お客様各位

手取金の使途に係るご説明

「金融商品取引法第44条の3第1項第4号」、「金融商品取引業等に関する内閣府令第153条第1項第3号」及び弊社利益相反管理方針に基づき、以下の通りご説明申し上げます。

このたびの弊社の引受けに係る有価証券の発行者は、弊社、株式会社三井住友銀行、株式会社関西みらい銀行、株式会社みなと銀行その他弊社の親法人等又は子法人等に対して借入金に係る債務を有する場合には、当該有価証券に係る手取金の全部又は一部を当該債務の弁済に充当する可能性があります。

ＳＭＢＣ日興証券株式会社

発行登録目論見書

2020 年 11 月

イオンリート投資法人

１．この発行登録目論見書が対象とする投資法人債 100,000 百万円の発行登録については、本投資法人は金融商品取引法第 23 条の３第１項の規定により発行登録書を 2020 年７月 28 日に関東財務局長に提出し、2020 年８月５日にその効力が生じております。

２．この発行登録目論見書に記載された内容については、訂正が行われることがあります。また、参照すべき旨記載された参照情報が新たに差し替わることがあります。

３．この発行登録目論見書に基づき投資法人債の募集を行う場合には、発行登録追補目論見書を交付いたします。

【表紙】

【発行登録番号】	２－投法人１
【提出書類】	発行登録書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2020年７月28日
【発行者名】	イオンリート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　関　延明
【本店の所在の場所】	東京都千代田区神田錦町一丁目２番地１
【事務連絡者氏名】	イオン・リートマネジメント株式会社 取締役　財務企画部長　戸川　晶史
【電話番号】	03-5283-6360
【発行登録の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】	イオンリート投資法人
【発行登録の対象とした募集内国投資証券の形態】	投資法人債券（短期投資法人債券を除く。）
【発行予定期間】	この発行登録書による発行登録の効力発生予定日（2020年８月５日）から２年を経過する日（2022年８月４日）まで
【発行予定額又は発行残高の上限】	発行予定額　　100,000百万円
【安定操作に関する事項】	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第一部【証券情報】

第１【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

該当事項はありません。

第２【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第３【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

以下に記載するもの以外については、有価証券を募集により取得させるに当たり、その都度「訂正発行登録書」又は「発行登録追補書類」に記載します。

（１）【銘柄】

未定

（２）【投資法人債券の形態等】

未定

（３）【引受け等の概要】

未定

（４）【投資法人債管理者又は投資法人債の管理会社】

未定

（５）【振替機関に関する事項】

未定

（６）【投資法人の登録年月日及び登録番号】

登録年月日　2012年12月20日
登録番号　関東財務局長第80号

（７）【手取金の使途】

特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）第２条第１項における意味を有します。）の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕費等の支払資金及び運転資金等に充当する予定です。

（８）【その他】

未定

第二部【参照情報】

第１【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）第27条において準用する同法第５条第１項第２号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

１【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間　第14期（自　2019年８月１日　至　2020年１月31日）　2020年４月24日関東財務局長に提出
計算期間　第15期（自　2020年２月１日　至　2020年７月31日）　2020年11月２日までに関東財務局長に提出予定
計算期間　第16期（自　2020年８月１日　至　2021年１月31日）　2021年４月30日までに関東財務局長に提出予定
計算期間　第17期（自　2021年２月１日　至　2021年７月31日）　2021年11月１日までに関東財務局長に提出予定
計算期間　第18期（自　2021年８月１日　至　2022年１月31日）　2022年５月２日までに関東財務局長に提出予定

第２【参照書類を縦覧に供している場所】

イオンリート投資法人本店
（東京都千代田区神田錦町一丁目２番地１）
株式会社東京証券取引所
（東京都中央区日本橋兜町２番１号）

「参照方式」の利用適格要件を満たしていることを示す書面

投資法人名　イオンリート投資法人
代表者の役職氏名　執行役員　関　延明

1　当法人は１年間継続して有価証券報告書を提出しております。
2　当法人の発行する投資証券は、東京証券取引所に上場されております。
3　当法人の発行済投資証券は、３年平均上場時価総額が250億円以上であります。

228,849百万円

（参考）

（2018年６月30日の上場時価総額）

東京証券取引所における最終価格	発行済投資口の総口数	
127,700円×	1,777,347口=	226,967百万円

（2019年６月30日の上場時価総額）

東京証券取引所における最終価格	発行済投資口の総口数	
138,000円×	1,777,347口=	245,273百万円

（2020年６月30日の上場時価総額）

東京証券取引所における最終価格	発行済投資口の総口数	
114,400円×	1,873,317口=	214,307百万円

（注）2018年６月30日及び2019年６月30日は取引休業日であるため、それぞれその直前取引日である2018年６月29日及び2019年６月28日の東京証券取引所における最終価格で計算しています。

投資法人の目的及び基本的性格並びに主要な経営指標等の推移

１．投資法人の目的及び基本的性格

イオンリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、資産を主として特定資産（投信法に定めるものをいいます。）に対する投資として運用することを目的とし（規約第２条）、資産を、主として不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）に定めるもののうち、不動産、不動産の賃借権、地上権、これらの資産のみを信託する信託の受益権又は投信法施行規則第221条の２第１項に規定する法人（以下「海外不動産保有法人」といいます。）の発行済株式（当該発行済株式（当該海外不動産保有法人が有する自己の株式を除きます。）の総数に投信法施行規則第221条に規定する率を乗じて得た数を超えて取得する当該発行済株式に限ります。）をいいます。）に対する投資として運用することを目的とし、継続的な投資を通じて、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運用を行うことを基本方針としています（規約第27条）。

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保のため、基本的に運用資産を長期保有します（規約第28条第１項）。また、本投資法人は、主として商業施設等の用に供され又は供されることが可能な不動産（複数の不動産が一体的に開発又は利用されている場合を含みます。）が本体又は裏付けとなっている資産に投資を行うものとします（規約第28条第２項）。

本投資法人が投資を行う地域は、国内及び海外であり（規約第28条第３項）、国内においては特に地域を限定せずに投資を行い、海外での投資に際しては、マレーシアを含むアセアン地域及び中国を中心に、その他人口が増加傾向にある等中長期的に経済発展が見込める国・地域も中心的な投資対象エリアとします（規約第28条第３項）。

本投資法人は、投信法第198条第１項及び規約第41条の規定に基づき、その資産の運用に係る業務をイオン・リートマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）にすべて委託しています。本投資法人と本資産運用会社との間で2012年12月３日に締結された資産運用委託契約（その後の変更契約を含みます。）の規定に従い、本資産運用会社は、本投資法人の運用資産に係る運用の方針につき、その社内規程として運用ガイドラインを制定しています。

２．主要な経営指標等の推移

	単位	第５期 （自　2015年 ２月１日 至　2015年 ７月31日）	第６期 （自　2015年 ８月１日 至　2016年 １月31日）	第７期 （自　2016年 ２月１日 至　2016年 ７月31日）	第８期 （自　2016年 ８月１日 至　2017年 １月31日）	第９期 （自　2017年 ２月１日 至　2017年 ７月31日）
営業収益	百万円	9,164	9,406	10,925	11,974	14,642
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(9,163)	(9,406)	(10,925)	(11,974)	(14,561)
営業費用	百万円	5,658	5,817	6,656	7,303	9,017
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(5,168)	(5,265)	(6,208)	(6,613)	(8,253)
営業利益	百万円	3,505	3,588	4,269	4,671	5,624
経常利益	百万円	2,978	3,048	3,623	3,958	4,773
当期純利益又は当期純損失（△）	百万円	2,969	3,041	△1,627	3,954	5,306
総資産額　(a)	百万円	203,795	204,447	259,216	278,328	345,017
純資産額　(b)	百万円	119,417	119,489	141,369	143,424	182,334
出資総額（純額）　（注１）	百万円	116,447	116,447	142,996	139,470	177,026
発行済投資口の総口数　(c)	口	1,090,200	1,090,200	1,309,467	1,309,467	1,635,912
１口当たり純資産額　(b)/(c)	円	109,536	109,603	107,959	109,528	111,457
１口当たり当期純利益又は 当期純損失（△）（注２）	円	2,746	2,790	△1,251	3,019	3,324
分配総額　(d)	百万円	2,969	3,041	1,898	3,953	4,786
１口当たり分配金額　(d)/(c)	円	2,724	2,790	1,450	3,019	2,926
（うち１口当たり利益分配金）	円	(2,724)	(2,790)	(－)	(3,019)	(2,926)
（うち１口当たり利益超過分配金）	円	(－)	(－)	(1,450)	(－)	(－)
総資産経常利益率（注３）	%	1.6	1.5	1.6	1.5	1.5
自己資本利益率（注３）	%	2.7	2.5	△1.2	2.8	3.3
自己資本比率　(b)/(a)	%	58.6	58.4	54.5	51.5	52.8
配当性向（注３）	%	100.0	100.0	－	100.0	90.2
＜参考情報＞						
当期運用日数　（注４）	日	181	184	182	184	181
期末投資物件数　（注５）	件	23	23	28	31	36
当期減価償却費	百万円	2,659	2,677	3,169	3,386	4,176
当期資本的支出額　（注６）	百万円	798	238	2,951	389	2,777
賃貸ＮＯＩ（Net Operating Income）（注３）	百万円	6,654	6,817	7,886	8,747	10,483
ＦＦＯ（Funds from Operation）（注３）	百万円	5,628	5,719	1,541	7,340	9,483
１口当たりＦＦＯ（注３）	円	5,163	5,246	1,177	5,605	5,797
分配総額／ＦＦＯ比率（注３）	%	52.8	53.2	123.2	53.9	50.5

	単位	第10期 （自　2017年 ８月１日 至　2018年 １月31日）	第11期 （自　2018年 ２月１日 至　2018年 ７月31日）	第12期 （自　2018年 ８月１日 至　2019年 １月31日）	第13期 （自　2019年 ２月１日 至　2019年 ７月31日）	第14期 （自　2019年 ８月１日 至　2020年 １月31日）
営業収益	百万円	15,780	16,201	16,329	16,357	16,895
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(15,656)	(16,025)	(16,197)	(16,226)	(16,761)
営業費用	百万円	9,503	10,019	9,993	10,131	10,249
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(8,599)	(9,081)	(9,068)	(9,196)	(9,290)
営業利益	百万円	6,276	6,182	6,335	6,226	6,645
経常利益	百万円	5,389	5,297	5,448	5,416	5,800
当期純利益又は当期純損失（△）	百万円	5,383	5,254	5,325	5,492	5,758
総資産額　(a)	百万円	362,698	362,753	362,296	362,417	375,594
純資産額　(b)	百万円	198,077	197,947	198,019	198,062	210,801
出資総額（純額）　（注１）	百万円	192,172	192,172	192,172	192,172	204,568
発行済投資口の総口数　(c)	口	1,777,347	1,777,347	1,777,347	1,777,347	1,873,317
１口当たり純資産額　(b)/(c)	円	111,445	111,372	111,413	111,437	112,528
１口当たり当期純利益又は 当期純損失（△）（注２）	円	3,107	2,956	2,996	3,090	3,103
分配総額　(d)	百万円	5,383	5,253	5,449	5,415	5,758
１口当たり分配金額　(d)/(c)	円	3,029	2,956	3,066	3,047	3,074
（うち１口当たり利益分配金）	円	(3,029)	(2,956)	(3,066)	(3,047)	(3,074)
（うち１口当たり利益超過分配金）	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
総資産経常利益率（注３）	%	1.5	1.5	1.5	1.5	1.6
自己資本利益率（注３）	%	2.8	2.7	2.7	2.8	2.8
自己資本比率　(b)/(a)	%	54.6	54.6	54.7	54.7	56.1
配当性向（注３）	%	100.0	100.0	102.3	98.6	100.0
＜参考情報＞						
当期運用日数　（注４）	日	184	181	184	181	184
期末投資物件数　（注５）	件	40	40	40	40	41
当期減価償却費	百万円	4,380	4,355	4,424	4,442	4,549
当期資本的支出額　（注６）	百万円	1,063	848	1,398	416	605
賃貸ＮＯＩ（Net Operating Income）（注３）	百万円	11,437	11,299	11,553	11,472	12,020
ＦＦＯ（Funds from Operation）（注３）	百万円	9,764	9,574	9,750	9,934	10,308
１口当たりＦＦＯ（注３）	円	5,493	5,386	5,485	5,589	5,502
分配総額／ＦＦＯ比率（注３）	%	55.1	54.9	55.9	54.5	55.9

（注１）出資総額から出資総額控除額を差し引いた純額を記載しています。
（注２）１口当たり当期純利益又は当期純損失については、当期純利益又は当期純損失を日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。

（注３）記載した指標は、以下の方法により算定しています。

総資産経常利益率	経常利益÷｛（期首総資産額＋期末総資産額）÷２｝×100
自己資本利益率	当期純利益又は当期純損失÷｛（期首純資産額＋期末純資産額）÷２｝×100
配当性向	１口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）÷１口当たり当期純利益×100 　なお、第５期、第９期、第10期及び第14期の配当性向は、新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算しています。 配当性向＝分配金総額（利益超過分配金は含まない）÷当期純利益×100
賃貸ＮＯＩ（Net Operating Income）	不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費
ＦＦＯ（Funds from Operation）	当期純利益又は当期純損失＋減価償却費±不動産等売却損益
１口当たりＦＦＯ	ＦＦＯ÷発行済投資口の総口数
分配総額／ＦＦＯ比率	分配総額（利益超過分配金を含む）÷ＦＦＯ×100

（注４）当期運用日数は不動産等の実質的な運用を行った日数を記載しています。

（注５）期末投資物件数にはマレーシアにおいて設立された海外不動産保有法人が保有する１物件も含まれています。

（注６）第７期の当期資本的支出額には、「イオンレイクタウンmori」に係る不動産取得税103,516千円及び「イオンレイクタウンkaze」に係る不動産取得税14,548千円を含みます。第10期の当期資本的支出額には、「イオンモール甲府昭和」に係る不動産取得税2,015千円を含みます。

（注７）本書において特に記載のない限り、記載未満の数値について金額は切捨て、比率は四捨五入して記載しています。

（注８）営業収益等には消費税等は含まれていません。

【表紙】

【提出書類】	訂正発行登録書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2020年９月14日
【発行者名】	イオンリート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　関　延明
【本店の所在の場所】	東京都千代田区神田錦町一丁目２番地１
【事務連絡者氏名】	イオン・リートマネジメント株式会社 取締役　財務企画部長　戸川　晶史
【電話番号】	03-5283-6360
【発行登録の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】	イオンリート投資法人
【発行登録の対象とした募集内国投資証券の形態】	投資法人債券（短期投資法人債券を除く。）
【発行登録書の提出日】	2020年７月28日
【発行登録書の効力発生日】	2020年８月５日
【発行登録書の有効期限】	2022年８月４日
【発行登録番号】	２－投法人１
【発行予定額又は発行残高の上限】	発行予定額　　100,000百万円
【発行可能額】	100,000百万円 （100,000百万円） （注）発行可能額は、券面総額又は振替投資法人債の総額の合計額（下段（　）書きは発行価額の総額の合計額）に基づき算出しております。
【効力停止期間】	本訂正発行登録書の提出による発行登録の効力停止期間は、2020年９月14日（提出日）であります。
【提出理由】	有価証券報告書（第14期　自　2019年８月１日　至　2020年１月31日）の訂正報告書を2020年９月14日に関東財務局長に提出しました。この有価証券報告書の訂正報告書提出により、当該書類を2020年７月28日に提出した発行登録書の参照書類とします。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町２番１号）

【訂正内容】

表紙の提出理由に記載のとおりであります。

【表紙】

【提出書類】	訂正発行登録書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2020年11月６日
【発行者名】	イオンリート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　　関　延明
【本店の所在の場所】	東京都千代田区神田錦町一丁目２番地１
【事務連絡者氏名】	イオン・リートマネジメント株式会社 取締役　財務企画部長　戸川　晶史
【電話番号】	03-5283-6360
【発行登録の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】	イオンリート投資法人
【発行登録の対象とした募集内国投資証券の形態】	投資法人債券（短期投資法人債券を除く。）
【発行登録書の提出日】	2020年７月28日
【発行登録書の効力発生日】	2020年８月５日
【発行登録書の有効期限】	2022年８月４日
【発行登録番号】	２－投法人１
【発行予定額又は発行残高の上限】	発行予定額　100,000百万円
【発行可能額】	100,000百万円 （100,000百万円） （注）発行可能額は、券面総額又は振替投資法人債の総額の合計額（下段（ ）書きは発行価額の総額の合計額）に基づき算出しています。
【効力停止期間】	本訂正発行登録書の提出による発行登録の効力停止期間は2020年11月６日（提出日）です。
【提出理由】	2020年７月28日に提出した発行登録書の記載事項中、「第一部　証券情報」「第３　投資法人債券（短期投資法人債を除く。）」の記載について訂正を必要とするため及び「募集又は売出しに関する特別記載事項」を追加するため。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町２番１号）

【訂正内容】

第一部【証券情報】

第３【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

（訂正前）

以下に記載するもの以外については、有価証券を募集により取得させるに当たり、その都度「訂正発行登録書」又は「発行登録追補書類」に記載します。

（１）【銘柄】
未定

〈中略〉

（３）【引受け等の概要】
未定

（４）【投資法人債管理者又は投資法人債の管理会社】
未定

〈中略〉

（７）【手取金の使途】
特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）第２条第１項における意味を有します。）の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕費等の支払資金及び運転資金等に充当する予定です。

〈後略〉

（訂正後）

以下に記載するもの以外については、有価証券を募集により取得させるに当たり、その都度「訂正発行登録書」又は「発行登録追補書類」に記載します。

本発行登録の発行予定額のうち、18,000百万円を投資法人債総額（各投資法人債の金額100万円）とするイオンリート投資法人第７回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付）（サステナビリティボンド）（以下「本投資法人債」といいます。）（愛称：イオンリートの大感謝債）を利率0.790％～1.190％の範囲内で、以下の概要にて発行する予定であります。なお、財務上の特約として、担保提供制限及び担付切換条項を特約する予定であります。また、以下の各事項の訂正は、本投資法人債に関してのみ行われるものであります。

条件決定日（予定）：　2020年11月13日
申込期間（予定）：　2020年11月16日から2020年12月３日まで
払込期日（予定）：　2020年12月４日
償還期限（予定）：　2030年12月４日

（１）【銘柄】
イオンリート投資法人第７回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付）（サステナビリティボンド）

〈中略〉

（３）【引受け等の概要】
本投資法人債を取得させる際の引受金融商品取引業者は、次の者を予定しています。

引受人の氏名又は名称	住所
ＳＭＢＣ日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目３番１号
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目９番１号
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目５番１号
岡三証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目17番６号

（４）【投資法人債管理者又は投資法人債の管理会社】
本投資法人債の投資法人債管理者は、次の者を予定しています。

投資法人債管理者の名称	住所
株式会社みずほ銀行	東京都千代田区大手町一丁目５番５号

〈中略〉

（７）【手取金の使途】
特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）第２条第１項における意味を有します。）の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕費等の支払資金及び運転資金等に充当する予定です。
本投資法人債の手取金については、サステナビリティ適格資産（下記「第４　募集又は売出しに関する特別記載事項／２　資金使途」にて記載します。）の基準を満たす特定資産（既存及び新規の特定資産を指します。）である「イオンモール石巻」及び「イオンモール水戸内原」の取得資金に充当した既存借入金につき行われた借換えに係る借入金の返済に全額充当する予定です。

〈後略〉

「第一部　証券情報　第３　投資法人債券（短期投資法人債を除く。）」の次に以下の内容を追加します。

第４【募集又は売出しに関する特別記載事項】

１　サステナビリティボンドとしての適格性について
本投資法人は、サステナビリティボンドの発行を含むサステナビリティファイナンス実施のために「サステナビリティボンド・ガイドライン（Sustainability Bond Guidelines）2018」（注１）、「グリーンボンド原則（Green Bond Principles）2018」（注２）、「ソーシャルボンド原則（Social Bond Principles）2018」（注３）及び「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（2020年版）」（注４）に即した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ています。
本投資法人はサステナビリティファイナンス・フレームワークに対する第三者評価として株式会社日本格付研究所（JCR）（以下「JCR」といいます。）より「JCRサステナビリティファイナンス・フレームワーク評価」（注５）の最上位評価である「SU1(F)」の評価を取得しています。
また、当該第三者評価に際し、JCRは、環境省の令和２年度「グリーンボンド発行促進体制整備支援事業」（注６）の補助金交付対象となる旨の交付決定通知を受領しています。

（注１）「サステナビリティボンド・ガイドライン（Sustainability Bond Guidelines）2018」とは、国際資本市場協会（ICMA）によ

り策定されているサステナビリティボンドの発行に係るガイドラインをいいます。
（注２）「グリーンボンド原則（Green Bond Principles）2018」とは、国際資本市場協会（ICMA）が事務局機能を担う民間団体であるグリーンボンド原則執行委員会（Green Bond Principles Executive Committee）により策定されているグリーンボンドの発行に係るガイドラインをいいます。
（注３）「ソーシャルボンド原則（Social Bond Principles）2018」とは、国際資本市場協会（ICMA）が事務局機能を担う民間団体であるグリーンボンド・ソーシャルボンド原則執行委員会（Green Bond Principles and Social Bond Principles Executive Committee）により策定されているソーシャルボンドの発行に係るガイドラインをいいます。
（注４）「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）」とは、ローン・マーケット・アソシエーション（LMA）等により2018年に策定されたグリーンローン原則及び2019年に策定されたサステナビリティ・リンク・ローン原則との整合性に配慮し、グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンの普及促進を目的に、環境省が2020年３月に策定・公表したガイドラインをいいます。
（注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」とは、JCRの定義するソーシャルプロジェクト又はグリーンプロジェクトに充当される程度並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係る管理、運営及び透明性確保の取組みの程度に対するJCRによる第三者評価をいいます。なお、「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、個別の債券又は借入れに関する評価と区別するため、評価記号の末尾に（F）をつけて表示されます。
本サステナビリティボンドの「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、以下のJCRのホームページに掲載されています。https://www.jcr.co.jp/greenfinance/
（注６）「グリーンボンド発行促進体制整備支援事業」とは、グリーンボンド等を発行しようとする企業や地方公共団体等に対して、外部レビューの付与、グリーンボンド等のフレームワーク整備のコンサルティング等により支援を行う登録発行支援者に対して、その支援に要する費用を補助する事業をいいます。
対象となるグリーンボンド等の要件は、グリーンボンドの場合は調達した資金の全てが、サステナビリティボンドの場合は調達した資金の50％以上がグリーンプロジェクトに充当されるものであって、かつ発行時点において以下の全てを満たすものです。
（１）グリーンボンド等の発行時点で以下のいずれかに該当すること
1.主に国内の脱炭素化に資する事業（再エネ、省エネ等）
・調達資金額の半分以上又は事業件数の半分以上が国内の脱炭素化事業であるもの
2.脱炭素化効果及び地域活性化効果が高い事業
・脱炭素化効果　　国内のCO_2削減量１トン当たりの補助金額が一定以下であるもの
・地域活性化効果　地方公共団体が定める条例・計画等において地域活性化に資するものとされる事業、地方公共団体等からの出資が見込まれる事業等
（２）グリーンボンド等フレームワークがグリーンボンドガイドラインに準拠することについて、発行までの間に外部レビュー機関により確認されること
（３）いわゆる「グリーンウォッシュ債券」ではないこと

２　資金使途
（１）サステナビリティファイナンスの投資対象となるサステナビリティ適格クライテリア
本投資法人は、サステナビリティファイナンスで調達された資金を、サステナビリティ適格資産（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）の基準を満たすプロジェクトをいいます。）の取得資金、サステナビリティ適格資産の取得資金に充当した借入金の返済資金又はサステナビリティ適格資産の取得資金に充当した発行済の投資法人債の償還資金に全額充当します。

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）
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又は今後取得予定の物件
① DBJ Green Building認証（注１）：３つ星、４つ星、又は５つ星
② CASBEE不動産評価認証（注２）：B+ランク、Aランク、又はSランク
③ BELS（注３）：３つ星、４つ星、又は５つ星
④ LEED認証（注４）： Silver、Gold 又は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（ソーシャルプロジェクト）
下記①又は②のいずれかに資するプロジェクト。また、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されるプロジェクトを、適格クライテリアを充足するプロジェクトとします。
① 社会経済的向上・エンパワーメント
(a)地域の雇用を充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)保育施設又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

（２）サステナビリティ適格クライテリアに係る検証・評価プロセス

① 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・評価を実施します。

② 上記の検証・評価をもとに、イオン・リートマネジメント株式会社の代表取締役による決裁にて選定します。

（注１）「DBJ Green Building認証」とは、株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、環境・社会への配慮がなされた不動産（Green Building）を対象に、５段階の評価ランク（１つ星～５つ星）に基づく認証をDBJが行うものをいいます。

（注２）「CASBEE不動産評価認証」（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency／建築環境総合性能評価システム）とは、建築物の環境性能を評価し格付けする手法で、省エネや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムをいいます。

（注３）「BELS」（Building-Housing Energy-efficiency Labeling System／建築物省エネルギー性能表示制度）とは、国土交通省が評価基準を定めた公的な評価制度で、建築物の一次エネルギー消費量に基づき、省エネルギー性能を５段階の評価ランク（１つ星～５つ星）で評価する制度をいいます。

（注４）「LEED認証」（Leadership in Energy and Environmental Design)とは、住居用・商業用建築物を対象とした米国の認証システムをいいます。

３　調達資金の管理

原則として、資金調達を行った日の翌日までに資金充当を行います。調達資金が対象プロジェクトへ充当されるまでの間は、調達資金は現金又は現金同等物（譲渡性預金等）で管理します。原則として、売却等が想定されないプロジェクトを資金使途対象とするものの、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又はグリーン適格資産としてのサステナビリティ適格クライテリアから除外される場合においても、サステナビリティファイナンス残高がサステナビリティファイナンス調達上限（注）を超過しないよう、サステナビリティローンの返済日（又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、定期的に管理を行います。

（注）サステナビリティファイナンス調達上限は、本投資法人が保有するサステナビリティ適格資産の取得価額の総額に、サステナビリティファイナンスによる資金調達時において算出可能な直近の計算期間末日時点における総資産LTV（Loan to Value/有利子負債比率）を乗じて算出した金額を言います。

４　レポーティング

① 本投資法人は、サステナビリティファイナンス実施後、原則として翌日までに調達資金を充当するため、充当状況に関する開示は行いません。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（又は投資家）に対し開示します。また、サステナビリティローンの返済日（又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、年に一度以上、貸付人（又は投資家）に対し以下の②～⑧の指標を開示します。

② 第三者認証機関の認証物件一覧

③ 下記項目の消費量等

・エネルギー消費量（電気、ガス）

・温室効果ガス排出量

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)又は(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）