

住宅

伊藤忠リート・マネジメント | アドバンス・レジデンス

専有部の電力データ取得と 学生の取込みに独自性

Scope3の算定に着手 法人社宅に環境性能要求の気配

伊藤忠リート・マネジメント（IRM）が運用する賃貸住宅特化型J-REIT、アドバンス・レジデンス（ADR）は、2015年に制定されたサステナビリティ方針のもとでESGの取組みを進めてきた。23年にはGRESBで上場・住居・アジアセクターのセクターリーダーに4年連続で選出されたほか、上場・非上場の参加者すべてにおける住居・アジアセクターリーダーにも初選出された。またCDPに住宅系J-REIT※として初参加、SBT（Science Based Targets）認定

も住宅系J-REITとして初取得するなど、外部のESG関連プログラムを積極活用している。

E分野については、GHG排出量削減に向けた情報の把握と開示に前向きな姿勢を示す。ポートフォリオ全体の61.7%（延床面積ベース・2024年1月末時点）に電力量計測システムを設置し、共用部だけでなく専有部も含めた消費電力把握に努めている。「25年初までに9割のカバー率を目指す」（IRMの総務管理本部長代行 兼 サステナビリティ推進部長 芝原理仁氏）。さらに22年度分よりScope3の算定を開始している。

テナント側は物件の環境パフォーマンス

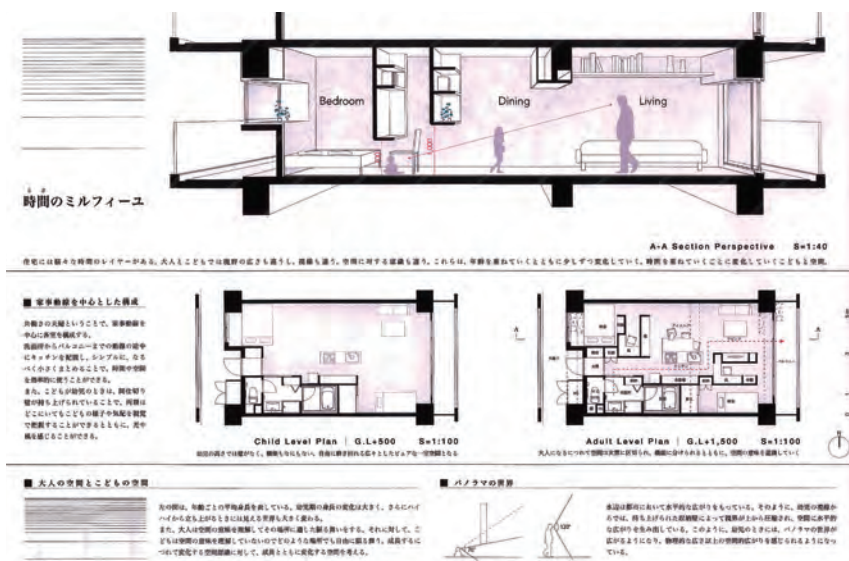


芝原理仁氏
総務管理本部長代行 兼 サステナビリティ推進部長

ンスについてどれだけ関心を持っているのか。これについて同氏はこう話す。「現状はまだ強い関心を持っていると思えないが、環境意識の高い法人が借上社宅にも一定以上のパフォーマンスを求められるようになる可能性はある。また、各住戸の想定電気代が明示される環境性能表示制度の普及に伴い、電気代が高く環境性能が低い物件がテナントから敬遠されるようになると、われわれの投資運用戦略にも影響がおよぶだろう」。

入居者/地域向けの取組み複数

S分野についてはどうか。入居者向けの取組みでは、定期的な満足度アンケート実施や希望者への防災グッズ無償配布をはじめ、EC需要増大をふまえてサイズを小さくして数を増やす形での宅配ボックス設置、浸水リスクの高い1階に住戸のある物件で上階への垂直避



第1回コンペで最優秀賞を獲得した「時間(とき)のミルフィュー」

大人と子供で視野や視線、空間認識が違うことを念頭に、年齢を重ねていくとともにそれらが少しずつ変化していくというコンセプト。なお実際の施工には至っていない

難を誘導する浸水センサー設置、ファミリー向け物件などでの健康意識啓発イベント（オンラインヨガ教室）開催を行った。「アンケート回答率は直近で29.4%。さらなる施策充実の参考とするため、回答率をより高める術を模索しているところ」と芝原氏は話す。

地域社会向けの取組みでは、AED設備や寄付型自動販売機の設置、清掃など地域活動へのIRM社員の参加などを推進。社員向けの取組みでは、ウェルビーイングに向けた施策を強化しており、オフィスでのラウンジ新設やフレックス制の勤務体系導入、健康食品の配布などを実施している。

S分野での取組み成果を定量的に示すことについて同氏は「現時点でまだ未着手。しかしながら遅かれ早かれ対応が求められると認識している」との考えを示す。

学生の成長を促す機会 賃料収入の成長にも

IRMのS分野における独自の試みとして、学生を対象に運用物件のリノベーションプランを募る「RESIDIAリノベーションデザイン 賃貸住環境学生コンペ」というものがある。その狙いについて芝原氏は「J-REITのAM会社のなかでは珍しく新卒採用を行っており、学生に活動の場を提供することで認知度を向上させることと、学生のアイデアに触れることで社員の発想力を向上させることの2つがある」と説明する。

第1回は「都心の水辺を住みこなす」というテーマで開催され、「レジディア芝浦」（1991年竣工・153戸）で、名古屋市立大学芸術工学部学生の「『マド』との暮らし」という作品を元にリノベを施工。3DKの間取りをStudioに変更し、壁を窓枠のように見せることで外に視線が抜けるようにした。通常のリノベよりも高い賃料上昇率を実現している。また同物件での応募作品のなかには、大人と子供で見え方が違う間取りを考案したユニークなものもあった。



第1回コンペで実際に施工された「『マド』との暮らし」
第1回コンペの応募総数は82作品



第2回コンペで実際に施工された「麻布十番床下収納基地」
コンペでは入居者ターゲット、目標賃料、概要工事費などを含む事業計画の作成も課された

第2回は「麻布十番に暮らす」というテーマで開催され、「レジディア麻布十番II」（2001年竣工・37戸）で、芝浦工業大学大学院生の「麻布十番床下収納基地」という作品を元にリノベを施工。木製の収納ボックスと可動型机を床上に設置し、1Rの空間を立体的に使えるようにした。同物件でも賃料アップに結び付いている。

一連の取組みは、J-REIT業界に対する若者の関心度向上や人的資本の育成

という点が評価され、不動産証券化協会主催の「ARES ESG AWARD 2023」にて「グッドアクション賞 社会部門」を受賞した。「コンペ開催以降は採用面で学生からの反響が一定程度あったように思う」（芝原氏）。

なおコンペはコロナ前に開催された上記2回にとどまった。一方でIRMは現在、自社オフィス近隣の大学との連携により類似の企画を開催することを検討中だとしている。

※東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場している投資法人のうち、住宅を主たる投資とし、ポートフォリオにおける住宅の投資比率が50%以上の銘柄