

アイバンホー・ケンブリッジ

Ivanhoé Cambridge 〈後編〉



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。



アイバンホーケンブリッジが投資運用する「ムーアバンク・ロジスティクス・パーク（MLP）」

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]

テナント企業とその従業員、地域社会にESGを促す特別プログラムやキャンペーンはありますか？

投資パートナーやAM会社との協力関係のもとESGのベストプラクティスを採用し、これに基づいてポートフォリオ資産のテナント、事業パートナー、従業員、地域コミュニティ、サプライヤーと絶え間のない対話を設けています。

その結果、テナント企業のバリューチェーンに経済的利益をもたらしたほか、12の金融機関から持続可能性ファイナンス（ESGと炭素削減目標に対する進捗状況に基づき不動産ローンと企業借入の金利が変動する融資）で合計85億ドルを調達しました。また、委託先PM会社との契約に「グリーンインセンティブ条項」を導入し、（CO₂排出量削減を含む）建物の運用効率改善と連動した報酬体系を設定。AM会社との契約にも同様に導入を検討しているところです。そのほかでは、カーボンニュートラルに向けて、テナントや自社従業員向けにインセンティブ・プランを設けています。

このようにステークホルダーの行動をESGに沿わせていくには、彼らの成果と報酬とをリンクさせるのが不可欠です。ステークホルダー

とESGに準じたエコシステムの構築が不動産業界全体の行動変容を促すうえで重要なのです。さらに現在は、ESGとCO₂排出量と経済パフォーマンスを統合した目標「グリーンプロモート」を設定、ESGと事業利益との“正の相関関係”を構築しているほか、2012年から2年毎に私達のESG運用成果にかかる評価をグローバルレベルで実施しています。評価はステークホルダーのみならず自らにも必要ということです。その結果については重要課題と課題を抽出し、具体的施策とともに700以上のステークホルダー（テナント企業・従業員、株主、サプライヤー、事業パートナー、レンダー、コミュニティ組織、不動産投資業界団体、当社上級経営メンバーなど）にフィードバックしています。

投資の社会的インパクト測定方法は？

建物と地域住民のウェルビーイングに注意を払っています。建物の調光、温感、音響、近接性、サービス、公共交通機関の使いやすさは全プロジェクトでの優先項目です。開発プロジェクトではWELL認証などを採用、手頃な価格帯の住宅提供で生み出される社会的価値評価の方法論について実証を進めています。



MLPは豪州最大の物流インフラプロジェクトである。敷地(243ha)内には倉庫と直接接続する鉄道ターミナルを備え、シドニーの道路から毎日3,000台以上の大型トラックの動きをカット。CO₂排出量を年間11万トン削減。サイトに設置された再生可能エネルギー源からは最低5万MWh/年を生成。6,800人分の雇用を創出する

不動産運用でのESGに取り組む上で、直面している最大の課題は何ですか？

気候変動は不動産業界にとって極めて重要な課題ですが、エネルギーの効率的な使用や再生可能エネルギーへの転換を成すためには障壁もあります。すなわち、CO₂排出量削減は建物所有者側でできることが限られるということ。(エネルギー消費を含む)排出主体はテナントだからです。また、開発においては建物建築材料製造時で発生するCO₂削減というむずかしい課題もあります。

ESG施策の代表例を教えてください

豪州・シドニーで、パートナー企業と開発するMoorebank Logistics Park(ムーアバンク・ロジスティクス・パーク)では、太陽光およびクリーンエネルギーの設備を備えています。完成時には年間で1万1,000台のトラック利用、または2万5,000トンの石炭の燃焼に相当するCO₂排出量の純削減を実現する見込みです。また敷地内の再生可能エネルギー源設備からは年間6万MWhを発電し、1万以上の住宅に電力を供給できます。

アジア太平洋地域では、主要パートナーのLOGOSが2020年、ジャカルタ都市圏にある二つの物流施設開発(LOGOS Cikarang Logistics Park および LOGOS KLOG Cibitung Logistics Hub)において、世界銀行グループの国際金融公社(IFC)とグリーンローンを組成、最大1億2,000万米ドルのデットを調達しました。開発物件はグリーンマーク賞認定を目標にIFCのグリーンビルディング基準に準拠した設計です。

日本の集合住宅ポートフォリオへの投資を開始しましたが、日本の不動産プレーヤー達と共有したい展望やESGのベストプラクティスがありますか？

独・アリアンツと共同で日本における集合住宅の分散型ポートフォ

インタビューを終えて

日本の不動産プレーヤー読者の皆さんにぜひ紹介したかったグローバル不動産リーダーのひとつです。テナント、地域コミュニティ、AMやPM、レンダーといったステークホルダーに科学的・経済的なESGアプローチを打ち出している点において、世界最先端をいく機関投資家です。彼らのESGへの取り組みが業界の大きな潮流を読む一助となれば幸いです。

(伊藤幸彦)

リオを構築しています。その90%は、4大都市(東京、大阪、名古屋、福岡)に立地し、ヤング・プロフェッショナルな中間層〜上位中間層を入居者対象とする、価格帯が手頃な新築ワンルームマンションなどの単身者向け住宅としており、長期保有が前提です。物件選定で特に重視するのは立地で、公共交通機関への近接性が不可欠です。理想は地下鉄駅から徒歩5分以内で、最低条件は7〜8分を超えないことです。

運営はリースアップと安定化を重視。付加価値付けでは、ウェルネス、ダイバーシティ、インクルージョンなどのプログラム、手頃な価格の住宅提供に焦点を当てています。具体的には、建物の再生可能エネルギー利用、グリーンリース導入、グリーン認証取得、エネルギー効率向上、地域コミュニティ性向上というESG要素に強い焦点を当てます。社会的責任戦略の一環から、コミュニティに持続的なインパクトを提供する投資を実行していきます。