

JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価
by Japan Credit Rating Agency, Ltd.

株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおりサステナビリティファイナンス・フレームワーク評価の結果を公表します。

イオンリート投資法人の サステナビリティファイナンス・フレームワークに対して SU 1(F)を付与

評価対象：イオンリート投資法人 サステナビリティファイナンス・フレームワーク

＜サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価結果＞

総合評価	SU1 (F)
グリーン性・ソーシャル性評価 (資金使途)	gs1 (F)
管理・運営・透明性評価	m1 (F)

第1章: 評価の概要

イオンリート投資法人（本投資法人）は、イオン株式会社をスポンサーとする商業施設特化型の J-REIT。2012年11月に設立され、翌年11月に東京証券取引所（不動産投資信託証券市場）に上場した。イオン・リートマネジメント株式会社（本資産運用会社）が本投資法人の資産運用業務を担い、本資産運用会社にはイオン株式会社が100%出資をしている。現行ポートフォリオは全43物件（国内41物件、海外2物件）で構成され、3,955億円（取得価格ベース）の資産規模となっている。

本投資法人は商業施設等への投資を通じた人々の豊かな生活の実現と地域社会への貢献を理念としている。本投資法人は商業施設等を暮らしに欠かせない「地域社会の生活インフラ資産」として主な投資対象と位置付け、スポンサーグループが開発・運営する大規模商業施設を中心としたポートフォリオの構築により、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指している。

本投資法人は、資産運用会社であるイオン・リートマネジメント株式会社とともにイオングループの一員として CSR 活動に取り組んでいる。イオングループにおいては、「イオンサステナビリティ基本方針」において環境面および社会面での重点課題を掲げ、それらの具体的な取り組みとして店舗における温室効果ガス排出削減などを通じた脱炭素化への貢献や、災害発生時における避難場所や生活必需品の提供などを積極的に行っている。本投資法人は、持続可能な社会の発展に向けたイオングループ全体の方針である「イオン サステナビリティ基本方針」のもと、重点課題を設定し、各課題への対応を進めることで、サステナブル経営を推進している。本資産運用会社は、こうした理念や目標を実現するためには業務全般における ESG への配慮と、そのためのステークホルダーとの協働が重要であるとの考えに基づき、「サステナビリティに関する方針」を策定し、その実践を図っている。

今般の評価対象は、本投資法人が債券または借入金等の手段により調達する資金を、社会的便益および環境改善効果を有する資金使途に限定するために定めたサステナビリティファイナンス・フレームワーク（本フレームワーク）であり、本フレームワークが「グリーンボンド原則（2018年版）」、「ソーシャルボンド原則（2020年版）」、「サステナビリティボンド・ガイドライン（2018年版）」、「グリーンローン原則（2020年版）」、「グリーンボンドガイドライン（2020年版）」および「グリーンローンガイドライン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン（2020年版）」に適合しているか否かの評価を行う。これらの原則等は国際資本市場協会（ICMA）、ローン・マーケット・アソシエーション（LMA）およびアジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション（APLMA）ならびに環境省がそれぞれ自主的に公表している原則またはガイドラインであって規制ではないため、いかなる拘束力を持つものでもないが、現時点において国内外の統一された基準として当該原則およびガイドラインを参照してJCRでは評価を行う。

なお、本投資法人はグリーン適格プロジェクトを資金使途として2019年9月にグリーンファイナンス・フレームワークを公表しており、本フレームワークは既存のグリーンファイナンス・フレームワークで定めたグリーンプロジェクトの適格基準にソーシャルプロジェクトとしての適格基準を資金使途の選定基準に追加し、当該グリーンファイナンス・フレームワークを統合したものである。

本フレームワークにおけるサステナビリティファイナンスによる調達資金の資金使途は、サステナビリティ適格クライテリア1（グリーンプロジェクト）かつ2（ソーシャルプロジェクト）を満たす不動産の取得資金ならびにこれらの資金のリファイナンスである。また、本投資法人は適格資産の選定にあたり、エンジニアリング・レポートの取得やオンサイト・デューデリジェンスの実施によって環境および社会に対する負の影響についての確認を行い、負の影響が存在する場合には影響が治癒された後に物件取得を行うなどによって、環境・社会的リスクを適切に特定し、回避・緩和策を講じている。JCRは本フレームワークで定めた資金使途について、環境改善効果および社会的便益が期待されるものであると評価している。

本フレームワークにおけるサステナビリティファイナンスの資金使途となるサステナビリティ適格資産の選定は本資産運用会社の投資委員会および本投資法人の役員会で決定されており、経営陣が適切に関与している。また、調達資金の管理にかかる監査が実施され、内部統制が図られている。さらに、本投資法人は環境改善効果および社会的便益にかかる年に1回のレポートを予定しており、開示項目についても適切なものとなっている。以上より、JCRは本フレームワークにおけるサステナビリティファイナンスについて、管理運営体制が確立されており、透明性も高いと評価している。

以上より、本フレームワークについて、JCRサステナビリティファイナンス評価手法に基づき「グリーン性・ソーシャル性評価（資金使途）」を“gs1(F)”、「管理・運営・透明性評価」を“m1(F)”とした。この結果、「JCRサステナビリティファイナンス・フレームワーク評価」を“SU1(F)”とした。評価結果については次章で詳述する。また、本フレームワークは、「グリーンボンド原則¹」、「ソーシャルボンド原則²」、「サステナビリティボンド・ガイドライン³」、「グリーンローン原則⁴」、「グリーンボンドガイドライン⁵」および「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン⁶」において求められる項目について基準を満たしていると考えられる。

¹ グリーンボンド原則 2018年版

<https://www.icmagroup.org/assets/documents/Regulatory/Green-Bonds/Green-Bonds-Principles-June-2018-270520.pdf>

² ソーシャルボンド原則 2020年版 <https://www.icmagroup.org/green-social-and-sustainability-bonds/social-bond-principles-sbp/>

³ サステナビリティボンド・ガイドライン 2018年版

<https://www.icmagroup.org/assets/documents/Regulatory/Green-Bonds/Sustainability-Bonds-Guidelines-June-2018-270520.pdf>

⁴ LMA (Loan Market Association), APLMA (Asian Market Loan Association) Green Loan Principle 2020

<https://www.lma.eu.com/>

⁵ グリーンボンドガイドライン 2020年版

<https://www.env.go.jp/press/files/jp/113511.pdf> (pp.14-47)

⁶ グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン 2020年版

<https://www.env.go.jp/press/files/jp/113511.pdf> (pp.48-89)

第2章：各評価項目における対象事業の現状とJCRの評価

評価フェーズ1：グリーン性・ソーシャル性評価

JCRは評価対象について、以下に詳述する現状およびそれに対するJCRの評価を踏まえ、本フレームワークの資金使途の100%がグリーンプロジェクトまたはソーシャルプロジェクトであると評価し、評価フェーズ1：グリーン性・ソーシャル性評価は、最上位である『gs1(F)』とした。

(1) 評価の視点

本項では最初に、調達資金が明確な環境改善効果をもたらすプロジェクト、もしくは社会的便益をもたらすプロジェクトに充当されていることを確認する。次に、資金使途が環境および社会にネガティブな影響が想定される場合に、その影響について社内の専門部署または外部の第三者機関によって十分に検討され、必要な回避策・緩和策が取られていることについて確認する。最後に、持続可能な開発目標（SDGs）との整合性を確認する。

(2) 評価対象の現状とJCRの評価

<資金使途にかかる本フレームワーク>

本投資法人はグリーン適格プロジェクトを資金使途として2019年9月にグリーンファイナンス・フレームワークを公表しており、本フレームワークは既存のグリーンファイナンス・フレームワークで定めたグリーンプロジェクトの適格基準にソーシャルプロジェクトとしての適格基準を資金使途の選定基準に追加し、当該グリーンファイナンス・フレームワークを統合したものである。

(1) 投資対象となる適格クライテリア

- ✓ グリーンボンドまたはグリーンローン（以下、「グリーンボンド等」）で調達された資金は、以下のグリーン適格クライテリア1または2（グリーンプロジェクト）を満たす不動産の取得資金、改修工事資金、ならびにこれらの資金のリファイナンスに充当。

・グリーン適格クライテリア1

下記①～⑤の第三者認証機関の認証のいずれかを取得済みもしくは今後取得予定の物件

- ①DBJ Green Building 認証における3つ星、4つ星、もしくは5つ星
- ②CASBEE 不動産評価認証におけるB+ランク、Aランク、もしくはSランク
- ③BELS 認証における3つ星、4つ星、もしくは5つ星
- ④LEED 認証におけるSilver、GoldまたはPlatinum
- ⑤上記認証以外の第三者認証のうち、評価レベルが同水準の評価

・グリーン適格クライテリア2

運用する不動産において、エネルギー効率、水の消費性能等、環境面で有益な改善を目的とした設備等改修工事（原則、従来比10%以上の使用量削減効果が見込まれるものとする）。

（続く）

(続き)

- ✓ サステナビリティボンドまたはサステナビリティローン（以下、「サステナビリティボンド等」）で調達された資金は、以下のサステナビリティ適格クライテリア 1（グリーンプロジェクト）かつ 2（ソーシャルプロジェクト）を満たす不動産の取得資金ならびにこれらの資金のリファイナンスに充当。

・サステナビリティ適格クライテリア 1

下記①～⑤の第三者認証機関の認証のいずれかを取得済みもしくは今後取得予定の物件

- ①DBJ Green Building 認証における 3つ星、4つ星、もしくは 5つ星
- ②CASBEE 不動産評価認証における B+ランク、Aランク、もしくは Sランク
- ③BELS 認証における 3つ星、4つ星、もしくは 5つ星
- ④LEED 認証における Silver、Gold または Platinum
- ⑤上記認証以外の第三者認証のうち、評価レベルが同水準の評価

・サステナビリティ適格クライテリア 2

下記①,②のいずれかに資するプロジェクト

- ①社会経済的向上・エンパワーメント
- ②必要不可欠なサービスへのアクセス

※ソーシャルプロジェクト分類

- ✓ 上記資金使途のうちサステナビリティ適格クライテリア 2 に示されたソーシャルプロジェクトについて以下の通り評価。
- ✓ 下記(a) - (e)のうち、2つ以上を満たし、かつ地域社会の生活インフラ資産として人々の豊かな生活の実現と地域社会へ貢献すると判断できるプロジェクトを適格クライテリアとする。
- ✓ 上記プロジェクトはいずれもソーシャルボンド原則で示されているプロジェクト分類及び対象となる人々に適合することを条件とする。
 - ①社会経済的向上・エンパワーメント
 - (a)地域の雇用を十分に創出している施設
 - ②必要不可欠なサービスへのアクセス
 - (b)自治体と防災協定を結んでおり、災害時に必要な物資、避難場所を供給できる施設
 - (c)保育施設または医療施設がテナントとして入居し、地域の人々の健康で文化的な生活に資する施設
 - (d)郵便局等の公共的テナントを有し、地域の生活インフラとなる施設
 - (e)バリアフリー、ジェンダーフリーな設備の提供された施設

＜本フレームワークに対する JCR の評価＞

a. プロジェクトの環境改善効果および社会的便益について

i. 資金使途の 100% について、環境改善効果もしくは社会的便益が期待されるものである。

資金使途の環境改善効果について

1. グリーン適格クライテリア 1 およびサステナビリティ適格クライテリア 1 (環境認証) の評価

①. DBJ Green Building 認証の概要および DBJ Green Building 3 つ星以上の環境性能について

DBJ (日本政策投資銀行) が提供する、環境・社会への配慮がなされた不動産を評価する認証制度。評価結果は星の数で表され、評価軸は「環境・社会への配慮がなされたビル」である。「Ecology (環境)」、「Amenity (快適性) & Risk Management (防犯・防災)」、「Community (地域・景観) & Partnership (ステークホルダーとの連携)」の 3 つの大カテゴリーについて評価している。それぞれ 5 つ星 (国内トップクラスの卓越した)、4 つ星 (極めて優れた)、3 つ星 (非常に優れた)、2 つ星 (優れた)、1 つ星 (十分な) で表される。環境性能に特化した評価ではないが、日本国内での認知度が高いこと、環境性能に関しても一定の評価項目を有していることから、JCR では、本認証についてもグリーンボンド原則等に定義されているグリーンプロジェクト分類の「地域・国または国際的に認知された標準や認証を受けたグリーンビルディング」に相当すると評価している。ただし、環境性能に限った認証ではないため、個別に環境性能に対する評価を確認することが望ましいと考えている。

DBJ Green Building 認証は、評価対象物件の環境性能のみならず、テナント利用者の快適性、防災・防犯等のリスクマネジメント、周辺環境・コミュニティへの配慮、ステークホルダーとの協業を含めた総合的な評価によって行われる。環境および社会に対する具体的な「優れた取組」を集約しながらスコアリング設計しており、不動産市場には評価対象に届かない物件が多数存在する。高評価のためには、環境のみならず、建築物にかかわるすべてのステークホルダーにとって適切に配慮された建築物であることが求められる。

DBJ Green Building 認証の認証水準は「環境・社会への配慮」において国内収益不動産全体の上位約 20% と想定されている⁷。さらに、3 つ星までの各評価は認証水準を超える物件のうち上位 10% (5 つ星)、上位 30% (4 つ星)、上位 60% (3 つ星) の集合体を対象としている。したがって、JCR は本投資法人の適格クライテリアが、認証取得を目指す建物の中でも環境性能の高い物件に絞られていると評価している。

②. CASBEE (建築環境総合性能評価システム) の概要および CASBEE 不動産評価認証 B+以上の環境性能について

建築環境総合性能評価システムの英語名称の頭文字をとったもの (Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency)。

建築物の環境性能を評価し格付けする手法であり、2001 年 4 月より国土交通省住宅局の支援のもと産官学共同プロジェクトとして建築物の総合的環境評価研究委員会を設立し、以降継続的に開発とメンテナンスを行っている。評価ツールは不動産マーケット向けに環境性能を分かりやすく示すことを目的に開発された CASBEE-不動産のほか、CASBEE-建築、CASBEE-街区等、多数存在する。

⁷ 「DBJ Green Building 認証 評価項目の改正および公開について」(2019 年 2 月 DBJ Green Building 認証ウェブサイト)

評価結果は、S ランク（素晴らしい）、A ランク（大変良い）、B+ランク（良い）、B-ランク（やや劣る）、C ランク（劣る）、の 5 段階（CASBEE-不動産は S ランク（素晴らしい）、A ランク（大変良い）、B+ランク（良い）、B ランク（必須項目を満足）の 4 段階）に分かれている。評価方法は、建築物におけるエネルギー消費、資源循環、地域環境、室内環境の 4 分野における性能を、建築物の環境品質（Q=Quality）と建築物の環境負荷（L=Load）の観点から再構成して定量化したものをを用いる。評価は、L を分母、Q を分子とした BEE（建築物の環境効率）の値によって行われる。高評価をとるためには、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材を使用するなどの環境への配慮に加え、室内の快適性や景観への配慮等も必要であり、総合的な建物の品質の高さが求められる。本投資法人が適格クライテリアとして定めた CASBEE 不動産評価認証 B+以上は、BEE が 1.0 以上の建築物であり、建築物の環境品質が環境負荷を明確に上回っている物件を対象としていることから、環境改善効果があると評価される。

③. BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)の概要および BELS 3 つ星以上の環境性能について

建築物省エネルギー性能表示制度の英語名称の頭文字をとったもの（Building-Housing Energy-efficiency Labeling System）であり、新築・既存の建築物において、省エネ性能を第三者機関が評価し認定する制度である。外皮性能（性能基準・仕様基準）および一次エネルギー消費量（性能基準・仕様基準）が評価対象となり、評価結果は省エネ基準の達成数値によって星の数で表される。高評価のためには、優れた省エネ性能を有していることが求められる。BELS では、BEI（Building Energy Index）によって星の数が 1 つから 5 つにランク分けされる。BEI は設計一次エネルギー消費量を分子、基準一次エネルギー消費量を分母とし、基準値に比した省エネ性能を図る尺度である。1 つ星が既存の省エネ基準、2 つ星が省エネ基準、3 つ星を誘導基準としている。本投資法人が適格クライテリアとして定めた BELS3 つ星以上は、誘導基準を超えた高い省エネ性能（オフィス・商業ビルの場合、BEI 値 0.8 以下）を基準としており、環境改善効果があると評価される。

④. LEED（エネルギーと環境に配慮したデザインにおけるリーダーシップ）の概要および LEED 認証 Silver 以上の環境性能について

非営利団体である米国グリーンビルディング協会（USGBC）によって開発および運用が行われている、建築と都市の環境についての環境性能評価システムである。2020年現在、160以上の国または地域で認証を受けた建物が存在する。LEED は、Leadership in Energy and Environment Design の頭文字を採ったものであり、1996年に草案が公表され、数年に1度アップデートが行われている。

認証の種類には、BD+C（建築設計および建設）、ID+C（インテリア設計および建設）、O+M（既存ビルの運用とメンテナンス）、ND（近隣開発）、HOMES（ホーム）の 5 種類がある。

認証レベルは、各項目の取得ポイントの合計によって表され、上から、Platinum(80 ポイント以上)、Gold(60-79 ポイント)、Silver (50-59 ポイント)、Certified（標準認証）(40-49 ポイント)である。省エネルギーに関する項目は、配点が高いかもしくは達成していることが評価の前提条件になっていることが多く、エネルギー効率が低いことが、高い認証レベルを得るためには必要と考えられる。したがって本投資法人が適格クライテリアとして定めた Silver 以上は、高いエネルギー効率を達成している建物が取得できる認証レベルであると考えられ、環境改善効果があると評価される。

2. グリーン適格クライテリア 2（設備等改修工事）の評価

改修工事については運用する不動産において、エネルギー効率、水の消費性能等環境面で有益な改善を目的とした設備等の改修工事を対象としている。改修工事は、従来比で 10%以上の使用量削減効果が見込まれるものと定められている。JCR では、上記目標設定は、グローバルな水準で比較した場合にはさほど高い設定ではないものの、現在の日本のグリーンビルディング市場における目標値の設定としては妥当と評価している。

資金使途の社会的便益について

1. サステナビリティ適格クライテリア 2（社会経済的向上・エンパワーメント）の評価

①.(a) 地域の雇用を十分に創出している施設 について

人口減少・高齢化が進むなか、特に地方都市においては安定的かつ一定規模の雇用確保が求められている。本投資法人の保有物件であるイオンモールは大規模な商業施設であり、生活必需品を扱うイオンの他に多くのテナントにより成り立っている。多数のテナントから構成される施設の維持・運営のためには多くの労働力が必要となるため、イオンモールが所在する地域住民に雇用の機会を創出し、地域の活力の維持に貢献している。

新型コロナウイルスの流行により、イオンモール等の商業施設において顧客および従業員の安全性を確保しながら、運営を行うことが雇用の維持のために重要な要件となっている。イオングループでは感染症対策と具体的施策をまとめた防疫プロトコルを策定し、顧客に対して売り場の安全を確保するとともに、従業員に対しても安心して働ける環境を提供している。

JCR は本投資法人が定める当該適格クライテリアについて、物件所在地域における地域住民に対して安定的かつ一定規模の雇用機会を提供するソーシャルプロジェクトであると評価している。

2. サステナビリティ適格クライテリア 2（必要不可欠なサービスへのアクセス）の評価

②.(b) 災害発生時における物資、避難場所、対応拠点として機能する施設 について

近年、世界中で災害が頻発しているなか、国土の自然的条件から地球温暖化に伴う気候変動による水害（洪水、内水、高潮）、土砂災害、渇水被害の頻発化、激甚化が懸念されるのみならず、地震や津波、暴風、火山噴火といったその他の自然災害が発生しやすい特性を有している日本において、災害対策の重要性は特に大きなものとなっている。

イオンは2017年7月1日付で、小売業として初の災害対策基本法に基づく指定公共機関に指定されている。指定公共機関は災害対策基本法により内閣総理大臣から指定されるものであり、イオンが有する小売、金融、サービスなど幅広い事業領域のそれぞれが消費者との接点を多く持つことによる、災害発生時における商品調達・物流網機能、一時避難所としての施設利用面でのライフラインとしての期待、さらには平時における防災に対する啓発活動への貢献などが指定理由として挙げられている。指定公共機関に指定されることで、災害応急対策（物資の緊急輸送）に使用するトラック等の車両を緊急通行車両⁸として事前登録できるようになるほか、支援物資を輸送する車両が被災地へと急行し、いち早く被災者に物資を届

⁸ 災害発生直後から緊急通行路を通行することが認められる車両

けることが可能になる。また、中央防災無線網⁹へのアクセスが可能になり、被害・対応状況等の情報をいち早く共有し、迅速な災害支援を実施することができる。

イオンモールをはじめとする本投資法人のテナントにおいては、「地域のお客さまの暮らしを守る」という観点のもと、災害発生時には被災地の早期の復旧・復興に取り組み、社会インフラの役割を果たす姿勢をサステナビリティレポート等で明らかにしている。全国で700を超える自治体・民間企業等と1,000を超える防災協定を締結し、共同での防災訓練実施による連携強化のほか、災害発生時の救援物資提供、避難場所提供を行うといった取り組みはその一端と考えられる。そのほか、広い敷地内駐車場スペースを活用し、全国10の電力会社との間で災害時に電力復旧拠点設営用のスペースを貸与する旨の協定締結等の取り組みを行っている。実際の災害発生時においても、本投資法人の保有するイオンモール倉敷が2018年7月に発生した西日本豪雨に際しての近隣住民避難場所として活用されるなど、防災に関する各種協定・取り組みは有効に機能している。

JCRは本投資法人が定める当該適格クライテリアにより選定されるプロジェクトは、災害対策の重要性が特に大きなものとなっている日本において、物件所在地域における地域住民を対象とした防災に貢献するソーシャルプロジェクトであると評価している。

②.(c) 保育施設または医療施設を提供する施設 について

日本政府は待機児童問題（保育所への入所申請がなされてお入り所条件を満たしているにもかかわらず、保育所に入所できない状態にある児童が存在する問題）について、2013年4月に「待機児童解消加速化プラン」を策定し、2013年から2017年度までの5年間に保育の受け皿を約50万人分増加させることを目標に、自治体が行う保育所の整備などの取り組みについて支援を行ってきた。2018年度からは「ニッポン一億総活躍プラン」の施策として「子育て安心プラン」を公表している。これは、「待機児童解消加速化プラン」の取組結果を受けて2022年度末までの5年間で、約32万人分の保育の受け皿を準備するというプランである。イオンモールをはじめとする本投資法人のテナントにおいては、そうした政策に鑑み、「イオンゆめみらい保育園」を国内約30箇所の施設内に開園している。これは関連する従業員および地域の人々が仕事と子育てを両立することを支援することを企図した取り組みであり、原則的に休日を含め年中7時から22時まで開園するなど、曜日や時間に関わらない運営体制が整備されている。保育施設を施設内に擁することによる地域の生活インフラ機能の提供は、そうした日本の待機児童問題の解決に資するものであると考えられる。

また、医療施設を施設内に擁することによる地域の生活インフラ機能の提供は、生活サービス機能の集約に資するものであり、とりわけ人口減少・高齢化が進む地方都市等において生活機能を確保し、地域の活力を維持するものであると考えられる。

本投資法人がソーシャルプロジェクト分類のひとつとして定める保育施設または医療施設がテナントとして入居する施設は、地域コミュニティに対し、保育や基礎医療等の必要不可欠なサービスを提供するものであると評価している。

②.(d) 公共的テナントを有し、地域の生活インフラ機能を提供する施設 について

イオンモールの中には、郵便局や銀行のATMなどの金融機関等、役所の出張所などの公共性の高いテナントが入っている。また、一部のイオンモールでは、役所の出張所が選挙の際に投票所として利用されるケースもあり、商業面以外での地域における生活インフラ機能を提供している。人口減少・高齢化が進む地方都市の中には、住宅が点在し、公共機関や金融

⁹ 首相官邸・中央省・指定公共機関・都道府県・首都圏5政令市を結び、被害状況・対応状況の情報を共有する通信回線

機関などへのアクセスに時間を要する地域も存在する。そのような地域において、施設内に公共的テナントを擁することは、多様なサービスへの集約的なアクセスを実現し、生活機能の確保や地域の活力維持に貢献しうるものである。

以上より、JCR は本投資法人が定める当該適格クライテリアについて、主として物件所在地域における地域住民に対し、必要不可欠な行政サービスへのアクセスを提供するものであると評価している。

②.(e) バリアフリー、ジェンダーフリーな設備を提供する施設 について

現在、日本における高齢化率¹⁰は世界で最も高いものとなっており、今後も高い水準を維持していくことが見込まれている。そうしたなか、高齢者¹¹の自立と社会参加による健全で活力ある社会の実現が広く求められている。また「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」に基づき定められた「移動等円滑化のための促進に関する基本方針」より、今日、障がい者と障がいのない者とが同等に生活し活動する社会を目指すノーマライゼーションの理念を社会へ浸透させ、自立と共生の理念のもと、障がいの有無にかかわらず国民誰もが相互に人格と個性を尊重し支え合う「共生社会」の実現が求められている。このような社会の実現のためには高齢者や障がい者等が自立した日常生活及び社会生活を営むことができる社会を構築することが重要であり、そのための環境の整備を一刻も早く推進していくことが求められる。

イオンモールをはじめとする本投資法人のテナントにおいては、新店舗の建築や既存店舗の改築にあたってハートビル法ないしバリアフリー新法¹²に基づく独自の設計基準を活用しており、760 以上の施設¹³が同法における認定を取得している。それらの店舗設計についてはユニバーサルデザインの考え方が取り入れられており、機能・デザイン面を通じて誰にとっても便利で快適な店舗づくりを行うことを企図している。また、性別に関わらず使用できる「みんなのトイレ」の設置などを通じ、ジェンダーフリーに向けた取り組みについても積極的に行っている。これらの取り組みは、少子高齢化社会を迎える日本において、「あらゆる人々の活躍の推進」という SDGs 実施指針の第 1 番目に掲げられた目標に大きく貢献するものであるほか、SDGs のコア目標である、地球上の誰一人取り残さない包摂的な（インクルーシブ）発展という考え方にも合致した取り組みである。

JCR は本投資法人が定める当該適格クライテリアについて、主として高齢者や障がい者に対し、必要不可欠なサービスを提供するソーシャルプロジェクトであると評価している。

JCR は各適格クライテリアを以上の通り検討した結果、本フレームワークで定める資金使途について、地域、国または国際的に認知された認証レベルの上位 3 区分までに絞られた標準や認証を受けたグリーンビルディング、あるいはエネルギー効率・水の消費性能といった環境面での有益な改善に資する設備等改修工事を通じて環境改善効果が期待されるもの、およびプロジェクト毎に特定された対象となる人々に対し、社会経済的向上・エンパワーメントまたは必要不可欠なサービスへのアクセスを提供することによる社会的便益の向上が期待されるものであると評価している。

¹⁰ 65 歳以上人口が総人口に占める割合。2020 年 9 月 15 日現在における日本の高齢化率は過去最高の 28.7%となっている。

¹¹ 高齢者に関する用語は文脈や制度ごとに対象が異なり、一律の定義がない。2018 年 2 月に閣議決定された高齢社会対策大綱では、便宜上、一般通念上の「高齢者」を広く指す語として、本評価レポートにおいてもその例に従う。

¹² 高齢者、障がい者等が円滑に利用できる特定建築物の建築促進に関する法律(1994 年施行)。2006 年にバリアフリー新法に改正。

¹³ 2019 年 2 月末現在

- ii. 資金使途は、グリーンプロジェクトについては「グリーンボンド原則」および「グリーンローン原則」における「地域、国または国際的に認知された標準や認証を受けたグリーンビルディング」および「省エネルギー」、「グリーンボンドガイドライン」および「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン」に例示されている資金使途のうち「グリーンビルディングに関する事業」および「省エネルギーに関する事業」に該当する。

ソーシャルプロジェクトについては「ソーシャルボンド原則」に定義されているプロジェクトのうち、対象資産が所在する地域住民を対象とする「社会経済的向上とエンパワーメント（雇用）」および「基本的インフラ整備および必要不可欠な基本的サービス（避難場所、保育、医療、公共施設）」に該当する。また、高齢者や障がい者を対象とする「社会経済的向上とエンパワーメント（バリアフリー、ジェンダーフリー）」に該当する。

本フレームワークが資金充当対象とする資産は、環境に対する負荷低減と社会的便益の両側面において考慮がなされた建物である。

このような包摂的で持続可能な建物を含むまちづくりについて、国内では都市緊急整備計画、住生活基本計画、社会資本整備計画およびコンパクトシティ構想等においてその重要性が認識されている。また、日本のSDGsアクションプラン2020実施指針においても、災害に強い社会資本整備や、医療・福祉・商業等の生活サービス機能を維持し、若年世帯・子育て世帯や高齢者等の住民が安心して暮らせる持続可能な都市経営の実現が盛り込まれている。

グローバルな動きとしては、国連環境計画金融イニシアティブのポジティブインパクト不動産投資フレームワークが、環境社会両側面に寄与する不動産セクターに対するインパクト投資の有益性に着目している。たとえば以下のような関連のあるインパクトカテゴリにおいて、誰が裨益するのか、効果という点から十分な恩恵が及んでいるかを考慮しながらサステナブルなインパクト投資をすることで、不動産において環境社会両側面からのポジティブな成果が期待できるとされている。

【不動産セクターにおいてポジティブな成果が期待されるインパクトカテゴリ】

- エネルギー効率性とクリーンエネルギー
- 労働条件と技能開発
- 社会住宅/手ごろな価格の住宅
- 都市再生（プレイスメイキング、コミュニティ開発、安全・公平）
- 適切な定住
- 資源効率
- 健康で満足な状態（ウェルネスとウェルビーイング）

上記の考え方は、ICMAのサステナビリティガイドラインにのっとりながら、特に不動産投資に限ってサステナビリティファイナンスとしての選定基準を評価する際に有用である。不動産セクターにおけるサステナビリティ適格資産とは、環境面におけるエネルギー効率やクリーンなエネルギーへの転換を進めると同時に、国連環境計画の不動産セクターのインパクトとして想定されている上記事項等において、対象資産を使用する人々だけでなく周辺地域全体に社会的便益をもたらす資産を指すと、JCRでは評価している。したがって、本フレームワークの資金使途については、ICMAのプロジェクト分類としては上述の通り、グリーン・ソーシャル共に複数の分類に該当し得るが、全体のインパクトとしては、包摂的で持続可能なまちづくりへの貢献であると考えられる。

b. 環境・社会的リスクについて

〈環境・社会的リスクにかかる本フレームワーク〉

本投資法人は環境・社会的リスクとその対応策について、以下の通り定めている。

(2) 環境および社会への負の影響に対する回避・緩和策

- ✓ プロジェクト実施に伴う環境および社会に対する影響について事前に確認し、負の影響が想定される場合には適切に管理・回避・低減等の対応が講じられていること。

〈本フレームワークに対する JCR の評価〉

本資産運用会社は本フレームワークで定める適格クライテリアにおける環境および社会的リスクは低いと見積もっているものの、物件取得ないし設備等改修工事のプロセスとしてエンジニアリング・レポートの取得や投資運用部によるオンサイト・デューデリジェンスを実施し、環境および社会に対する負の影響についての確認を行っている。また、環境及び社会に対する負の影響が存在する場合、物件取得についてはその影響が治癒された後に行うことを基本としている。これらのデューデリジェンスの実施およびリスクに対する対応策によって、本投資法人は資金使途の対象となるグリーンプロジェクトにおける環境および社会に対する負の影響を回避・緩和している。

以上から、JCR は本フレームワークで定める資金使途について、環境・社会的リスクを適切に特定し、回避・緩和策を講じていると評価している。

c. SDGs との整合性について

i. ICMA の SDGs マッピングとの整合性

JCR は本フレームワークで定める資金使途の対象について、ICMA の SDGs マッピングを参考にしつつ、以下の SDGs の目標およびターゲットに貢献すると評価した。



目標 3：すべての人に健康と福祉を

ターゲット 3.8 すべての人々に対する財政リスクからの保護、質の高い基礎的な保健サービスへのアクセスおよび安全で効果的かつ質が高く安価な必須医薬品とワクチンへのアクセスを含む、ユニバーサル・ヘルス・カバレッジ（UHC）を達成する。



目標 5：ジェンダー平等を実現しよう

ターゲット 5.4. 公共のサービス、インフラおよび社会保障政策の提供、ならびに各国の状況に応じた世帯・家族内における責任分担を通じて、無報酬の育児・介護や家事労働を認識・評価する。



目標 7：エネルギーをみんなに そしてクリーンに

ターゲット 7.3. 2030 年までに、世界全体のエネルギー効率の改善率を倍増させる。



目標 9：産業と技術革新の基礎をつくろう

ターゲット 9.4. 2030 年までに、資源利用効率の向上とクリーン技術および環境に配慮した技術・産業プロセスの導入拡大を通じたインフラ改良や産業改善により、持続可能性を向上させる。すべての国々は各国の能力に応じた取組を行う。



目標 10：人や国の不平等をなくそう

ターゲット 10.2. 2030 年までに、年齢、性別、障害、人種、民族、出自、宗教、あるいは経済的地位その他の状況に関わりなく、すべての人々の能力強化および社会的、経済的および政治的な包含を促進する。



目標 11：住み続けられる街づくりを

ターゲット 11.3. 2030 年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、全ての国々の参加型、包摂的かつ持続可能な人間居住計画・管理の能力を強化する。

ターゲット 11.6. 2030 年までに、大気の本質および一般並びにその他の廃棄物の管理に特別な注意を払うことによるものを含め、都市の一人当たりの環境上の悪影響を軽減する。

ターゲット 11.7. 2030 年までに、女性、子供、高齢者および障がい者を含め、人々に安全で包摂的かつ利用が容易な緑地や公共スペースへの普遍的アクセスを提供する。

ii. 日本の SDGs 達成に向けた施策との整合性

JCR は本フレームワークで定める資金使途の対象について、日本政府が SDGs 実施指針の 8 分野に挙げた取り組みのうち、以下の項目に整合していることを確認した。

実施指針 4. 持続可能で強靱な国土と質の高いインフラの整備

国内の施策			
	施策概要	ターゲット	指標
1. 社会資本整備重点計画の推進	1. 第 4 次社会資本整備重点計画(2015-2020)切迫する気象災害、加速するインフラ老朽化、人口減少に伴う地方の疲弊、激化する国際競争という 4 つの構造的課題に対応するための既存ストックの有効活用、集約・再編を進める。		1. 「第 4 次社会資本整備重点計画」に基づくフォローアップ状況
2. 住民生活基本計画の推進	2. 住生活基本計画に基づき、若年世帯・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活を実現し、住宅の確保に特に配慮を要するものの居住の安定を確保する。		2. 住生活基本計画に基づくフォローアップ状況
3. コンパクト+ネットワークの推進	3. 人口減少や高齢化が進む中であっても、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の生活サービス機能を維持し、高齢者等の住民が安心して暮らせる持続可能な都市経営を実現できるよう、都市のコンパクト化を推進する。		3. 立地適正化計画

評価フェーズ2：管理・運営・透明性評価

JCRは評価対象について、以下に詳述する現状およびそれに対するJCRの評価を踏まえ、管理・運営体制がしっかり整備され、透明性も非常に高く、計画どおりの事業の実施、調達資金の充当が十分に期待できると評価し、評価フェーズ2：管理・運営・透明性評価は、最上位である『m1(F)』とした。

1. 資金使途の選定基準とそのプロセスに係る妥当性および透明性

(1) 評価の視点

本項では、サステナビリティファイナンスを通じて実現しようとする目標、プロジェクトの選定基準とそのプロセスの妥当性および一連のプロセスが適切に投資家等に開示されているか否かについて確認する。

(2) 評価対象の現状とJCRの評価

a. 目標

<目標にかかる本フレームワーク>

- 私たちイオンは、「お客さまを原点に平和を追求し、人間を尊重し、地域社会に貢献する」という基本理念のもと、「持続可能な社会の実現」と「グループの成長」の両立を目指します。

取り組みにあたっては、「環境」「社会」の両側面で、グローバルに考え、それぞれの地域に根ざした活動を、多くのステークホルダーの皆さまとともに積極的に推進してまいります。

- イオンリート投資法人は、「商業施設等への投資を通じて人々の豊かな生活の実現と地域社会へ貢献すること」を基本理念とし、「地域社会の生活インフラ資産」への投資を通じて中長期にわたる安定した収益の確保を目指しています。本投資法人が資産の運用を委託するイオン・リートマネジメント株式会社は、こうした理念や目標を実現するためには、業務全般におけるESGへの配慮と、そのためのステークホルダーとの協働が重要であるとの考えに基づき、「サステナビリティに関する方針」を策定し、その実践を図っていきます。当社は、こうした理念や目標を実現しESG投資に積極的な投資家層の拡大による資金調達手段の拡充及び投資法人債・サステナビリティボンド市場を含むサステナビリティファイナンスの発展につなげるべく、この度、サステナビリティファイナンス・フレームワークを策定します。

<本フレームワークに対するJCRの評価>

本フレームワークから実行されるサステナビリティファイナンスは環境認証を取得し、地域住民への社会的便益のある商業施設の取得・改修を目的とする。

本投資法人は保有物件である商業施設を「生活インフラ資産」と考え、保有物件を通じて地域社会および周辺住民へ貢献することを目指している。JCRは本投資法人のサステナビリティファイナンスが、イオンおよび本投資法人の掲げる基本理念と整合的であることを確認した。

b.選定基準

サステナビリティファイナンス・フレームワークにおける適格クライテリアは、本レポートの評価フェーズ 1 で記載の通りである。

サステナビリティファイナンスで調達した資金の使途の対象となるプロジェクトは、本資産運用会社の財務企画部の担当者により適格クライテリアへの適合が評価・検討される。

JCR はこれらのプロジェクトの選定基準が適切であると評価している。

c.プロセス

サステナビリティファイナンスの資金使途の対象となるグリーンプロジェクトおよびソーシャルプロジェクトの起案は本資産運用会社の財務企画部によって行われ、投資委員会および本投資法人の役員会において機関決定される。なお、これらのプロセスは資金調達の手法に関わらず、同様の手続きとなっている。

JCR はこれらがプロジェクトの選定プロセスとして妥当であると評価している。

本投資法人はサステナビリティファイナンスに関する目標、選定基準およびプロセスについて、債券発行時もしくは借入実行時にプレスリリース、訂正発行登録書、追補書類等での開示を予定しており、投資家等に対する透明性は確保されていると考えられる。

2. 資金管理の妥当性および透明性

(1) 評価の視点

調達資金の管理方法は、発行体によって多種多様であることが通常想定されるが、サステナビリティファイナンスにより調達された資金が、確実にグリーンプロジェクトおよびソーシャルプロジェクトのそれぞれに充当されること、また、その充当状況が容易に追跡管理できるような仕組みと内部体制が整備されているか否かを確認する。

また、サステナビリティファイナンスにより調達した資金が、早期に各適格プロジェクトに充当される予定となっているか、また、未充当資金の管理・運用方法の評価についても重視している。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

<資金管理にかかる本フレームワーク(抜粋)>

(1) 調達資金の充当計画および充当方法

- ・各ファイナンスにおける調達計画に合わせ、充当計画を立案。
- ・資金調達実施後、ただちに投資法人の口座から上記資金使途に合致する資金へ充当を実施。

(2) 調達資金の追跡管理の方法

- ・原則、資金調達を行った翌日までに資金充当を行う。
- ・例外として、投資法人債のように、資金調達の実施日と返済予定日がずれる場合は許容するが、極力、期間の短縮を図ることとする。
- ・その場合、調達資金は対象プロジェクトの支払いに充当されるよう、追跡管理を実施。
- ・調達資金が対象プロジェクトへ充当されるまでの間は、調達資金は現金または現金同等物（譲渡性預金等）で管理。
- ・グリーンファイナンスにて調達した資金も同様に追跡管理を実施。

(3) 資金使途対象プロジェクトの売却等が発生した場合の対処方法

- ・原則、売却等が想定されないプロジェクトを資金使途対象とする。
- ・万が一、調達した資金が充当された上記プロジェクトの適格資産が売却される場合または適格クライテリアを充足しなくなった場合においても、本資金管理において、当該サステナビリティボンドまたはサステナビリティローンで調達した資金が下記算定ロジックによるサステナビリティファイナンスの調達上限内に留まり、かつ当該グリーンボンドまたはグリーンローンで調達した資金が下記算定ロジックによるグリーンファイナンスの調達上限内に留まるのであれば、サステナビリティファイナンスおよびグリーンファイナンスとして存続するものとし、サステナビリティローンの返済日（もしくはサステナビリティボンドの償還日）およびグリーンローンの返済日（もしくはグリーンボンドの償還日）が到来するまでの間、定期的に管理を行う。

<本フレームワークに対する JCR の評価>

サステナビリティファイナンスに関する資金管理は、本資産運用会社の財務企画部にて行われる。具体的には、サステナビリティファイナンスによって調達した資金の充当状況等の追跡管理および上記フレームワーク記載のサステナビリティファイナンス調達上限の管理を、確認シートを用いて行う。取引に関する帳票等の文書はサステナビリティファイナンスの償還ないし返済まで適切に保

管されることとなっている。資金管理については内部監査が実施される予定であり、十分な内部統制が図られている。

本フレームワークでは、サステナビリティファイナンスまたはグリーンファイナンスによって調達された資金は個別のプロジェクトに全額紐付けられる。一方で、サステナビリティファイナンスまたはグリーンファイナンスが償還ないし返済されるまでの間の残高管理は、ポートフォリオ管理によって行われる。具体的には、サステナビリティファイナンスについては、調達上限（サステナビリティ適格クライテリア 1 およびサステナビリティ適格クライテリア 2 を満たす資産総額×総資産 LTV）がサステナビリティファイナンス調達額を下回らないよう管理をし、グリーンファイナンスについても、調達上限がグリーンファイナンス調達額を下回らないよう管理をする。調達上限額を下回る場合は、対象となるグリーンファイナンスもしくはサステナビリティファイナンスの早期償還/返済を行うか、調達上限額の増加に資する新規資産の取得を行う予定としている。本フレームワークでは原則として、グリーンファイナンスからサステナビリティファイナンス、またはサステナビリティファイナンスからグリーンファイナンスへの借り換えは行わないこととしている。

サステナビリティファイナンスによって調達された資金は、調達後すみやかに資金使途の対象に充当されるが、調達までの間は、現金または現金同等物により管理される。サステナビリティファイナンスの残存期間中はポートフォリオ管理が採用されるため、未充当資金は発生しないこととなる。

以上より、JCR では本投資法人の資金管理の妥当性および透明性は高いと評価している。

3. レポートティング

(1) 評価の視点

本項では、サステナビリティファイナンス調達前後の投資家等への開示体制が詳細かつ実効性のある形で計画されているか否かを、サステナビリティファイナンス調達時点において評価する。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

<レポートティングにかかる本フレームワーク(抜粋)>

(1) 資金の充当状況に関する開示方法および開示頻度

- ・原則、翌日までに調達資金を充当する為、開示は不要とする。
- ・但し、未充当期間が長期化する場合や過去の資金充当実績については、年に一度、貸付人（もしくは投資家）に対し開示。

(2) インパクト・レポートティングの開示方法および開示頻度

- ・サステナビリティローンの返済日（もしくはサステナビリティボンドの償還日）が到来するまでの間は、最低でも年に一度は貸付人（もしくは投資家）に対し開示。
- ・グリーンファイナンスの開示については、サステナビリティファイナンスに係る開示をもって兼ねるものとする。

(3) インパクト・レポートティングにおける KPI

上記開示方法および開示頻度に基づき、以下の指標を開示。

①第三者認証機関の認証物件一覧

②下記項目の消費量等

項目		単位	直近年度
エネルギー	電気	消費量	
		原単位	
	ガス	消費量	
		原単位	
温室効果ガス		消費量	
		原単位	

③グリーン適格クライテリア 2 にて選定した工事に関する内容及び想定される削減率（グリーンファイナンス調達金額のうち、適格クライテリア 2 を含む場合）

④サステナビリティ適格クライテリア 2 において、当初資金使途物件が該当するソーシャルプロジェクト

⑤ファイナンス対象物件における総従業員数（サステナビリティ適格クライテリア 2 のうち、① (a) に該当する場合）

⑥ファイナンス対象物件のうち、地域自治体と防災協定を結んでいる施設の割合（サステナビリティ適格クライテリア 2 のうち、② (b) に該当する場合）

⑦ファイナンス対象物件のうち、保育施設や医療、公共機能を備えたテナントの総数（サステナビリティ適格クライテリア 2 のうち、② (c) (d) に該当する場合）

⑧ファイナンス対象物件のうち、バリアフリー、ジェンダーフリーに対応している施設の割合（サステナビリティ適格クライテリア 2 のうち、② (e) に該当する場合）

＜本フレームワークに対する JCR の評価＞

a. 資金の充当状況にかかるレポートニング

本投資法人では、サステナビリティファイナンスによる調達資金の充当状況およびサステナビリティファイナンスの残高、適格クライテリア合計、サステナビリティファイナンス調達上限について年に一度ウェブサイトで開示する予定である。物件の売却によって未充当資金が発生するなど、グリーン適格資産に変動が生じた場合も同様にその内容および未充当資金の運用方法を開示する予定である。また、未充当期間が長期化する場合は必要に応じて資金の充当状況を開示する予定としている。JCR では、資金の充当状況にかかるレポートニングは適切であると評価している。

b. 環境改善効果および社会的便益にかかるレポートニング

本投資法人では、年に一度本投資法人のウェブサイト上で環境改善効果および社会的便益に関するレポートニングを開示する。

環境改善効果にかかるレポートニングとして、グリーン適格資産の物件数および取得した各認証における評価、保有物件全体のエネルギー使用量、温室効果ガス排出量を年に一度ウェブサイト等で開示することを予定している。資金使途の対象となる物件の社会的便益については、以下の情報を開示する予定である。

	サステナビリティ 適格クライテリア 2.①.(a) [雇用創出] に関連した指標	サステナビリティ 適格クライテリア 2.②.(b) [防災]に関 連した指標	サステナビリティ 適格クライテリア 2.②.(c),(d) [地域の 生活インフラ]に関 連した指標	サステナビリティ適 格クライテリア 2. ②.(e) [バリアフリ ー]に関連した指標
アウト プット	・ 地域への雇用機 会提供	・ イオンリート保有 物件における地域の 防災機能（自治体と の防災協定締結等）	・ ファイナンス対象 物件における郵便局 等の公共施設、保育 施設、医療関連テナ ントの提供	・ バリアフリー施設 の提供（スロープ、 誰でもトイレ等）
アウトカム	・ ファイナンス対 象物件における総 従業員数	・ ファイナンス対象 物件のうち、自治体 との防災協定を締結 している施設の割合	・ ファイナンス対象 物件のうち、公共施 設、保育園、医療施 設のテナント数	・ ファイナンス対象 物件のうち、バリア フリーな設備のある 施設の割合 ・ ファイナンス対象 物件のうち、ジェン ダーフリーな設備の ある施設の割合
インパクト	・ 地域経済への貢 献 ・ 持続可能な街づ くりへの貢献	・ 安心して住み続け ることのできる街づ くりへの貢献	・ 包摂的な地域コミ ュニティの実現 ・ 持続可能な街づ くりへの貢献	・ 包摂的な地域コミ ュニティの実現 ・ 持続可能な街づ くりへの貢献

JCR は、これらの開示項目および開示頻度は適切であると評価している。

4. 組織のサステナビリティに対する取り組み

(1) 評価の視点

本項では、発行体の経営陣がサステナビリティに係る課題について、経営の優先度の高い重要課題と位置づけているか、環境・社会等を含むサステナビリティに係る分野を専門的に扱う部署の設置または外部機関との連携によって、サステナビリティファイナンス発行方針・プロセス、プロジェクトの選定基準などが明確に位置づけられているか、等を評価する。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

本投資法人はスポンサーであるイオングループが開発・運営する地域に根付いた大規模商業施設を中心としたポートフォリオを構築している。また、本投資法人はイオングループと互いに好循環に至る良好な関係（ウィンーウィン（WIN—WIN）の関係）を築き、投資主価値を最大化することを目指した運用を行っており、ESG に関しては、親会社であるイオンの方針に則して取り組んでいる。

a. イオンのサステナビリティに対する取り組み

イオンは、「お客さまを原点に平和を追求し、人間を尊重し、地域社会に貢献する」という基本理念のもと、「持続可能な社会の実現」と「グループの成長」の両立を目指している。事業規模の拡大にともない、環境・社会への影響度が高まりつつある中、グループ全体でより積極的にサステナビリティ活動を推進し、「グループの成長」と「社会の発展」を両立させる「サステナブル経営」を実現していくために、イオンは 2011 年 3 月、イオングループにとってのマテリアリティをまとめた「イオンサステナビリティ基本方針」を策定・発表している（2018 年 9 月に最終改定）。

イオンサステナビリティ基本方針

〈環境面での重点課題〉

- 1) 脱炭素社会の実現
- 2) 生物多様性の保全
- 3) 資源循環の促進

〈社会面での重点課題〉

- 1) 社会の期待に応える商品・店舗づくり
- 2) 人権を尊重した事業活動の実践
- 3) コミュニティとの協働

環境面においては 1) 脱炭素社会の実現に関して、環境面の重点課題への 3 つの挑戦として、「イオン 脱炭素ビジョン 2050」「イオン持続可能な調達方針・2020 年目標」「イオングループ食品廃棄物削減目標(2025 年)」を中長期的な目標として定めている。この中で、「イオン 脱炭素ビジョン 2050」は、2050 年までに店舗で排出する総量でゼロにすることを指すとともに、「店舗」「商品・物流」「お客さまとともに」の 3 つの視点で、温室効果ガス排出削減に取り組み、脱炭素化の実現に貢献することを目的とするものである。また、イオン藤井寺 SC およびイオンタウン湘南で PPA¹⁴モデルを導入したり、卒 FIT 後の太陽光発電設備を保有する顧客から電力を買い取る新サービスを提供するなどして、再エネを利用した新しい取り組みを推進している。

社会面においては、1) にあるように、イオングループは、大型ショッピングセンターを全国各地で展開しており、社会の期待に応える商品の供給や店舗づくりだけではなく、有事の際には地域の災害支援拠点として機能を果たすことを小売業の使命として考えている。大地震や大規模水害の発生時には、各自自治体と連携し、店舗を避難場所として開放することのみならず、自治体か

¹⁴ Power Purchase Agreement：事業者が電力需要家の敷地に太陽光発電システムを設置し、そこで発電した電力を需要家に販売する事業モデル。

らの緊急支援物資要請に応じた生活必需品の調達・供給、電力・自衛隊などの災害復旧部隊の拠点の提供を行い、災害の復旧に貢献している。また、BCM（事業継続マネジメント）により、災害の発生に備えた対応を確立している。

また、2020年4月の緊急事態宣言後には、きめ細かい感染症対策のもとで生活必需品を販売する店舗としての「イオン」「イオンスタイル」を通常通り営業し、地域住民の生活のインフラの一部としての役割を果たしている。

以上より、イオンは環境・社会面における課題解決を目指しながら生活インフラとしての役割を果たすべく、取り組みを推進している。

b. イオンリート投資法人のサステナビリティに対する取り組み

本投資法人は、持続可能な社会の発展に向けたイオングループ全体の方針である「イオン サステナビリティ基本方針」のもと、重点課題の設定および各課題への対応を行い、サステナブル経営を推進している。本投資法人の資産運用会社であるイオン・リートマネジメントは、業務全般におけるESGへの配慮と、そのためのステークホルダーとの協働が重要であるとの考えに基づき、「生活インフラ資産」としての保有物件の維持・管理に努めている。

本資産運用会社はイオングループとしての具体的な活動として、イオンモールやイオンリテールをはじめとするテナントとサステナビリティに関するディスカッションや、省エネルギーに関する共同での取り組みなどを行っている。災害が発生した場合も、イオンおよび本資産運用会社を含めたグループ会社により開催される緊急対策会議により決定された対応方針に即して、物件の適切な維持および地域住民の救済に貢献しうる取り組みを進めることとしている。

本資産運用会社においては、サステナビリティに関する方針や目標を実現するための具体的な施策についての審議を行うサステナビリティ推進部会が設置されており、最終決定権限者である部会長（代表取締役社長）を中心として省エネルギーなどの当年度の目標達成状況と施策の実施状況および次年度の目標と施策の内容などについて検討を行っている。サステナビリティ推進部会の構成員は部会長である代表取締役社長から役職者、担当者に至るまで幅広く、本投資法人が組織全体でサステナビリティに取り組む体制が整備されている。

本投資法人においては本資産運用会社のサステナビリティ推進部会が専門部署としてプロジェクトの選定基準の決定に明確に関与している。また、外部の専門家・コンサルタントからESGにかかる取り組みに関するアドバイスを受けており、社外の専門知識を積極的に活用している。

以上より、JCRでは、イオンおよび本投資法人の経営陣が環境問題および社会問題を経営の優先度の高い重要課題と位置づけているほか、専門的知見を有する部署がサステナビリティファイナンスの調達方針・プロセス、プロジェクトの選定に組織として明確に関与していると評価している。

■評価結果

本フレームワークについて、JCR サステナビリティファイナンス評価手法に基づき、「グリーン性・ソーシャル評価（資金使途）」を“gs1(F)”、「管理・運営・透明性評価」を“m1(F)”とした。この結果、「JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価」を“SU 1(F)”とした。本フレームワークは、「グリーンボンド原則」、「ソーシャルボンド原則」、「サステナビリティボンド・ガイドライン」、「グリーンローン原則」、「グリーンボンドガイドライン」および「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン」において求められる項目について基準を満たしていると考えられる。

【JCR サステナビリティファイナンス評価マトリックス】

		管理・運営・透明性評価				
		m1(F)	m2(F)	m3(F)	m4(F)	m5(F)
グリーン性・ ソーシャル性 評価	gs1(F)	SU 1(F)	SU 2(F)	SU 3(F)	SU 4(F)	SU 5(F)
	gs2(F)	SU 2(F)	SU 2(F)	SU 3(F)	SU 4(F)	SU 5(F)
	gs3(F)	SU 3(F)	SU 3(F)	SU 4(F)	SU 5(F)	評価対象外
	gs4(F)	SU 4(F)	SU 4(F)	SU 5(F)	評価対象外	評価対象外
	gs5(F)	SU 5(F)	SU 5(F)	評価対象外	評価対象外	評価対象外

■評価対象

発行体/借入人：イオンリート投資法人（証券コード：3292）

【新規】

対象	評価
サステナビリティファイナンス・フレームワーク	JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価 ： SU1 (F) グリーン性・ソーシャル性評価 ： gs1 (F) 管理・運営・透明性評価 ： m1 (F)

（担当） 菊池 理恵子・垣内 洋椰

本件サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価に関する重要な説明

1. JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が付与し提供する JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価は、評価対象であるサステナビリティファイナンスの発行により調達される資金が JCR の定義するグリーンプロジェクトおよびソーシャルプロジェクトに充当される程度ならびに当該サステナビリティファイナンスの資金使途等にかかる管理、運営および透明性確保の取り組みの程度に関する、JCR の現時点での総合的な意見の表明であり、当該サステナビリティファイナンスで調達される資金の充当ならびに資金使途等にかかる管理、運営および透明性確保の取り組みの程度を完全に表示しているものではありません。

JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価は、サステナビリティファイナンスの調達計画時点または実行時点における資金の充当等の計画または状況を評価するものであり、将来における資金の充当等の状況を保証するものではありません。また、JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価は、サステナビリティファイナンスが環境、社会的課題に及ぼす効果を証明するものではなく、環境、社会的課題に及ぼす効果について責任を負うものではありません。サステナビリティファイナンスの発行により調達される資金が環境、社会的課題に及ぼす効果について、JCR は発行体または発行体の依頼する第三者によって定量的・定性的に測定されていることを確認しますが、原則としてこれを直接測定することはありません。

2. 本評価を実施するうえで使用した手法

本評価を実施するうえで使用した手法は、JCR のホームページ（<https://www.jcr.co.jp/>）の「サステナブルファイナンス・ESG」に、「JCR サステナビリティファイナンス評価手法」として掲載しています。

3. 信用格付業にかかる行為との関係

JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価を付与し提供する行為は、JCR が関連業務として行うものであり、信用格付業にかかる行為とは異なります。

4. 信用格付との関係

本件評価は信用格付とは異なり、また、あらかじめ定められた信用格付を提供し、または閲覧に供することを約束するものではありません。

5. JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価上の第三者性

本評価対象者と JCR の間に、利益相反を生じさせる可能性のある資本関係、人的関係等はありません。

■留意事項

本文書に記載された情報は、JCR が、発行体および正確で信頼すべき情報源から入手したものです。ただし、当該情報には、人為的、機械的、またはその他の事由による誤りが存在する可能性があります。したがって、JCR は、明示的であると黙示的であるとを問わず、当該情報の正確性、結果、的確性、適時性、完全性、市場性、特定の目的への適合性について、一切表明保証するものではなく、また、JCR は、当該情報の誤り、遺漏、または当該情報を使用した結果について、一切責任を負いません。JCR は、いかなる状況においても、当該情報のあらゆる使用から生じうる、機会損失、金銭的損失を含むあらゆる種類の、特別損害、間接損害、付随的損害、派生的損害について、契約責任、不法行為責任、無過失責任その他責任原因のいかなるものを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であるとを問わず、一切責任を負いません。JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価は、評価の対象であるサステナビリティファイナンス・フレームワークの下起債される個別債券にかかる各種のリスク（信用リスク、価格変動リスク、市場流動性リスク、価格変動リスク等）について、何ら意見を表明するものではありません。また、JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価は JCR の現時点での総合的な意見の表明であって、事実の表明ではなく、リスクの判断や個別の債券、コマーシャル・ペーパー等の購入、売却、保有の意思決定に関して何らの推奨をするものでもありません。JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、または撤回されることがあります。JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価のデータを含め、本文書に係る一切の権利は、JCR が保有しています。JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価のデータを含め、本文書の一部または全部を問わず、JCR に無断で複製、翻案、改変等を行うことは禁じられています。

■用語解説

JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価：サステナビリティファイナンスにより調達される資金が JCR の定義するグリーンプロジェクトまたはソーシャルプロジェクトに充当される程度ならびに当該サステナビリティファイナンスの資金使途等にかかる管理、運営および透明性確保の取り組みの程度を評価したものです。評価は5段階で、上位のものから順に、SU1(F)、SU2(F)、SU3(F)、SU4(F)、SU5(F)の評価記号を用いて表示されます。

■サステナブルファイナンスの外部評価者としての登録状況等

- ・ 環境省 グリーンボンド外部レビュー者登録
- ・ ICMA (国際資本市場協会)に外部評価者としてオブザーバー登録
- ・ UNEP FI ポジティブインパクト金融原則 作業部会メンバー
- ・ Climate Bonds Initiative Approved Verifier (気候変動イニシアティブ認定検証機関)

■その他、信用格付業者としての登録状況等

- ・ 信用格付業者 金融庁長官（格付）第1号
- ・ EU Certified Credit Rating Agency
- ・ NRSRO：JCR は、米国証券取引委員会の定める NRSRO (Nationally Recognized Statistical Rating Organization) の5つの信用格付クラスのうち、以下の4クラスに登録しています。(1)金融機関、ブローカー・ディーラー、(2)保険会社、(3)一般事業法人、(4)政府・地方自治体。米国証券取引委員会規則17g-7(a)項に基づく開示の対象となる場合、当該開示は JCR のホームページ（<https://www.jcr.co.jp/en/>）に掲載されるニュースリリースに添付しています。

■本件に関するお問い合わせ先

情報サービス部 TEL：03-3544-7013 FAX：03-3544-7026

株式会社 日本格付研究所

Japan Credit Rating Agency, Ltd.

信用格付業者 金融庁長官（格付）第1号

〒104-0061 東京都中央区銀座 5-15-8 時事通信ビル