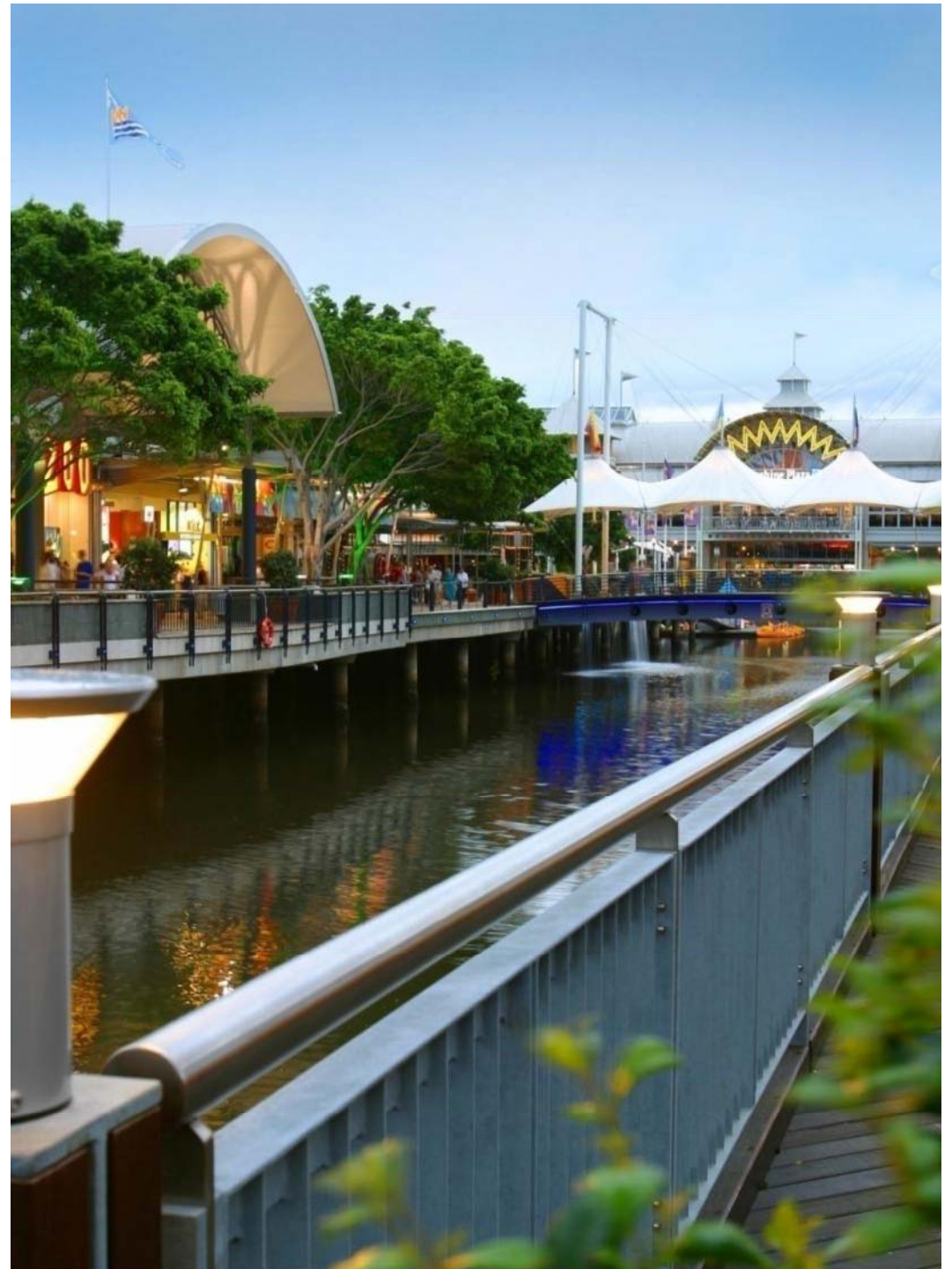




投資運用における サステナビリティの実現に 向けた実践的アプローチ

ジョン・コリンジ
サステナビリティマネージャー
Lend Lease社 投資運用担当

2010年10月28日



Lend Lease社

国際レベルで総合的な不動産サービスを提供



- 1958年 創設
- 本社 オーストラリア シドニー
- オーストラリア証券取引所に上場 (コード ASX:LLC)
- 国際レベルで総合的な不動産サービスを提供する企業グループ
 - 開発管理
 - 投資運用
 - プロジェクトマネジメントおよび建設
 - 資産および不動産の管理
- 主要な4地域で30を超える国に拠点を配備:
 - オーストラリア
 - アジア諸国
 - EMEA (欧州、中東、アフリカ)
 - 南北アメリカ

A\$106億

営業収入

A\$101億

運用資産額

A\$107億

販売用運用資産額

A\$38億 (概算)

時価総額

11,000名以上

従業員数 (全拠点)

数値は、2010年6月30日時点のもの

Lend Lease社

際立った要素を備えた、あるいは徹底的な解決策を提供



弊社の不動産価値チェーン



物件発掘

購入

資金調達

設計

建設

運用

不動産獲得の
ベストチャンス
を確保

適切な取引を
スケジュールに
合わせて獲得

適切な
投資ソリューション
を提供

革新的で
持続可能な不動産
ソリューションを
創生

弊社の国際的な
調査力を駆使した
建設および
プロジェクト
マネジメント

時間をかけた
継続的な
不動産価値の
強化

Lend Lease社

50年の実績



ブルーウォーターショッピングセンター
(英国、ケント)

マッカーサースクウェア
(ニューサウスウェールズ、キャンベルタウン)



420 ジョージストリート
(ニューサウスウェールズ、シドニー)



ゲージ
(オーストラリアビクトリア州、ビクトリアハーバー)

313@サマーセット(シンガポール)

Lend Lease社

納得できる一つ一つの行動



- サステナビリティ(持続可能性) 中核となる活動原理
- オーストラリアおよび英国のグリーンビルディング協会の創立メンバー
- オーストラリアで初の5つ星グリーンスターおよび6つ星グリーンスターを実現
- 全ての開発案件についてグリーンビル証明の取得を義務付け
- 世界規模で認識されているサステナビリティに関するイニシアチブに積極的に参加



WORLD GREEN BUILDING COUNCIL

ダウジョーンズサステナビリティインデックスならびにゴールドマンサックスJBWere「環境リーダーシップ」インデックスの構成銘柄

クリントン気候変動イニシアチブと提携

国際レベルの不動産投資企業としてUNPRI(国連責任投資原則)に初めて調印

世界グリーンビルディング協会とパートナー関係

投資運用

国際レベルの不動産物件およびソリューションを用意



- オーストラリア初の非上場不動産信託を形成(1959年)し、現在はオーストラリアで最大規模のホールセール不動産ファンド(APPF)の運用を手がける。
- 多様な顧客ベース: 年金ファンド、ソブリンファンド、投資運用マネージャー、保険会社など
- 組織内の取引調達、取得、適正評価、運用成績のモニタリングおよび資産運用のスキル
- 資産価値を明らかにし、投資家へのリターンを強化する確かな能力
- クラス最優秀のガバナンスプラクティス
- 持続可能な責任投資方針の遂行を公約
- 受賞 投資スチュワードシップ賞 - ファンド運用部門
メルボルン金融サービスシンポジウムより表彰

11

全世界での
運用ファンド数

120以上

機関投資家顧客数

A\$101億

運用資産額

91件

運用ファンドとして所有
する物件数



投資運用におけるサステナビリティの実現 3つの要素



主要要素1
リーダーシップ

なぜ？

- ・テナント
- ・投資家
- ・法制度
- ・競合他社
- ・企業としての要件……

だれが？

- ・取締役会
- ・CEOおよびCIO
- ・シニアマネージャー
- ・サステナビリティ
マネージャー

何が？

- ・持続可能な責任投資方針
- ・UN PRIに調印
- ・地域のRI(責任投資)
組織に加盟

持続可能な投資運用
の公約

挿入資料 (A4縦)

投資運用

サステナビリティリーダーシップタイムライン



2006年

- ・サステナビリティマネージャーを雇用
- ・サステナビリティワークショップを実施
- ・否定派が多く、擁護派は少数

2007年(転換期)

- ・コンファレンスを支援
- ・ゲイリー・パイボ氏と投資家フォーラムを開催
- ・持続可能な責任投資の方針を発表
- ・第一ファンド固有のサステナビリティ戦略

2008年

- ・UN PRIに調印
- ・持続可能な責任投資方針の改定

Lend Lease社の投資運用 持続可能な責任組織



- ✓ 第3回投資スチュワードシップ賞(ファンド運用部門)を受賞、長期的な偉業と最も優れたコーポレートガバナンスが評価される
- ✓ ベストESGアセットマネージャー賞 - オーストラリア、ワールドファイナンス
- ✓ 国際スペシャリスト不動産投資運用会社として初めて国連のPRIに調印
- ✓ より大きな責任をもって自らのファンドおよび投資案件の運用を希望する不動産ファンドおよび資産の運用マネージャーのために主要なステップを説明したツールキットの作成においてスポンサーおよび参加者として活動
- ✓ Lend Lease社は、グリーンビル証明の取得を全ての開発物件に義務付けている
- ✓ Lend Lease社は、自社グループが事業を展開する場所であればどこでも無事故無怪我を公約している。この方針は、自社グループの事業のあらゆる側面で行き届いており、顧客、供給業者、下請け業者およびその他の利害関係者にまで拡大適用されている。



Incident & Injury Free

主要要素 2
ビジネスシステム

ファンド固有のサステナビリティ戦略

環境管理システム

データ収集およびITシステム

分析および報告

ビジネスシステム

ファンド固有のサステナビリティ戦略



Australian Prime Property Fund Commercial
2007-2012 Sustainability Strategy
2010 Update



Sustainability. Every Action Adds Up.

目次

背景

- ビジネスとしての背景
- 業界としての背景
- 法制度確立としての背景

ファンド固有のサステナビリティに関するビジョン

ファンド戦略

- 既存の資産
- 開発プロジェクト

財務上の方針と報告

資産イニシアチブと目標 (付属資料)

ファンド固有のサステナビリティに関する戦略



戦略的なビジョン

- ファンド固有
- 鼓舞する内容
- 印象的な内容



ビジョン (例)

APPF商業用

.... ‘オーストラリアの市場において、環境という点で持続可能な事務所使用の商業用不動産を扱った大手のファンドとして認識される’

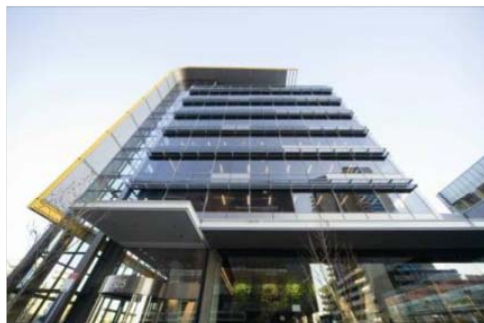
APPFリテール

.... ‘オーストラリアの非上場市場において持続可能なリテール投資物件として最適であり、投資家、リテーラー、顧客およびコミュニティのため3つの最終的なプラスの結果をもたらすことを目指してリテール設計、開発および運営に対応する’

ファンド固有のサステナビリティ戦略

戦略(例)

- 計測とモニタリング
- 数的指標と報告
- テナントの関与
- 継続的な改善
- 廃棄物のリサイクル
- コミュニティと社会
- 教育
- 無事故および無怪我
- 買収の枠組み
- ビルの規則と装備ガイドライン



ファンド固有のサステナビリティに関する戦略



Alan Woods Building

Canberra, ACT



Current and Targeted Environmental Performance

Financial year	2007	2009	2012
Green Star*	n/a	n/a	n/a
NABERS Energy	3.5 Stars	4 Stars*	5 Stars
NABERS Water	1.5 Stars	2 Stars	4 Stars
Waste Recycling	48%	54%	65%

* Green Star ratings are not currently available for existing buildings.
* include green power.

Property Summary

The Alan Woods Building is a well located seven level 'A' grade office building of 17,000sqm in central CMC, Canberra. It is a modern asset with large floorplates (over 2,000sqm) currently delivering best practice environmental performance. The building was rated in 2009 and achieved a 4 Star NABERS Energy rating and a 2 Star NABERS Water rating.

Airservices Australia have executed a 10 year lease over the whole building commencing in June 2010. The building is being upgraded to achieve a NABERS Energy rating of 4.5 Stars by 2012 and will fully comply with Federal government accommodation standards.

Following LLRBL and IRG approvals, the Manager has engaged Bovis Lend Lease (BLL) to design and implement a NABERS improvement strategy to ensure the target rating is reached and a third party contract has been engaged to undertake various cosmetic works to the building. The main features of the upgrade and replacement items identified in BLL's improvement strategy are as follows:

- Replace existing originally installed chillers with high efficiency centrifugal chillers;
- Replace originally installed cooling towers with high efficiency induced draft cooling towers;
- Upgrade the existing SMCS;
- Replace the existing electric powered boiler to high efficiency gas powered boilers;
- Replace base building and tenant area lighting to T5 standard or equivalent; and
- Installation of 400sqm of roof top solar panels.

The plant upgrade has been designed with a level of contingency to ensure the building will perform at a level higher than 4.5 NABERS Energy. Additional fine tuning by the NABERS design consultant and during commissioning is expected to increase the 4.5 Star rating over a period of two years to potentially 5 Stars.

In addition to the above NABERS Energy target, the Fund has implemented a works program to upgrade the bathrooms and kitchens within the building. All of the new appliances and fixtures within the bathrooms will have WELS (Water Efficiency Label and Standards) ratings of 4 Stars and above. These works combined with replacing the chillers and cooling towers as part of the NABERS Energy improvement strategy will ensure the 2012 target rating of 4 Stars NABERS Water is achieved.

APFF COMMERCIAL ALAN WOODS BUILDING
CANBERRA, ACT

資産固有の目標 (例)

商業用

年度	2007	2009	2012
Green Star*	n/a	n/a	n/a
NABER エネルギー	3.5 Stars	4 Stars#	5 Stars
NABER 水	1.5 Stars	2 Stars	4 Stars
水の再利用	48%	54%	65%

* Green Starの格付けは現在、既存のビルを対象に設けられていない。
グリーンパワーを含む。

リテール用

暦年	2003年 基準	2008年 当期	対基準年%	2012年 目標	2008年までの 目標%
エネルギー (kWh/GLA平方メートル)	116	112	-3.5%	100	-10.7%
水 (KL/GLA平方メートル)	2.40	1.21	-45.6%	0.90	-25.6%
廃棄物 (物件にてリサイクル済み廃棄物に対する%)		32		45	40.6%

環境マネジメントシステム(EMS)



EMSの背景

.....
Lend Lease社全体を対象とする環境プロセスの基準化
.....

.....
現在、実施中
.....

.....
ISO14001と協調
.....

.....
企業全体を対象とするシステム
.....

EMSの構成要素

.....
環境方針
.....

.....
環境および法務のリスク管理
.....

.....
目的、目標および品質に関するプログラム
.....

.....
役割と責任
.....

.....
適性認知と訓練
.....

.....
コミュニケーション
.....

.....
文書管理
.....

.....
運営
.....

.....
緊急事態への準備および対応
.....

.....
モニタリングおよび測定
.....

サステナビリティに関するデータ収集とITシステム 企業レベルのサステナビリティマトリクス



INSIGHT

MORE THAN JUST A NUMBER

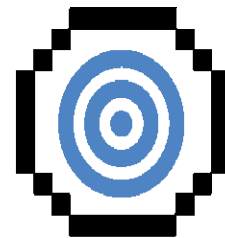
洞察力
環境



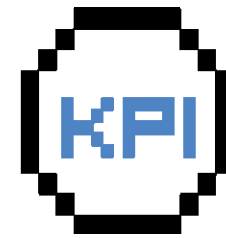
洞察力
人材

洞察力
健康+安全

洞察力
財務



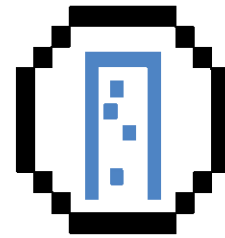
軌道



パフォーマンス



交渉



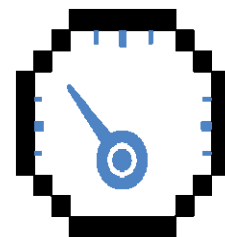
環境基準



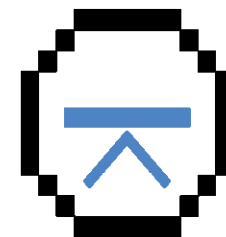
調達



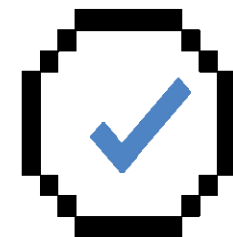
コンプライアンス



排出の見直し



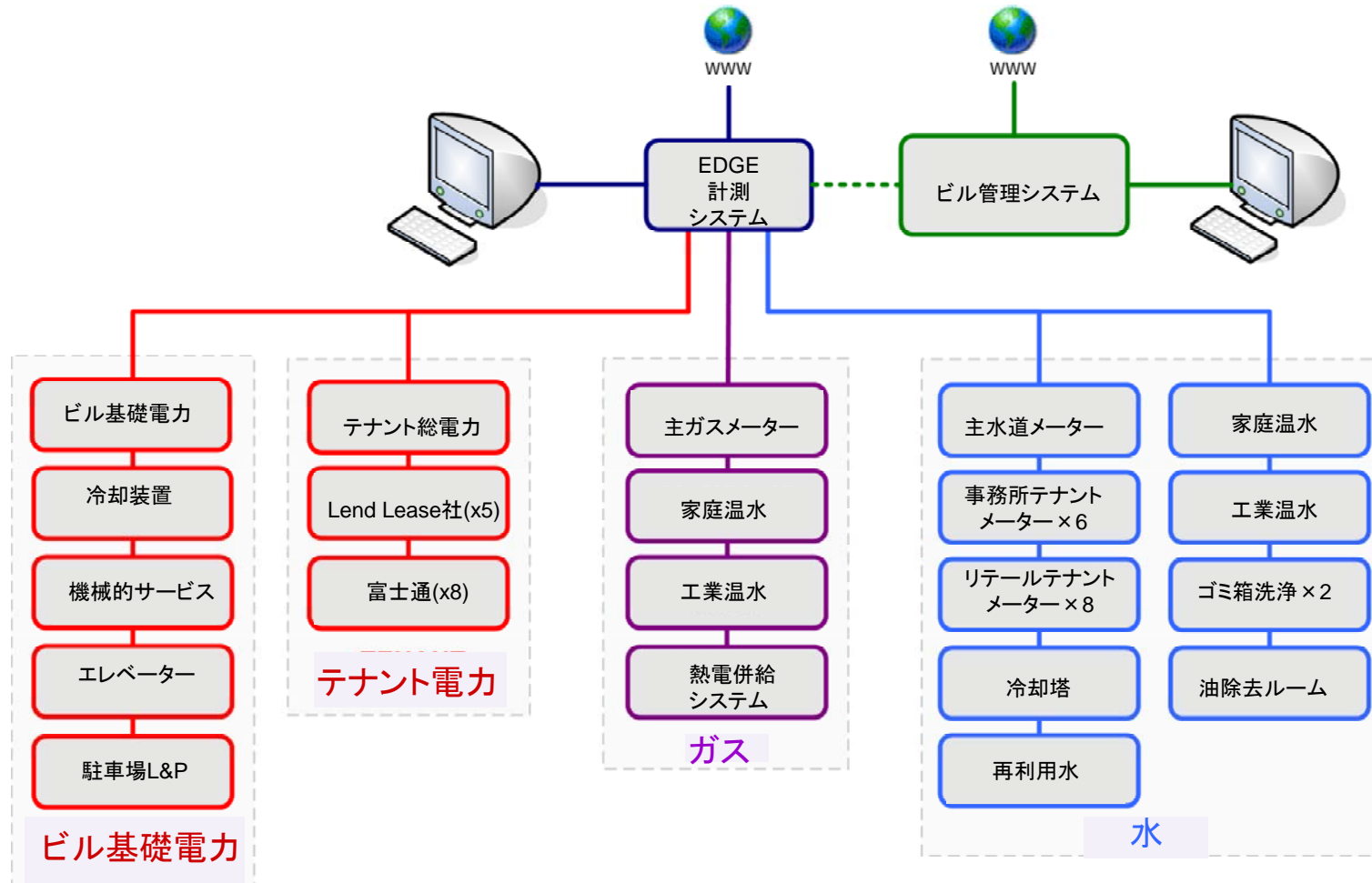
グローバルベンチマーク



報告

サステナビリティに関するデータ収集およびITシステム

資産レベルの二次計測とモニタリング





企業レベル

- ・四半期ごとの環境マトリクス
- ・DJSIおよびCDPを含む年次報告書

APPFC

ファンドレベル

- ・ファンドマネージャーにより作成
- ・投資家、シニアマネージャーおよび取締役会へ報告



資産レベル

- ・ファンド運用チームにより再検討
- ・透明性を実現し、不動産マネージャーを鼓舞するために活用



サブシステムレベル

- ・不動産マネージャーにより再検討
- ・ファンドマネージャーへ例外事項報告

分析および報告 - 企業レベル



Sustainability report

Sustainability has been an integral part of our culture for more than 50 years. Today, our employees insist that making a difference in our communities, improving health and safety standards, and reducing our environmental impacts are central to our business strategy.

Thanks to the innovative thinking and professional excellence that define our people, we've taken huge strides forward in our aspiration to be a global leader.

Our sustainability performance is now regularly updated on a dedicated website, Every Action Adds Up, to ensure we meet our reporting obligations to all our stakeholders.

Global Reporting Initiative™

CARBON DISCLOSURE PROJECT

Global 100
Most Sustainable Corporations in the World

Dow Jones Sustainability Indexes
Member 2008/09

lendlease.com/sustainability

ビジネスシステム

分析および報告 - ファンドレベル



APPF Retail
Quarterly Sustainability Report
July 2010

Performance

The table below summarises the current performance of each centre against 2012 targets.

Centre	Energy	Water	Waste
Cairns Central	On track to achieve target	On track to achieve target	On track to achieve target
Caneland Central	On track to achieve target	On track to achieve target	Off target
Caroline Springs	Off target	On track to achieve target	Off target
Erina Fair	Off target	On track to achieve target	Off target
Greensborough Plaza	Off target	On track to achieve target	Off target
Macarthur Square	On track to achieve target	On track to achieve target	On track to achieve target
Pakenham Place	On track to achieve target	On track to achieve target	Off target
Sunshine Plaza	Off target	On track to achieve target	On track to achieve target
Indooroopilly	TBC	TBC	TBC

Key
 ✓ 2012 target achieved On track to achieve target
 ⚠ Slightly off target Off target

Discussion

Energy

Caroline Springs, Erina Fair, Greensborough Plaza and Sunshine Plaza require significant attention if 2012 targets to be achieved. Full audit of 2008 Energy Savings Action Plans required.

Water

Assets generally tracking well towards 2012 target. Greensborough requires additional focus. Need to ensure that we continue to seek water saving initiatives.

Waste

Most sites are not currently on track to achieve 2012 target. Additional focus required. Historical information shows limited progress at portfolio level during FY10.

Key Statistics

ELECTRICITY

Change in MAT across portfolio

+1.5%

Previous months
Dec -1% Sep -0.6% Jun -1.3%

WATER

Quarterly change in MAT across portfolio

-1.9%

Previous quarters
Dec -9.3% Sep -1.4% Jun -3.5%

WASTE

Change in MAT across portfolio

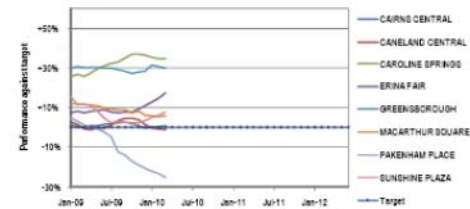
+0.1%

Previous quarters
Dec 0% Sep +0.1% Jun

Lend Lease Retail - Sustainability

SUMMARY

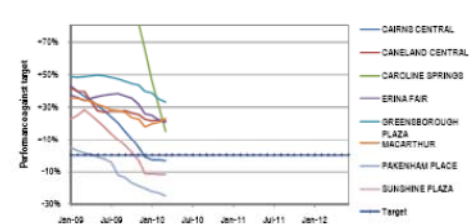
Electricity



The chart shows that Pakenham is well below target and that Greensborough Plaza and Caroline Springs are 30% above target.

Erina Fair is currently tracking away from the target. It is likely that this is due to the Kmart development and its inherent inefficiencies.

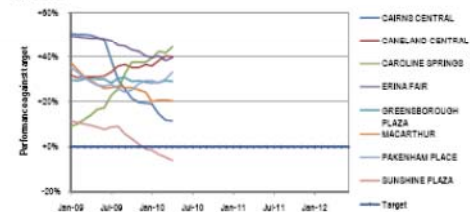
Water



The CS Square team have reduced water consumption significantly between Jan '09 March '10. The centre is well on track to achieve the 2012 target.

All other Centres performing well and tracking towards target with the exception of Greensborough Plaza which requires additional focus.

Waste



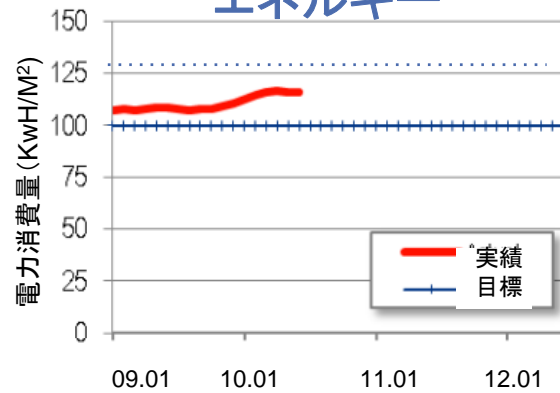
Pakenham Place has achieved the 2012 primary waste recycling target, Cairns Central is tracking well.

All remaining Centres are not currently tracking towards the 2012 target. Significant focus will be required to achieve the 2012 targets at these Centres.

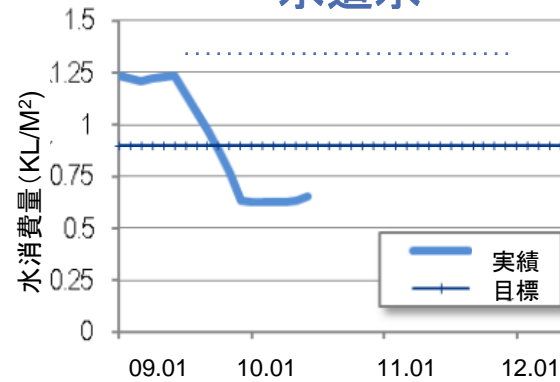
分析および報告 - 資産レベル



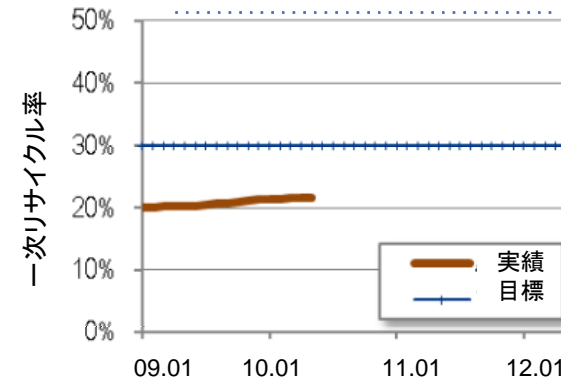
エネルギー



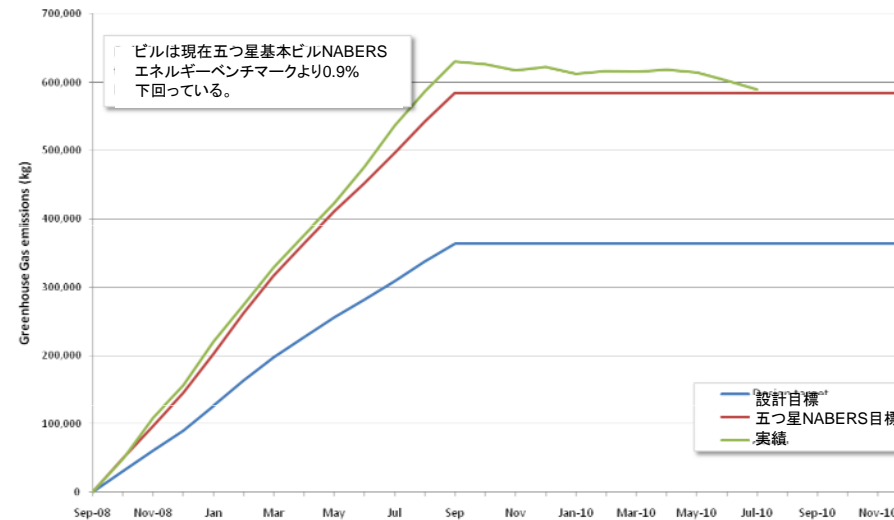
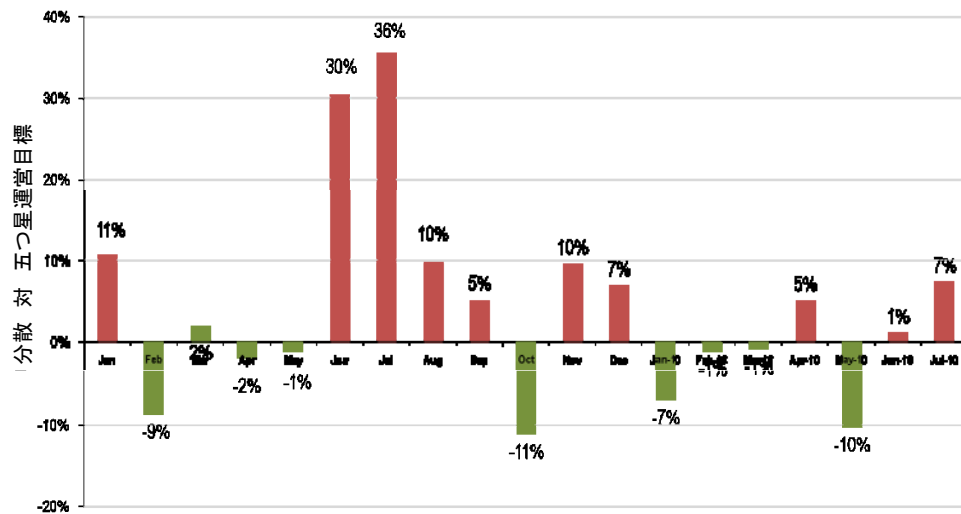
水道水



廃棄物

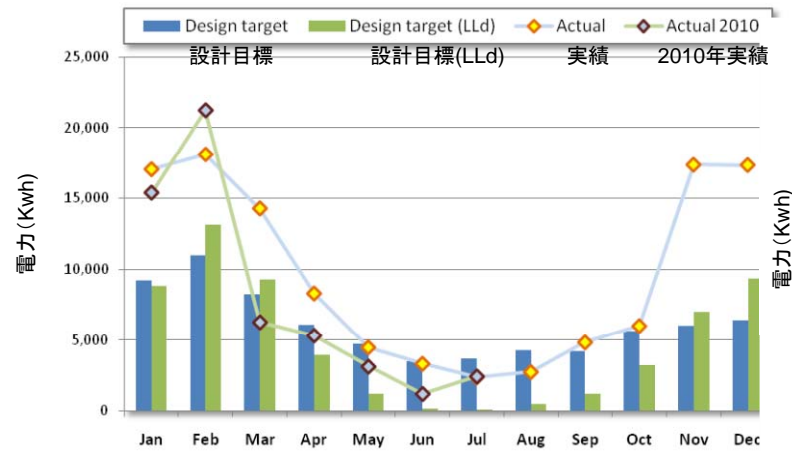


月間基本ビルABGRパフォーマンス
対五つ星NABERS排出量

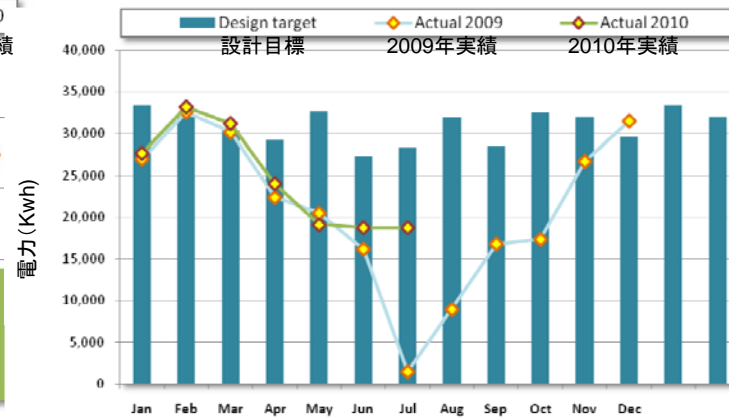


分析および報告 - サブシステムレベル

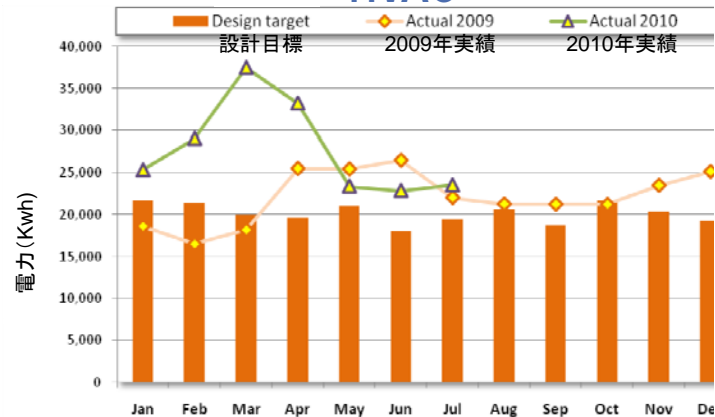
冷水工場



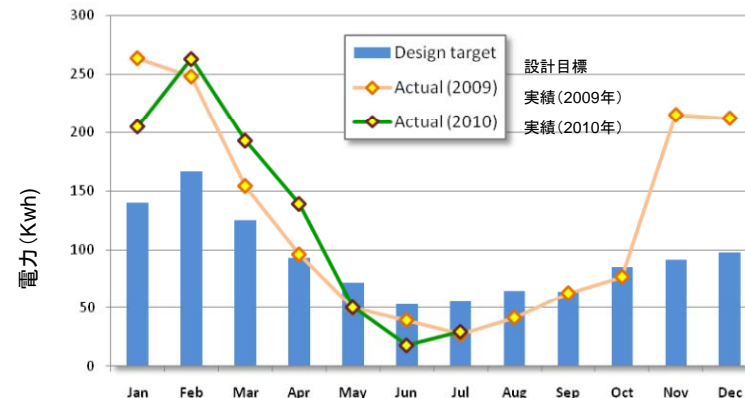
熱電配給システム



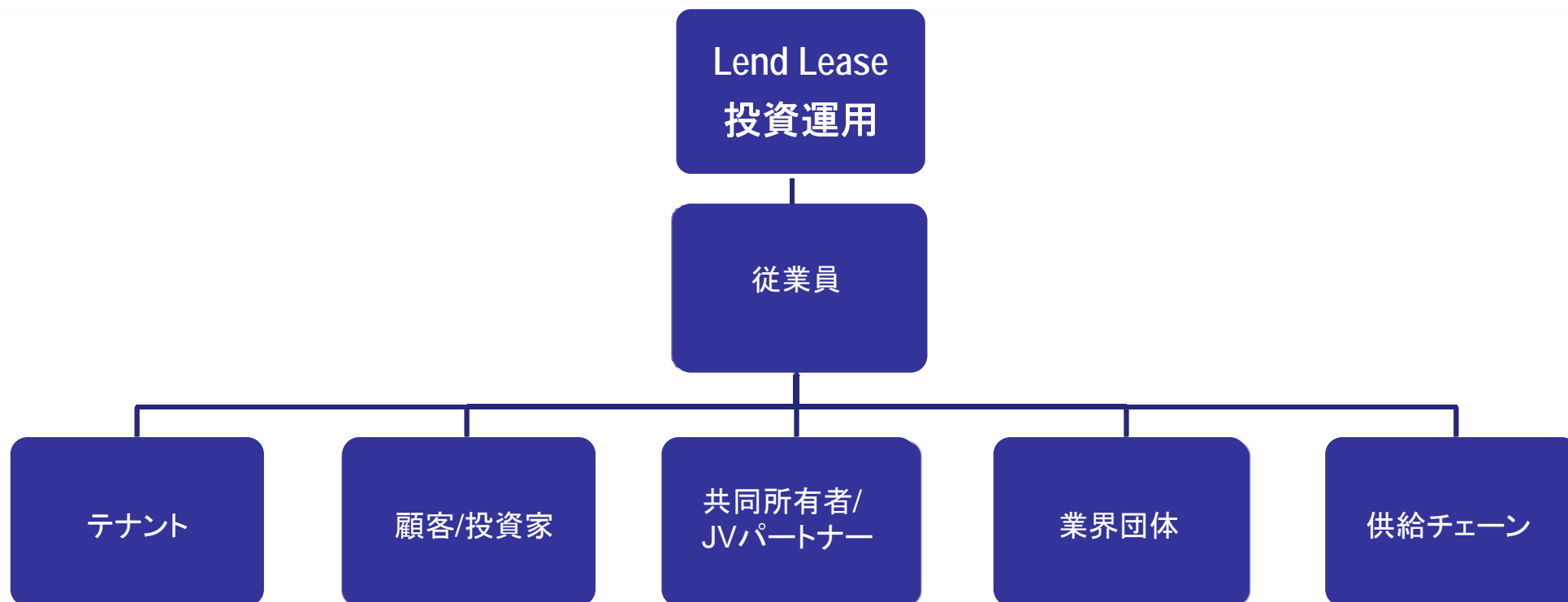
HVAC



冷却塔水



主要要素 3
利害関係者の関与



概 要



ありがとうございました。



www.lendlease.com/sustainability