

グリーンボンド / グリーンボンド・プログラム 外部レビューフォーム

セクション1. 基本情報

発行体名:	イオンリート投資法人
グリーンボンド又は フレームワークの名称	グリーンファイナンス・フレームワーク
外部レビュー者名:	株式会社 日本格付研究所
本フォーム記入日:	2019年9月26日
レビュー公表日:	2019年9月26日

セクション 2. レビューの概要

レビュー対象

本レビューでは、以下の要素について審査し、グリーンボンド原則との適合性を確認した。:

- | | |
|--|--|
| ☒ 資金使途 | ☒ プロジェクトの評価と選定プロセス |
| ☒ 資金管理 | ☒ レポーティング |

ROLE(S) OF Independent External REVIEW PROVIDER

- | | |
|------------------------------------|--|
| ☐ セカンドオピニオン | ☐ 認証 |
| ☐ 検証 | ☒ スコアリング／格付け |
| ☐ その他: | |

注:複数のレビュー、異なる提供者がいる場合、レビューごとに個別のレビューフォームを提供してください。

レビューのサマリー 及び 評価レポート全文へのURLリンク

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・フレームワークである。本フレームワークがグリーンボンド原則（2018年版）、グリーンボンドガイドライン（2017年版）およびグリーンローン原則 に適合しているか否かの評価を行う。

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取締役会による承認体制が構築されている。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。

評価レポート全文へのURLリンクは以下をご参照。

<https://www.jcr.co.jp/greenfinance/>

セクション 3. レビューの詳細

レビュー者は、できる限り以下の情報を、コメントの枠を使用し、できる限り提供することが推奨される。

1. 資金使途

本項目に係るコメント欄：

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。
- 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。

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。

GBPにおける資金使途の分類：

- | | |
|--|---|
| ☐ 再生可能エネルギー | ☒ エネルギー効率 |
| ☐ 汚染防止及び管理 | ☐ 生物自然資源及び土地利用に係る環境持続型管理 |
| ☐ 陸上及び水生生物の多様性の保全 | ☐ グリーン輸送 |
| ☐ 持続可能な水資源および廃水管理 | ☐ 気候変動への対応 |
| ☐ 高環境効率商品、環境適応商品、環境に配慮した生産技術及びプロセス | ☒ グリーンビルディング |
| ☐ 発行時点では明らかでなかったが、現時点においてGBP分類に該当することが予想される、または、まだGBP分類に含まれていないが適格グリーンプロジェクト分野と思われるもの | ☐ その他 |

GBP以外のタクソノミー（プロジェクト分類）を使用している場合はそれを特定すること。：

2. プロジェクトの評価と選定プロセス

本項目に係るコメント欄：

イオンリート投資法人は資金用途について、明確な環境面での目標、プロジェクトの選定基準およびプロセスを定めている。
当該事項は、JCRによる評価レポートの中で開示されている。

評価と選定

- | | |
|---|--|
| ☒ 発行体の環境面での持続可能性に係る目標が定められている | ☒ 対象事業が選定基準分類に適合していることを決定するプロセスが文書化されている |
| ☒ グリーンボンドの資金用途としての適格プロジェクト基準が定義され、透明性が確保されている | ☒ 事業実施に伴うESGRリスクの可能性が特定され、管理されるプロセスが文書化されている |
| ☒ 事業の評価と選定基準の概要が公表されている | ☐ その他 |

責任及びアカウンタビリティに係る情報

- | | |
|--|---|
| ☐ 評価・選定基準は外部からのアドバイスまたは検証を受けている | ☒ 社内で評価している |
| ☐ その他 | |

3. 調達資金の管理

本項目に係るコメント欄：

本投資法人は、財務企画部にてグリーンファイナンスに関する資金管理を行う。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用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。

調達資金の追跡管理：

- | |
|--|
| ☒ グリーンボンドの調達資金は分別管理され、または適切な方法で発行体によって追跡管理されている。 |
| ☒ 未充当資金の一時的運用方法について、開示されている。 |
| ☐ その他 |

追加開示事項：

- | | |
|---|---|
| ☐ 新規投資への充当のみ | ☒ 既存・新規投資両方への充当 |
| ☐ 個別の支出に充当 | ☐ ポートフォリオベースの支出に充当 |
| ☐ 未充当資金のポートフォリオバランスを開示 | ☐ その他 |

4. レポーティング

本項目に係るコメント欄：

a. 資金の充当状況に係るレポーティング

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。

b. 環境改善効果に係るレポーティング

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。

資金使途のレポーティング：

☒ 個別プロジェクト・ベース

☐ 個別債券への紐づけ

☒ プロジェクトのポートフォリオ・ベース

☐ その他

レポーティング情報：

☒ 充当金額

☐ その他：

☐ 投資額に占めるグリーンボンドによる資金充当の割合

頻度：

☒ 年に一度

☐ その他：

☐ 半年に一度

インパクトレポーティング：

☒ 個別プロジェクト・ベース

☐ 個別債券への紐づけ

☐ プロジェクトのポートフォリオ・ベース

☐ その他

頻度：

☒ 年に一度

☐ その他：

☐ 半年に一度

レポーティング情報（理論値または実績値）：

☒ GHG 排出量 / 削減量

☐ 水使用削減量

☐ エネルギー削減量

☒ その他ESG指標

・ エネルギー消費量

・ 環境認証の取得状況

開示方法

- | | |
|--|--|
| ☐ 財務諸表における公表 | ☐ サステナビリティレポートにおける公表 |
| ☐ アドホック（非定期）刊行物における公表 | ☒ その他：
ウェブサイトにおける公表 |
| ☐ レポーティングの外部レビュー | |

有用なリンク

イオンリート投資法人のサステナビリティへの取り組み

<https://www.aeon-jreit.co.jp/ja/about/environment.html>

JCRのグリーンファイナンス評価手法

<https://www.jcr.co.jp/greenfinance/>

外部レビューを受けた場合、その種類

- | | |
|-------------------------------------|--|
| ☐ セカンド・オピニオン | ☐ 認証 |
| ☐ 検証 | ☒ スコアリング/格付け |
| ☐ その他： | |

レビュー提供者： 株式会社 日本格付研究所

公表日： 2019年9月26日

グリーンボンド原則に定められた、独立レビュー業者の役割

1. **セカンド・パーティ・オピニオン**：環境に関する専門知識を持ち、発行体から独立した機関は、セカンド・パーティ・オピニオンを出すことができる。そのような機関は、グリーンボンドフレームワークに関する発行体のアドバイザーからの独立性や、情報障壁など適切な手順を機関内に設け、セカンド・パーティ・オピニオンの独立性を保証することが必要である。セカンド・パーティ・オピニオンは通常グリーンボンド原則への準拠に関する評価を伴い、特に、発行体の包括的な目標、戦略、環境に関する持続可能性に関する方針および（または）プロセスおよび資金使途となるプロジェクトの環境に関する持続可能性の評価が含まれる。
2. **検証**：発行体は、ビジネスプロセスに関するおよび（または）環境基準についての設定された基準に関する第三者検証を受けることができる。検証は内部または外部基準または発行体による目標に沿っているかにフォーカスする。また、対象資産の環境に関する持続可能な特徴の評価は"検証"と呼ばれ、外部基準を参照することができる。発行体の資金管理、グリーンボンドによる調達資金の配分に関する内部追跡システム、環境へのインパクトまたは、グリーンボンド原則への準拠に関する保証または証明も"検証"と呼ぶことができる。
3. **認証**：発行体は、グリーンボンドフレームワークに関連したグリーンボンドまたは資金使途は、認識されている外部グリーン標準・ラベルの認証を受けることができる。標準またはラベルは、特定の基準を定義し、その定義は認証基準に沿っているかを証明できる能力を有し、認定された第三者機関によって、その基準に沿っているかどうかを検査される。
4. **グリーンボンドスコアリング・レーティング**：発行体は、グリーンボンドフレームワークに関連したグリーンボンドまたは資金使途は、スコアリング・レーティング手法を有している専門調査会社や格付機関といった第三者によって評価もしくは調査されることができる。成果物は、環境改善のデータ、グリーンボンド原則に準じたプロセスまたはその他2度目標などのベンチマークにフォーカスしたものが考えられる。スコアリング・レーティングは、重要な環境リスクを反映しているとしても信用格付とは明確に異なる。