

—— JCR サステナビリティローン評価 by Japan Credit Rating Agency, Ltd. ——

株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおりサステナビリティローン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 SU 1 を付与

借 入 人 : イオンリート投資法人（証券コード：3292）
評 価 対 象 : 長期借入金
分 類 : 長期借入金
借 入 額 : 51 億円
利 率 : 3ヶ月日本円 TIBOR+0.60%
借 入 実 行 日 : 2022年3月22日
最 終 返 済 日 : 2029年10月22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

<サステナビリティローン評価結果>

総合評価	SU 1
グリーン・ソーシャル性評価 (資金使途)	gs1
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47件、4,470億円（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、本投資法人が調達する長期借入金（本借入金）である。本借入金の実行に際して、本投資法人は金融機関と金利スワップ契約を締結しており、本借入金の金利を変動から固定に変換しており、本投資法人は金利スワップと借入金で一体としてサステナビリティローンとしている。

本借入金によって調達した資金は、本投資法人が取得した既存の商業施設であるイオンモール新小松の取得資金のリファイナンスに用いられる。資金使途の対象となる物件は、DBJ Green Building 認証の 5 つ星を取得しており、地域の雇用創出および災害発生時における物資提供や避難場所・対応拠点として機能することで物件所在地域における社会的課題解決を促し、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ものである。以上より、本投資法人がサステナビリティファイナンス・フレームワークにおいて定める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。また、本投資法人は対象となる物件の選定にあたり、エンジニアリング・レポートの取得等の事前確認を行い、環境および社会に対する負の影響が無いことを確認している。したがって、JCR は本借入金の資金使途について、環境改善効果および社会的便益が期待されるものと評価している。

本借入金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 は本借入金について、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、本借入金について、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・ソーシャル性評価（資金使途）」を“gs1”、「管理・運営・透明性評価」を“m1”とした。この結果、「JCR サステナビリティローン評価」を“SU1”とした。本借入金は、「グリーンローン原則¹」、「ソーシャルローン原則²」、「サステナビリティボンド・ガイドライン³」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⁴」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 LMA (Loan Market Association)、APLMA (Asia Pacific Loan Market Association)、Loan Syndications and Trading Association (LSTA) Green Loan Principles 2021
<https://www.lma.eu.com/>

² ソーシャルローン原則
2021 年度版 <https://www.lsta.org/content/social-loan-principles-slp/>

³ ICMA サステナビリティボンド・ガイドライン 2021 年版
<https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2021-updates/Sustainability-Bond-Guidelines-June-2021-140621.pdf>

⁴ 環境省 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・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、本借入金の資金使途の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・ソーシャル性評価は、最上位である『gs1』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

<本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(抜粋)>

本借入金の資金使途は、以下のサステナビリティファイナンス・フレームワークに定める既存のサステナビリティ適格資産の取得資金のリファイナンスである。JCRでは、同フレームワークに対しても評価を行った結果、同フレームワークに定める適格クライテリアは環境改善効果もしくは社会的便益を有する物件を対象としていると評価しており、同フレームワークに対し「SU 1(F)」を付与している。

(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(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

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30%以上の使用量削減効果が見込まれるものとする)。

(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（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①～⑤の第三者認証機関の認証のいずれかを取得済み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

資金使途の概要

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新小松の取得資金のリファイナンスに充当される予定である。

<対象物件の概要>

物件名称	イオンモール新小松
所在地	石川県小松市清六町 315 番地
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	124,027 m ²
延床面積	79,509 m ²
階数	地上 4 階建
建築時期	2017 年 2 月
環境認証	DBJ Green Building 認証 5 つ星（2021 年）
環境性能・社会的 便益および その他の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・視認性の高い交差点に立地、国道 8 号及び国道 305 号により、金沢・福井両方面からの集客が可能 ・空冷式熱源を採用、熱源機器のモジュール化により水資源の節約を実現。 ・館内共用部、外部サインおよび核店舗「イオンスタイル新小松」では、100%LED 化により、従来比で約 40%の照明消費電力の削減、二酸化炭素排出抑制を実現。 ・イオンと石川県との防災協定により、災害発生時に避難所として活用することができるほか、保育所（イオンゆめみらい保育所 新小松）、医療施設（眼科・歯科・薬局）、多機能トイレ、郵便局、銀行 ATM 等をテナントに擁する。

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%がイオンモール新小松の取得資金のリファイナンスであり、環境改善効果および社会的便益が期待される。

資金使途の環境改善効果について

本借入金の資金使途であるイオンモール新小松は DBJ Green Building 認証の 5 つ星を取得しており、本投資法人がサステナビリティファイナンス・フレームワークにおいて定めるグリーン適格クライテリア 1 を満たす。したがって、JCR は本借入金の資金使途について環境改善効果を有すると評価している。

資金使途の社会的便益について

本借入金の資金使途であるイオンモール新小松は（1）地域の雇用創出および（2）災害発生時における物資提供や避難場所・対応拠点として機能する施設の 2 点について、以下に記載の通り物件所在地域における社会的課題解決に資するものであり、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ものである。したがって、本借入金の資金使途は、本投資法人がサステナビリティファイナンス・フレームワークにおいて定めるサステナビリティ適格クライテリア 2 を満たす。

なお、資金使途の対象となる両物件は、既述の「資金使途の概要」における「環境性能・社会的便益およびその他の特徴」に記載した通り、（1）および（2）以外の観点においてもソーシ

ャルプロジェクトと考える要素があるものの、本投資法人における資金使途選定プロセスにおいて (1) および (2) に着目した選定が行われたことから、以下では上記 2 項目に関する評価についてのみ詳述する。

(1) ①.(a)地域の雇用を十分に創出している施設 についての評価

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。本借入金の資金使途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であることから、イオンモール新小松においては2,000人以上の従業員を雇用し、所在する地域住民に雇用の機会を創出することで、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。本借入金の資金使途であるイオンモール新小松においても、従業員の検温実施や全出入口への手指消毒用液設置、館内換気システムの最大稼働などの取り組みを実施している。

したがって、JCR は本借入金の資金使途について、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提供に貢献していると評価している。

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

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けることが可能になる。また、中央防災無線網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。

本借入金の資金使途であるイオンモール新小松においても、石川県と防災に関する包括連携協定を締結しており、災害発生時には物資の供給や避難場所の提供が行われる。2011年3月に発生した東日本大震災においてはイオンモール石巻が実際に近隣住民避難場所として活用されたほか、在庫商品が救援物資として提供されるなどしており、防災に関する各種協定・取り組みは有効に機能していると考えられる。

したがって、JCRは本借入金の資金使途について、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ものであると評価している。

以上より、JCRでは本借入金の資金使途について、いずれも環境改善効果および社会的便益が高いものであると評価している。

なお、本借入金の実行に際して、本投資法人は金融機関と金利スワップ契約を締結し、本借入金の金利を変動から固定に変換しており、本投資法人は金利スワップと借入金で一体としてサステナビリティローンとしている。JCRは、金利デリバティブ契約とローン契約を実質的に一体とみなし、本借入金をサステナビリティローンとしてみなすことができると評価している。

- 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「ソーシャルローン原則」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）」に該当する。

本借入金の資金使途は、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ーにおいて、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ー】

- 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、本借入金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

本資産運用会社は本借入金の資金使途の対象となる物件について、サステナビリティファイナンス・フレームワークが定める通り、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等の事前確認を行い、環境および社会に対する負の影響が無いことを確認している。したがって、JCR は本借入金の資金使途の対象となる物件について、環境・社会的リスクを適切に特定し、必要に応じた回避・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 は本借入金の資金使途について、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、大気の状態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. SDGs アクションプランおよびソーシャルボンドガイドラインとの整合性

資金使途の対象となるプロジェクトは、金融庁がソーシャルボンドガイドラインで例示した「SDGs アクションプラン⁵等を踏まえた社会的課題」のうち、以下の項目に整合していることを確認した。

「SDGs アクションプラン等を踏まえた社会的課題」：地方創生・地域活性化		
対象となる人々：店舗の所在する地域住民		ターゲット
○ 地域の就労支援・雇用創出支援	社会経済的向上とエンパワーメント	
「SDGs アクションプラン等を踏まえた社会的課題」：ダイバーシティの推進・女性の活躍推進		
対象となる人々：店舗の所在する地域住民		ターゲット
○ 保育 子育て支援サービス 施設の提供	社会経済的向上とエンパワーメント	
「SDGs アクションプラン等を踏まえた社会的課題」：バリアフリーの推進		
対象となる人々：店舗の所在する地域住民		ターゲット
○ バリアフリー ジェンダーフリー施設・設備の整備	社会経済的向上とエンパワーメント	

(参考) 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⁶。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。

⁵ 全国務大臣を構成員とする持続可能な開発目標（SDGs）推進本部により定められた持続可能な開発目標（SDGs）実施指針の具体的施策

⁶ 「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、調達資金の充量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』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、サステナビリティローン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

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、サステナビリティファイナンス・フレームワークに以下のように記載している。

- 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。

本借入金の資金使途は、イオンモール新小松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、当該商業施設の有するグリーン性およびソーシャル性より、イオンおよび本投資法人の基本理念に資するものとなる。これより、JCRは本借入金の実行が、上記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

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。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

本借入金の資金使途の対象をイオンモール新小松とすることは、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、本評価レポートにて開示することを予定しており、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、借入人によって多種多様であることが通常想定されるが、サステナビリティローンの実行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、サステナビリティローン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

本借入金によって調達された資金は、本レポートのフェーズ 1 に記載している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、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後述する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。

サステナビリティファイナンス・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。当該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。

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、サステナビリティローン実行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

a. 資金の充当状況にかかるレポーティング

本投資法人は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、本借入金により調達した資金は、速やかにイオンモール新小松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、未充当資金にかかる期中のレポーティングは現在のところ想定されない。また、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、サステナビリティファイナンス・フレームワーク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. 環境改善効果および社会的便益にかかるレポーティング

本投資法人はサステナビリティファイナンス・フレームワークにおいて、環境改善効果および社会的便益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。

環境改善効果に関しては、環境認証および電気・ガスの使用量などの定量的な情報を開示する予定である。社会的便益については、資金使途の対象となる物件が満たすソーシャル性に即して適切なアウトプット、アウトカムおよびインパクトを開示する予定である。なお、環境改善効果および社会的便益に関する具体的な開示内容は以下に記載の通りである。

<環境改善効果にかかるレポーティング>

- 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およ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）

<社会的便益にかかるレポートニング>

	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
アウトプット	<ul style="list-style-type: none"> ・地域への雇用機会提供 	<ul style="list-style-type: none"> ・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）
アウトカム	<ul style="list-style-type: none"> ・ファイナンス対象物件における総従業員数 	<ul style="list-style-type: none"> ・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
インパクト	<ul style="list-style-type: none"> ・地域経済への貢献 ・持続可能な街づくりへの貢献 	<ul style="list-style-type: none"> ・安心して住み続けることのできる街づくりへの貢献

以上より、JCR は本投資法人のインパクトレポートニングに関する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、借入人の経営陣がサステナビリティにかかる課題について、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かか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、サステナビリティローン実行方針・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旨とするとともに、「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 PPA⁷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

⁷ 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。

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。また、本投資法人ではマテリアリティを特定しており、投資法人として環境、社会、ガバナンスで重要視する課題を開示し、具体的な環境問題および社会問題への貢献の姿勢を示している。

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。財務・IR 部には新たにサステナビリティ専任担当が設置されており、サステナビリティに係る取り組みをよりきめ細かく取り組む体制が構築されている。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。

上記の取り組みおよび体制が奏功し、本投資法人は GRESB において総合スコアによる 5 段階の相対評価である「GRESB レーティング」において、2 年連続で最上位評価である「5 スター」を取得している。さらに、環境配慮やサステナビリティに関する取り組みについて「マネジメント・コンポーネント」および「パフォーマンス・コンポーネント」の両面で共に高い評価を受け、6 年連続で「Green Star」を取得している。

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と評価している。

（参考）GRESB リアルエステイト評価について

GRESB とは、2009 年に創設された、実物資産（不動産・インフラ）を保有、運用する会社の ESG への配慮度合いを測定し、評価するベンチマーク及びそれを運営する組織を指す。Global Real Estate Sustainability Benchmark の頭文字をとったもの。2016 年から評価結果は 5 段階で示されている（5 スター、4 スター、3 スター、2 スター、1 スター）。優れた取り組みを行う会社には、5 段階評価とは別に「Green Star」を付与している。J-REIT からは 2021 年現在で 55 投資法人が評価に参加している。

■評価結果

本借入金について、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”、「管理・運営・透明性評価」を“m1”とした。この結果、「JCR サステナビリティローン評価」を“SU1”とした。本借入金は、「グリーンローン原則」、「ソーシャルローン原則」、「サステナビリティボンド・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	m2	m3	m4	m5
グリーン性・ ソーシャル性 評価	gs1	SU 1	SU 2	SU 3	SU 4	SU 5
	gs2	SU 2	SU 2	SU 3	SU 4	SU 5
	gs3	SU 3	SU 3	SU 4	SU 5	評価対象外
	gs4	SU 4	SU 4	SU 5	評価対象外	評価対象外
	gs5	SU 5	SU 5	評価対象外	評価対象外	評価対象外

(担当) 菊池 理恵子・川越 広志

本評価に関する重要な説明

1. JCR サステナビリティローン評価の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が付与し提供する JCR サステナビリティローン評価は、評価対象であるサステナビリティローンの実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、当該サステナビリティ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 サステナビリティローン評価は、サステナビリティローンの調達計画時点または調達時点における資金の充当等の計画また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 サステナビリティローン評価は、サステナビリティローンが環境、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。サステナビリティローンの実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 は借入人または借入人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 サステナビリティローン評価上の第三者性

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、借入人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 サステナビリティローン評価は、評価の対象であるサステナビリティ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 サステナビリティローン評価は、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 サステナビリティ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 サステナビリティ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。

JCR サステナビリティローン評価：サステナビリティローンの実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、SU 1、SU 2、SU 3、SU 4、SU 5 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