

# 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	第6回無担保投資法人債
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11月8日
レビュー公表日:	2019年11月8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。:

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 資金使途 | <input checked="" type="checkbox"/> プロジェクトの評価と選定プロセス |
| <input checked="" type="checkbox"/> 資金管理 | <input checked="" type="checkbox"/> レポーティング          |

### ROLE(S) OF Independent External REVIEW PROVIDER

- |                                    |  |
|------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> セカンドオピニオン | <input type="checkbox"/> 認証                    |
| <input type="checkbox"/> 検証        | <input checked="" type="checkbox"/> スコアリング/格付け |
| <input type="checkbox"/> 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41物件（国内39物件、海外2物件）で構成され、3,805億円（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、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、本投資法人が発行を予定している投資法人債（本投資法人債）である。本投資法人債の発行代わり金は、本投資法人が取得した既存の商業施設の取得資金のリファイナンスに用いられる。

本資産運用会社では、本投資法人の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」の定義を、DBJ Green Building認証3つ星以上、CASBEE 不動産評価認証B+ランク以上、BELS評価3つ星以上等のいずれかを取得済みまたは取得見込みである物件と定めている。また、今般資金使途の対象としている「イオンモール鹿児島」および「イオンモール甲府昭和」はいずれもCASBEE不動産でSランクを取得していることから、本投資法人が定める適格クライテリアを満たしている。JCRでは両物件について環境性能について確認作業を行ったところ、高い環境改善効果を有していることを確認した。

資金使途の対象となるプロジェクトは経営陣による承認により選定され、適切な体制が構築されていること、本投資法人債の発行時から償還時まで明確な規則のもとで資金管理が行われることから、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。

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. 資金使途の100%が本投資法人の適格クライテリアを満たす物件の取得資金のリファイナンスであり、環境改善効果が高い。
  
- 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、国又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、資金使途の対象となる物件の取得時に、エンジニアリング・レポートの取得や専門部署によるオンサイト・デューデリジェンスを実施することで、環境に対する負の影響についての確認を行っている。これよりJCRは、本投資法人債の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は適切に回避されていることを確認した。

### GBPにおける資金使途の分類：

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

GBP以外のタクソミー(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

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 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                 | <input checked="" type="checkbox"/> 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     |
| <input checked="" type="checkbox"/> 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 | <input checked="" type="checkbox"/> 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 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 事業の評価と選定基準の概要が公表されている                       | <input type="checkbox"/> その他   |

### 責任及びアカウンタビリティに係る情報

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> 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 | <input checked="" type="checkbox"/> 社内で評価している |
| <input type="checkbox"/> その他                           |   |

## 3. 調達資金の管理

### 本項目に係るコメント欄：

本投資法人債の発行代わり金は、本レポートのフェーズ1に記載している2件の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。  
本投資法人債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、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グリーンファイナンスに関する計数管理を行う予定となっている。取引に関する帳票等の文書は本投資法人債の償還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。  
なお、本投資法人債を含めたグリーンファイナンスがすべて償還されるまでの間、グリーンファイナンスの未償還残高がグリーンファイナンス調達上限（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）を超過しないように管理されることとなっている。

### 調達資金の追跡管理：

- |  |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 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。 |
| <input type="checkbox"/> 未充当資金の一時的運用方法について、開示されている。                                |
| <input type="checkbox"/> その他   |

### 追加開示事項：

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> 新規投資への充当のみ           | <input type="checkbox"/> 既存・新規投資両方への充当                |
| <input checked="" type="checkbox"/> 個別の支出に充当  | <input type="checkbox"/> ポートフォリオベースの支出に充当             |
| <input type="checkbox"/> 未充当資金のポートフォリオバランスを開示 | <input checked="" type="checkbox"/> その他<br>既存投資への充当のみ |

## 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

本投資法人債により調達した資金は、翌日までに「イオンモール鹿児島」および「イオンモール甲府昭和」の取得資金にかかるファイナンスに全額充当される。このため、未充当資金に係る期中のレポーティングは現在のところ想定されず、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、本投資法人債の資金使用の対象が売却などにより資金使用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は、本投資法人のウェブサイト上で開示を行う予定である。

#### b. 環境改善効果に係るレポーティング

環境改善効果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。

- ・ 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

### 資金使用のレポーティング：

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 個別プロジェクト・ベース | <input type="checkbox"/> プロジェクトのポートフォリオ・ベース |
| <input type="checkbox"/> 個別債券への紐づけ               | <input type="checkbox"/> その他                |

### レポーティング情報：

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 充当金額 | <input type="checkbox"/> 投資額に占めるグリーンボンドによる資金充当の割合 |
| <input type="checkbox"/> その他：            |   |

### 頻度：

- |  |                                |
|--|--------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 年に一度 | <input type="checkbox"/> 半年に一度 |
| <input type="checkbox"/> その他：            |                                |

### インパクトレポーティング：

- |                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> 個別プロジェクト・ベース | <input checked="" type="checkbox"/> プロジェクトのポートフォリオ・ベース |
| <input type="checkbox"/> 個別債券への紐づけ    | <input type="checkbox"/> その他                           |

### 頻度：

- |  |                                |
|--|--------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 年に一度 | <input type="checkbox"/> 半年に一度 |
| <input type="checkbox"/> その他：            |                                |

### レポーティング情報（理論値または実績値）：

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> GHG 排出量 / 削減量 | <input type="checkbox"/> エネルギー削減量            |
| <input type="checkbox"/> 水使用削減量                   | <input checked="" type="checkbox"/> その他ESG指標 |
- 取得している有効な環境認証

## 開示方法

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> 財務諸表における公表                | <input type="checkbox"/> サステナビリティレポートにおける公表              |
| <input type="checkbox"/> アドホック（非定期）刊行物における公表       | <input checked="" type="checkbox"/> その他：<br>ウェブサイトにおける公表 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 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組み	<a href="https://www.aeon-jreit.co.jp/ja/about/environment.html">https://www.aeon-jreit.co.jp/ja/about/environment.html</a>
JCRのグリーンファイナンス評価手法	<a href="https://www.jcr.co.jp/greenfinance/">https://www.jcr.co.jp/greenfinance/</a>

## 外部レビューを受けた場合、その種類

- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> セカンド・オピニオン | <input type="checkbox"/> 認証                    |
| <input type="checkbox"/> 検証         | <input checked="" type="checkbox"/> スコアリング/格付け |
| <input type="checkbox"/> 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11月8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。