

サステナビリティレポート

2025

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
「パルーンシェルター」



**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	8
--------------------------	---

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	10
--	----

成長戦略 3

格付向上による強固な財務基盤の構築	10
-------------------	----

特集

イオンモール太田 増築リニューアルプロジェクト	11
-------------------------	----

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



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、ガバナンスの取組み詳細につぎましては、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。

情報メディアの体系



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

2024年3月1日～2025年2月28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

2025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

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。

投資法人紹介

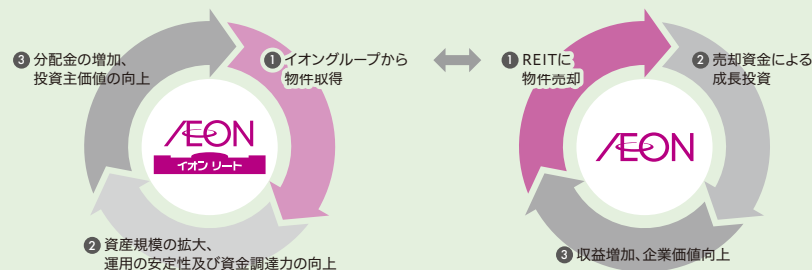
基本理念

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。



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53物件を保有し、総資産規模を4,807億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



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



（イオンモール株式会社）



（イオン株式会社）



（イオン株式会社）

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

2024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： 88.0% ^(注1) ★4相当以上： 84.9% ^(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： 9.7%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： 2024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%】	- 社会貢献活動を行う公益財団法人への寄付【毎年実施】 - 植樹等のボランティア活動の実施【延べ40人以上参加/年】 - J-REIT普及・イオンリートの啓蒙活動【年2件以上】 イオン1%クラブ 寄付金額： 1,120万円
	 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年以内をめぐりに再取得)【中期目標：ポートフォリオの80%以上、長期目標：100%】	- 計画的な修繕の実施【実施率80%以上/年】 - 地震保険の付保【毎年実施】 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%/年】 - 能力・キャリア開発制度の利用率【50%/年】【中期・長期目標：100%/年】 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%】	- BCP訓練・BCP委員会【年2回実施】 - サイバーセキュリティ訓練【年1回実施】 研修実施・受講率： 100%

(注1) 2025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)	2025年7月期 (第25期)末時点	中期目標	成長戦略
巡航分配金	3,270円	3,390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.8へ
資産規模	4,470 億円	4,807 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.10へ
MSCI ESG 格付け	BB	A	A	
第三者認証取得率(★4 相当以上)	80.4%	84.9%	80.0%以上	
第三者認証取得率(★3 相当以上)	84.9%	88.0%	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ー 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.10へ

中長期成長戦略 | マネジメントメッセージ



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

**独自のサステナブル経営を追求し、
皆さまと共に持続可能な未来を築いてまいります。**

環境変化を見据え、商業施設の競争力強化と社会課題の解決に注力

2024年のサステナビリティレポート公表から約1年、国内外の社会・経済環境は大きく変化しました。物価高騰やエネルギーコストの上昇、そして生成AIをはじめとする新しいテクノロジーの普及などが、人々の生活や消費動向、企業の経済活動にさまざまな影響を及ぼしています。さらに、地域社会における人口動態の変化や、気候変動によって頻発化・激甚化する自然災害への対応も大きな社会課題となっています。こうした状況下にあって、「地域社会の生活インフラ資産」である商業施設の運用は、単なる経済活動を超え、地域コミュニティの活性化や地域防災への貢献など、持続可能な社会づくりに深く関わる事業であることを改めて強く認識しています。中長期的な視点から施設の競争力を高め、社会的課題の解決に寄与していくことが、今後ますます重要になっていくと考えています。そんな認識のもとに本投資法人は、引き続き保有物件の稼働率向上と、環境・社会・経済の各課題解決に向けた取組みを積極的に推進してまいります。

初の底地取得によりポートフォリオの着実な規模拡大と分散化・多様化を実現

直近の取組みの一つに、2025年2月の「ピアシティ宮代」をはじめとする中小規模の商業施設および物流施設、5物件の底地の取得があります。これは本投資法人として初の底地の取得であり、ポートフォリオの着実な規模拡大と分散化・多様化を図れるものと考えています。同時に、建物の所有者との間で30年間の事業用定期借地権設定契約を締結したことで、収益基盤を強化できたのはもちろん、商業施設の長期運営が可能となりました。これによって地域の人々の便利な暮らしや雇用を支え、地域社会の発展に貢献できていると考えています。

また、既存物件においても、ソーラーカーポートの設置をはじめとした再生可能エネルギーの利用拡大や、バリアフリー化の推進、地域イベントの開催など、地域社会とのつながりを重視した運営を進めております。今後もグループ会社や自治体との連携を深め、地域の人々の生活を支える投資を継続していく方針です。

防災拠点としての機能強化と災害発生時の迅速な対応に努める

この1年間も全国各地で地震や台風などの自然災害が多数発生しました。被災された皆さま、ご家族の方々に心よりお見舞い申し上げます。イオングループでは、自治体との防災協定の締結や、防災拠点としての機能強化を進めており、本投資法人もグループと連携し、災害発生時の迅速な対応や支援体制の充実に努めてまいりました。

また、投資主の皆さまへの的確で分かりやすい情報開示を重視し、サステナビリティレポートやウェブサイトの内容拡充に取り組んできました。2025年5月にはMSCI ESG格付けで引き続き「A」評価を取得したほか、2025年3月にDBJ Green Building認証を再取得した2物件で前回評価よりワンランク上昇するなど、外部評価においても着実に成果を上げています。もちろん、これら外部評価の向上自体が目的ではなく、地域社会や投資主の皆さまにとって本当に価値ある取組みを推進することが最重要であると考えています。

「地域社会の生活インフラ資産」への投資を通じ、地域社会への貢献と投資主価値の最大化を目指す

「地域社会の生活インフラ資産」への投資を通じて、「豊かな暮らしの実現」と「地域社会への貢献」「投資主価値の最大化」を目指すという私たちの理念は今後も変わりません。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み出すものと確信しています。

イオングループの「未来ビジョン」の具現化に向けて、本投資法人はこれからも社会・環境に配慮した独自のサステナブル経営を追求し、ステークホルダーの皆さまと共に持続可能な未来を築いてまいります。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。2025年7月期(第25期)末時点のパイプライン総額は2,000億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。

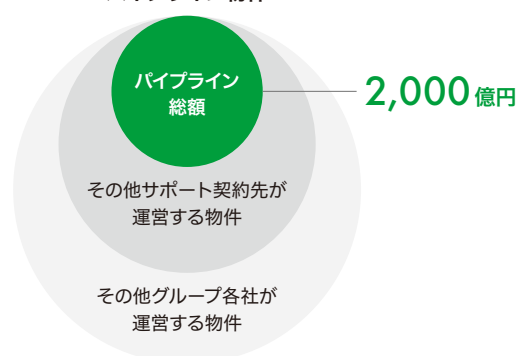
パイプラインサポートのメリット

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

パイプライン物件



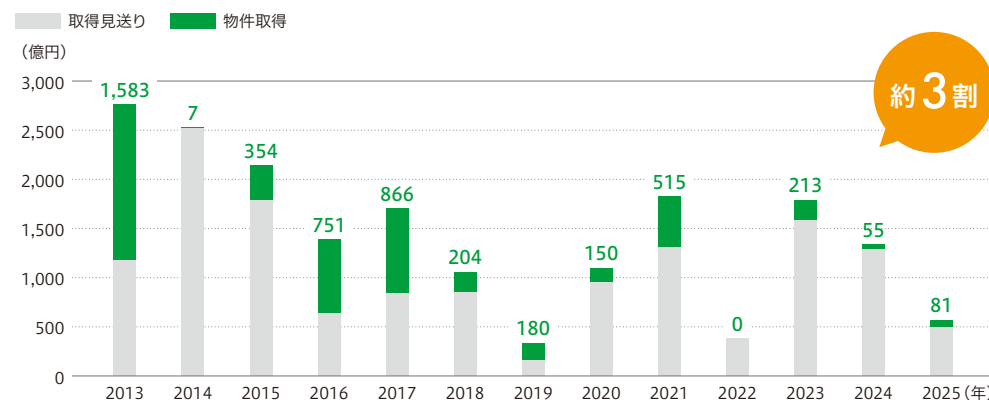
② 地域社会の生活インフラ資産の「目利き力」

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(2025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

巡航分配金・資産規模の成長に資する物件の厳選取得

2025年2月に本投資法人では初めて底地を取得しました。底地上の建物は「ピアシティ宮代」等のネイバーフット・ショッピングセンター(NSC)やスーパーマーケット(SM)の中小規模の商業施設、および物流施設であり、底地上の建物は本投資法人として初のNSCやSMです。本取得により、ポートフォリオの規模の着実な拡大と分散化および多様化の進展を図ることができるものと考えています。また、一方で「イオンモール山形南」を2025年3月に譲渡しました。これは、当物件の築年数が24年を経過しており、今後の資本的支出や修繕費の増加が予想されること、および今回の物件取得により譲渡後においてもポートフォリオ全体の収益性を維持し、安定化を図ることが可能であること等の判断に基づくものです。

今回の取得および譲渡の結果、2025年7月期(第25期)時点の巡航分配金は、3,390円、資産規模は、4,807億円となりました。

新規取得物件

新たなアセットタイプの底地取得

取得総額 **81.9億円**

取得の意義

- 新たなパイプラインサポート会社からの情報提供による物件取得
- インフレ等の環境悪化に対応すべく、将来的な修繕負担がない底地
- 新たなアセットタイプでの物件取得



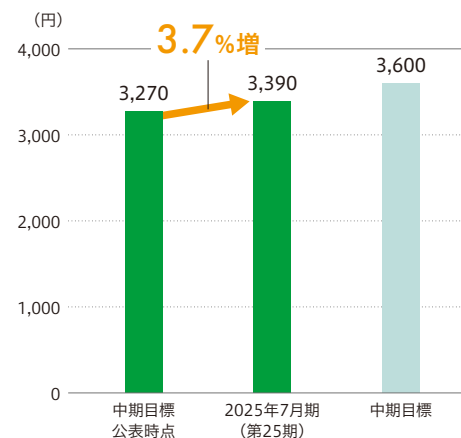
ピアシティ宮代

		所在地	取得価額	鑑定価格 ^(注1)	想定NOI利回り ^(注2)
1	ピアシティ宮代(底地)	埼玉県南埼玉郡	20.9億円	21.1億円	3.7%
2	カスミフードスクエア日立神峰(底地)	茨城県日立市	11.2億円	11.6億円	4.3%
3	カスミフードスクエア水戸見川(底地)	茨城県水戸市	13.1億円	13.2億円	3.9%
4	カスミ中央流通センター(底地)	茨城県かすみがうら市	15.0億円	15.3億円	3.7%
5	カスミ佐倉流通センター(底地)	千葉県佐倉市	21.7億円	22.1億円	4.0%
合計/平均			81.9億円	83.3億円	3.9%

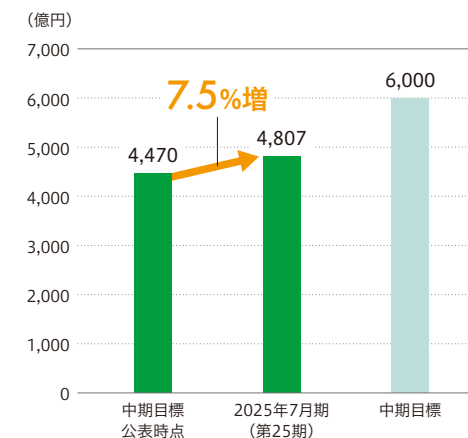
(注1) 取得時点の鑑定価格です。

(注2) 想定NOI利回りは新規取得物件の鑑定NOI÷新規取得物件の取得価額×100にて算出しています。

巡航分配金成長推移



資産規模成長推移



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

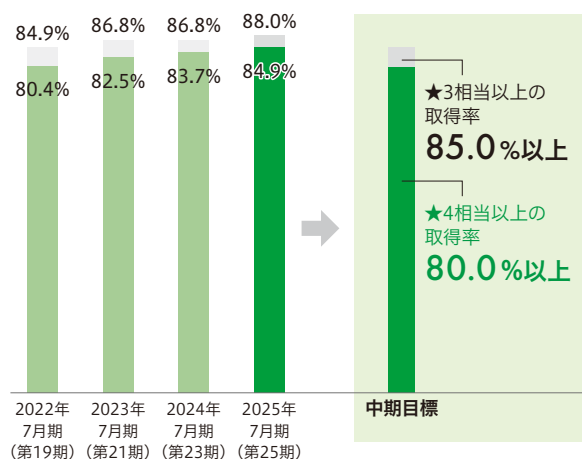
本投資法人では、サステナビリティ推進を通じ、保有物件の資産価値を高めていくことで、物件周辺地域の持続可能な発展に貢献していきます。

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、2025年3月にDBJ Green Building認証を再取得した「イオンモール太田」および「イオンモール京都五条」においては、★5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88.0%、★4相当以上が84.9%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	56%
EV充電設備設置率	86%
LED導入率	100%
みんなのトイレ設置率	95%
防災協定締結率	100%

(注) 国内保有物件のうち、底地および物流施設を除いた43物件中の2025年8月時点の実績

② KPI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



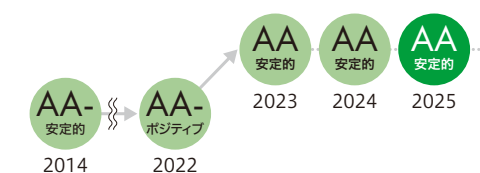
ウェブサイト「サステナビリティへの取組み」

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、2025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 イオンモール太田 増築リニューアルプロジェクト



1 プロジェクトの概要と特徴

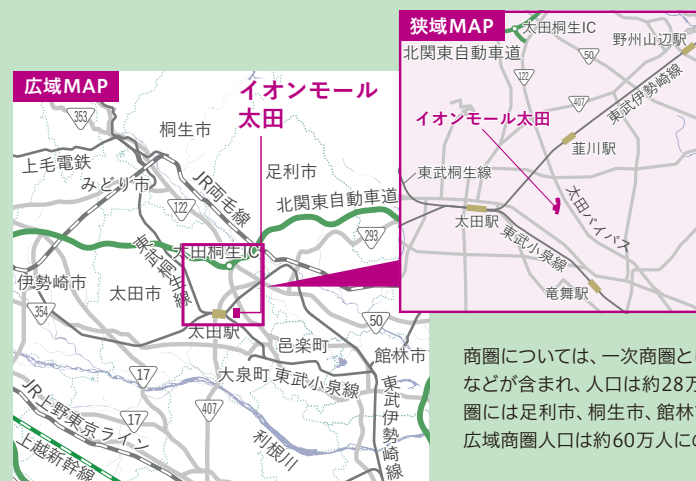
社会的背景と、外部成長機会の追求

イオンリート投資法人は昨今の環境変化を踏まえ、外部成長の機会を拡大させて、巡航分配金の向上を目指しています。新規物件の取得のみならず、既存物件の増築によるリニューアルなどによって、ポートフォリオの規模と質を高めていく成長戦略を描いています。このような成長の過程では、規模の拡大による利益だけを追求するのではなく、サステナビリティの観点を重視した物件の維持・管理が不可欠になっています。つまり新規取得物件と増築・改修物件のいずれにおいても、環境負荷の低減や地域社会との連携、災害対応力など、社会的価値の創出が強く求められているのです。

特に近年は、ESG(環境・社会・ガバナンス)投資への関心が高まっており、商業施設に求められる役割が大きく変化しています。従来の「消費の場」としての機能に加えて、住民同士のコミュニティの場、あるいは防災拠点など、「地域社会の生活インフラ資産」として多様な役割が期待されています。

2024年春に増築棟が竣工し、リニューアルしたイオンモール太田(群馬県太田市)は、イオンリートの外部成長戦略とサステナビリティ経営の両立を象徴する事例となっています。本特集では、リニューアルから約1年が経過したイオンモール太田の特徴や、サステナビリティ関連の取り組みについてご紹介します。

周辺環境と商圏



イオンモール太田は、国道122号(太田バイパス)沿いに立地しており、東武鉄道太田駅から東へ約2kmの場所に位置しています。公共交通機関の利用も便利で、東武伊勢崎線・桐生線・小泉線「太田」駅からはバスで約10分、徒歩でも約25分でアクセス可能です。

商圏については、一次商圏として太田市、邑楽町、大泉町などが含まれ、人口は約28万人となっています。二次商圏には足利市、桐生市、館林市、みどり市などが含まれ、広域商圏人口は約60万人にのぼります。

20余年にわたるイオンモール太田の歩み

イオンモール太田は、群馬県太田市に位置する、北関東エリアを代表する大型商業施設です。その歴史は、2003年に「イオン太田ショッピングセンター」として開業したことに始まります。当初は延床面積約95,000㎡、テナント数が約140店舗の規模でスタートしています。当時の太田市やその周辺に、同規模の大型商業施設はなく、太田市の地元住民はもちろん、隣接する栃木県や埼玉県などからも、たちまち多くのお客さまが訪れる人気施設となりました。2007年には名称を「イオンモール太田」に変更し、その後4回のリニューアルを通して、施設全体のデザインやテナント構成を刷新しました。ファミリー層やシニア層、若年層など、幅広い世代のニーズに応える多彩なテナントやサービスを拡充。地域住民に愛される商業施設として、20年以上にわたってモール機能の充実に努めてきました。

過去最大規模の増築工事で、モールが大きく進化

2024年4月、開業以来最大規模となる増築工事が完了しました。この大規模リニューアルによって、イオンモール太田は大きく進化しました。延床面積は約95,000㎡から約116,000㎡へと拡大し、テナント数は約150店舗から185店舗に増加しています。お客さまにとって使いやすく、幅広いニーズに応えられる商業施設になりました。

たとえば増築棟「ウエストモール」の1Fには、樹木や草花を植栽し、四季折々の自然を体感できる屋外交流拠点「みらいガーデン」を新たに配置。地域の人々が集い、地域イベントやマルシェ、アウトドア体験など、多様な用途に活用されています。

増築棟の2Fには、群馬県内最大級のフードコート「FOOD FOREST」が誕生しました。座席数は、増築前のおよそ20%増となる約1,100席です。屋内でも自然を五感で感じることでできる「ピクニックコート」というエリアも設置しました。ファミリー、シニア層、学生グループなど、多様なお客さまの利用シーンに対応しています。また、太田市とは歴史的にも経済的にも深いつながりがある株式会社SUBARUさまとの共創プロジェクトによって、専門店街の2Fにお子さま向け広場「えがおのあそびば」を新設しました。館内にはスロープや多目的トイレ、車椅子対応エレベーターを増設し、高齢の方や障がいをお持ちの方、ベビーカーをご利用の方など、誰もが快適に利用できるユニバーサルデザインを採用しています。

『人と人とがつながり、響きあう、憩いの場所へ』という大規模リニューアルコンセプトに沿って、テナント構成についても全体の約54%、99店舗を刷新しています。お客さまから多くの要望があった物販店や飲食店に加えて、動物たちとふれあいながら新たな学びの体験ができるテナント、群馬県初出店のテナントが出店し、モール全体が「地域の顔」として、より多彩な表情を見せ始めています。

特集 イオンモール太田 増築リニューアルプロジェクト

1

プロジェクトの概要と特徴



サステナビリティ観点の工夫と、取組み内容

イオンモール太田の増築工事では、サステナビリティの観点からさまざまな工夫が施されました。まず、群馬県産木材を使用し、増築棟1Fのテラス部分の柱、壁、軒天部分に利用したほか、既存棟に新設した子どもの遊び場「モイクひろば」にも積極的に取り入れ、資材の地産地消に取り組むとともに、木材を使用することで、地球温暖化防止に貢献しています。

また、増築に伴う舗装改修工事において、撤去した既存舗装材のアスファルトコンクリートとセメントコンクリートを粉砕し、新たな仕上げ材として路盤材工事に採用。資源循環と廃棄物削減を両立しています。

既存棟2Fのタイルカーペットもリニューアルに伴い刷新しました。利用していたタイルカーペット（廃材）は、増築棟に移転したフードコートの床材（塩ビタイル）として再利用しています。廃材を増築棟の床材として活用することで、環境負荷低減に貢献しています。

共創型イベントで、地域コミュニティの場を創出

増築後のイオンモール太田では、地域共創イベントを活発に開催しています。その象徴は、地元女性起業家やクリエイターによる「おおたなでしこマルシェ」です。2024年10月の開催時は、63店舗が出店しました。手作り雑貨やアート、フード、ワークショップなど多彩な出店があり、地域女性の活躍や人脈づくりを支援しています。好評のため、2025年は11月に開催を予定しています。

前述したお子さま向け広場「えがのおあそびば」は、株式会社SUBARUさまとの共創プロジェクトで、地域の皆さまや子どもたちが“安心して、愉しむことができる場”として、増築工事の完了から半年後の2024年11月に開設しました。まず、「人々が暮らす街と多様な生き物が暮らす自然、それぞれが共生している豊かな環境や文化」を、太田というまちの“あるべき姿”と定義。そして、地域社会と株式会社SUBARUさま、イオンモール太田との関係性を俯瞰（ふかん）できるデザインを目指して、「共同」や「相互」という意味を持つ「Co」という文字を、遊び場全体のモチーフにしています。遊び場を囲むベンチには、従来は焼却処分されていた、食品加工時に出る果物の搾りかすを活用することで廃棄物を削減し、持続的な社会の実現に貢献しています。

屋外交流拠点の「みらいガーデン」では、これまでに地元保育園などと連携した季節の花を植えるイベントや、真夏に雪遊びができるイベントなどを実施しました。地域の子どもたちが自然と触れ合い、環境意識を高める機会にもなっています。

また、地域の皆さまが健康を目的に歩ける場所として、館内にウォーキングコースを設置しています。このコースを活用して、太田市ウォーキング協会や地域医療機関との協働による健康関連プログラムを実施しており、地域住民の健康寿命延伸にも貢献しています。

防災・減災拠点としての役割も担う

イオンモール太田は、2005年に太田市と防災協定を締結しており、有事の際には被災者に対して、避難場所と水道水の提供、トイレ、食糧・生活必需品の支援などで、防災活動に協力することを定めています。

万が一、館内で火災が発生した状況を想定し、共用部の全ての防煙垂壁には、透明不燃シートおよびパネルを採用しています。これによって煙の拡がりを一時的に防ぎ、避難時間の確保に貢献できます。また、天井内の重量配管やダクト、ケーブルラックには脱落防止対策を施し、耐衝撃型のスプリンクラーヘッドを採用するなど、大規模地震における脱落破損による二次被害を抑制しています。

被災した際の復興拠点としては、以下の対策を実施しています。

- ・お客さまの「安全・安心」のための防災電源や給水電源の確保
- ・非常用発電機による、主要な管理室および「イオン太田店」食品売場への電源の確保
- ・断水・停電状態でも、受水槽（約230m³）の飲料水を利用できるよう、緊急用給水口を設置
- ・地震発生時の影響を最小限に抑える対策を施したエスカレーターの新設
- ・段ボール製コット（赤ちゃん用の小さなベッド）や、段ボール製ベビーケアルーム（簡易授乳室）の備蓄

特集 イオンモール太田 増築リニューアルプロジェクト

2

経営トップ×イオンモール太田ゼネラルマネージャー対談



吉田 朋

イオンモール太田ゼネラルマネージャー

関 延明

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

成長とサステナビリティの両立を志向した、
増築リニューアルプロジェクトの舞台裏



ゼネラルマネージャーのミッションと、日々の業務内容は？

関 : まず、ゼネラルマネージャー（以下GM）の主なミッションをお聞かせください。

吉田GM : 私の役割を一言で表すと、「モール管理・運営の責任者」です。イオンモールでは、立地調査からモール企画、開発、建設、リーシング、そしてモール運営・リニューアルまで、一貫して自社で手がけています。その中でGMは、地域のお客さまにとっての価値とは何かを考え、運営・管理を通じて具現化していくポジションにあります。

関 : 非常に大切なミッションですが、具体的にはどのような業務を担われているのでしょうか？

吉田GM : まず、モールを訪れるお客さまが快適に過ごせるよう、館内および設備の安全・清潔の維持に努めています。同時に、ご来店いただいている専門店の皆さまが営業しやすい環境を整えることも重要です。お客さまからいただいた声に即座に対応したり、その声をもとに専門店さまと交渉したりもします。このほか、居心地のよい空間をつくるためにソファの配置を見直したり、危険箇所を巡回チェックしたりと、地道な作業に徹しています。

関 : GM自ら現場を歩いて、細かいところまで目を配っているんですね。

吉田GM : はい。私一人ですることができることは限られていますが、当社で働く社員はもちろん、専門店のスタッフさまや地域共創パートナーのみなさまに、「楽しい」「キレイ」「親切」がモールを構成する3要素であるとお伝えし、私自身が率先して行動することを心掛けています。館内ですれ違うスタッフへの挨拶ひとつとっても、モール全体の空気を作っているのだと自覚し、言葉の発し方や態度に気を配っています。

関 : お客さまが「快適で過ごしやすい」と感じる場所づくりのために、一つひとつは小さくても大切なアクションを実直に積み重ねているのですね。その結果、お客さまから「行きたい場所」に選ばれることが、専門店さまからも「出店したい場所」に選ばれる決め手になる、そんな好循環を目指しているのでしょうか？

吉田GM : その通りです。イオンモールのビジネスモデルは、専門店さまからいただく賃貸収入が収益の柱ですので、そのためには地域のお客さまにとって一番に「行きたい場所」であることが必須です。「お客さま第一」という基本理念を常に意識しながら、最終的にはお客さまの豊かな暮らしに貢献し、「ここに住み続けたい」と思ってもらえるような存在を目指しています。

関 : 2024年4月にイオンリートはイオンモール太田の増築棟を追加取得しましたが、今回の増築リニューアルコンセプトは「人と人とがつながり、響きあう、憩いの場所へ」としています。このコンセプトに沿った施策づくりにも、吉田GMは深く関わっているのでしょうか？

吉田GM : はい。人と人との交流を強く意識して、多様な用途に活用できるスペースを新たに設けており、お客さまや学校・民間団体の方々が希望されるさまざまなイベントを実施しています。我々の側か

特集 イオンモール太田 増築リニューアルプロジェクト

2 経営トップ×イオンモール太田ゼネラルマネージャー対談

らも、地域共創イベントや施策を積極的に企画し、GMとしてそれらの運営・管理を担っています。リニューアル後の1年間で、音楽・アート・スポーツなど161件の地域イベントを開催し、地域の学校や団体の方々にも多数ご参加・ご出演いただきました。

増築プロジェクトで、特に重視した点は？

関：2024年に、大規模な増築プロジェクトが完了しましたが、特に重視した点は何でしょうか？

吉田GM：イオンモール太田は、2030年ビジョンに「両毛地域をつなぐ生活拠点へ」を掲げています。この地域に暮らす約80万人の方々のコミュニティと人口維持に貢献することを目指し、今回の増築プロジェクトで「今、地域に足りていないモノ・コトは何か」を徹底的に考えました。重視したポイントは、大きく4つあります。まず、「両毛エリアNo.1となる圧倒的なテナントミックス」です。二つ目は「群馬県No.1のフードコート」。三つ目は、先ほども質問をいただいた「新たな交流拠点となる【人が集う憩いの場所】」です。そして最後に掲げたのは、「後方施設を含む全体の施設環境整備」です。

関：それぞれに、強いこだわりを感じます。具体的には、どのような工夫をされましたか？

吉田GM：たとえば専門店構成では、競合施設との比較分析を多面的に行ったうえで、ホビーやライフスタイルなどの強みをさらに伸ばし、ヤングアパレルやキッズ関連のような弱点克服に努めました。フードコートについては、既存棟からの完全移設で、レストラン街などから距離ができてしまい、お客さまの利便性が低下するのではないかと懸念もありましたが、そのハンデを上回るラインナップと客席環境を整え、「絶対に行きたい」と思っただけの空間づくりを実現しました。また、新たな交流拠点として、屋内でも自然を五感で感じられる「ピクニックコート」や「みらいガーデン」などを新設しています。加えて、お子さま向けのプレイエリアとしてレストラン街に「モクイクひろば」を、株式会社SUBARUさまとの共創プロジェクトとして「えがおのあそびば」を開設しました。商業施設の枠を超えた、憩いの場を意識しています。



ピクニックコート



みらいガーデン

関：専門店構成を大きく見直したわけですが、そのきっかけは何だったのでしょうか？

吉田GM：2003年開業から約20年間の営業の中で、メインのお客さまは子育てファミリーですが、近隣に百貨店等がないこともあり、アッパー層にも支持されるような専門店が揃う商業施設になっていきました。その過程の中で、売上は安定していたのに、「他の商業施設でもよく見かけるから」という理由で退店していただかざるを得なかった専門店が、かなりありました。その結果、20代～30代の若年層が欲しい商品はイオンモール太田にはなく、他のモールまで遠出されているという現実がありました。20代～30代のお客さまに来店していただかないと10年後のイオンモール太田は成り立たない、そう考えると地域に根付いて気軽に買い物をしていただける環境こそが、より大切なのだと気付かされました。メインのお客さまである子育てファミリー向けは変えずに、20代～ヤングファミリーにもご来店いただけるような“奇をてらわずあるべき専門店”を揃えることに価値があると考えて、専門店構成を再構築しました。

関：増築から1年余りが経過しましたが、集客効果などは当初の想定通りでしょうか？

吉田GM：店舗数が約150店舗から185店舗に増えたこともあり、対前年比で来館者数が20%以上増加しました。特に、メインのお客さまである40代のファミリー層は30%、20代・30代も30%近く増加しています。商圏も拡大し、滞在時間も土日・平日ともに約10分延びています。想定以上だったのは、フードコートへの評価です。同規模の他モールと比較して、非常に高いご支持をいただいております、売上もきわめて好調です。

関：お客さまから、印象的な声は届いていますか？

吉田GM：いただいたお声のうち、3割強が専門店についてのご要望でした。これは、ご期待の表れだと受け止めています。また、「広い」「キレイ」といったお褒めの声も多く、全体の約1/4を占めています。こうした声は、今回の増築リニューアルに対する評価だと感じています。

本プロジェクトに係るESG投資 (デジタル投資含む)

総額：120百万円

環境

- 群馬県木材の活用：8,343千円
- 低炭素アスファルトの活用：50,344千円
- ABINC認証取得へ向けた植栽計画：10,431千円
- 伐採樹木の有効活用：7,341千円
- 既存棟床材の再利用：2,077千円

社会

- 電気自動車充電設備増設：4,100千円

デジタル投資

- デジタルサイネージ増設：19,000千円
- 増築棟2階フードコート五感対応：18,412千円

特集 イオンモール太田 増築リニューアルプロジェクト

2 経営トップ×イオンモール太田ゼネラルマネージャー対談

イオンモール太田ならではのサステナビリティ施策は？

関：モールの運営では、サステナビリティを非常に重視されています。どのような施策を展開していますか？

吉田GM：イオンモール全社として、「脱炭素社会の実現」「サーキュラーモールの実現」「生物多様性の保全」を推進しています。イオンモール太田で実施した施策は、まず増築に伴う駐車場の舗装改修工事に、既存の舗装材を再利用し、CO₂の発生を抑制しました。また、既存棟のタイルカーペットを貼り替えた際に発生した廃材を、増築棟に設けたフードコートの床材として再利用しています。「生物多様性の保全」に寄与する施策では、「みらいガーデン」の植栽帯にバードバスや巣箱を設置しました。そして環境・社会をテーマにさまざまな体験学習を行う「イオンチアーズクラブ」の子どもたちと、年に2回の頻度でいきもの調査を実施しています。このほか、地元企業と植物を使ったワークショップも実施しています。

関：地域の気候風土を踏まえた空間づくりにも、力を入れていますね。

吉田GM：そうですね。前述した「ピクニックコート」が、その象徴です。太田市は、夏が非常に暑く、冬は風が強い地域なので、屋外で過ごすのが難しい日も多いのです。そこで、屋内にいながら、お客さまが五感で自然を感じられる空間をつくりました。視覚には自然光のような照明、聴覚には鳥のさえずり、触覚は人工芝の質感や風を演出する装置、嗅覚は季節の香りを楽しむフレグランス、そして味覚はフードコートの食事を自由に持ち込めるよう、テーブルなどを設置しています。

関：五感に訴える空間づくりが、とてもユニークですね。

吉田GM：実際に、お子さまが「やったー、ピクニックだ！」とレジャーシートを広げる光景を見た時は、本当に嬉しかったです。雨の日や花粉の飛散が多い時期でもお花見が楽しめる「インドア桜まつり」や、「インドア紫陽花まつり」などのイベントも好評でした。

関：従業員の皆さまの働きやすさを引き上げる取組みについても教えてください。

吉田GM：現場で働く人々が、本当に必要としているものや仕組みは何なのかを突き詰めて考え、従業員休憩室の増設やトイレの拡充など、ソフトとハードの両面から多くの改善を行っています。特に評価していただけたのは、0歳～12歳までのお子さまをお預かりする託児施設の導入です。常にわが子のすぐ近くで仕事ができるという、安心して働ける環境を用意できたことは、従業員満足度(ES)の向上にもつながっていると思います。実際、2024年秋に実施したES調査では、全

国に展開する157のイオンモールの中で、上位20%以内に位置しています。

今後のテーマと将来展望は？

関：開業以来最大規模となる増築リニューアルを経て、今後の課題と展望をお聞かせください。

吉田GM：まず増築リニューアルについては、一定の評価をいただけたと感じています。ただ、日本全体で進行している人口の減少、とりわけ地方での若年層・子育て世代の減少という地域課題の解決にどう貢献できるかが、これからの大きなテーマです。

関：そのためには地域との、より深い関わりが求められますね。

吉田GM：その通りです。イオンモール太田としては多様な方々が安心して集える地域の拠点となることを目指しています。また、前述しましたように、太田市周辺は夏が非常に暑く、水害発生のリスクも高い地域です。したがって、災害時には「避暑地・避難所」としての役割も求められます。単なる商業施設を超えて、レジリエンスの高い「地域の生活拠点」であり続けたいと思っています。イオンモール太田の価値をより向上させるために、お客さまの声に耳を傾け、地域のお客さまに支持されるお店にご入店いただけるように、交渉を継続しています。地域で愛されているお店に入っただけしたら、モールの価値はさらに高まります。イオンモール太田の運営を通じて、地域に価値を還元していく取組みを、今後も少しずつ形にしていきます。

関：では最後に、イオンリートへの期待についてお聞かせください。

吉田GM：イオンリートが建物の保有者であることは、中長期的視点での施設運営において非常に心強いと感じています。短期的な収益にとらわれず、長期スパンで計画的な改修や維持管理に取り組み、施設価値の向上に専念できる体制は、リートの特性ならではの強みです。資産価値を向上させることが、リートの投資主さまの利益につながり、それが結果的に地域のお客さまにも還元されることとなります。

私たちはLife Design Developerとして、地域の暮らしを支えている存在です。多様な専門店と小売業のイオンは、地域のお客さまにとって身近な存在であり、その集合体であるイオンモールは、「自分たちの街のイオン」だと認知されています。「イオンリートに投資することが、結果として自分たちの生活環境を良くすることにつながる」という良い循環が生まれるのが理想ですね。

関：そのような循環は、建物を所有するイオンリートにとっても理想的です。施設運営であるソフト面はイオンモール、建物や土地のハード面はイオンリートが、各々の役割を全うし、両社が手を携えて地域に貢献することで、さらなる成長を目指していきたいと思っています。



ESGデータ

環境

テーマ	項目	単位	2022年度	2023年度	2024年度
温室効果ガス	CO ₂ 排出量	t-CO ₂	269,277	283,182	282,505
	Scope1	t-CO ₂	0	0	0
	Scope2	t-CO ₂	0	0	0
	Scope3	t-CO ₂	269,277	283,182	282,505
	CO ₂ 排出量原単位	t-CO ₂ /㎡	0.0651	0.0684	0.0679
	基準年度(2019年度)比削減率	%	85.8	90.3	89.6
エネルギー	エネルギー消費量	ML	6,087,500,131	6,266,419,566	6,334,929,224
	エネルギー消費量原単位	ML/㎡	1,471	1,514	1,523
	基準年度(2019年度)比削減率	%	89.2	91.8	92.3
水	水使用量	㎡	4,156,838	4,385,308	4,335,522
	水使用量原単位	㎡/㎡	1.005	1.060	1.042
廃棄物	廃棄物排出量	t	35,340	36,272	35,583
	廃棄物排出量原単位	t/㎡	0.010	0.010	0.010
	リサイクル量	t	20,597	21,426	20,944
第三者認証	第三者認証取得割合	%	86.8	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) 2021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、2023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	2022年度	2023年度	2024年度
法令遵守	内部監査実施回数	回	10	10	11
	内部通報制度利用数	件	0	2	1
	コンプライアンス研修実施回数	回	12	12	12
	政治献金金額	円	0	0	0

社会

テーマ	項目	単位	2022年度	2023年度	2024年度
従業員	従業員数(役員含む)	人	40	44	43
	男性(比率)	人	29 (73%)	31 (70%)	31 (72%)
	女性(比率)	人	11 (28%)	13 (30%)	12 (28%)
	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	0	0	1
	男性(比率)	人	0 (0%)	0 (0%)	1 (100%)
	女性(比率)	人	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
	管理職数 ^(注1)	人	17	17	18
	男性(比率)	人	15 (88%)	15 (88%)	17 (94%)
	女性(比率)	人	2 (12%)	2 (12%)	1 (6%)
	新規採用数	人	4	6	6
	男性(比率)	人	2 (50%)	4 (67%)	4 (67%)
	女性(比率)	人	2 (50%)	2 (33%)	2 (33%)
	60歳以上従業員数	人	0	0	1
	離職率	%	8	8	12
	平均勤続年数	人	4年5カ月	4年8カ月	4年8カ月
	男性	人	4年11カ月	5年2カ月	5年1カ月
	女性	人	3年4カ月	3年9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	0	0	0
	男性	人	0	0	0
	女性	人	0	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	15.6	14.8	16.7
	平均有給休暇等取得日数	日	11.1	10.9	11.0
	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	79	82
人材育成	欠勤率	%	1.68	1.37	1.90
	従業員1人当たりの年間研修時間	時間	23	34	30
	従業員1人当たりの年間研修費用	円	146,000	249,000	271,470
	不動産関連資格保有者数				
	宅地建物取引士	人	15	16	15
	不動産証券化協会認定マスター	人	11	11	12
	公認不動産コンサルティングマスター	人	3	3	3
	地域清掃プログラムの実施回数	回	9	8	8
	公益財団法人イオン1%クラブへの出資金額	円	12,800,000	13,500,000	11,700,000
	募金活動への寄付金額	円	49,175	23,460	12,562

- (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

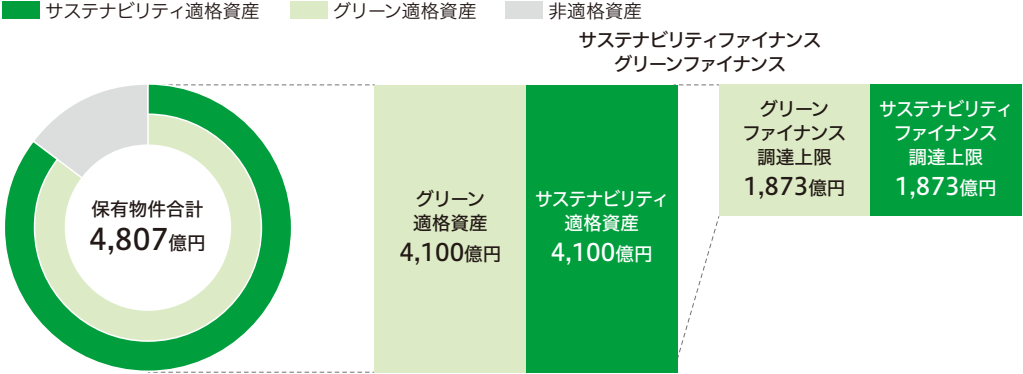
調達金額および充当状況

		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
	⑤	10億円	2024年10月21日	2031年10月20日	充当済	イオンモール札幌平岡 取得資金
	⑥	10億円	2024年10月21日	2032年10月20日	充当済	イオンモール札幌平岡 取得資金
	合計	179億円				
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	299億円				
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	530億円				

調達上限

	物件数	金額
保有物件合計	53物件	4,807億円
サステナビリティ適格資産	36物件	4,100億円
グリーン適格資産	36物件	4,100億円
DBJ Green Building 認証	31物件	3,471億円
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	-	1,873億円
グリーンファイナンス調達上限	-	1,873億円

(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) 2025年7月31日時点の数値をもとに算出



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)
2022年度	物件数	33	総量	492,820,783	1,821,364	220,201
	比率	70.21%	原単位	147	0.5	0.0656
2023年度	物件数	36	総量	524,523,534	1,589,847	235,721
	比率	76.60%	原単位	146	0.4	0.0657
2024年度	物件数	36	総量	535,095,169	1,231,569	236,473
	比率	76.60%	原単位	148	0.3	0.0655

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)
2022年度	物件数	14	総量	106,186,104	2,388,251	49,076
	比率	29.79%	原単位	136	3.1	0.0628
2023年度	物件数	11	総量	93,775,360	2,537,570	47,461
	比率	23.40%	原単位	171	4.6	0.0866
2024年度	物件数	11	総量	92,919,562	2,499,125	46,031
	比率	23.40%	原単位	170	4.6	0.0840

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 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
イオンモール水戸内原	①(a)地域の雇用を十分に創出している施設 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	①(a)地域の雇用を十分に創出している施設 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

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
2025年2月末時点	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