

—————JCR グリーンローン評価 by Japan Credit Rating Agency, Ltd.—————

株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおりグリーンローン予備評価の結果を公表します。

## イオンリート投資法人 長期借入金 に対して予備評価 Green 1 を付与

評価対象 : イオンリート投資法人 長期借入金  
分類 : 長期借入金  
貸付人 : 三井住友信託銀行の合同金銭信託  
実行額 : 33 億円  
利率 : 3ヶ月円 Tibor + 0.22%  
借入実行日 : 2019年10月21日  
返済期限 : 2022年10月20日  
返済方法 : 満期一括返済  
資金使途 : 保有資産の取得資金のリファイナンス

### <グリーンローン予備評価結果>

総合評価	Green 1
グリーン性評価（資金使途）	g1
管理・運営・透明性評価	m1

## 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40物件（国内38物件、海外2物件）で構成され、3,624億円（取得価格ベース）の資産規模となっている。

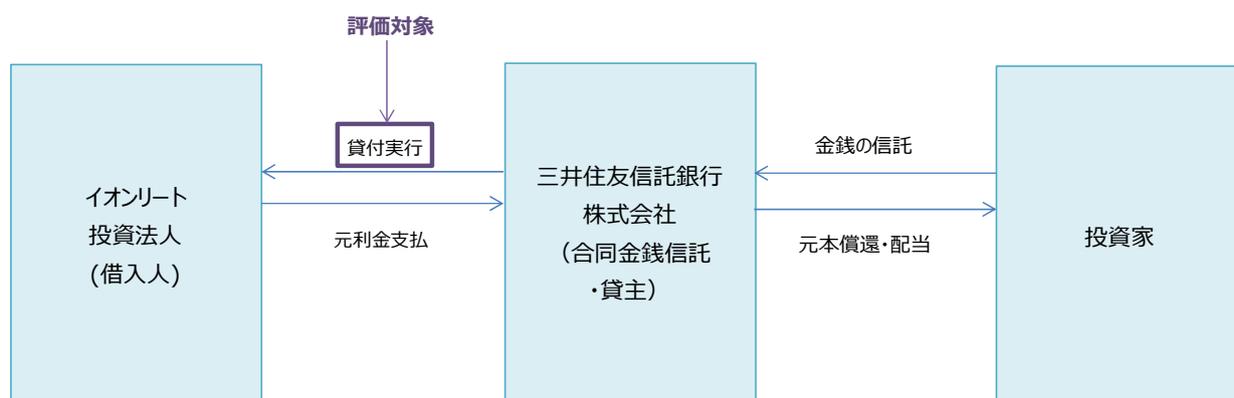
本投資法人は商業施設等への投資を通じた人々の豊かな生活の実現と地域社会への貢献を理念としている。本投資法人は商業施設等を暮らしに欠かせない「地域社会の生活インフラ資産」として主な投資対

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、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、SMTB の信託勘定（合同金銭信託）からイオンリート投資法人が借り入れる長期借入金（本借入金）である。

〈スキーム図〉



SMTB は、投資家から金銭の信託（または ABL による借入）を受け、その資金をイオンリート投資法人に対して貸し付ける。イオンリート投資法人が SMTB に支払う元利金は、収益配当および元本償還原資として投資家に支払われる仕組みとなっている。

本借入金は、本投資法人が取得した既存の商業施設の取得資金のリファイナンスとして用いられる。本資産運用会社では、本投資法人のグリーンファイナンス・フレームワークにおける「適格クライテリア」の定義を、DBJ Green Building 認証 3 つ星以上、CASBEE 不動産評価認証 B+ランク以上、BELS 評価 3 つ星以上等のいずれかを取得済みまたは取得見込みである物件と定めている。また、今般資金使途の対象としている「イオンモール鹿児島」および「イオンモール甲府昭和」はいずれも CASBEE 不動産で S ランクを取得していることから、本投資法人が定める適格クライテリアを満たしている。JCR では両物件について環境性能について確認作業を行ったところ、高い環境改善効果を有していることを確認した。

資金使途の対象となるプロジェクトは経営陣による承認により選定され、適切な体制が構築されること、本借入金の借入時から返済時まで明確な規則のもとで資金管理が行われることから、JCR は本投資法人の管理運営体制が確立されており、透明性が高いと評価している。

この結果、本借入金について JCR グリーンファイナンス評価手法に基づき、「グリーン性評価（資金使途）」の予備評価を“g1”、「管理・運営・透明性評価」の予備評価を“m1”とした。この結果、「JCR グリーンローン予備評価」を“Green 1”とした。評価結果については次章で詳述する。

本借入金は、グリーンローン原則<sup>1</sup>及び環境省によるグリーンボンドガイドライン<sup>2</sup>において求められる項目について基準を満たしている。

<sup>1</sup> LMA (Loan Market Association), APLMA (Asian Market Loan Association) Green Loan Principle 2018  
<https://www.lma.eu.com/>

<sup>2</sup> 環境省 グリーンボンドガイドライン 2017 年版 [http://greenbondplatform.env.go.jp/pdf/greenbond\\_guideline2017.pdf](http://greenbondplatform.env.go.jp/pdf/greenbond_guideline2017.pdf)

## 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：グリーン性評価

JCRは評価対象について、以下に詳述する現状及びそれに対するJCRの評価を踏まえ、本借入金の資金使途の100%がグリーンプロジェクトであると評価し、評価フェーズ1:グリーン性評価は、最上位である『g1』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グリーンプロジェクトに充当されているかを確認する。次に、資金使途にネガティブな環境への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又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かについて確認する。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

##### 資金使途の概要

##### a. プロジェクトの環境改善効果について

- i. 資金使途の100%が既存の「グリーン適格資産」の取得資金のリファイナンスであり、環境改善効果が高い。

<イオンリート投資法人のグリーンファイナンス・フレームワーク（抜粋）>

グリーンbondまたはグリーンローン（以下、「グリーンbond等」）で調達された資金は、以下の適格クライテリアを満たすグリーンビルディングの取得資金、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。

##### ・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 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

##### ・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）。

本借入金の資金使途は、上記のグリーンファイナンス・フレームワークに定める既存のグリーン適格資産の取得資金のリファイナンスである。グリーン適格資産の適格クライテリアにおいて、一定水準以上の第三者環境認証を取得、維持している物件もしくは今後取得予定の物件であることを要件としている。

本借入金により調達した資金は、以下に示す「イオンモール鹿児島」および「イオンモール甲府昭和」の取得資金のリファイナンスに充当される。JCRでは当該2物件について、CASBEE-不動産認証のSランクを取得していることを確認している。

なお、JCRはイオンリート投資法人のグリーンファイナンス・フレームワークに対して、「Green 1(F)」を付与している。

<保有物件1>

物件名称	イオンモール鹿児島
所在地	鹿児島県鹿児島市東開町字東開7番地1
主要用途	商業施設（リージョナル型ショッピングセンター）
敷地面積	109,318.52 m <sup>2</sup>
延床面積	132,291.35 m <sup>2</sup>
階数	地上5階建
建築時期	2007年9月 2013年11月増築
環境認証	CASBEE-不動産 Sランク（2018年）
特徴・環境性能	<ul style="list-style-type: none"> <li>人口約60万人を誇る鹿児島市に所在する域内最大規模のショッピングモールであり、店舗数は200店舗、駐車場台数4,000台を有する広域型商業施設。</li> <li>JR「鹿児島中央」駅から約8km南の臨海エリアに位置し、近隣に鹿児島市を縦貫する基幹道路である国道が併走しており、高い交通利便性を有する。</li> <li>テナントと共同で省エネルギーへ取り組んでいること、多様な植物を導入することによって生物多様性保全に取り組んでいることおよび自然採光率の高さなどが評価されて、CASBEE-不動産のSランクを取得した。</li> </ul>

<保有物件2>

物件名称	イオンモール甲府昭和
所在地	山梨県中巨摩郡昭和町飯喰水上434番地3
主要用途	商業施設（リージョナル型ショッピングセンター）
敷地面積	119,064.22 m <sup>2</sup>
延床面積	99,680.71 m <sup>2</sup>
階数	地上4階建
建築時期	2011年3月 2017年11月増築
環境認証	CASBEE-不動産 Sランク（2019年）
特徴・環境性能	<ul style="list-style-type: none"> <li>甲府商圈をカバーする、エリア唯一の本格的モール型ショッピングセンターであり、「イオンスタイル甲府昭和」を中心に約180店舗の専門店から構成されている。2017年には増床を伴うリニューアルが行われている。</li> <li>2km圏内に中央自動車道甲府昭和ICや甲府バイパスなどの幹線道路が所在、4方位のアプローチ道路に囲まれており、アクセシビリティは良好。</li> <li>テナントと共同で省エネルギーへ取り組んでいること、非構造材料に多くのリサイクル資材を導入していることおよびハイサイドライトが設置されていることなどが評価されて、CASBEE-不動産のSランクを取得した。</li> </ul>

資金使途の対象となる施設はいずれも、CASBEE で最高ランクである S ランクを取得しており、イオンリート投資法人のグリーンファイナンス・フレームに定める「適格クライテリア」を満たしていることを確認した。

これより、JCR では本借入金の資金使途について、いずれも高い環境改善効果を有すると判断している。

- ii. 資金使途は、グリーンローン原則または環境省のグリーンボンドガイドラインに定義されているグリーンプロジェクトのうち、「地域、国又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」、「省エネルギー」に該当する。

## b. 環境に対する負の影響について

本資産運用会社は、資金使途の対象となる物件の取得時に、エンジニアリング・レポートの取得や専門部署によるオンサイト・デューデリジェンスを実施することで、環境に対する負の影響についての確認を行っている。これより JCR は、本借入金の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に対する負の影響は適切に回避されていることを確認した。

## c. SDGs との整合性について

本プロジェクトは省エネルギー及び地域・国又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分類される事業であり、ICMA の SDGs マッピングを参考にしつつ、JCR では、以下の SDGs の目標及びターゲットに貢献すると評価した。



### 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及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 11：住み続けられる街づくりを

**ターゲット 11.6.** 2030 年までに、大気の質及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。

(参考) 各グリーンビルディングの認証制度について

#### ①DBJ Green Building 認証

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。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。

## ②CASBEE（建築環境総合性能評価システム）

建築環境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。評価ツールには、CASBEE-建築、CASBEE-街区などのほか、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-不動産がある。

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なども必要であり、総合的な建物の品質の高さが求められる。

## ③BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)

BELSは、建築物省エネルギー性能表示制度のことで、新築・既存の建築物において、省エネ性能を第三者評価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によって星の数が1つから5つにランク分けされるが、当該ランク分けはBEI（Building Energy Index）によって行われる。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。

## ④LEED（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）

非営利団体である米国グリーンビルディング協会（USGBC）によって開発及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。2019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（建築設計及び建設）、ID+C（インテリア設計及び建設）、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)となっている。

## 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及びそれに対する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、調達資金の充度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』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及び透明性

#### (1) 評価の視点

本項では、グリーンローンを通じて実現しようとする目標、グリーンプロジェクトの選定基準とそのプロセスの妥当性及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

本投資法人は、グリーンファイナンスを実行する目標として、グリーンファイナンス・フレームワークに以下のように記載している。

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・グリーンボンド市場を含むグリーンファイナンスの発展につなげるべく、この度、グリーンファイナンス・フレームワークを策定します。

##### サステナビリティに関する方針（一部抜粋）

- ・ 私たちは、低炭素社会の実現のため、運用の対象資産である商業施設等におけるエネルギー効率の継続的な改善、ならびに再生可能エネルギーの活用により、温室効果ガスの排出削減に取り組みます。
- ・ 私たちは、生態系の保全を考慮し、運用の対象資産である商業施設等における植樹活動など不動産の運用を通じた自然との共生を推進します。
- ・ 私たちは、持続可能な資源利用のために、運用の対象資産である商業施設等における節水と、資源のリデュース・リユース・リサイクル（3R）を推進することで、省資源、資源循環に取り組みます。
- ・ 私たちは、環境に関わる法規制等を遵守し、環境汚染の予防に努めます。

（出所：イオンリート投資法人 ウェブサイト）

本借入金の資金使途は、「イオンモール鹿児島」および「イオンモール甲府昭和」の取得資金のリファイナンスのために充当される予定であり、サステナビリティに関する方針における下線部の取り組みに資するものとなる。これより、JCRは本借入金を借り入れることが、本フレームワークの目標と整合的であることを確認した。

## b. 選定基準

グリーンファイナンス・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。

グリーンファイナンスの調達資金の用途となる物件は、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 はこれらのグリーン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

本借入金の資金使用の対象を「イオンモール鹿児島」および「イオンモール甲府昭和」とすることは、本資産運用会社の財務企画部によって起案され、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。これより、本借入金にかかるプロセスは経営陣が適切に関与しており、適切であると評価している。

なお、本投資法人はグリーン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、本評価レポートにて開示することを予定しており、貸付人に対する透明性は確保されていると考えられる。

## 2. 資金管理の妥当性及び透明性

### (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、グリーンローンにより調達された資金が、確実にグリーンプロジェクトに充当されること、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、グリーンローンにより調達した資金が、早期にグリーン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

本借入金の実行代わり金は、本レポートのフェーズ 1 に記載している 2 件の商業施設の取得資金のリファイナンスに全額充当される予定であり、これ以外の目的に充当される予定はない。

本借入金にかかる資金管理は、本資産運用会社の財務企画部、送金指示に関しては経理部により事務受託者である信託銀行に対して行われる。財務企画部では、グリーン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グリーンファイナンス調達上限の管理を、確認シートを用いてグリーンファイナンスに関する計数管理を行う予定となっている。取引に関する帳票等の文書は本借入金の返済まで適切に保管されることとなっている。また、資金管理にかかるこれらの事務に関してはコンプライアンス部による監査の対象となっており、十分な内部統制が図られている。

なお、本借入金を含めたグリーンファイナンスがすべて償還されるまでの間、グリーンファイナンスの未償還残高がグリーンファイナンス調達上限（適格クライテリア 1 および適格クライテリア 2 を満たす資産総額に総資産 LTV を乗じて算出された金額）を超過しないように管理されることとなっている。

JCR では、上記より本投資法人における資金管理体制は妥当であり、透明性も高いと評価している。

### 3. レポーティング体制

#### (1) 評価の視点

本項では、グリーンローン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、グリーンローン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

##### a. 資金の充当状況に係るレポーティング

前項で記載した通り、本借入金により調達した資金は、翌日までに「イオンモール鹿児島」および「イオンモール甲府昭和」の取得資金にかかるリファイナンスに全額充当される。このため、未充当資金に係る期中のレポーティングは現在のところ想定されず、資金の充当状況に関して本投資法人のウェブサイト上で開示が行われる予定である。なお、本借入金の資金使途の対象が売却などにより資金使途の対象でなくなった場合など大きな状況の変化が発生した場合にも、本投資法人のウェブサイト上で開示を行う予定であることを、グリーンファイナンス・フレームワークおよび本資産運用会社へのヒアリングにより確認している。

これより JCR は、資金の充当状況に関するレポーティングは適切であると評価している。

##### b. 環境改善効果に係るレポーティング

本投資法人はグリーンファイナンス・フレームワークにおいて、環境改善効果にかかるレポーティング項目として、年に一度以下の指標を本投資法人のウェブサイト上で開示することを予定している。

- ▶ 第三者認証機関の認証物件一覧
- ▶ エネルギー（電気・ガス）にかかる消費量および原単位
- ▶ 温室効果ガスの消費量および原単位
- ▶ 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）

上記より、開示項目および開示頻度は ICMA が定めるグリーンビルディングに関するインパクト・レポーティング基準にてらし、適切であると評価している。

## 4. 組織の環境への取り組み

### (1) 評価の視点

本項では、借入人の経営陣が環境問題について、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、グリーンローン調達方針・プロセス、グリーン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、CSR 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. イオンの環境に対する取り組み

本投資法人の属しているイオンは、1980 年代後半から CSR 活動を組織的に取り組むための体制づくりを進めてきている。1989 年、「イオングループ 1%クラブ（現（公財）イオンワンパーセントクラブ）」の発足を皮切りに、「地球にやさしいジャスコ委員会」「（財）イオングループ環境財団（現（公財）イオン環境財団）」の設立を通して、環境問題および社会問題に対して取り組んできた。イオン環境財団は 1990 年に設立されてから昨年までの 28 年間で、「生物多様性の保全と持続可能な利用」のため累計 2,948 団体、総額約 27 億円の助成金を拠出している。

2018 年 9 月、イオンは「イオン サステナビリティ基本方針」を改訂し、それに伴い、サステナブル経営をさらに前進させるために、2014 年に設定した「ビッグチャレンジ 2020」を見直した。特に、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。

#### イオンサステナビリティ基本方針

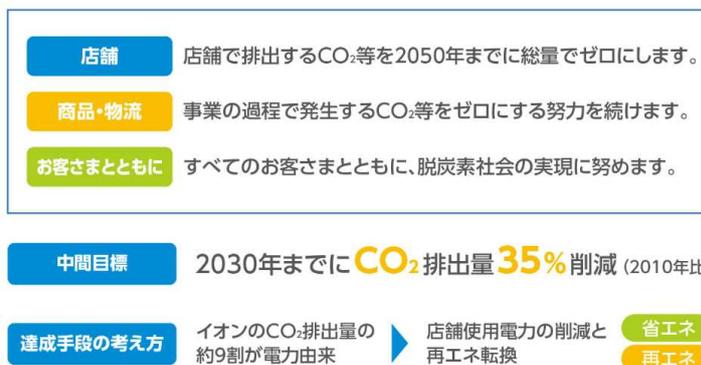
##### <環境面での重点課題>

- 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

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目指すとともに、「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。2012 年から行っているエネルギー使用量および CO<sub>2</sub> 排出量の削減への取り組みである「イオンの eco プロジェクト」に続く活動となっており、より強いコミットメントを達成するために、イオングループの活動に関し、全方位的に具体的な計画が立てられており、強い意識を持ち環境問題へ対応していることがわかる。



(出所：イオン株式会社 ウェブサイト)

また、イオンは2018年3月より国際的なイニシアティブであるRE100 (Renewable Energy 100、国際環境NGOのThe Climate Groupが2014年に開始したイニシアティブで、世界全体で191社が加盟(2019年8月20日時点))に日本の大手小売業として初めて参加しており、「100%再生エネルギーでの事業運営」を目標に掲げ取り組みをより強化している。

## b. イオンリート投資法人の環境に対する取り組み

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、「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。本投資法人は、「サステナビリティに関する方針」を実践するため、「省エネルギーポリシー」「温室効果ガス排出削減ポリシー」を策定し、本投資法人が保有する不動産ポートフォリオのエネルギー効率の向上を図り、エネルギー消費量およびCO<sub>2</sub>排出量の継続的削減に努めている。

本投資法人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。また、それらの取り組みはグリーンビルディングに関する各種の第三者認証を通じて評価・検証されており、一部の物件においてCASBEE-不動産評価で最高位のSランクを取得するなど、高い評価を得ている。

本投資法人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、ならびに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環境問題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、本資産運用会社の資産管理部が専門部署としてCASBEE認証等の第三者認証・評価取得に関する取り組み等を行っている。資産管理部は本フレームワーク作成にあたって専門的知見を活かした協力を行い、グリーンプロジェクト選定にあたっては財務企画部と物件資料を共有するなど、本投資法人のグリーンファイナンスに明確に関与している。また、本投資法人は外部の専門家から認証の取得やウェブ取り組みサイトのデザイン、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グリーンボンド調達方針・プロセス、グリーン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

本借入金について JCR グリーンファイナンス評価手法に基づき、「グリーン性評価（資金使途）」の予備評価を“g1”、「管理・運営・透明性評価」の予備評価を“m1”とした。これより、「JCR グリーンローン予備評価」を“Green 1”とした。

本借入金は、グリーンローン原則及び環境省によるグリーンボンド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 グリーンローン評価マトリックス】

		管理・運営・透明性評価				
		m1	m2	m3	m4	m5
グリーン性評価	g1	Green 1	Green 2	Green 3	Green 4	Green 5
	g2	Green 2	Green 2	Green 3	Green 4	Green 5
	g3	Green 3	Green 3	Green 4	Green 5	評価対象外
	g4	Green 4	Green 4	Green 5	評価対象外	評価対象外
	g5	Green 5	Green 5	評価対象外	評価対象外	評価対象外

## ■評価対象

借入人：イオンリート投資法人（証券コード：3292）

### 【新規】

対象	借入額	借入実行日	返済日	利率	予備評価
長期借入金 (グリーンローン)	33 億円	2019 年 10 月 21 日	2022 年 10 月 20 日	3 ヶ月円 Tibor + 0.22%	JCR グリーンローン評価 : Green1 グリーン性評価 : g1 管理・運営・透明性評価 : m1

(担当) 菊池 理恵子・垣内 洋椰

## 本件グリーンローン評価に関する重要な説明

### 1. JCR グリーンローン評価の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が付与し提供する JCR グリーンローン評価は、評価対象であるグリーンローン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に充当される程度ならびに当該グリーンローン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、当該グリーンローン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 グリーンローン評価は、グリーンローンの調達計画時点又は調達時点における資金の充当等の計画又は状況の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 グリーンローン評価は、グリーンローンが環境に及ぼす効果を証明するものではなく、環境に及ぼす効果について責任を負うものではありません。グリーンローンにより調達される資金が環境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 グリーン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 グリーンローン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 グリーンファイナンス評価上の第三者性

本評価対象者と JCR との間に、利益相反を生じ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ことを問わず、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んを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であることを問わず、一切責任を負いません。JCR グリーンローン評価は、評価の対象であるグリーンローン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 グリーンローン評価は 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 グリーンローン評価は、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 グリーンローン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 グリーンローン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 グリーンローン評価**：グリーンローン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に充当される程度ならびに当該グリーンローン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、Green1、Green2、Green3、Green4、Green5 の評価記号を用いて表示されます。

### ■グリーン・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
- ・ 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