

サステナビリティレポート

2024

目次

- ▶ 投資法人紹介
- ▶ 中長期成長戦略
- ▶ 特集
- ▶ データ編



「地域社会の生活インフラ資産」に投資する

イオンリート投資法人は、日本を代表する小売企業であるイオン株式会社をスポンサーとし、イオングループが運営する商業施設や物流施設といった、人々の生活を支える「地域社会の生活インフラ資産」を主な投資対象としています。

グループネットワークを生かしたマスターリース契約により、賃料を固定化し、長期的な賃貸借契約を結ぶことで、安定的な運用と収益の確保を目指しています。

コミュニティを形成する場所となる
地域社会に欠かせない施設

防災拠点

としてのイオン。
被災時の避難スペース
「バレーンシェルター」



地域住民 参加型

イベントの開催



生活ニーズや環境の変化に対応し、
将来にわたって継続運営が可能な施設

屋上・壁面の太陽光パネルなど
環境に配慮
した設備



EV
充電施設の設置



ネットスーパーと
連携した
「ドライブピックアップ!」
サービス



日常利用される多くのテナントを備えた
「暮らしのプラットフォーム」

フードコート、シネマなど、
幅広いニーズ
に応える専門店



郵便局や保育園など
公共的
テナント



目次

投資法人紹介

オープニング	2
目次・編集方針	3
投資法人紹介	4

中長期成長戦略

マテリアリティとKPI	5
中期目標と成長戦略	6
マネジメントメッセージ	7

成長戦略1

巡航分配金・資産規模の成長に資する物件の厳選取得	9
--------------------------	---

成長戦略2

サステナビリティ推進を通じて、資産価値の向上と 地域の持続可能な発展に貢献	11
--	----

成長戦略3

格付向上による強固な財務基盤の構築	11
-------------------	----

特集

自然災害発生時の対応	12
------------	----

データ編

ESGデータ	16
サステナビリティファイナンス関連データ	17

免責事項

本レポートには、本投資法人および本資産運用会社の現在の計画、見通し、戦略が記載されており、これらは将来に関する予測および見通しです。将来に関する予測および見通しは、本レポートの作成時点で本投資法人および本資産運用会社が入手可能な情報に基づく一定の仮定、前提および判断によるものであり、実際には、さまざまなリスクや不確実性その他の要因により、予測および見通しとは大きく異なる結果となる可能性があります。本投資法人および本資産運用会社は、これらの予測および見通しが達成されることを保証または約束するものではありません。本レポート上の情報の正確性、完全性、妥当性および公正性について本投資法人および本資産運用会社は一切責任を負いません。本レポートは、予告なしに内容が変更または廃止される場合があります。また、本レポートの内容（将来の予想に関する記述を含みます）を更新して公表する義務を負担するものでもありません。



編集方針

本レポートは、イオンリート投資法人（以下「本投資法人」といいます）およびイオン・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）における、持続可能な社会の実現に向けた取り組みをご理解いただくことを目的として発行しています。本レポートをステークホルダーの皆さまとの建設的な対話に資する重要なツールと位置付け、分かりやすくお伝えできるよう編集に努めています。

本レポートは本投資法人および本資産運用会社の基礎情報に加え、中長期成長戦略、報告対象期間における特集記事、データ集にて構成されています。環境、社会、ガバナンスの取り組み詳細につきましては、本投資法人ウェブサイトサステナビリティページをご参照ください。

情報開示メディアの体系

財務情報		非財務情報	
	ウェブサイト (IR情報・財務情報) https://www.aeon-jreit.co.jp/	サステナビリティ レポート	ウェブサイト (ESG・サステナビリティ情報)  https://www.aeon-jreit.co.jp/ja/sustainability/index.html

報告対象範囲

イオンリート投資法人およびイオン・リートマネジメント株式会社
（一部、本資産運用会社のスポンサーであるイオン株式会社およびイオンモール株式会社などのグループ各社（以下「イオングループ」といいます）を含みます）

報告対象期間

2023年3月1日～2024年2月29日

（注1）一部内容に当該期間以前・以降の情報を含みます

（注2）本資産運用会社決算期を対象に報告をしますが、一部情報に関しては本投資法人決算期（1月、7月）に合わせて情報を掲載しています

発行

2024年11月

問い合わせ先

イオン・リートマネジメント株式会社 財務企画部 IR・企画グループ

電話：03-6779-4073



投資法人紹介

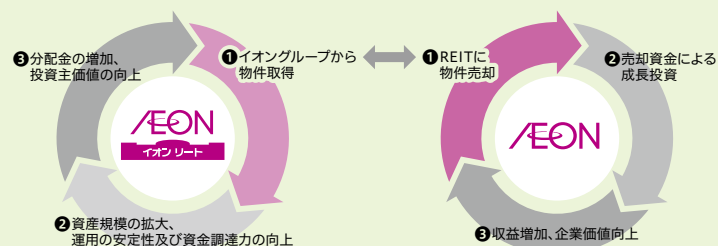
基本理念

地域社会の豊かな暮らしを支える商業施設等を
「地域社会の生活インフラ資産」と位置づけ、投資します。

投資を通じて「人々の豊かな暮らしの実現」、「地域社会への貢献」を目指し、
中長期に亘る安定した資産運用を実現します。

基本方針

イオングループとのWin-Winの関係に基づく成長戦略を実行し、
投資主価値の最大化を目指します。



法人概要

投資法人名	イオンリート投資法人 AEON REIT Investment Corporation.
代表者	執行役員 関 延明
所在地	東京都千代田区内神田一丁目14番10号
設立日	2012年11月30日
上場日	2013年11月22日
上場市場	東京証券取引所 不動産投資信託証券市場

証券コード	銘柄コード:3292 新証券コード(ISIN):JP3047650001
決算期	1月、7月
事務連絡先	イオン・リートマネジメント株式会社 電話:03-5283-6360

沿革

本投資法人は、2013年の上場以来、イオングループが運営する大型ショッピングモールや、物流施設などを中心に取得を進め、本レポート発行時点で、国内外に49物件を保有し、総資産規模を4,738億円まで拡大してきました。

また、保有資産の80%以上(賃貸可能面積換算)が、環境に特化した第三者認証を取得しており、持続可能な社会の実現に資する物件を中心に運用を行っています。

2012年11月27日 設立企画人(イオン・リートマネジメント株式会社)による投信法第69条に基づく
本投資法人の設立に係る届出

2012年11月30日 投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の設立

2012年12月 4日 投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請

2012年12月20日 投信法第189条に基づく内閣総理大臣による本投資法人の登録の実施
(登録番号 関東財務局長 第80号)

2013年11月22日 東京証券取引所に上場

2013年11月22日 資産運用の開始

賛同するイニシアティブ・外部機関からの主な評価

(注) グループの取組みも含む



中長期成長戦略 マテリアリティとKPI

本投資法人は、企業理念および本投資法人にて策定された「サステナビリティに関する方針」に基づき、2021年にマテリアリティを特定しました。

2023年9月には、マテリアリティの実現に向けて、より効果的な取組みを実践できるよう、KPIを新たに設定しました。

このKPI達成への取組みを中心にPDCAを回していくことで、環境・社会課題の解決と、本投資法人の中長期的な成長の実現を図ります。

マテリアリティ		KPI		2023年度実績(抜粋)
 Environment	グリーンビルディング化の推進    	●GRESBリアルエステイト評価【5スターの獲得/年】 ●保有物件の第三者認証取得率【★3相当以上85%以上、★4相当以上80%以上】【中期目標：★4相当以上90%以上】 ●エネルギー効率を高める機器の設置【インバーター盤をはじめとする省エネ機器の導入店舗数ポートフォリオの50%以上】【中期目標：ポートフォリオの80%以上】 ●保有物件への再エネ・創エネ設備の導入店舗数【設置店舗数年3店舗】【中期目標：ポートフォリオの50%以上】		保有物件認証取得率 ★3相当以上： 86.8% ★4相当以上： 83.7% ^(注1)
	気候変動への対応 	●GHG総排出量の削減【年平均1%の消費原単位の低減】【中期目標：電力消費量/エネルギー消費量の50%再エネ化、CO₂排出量(Scope3)50%削減、長期目標：ネットゼロ】 ●水消費量【中期目標：消費原単位を増加させない】 ●廃棄物【中期目標：店舗のリサイクル率80%】 ●グリーンファイナンスの推進【中期目標：有利子負債の50%以上】 ●MSCI ESG格付け【中期目標：A評価以上の取得】		CO ₂ 排出量原単位 基準年度 (2019年度)比： 8.8%削減
	生物多様性の保全  	●保有物件のABINC認証(いきもの共生事業所認証)取得【年1物件以上】【中期目標：ポートフォリオの20%以上、長期目標：ポートフォリオの30%以上】		ABINC認証： 2023年度 までに 2物件 ^(注2)
 Social	地域コミュニティの持続可能な発展への貢献   	●保有物件の集客数【中期・長期目標：ポートフォリオベースで前年対比で平均100%以上】 ●防災拠点店舗数【中期目標：ポートフォリオの50%以上、長期目標：100%】		イオン1%クラブ 寄付金額： 1,350万円
	保有物件の安全・安心の推進   	●保有物件のエンジニアリングレポート(ER)取得/状況把握(ER取得後5年以内をめどに再取得)【中期目標：ポートフォリオの80%以上、長期目標：100%】		地震保険付保： 100%
	資産運用会社の人材開発  	●平均勤続年数【5年以上】 ●1人当たり研修時間【20時間以上/年】 ●女性役員比率【50%以上】【中期目標：女性管理職比率30%以上】		キャリア開発面談 実施率： 100%
 Governance	コーポレートガバナンスの強化 	●会議体出席率【90%以上/年】 ●会議体の実効性評価【毎年1回実施】		会議体実効性評価： 1回実施
	コンプライアンス・リスクマネジメントの徹底 	●リスク管理委員会【年2回実施】 ●コンプライアンス研修・情報セキュリティ研修【毎月実施、受講率：100%】		研修実施・受講率： 100%

(注1) 2024年7月期末時点数値 (注2) 認証はイオンモール株式会社にて取得

中長期成長戦略 中期目標と成長戦略

本投資法人では、2022 年 7 月期（第19 期）の決算発表時に、本投資法人として初となる非財務目標を織り込んだ中期目標を公表しました。

地域社会の生活インフラ資産への投資を継続し、本投資法人の持続可能な成長の実現を目指します。

また、サステナビリティ推進を通じて、保有物件の資産価値の向上と地域社会の持続可能な発展に貢献します。

	中期目標公表時点 (2022年7月期)	2024年7月期 (第23期)末時点	中期目標	成長戦略
巡航分配金	3,270円	3,350円	3,600円	成長戦略 1 巡航分配金・ 資産規模の成長に 資する物件の厳選取得 ＞詳細はp.9へ
資産規模	4,470億円	4,738億円	6,000億円	
GRESB リアルエステイト評価	5スター	達成 5スター	5スター	成長戦略 2 サステナビリティ推進を 通じて、資産価値の向上と 地域の持続可能な 発展に貢献 ＞詳細はp.11へ
MSCI ESG 格付け	BB	A	A	
第三者認証取得率(★4 相当以上)	80.4%	83.7%	80.0%以上	
第三者認証取得率(★3 相当以上)	84.9%	86.8%	85.0%以上	
CO ₂ 排出量削減	—	(各種取組み推進中)	グループと協働した CO ₂ 排出量削減の推進	
長期発行体格付(JCR)	AA－ ポジティブ	AA 安定的	AA	成長戦略 3 格付向上による 強固な財務基盤の構築 ＞詳細はp.11へ

中長期成長戦略 マネジメントメッセージ

「地域社会の生活インフラ資産」への投資を通じて、投資主価値の最大化の実現と地域社会の発展に貢献します。

2023年度を振り返って

2023年5月に新型コロナウイルスの感染症法上の分類が「5類感染症」に変更され、人々の生活は大きく変わりました。対面型サービスや集客型イベントの開催も増加し、商業施設の稼働も上昇しています。しかしながら、物価高騰の影響もあり、消費者の購買行動にも変化がみられます。また、不動産投資市場の変動や能登半島地震などの大きな自然災害の発生などから、資産運用を取り巻く外部環境にも日々変化が生じています。このような環境下であるからこそ、中長期的な視点での商業施設の運用と施設の競争力強化がますます重要になってきていると強く感じています。

本投資法人では、2023年度の外部環境を見つつ、保有物件が中長期的に安定稼働し続けるための投資を行い、環境、社会、経済の課題解決に寄与するための取組みを積極的に推進してきました。

イオングループでは、グループが目指すべき未来として、「イオングループ未来ビジョン」を発表しました。「一人ひとりの笑顔が咲く 未来の暮らしを 創造する」というステートメントのもと、「イオングループが実現したい未来」「イオングループのありたい姿」「大切に作る姿勢と誓い」を設定し、グループ各社の方針に沿って、このビジョンの実現を図ります。

本投資法人および本資産運用会社においても、未来ビジョンを具体的に実現する方法を検討しているところですが、「地域社会の生活インフラ資産」へ投資するリートとしての基本姿勢は変わりません。地域社会への貢献と投資主価値の最大化を目指し、イオンリートは何をすべきか、中長期的な視点で検討し、サステナブルな経営を実現していきたいと考えています。



イオンリート投資法人 執行役員
イオン・リートマネジメント株式会社
代表取締役社長

関 延明

中長期成長戦略 マネジメントメッセージ

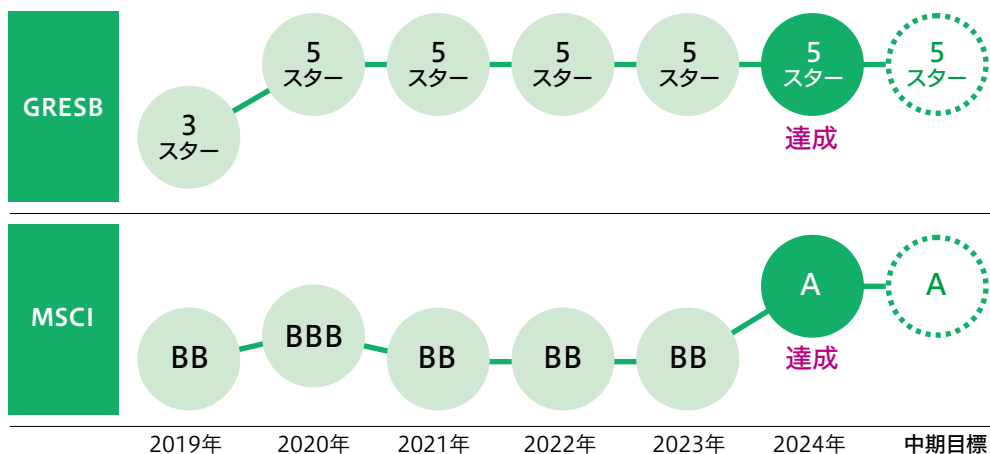
イオンモール太田増築棟の取得を通して

直近の取組みの一つとして、本投資法人は2024年4月、工事請負契約上の発注者としての地位承継に伴いイオンモール太田の増築棟を取得しました。イオンモール太田は、本投資法人が2013年に取得した、群馬県内の人口集中エリアに立地する商業施設であり、今回取得した増築棟は既存建物に隣接しています。増築棟が建築されたことにより、モール全体の延べ床面積は約1.2倍に拡大し、専門店数は185店舗に達しました。これにより、イオンモール太田は群馬県内最大級の商業施設へと進化を遂げました。

この増築プロジェクトは約3年前からマスターレシーと協働で進め、増築棟の建築と並行して、既存棟の大規模リニューアルも実施しました。規模の拡大に加え、お客さまの日常生活に寄り添ったリニューアルを実施したことで、物件競争力をいっそう高めるとともに、地域の皆さまのつながりを生み、ライフスタイルの基盤となるモールへと成長させています。具体的には、増築棟には群馬県内最大級のフードコートがオープンし、ライフスタイルや学びの体験を重視した専門店が集結しています。一方で、既存棟には、地域の皆さまの「ほしい」を叶える専門店が多数入店しています。引き続きマスターレシーと共に、地域住民の生活を支えるための投資を実施していきたいと考えています。

今回の増築棟の取得により、中期目標達成に向けて、また一つ前進しました。投資主価値の最大化を目指しつつ、地域社会の生活インフラ資産の持続的な運用を推進するためには、グループとの連携や外部環

外部評価(GRESBリアルエステイト評価 MSCI ESG格付け)



境を考慮した取組みが不可欠だと考えています。これからもステークホルダーの皆さまとコミュニケーションを取りながら、柔軟に対応していくことで、中期目標の達成を目指します。

「地域社会の生活インフラ資産」への投資を通じたサステナブル経営の推進

2023年度を振り返ると、さまざまな出来事が私たちに大きな影響を与えましたが、中でも自然災害の発生は重大な出来事でした。この場を借りて、各地で発生した災害により犠牲になられた方々とそのご遺族に、謹んでお悔やみを申し上げます。また、被災された地域の皆さまに心よりお見舞い申し上げます。

イオングループでは、災害時の対応として、全国の自治体との防災協定締結や、防災拠点としての登録などを積極的に進めています。災害発生時には、支援物資や避難場所の提供などを行っており、各地域で活用されています。

自然災害は正確な発生予想が難しいため、本投資法人がサステナブルな経営を進めるためには、リートとしてどのように対応できるかを考える必要があります。財務と非財務の両面において、皆さまの生活基盤であり続けられるよう、これまで以上にグループとの連携を強化し、対応していきたいと考えています。

その他の本投資法人のサステナビリティへの取組みの一環として、投資家の皆さまに対する情報開示の透明性と分かりやすさを向上させるため、サステナビリティレポートやウェブサイトでの開示情報の検討や拡充に注力してきました。その結果、2024年5月に公表されたMSCI ESG評価では初めてA評価を獲得、2024年10月に公表されたGRESB評価では5スターを継続し、いずれも中期目標で掲げた目標を達成しました。

これまでも申し上げてきた通り、これらの外部評価は目安であり、決して評価を向上させること自体が最優先ではありません。本投資法人は引き続き、必要な取組みを着実に推進し、その結果として正当な評価が得られるようにしていきたいと考えています。

本投資法人は「地域社会の生活インフラ資産」への投資を通じて、「人々の豊かな暮らしの実現」と「地域社会への貢献」を追求し、投資主価値の最大化を目指しています。この考えに基づいて運用することにより、「本投資法人の成長」が「地域社会や人々の豊かな暮らしへの貢献」につながり、持続可能な好循環を生むと信じています。引き続き、イオンおよび本投資法人の基本理念に基づき、サステナビリティの取組みを推進していきます。

皆さまには引き続き、変わらぬご支援とご指導を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

中長期成長戦略

成長戦略

1

巡航分配金・資産規模の 成長に資する物件の厳選取得

本投資法人では、巡航分配金および資産規模の着実な成長を実現するため、「地域社会の生活インフラ資産」を厳選取得するという投資方針を掲げています。

地域社会の生活インフラ資産とは？

- 日常利用される多くのテナントを備えた「暮らしのプラットフォーム」
- 生活ニーズや環境の変化に対応し、将来にわたって継続運営が可能な施設
- コミュニティを形成する場所となる地域社会に欠かせない施設

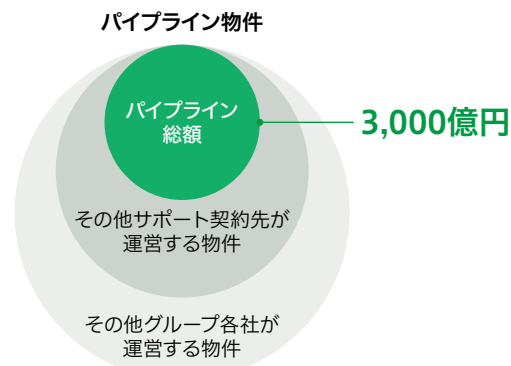
①地域社会の生活インフラ資産の「源泉」

●イオングループの総合力を生かした豊富なパイプライン

本投資法人は、イオングループのネットワークを最大限に活用し、グループ各社と「パイプラインサポート契約」を締結しています。本契約により、イオングループからの物件に関する情報提供や優先交渉権の取得、ウェアハウジング機能の活用が可能になるなどのメリットがあります。2024年7月期（第23期）末時点のパイプライン総額は3,000億円と高い水準を維持しており、現時点ではパイプラインに組み入れられていない物件においても継続的な取得を検討しています。

パイプラインサポートのメリット

- イオングループからの情報提供
- 優先交渉権取得
- ウェアハウジング機能活用



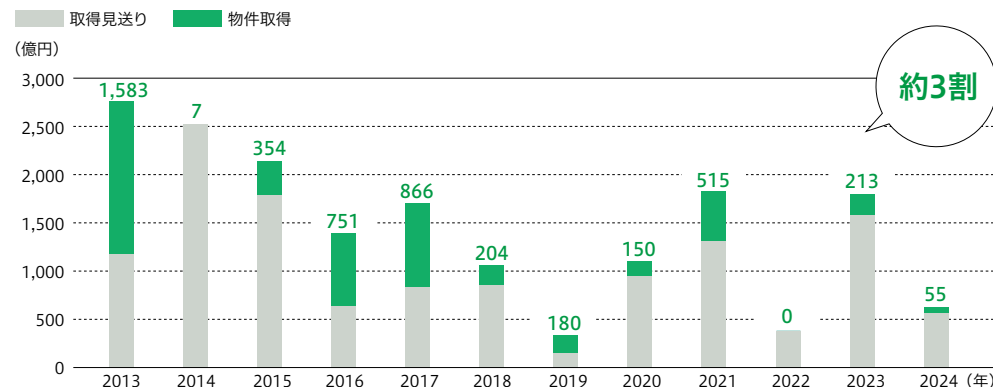
②地域社会の生活インフラ資産の「目利き力」

●3つの観点による厳選取得

イオンリートでは、物件の取得検討を行う際、物件の「立地」「建物設備」「運営力」の3つの観点から評価し、地域の生活を支える「地域社会の生活インフラ資産」に相応しい機能を備えた競争力の高い物件を厳選しています。また、適正な条件で取得できるよう、物件取得は全て相対取引で行っています。パイプライン組入れ物件の取得検討の結果、取得に至った割合は約3割（2024年7月末時点）となっており、ポートフォリオに相応しい物件が厳選取得されています。



物件取得の検討結果



(注)「取得見送り」とは当該年において、売主側と具体的な価格水準・経済条件をもって検討した物件のうち、価格水準や経済条件、ファイナンスのタイミングなどさまざまな要因から当該期に取得をしなかった物件群のことを指します

中長期成長戦略

成長戦略

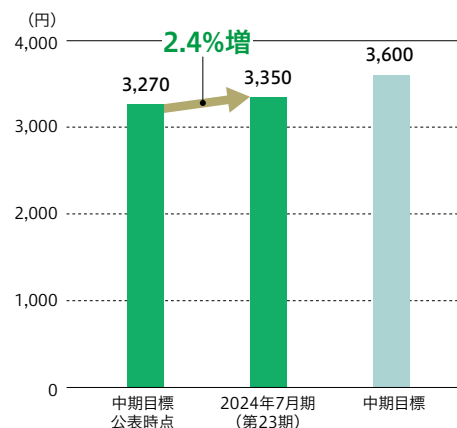
1

巡航分配金・資産規模の成長に資する物件の厳選取得

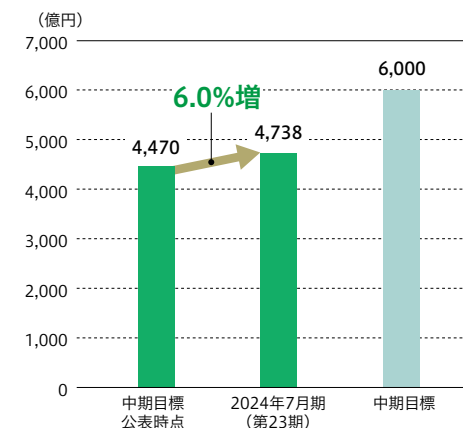
本投資法人は2024年4月に、「イオンモール太田 増築棟」を工事請負契約上の発注者としての地位承継という形で取得しました。「イオンモール太田 増築棟」は、本投資法人保有物件「イオンモール太田」に隣接する形で増築され、取得同月に新規オープンしました。

増築棟の建築に伴い既存棟の大規模リニューアルも実施し、圧倒的な競争力のある物件へと進化しました。この結果、2024年7月期（第23期）時点の巡航分配金は、3,350円、資産規模は、4,738億円となりました。

巡航分配金成長推移



資産規模成長推移



新規取得物件

取得価額 **55.6億円**



イオンモール太田(既存棟)



イオンモール太田(既存棟+増築棟)

イオンモール太田 増築棟取得

2024年4月オープンに伴い既存棟の大規模リニューアルも実施

1. 長期にわたってより支持される生活インフラ資産

- グループの開発力による敷地内未消化容積部分の活用の推進
- 既存棟を含めた大規模リニューアルの実施
- 群馬県内の人口集中エリアにおける保有物件のシェアを拡大

2. 投資主価値向上に資する安定収入の確保

- 既存棟を含め投資機会を創出し、物件全体の賃料を増額
- 契約期間の延長により中長期的な安定賃料を確保
- 竣工と同時期の取得であるため、減価償却費によるキャッシュを多く創出

中長期成長戦略

成長戦略

2

サステナビリティ推進を通じて、
資産価値の向上と地域の持続可能な
発展に貢献

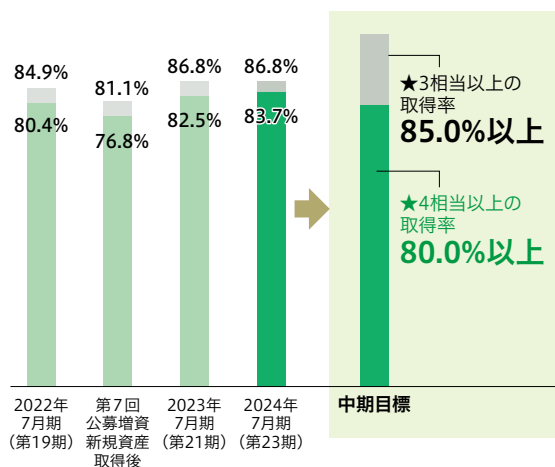
本投資法人では、サステナビリティ推進を通じ、保有物件の資産価値を高めていくことで、物件周辺地域の持続可能な発展に貢献していきます。

①サステナビリティ配慮型物件の取得・運用

本投資法人では、環境負荷の低減や社会課題解決に資するテナント構成・設備機能を備えたサステナビリティ配慮型物件を取得・運用しています。

本投資法人では、各物件認証の再取得を進めており、2024年6月にDBJ Green Building認証を再取得した「イオンモール釧路昭和」においては、★4を取得し、前回評価よりワンランク上昇しました。保有物件全体における第三者認証取得率は、★3相当以上は86.8%、★4相当以上が83.7%と、評価を下げることなく中期目標で掲げた目標値を達成しています。今後も継続的な評価取得と維持に向け、各物件分析や対応を推進していきます。

第三者認証取得状況



保有物件の設備設置・取組み状況

太陽光発電パネル設置率	50%
EV充電設備設置率	86%
LED導入率	100%
みんなのトイレ設置率	100%
防災協定締結率	100%

(注) 国内保有物件のうち物流施設を除いた44物件中の2024年9月時点の実績

②KPIに基づくサステナビリティの取組み推進と開示情報の拡充

本投資法人および本資産運用会社では、企業理念やサステナビリティ方針に基づき、サステナビリティ推進とその推進状況に関する開示拡充を進めています。

取組み推進については、投資主をはじめとしたステークホルダーの皆さまからのご意見や、外部機関からの要請事項などを参考に、イオンリートとして推進すべき施策を実施しています。進捗については、本投資法人のウェブサイトやサステナビリティレポートなどを通じてタイムリーに開示しています。これらの継続によって、GRESBやMSCIなどの外部評価の維持・向上を目指します。



サステナビリティレポート



ウェブサイト「サステナビリティへの取組み」

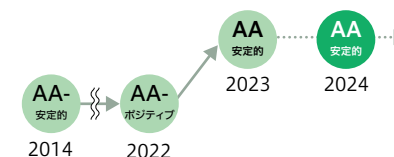
成長戦略

3

格付向上による強固な財務基盤の構築

本投資法人は、2024年7月に株式会社日本格付研究所(JCR)の長期発行体格付評価において、AA(安定的)の評価を取得しました。2023年6月にAA-(ポジティブ)の評価から1ノッチ格上げされ中期目標を達成し、本年度も据え置きの評価となりました。上場から約10年が経ち、資産規模や分配金の安定的な成長、保有物件のエリアやタイプの分散化などが評価されています。今後も評価の維持向上に努め、効果的な資金調達・活用を行い、投資主価値の最大化に努めていきます。

JCRによる長期発行体格付の推移



特集 自然災害発生時の対応

考え方と取組み

イオングループとしての基本的な防災への対応

イオングループは、東日本大震災以降、BCP(事業継続計画)に基づき、被災地域を含む全国各地で防災対策を実施してきました。地震や異常気象による集中豪雨などの自然災害が増加するとともに、テロや爆発事故など、想定されるリスクが多様化し、BCPをいかに機能させるかが重要な課題となっています。この課題に対応すべくBCPが確実に実行されているかを総合的に管理するプロセスとして考案されたのがBCM(事業継続マネジメント)です。

イオングループでは、BCMを「情報インフラの整備」「施設における安全・安心対策の強化」「商品・物流におけるサプライチェーンの強化」「事業継続能力向上に向けた訓練計画の立案と実行」「外部連携の強化とシステム化」の5分野で推進し、BCPを起点とするPDCAサイクルを早期に確立していきます。

イオングループのBCM(事業継続マネジメント)



イオンリート投資法人における主要な防災への取組み

施設

イオングループでは、施設における安全・安心対策を強化するため、2012年より防災拠点の整備を計画的に進めており、東日本大震災以降、店舗の地震安全対策や防災拠点化などに取り組んでいます。防災拠点では、災害発生時に一時避難場所や救援・救護スペースの提供、食品売場の提供、また発災直後から早期に店舗・施設の営業再開ができるよう、自家発電施設などエネルギー供給体制を確保しています。この取り組みは2012年から開始し、2024年2月時点で67カ所の拠点整備が完了しました。さらに、災害時に対策本部や代替対策本部として指定している施設では、停電時に発電機を使用して館内に電力を供給できるようマニュアルを整備するとともに、防災訓練を実施し、地域の防災拠点として運用をしています。

本投資法人も、保有物件の安全性の向上および担保に向けた設備投資を積極的に行っています。例えば、防災シャッターの更新や非常用発電機の設置、2回線受電の導入、火災時に煙の拡散を抑制する防煙垂れ壁の素材変更(ガラスから不燃フィルムなどへの変更)などを進め、より災害に強い施設づくりに努めています。



防煙垂れ壁

情報システム

イオングループでは、災害発生時におけるグループ全社の情報インフラを整備し、災害情報や安否確認、店舗の被災状況などを一元管理する「イオンBCM総合集約システム」を運用しています。このシステムにより、グループ各社間の連携をよりいっそう強化しています。

本投資法人も災害発生時には関係各所と連携し、いち早く状況把握に努め、被災および物件の被害状況に応じた適時適切な情報開示を行っています。

特集 自然災害発生時の対応

令和6年能登半島地震対応に見るリスクマネジメント

現地での対応

投資法人としての対応

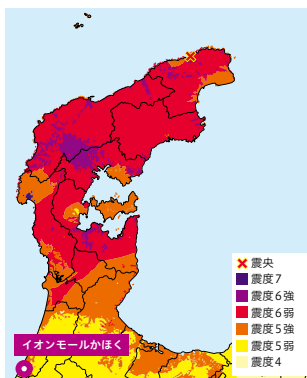
令和6年能登半島地震発生時の「イオンモールかほく」の状況

元日の地震発生。その時の館内の状況

2024年1月1日、「イオンモールかほく」は、年始の営業ということもあり、一年で最も忙しい時期を迎えていました。通常の週末以上に多くのお客さまが来館し、従業員も含め、館内には多くの人が集まっていました。

午後4時過ぎ、館内でお笑いイベントが開催されている中、石川県能登地方で最大震度7の地震が発生。石川県かほく市では震度5強が観測されました。建物全体が大きく動いていることが分かるほどの揺れが続いた後、店内では停電が発生。スプリンクラーは配管が破断して滝のような漏水が発生し、さらに、商品の散乱やガラスの破損なども生じました。

通信障害により携帯電話が通じず、テレビからの情報収集が困難な状況下で、従業員が迅速に避難誘導をし、防災センターでは火災などの二次被害を防ぐための措置がとられ、お客さまの安全確保を進めました。建物内に人がいないことを確認し、地震発生約2時間後の午後6時15分頃に全館閉店が完了しました。



(令和6年能登半島地震発生時の推計震度分布図。気象庁データを基に本資産運用会社にて作成)



避難途中の津波警報とイオンモール屋上への避難

続々と館外への避難が進む中、津波警報が発令されました。車で帰宅するお客さまもいる一方、イオンモールの屋上を一時避難場所として開放したことにより、屋上へと避難する方々も増加。最終的に約1,000人が屋上に避難し、寒空のもとで状況を見守りました。

午後7時頃には一部復電し、避難者向けに館内トイレを限定的に提供しました。その後、自宅へ戻る方も増え、最終的には「イオンモールかほく」の館内や周辺で人的被害がないことを確認し、地震発生日の長い一日が終わりました。

地震発生翌日からの店舗営業

地震発生翌日の1月2日と1月3日の2日間は、直営スーパーマーケット「イオンスタイルかほく」のみが営業し、生活必需品を販売しました。

専門店街の営業再開に向けては、エスカレーターと一部のエレベーターを点検し、天井資材の剥がれ、ライトや排煙口の損傷が確認された専門店街店舗の修復と安全確認を進めました。こうして1月4日には約8割の店舗が営業を再開し、1月13日にはほぼ全ての店舗が通常営業に戻りました。



スプリンクラーの破損により被害を受けた店内



地震発生後の店内の様子



天井崩落対策に向けた安全対策ネット

特集 自然災害発生時の対応

令和6年能登半島地震対応に見るリスクマネジメント

現地での対応

投資法人としての対応

災害時におけるイオンの物流網と被災地における存在意義

イオンでは、全国に広がる自社の物流網と独自の商品調達ルートを活用し、被災地に優先的に物資を輸送する体制を整えています。令和6年能登半島地震発生時には「イオンモールかほく」へも、大きな滞りなく商品が輸送されました。

しかし、石川県かほく市より北の地域では、地震による被害がより大きく、物流も混乱していました。このような状況のもと、「イオンモールかほく」は震源地に最も近い大規模商業施設の一つとして、地震後しばらくの間、地域の人々の生活を支えました。

地震発生翌日の「イオンモールかほく」では、お客さまが飲料水とガソリンを求め、長蛇の列をつくりました。営業再開後しばらくは、生活必需品を中心に購入するお客さまが多く来店されましたが、1月末頃からは専門店街店舗で防寒着や紙コップなどの生活用品を購入する方が徐々に増え、震源地付近の被災者にも多く利用されました。

「イオンモールかほく」は、早急に営業を再開することで、かほく市周辺の住民だけでなく、かほく市外の方々も安心して商品を購入できる場となり、生活基盤を支える拠点として機能し続けました。

生活インフラ資産としての今後

イオングループでは、基本理念に基づき、災害という緊急時でも従業員一人ひとりが自ら判断し、お客さまと地域を守るために行動しています。

「イオンモールかほく」でも、令和6年能登半島地震発生直後から、地域の皆さまの安全確保と生活イン



地震発生翌日の店内の様子



ガソリンの給油を待つ車の列

フラとしての機能継続に努めました。また、年始に実施できなかった抽選会などのイベントや輪島朝市、被災者向けの仕事マッチングイベントの開催などを通じ、地域復興にも取り組んできました。さらに、より魅力あるモールへと進化して地域活性化に貢献するため、2024年末にはフードコートの改装や、石川県の地産地消に向けた商品を販売するテナント誘致などを含めたリニューアルを予定しています。

予期せぬ出来事が生じた時、必ずしも正解といえる対応はなく何かしらの課題が生じることもあります。過去の経験を生かし、その時々での最善の対応を考え行動ができるよう、イオングループの基本理念を中核に対応していきたいと考えています。引き続き、地域の皆さまを支え続けられる生活インフラ資産として、これからもお客さまに寄り添いながら歩んでいきます。

お客さまの声

「イオンモールかほく」では、地震発生後も多くのお客さまから感謝の声やご意見を頂いています。その一部を抜粋して掲載します。

1月1日の地震の際に、屋上での車中泊時に気遣いいただき、大変助かりました。気持ちがあたたかくなりました。感謝の気持ちでいっぱいです。お買い物などで、ますます利用させていただきます。本当にありがとうございました。

【お手紙の受領】

能登半島地震の被災者の方で金沢市に二次避難されている方より、イオンスタイルかほくでの買い物の際、少し足が不自由なことに気づいた店長が買い物の付き添いをし、荷物を運んでくれ、さらに被災したことについての話を親身になって聞いてくれたことに対するお礼のお手紙をいただきました。

特集 自然災害発生時の対応

令和6年能登半島地震対応に見るリスクマネジメント

現地での対応

投資法人としての対応

BCPマニュアルに基づく迅速な対応

自然災害が発生した場合、本投資法人および本資産運用会社ではBCPマニュアルに基づき、本資産運用会社の資産管理部を中心に早急に状況把握を実施することとしています。令和6年能登半島地震発生時も、資産管理部担当者はPM会社と連携し、各物件の人的被害や建物被害などの把握に努めました。「イオンモールかほく」においては、人的被害がないことを確認した後、スプリンクラーの破損や、津波警報発令に伴う屋上への避難状況について、1月1日当日中に情報を収集しました。

また、地震発生当日には、イオングループの緊急対策会議が開かれ、各グループ会社と店舗の現状が現地から共有されました。翌1月2日にはイオングループの緊急対策会議に加え、本資産運用会社で社内会議を開き、今後の対応方針を決定しました。その内容を受け、1月3日には資産管理部から2名が、1月5日には本資産運用会社の代表取締役社長である関が現地入りし、視察と現場責任者や工事責任者との打ち合わせを行い、今後の復旧工事にに向けた手続きの調整などを実施しました。把握した情報は随時、本資産運用会社全体に共有され、ステークホルダーの方々へ現状をいち早く伝えるべく、営業状況の見通しが立った1月4日に、震度5強以上の地震が観測された「イオンモールかほく」と「イオンモール新小松」の状況を、プレスリリースを通して公表しました。

その後も情報収集を継続し、1月11日には資産管理部の担当者が立ち会いのもと、損害保険会社の鑑定実査が実施されました。

いずれの対応においても、社内およびグループ間の連携が要となっており、イオングループの広範なネットワークを生かして必要部署との連携が的確に実施されました。

当該地震に限らず、自然災害発生時の状況把握、営業再開に向けた支援、またステークホルダーの方々への現状報告などは、物件保有者としてのイオンリートの責務です。自然災害は予想しえない形で発生しますが、今後も社内、グループ会社、関係会社と連携の上、迅速かつ適切に対応していきたいと考えています。

地震発生後の動き

2024年1月1日 16時	能登半島地震発生 各種情報収集開始 イオングループ緊急対策会議①
2024年1月2日	イオングループ緊急対策会議② 本資産運用会社の社内会議
2024年1月3日 (～1月5日)	イオンリート担当者現地入り
2024年1月4日	イオンモールかほく全館 営業再開(一部専門店店は休業) イオンリート当該地震に係る プレスリリース開示
2024年1月11日	損害保険鑑定実査のため現地入り

自然災害発生時における本投資法人の保有物件の意義

イオンリート投資法人 執行役員
イオン・リートマネジメント株式会社 代表取締役社長

関 延明



イオンリート投資法人は、「地域社会の生活インフラ資産」に投資するリートです。本投資法人が定義する「生活インフラ資産」にはさまざまな側面がありますが、その一つとして挙げられるのが、「地域社会に欠かせない施設」である点です。

近年、日本各地で地震、豪雨、台風などの自然災害が頻発しています。このような状況において、「地域社会に欠かせない施設」であり続けるために何ができるのか、どのように行動すべきかを深く考え、実行することが大切であると強く感じています。

自然災害が発生した際に本投資法人が物件の保有者として果たすべき責務は、主に2つあると考えています。1つ目は、「施設の営業と事業継続を支えること」です。そのためには、迅速に状況を把握し、適切に情報を発信し、できるだけ早期に営業を再開できるよう、できる範囲でサポートをする必要があると考えています。2つ目は、「分配金を守るためのリスクマネジメントを徹底すること」です。本投資法人では、地震保険の付保に加え、日本全国にあるイオングループ運営の特性を活用した地域分散投資をこれまでも進めてきました。施設を利用されるお客さまにも、各物件で働く従業員にも、本投資法人に投資する投資家の皆さまにも多面的に必要な施設の運用を引き続き目指します。

今回発生した令和6年能登半島地震では、保有物件である「イオンモールかほく」と「イオンモール新小松」は、地域社会の生活インフラ資産として、地震直後から地域住民の生活の基盤を支えることに尽力しました。

本投資法人の保有物件が今後も地域社会の生活インフラ資産としてあり続けるために、私たちはイオングループおよびイオンリートの基本理念に則り、自ら考え、行動し、地域社会の一員として貢献していきたいと考えています。



2024年8月時点のイオンモールかほく

ESGデータ

環境

テーマ	項目	単位	2021年度	2022年度	2023年度
温室効果ガス	CO ₂ 排出量	t-CO ₂	261,229	258,551	275,439
	Scope1	t-CO ₂	0	0	0
	Scope2	t-CO ₂	23	17	0
	Scope3	t-CO ₂	261,206	258,551	275,439
	CO ₂ 排出量原単位	t-CO ₂ /㎡	0.0661	0.0625	0.0666
エネルギー	基準年度(2019年度)比削減率	%	90.5	85.6	91.2
	エネルギー消費量	ML	6,060,710,745	6,087,500,131	6,266,575,648
	エネルギー消費量原単位	ML/㎡	1,534	1,471	1,514
	基準年度(2019年度)比削減率	%	92.9	89.2	91.8
水	水使用量	㎡	3,893,485	4,156,838	4,385,308
	水使用量原単位	㎡/㎡	0.985	1.005	1.060
廃棄物	廃棄物排出量	t	34,049	35,340	36,274
	廃棄物排出量原単位	t/㎡	0.010	0.010	0.010
	リサイクル量	t	19,734	20,597	21,427
第三者認証	第三者認証取得割合	%	81.6	86.8	86.8

(注1) Scopeの定義は以下の通りです

Scope1：本投資法人および本資産運用会社の事務所運営による温室効果ガスの直接排出

Scope2：本投資法人および本資産運用会社の事務所運営上他社から供給された電気、熱・蒸気の使用に伴う間接排出

Scope3：本投資法人および本資産運用会社が保有・運用する物件およびその他事業者の活動に関連する間接排出

(注2) 「CO₂排出量原単位」「エネルギー消費量原単位」および「基準年度(2019年度)比削減率」については、Scope3に含まれる本投資法人保有物件の運営に係るCO₂排出量およびエネルギー消費量を対象に算出しています

(注3) 2020年度以前のデータは、ウェブサイトを参照

(注4) 第三者認証取得率については、各年度内1月末時点の実績です

(注5) 第三者検証実施により、2022年度以前のデータに一部修正が生じている場合があります

ガバナンス

テーマ	項目	単位	2021年度	2022年度	2023年度
法令遵守	定期内部監査実施回数	回	9	10	10
	内部通報制度利用数	件	0	0	2
	コンプライアンス研修実施回数	回	11	12	12
	政治献金金額	円	0	0	0

社会

テーマ	項目	単位	2021年度	2022年度	2023年度
従業員	従業員数(役員含む)	人	40	40	44
	男性(比率)	人	31 (78%)	29 (73%)	31 (70%)
	女性(比率)	人	9 (22%)	11 (28%)	13 (30%)
	内、役員数	人	4	4	4
	男性(比率)	人	4 (100%)	4 (100%)	4 (100%)
	女性(比率)	人	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
	出向受入れ者数	人	2	0	0
	男性(比率)	人	1 (50%)	0 (0%)	0 (0%)
	女性(比率)	人	1 (50%)	0 (0%)	0 (0%)
	管理職数 ^(注1)	人	19	17	17
	男性(比率)	人	18 (95%)	15 (88%)	15 (88%)
	女性(比率)	人	1 (5%)	2 (12%)	2 (12%)
	新規採用数	人	9	4	6
	男性(比率)	人	5 (56%)	2 (50%)	4 (67%)
	女性(比率)	人	4 (44%)	2 (50%)	2 (33%)
	60歳以上従業員数	人	1	0	0
	離職率	%	8	8	8
	平均勤続年数	人	4年2カ月	4年5カ月	4年8カ月
	男性	人	4年7カ月	4年11カ月	5年2カ月
	女性	人	2年11カ月	3年4カ月	3年9カ月
ワーク・ライフ・バランス	育児休業取得者数	人	1	0	0
	男性	人	0	0	0
	女性	人	1	0	0
	介護休業取得者数	人	0	0	0
	男性	人	0	0	0
	女性	人	0	0	0
	平均法定時間外労働時間数(月)	時間	14.3	15.6	14.8
	平均有給休暇等取得日数	日	10.4	11.1	10.9
	従業員の労働災害死亡事故件数	件	0	0	0
	男女間賃金差異 ^(注2)	%	71	71	79
人材育成	欠勤率	%	2.5	1.68	1.37
	従業員1人当たりの年間研修時間	時間	29	23	34
	従業員1人当たりの年間研修費用	円	90,500	146,000	249,000
	不動産関連資格保有者数	人	32	29	29
	宅地建物取引士	人	18	15	16
	不動産証券化協会認定マスター	人	11	11	11
	公認不動産コンサルティングマスター	人	3	3	3
社会貢献	地域清掃プログラムの実施回数	回	—	9	8
	公益財団法人イオン1%クラブへの出資金額	円	10,600,000	12,800,000	13,500,000
	募金活動への寄付金額	円	15,917	49,175	23,460

(注1) 管理職は、役員を含むマネジャー以上の役職者を指します

(注2) 男女間賃金差異＝役員を除いた女性従業員の年間平均給与/男性従業員の年間平均給与×100

サステナビリティファイナンス関連データ

資金調達の状況

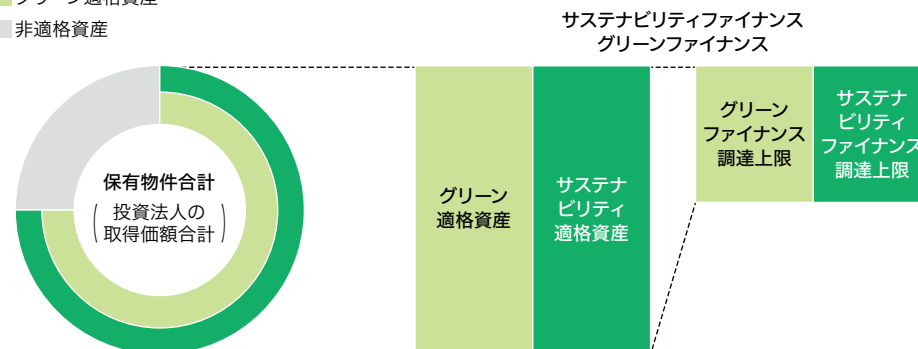
調達金額および充当状況

		調達金額	調達時期	返済・償還時期	充当状況	当初資金使途
グリーンローン	①	33億円	2019年10月21日	2022年10月20日	充当済	イオンモール甲府昭和(既存棟)取得資金 イオンモール鹿児島 取得資金
	②	33億円	2022年10月20日	2025年10月20日	充当済	イオンモール甲府昭和(既存棟)取得資金 イオンモール鹿児島 取得資金
	③	53億円	2023年10月20日	2030年10月21日	充当済	イオンモール和歌山 取得資金
	④	40億円	2023年10月20日	2031年10月20日	充当済	イオンモール和歌山 取得資金
	合計	159億円	—	—	—	—
グリーンボンド	①	120億円	2019年12月6日	2029年12月6日	充当済	イオンモール甲府昭和(既存棟)取得資金 イオンモール鹿児島 取得資金
	合計	120億円	—	—	—	—
グリーンファイナンス	合計	279億円	—	—	—	—
サステナビリティローン (サステナビリティデリバティブ含む)	①	51億円	2022年3月22日	2029年10月22日	充当済	イオンモール新小松 取得資金
	合計	51億円	—	—	—	—
サステナビリティボンド	①	180億円	2020年12月4日	2030年12月4日	充当済	イオンモール水戸内原 取得資金 イオンモール石巻 取得資金
	合計	180億円	—	—	—	—
サステナビリティファイナンス	合計	231億円	—	—	—	—
—	総計	510億円	—	—	—	—

調達上限

	物件数	金額
保有物件合計	49物件	4,683億円
サステナビリティ適格資産	36物件	4,045億円
グリーン適格資産	36物件	4,045億円
DBJ Green Building 認証	31物件	3,416億円
CASBEE不動産評価認証	4物件	530億円
BELS評価	1物件	98億円
サステナビリティファイナンス調達上限	—	1,804億円
グリーンファイナンス調達上限	—	1,804億円

■ サステナビリティ適格資産
■ グリーン適格資産
■ 非適格資産



(注1) サステナビリティファイナンス調達上限=サステナビリティ適格資産×総資産LTV

(注2) グリーンファイナンス調達上限=グリーン適格資産×総資産LTV

(注3) 総資産LTVは2024年1月末時点、物件数・金額については2024年2月29日時点の数値を元に算出

サステナビリティファイナンス関連データ

インパクト・レポート

1. 第三者認証機関の認証物件一覧

詳細はウェブサイト「[第三者認証](#)」ページを参照

2. エネルギー消費(電気・ガス)および温室効果ガスの総量または原単位開示

サステナビリティ適格資産・グリーン適格資産

			電気 (kWhおよびkWh/m ²)	ガス (m ³ およびm ³ /m ²)	温室効果ガス (t-CO ₂ およびt-CO ₂ /m ²)
2021年度	物件数	33 総量	487,399,867	1,830,265	211,882
	比率	73.33% 原単位	145	0.5	0.0631
2022年度	物件数	33 総量	492,820,783	1,821,364	210,864
	比率	70.21% 原単位	147	0.5	0.0628
2023年度	物件数	36 総量	524,539,526	1,518,152	229,715
	比率	76.60% 原単位	146	0.4	0.0640

非サステナビリティ適格資産・非グリーン適格資産

			電気 (kWhおよびkWh/m ²)	ガス (m ³ およびm ³ /m ²)	温室効果ガス (t-CO ₂ およびt-CO ₂ /m ²)
2021年度	物件数	12 総量	106,296,637	2,774,993	49,324
	比率	26.67% 原単位	178	4.7	0.0827
2022年度	物件数	14 総量	106,186,104	2,388,251	47,687
	比率	29.79% 原単位	136	3.1	0.0610
2023年度	物件数	11 総量	93,775,360	2,537,570	45,723
	比率	23.40% 原単位	171	4.6	0.0834

3. グリーン適格クライテリア2にて選定した工事に関する内容および

想定される削減率

(グリーンファイナンス調達金額のうち、適格クライテリア2を含む場合)

該当なし

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

当初資金使途物件	該当ソーシャルプロジェクト
イオンモール石巻	①(a) 地域の雇用を十分に創出している施設
イオンモール水戸内原	②(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
イオンモール新小松	

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)

対象物件名	総従業員数
イオンモール石巻	約1,600人
イオンモール水戸内原	約3,500人
イオンモール新小松	約2,300人

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)

時点	割合
2024年2月末現在	100%

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) (d)に該当する場合)

該当なし

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)

該当なし