資金を調達しました。

ESGに関する報告と開示も全力を尽くしています。グローバル・レポート・イニシアティブ(GRI)のガイドライン、国連責任投資原則(UN PR)に準拠した活動報告書およびESGパフォーマンスを自主開示しています。ポートフォリオのESG戦略とパフォーマンスは、不動産投資ポートフォリオのESGパフォーマンスを評価するための国際的なベンチマークであるGRESB調査で1年毎にレビューをしています。2015年の参加以来、ESGスコアは31%向上しました。