

ARUHI

2020年1月29日策定

2021年3月31日改定

2022年11月11日改定

ARUHI グリーンファイナンス フレームワーク

●当社のサステナビリティ方針

当社は、住宅ローンを起点に「探す」「買う」「暮らす」をつなぎ、お客さまひとりひとりに最適な住みやすい街と家探しから、住み替え時や住み替え後の暮らしまで、ライフステージに合わせたさまざまな商品・サービスを提供する、総合的な「住み替えカンパニー」として、住宅ローンを中心とした様々な商品・サービスを提供することで、環境や社会情勢の変化に強く、多くの方が安心して暮らし続けることができる社会を実現する企業です。中でも、環境への取り組みにおいては、

- ・良いものを受け継ぎ長く使う、循環型社会を実現する
- ・地球環境に配慮した、良質な住宅の普及を促進する

との方針において企業活動を行っており、今般、この方針に基づいたグリーン RMBS を発行することといたしました。

1. 調達資金の使途

(1) 裏付け資産及びその要件について

グリーン RMBS の裏付け資産は、オリジネーターとなる当社が実行した住宅ローン債権（【フラット 35(保証型)】）のうち、【フラット 35】S の省エネルギー性に関する基準を満たす新築及び中古住宅、具体的には新築住宅については ZEH、金利 A プラン（省エネルギー性、耐久性・可変性）及び金利 B プラン（省エネルギー性）、中古住宅については ZEH 及び金利 A プラン（省エネルギー性、耐久性・可変性^{*1}）の基準をそれぞれ満たす住宅を対象とする住宅ローン債権（グリーン適格資産）とする。尚、信託受益権の発行または信託 ABL に基づく調達資金は、グリーン適格資産の取得に全額充当される。

*1：ただし、2022年10月1日以降に実行された住宅ローン債権は対象外とする。

(2) 【フラット 35】S の概要について

(ア) 【フラット 35】（保証型）について

【フラット 35】とは、民間金融機関と住宅金融支援機構（以下、「JHF」）が提携して提供する最長 35 年の全期間固定金利住宅ローンを指す。この商品は 2003 年 10 月から提供が開始され、2017 年末までに約 97 万件の実績がある。2005 年 6 月からは、【フラット 35】のうち省エネルギー性や耐震性などが優れた住宅を取得する場合に一定期間の借入金利引き下げを行う優良住宅取得

A R U H I

支援制度である【フラット 35】S を実施している。

【フラット 35 (保証型)】とは、民間金融機関が住宅ローンを実行後、JHF が民間金融機関から住宅ローン債権を買い取る手法とは異なり、民間金融機関が提供する住宅ローンに JHF が保険 (住宅融資保険 (保証型用)) を提供し、住宅ローン債務者が最終弁済期までに返済を完了しない場合や期限の利益を喪失した場合等の保険事故が発生した場合に、JHF が民間金融機関に対して保険金を支払う手法である。また、JHF は【フラット 35 (保証型)】を担保として発行される RMBS に係る債務の支払について、期日どおりの元利払い保証を行っている。

なお、【フラット 35 (保証型)】の取り扱い金融機関は全国で当社を含む 11 機関存在し、うち 2022 年 3 月 1 日現在で新規受付を行っている金融機関は 9 機関である。

(イ)省エネルギー性に係る基準について

【フラット 35】S について、省エネルギー性に関する基準は以下の通り。

ARUHI

新築/中古	分類	技術基準	根拠法令等
新築	ZEH	ZEH	ZEHロードマップ等
	金利Aプラン (省エネルギー性)	認定低炭素住宅	都市の低炭素化の促進に関する法律
		<p>【2022年10月1日以降に設計検査の申請が受理された物件】 断熱等性能等級5以上の住宅かつ一次エネルギー消費量等級6の住宅</p> <p>【2022年9月30日以前に設計検査の申請が受理された物件】 一次エネルギー消費量等級5以上の住宅</p>	「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく評価方法基準
		性能向上計画認定住宅	建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律
金利Bプラン (省エネルギー性)	<p>【2022年10月1日以降に設計検査の申請が受理された物件】</p> <p>① 断熱等性能等級4の住宅かつ一次エネルギー消費量等級6の住宅</p> <p>② 断熱等性能等級5以上の住宅かつ一次エネルギー消費量等級4または5の住宅</p> <p>【2021年1月1日以降2022年9月30日以前に設計検査の申請が受理された物件】 断熱等性能等級4以上の住宅かつ一次エネルギー消費量等級4以上の住宅</p> <p>【2020年12月31日以前に設計検査の申請が受理された物件】 断熱等性能等級4の住宅、または一次エネルギー消費量等級4以上の住宅</p>	<p>「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく評価方法基準</p> <p>建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律</p>	

ARUHI

	金利Aプラン (耐久性・可変性)	長期優良住宅	長期優良住宅の普及の促進に関する法律
中古	ZEH	ZEH	ZEHロードマップ等
	金利Aプラン (省エネルギー性)	認定低炭素住宅	都市の低炭素化の促進に関する法律
		<p>【2022年10月1日以降に設計検査の申請が受理された物件】</p> <p>① 断熱等性能等級4の住宅かつ一次エネルギー消費量等級6の住宅</p> <p>② 断熱等性能等級5以上の住宅かつ一次エネルギー消費量等級4以上の住宅</p> <p>【2022年9月30日以前に設計検査の申請が受理された物件】</p> <p>一次エネルギー消費量等級5以上の住宅</p>	「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく評価方法基準
		性能向上計画認定住宅	建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律
金利Aプラン (耐久性・可変性)	<p>【2022年9月30日以前に長期使用構造等確認を申請し、かつ2023年3月31日以前に長期優良住宅認定を申請した物件】</p> <p>長期優良住宅</p>	長期優良住宅の普及の促進に関する法律	

(3) 期待される環境改善効果

(ア) グリーンRMBSに係る環境改善効果について

省エネルギー性の高い住宅の普及によるCO₂排出量の削減が環境改善効果として期待される。

(イ) 【フラット35】Sの技術基準について

【フラット35】Sの技術基準の設定にあたって基となっているのが、一次エネルギー消費量等級および断熱等性能等級である。

一次エネルギー消費量等級とは、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく評価方法基準（以下「評価方法基準」という）第5の5-2一次エネ

ARUHI

ルギー消費量等級に定められている基準である。断熱性能等の外皮性能を考慮しながら、暖冷房、給湯、照明などを含めた設備機器のエネルギー効率や再生可能エネルギーの活用などを勘案した一次エネルギー消費量により評価するものである。評価方法基準では、下記のような等級が設定されている。

等級	講じられている対策
6	設計一次エネルギー消費量の著しい削減のための対策が講じられていること
5	設計一次エネルギー消費量のより大きな削減のための対策が講じられていること
4	設計一次エネルギー消費量の大きな削減のための対策が講じられていること
1	—

断熱等性能等級とは、評価方法基準第5の5-1断熱等性能等級に定められている基準である。この基準は、住宅を断熱材等で包み込むことにより、従来よりも高い水準の断熱性を実現するためのものである。評価方法基準では、下記のような等級が設定されている。

等級	講じられている対策
7	熱損失等のより著しい削減のための対策が講じられていること
6	熱損失等の著しい削減のための対策が講じられていること
5	熱損失等のより大きな削減のための対策が講じられていること
4	熱損失等の大きな削減のための対策が講じられていること
3	熱損失等の一定程度の削減のための対策が講じられていること
2	熱損失の小さな削減のための対策が講じられていること
1	—

(ウ) 【フラット 35】 S の省エネ基準について

【フラット 35】 S の省エネ基準の各項目の内容は以下の通り

〈新築住宅〉

(a) 【フラット 35】 S ZEH

①ZEH (ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)

外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、効率的な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギー等を導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとなることを目指した住宅のことである。再生可能エネルギー等を加えた一次エネルギー消費量削減割合(対基準一次エネルギー消費量)に応じて、一戸建ての場合は『ZEH』、

ARUHI

Nearly ZEH、ZEH Oriented に区分され、共同建て住宅などの場合は『ZEH-M』、Nearly ZEH-M、ZEH-M Ready、ZEH-M Oriented に区分される。いずれの区分も、強化外皮基準（断熱等性能等級5相当）、再生可能エネルギー等を除く一次エネルギー消費量削減割合（一次エネルギー消費量等級6相当）を満たすこととされている。

(b) 【フラット 35】S 金利 A プラン(省エネルギー性)

①認定低炭素住宅

「都市の低炭素化の促進に関する法律」(以下「エコまち法」という)の規定により低炭素建築物新築等計画が認定された住宅または同法の規定により集約都市開発事業計画が認定された住宅のことである。共同建て住宅などについては、融資対象となる住戸が認定を受けている場合に限るとされている。認定低炭素住宅の認定基準は、「建築物に係るエネルギーの使用の合理化の一層の促進のために誘導すべき基準」と「建築物の低炭素化の促進のために誘導すべきその他の基準」の両方を満たすことである。前者の基準は「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(以下「建築物省エネ法」という。)に規定するエネルギー消費性能に係る誘導基準(一次エネルギー消費量等級6と同程度)*2、建築物省エネ法に規定する熱性能基準(断熱等性能等級5と同程度)*2の両方を満たすこととされている。

*2:ただし、2022年9月30日以前に認定を申請した物件は、一次エネルギー消費量等級5と同程度、断熱等性能等級4と同程度

②断熱等性能等級5以上の住宅かつ一次エネルギー消費量等級6の住宅【2022年10月1日以降に設計検査の申請が受理された物件】

評価方法基準のうち、断熱等性能等級5、同等級6または同等級7及び一次エネルギー消費量等級6の基準に適合する住宅のことである。

③一次エネルギー消費量等級5以上の住宅【2022年9月30日以前に設計検査の申請が受理された物件】

評価方法基準のうち、一次エネルギー消費量等級5または同等級6の基準に適合する住宅のことである。

④性能向上計画認定住宅

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(以下「建築物省エネ法」という。)の規定により、建築物エネルギー消費性能向上計画が認定された住宅(竣工年月日が平成28年4月1日以後の住宅に限る。)のことである。共同建て住宅などについては、融資対象となる住戸が認定を受けている場合に限るとされている。

性能向上計画認定住宅の認定基準は、「建築物のエネルギー消費性能

ARUHI

の向上の一層の促進のために誘導すべき基準」を満たすことである。
この基準は建築物省エネ法に規定するエネルギー消費性能に係る誘導基準（一次エネルギー消費量等級6と同程度）^{*3}、建築物省エネ法に規定する熱性能基準（断熱等性能等級5と同程度）^{*3}の両方を満たすこととされている。

^{*3}：ただし、2022年9月30日以前に認定を申請した物件は、一次エネルギー消費量等級5と同程度、断熱等性能等級4と同程度

(c) 【フラット35】S金利Aプラン（耐久性・可変性）

①長期優良住宅

長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）の規定により長期優良住宅建築等計画が認定された住宅のことである。長期優良住宅の認定基準の中に「一次エネルギー消費量性能等級6に適合すること」^{*4}及び「断熱等性能等級5に適合すること」^{*4}という省エネルギー性に関する基準がある。

^{*4}：ただし、2022年9月30日以前に長期使用構造等確認を申請し、かつ2023年3月31日以前に長期優良住宅認定を申請した物件は、「断熱等性能等級4に適合すること」のみ

(d) 【フラット35】S金利Bプラン（省エネルギー性）

①断熱等性能等級4の住宅かつ一次エネルギー消費量等級6の住宅【2022年10月1日以降に設計検査の申請が受理された物件】

評価方法基準のうち、断熱等性能等級4及び一次エネルギー消費量等級6の基準に適合する住宅のことである。

②断熱等性能等級5以上の住宅かつ一次エネルギー消費量等級4または5の住宅【2022年10月1日以降に設計検査の申請が受理された物件】

評価方法基準のうち、断熱等性能等級5、同等級6または同等級7及び一次エネルギー消費量等級4または同等級5の基準に適合する住宅のことである。

③断熱等性能等級4以上の住宅かつ一次エネルギー消費量等級4以上の住宅【2021年1月1日以降2022年9月30日以前に設計検査の申請が受理された物件】

評価方法基準のうち、断熱等性能等級4、同等級5、同等級6または同等級7及び一次エネルギー消費量等級4、同等級5または同等級6の基準に適合する住宅のことである。

④断熱等性能等級4の住宅【2020年12月31日以前に設計検査の申請が受理された物件】

評価方法基準のうち、断熱等性能等級4の基準に適合する住宅のこ

ARUHI

とである。

⑤一次エネルギー消費量等級4以上の住宅【2020年12月31日以前に設計検査の申請が受理された物件】

- ・一次エネルギー消費量等級4、同等級5または同等級6の住宅
評価方法基準のうち、一次エネルギー消費量等級4、同等級5または同等級6の基準に適合する住宅のことである。
- ・性能向上計画認定住宅（竣工年月日が平成28年3月31日以前の住宅。）

建築物省エネ法の規定により、建築物エネルギー消費性能向上計画が認定された住宅（竣工年月日が平成28年3月31日以前の住宅に限る。）のことである。共同建て住宅などについては、融資対象となる住戸が認定を受けている場合に限るとされている。

- ・建築物エネルギー消費性能基準適合住宅
建築物省エネ法の規定により、建築物エネルギー消費性能基準に適合していることが認定された住宅のことである。

〈中古住宅〉

(a) 【フラット35】S ZEH

①ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）

〈新築住宅〉(a) ①を参照のこと。

(b) 【フラット35】S 金利Aプラン(省エネルギー性)

①認定低炭素住宅

〈新築住宅〉(b) ①を参照のこと。

②断熱等性能等級4の住宅かつ一次エネルギー消費量等級6の住宅

【2022年10月1日以降に設計検査の申請が受理された物件】

〈新築住宅〉(d) ①を参照のこと。

③断熱等性能等級5以上の住宅かつ一次エネルギー消費量等級4以上の住宅【2022年10月1日以降に設計検査の申請が受理された物件】

評価方法基準のうち、断熱等性能等級5、同等級6または同等級7及び一次エネルギー消費量等級4、同等級5または同等級6の基準に適合する住宅のことである。

④一次エネルギー消費量等級5以上の住宅【2022年9月30日以前に設計検査の申請が受理された物件】

〈新築住宅〉(b) ③を参照のこと。

⑤性能向上計画認定住宅

〈新築住宅〉(b) ④を参照のこと。

(c) 【フラット35】S 金利Aプラン(耐久性・可変性)

ARUHI

①長期優良住宅【2022年9月30日以前に長期使用構造等確認を申請し、かつ2023年3月31日以前に長期優良住宅認定を申請した物件】

〈新築住宅〉(c) ①を参照のこと。

いずれの技術基準も、一次エネルギー消費量等級4（設計一次エネルギー消費量の大きな削減のための対策が講じられていること）以上または断熱等性能等級4（熱損失等の大きな削減のための対策が講じられていること）という性能を満たしており、省エネルギー性に関する対策が講じられている。

新築/中古	【フラット35】S の区分	技術基準	該当状況	
			一次エネルギー消費量等級	断熱等性能等級
新築	ZEH	ZEH	6相当	5相当
	金利Aプラン (省エネルギー性)	認定低炭素住宅 ※ただし、()内 は2022年9月30 日以前に認定を 申請した物件	6 (5)	5 (4)
		【2022年10月1 日以降に設計検 査の申請が受理 された物件】 断熱等性能等級 5以上の住宅か つ一次エネルギ ー消費量等級6 の住宅	6	5以上
		【2022年9月30 日以前に設計検 査の申請が受理 された物件】 一次エネルギー 消費量等級5以 上の住宅	5以上	—
		性能向上計画認 定住宅 ※ただし、()内 は2022年9月30 日以前に認定を 申請した物件	6 (5)	5 (4)

A R U H I

<p>金利Aプラン (耐久性・可変性)</p>	<p>長期優良住宅 ※ただし、()内は2022年9月30日以前に長期使用構造等確認を申請し、かつ2023年3月31日以前に長期優良住宅認定を申請した物件</p>	<p>6 (一)</p>	<p>5 (4)</p>
<p>金利Bプラン (省エネルギー性)</p>	<p>【2022年10月1日以降に設計検査の申請が受理された物件】 ①断熱等性能等級4の住宅かつ一次エネルギー消費量等級6の住宅</p>	<p>6</p>	<p>4</p>
	<p>②断熱等性能等級5以上の住宅かつ一次エネルギー消費量等級4または5の住宅</p>	<p>4または5</p>	<p>5以上</p>
	<p>【2021年1月1日以降2022年9月30日以前に設計検査の申請が受理された物件】 断熱等性能等級4以上の住宅かつ一次エネルギー消費量等級4以上の住宅</p>	<p>4以上</p>	<p>4以上</p>
	<p>【2020年12月31日以前に設計検査の申請が受理された物件】 断熱等性能等級4の住宅、または一次エネルギー消費量等級4以上の住宅</p>	<p>4以上</p>	<p>4</p>

ARUHI

中古	ZEH	ZEH	6相当	5相当
金利Aプラン (省エネルギー性)		認定低炭素住宅 ※ただし、()内 は2022年9月30 日以前に認定を 申請した物件	6 (5)	5 (4)
		【2022年10月1 日以降に設計検 査の申請が受理 された物件】 ①断熱等性能等 級4の住宅かつ 一次エネルギー 消費量等級6の 住宅	6	4
		②断熱等性能等 級5以上の住宅 かつ一次エネル ギー消費量等級 4以上の住宅	4以上	5以上
		【2022年9月30 日以前に設計検 査の申請が受理 された物件】 一次エネルギー 消費量等級5以 上の住宅	5以上	—
		性能向上計画認 定住宅 ※ただし、()内 は2022年9月30 日以前に認定を 申請した物件	6 (5)	5 (4)
		金利Aプラン (耐久性・可変性)	【2022年9月30 日以前に長期使 用構造等確認を 申請し、かつ 2023年3月31日 以前に長期優良 住宅認定を申請 した物件】 長期優良住宅	—

ARUHI

(4) 想定されるネガティブ効果とその対応策

環境へのネガティブな効果としては、建設工事に伴う騒音・振動や廃棄物の発生が想定される。しかし住宅は騒音規制法や振動規制法、廃棄物処理法等の各種法令に基づき建設されるものであり、適正な環境配慮がなされる。

2. プロジェクトの評価及び選定のプロセス

(1) グリーン RMBS の組成を通じて実現を目指す環境面での目標及び規準について

当社は住宅ローン事業を通じて良いものを受け継ぎ長く使う循環型社会の実現に貢献していくこととしている。本グリーン RMBS の組成を通じて、省エネルギー性の高い新築及び中古住宅の普及に貢献し、もって CO₂ 排出量を削減することを目標とする。

裏付け資産が上記目標に資することを判断するための規準として、【フラット 35】S における省エネルギー性に関する基準を採用している。

(2) プロセスについて

(ア) 【フラット 35(保証型)】のうち【フラット 35】S の基準を満たす裏付け資産が選定されるに至ったプロセス

当社は国内最大手の住宅ローン専門機関として、住宅ローンの提供を通じた地域活性化及び循環型社会の実現ひいては社会の持続的発展に貢献していくことを目指している。

【フラット 35 (保証型)】を用いた「ARUHI スーパーフラット」を代表的な商品としており、【フラット 35 (保証型)】の利用促進は当社として大きく注力している分野である。中でも、【フラット 35】S は法令に基づき、一定の省エネ基準・耐久性基準等を満たすと認められた住宅の普及のために提供される制度である。本グリーン RMBS の発行によって【フラット 35】S を利用した貸付に係る資金調達を行い、【フラット 35 (保証型)】並びに【フラット 35】S の認知度向上およびさらなる利用促進を行うことで社会全体の CO₂ 削減に貢献することができる商品として選定した。

グリーン RMBS の組成は、CEO^{*5}を中心とした ESG 関連事項に関する取組を推進する「ESG タスクフォース」のもと財務部により企画され、取締役会での議論を経た上で行われている。

*5:2022 年 11 月 11 日現在は、CFO

(イ) 【フラット 35】S における個別の住宅の環境性能評価のプロセス

個別の住宅が省エネルギー性に関する基準を満たしていることは、建築基準法に基づく「指定確認検査機関」又は住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく登録住宅性能評価機関が物件検査を実施して確認している。

(ウ) 当社内での裏付け資産の選定プロセス

当社内の財務部が住宅ローン債権の中から、要件を省エネルギー性に関する基準を満たす債権を選定・抽出し、裏付け資産とする。

3. 調達資金の管理

(1) グリーン RMBS に係る調達資金の充当計画について

本 RMBS の発行代わり金は全額、裏付け資産であるグリーン適格資産の取得に速やかに充当される。このため、当初において未充当資金は発生しない。

(2) グリーン RMBS に係る調達資金の管理について

本グリーン RMBS の裏付け資産はすべてグリーン適格資産であり、グリーン適格資産に係る約定回収金や期限前回収金等は対応する RMBS の元本償還にパススルーで反映されることが信託契約にて定められていることから、未充当資金は発生せず、グリーン RMBS の残高に関し特別な資金管理を必要としない。

なお、証券化期間中の RMBS の残高および裏付け資産であるグリーン適格資産の残高は、信託銀行のシステムによって月次でモニタリングされており、適切に管理されている。

4. レポーティング

(1) 調達資金の充当状況に係るレポーティングについて

特段資金管理が不要であることから、資金の充当状況に係るレポーティングは実施されないが、万が一調達資金の管理について大きな状況の変化が起こった場合には、ウェブページ上で状況と対応の報告を行う。

(2) 環境改善効果に係るレポーティングについて

本プロジェクトの環境改善効果は、法令等に根拠を持つ省エネルギーに関する技術基準を満たすことを持って確認される。そして各技術基準の達成状況に応じて、①【フラット 35】S ZEH、②【フラット 35】S 金利 A プラン（省エネルギー性）、③【フラット 35】S 金利 B プラン（省エネルギー性）、④【フラット 35】S 金利 A プラン（耐久性・可変性）の 4 つの区分の住宅ローンが設定されているが、本グリーン RMBS に紐づく住宅ローンの件数、金額の合計が年 1 回、ウェブページ上において開示される予定である。