

マンチェスター・アーンデイル

責任不動産投資の実例

33% 電力使用量を削減

32% ガス使用量を削減

18,532 MWh のエネルギー使用量をこれまで以上に削減

100万英ポンド のエネルギーコストを削減

6,500 トン の二酸化炭素排出量を削減



マンチェスター・アーンデイルは英国マンチェスター市中心部にあるショッピング・センターで、欧州最大の屋内型ショッピング・センターの一つとして同市の商業活動の中心となっています。M&Gリアル・エステートはイントゥ社と共同で同物件を保有しており、CBREが物件管理を担当しています。

同物件は複数の拡張を行う等の大がかりな改装を行ったため技術的に複雑な構造となっていることから、エネルギー消費改善には困難が伴いました。

2014年9月、M&Gリアル・エステートは、環境管理システム企業であるEP&Tグローバルとパートナーシップを結び、同センターのエネルギー管理戦略の一環として新規に子メーターによるエネルギー使用量計測システムを導入しました。このEDGEシステムは130台の子メーターにより構成されています。

新システム導入の目的

- 24時間年中無休体制でエネルギー使用量をモニタリングすることにより省エネを実現する
- 発電設備や共用部分における非効率を特定するとともに、ビル管理システムのエラーを発見する
- 物件の管理手順の改善を順次進め、施設管理/メンテナンス・チームが物件を最適な状態に管理する他、各ステークホルダーとの情報共有をできるようにする
- ショッピング・センター全体のエネルギー管理を継続的かつ集中的に行えるよう、順次エネルギー使用改善スケジュールを策定する

このEP&Tによるシステム導入から間もなく、同センターの管理チームは施設や設備の運営を科学的に分析し、最適化を図れるようになりました。エネルギー消費に関する管理チームの理解が進むにつれ、消費パターンを店舗稼働中の様々な時間帯に適用することにより発電設備の稼働を抑制できる機会を特定しその試験を行えるようになりました。システムによる絶え間ない運営監査により、物件のテナント、買い物客、物件オーナーの全てがメリットを受けています。テナントは最適な省エネ対策についての情報共有を通じて、自社店舗のエネルギー、水、廃棄物の削減を図ることができるようになりました。

- システム導入費用は3年以内に回収
- 当初5年間のプログラムとして758,021英ポンドのエネルギーコスト削減を見込んでいたが、これを1年以上前倒しで達成
- システム導入費用の25%はサービス・チャージとして各借手から徴収し、残りを物件オーナーであるM&Gリアル・エステートとイントゥ社が負担。エネルギーコスト削減分は今後サービス・チャージの引き下げにより還元する。

持続可能性とエネルギー管理改善に関するこうした努力が認められた結果、マンチェスター・アーンデイルは該当部門で複数の著名な賞を受賞しました。2015年には、エネルギー管理部門でセプター・アワードを、持続可能性部門でグリーン・アップル・アワードを受賞しています。

M&Gリアル・エステートは、当物件における成功を受け、ニューカッスル市ワシントン・ギャラリース・ショッピング・センターとロンドン中心部のホルボーン・バーズ・オフィスにも同様の子メーター計測システムを導入しました。

15%削減 グローバルでのエネルギー消費量(インデックス化済)2012/13年度対比

20%削減 温室効果ガス排出量
2012/13年度対比

89,196 Mwh 「グリーン」発電による電力購入及び自家発電量

300 の地域イベント を全世界で開催

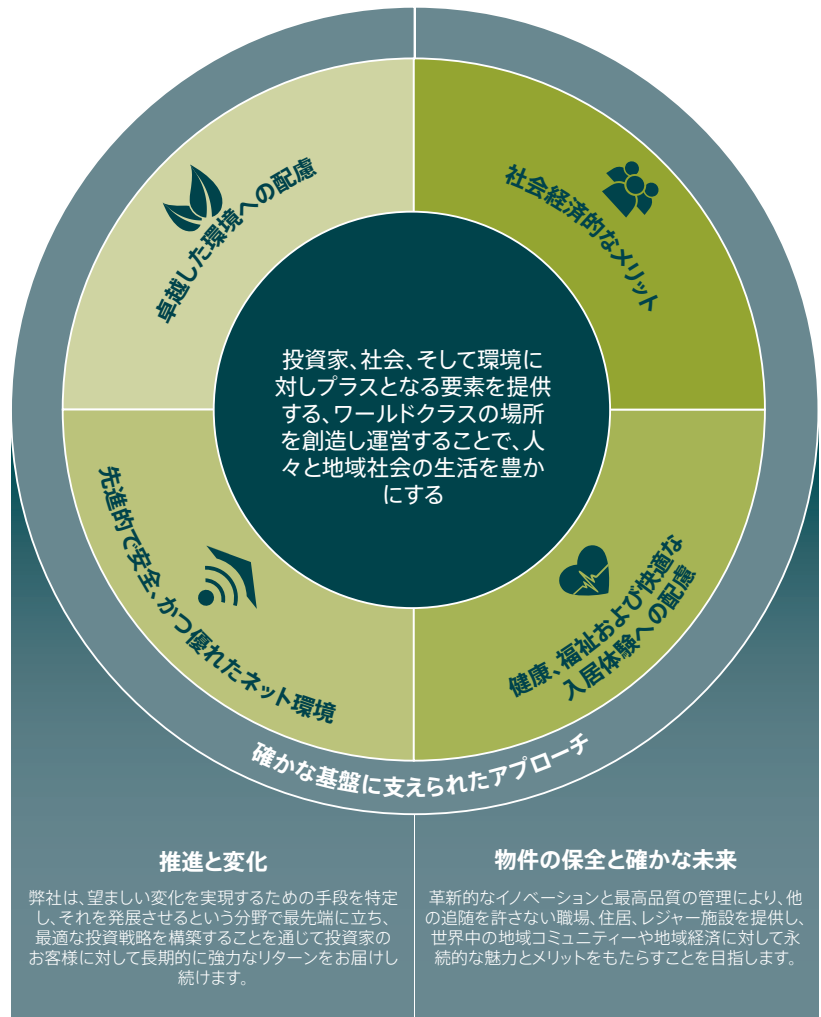
7 ファンドが「グリーン・スター」を2017年GRESB調査で受賞

上記の数字は注記のない限り2016年4月1日から2017年3月31日までの1年間を対象としています。

弊社は10年以上に渡り責任不動産投資の発展に向け業界内で積極的に活動を行っています。



M&Gリアル・エステート: 責任不動産投資に対する弊社のアプローチ



グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク調査



GRESBは2009年の開始以来、世界中の不動産ポートフォリオ(上場、プライベート、直接投資)のベンチマークとして世界的に評価を高めてきました。2017年には合計850の不動産会社及びファンドがGRESB調査に参加しました。GRESB不動産調査では7つの側面(42の指標)から持続可能性を計測し、新規建設・大規模改装物件についてはそれとは別のもうひとつの側面(14指標)も加えて行います。全体的なGRESBスコアはこのそれぞれの側面におけるスコアを加重平均して求められます。

M&Gリアル・エステートは年次GRESB調査に2011年より参加しており、当初は2ファンドを対象としていました。2017年には8ファンドを対象とし、そのうち7ファンドがグリーン・スターを獲得し世界的に最高位の持続可能性を有すると評価されました。弊社の全体的な平均スコアは2013年調査では45%でしたが、その後毎年向上し、2017年には72%となっています。

お問い合わせ先

機関投資家営業部

03-4550-6843

mgsalesjapan@mandg.com

www.mandg.jp

M&G Investments Japan株式会社 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第2942号 加入協会:一般社団法人投資顧問業協会

当社は、当社の海外関連会社であるM&G Investment Management Limited(MAGIM)、M&G Alternatives Investment Management Limited(MAGAIM)のために投資一任・投資顧問契約の代理・媒介を行います。MAGIM・MAGAIMは日本で金融商品取引業者として登録をしていないため、当該契約をご締結いただけるのは、日本の登録投資運用業者の方に限られます。

機関投資家向け資料

本資料は投資専門家のみを対象としており、本資料を受領されたお客様以外への再配布を行うことは国によっては制限を受ける若しくは違法であることから基本的に禁じられます。本資料の配布は売買の推奨や勧誘を行うものではありません。過去のパフォーマンスは将来のパフォーマンスを約束するものではありません。投資対象の評価額は上昇・下落する可能性があります。本資料中の全ての期待リターンはその実現を保証するものではありません。これらの運用戦略がいかなる市場環境下でも機能する、また、全てのお客様に対して相応しいものとなる保証はできかねますので、お客様におかれましては購入を計画される各商品またはサービスのリスク特性を確実に理解する必要があります。本資料はM&Gインベストメント・マネジメント・リミテッドが発行します(以下に別の注記がある場合を除きます)。M&Gインベストメント・マネジメント・リミテッドが提供するサービス及び商品は、英国金融行為規制機構のハンドブックにおけるプロフェッショナル・クライアントの定義に含まれる投資家のみを対象としています。当コミュニケーションに依拠しない個人投資家はサービス及び商品提供の対象外です。本資料中の情報は弊社が信頼し正確だと判断した情報源から入手した、またはその情報源に基づいたものですが、M&Gはその正確性について責任を負いません。M&Gは投資に関していかなる助言も行いませんし、推奨も行いません。弊社の意見は通知なく変更される場合があります。

シンガポールにおいては、本資料はM&Gリアル・エステート・アジアPte Ltd.が発行します。本資料は次の場合を除き、シンガポール国内のいかなる人々に対して、直接間接を問わず、回付もしくは配布することを禁じます: (i)シンガポール・チャプター289証券先物法(以下「SFA」)304条に定義される機関投資家、または(ii)SFAのその他関連条項に従いその条件を満たす者。

M&Gインベストメント及びM&Gリアル・エステートはM&Gインベストメント・マネジメント・リミテッドの商号であり、プルデンシャル・グループ傘下の他の企業により使用されます。M&Gインベストメント・マネジメント・リミテッドはイングランド及びウェールズにおいて番号936683、本社所在地ロンドン市ローレンス・バウントニー・ヒルEC4R 0HHにて登録されています。M&Gインベストメント・マネジメント・リミテッドは金融行動監視機構により認可され規制を受けます。M&Gリアル・エステート・リミテッドはイングランド及びウェールズにおいて番号3852763、本社所在地ロンドン市ローレンス・バウントニー・ヒル EC4R 0HHにて登録されています。M & Gリアル・エステート・リミテッドはM&Gグループの一部を構成します。M&Gリアル・エステート・リミテッド及びM&Gリアル・エステート・リミテッド英国プルデンシャルplcの間接子会社です。プルデンシャルplcとその関連会社は世界有数の金融サービスグループを構成しており、主としてアメリカ合衆国において事業を展開するプルデンシャル・ファイナンシャルIncとの系列関係は全くありません。JAN 2018 / IM677

www.mandgrealestate.com

M&G
REAL ESTATE