

【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】 | 2019年11月8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】 | 2019年7月25日 |
| 【発行登録書の効力発生日】 | 2019年8月2日 |
| 【発行登録書の有効期限】 | 2021年8月1日 |
| 【発行登録番号】 | 1－投法人1 |
| 【発行予定額又は発行残高の上限】 | 発行予定額 30,000百万円 |
| 【発行可能額】 | 30,000百万円 (30,000百万円) (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2019年11月8日（提出日）です。 |
| 【提出理由】 | 2019年7月25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、12,000百万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6回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）（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0.530%～0.930%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替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）： 2019年11月15日

申込期間（予定）： 2019年11月18日から2019年12月5日まで

払込期日（予定）： 2019年12月6日

償還期限（予定）： 2029年12月6日

（1）【銘柄】

イオンリート投資法人第6回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）

<中略>

(3) 【引受け等の概要】

イオンリート投資法人第6回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）を取得させる際の引受金融商品取引業者は、次の者を予定しております。

| 引受人の氏名又は名称 | 住所 |
|---------------|-------------------|
| 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 |
| 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 |

(4) 【投資法人債管理者又は投資法人債の管理会社】

イオンリート投資法人第6回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）の投資法人債管理者は、次の者を予定しております。

| 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、グリーン適格資産（下記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項／2 適格クライテリア」にて記載します。）の基準を満たす特定資産である「イオンモール甲府昭和」及び「イオンモール鹿児島」の取得資金に充当した既存借入金の借換資金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 グリーンボンドとしての適格性について

本投資法人は、グリーンボンドである本投資法人債の発行を含むグリーンファイナンス実施のために、「グリーンボンド原則（Green Bond Principles）2018」（注1）、「グリーンボンドガイドライン2017年版」（注2）、「グリーンローン原則（Green Loan Principles）」（注3）に即したグリーンファイナンス・フレームワーク（以下「本フレームワーク」といいます。）を策定しました。本投資法人は、本フレームワーク及び本投資法人債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グリーンファイナンス・フレームワーク評価」（注4）及び「JCRグリーンボンド評価」（注5）の最上位評価である「Green 1（F）」の本評価と「Green 1」の予備評価をそれぞれ取得しています。

なお、本投資法人債に係る第三者評価を取得するに際し、JCRは、一般社団法人グリーンファイナンス推進機構より環境省の2019年度グリーンボンド発行促進体制整備支援事業（注6）の補助金交付対象の交付決定通知を受領しています。

- (注1) 「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、以下「グリーンボンド原則」といいます。
- (注2) 「グリーンボンドガイドライン2017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対応を検討する際に参考とし得る、具体的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3) 「グリーンローン原則 (Green Loan Principles)」とは、ローン市場協会 (LMA) 及びアジア太平洋地域ローン市場協会 (APLMA) 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です。
- (注4) 「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」とは、ICMAが作成したグリーンボンド原則、LMA及びAPLMAが作成したグリーンローン原則並びに環境省が策定したグリーンボンドガイドライン2017年版を受けた発行体又は借入人のグリーンボンド発行又はグリーンローン借入方針 (グリーンファイナンス方針) に対するJCRによる第三者評価をいいます。当該評価においては発行体又は借入人のグリーンファイナンス方針に記載のプロジェクト分類がグリーンプロジェクトに該当するかの評価である「グリーン性評価」及び発行体又は借入人の管理・運営体制及び透明性について評価する「管理・運営・透明性評価」を行い、これら評価の総合評価として「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」が決定されます。なお、「JCRグリーンファイナンス・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。なお、本フレームワークの「JCRグリーンファイナンス・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5) 「JCRグリーンボンド評価」とは、ICMAが作成したグリーンボンド原則及びグリーンボンドガイドラインを受けた発行体のグリーンボンド発行に対するJCRによる第三者評価をいいます。当該評価においてはグリーンボンドの調達資金の用途がグリーンプロジェクトに該当するかの評価である「グリーン性評価」及び発行体又は借入人の管理・運営体制及び透明性について評価する「管理・運営・透明性評価」を行い、これら評価の総合評価として「JCRグリーンボンド評価」が決定されます。なお、本投資法人債の「JCRグリーンボンド評価」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・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です。対象となるグリーンボンドの要件は、調達した資金の全て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。
- (i) グリーンボンドの発行時点で以下のいずれかに該当すること
 - ① 主に国内の低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低炭素化事業であるもの
 - ② 低炭素化効果及び地域活性化効果が高い事業
 - ・低炭素化効果 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
 - (ii) グリーンボンド・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
 - (iii) いわゆる「グリーンウォッシュ債券」ではないこと

2 適格クライテリア

本投資法人は、グリーンファイナンスで調達された資金である本投資法人債の手取金を、以下の適格クライテリアを満たすグリーン適格資産の取得資金、取得資金に充当した借入金の借換資金又は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。

(1) 適格クライテリア1

以下の①～⑤の第三者認証機関の認証のいずれかを取得済みもしくは今後取得予定の物件

- ① DBJ Green Building認証 (注1) における5つ星、4つ星又は3つ星
- ② CASBEE不動産評価認証 (注2) におけるS、A又はB+ランク
- ③ BELS評価 (注3) における5つ星、4つ星又は3つ星
- ④ LEED 認証 (注4) におけるPlatinum、Gold又はSilver
- 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

(2) 適格クライテリア2

運用する不動産において、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とします。)

- (注1) 「DBJ Green Building 認証」とは、株式会社日本政策投資銀行 (以下「DBJ」といいます。) 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が行うものです。
- (注2) 「CASBEE (Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency/建築環境総合性能評価システム) 不動産評価認証」とは、建築物の環境性能を評価し格付け (Cランク～Sランク) 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です。
- (注3) 「BELS (Building-Housing Energy-efficiency Labeling System/建築物省エネルギー性能表示制度) 評価」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）で評価する制度です。

（注4）「LEED（Leadership in Energy and Environment Design／エネルギーと環境に配慮したデザインにおけるリーダーシップ）」とは、非営利団体である米国グリーンビルディング協会（USGBC）によって開発及び運用が行われている、建築と都市の環境についての環境性能評価システムです。認証レベルは、各項目の取得ポイントの合計によって表され、上から、Platinum、Gold、Silver、Certified（標準認証）で評価をします。

3 プロジェクトの起案・決定の手続

グリーンファイナンスの資金使途の対象となるグリーンプロジェクトの起案は本資産運用会社の財務企画部によって行われ、投資委員会及び本投資法人の役員会において決定されます。

4 調達資金の管理

本投資法人は、本投資法人が保有するグリーン適格資産の取得価額の総額に、グリーン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（以下「グリーンファイナンス調達上限」といいます。）をグリーンファイナンスの残高の上限とします。本投資法人は、グリーンファイナンスの残高が、グリーンファイナンス調達上限を超過しないよう管理します。

また、本投資法人は、グリーンファイナンスとして調達した資金の残高が存在する限り、プロジェクト単位で充当済資金を内部で追跡・管理します。

本投資法人は、グリーンファイナンスとして調達した資金を、速やかに又は早期に、グリーン適格資産の取得資金、グリーン適格資産の取得資金に充当した既存借入金の借換資金又はグリーン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。本投資法人は、グリーンファイナンスで調達した資金の全額が早期に又は一時的にグリーン適格資産に充当されない場合、未充当額を特定の上、グリーン適格資産に充当されるまでの間、その同額を現金又は現金同等物として管理します。本投資法人は、グリーンファイナンスで調達した資金の全額が早期に又は一時的にグリーン適格資産に充当されない場合、調達資金の全額がグリーン適格資産に充当されるまで、調達資金の充当状況を開示します。

5 レポートニング

本投資法人は、グリーンファイナンスとして調達した資金の残高が存在する限り、以下の各指標を本投資法人のウェブサイト上で開示します。

- ・グリーン適格資産の物件数、認証レベル、取得価額総額
- ・グリーンファイナンス調達上限
- ・本投資法人の保有物件の電気消費量、ガス消費量、温室効果ガス消費量等
- ・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