

—— JCR グリーンファイナンス・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、以下のとおりグリーンファイナンス・フレームワークの評価結果を公表します。

## 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

評価対象 : イオンリート投資法人 グリーンファイナンス・フレームワーク

### <グリーンファイナンス・フレームワーク評価結果>

総合評価	Green 1 (F)
グリーン性評価（資金使途）	g1 (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、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。イオンにおいては、「イオンサステナビリティ基本方針」において脱炭素社会の実現を掲げており、「イオン脱炭素ビジョン 2050」などを具体的な目標として環境に貢献しうる活動を行っている。

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、投資法人債または借入金等（グリーンファイナンス）の手段により調達する資金を、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グリーンファイナンス・フレームワーク（本フレームワーク）である。本フレームワークがグリーンボンド原則（2018 年版）<sup>1</sup>、グリーンボンドガイドライン（2017 年版）<sup>2</sup>およびグリーンローン原則<sup>3</sup>に適合しているか否かの評価を行う<sup>4</sup>。

本投資法人は資金使途にかかる適格クライテリアを「DBJ Green Building 認証 3 つ星以上、CASBEE 認証 B+ランク以上、BELS 認証 3 つ星以上、LEED 認証 Silver 以上のいずれか等を取得済みまたは取得見込みである物件（適格クライテリア 1）」ないしは「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）（適格クライテリア 2）」としている。これらの物件ないし設備等改修工事が環境に負の影響を与える可能性は低い。JCR では、上記適格クライテリアについて、環境改善効果を有するものと評価している。

対象プロジェクトの選定については、資金調達の手法に関わらず投資委員会および本投資法人の役員会において決定される。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、原則として資金調達を行った翌日までに資金使途の対象に充当される。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はポートフォリオ管理に基づき残高を管理する。資金充当状況および環境改善効果にかかるレポート内容についても適切なものとなっている。以上より、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。

これらの結果、本フレームワークについて、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）」を“g1(F)」、「管理・運営・透明性評価」を“m1(F)”とした。この結果、「JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価」を“Green 1(F)”とした。評価結果については次章で詳述する。

本フレームワークは、グリーンボンド原則、環境省によるグリーンボンドガイドラインおよびグリーンローン原則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> ICMA (International Capital Market Association) グリーンボンド原則 2018 年版  
<https://www.icmagroup.org/green-social-and-sustainability-bonds/green-bond-principles-gbp/>

<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)

<sup>3</sup> LMA (Loan Market Association), APLMA (Asian Market Loan Association) Green Loan Principle 2018  
<https://www.lma.eu.com/>

<sup>4</sup> グリーンボンド原則、グリーンボンドガイドラインおよびグリーンローン原則は、それぞれ国際資本市場協会 (ICMA)、環境省、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) が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、現時点においてグローバルに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。

## 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、本フレームワークから実行されるグリーンファイナンスの資金使途の 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(F)』とした。

#### (1) 評価の視点

本項では、最初に、フレームワークで定められたグリーン適格資産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であるか否かを確認する。次に、資金使途が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

##### <資金使途にかかる本フレームワーク>

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について

i. 資金使途として本フレームワークで掲げられた適格クライテリアは、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であり、その取得・改修工事資金、ならびにリファイナンスを資金使途とすることで、環境改善効果が期待される。

## ①適格クライテリア 1（環境認証）の評価

### 1.DBJ 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。「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<sup>5</sup>。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）

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-街区等のほか、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B+以上は、BEEが1.0以上の建築物であり、建築物

5 「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）

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おり、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)

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、省エネルギー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 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) によっている。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）

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。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、エネルギー効率が高いことが、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、グローバルな水準と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。

以上より、本投資法人における適格クライテリアは、環境改善効果を有するものであると JCR では評価している。

- ii. 資金使途は、グリーンボンド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」、「省エネルギー」に該当する。

世界グリーンビルディング協会の調査によると、建物からの二酸化炭素排出量は総排出量の 39%を占めるとされ、我が国における地球温暖化防止策としては、建物からの二酸化炭素排出量を減らす、省エネ性能の高いグリーンビルディングのさらなる普及が重要である。また、2018 年 7 月に閣議決定されたエネルギー基本計画においては、2020 年までに新築住宅・建築物について

段階的に省エネルギー基準の適合を義務化するとされている。これより、本投資法人が積極的に環境認証レベルの高い建物の取得・建設を行うことは、我が国の省エネルギー政策とも整合的である。

## b. 環境に対する負の影響について

本資産運用会社はフレームワークで掲げられた適格クライテリアが物件ないし設備等改修工事が環境に負の影響を与える可能性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、環境への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に対する負の影響を回避・緩和している。

JCRは環境に対する負の影響について、適切に配慮されていることを確認した。

## c. SDGs との整合性について

資金使途の対象は省エネルギーおよび地域・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の目標およ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 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。

## 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・運営体制および透明性評価は、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かかる妥当性および透明性

#### (1) 評価の視点

本項では、グリーンファイナンス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>

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グリーンファイナンスはグリーンビルディングの取得・改修を目的とするものであり、本投資法人はグリーンファイナンスを通じて保有物件に占める認証取得物件の割合、ないしは認証レベルの向上に取り組んでいる。JCRは本投資法人のグリーンファイナ

スが、本投資法人の掲げる「サステナビリティに関する方針」（上記参照）のうち特に下線部分に合致し、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

グリーン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 はこれらがグリーン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、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、本フレームワークによって調達された資金が、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、本フレームワーク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

#### < 資金管理にかかる本フレームワーク >

##### (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は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。



### (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グリーン適格資産が売却される場合またはグリーン適格資産としての適格クライテリアから除外される場合においても、本資金管理において、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グリーンファイナンスの調達上限内に留まるものであれば、グリーンファイナンスとして存続するものとし、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>

グリーン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、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行う。取引に関する帳票等の文書はグリーン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コンプライアンス部による監査に加え、コンプライアンス委員会による投資判断手続きに関する法令や社内規程の遵守のチェックといった内部監査が実施予定であり、十分な内部統制が図られている。

本フレームワークでは、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、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、グリーンファイナンス調達上限を、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としてポートフォリオ管理を行う。

グリーンファイナンスによって調達された資金は、原則として資金調達を行った翌日までに資金使途の対象に充当される。また、グリーン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。このため、本フレームワークを前提とすると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. レポーティング体制

#### (1) 評価の視点

本項では、本フレームワークを参照して実施されるグリーンファイナンスの実施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評価する。

#### (2) 評価対象の現状と JCR の評価

##### <レポーティング体制にかかる本フレームワーク>

##### (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・レポーティングの開示方法および開示頻度

- ・ 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。

##### (3) インパクト・レポーティングにおける 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。
  - 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）

##### <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ティング

本投資法人では、グリーンファイナンスによる調達資金の充当状況およびグリーンファイナンスの残高、適格クライテリア合計、グリーンファイナンス調達上限について年に一度ウェブサイトを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. 環境改善効果にかかるレポーティング

本投資法人では、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に加えて、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である。JCR は、これらの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照らし、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、発行体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、グリーンファイナンス調達方針・プロセス、グリーンプロジェクトの選定基準等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

---

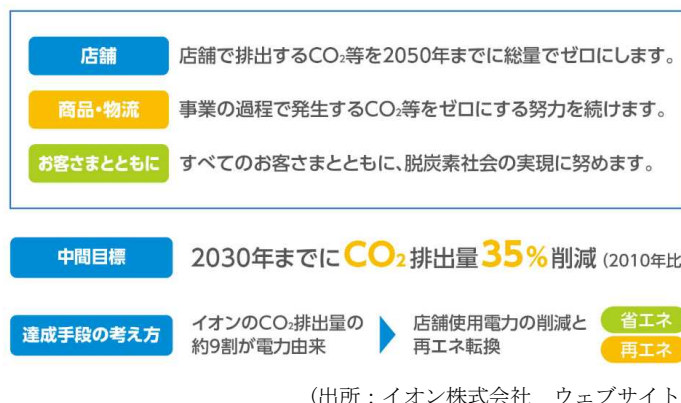
##### <環境面での重点課題>

- 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旨とするともに、「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。



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。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、イオンモール甲府昭和やイオンモール鹿児島、イオンモール大和郡山において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、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

本フレームワークについて、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（資金用途）」を“g1(F)”、「管理・運営・透明性評価」を“m1(F)”とした。この結果、「JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価」を“Green 1(F)”とした。本フレームワークは、グリーンボンド原則、環境省によるグリーンボンドガイドラインおよびグリーンローン原則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 グリーンファイナンス・フレームワーク評価マトリックス】

		管理・運営・透明性評価				
		m1(F)	m2(F)	m3(F)	m4(F)	m5(F)
グリーン性評価	g1(F)	Green 1(F)	Green 2(F)	Green 3(F)	Green 4(F)	Green 5(F)
	g2(F)	Green 2(F)	Green 2(F)	Green 3(F)	Green 4(F)	Green 5(F)
	g3(F)	Green 3(F)	Green 3(F)	Green 4(F)	Green 5(F)	評価対象外
	g4(F)	Green 4(F)	Green 4(F)	Green 5(F)	評価対象外	評価対象外
	g5(F)	Green 5(F)	Green 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
グリーンファイナンス・フレームワーク	JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価：Green 1(F) グリーン性評価：g1(F) 管理・運営・透明性評価：m1(F)

（担当）菊池 理恵子・垣内 洋椰

## 本件グリーンファイナンス・フレームワーク評価に関する重要な説明

## 1. JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価の前提・意義・境界

日本格付研究所（JCR）が付与し提供する JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価は、グリーンファイナンス・フレームワークで定められた方針を評価対象として、JCR の定義するグリーンプロジェクトへの適合性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に関する、JCR の現時点での総合的な意見の表明です。したがって、当該方針に基づき実施される個別債券または借入等の資金使途の具体的な環境改善効果および管理・運営体制および透明性評価等を行うものではなく、本フレームワークに基づく個別債券または個別借入につきグリーンファイナンス評価を付与する場合は、別途評価を行う必要があります。また、JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価は、本フレームワークに基づき実施された個別債券または借入等が環境に及ぼす改善効果を証明するものではなく、環境改善効果について責任を負うものではありません。グリーンファイナンス・フレームワークにより調達される資金の環境改善効果について、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・定性的に測定される事項を確認しますが、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 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 グリーンボンド評価は、評価の対象であるグリーンボンド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 グリーンボンド評価は 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 グリーンボンド評価は、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 グリーンボンド評価のデータを含め、本文書にかかる一切の権利は、JCR が保有しています。JCR グリーンボンド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 グリーンファイナンス・フレームワーク評価：グリーン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に充当される程度ならびに当該グリーン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、Green1(F)、Green2(F)、Green3(F)、Green4(F)、Green5(F) 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