

2025 年 9 月 26 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区内神田一丁目 14 番 10 号
イオンリート投資法人
代表者名 執 行 役 員 関 延 明
(コード：3292)

資産運用会社名
イオン・リートマネジメント株式会社
代表者名 代 表 取 締 役 社 長 関 延 明
問合せ先 財 務 企 画 部 長 中 村 太 郎
(TEL. 03-6779-4073)

合同運用指定金銭信託（グリーン J-REIT トラスト）による 資金の借入れに関するお知らせ

イオンリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、2025 年 10 月 10 日に償還期限が到来する投資法人債 20 億円及び 2025 年 10 月 20 日に返済期限が到来する借入金 277 億円、総額 297 億円のうち、20 億円の借換え資金に充当するため、資金の借入れ（以下「本借入れ」といいます。）に関する決定をしましたので、下記のとおりお知らせします。

記

I. 資金の借入れ

1. 借入れの内容

区分	借入 予定先 (注2)	借入 予定 金額	利率 (注 3)	借入 実行 予定日	借入方法	返済期限 (注 3)	返済方法 (注4)	担保
長期	三菱 UFJ 信託銀行 株式会社	20億円	未定	2025年 10月20日	左記借入先が組成する合同運用指定金銭信託（名称：グリーン J-REIT トラスト）に基づき、左記借入先と 2025年10月16日付で個別タームローン貸付契約を締結予定	未定	期限一括 弁済予定	無担保 無保証 予定

(注1) 上記借入れは、上記借入先が合理的に満足する内容の融資に係る契約が締結されること及び別途定められる貸出前提条件を全て充足すること等を条件とします。

(注2) 上記借入先が組成する合同運用指定金銭信託（グリーン J-REIT トラスト）に基づき、上記借入先と 2025 年 10 月 16 日付で個別タームローン貸付契約を締結する予定です。スキーム等については、後記「4. グリーン J-REIT トラスト」をご参照ください。

(注3) 利率及び返済期限については、決定した時点で改めてお知らせします。

(注4) 上記借入れの実行後返済期限までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前弁済することができます。

2. 借入れの理由

本投資法人は、「商業施設等への投資を通じて人々の豊かな生活の実現と地域社会へ貢献すること」を基本理念とし、「地域社会の生活インフラ資産」への投資を通じて中長期にわたる安定した収益の確保を目指しています。本投資法人が資産の運用を委託するイオン・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。）は、こうした理念や目標を実現するためには、業務全般における ESG への配慮と、そのためのステークホルダーとの協働が重要であるとの考えに基づき、「サステナビリティに関する方針」を策定し、その実践を図っています。

かかる取組みの一環として、今般、三菱 UFJ 信託銀行株式会社が組成する合同運用指定金銭信託を利用した資金調達を実施することを決定しました。本件は、ESG 投資に関心の高い投資家層の取り込み、本投資法人の資金調達手段の多様化及びグリーンファイナンス市場におけるプレゼンス向上に資するものと期待されます。

本借入れは、2025 年 10 月 10 日に償還期限が到来する投資法人債 20 億円（注 1）及び 2025 年 10 月 20 日に返済期限が到来する借入金 277 億円（注 1）、総額 297 億円のうち、20 億円の借換え資金に充当します。総額 297 億円のうち、別途借入れ（注 2）による 217 億円を含めた合計 237 億円を借換え資金として充当する予定です。なお、残る 60 億円については自己資金にて返済を予定しています。

（注 1）当該投資法人債及び借入金は、2015 年 10 月 6 日付「投資法人債の発行に関するお知らせ」、2016 年 2 月 23 日付「資金の借入れ（借入金額及び利率の確定）に関するお知らせ」、2016 年 2 月 25 日付「金利スワップの設定に関するお知らせ」、2016 年 10 月 18 日付「資金の借入れ（借入れの内容の確定）及び金利スワップの設定に関するお知らせ」、2018 年 10 月 18 日付「資金の借入れ（借入れの内容の確定）及び金利スワップの設定に関するお知らせ」、2022 年 3 月 17 日付「資金の借入れ（借入れの内容の確定）、金利スワップ及びサステナビリティデリバティブの設定に関するお知らせ」、2022 年 10 月 18 日付「資金の借入れ（借入れの内容の確定）及び金利スワップの設定に関するお知らせ」及び 2025 年 2 月 26 日付「資金の借入れに関するお知らせ」において公表したものです。

（注 2）217 億円の別途借入れの詳細については、本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ（既存借入金の借換え）」をご参照ください。

3. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

① 調達する資金の額

20 億円

② 調達する資金の具体的な使途

上記 2. 記載の投資法人債及び借入金の借換え資金に充当します。

③ 支出予定時期

2025 年 10 月 20 日

なお、本借入れ後の借入金等の状況につきましては、本借入れの詳細が決定した時点で改めてお知らせします。

4. グリーン J-REIT トラストについて

グリーン J-REIT トラストとは、三菱 UFJ 信託銀行株式会社が受託者として資産の運用及び管理を行う実績配当型合同運用指定金銭信託で、資金使途をグリーンビルディングの取得や開発資金などに限定した J-REIT 向けの長期貸付債権を、高格付の短期運用商品に仕立てていることを特徴としています。株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます。）の「JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価（注 1）」で最高評価である Green1 (F) の評価、「ファンド・ポートフォリオ格付（注 2）」で AA (fp) の評価を取得しております。

グリーン J-REIT トラストにおける本投資法人への貸付金については、本資産運用会社の策定したサステナビリティファイナンス・フレームワーク（以下「本フレームワーク」といいます。）に定め

るグリーンローンとして調達します。

なお、本借入れにて調達した資金は、本投資法人の「グリーン適格資産」(注3)たる「イオンモール盛岡」の取得資金に充当した借入金の借換え資金に充てる予定です。

また、本投資法人は、本件を含むグリーンファイナンス(注4)による資金調達を行う場合、本資産運用会社にて定める「グリーンファイナンス調達上限」(注5)の範囲内で実施します。

<ご参考：イオンモール盛岡>

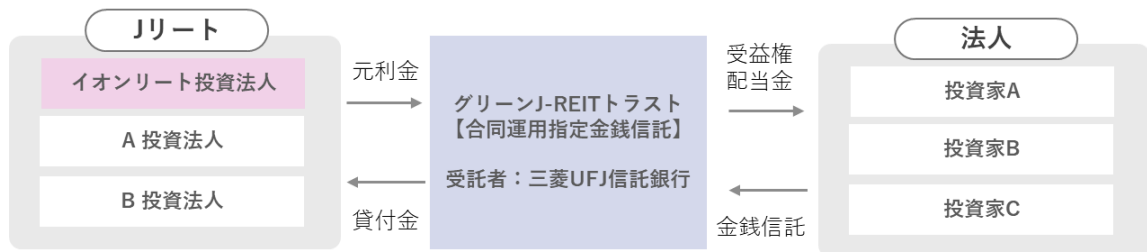
DBJ Green Building 認証 2024★★★★取得

認証にあたり評価を受けた点(一例)

盛岡市との防災協定に基づく災害避難者受入れ体制の構築等、施設の防災性に配慮している点



【スキーム概要】



グリーンJ-REITトラストの特徴

Jリート向けの長期貸付債権を対象とした高格付けの短期運用商品

➢ JCR グリーンファイナンスフレームワーク評価：Green1(F)

➢ JCR ファンドポートフォリオ格付：AA(fp)

(注1) 「JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価」の詳細は、JCR のウェブサイト

(<https://www.jcr.co.jp/download/e307534247b87d07f9b1f734e8a9e5334183935288d3436f56/25d0164.pdf>) をご参照ください。

(注2) 「JCR ファンド・ポートフォリオ格付」の詳細は、JCR のウェブサイト

(<https://www.jcr.co.jp/download/e25bed615452db85f55855a84855b7161cc951c215de182155/25d0472.pdf>) をご参照ください。

(注3) 本資産運用会社の「サステナビリティファイナンス・フレームワーク」(2024年12月2日公表の「サステナビリティファイナンス・フレームワーク改定に関するお知らせ」)をご参照ください。)において、「グリーン適格資産」は、

「DBJ Green Building 認証（3 つ星以上）、CASBEE 建築、CASBEE 不動産評価認証（B+ ランク以上）、BELS 評価（平成 28 年度基準）（3 つ星以上）、LEED 認証（Silver、Gold 又は Platinum（LEED BD+C の場合は v4 以降））の第三者認証機関の認証（以下総称して「環境認証」といいます。）のいずれかを取得済み又は取得見込みである新規及び既存の運用資産」と定義されており、これを積極的に取得するとともに、環境認証を取得していない運用資産についても環境性能を向上させる等の取り組みにより、環境認証を取得するよう努めるものとしています。

（注 4）本資産運用会社において、「グリーンファイナンス」は、借入資金の全額をグリーン適格資産の取得資金、グリーン適格資産の取得に要した借入金の借換資金等の使途に充当することを目的とする借入れ又は投資法人債の発行を総称するものとしています。

（注 5）「グリーンファイナンス調達上限」は、「グリーン適格資産の合計取得価額 × 総資産 LTV」にて算出するものとします。

II. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

本借入れの返済等に関わるリスクに関して、2025 年 4 月 28 日提出の有価証券報告書における「投資リスク」に記載の内容から重要な変更はありません。

以 上

*本投資法人のホームページアドレス：<https://www.aeon-jreit.co.jp/>