The Sustainability Bond Guidelines

サステナビリティボンド / サステナビリティボンド・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
サステナビリティボンド又はフレームワークの名称：	サステナビリティファイナンス・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:	2020 年 10 月 27 日
レビュー公表日:	2020 年 10 月 27 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、ソーシャル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

外部レビュー者の役割

☐ 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 43 物件（国内 41 物件、海外 2 物件）で構成され、3,955 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使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）であり、本フレームワークが「グリーンボンド原則（2018 年版）」、「ソーシャルボンド原則（2020 年版）」、「サステナビリティボンド・ガイドライン（2018 年版）」、「グリーンローン原則（2020 年版）」、「グリーンボンドガイドライン（2020 年版）」および「グリーンローンガイドライ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）」に適合しているか否かの評価を行う。これらの原則等は国際資本市場協会（ICMA）、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）ならびに環境省がそれぞれ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、現時点において国内外の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。

なお、本投資法人はグリーン適格プロジェクトを資金使途として 2019 年 9 月にグリーンファイナンス・フレームワークを公表しており、本フレームワークは既存のグリーンファイナンス・フレームワークで定めたグリーンプロジェクトの適格基準にソーシャルプロジェクトとしての適格基準を資金使途の選定基準に追加し、当該グリーンファイナンス・フレームワークを統合したものである。

本フレームワークにおけるサステナビリティファイナンスによる調達資金の資金使途は、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である。また、本投資法人は適格資産の選定にあたり、エンジニアリング・レポートの取得やオンサイト・デューデリジェンスの実施によって環境および社会に対する負の影響についての確認を行い、負の影響が存在する場合には影響が治癒された後に物件取得を行うなどによって、環境・社会的リスクを適切に特定し、回避・緩和策を講じている。JCR は本フレームワークで定めた資金使途について、環境改善効果および社会的便益が期待されるものであると評価している。

本フレームワークにおけるサステナビリティファイナンス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 回のレポーティングを予定しており、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 は本フレームワークにおけるサステナビリティファイナンスについて、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)”とした。この結果、「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“SU1(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」、「グリーン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。

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:

・資金使途の 100%について、環境改善効果もしくは社会的便益が期待されるものである。

・本投資法人は環境・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

GBP における資金使途の分類:

- ☐ 再生可能エネルギー
- ☐ 汚染防止及び管理
- ☐ 陸上及び水生生物の多様性の保全
- ☐ 持続可能な水資源および廃水管理
- ☐ 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
- ☐ 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
- ☒ エネルギー効率
- ☐ 生物自然資源及び土地利用に係る環境持続型管理
- ☐ クリーン輸送
- ☐ 気候変動への対応
- ☒ グリーンビルディング
- ☐ 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。:

SBP における資金使途の分類:

- ☒ 手ごろな価格の基本的インフラ整備
- ☐ 手ごろな価格の住宅
- ☐ 食糧の安全保障
- ☐ 発行時点では明らかでなかったが、現時点において SBP 分類に該当することが予想される、または、まだ SBP 分類に含まれていないが適格ソーシャルプロジェクト分野と思われるもの
- ☒ 必要不可欠なサービスへのアクセス
- ☐ 中小企業向け資金供給及びマイクロファイナンスによる潜在的効果を通じた雇用創出
- ☒ 社会経済的向上とエンパワーメント
- ☐ その他

SBP 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:

本投資法人においては、明確に各組織の役割が分担されており、かつ意思決定のプロセスに専門的な知見を有する部署および経営陣が関与する。これより、JCR は本投資法人の選定基準および選定プロセスは適切である評価している。

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

☒ サステナビリティボンドの資金使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 ESG 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:

JCR では調達資金が対象プロジェクトに確実に充当されること、調達資金は社内にて適切な方法にて管理されること、内部管理の体制が整備されていること、未充当資金の運用についても特段の懸念がないことを踏まえ、資金管理は妥当であると評価している。

調達資金の追跡管理:

☒ サステナビリティ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、サステナビリティファイナンスによる調達資金の充当状況およびサステナビリティファイナンスの残高、適格クライテリア合計、サステナビリティ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。

b.環境改善効果および社会的便益およびにかかるレポーティング

本投資法人では、年に一度本投資法人のウェブサイト上で環境改善効果および社会的便益に関するレポーティングを開示する。

環境改善効果にかかるレポーティングとしては、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、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している。資金使途の対象となる物件の社会的便益については、サステナビリティ適格クライテリアに定めるソーシャルプロジェクト分類ごとにアウトプット・アウトカム・インパクトに関する情報を開示する予定である。

資金使途のレポーティング:

☒ 個別プロジェクト・ベース
☒ プロジェクトのポートフォリオ・ベース
☐ 個別債券への紐づけ
☐ その他：

レポーティング情報：

☒ 充当金額
☐ 総投資額に占めるサステナビリティボンドによる資金充当の割合
☐ その他:

頻度:

☒ 年に一度
☐ 半年に一度
☐ その他:

インパクトレポーティング:

☒ 個別プロジェクト・ベース
☒ プロジェクトのポートフォリオ・ベース
☐ 個別債券への紐づけ
☐ その他

頻度:

☒ 年に一度
☐ 半年に一度
☐ その他

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

☐ 水使用量

☐ 対象となる人口

☒ 電力使用量

☒ 受益者数

☒ その他

・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

・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　等

開示方法

☐ 財務諸表における公表

☐ アドホック（非定期）刊行物における公表

☐ レポーティングの外部レビュー

☐ サステイナビリティレポートにおける公表

☒ その他:ホームページにおける公表

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に関する取り組み	https://www.aeon-jreit.co.jp/ja/sustainability/index.html
JCR のサステナビリティ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

☐ 検証

☐ その他

☐ 認証

☒ スコアリング/格付け

レビュー提供者: 株式会社　日本格付研究所　　公表日: 2020 年 10 月 27 日

ABOUT ROLE(S) OF REVIEW PROVIDERS AS DEFINED BY THE GBP AND THE SBP

1. Second Party Opinion: An institution with sustainability expertise that is independent from the issuer may provide a Second Party Opinion. The institution should be independent from the issuer's adviser for its Sustainability Bond framework, or appropriate procedures such as information barriers will have been implemented within the institution to ensure the independence of the Second Party Opinion.
It normally entails an assessment of the alignment with the Principles. In particular, it can include an assessment of the issuer's overarching objectives, strategy, policy, and/or processes relating to sustainability and an evaluation of the environmental and social features of the type of Projects intended for the Use of Proceeds.

2. Verification: An issuer can obtain independent verification against a designated set of criteria, typically pertaining to business processes and/or sustainability criteria. Verification may focus on alignment with internal or external standards or claims made by the issuer. Also, evaluation of the environmentally or socially sustainable features of underlying assets may be termed verification and may reference external criteria. Assurance or attestation regarding an issuer's internal tracking method for use of proceeds, allocation of funds from Sustainability Bond proceeds, statement of

environmental or social impact or alignment of reporting with the Principles may also be termed verification.

3. Certification: An issuer can have its Sustainability Bond or associated Sustainability Bond framework or Use of Proceeds certified against a recognised external sustainability standard or label. A standard or label defines specific criteria, and alignment with such criteria is normally tested by qualified, accredited third parties, which may verify consistency with the certification criteria.

4. Green, Social and Sustainability Bond Scoring/Rating: An issuer can have its Sustainability Bond, associated Sustainability Bond framework or a key feature such as Use of Proceeds evaluated or assessed by qualified third parties, such as specialised research providers or rating agencies, according to an established scoring/rating methodology. The output may include a focus on environmental and/or social performance data, process relative to the Principles, or another benchmark, such as a 2-degree climate change scenario. Such scoring/rating is distinct from credit ratings, which may nonetheless reflect material sustainability risks.