



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レビュー結果を公表します。

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

据置



発行体	イオンリート投資法人(証券コード:3292)
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

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が100%出資をしている。現行ポートフォリオは全49物件（国内47物件、海外2物件）で構成され、4,739億円（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、「イオン サステナビリティ基本方針」のもと、「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、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。

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、サステナビリティに関する方針や各年度目標、および目標を実現するための具体的な施策について検討や審議を実施している。本投資法人および本資産運用会社は、環境・社会問題解決への寄与を優先事項と捉え、ステークホルダーからの期待を踏まえ、マテリアリティを 2021 年に特定した。本投資法人は、同マテリアリティの実現に向け、より効果的な取組みを実践できるよう 2023 年 9 月に KPI を設定した。また、TCFD 提言に基づき、気候変動に伴う定性分析も実施したうえで開示している。

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用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）である。本フレームワークが「グリーンボンド原則（2021 年版）¹」、「ソーシャルボンド原則（2023 年版）²」、「サステナビリティボンド・ガイドライン（2021 年版）³」、「グリーンローン原則（2023 年版）⁴」、「ソーシャルローン原則（2023 年版）⁵」、「グリーンボンドガイドライン（2022 年版）⁶」、「グリーンローンガイドライン（2022 年版）⁷」及び「ソーシャルボンドガイドライン（2021 年版）⁸」に適合しているか否かの評価を行う。これらは原則又はガイドラインであって規制ではないことから、如何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及びガイドラインを参照して JCR では評価を行う。

本投資法人は、2022 年 2 月時点の本フレームワークにおいて、サステナビリティファイナンスによる調達資金の資金用途として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と定義している。前者の適格クライテリア 1（グリーンプロジェクト）に関してはグリーンビルディングに関する第三者認証機関の認証を取得済みもしくは取得予定の物件、もしくは運用する不動産において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 30%以上の使用量削減

¹ International Capital Market Association (ICMA) "Green Bond Principles 2021"
<https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/green-bond-principles-gbp/>

² International Capital Market Association (ICMA) "Social Bond Principles 2023"
<https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/social-bond-principles-sbp/>

³ International Capital Market Association (ICMA) "Sustainability Bond Guidelines 2021"
<https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/sustainability-bond-guidelines-sbg/>

⁴ Loan Market Association (LMA), Asia Pacific Loan Market Association (APLMA), Loan Syndications and Trading Association (LSTA) "Green Loan Principles 2023"
<https://www.lsta.org/content/green-loan-principles/>

⁵ Loan Market Association (LMA), Asia Pacific Loan Market Association (APLMA), Loan Syndications and Trading Association (LSTA) "Social Loan Principles 2023"
<https://www.lsta.org/content/social-loan-principles-slp/>

⁶ 環境省「グリーンボンドガイドライン 2024 年版」
<https://www.env.go.jp/content/000264120.pdf>

⁷ 環境省「グリーンローンガイドライン 2024 年版」
<https://www.env.go.jp/content/000264120.pdf>

⁸ 金融庁「ソーシャルボンドガイドライン 2021 年版」
<https://www.fsa.go.jp/news/r3/singi/20211026-2/01.pdf>

効果が見込まれるもの)としている。グリーンビルディングの認証レベルとして DBJ Green Building 認証 3 つ星以上、CASBEE 評価認証 B+以上、BELS 評価 3 つ星以上、LEED 認証 Silver 以上を設定している。後者のソーシャル適格クライテリアに関しては、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のいずれかに資するプロジェクトとしている。JCR は、2022 年 2 月時点で本投資法人の定めたクライテリアは環境改善効果もしくは社会的便益が期待されるプロジェクトであると評価しており、本フレームワークに対して総合評価“SU 1(F)”を付与している。

今回のレビューは、2024 年 4 月に施行された建築物の省エネ性能表示制度の改正及び BELS 新基準導入等に基づき、本投資法人が本フレームワークを更新したことを受けて行うものである。

本投資法人は、今回、グリーン適格クライテリアのうち、CASBEE 評価認証の記載の明確化、BELS 評価の適格ランクの変更、LEED 認証のバージョンの明確化を行った。なお、ソーシャル適格クライテリアについては従来同様で変更されていない。同変更について、JCR は引き続き環境改善効果を期待されるものであると評価している。

本投資法人において、資金使途の選定基準やプロセス、調達資金の管理が整えられており、レポーティング項目として定められた項目は適切である。以上より、本投資法人がサステナビリティファイナンス実施に際して適切な管理・運営体制を構築していることを JCR は確認している。

以上のレビューの結果、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・ソーシャル性評価（資金使途）」を“gs1(F)”、「管理・運営・透明性評価」を“m1(F)”とし、「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。また、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」、「ソーシャルローン原則」、「グリーンボンドガイドライン」、「グリーンローンガイドライン」及び「ソーシャル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。

目次

■ レビュー事項

■ レビュー内容

1. 調達資金の使途（適格クライテリア）
2. 資金使途の選定基準とプロセス
3. 調達資金の管理
4. レポーティング
5. 組織のサステナビリティへの取り組み

■ レビュー結果（結論）

レビュー事項

本項では、フレームワークのレビューにおいて確認すべき項目を記載する。レビューでは前回評価時点と比較して、内容が変化している項目について重点的に確認を行う。

1. 調達資金の使途（適格クライテリア）

サステナビリティファイナンスの適格クライテリアの分類や資金使途について、変更後も引き続きグリーン性・ソーシャル性を有しているか。

2. 資金使途の選定基準とプロセス

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、サステナビリティプロジェクトの選定基準とそのプロセスについて、引き続き適切に運用されているか。

3. 調達資金の管理

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が、確実にサステナビリティプロジェクトに充当され、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、引き続き適切に整備されているか。

4. レポートニング

サステナビリティファイナンスに係るレポートニング体制につき、引き続き適切に整備され、運用されているか。

5. 組織のサステナビリティへの取り組み

発行体の経営陣がサステナビリティについて、引き続き経営の優先度の高い重要課題と位置付けているか。

レビュー内容

1. 調達資金の使途（適格クライテリア）

本投資法人は、本フレームワークにおいて調達資金の使途を以下の通り定めている（太字を施している部分が今般の変更点）。なお、以下では変更後のフレームワークのみ抜粋して記載している。

資金使途にかかる本フレームワーク（抜粋）

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（同ローンに付随する金利デリバティブ契約（グリーンデリバティブ）を含む）（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	<p>下記①～④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</p> <p>①DBJ Green Building 認証における 3 つ星、4 つ星、もしくは 5 つ星</p> <p>②CASBEE 建築、CASBEE 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</p> <p>③BELS 評価（平成 28 年度基準）における 3 つ星、4 つ星、もしくは 5 つ星 ※物流施設において BEI=0.75 超を除く BELS 評価（令和 6 年度基準）における以下のレベル 非住宅：レベル 4 以上 住宅：レベル 3 以上</p> <p>④LEED 認証における Silver、Gold または Platinum（LEED BD+C の場合は v4 以降）</p>
グリーン適格 クライテリア 2	<p>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 30% 以上の使用量削減効果が見込まれるものとする）。</p>

・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（同ローンに付随する金利デリバティブ契約（サステナビリティデリバティブ）を含む）（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①～④の第三者認証機関の認証のいずれかを取得済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 建築、CASBEE 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 評価（平成 28 年度基準）における 3つ星、4つ星、もしくは 5つ星 ※物流施設において BEI=0.75 超を除く BELS 評価（令和 6 年度基準）における以下のレベル 非住宅：レベル 4 以上 住宅：レベル 3 以上 ④LEED 認証における Silver、Gold または Platinum（LEED BD+C の場合は v4 以降）
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】

本投資法人は、2024 年 4 月に施行された建築物の省エネ性能表示制度の改正及び BELS 新基準導入等に基づき、グリーン適格クライテリアのうち、CASBEE 評価認証の記載の明確化、BELS 評価の適格ランクの変更、LEED 認証のバージョンの明確化を行った。なお、ソーシャル適格クライテリアについては従来同様で変更されていない。

以下に、今回記載が変更された CASBEE 評価認証、BELS 評価、及び LEED 認証の概要を示す。

CASBEE（建築環境総合性能評価システム）

CASBEE とは、建築環境総合性能評価システムの英語名称（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency）の頭文字をとったものであり、建築物の環境性能を評価し格付けする手法である。2001 年 4 月に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が設立され、以降継続的に開発とメンテナンスが行われている。評価ツールには、CASBEE-建築、CASBEE-街区のほか、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-不動産等がある。

CASBEE-建築（新築）の評価は、エネルギー消費、資源循環、地域環境、室内環境の 4 分野における評価項目について、建築物の「環境品質」（Q=Quality）と建築物の「環境負荷」（L=Load）の観点から再構成のうえ、L を分母、Q を分子とする BEE（建築物の環境効率）の値によって行われる。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。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等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。

今般、本投資法人が適格クライテリアとして定めた B+以上の建物は、CASBEE-建築（新築）においては BEE が 1.0 以上であり、「環境負荷」に対して「環境品質」が明確に勝る物件であること、また CASBEE-不動産においても、計測の基準は BEE ではないものの、従来の CASBEE-建築等における B+相当の物件であることから、環境改善効果があると JCR は評価している。

BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）

BELS とは、建築物省エネルギー性能表示制度の英語名称（Building-Housing Energy-efficiency Labeling System）の頭文字をとったものであり、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。外皮性能及び一次エネルギー消費量が評価対象となり、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。評価結果は BEI（Building Energy Index）によってレベル分けされる。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する、基準値に比した省エネ性能を測る尺度である。従来の基準（平成 28 年度基準）では 1 つ星から 5 つ星の 5 段階で評価されており、2 つ星は省エネ基準を満たしている。

改正建築物省エネ法の 2024 年 4 月 1 日施行により、2,000m² 以上の非住宅大規模建築物を対象の省エネ基準が厳格化された。施行後の省エネ基準は建物用途によって異なり、物流施設を含む工

場等では 25%以上削減、事務所・学校・ホテル・百貨店等では 20%以上となっている。同改正に基づき、建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度が 2024 年 4 月に強化され、BELS に新基準（令和 6 年度基準）が導入された。新基準においては、再生可能エネルギー設備がある住宅及び非住宅に対しては、レベル 6（消費エネルギー削減率が 50%以上）～レベル 0（消費エネルギー削減率が 0%未満）の 7 段階で評価され、再生可能エネルギー設備がない住宅に対しては、レベル 4（消費エネルギー削減率が 30%以上）～レベル 0（消費エネルギー削減率が 0%未満）の 5 段階で評価される仕組みとなっている。新基準における BELS のレベル 4（消費エネルギー削減率が 30%以上 40%未満）以上は、全ての非住宅建築物の省エネ基準を満たす建築物を対象として付与されており、一部の用途については誘導基準になっている。住宅については従来の基準と変わらず、消費エネルギー削減率 0%以上が省エネ基準、20%以上が誘導基準となっている。

本投資法人が適用した BELS におけるクライテリアは、省エネ性能を有することとなり、資金使途として適切であると JCR は評価している。

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）

LEED とは、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。LEED は、Leadership in Energy and Environment Design の頭文字をとったものであり、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。現在では v4 及び v4.1 が運用されており、2025 年には v5 が登場する予定になっている。

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）、CITIES（都市）の 6 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。

本投資法人が適格クライテリアとして定めた Silver 以上の水準は、高いエネルギー効率を有する建物が取得できる認証レベルと考えられ、資金使途として適切であると JCR は評価している。

以上より、本投資法人が変更した適格クライテリアは高い環境改善効果が期待できる物件を対象としたものである、と JCR は評価している。

2. 資金使途の選定基準とプロセス

選定基準とプロセスにかかる本フレームワーク（抜粋）

1. 適格クライテリアに係る検証・評価プロセス

- ・調達資金の使途となるプロジェクトを選定し、適合の検証・評価を実施。
- ・本検証・評価をもとに、資産運用会社の代表取締役による決裁にて選定。

2. 資金調達先及び金利デリバティブプロバイダーの選定プロセス

- ・ローンの借入先及び投資法人債の引受会社は適格格付機関 BBB-格相当以上とする。なお、適格格付機関とは、金融庁が信用格付業者として登録している格付機関とする。（以下同じ）
- ・金利デリバティブ契約プロバイダーについても適格格付機関 BBB-格相当以上とする。

【本フレームワークに対する JCR の評価】

JCR は、本フレームワークの選定基準とプロセスについて、前回評価時点において適切と評価している。JCR は、今回改訂された本フレームワークにおいて同記載について変更がないことを確認しており、引き続き適切であると評価している。

3. 調達資金の管理

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用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. 資金使用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用対象とする。
- ・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。

	項目	金額・%	計算手法・備考
①	グリーンローン残高	—	
②	グリーンボンド残高	—	
③	グリーンファイナンス残高	—	①+②
④	サステナビリティローン残高	—	
⑤	サステナビリティ残高	—	
⑥	サステナビリティファイナンス残高	—	④+⑤
⑦	グリーン適格クライテリア 1	—	グリーン適格クライテリア 1 を満たす保有物件の取得価額の総額
⑧	グリーン適格クライテリア 2	—	グリーン適格クライテリア 2 を満たす工事・改修案件の総支出（予定）額の合計額
⑨	グリーン適格クライテリア合計	—	⑦+⑧
⑩	サステナビリティ適格クライテリア 1 かつ 2 (サステナビリティ適格クライテリア合計)	—	サステナビリティ適格クライテリア 1 かつ 2 を満たす保有物件の取得価額の総額

⑪	総資産 LTV	—	直近決算期末時点における総資産 LTV (Loan to Value/有利子負債ベース)
⑫	グリーンファイナンス調達上限	—	⑨ × ⑪
⑬	サステナビリティファイナンス調達上限	—	⑩ × ⑪
⑭	グリーンファイナンス調達上限との乖離	—	⑫ - (③ + ⑥)
⑮	サステナビリティファイナンス調達上限との乖離	—	⑬ - (③ + ⑥)

4. グリーンファイナンス及びサステナビリティファイナンスによる資金使途

・グリーンファイナンス、又は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の資金使途となったプロジェクトは、該当する資金の返済が行われるまでは、原則、下記条件でのプロジェクトとして扱うことが出来ないものとする。

- ① 新規の資金調達
- ② 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への借り換え
- ③ 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

【本フレームワークに対する JCR の評価】

JCR は、本フレームワークの資金管理について、前回評価時点において適切と評価している。JCR は、今回改訂された本フレームワークにおいて同記載について変更がないことを確認しており、引き続き適切であると評価している。

4. レポーティング

レポー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		排出量	
		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）

【ご参考】 保有物件のソーシャル性に関連した項目は下記のようなアウトプット、アウトカム、インパクトの観点から開示する

	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

【本フレームワークに対する JCR の評価】

JCR は、本フレームワークのレポートングについて、前回評価時点において適切と評価している。JCR は、今回改訂された本フレームワークにおいて同記載について変更がないことを確認しており、引き続き適切であると評価している。

本投資法人は、ウェブサイト上に「サステナビリティファイナンス」の専用ページを設けたうえで、調達された各債券・ローンについて調達金額や充当状況の開示を行っている。さらに、本投資法人は、インパクト・レポートの項目において、環境改善効果としては「第三者認証機関の認証物件一覧」及び「エネルギー消費（電気・ガス）および温室効果ガスの総量または原単位」を開示するとともに、社会的便益として「対象物件における総従業員数」や「地域自治体と防災協定を結んでいる施設の割合」等を開示している。以上より、本投資法人のレポートング状況は適切であると JCR は評価している。

5. 組織のサステナビリティへの取り組み

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、サステナビリティ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月に最終改訂）。

イオン サステナビリティ基本方針

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。

<h4>環境面の重点課題</h4> <ul style="list-style-type: none"> 脱炭素社会の実現 生物多様性の保全 資源循環の促進 	<h4>社会面の重点課題</h4> <ul style="list-style-type: none"> 社会の期待に応える商品・店舗づくり 人権を尊重した公正な事業活動の実践 コミュニティとの協働
---	--

図1：イオン サステナビリティ基本方針⁹

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、「イオン サステナビリティ基本方針」のもと、「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、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。

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、サステナビリティに関する方針や各年度目標、および目標を実現するための具体的な施策について検討や審議を実施している。本部会は少なくとも四半期に1度以上開催され、本部

⁹ イオン ホームページ <https://www.aeon.info/sustainability/guidelines/>

会の活動内容については半年に1回以上の頻度で本投資法人役員会および本資産運用会社取締役会にて報告されている。また、本資産運用会社ではサステナビリティ業務所管部署を中心としたサステナビリティ推進事務局が設置されており、当事務局は各部署のサステナビリティ担当者と連携しサステナビリティに関する取組みの進捗管理を実施している。

本投資法人および本資産運用会社は、環境・社会問題解決への寄与を優先事項と捉え、ステークホルダーからの期待を踏まえて、中長期的に大きな財務インパクトをおよぼす可能性がある重要 ESG 課題を分析するとともに、その評価結果を「ステークホルダーにとっての重要度」、「自社にとっての重要度」の2軸でマッピングしたうえで、マテリアリティを2021年に特定した。本投資法人は、同マテリアリティの実現に向け、より効果的な取組みを実践できるよう2023年9月にKPIを設定した。また、TCFD提言に基づき、気候変動に伴う定性分析も実施したうえで開示している。また、外部の専門家・コンサルタントからサステナビリティ・ESGにかかる取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。

マテリアリティ		KPI	2023年度実績(抜粋)
Environment	グリーンビルディング化の推進	<ul style="list-style-type: none"> GRESBリアルエステイト評価【5スターの獲得/年】 保有物件の第三者認証取得率【★3相当以上85%以上、★4相当以上80%以上】【中期目標：★4相当以上90%以上】 エネルギー効率を高める機器の設置【インバータ一筐をはじめとする省エネ機器の導入店舗数ポートフォリオの50%以上】【中期目標：ポートフォリオの80%以上】 保有物件への再エネ・創エネ設備の導入店舗数【設置店舗数年3店舗】【中期目標：ポートフォリオの50%以上】 	保有物件認証取得率 ★3相当以上： 86.8% ★4相当以上： 83.7% ^(注1)
	気候変動への対応	<ul style="list-style-type: none"> GHG総排出量の削減【年平均1%の消費原単位での低減】【中期目標：電力消費量/エネルギー消費量の50%再エネ化、CO₂排出量(Scope3)50%削減、長期目標：ネットゼロ】 水消費量【中期目標：消費原単位を増加させない】 廃棄物【中期目標：店舗のリサイクル率80%】 グリーンファイナンスの推進【中期目標：有利子負債の50%以上】 MSCI ESG格付け【中期目標：A評価以上の取得】 	CO ₂ 排出量原単位 基準年度(2019年度)比： 8.8%削減
	生物多様性の保全	<ul style="list-style-type: none"> 保有物件のABINC認証(いきもの共生事業所認証)取得【年1物件以上】【中期目標：ポートフォリオの20%以上、長期目標：ポートフォリオの30%以上】 	ABINC認証： 2023年度 2物件 ^(注2)
Social	地域コミュニティの持続可能な発展への貢献	<ul style="list-style-type: none"> 保有物件の集客数【中期・長期目標：ポートフォリオベースで前年対比で平均100%以上】 防災拠点店舗数【中期目標：ポートフォリオの50%以上、長期目標：100%】 	<ul style="list-style-type: none"> 社会貢献活動を行う公益財団法人への寄付【毎年実施】 植樹等のボランティア活動の実施【延べ40人以上参加/年】 J-REIT普及・イオンリートの啓蒙活動【年2件以上】 イオン1%クラブ 寄付金額： 1,350万円
	保有物件の安全・安心の推進	<ul style="list-style-type: none"> 保有物件のエンジニアングレポート(ER)取得/状況把握(ER取得後5年以内をめぐりに再取得)【中期目標：ポートフォリオの80%以上、長期目標：100%】 	<ul style="list-style-type: none"> 計画的な修繕の実施【実施率80%以上/年】 地震保険の付保【毎年実施】 地震保険付保： 100%
	資産運用会社の人材開発	<ul style="list-style-type: none"> 平均勤続年数【5年以上】 1人当たり研修時間【20時間以上/年】 女性役員比率【50%以上】【中期目標：女性管理職比率30%以上】 	<ul style="list-style-type: none"> キャリア開発面談実施率【100%/年】 能力・キャリア開発制度の利用率【50%/年】【中期・長期目標：100%/年】 キャリア開発面談 実施率： 100%
Governance	コーポレートガバナンスの強化	<ul style="list-style-type: none"> 会議体出席率【90%以上/年】 会議体の実効性評価【毎年1回実施】 	会議体実効性評価： 1回実施
	コンプライアンス・リスクマネジメントの徹底	<ul style="list-style-type: none"> リスク管理委員会【年2回実施】 コンプライアンス研修・情報セキュリティ研修【毎月実施、受講率：100%】 	<ul style="list-style-type: none"> BCP訓練・BCP委員会【年2回実施】 サイバーセキュリティ訓練【年1回実施】 研修実施・受講率： 100%

(注1) 2024年7月期末時点数値 (注2) 認証はイオンモール株式会社にて取得

図2：本投資法人および本資産運用会社 マテリアリティとKPI¹⁰

以上より、イオンおよび本投資法人がサステナビリティを経営の重要課題と位置づけ、具体的な取組みを積極的に進めている、とJCRは評価している。

¹⁰ イオンリート投資法人 サステナビリティレポート2024

https://www.aeon-jreit.co.jp/ja/sustainability/pdf/report/Sustainability_Report_all_j_2024.pdf

レビュー結果(結論)

SU 1(F)

本フレームワークについて、前項に記載した事項を確認した結果、内容に変更がないことを確認した。したがって、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」、「ソーシャルローン原則」、「グリーンボンドガイドライン」、「グリーンローンガイドライン」及び「ソーシャル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。

		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

(担当) 玉川 冬紀・佐藤 大介

本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、サステナビリティファイナンス・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又はソーシャル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、運営及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又は借入等の資金使途の具体的な環境改善効果及び管理・運営体制・透明性評価等を行うものではなく、当該フレームワークに基づく個別債券又は個別借入につきグリーンファイナンス評価又はソーシャルファイナンス評価等を付与する場合は、別途評価を行う必要があります。また、JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価は、当該フレームワークに基づき実施された個別債券又は借入等が環境又は社会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・社会的便益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・フレームワークにより調達される資金の環境改善効果・社会的便益について、JCR は発行体及び/又は借入人（以下、発行体と借入人を総称して「資金調達者」という）、又は資金調達者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。なお、投資法人等で資産がすべてグリーンプロジェクト及び/又はソーシャルプロジェクトに該当する場合に限り、サステナビリティエクイティについても評価対象に含むことがあります。

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、又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 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、資金調達者及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、又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、又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にかかる各種のリスク（信用リスク、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、又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 サステナビリティファイナンス評価のデータを含め、本文書の一部又は全部を問わず、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・フレームワークに基づき調達される資金が JCR の定義するグリーンプロジェクト又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、運営及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、SU 1(F)、SU 2(F)、SU 3(F)、SU 4(F)、SU 5(F) の評価記号を用いて表示されます。

■サステナビリティファイナンスの外部評価者としての登録状況等

- ・環境省 グリーンファイナンス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（気候債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