

【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】	2022年2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 常務取締役 経理・管理管掌 井戸坂 智祐
【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】	82,000百万円 (82,000百万円) (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2022年2月28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

<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。

イオンリート投資法人第8回無担保投資法人債（特定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。）を以下の概要にて募集する予定です。

(1) 【銘柄】

イオンリート投資法人第8回無担保投資法人債（特定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
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
SMB C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
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

<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せん。）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である「イオンモール新小松」の取得資金に充当した既存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）2020」（注3）、「グリーンローン原則（Green Loan Principles）2020」（注4）、「グリーンボンドガイドライン（2020年版）」（注5）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6）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（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7）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8）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・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グリーンボンドの発行に係るガイドラインをいい、以下「グリーンボンド原則」といいます。

(注3) 「ソーシャルボンド原則（Social Bond Principles）2020」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) 「グリーンローン原則（Green Loan Principles）2020」とは、ローン市場協会（LMA）、アジア太平洋地域ローン市場協会（APLMA）及びローンシンジケーション&トレーディング協会（LSTA）により策定された環境分野に用途を限定する融資のガイドラインをいい、以下「グリーンローン原則」といいます。

- (注5) 「グリーンボンドガイドライン(2020年版)」とは、グリーンボンド原則との整合性に配慮しつつ、市場関係者の実務担当者がグリーンボンドに関する具体的な対応を検討する際に参考とし得る、具体的な対応の例や我が国の特性に即した解釈を示すことで、グリーンボンドを国内でさらに普及させることを目的に、環境省が2017年3月に策定・公表し、2020年3月に改訂したガイドラインをいい、以下「グリーンボンドガイドライン」といいます。
- (注6) 「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、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7) 「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8) 「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CO2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

- ①DBJ Green Building認証(注1): 3つ星、4つ星、又は5つ星
- ②CASBEE不動産評価認証(注2): B+ランク、Aランク、又はSランク
- ③BELS(注3): 3つ星、4つ星、又は5つ星
- ④LEED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 調達資金の用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）