

アルヒ株式会社

サステナブルファイナンス・フレームワーク

2023年2月策定

2023年4月改定

1. はじめに

アルヒ株式会社(以下、「当社」)は、以下の通り、サステナブルファイナンス・フレームワーク(以下、「本フレームワーク」)を策定しました。本フレームワークは、国際資本市場協会(ICMA)の定めるグリーンボンド原則(GBP)2021、ソーシャルボンド原則(SBP)2021 及びサステナビリティボンドガイドライン 2021、環境省の定めるグリーンボンドガイドライン 2022 年版並びにグリーンローンガイドライン 2022年版、金融庁の定めるソーシャルボンドガイドライン 2021 年版、ローン・マーケット・アソシエーション(LMA)、アジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション(APLMA)、ローン・シンジケーション・アンド・トレーディング・アソシエーション(LSTA)の定めるグリーンローン原則 2023 及びソーシャルローン原則 2023 に基づき策定しており、これらの原則等との適合性に対するオピニオンを株式会社格付投資情報センター(R&I)より取得しております。

(1) 当社概要

当社は、全期間固定金利住宅ローン【フラット35】の実行件数が12年連続シェア No.1 となる国内最大手の住宅ローン専門金融機関であり、お客さまにとって本当に住みやすい街やライフスタイルにあった家の紹介、不動産売買のお手伝い、さまざまな暮らしのサービスが付いた住宅ローンなど、住み替えに必要なサービスと商品をワンストップで提供しております。

当社はこれからも、住宅ローンを核として、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・サービスをご提供する「住み替えカンパニー」として、さらなる進化を目指しています。



(2) 当社の業務

当社の住宅ローン事業は、主に貸金業法に基づく貸金業者として、証券化を主な資金調達手段とした住宅ローンのオリジネート(貸付)とサービシング(回収事務)を行う、いわゆるモーゲージバンク事業であります。加えて、銀行法に基づく銀行代理業者として提携金融機関等の住宅ローン商品を代理で販売しております。当社が融資実行した住宅ローンの債権は原則として債権譲渡され、また、代理で販売した住宅ローン商品等は当社のバランスシートに計上されないため、当社の住宅ローン事業は信用リスクや金利リスクが最小化されたフィービジネスとしての特徴を有しております。そのため、お客さまのご要望や住環境ニーズに応じた住宅ローン商品のご紹介から、適切なタイミングでの借換のご提案までが可能となっております。

また、住み替える方々に必要な全てのサービスと商品をワンストップで提供すべく、プロのアドバイザーが住み替えについて街・物件・資金計画などを一括提案するコンシェルジュサービス、不動産の仲介・買取再販、新生活に必要な引越し等を紹介するコンシューマーサービスなどを当社グループで行っております。

(3) サステナビリティ基本方針

① 事業活動を通じ、社会課題解決へ貢献します

当社は、住み替えにより新しい家を買いたい、人生を変えたいと思ったお客さまにワンストップでさまざまな商品・サービスを提供することで、既存住宅ストックと地域の活性を促し、誰もが自分らしい生活ができる持続可能な社会の実現を目指しています。

② ステークホルダー・コミュニケーションを推進します

ステークホルダーのみなさまと、日々の仕事や PR・IR など様々な活動を通じ、トランスペアレントなコミュニケーションを図ります。また社員ひとりひとりの仕事や地域貢献を通じて、社会課題解決に貢献し、社会や環境にプラスの影響を与えることを目指しています。

③ リスク管理・コンプライアンスの徹底を図ります

法令遵守や企業倫理の徹底などのコンプライアンス責任を全うし、さらに社会や環境に負の影響を与える可能性のある企業活動のリスク軽減にも積極的に取り組んでいます。

<サステナビリティ基本方針に基づくマテリアリティ>

環境への取り組み
「ストック型・循環型社会の形成」による環境負荷の軽減および気候変動への対応



事業戦略(抜粋)

- ・ 住み替え事業を通じた中古住宅の流通促進によるストック型・循環型社会の形成に注力し、中古住宅の流通促進を通じた廃棄物の削減に寄与することにより、社会の環境負荷を軽減し、気候変動に対応など

社会への取り組み
自分らしい豊かでサステナブルなライフスタイルの提案



事業戦略(抜粋)

- ・ 自治体、地元企業などとタイアップした地域活性、空き家再生などを促進
- ・ お客さま毎にカスタマイズした「TownU」と中古住宅を含む最適な家のご紹介、買い替えのご相談などを通じ、ライフスタイルに合う住まい選びの実現を応援など

社会への取り組み
社会価値を生み出す人材の育成・開発と個の尊重



事業戦略(抜粋)

- ・ 社会価値を創造し続けることのできる社会感度の高い人材づくりと組織風土・文化の醸成に注力
- ・ 多様な働き方を応援・実践など

コーポレート・ガバナンス
持続的成長に向けたガバナンス強化



事業戦略(抜粋)

- ・ 厳正なコーポレート・ガバナンスの体制を構築・維持
- ・ 取締役の独立社外比率を半数以上とし、経営の透明性と客観性を確保など

(4) サステナブルファイナンス・フレームワーク策定の目的及び背景

当社は、サステナビリティ基本方針に基づくマテリアリティ(重要課題)を策定し、社会や環境への配慮などの取り組みを事業戦略と結びつけ、社会と自社の成長につなげています。

社会への取り組みにおいては、「自分らしい豊かでサステナブルなライフスタイルの提案」を実現すべく、一人ひとりの価値観やライフスタイルをもとに”本当に住みやすい街”のご提案、最適な住宅のご紹介(高齢者や障がい者等へ配慮した住宅を含む)、買い替えのご相談及び最良な住宅ローンのご提案を行うとともに、自治体や地元企業などとタイアップした地域活性、空き家再生などを促進していきます。

環境への取り組みにおいては、「ストック型・循環型社会の形成」による環境負荷の軽減及び気候変動への対応をすべく、中古住宅の流通促進や環境配慮型住宅向けの住宅ローン商品の提供を行い、良いものを受け継ぎ長く使う、循環型社会の実現を目指しています。

これらの取り組みに対し、ファイナンスを通じて様々な商品・サービス提供を実現することを目的に、本フレームワークを策定いたしました。

当社は、本フレームワーク策定後、本フレームワークに基づいたグリーンボンド/グリーンローン、ソーシャルボンド/ソーシャルローン、サステナビリティボンド/サステナビリティローン(総称してサステナブルファイナンス)の調達を予定しています。当該資金調達は、脱炭素社会の実現や社会的な課題の解決に貢献し、持続可能な社会の実現に貢献できるものと考えています。

2. サステナブルファイナンス・フレームワーク

2.1 調達資金の使途

本フレームワークに基づいて調達された資金は、以下のグリーンプロジェクト、ソーシャルプロジェクトに該当する適格プロジェクトに対する新規投資及び既存のリファイナンスに充当される予定です。なお、技術基準や適用条件が本フレームワークに大きな影響を与える変更となった場合は適格プロジェクトの見直しを行います。

(1)グリーンプロジェクト





適格プロジェクト分類	適格プロジェクト	関連する SDGs
エネルギー効率	<ul style="list-style-type: none">▶ 【フラット35】のうち、省エネルギー性に関する基準を満たす住宅に対する住宅ローン債権▶ グリーンプロジェクトの対象となる技術基準は表1の通り	   

表 1: グリーンプロジェクトの対象となる住宅の省エネルギー性に関する技術基準

制度	分類	技術基準
新築		
【フラット 35】 S	ZEH	ZEH
	金利Aプラン (省エネルギー性)	認定低炭素住宅
		【2022年10月1日以降に設計検査の申請が受理された物件】 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
		性能向上計画認定住宅
	金利Bプラン (省エネルギー性)	【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 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 【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 【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
		金利Aプラン (耐久性・可変性)
	上記以外の金利Aプラン	【2023年4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 ② 建築物エネルギー消費性能基準を満たす住宅
上記以外の金利Bプラン		
【フラット35】		
【フラット35】 地域連携型	地域活性化 (グリーン化)	断熱等性能等級6、7相当の住宅
中古		
【フラット35】 S	ZEH	ZEH
	金利Aプラン (省エネルギー性)	認定低炭素住宅
		【2022年10月1日以降に設計検査の申請が受理された物件】 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 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 【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
		性能向上計画認定住宅
金利Aプラン (耐久性・可変性)	長期優良住宅	
【フラット35】 地域連携型	地域活性化 (グリーン化)	断熱等性能等級6、7相当の住宅

期待される環境改善効果

(ア)グリーンプロジェクト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】の省エネルギー性に関する技術基準について

【フラット35】の省エネルギー性に関する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及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」)第5の5-2一次エネ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】の省エネルギー性に関する各項目の内容について

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』、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」(「エコまち法」)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」)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)*1、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)*1の両方を満たすこととされている。

*1: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)*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

(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」*3及び「断熱等性能等級5に適合すること」*3という省エネルギー性に関する基準がある。

*3: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。

(e)【フラット35】S 金利 A プラン(上記(b)及び(c)以外)

①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【2023年4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) ③ を参照のこと。

②建築物エネルギー消費性能基準を満たす住宅【2023年4月1日以降に設計検査の申請が受理された物件】

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。

(f)【フラット35】S 金利 B プラン(上記(d)以外)

〈新築住宅〉(e) ①及び② を参照のこと。

(g)【フラット35】

〈新築住宅〉(e) ①及び② を参照のこと。

(h)【フラット35】地域連携型(地域活性化)グリーン化する場合

①断熱等性能等級6、7相当の住宅

評価方法基準のうち、断熱等性能等級6または同等級7の基準に相当する住宅のことである。

〈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)

①長期優良住宅

〈新築住宅〉(c) ① を参照のこと。

(d)【フラット35】地域連携型(地域活性化)グリーン化する場合

①断熱等性能等級6、7相当の住宅

〈新築住宅〉(h) 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)以上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。

(エ)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) ソーシャルプロジェクト

本フレームワークに基づいて調達された資金は、以下の通り、「社会的な課題」の解決に資するものであり、例示した「対象となる人々」に対してポジティブな社会的な効果が期待されると考えています。

適格プロジェクト分類	適格プロジェクト	対象となる人々	社会的な課題	関連する SDGs
必要不可欠なサービスへのアクセス／社会経済的向上とエンパワメント	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 【フラット35】Sのうち、「バリアフリー性に関する技術基準」を満たす住宅に対する住宅ローン債権 ▶ ソーシャルプロジェクトの対象となる技術基準は表2の通り 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 高齢者 ▶ 介護等を両立する人々 	▶ 高齢社会への対応	  
手ごろな価格の住宅／雇用創出／社会経済的向上とエンパワメント	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 【フラット35】地域連携型(地域活性化)の適用条件を満たす住宅に対する住宅ローン債権 ①UIJ ターンを契機として、住宅を取得する場合 ②地域産材を活用して建てられた住宅を取得する場合 ③居住誘導区域外から居住誘導区域内に移住する際に住宅を取得する場合 ④防災・減災対策に資する住宅を取得する場合 ▶ ソーシャルプロジェクトの対象となる適用条件は表3の通り 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 多様な働き方を必要としている人々 ▶ 地域の企業・住民 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 地域活性化・地方創生 ▶ 防災・減災対策 	   
	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 【フラット35】地域連携型(空き家対策)の適用条件を満たす住宅に対する住宅ローン債権 ▶ ソーシャルプロジェクトの対象となる適用条件は表3の通り 			
	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 【フラット35】地域連携型(子育て支援)の適用条件を満たす住宅に対する住宅ローン債権 ▶ ソーシャルプロジェクトの対象となる適用条件は表3の通り 	▶ 子育て世代	▶ まち全体で子育てを行う仕組みの構築	
	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 【フラット35】地方移住支援型の適用条件を満たす住宅に対する住宅ローン債権 	▶ 多様な働き方を必要としている人々	▶ 地域活性化・地方創生	

	<ul style="list-style-type: none"> ➢ ソーシャルプロジェクトの対象となる適用条件は表3の通り 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 地理的・社会的・経済的に困難な状況に置かれている地域の企業・住民 		
--	---	--	--	--

<当社の目指すソーシャルプロジェクト>



- 街の知名度や注目度、イメージの向上
- シティプロモーションを通じた街の活性化への貢献



- 誰もが知る街ではなく、一人ひとりに合う街を提案し、街への満足度向上や都心から郊外への移住支援
- 空き家問題や人口集中などの社会的課題の解決に貢献



ARUHIのマテリアリティ
(重要課題：社会への取り組み)



フラット35をはじめ様々な金融商品や住み替えのための各種サービスの提供を通じ、より多くの人に豊かな住まいと暮らしを提供



ARUHI 住宅ローン

- 地域の市区町村と連携し、移住や子育て支援を目的としたローンを提供(金利優遇あり)、住み替え意欲を支援
- 低所得者に対しては、借入期間40~50年の超長期ローンを提供することで、月々返済額を抑えた住宅購入を実現



ARUHI 住み替えコンシェルジュ

- ライフスタイルに合った街探し、家探しの相談受付
- 新居の提案、現住居の売却、住宅ローンの整理、住み替えのつなぎローンの提供、など



表 2: ソーシャルプロジェクトの対象となる住宅のバリアフリー性に関する技術基準

制度	分類	技術基準
新築		
【フラット35】 S	金利Aプラン (バリアフリー性)	高齢者等配慮対策等級4以上の住宅 (共同建ての専用部分は等級3でも可)
	金利Bプラン (バリアフリー性)	高齢者等配慮対策等級3以上の住宅
中古		
【フラット35】 S	金利Aプラン (バリアフリー性)	【2022年10月1日以降に設計検査の申請が受理された物件】 高齢者等配慮対策等級3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】 高齢者等配慮対策等級4以上の住宅
	金利Bプラン (バリアフリー性)	【2022年10月1日以降に設計検査の申請が受理された物件】 高齢者等配慮対策等級2以上の住宅

表 3:ソーシャルプロジェクトの対象となる【フラット35】地域連携型(地域活性化、空き家対策、子育て支援)、【フラット35】地方移住支援型の適用条件

制度		適用条件
地域連携型	地域活性化	住宅金融支援機構と連携する地域活性化に積極的な地方公共団体が行う事業で定める要件を満たす住宅(事業例) ① UIJ ターンを契機として、住宅を取得する場合 ② 地域産材を活用して建てられた住宅を取得する場合 ③ 居住誘導区域外から居住誘導区域内に移住する際に住宅を取得する場合 ④ 防災・減災対策に資する住宅を取得する場合
	空き家対策	住宅金融支援機構と連携する地域活性化に積極的な地方公共団体が行う事業で定める要件を満たす空き家を取得する場合
	子育て支援	子育て世帯の年齢、属性等及び取得する住宅が、移住先の市区町村の定める要件を満たす場合
地方移住支援型		東京23区に在住または通勤する方が、地方創生移住支援事業を実施している都道府県・市町村(圏外)へ移住し、起業や就業等を行う場合(移住支援金の要件を満たしていることが必要)

期待される社会的な効果

(ア)ソーシャルプロジェクトに係る社会的な効果について

バリアフリー性の高い住宅の普及により高齢者や介護者に暮らしやすい住環境を提供すること、また各地方公共団体の需要に応じた世帯や住宅の普及を促進することで、高齢社会への対応や地域活性化・地方創生といった「社会的な課題」の解決への効果が期待される。

(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、高齢者等配慮対策等級である。

高齢者等配慮対策等級とは、評価方法基準第5の9-1高齢者等配慮対策等級(専用部分)及び9-2高齢者等配慮対策等級(共用部分)に定められている基準である。この基準は、加齢等に伴う身体機能の低下等を考慮した移動等の安全性及び介助行為の容易性の高さを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。

高齢者等配慮対策等級(専用部分)

等級	講じられている対策
5	a 移動等に伴う転倒、転落等の防止に特に配慮した措置が講じられていること b 介助が必要となった場合を想定し、介助用車いす使用者が基本生活行為を行うことを容易にすることに特に配慮した措置が講じられていること
4	a 移動等に伴う転倒、転落等の防止に配慮した措置が講じられていること b 介助が必要となった場合を想定し、介助用車いす使用者が基本生活行為を行うことを容易にすることに配慮した措置が講じられていること
3	a 移動等に伴う転倒、転落等の防止のための基本的な措置が講じられていること b 介助が必要となった場合を想定し、自走式車いす使用者と介助者が、評価対象住戸の玄関から建物出入口まで到達するための基本的な措置が講じられていること

2	移動等に伴う転倒、転落等の防止のための基本的な措置が講じられていること
(中古のみ) 2-	移動等に伴う転倒、転落等の防止のための基本的な措置の一部が講じられていること
1	移動等に伴う転倒、転落等の防止のための建築基準法に定める措置が講じられていること
(中古のみ) 0	—

高齢者等配慮対策等級(共用部分)

等級	講じられている対策
5	a 移動等に伴う転倒、転落等の防止に特に配慮した措置が講じられていること b 介助が必要となった場合を想定し、自走式車いす使用者と介助者が、評価対象住戸の玄関から建物出入口まで容易に到達することに特に配慮した措置が講じられていること
4	a 移動等に伴う転倒、転落等の防止に配慮した措置が講じられていること b 介助が必要となった場合を想定し、自走式車いす使用者と介助者が、評価対象住戸の玄関から建物出入口まで容易に到達することに配慮した措置が講じられていること
3	a 移動等に伴う転倒、転落等の防止のための基本的な措置が講じられていること b 介助が必要となった場合を想定し、介助用車いす使用者が基本生活行為を行うことを容易にするための基本的な措置が講じられていること
2	移動等に伴う転倒、転落等の防止のための基本的な措置が講じられていること
(中古のみ) 2-	移動等に伴う転倒、転落等の防止のための基本的な措置の一部が講じられていること
1	移動等に伴う転倒、転落等の防止のための建築基準法に定める措置が講じられていること
(中古のみ) 0	—

(ウ)【フラット35】Sのバリアフリー基準について

【フラット35】Sのバリアフリー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 金利 A プラン(バリアフリー性)

- ①高齢者等配慮対策等級4以上(共同建ての専用部分は等級3以上)の住宅

評価方法基準のうち、高齢者等配慮対策等級4または同等級5(共同建ての専用部分は同等級3、同等級4または同等級5)の基準に適合する住宅のことである。

(b)【フラット35】S 金利 B プラン(バリアフリー性)

- ①高齢者等配慮対策等級3以上の住宅

評価方法基準のうち、高齢者等配慮対策等級3、同等級4または同等級5の基準に適合する住宅のことである。

〈中古住宅〉

(a)【フラット35】S 金利 A プラン(バリアフリー性)

①高齢者等配慮対策等級3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】
〈新築住宅〉(b) ① を参照のこと。

②高齢者等配慮対策等級4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、高齢者等配慮対策等級4または同等級5の基準に適合する住宅のことである。

(b)【フラット35】S 金利 B プラン(バリアフリー性)

①高齢者等配慮対策等級2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、高齢者等配慮対策等級2、同等級3、同等級4または同等級5の基準に適合する住宅のことである。

いずれの技術基準も、高齢者等配慮対策等級2(移動等に伴う転倒、転落等の防止のための基本的な措置が講じられていること)以上という性能を満たしており、バリアフリー性に関する対策が講じられている。

(エ)【フラット35】地域連携型及び【フラット35】地方移住支援型の利用要件について

【フラット35】地域連携型の利用要件は以下の通り。

住宅金融支援機構と連携する子育て世帯や地方移住者等に対する積極的な取組を行う地方公共団体*4が実施する事業で、住宅取得に対する補助金交付などの財政的支援の対象であり、「【フラット35】地域連携型利用対象証明書」の交付を受けられること

*4:住宅金融支援機構と連携する地方公共団体に限る。連携する地方公共団体については下記の住宅金融支援機構サイトを参照のこと。

<https://www.flat35.com/loan/flat35kosodate/organizations.html>

(注)この他、住宅の耐久性などの【フラット35】の技術基準やその他の融資基準を満たすことも必要。

(a)【フラット35】地域連携型(地域活性化)が利用できる地方公共団体の事業例

※事業の詳細は、各地方公共団体が地域の実情を踏まえて個別に決定する。

- ①UIJ^{*5}ターンを契機として、住宅を取得する場合
- ②地域産材を活用して建てられた住宅を取得する場合
- ③居住誘導区域^{*6}外から居住誘導区域内に移住する際に住宅を取得する場合
- ④防災・減災対策に資する住宅を取得する場合

*5: UIJ ターンとは、大都市圏に居住者が地方に移住する動きの総称。U ターンは出身地に戻る形態、I ターンは出身地以外の地方へ移住する形態、J ターンは出身地の近くの地方都市に移住する形態をいう。

*6: 居住誘導地域とは、地方公共団体が居住を誘導すべき区域として定めるものをいう。

(b)【フラット35】地域連携型(空き家対策)が利用できる地方公共団体の事業例

※事業の詳細は、各地方公共団体が地域の実情を踏まえて個別に決定する。

- ①空き家を取得する場合

(c)【フラット35】地域連携型(子育て支援)が利用できる地方公共団体の事業例

※事業の詳細は、各地方公共団体が地域の実情を踏まえて個別に決定する。

- ①子育て世帯が住宅を取得する場合

【フラット35】地方移住支援型の利用要件は以下の通り。

地方公共団体が交付する「移住支援金^{*7}の交付決定通知書」の交付を受け、移住支援金の交付決定日から5年以内に借入れの申込みを行っていること

*7: 移住支援金の詳細については、下記の内閣官房・内閣府総合サイトを参照のこと。

https://www.chisou.go.jp/sousei/ijyu_shienkin.html

(注)この他、住宅の耐久性などの【フラット35】の技術基準やその他の融資基準を満たすことも必要。

いずれも、各地方公共団体が地域の実情を踏まえて決定した要件を満たしており、地域活性化・地方創生への対策が講じられている。

2.2 プロジェクトの評価と選定プロセス

本フレームワークに基づくサステナブルファイナンスの資金使途とする適格クライテリア及びそれを満たす適格プロジェクトについては、当社財務部が候補を選定し、社内関係各部との協議を経て、CFO が最終決定します。

(1)各プロジェクトを通じて実現を目指す環境面、社会面での目標及び規準について

グリーンプロジェクトにおいては、当社の住宅ローン事業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を行うことで、CO₂ 排出量の削減に貢献することを目標とします。

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】における省エネルギー性に関する基準を採用しています。

ソーシャルプロジェクトにおいては、バリアフリー性の高い住宅の普及を行うことで、障がい者、高齢者及び介護者にとっての生活基盤である住宅の居住快適性を向上させ高齢社会への対応の貢献を目標とします。

また、各地域の抱える人口減少や街づくりに係る様々な課題に対して積極的に取り組む地方公共団体と住宅金融支援機構が連携した仕組みを活用し、その地域で住宅取得を希望する移住者や子育て世帯等に対し当社の住宅ローン事業を通じて住み替えを実現し、各地方公共団体の求める人材の転入や住宅の建設を促進することで理想とする街づくりを支援して地域活性化・地方創生へ貢献することを目標とします。

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におけるバリアフリー性に関する基準、【フラット35】地域連携型の適用条件、【フラット35】地方移住支援型の適用条件を採用しています。

(2)プロセスについて

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につ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ます。当社の取り扱う住宅ローンの中でも、【フラット35】、【フラット35】S、【フラット35】地域連携型及び【フラット35】地方移住支援型は法令や各地方公共団体の定める利用条件に基づき、一定の基準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す。本フレームワークに基づくサステナブルファイナンスの資金調達により、【フラット35】、【フラット35】S、【フラット35】地域連携型及び【フラット35】地方移住支援型のさらなる利用促進を行うことで、社会全体のCO₂ 排出量の削減、高齢社会への対応、地域活性化・地方創生への貢献ができる商品として選定しました。

サステナブルファイナンスで調達した資金の充当に際し、個別の住宅が適格プロジェクトの基準を満たしていることは、【フラット35】の審査過程において以下の通り確認を行います。【フラット35】の省エネルギー

ギー性に関する基準及びバリアフリー性に関する基準については、建築基準法に基づく「指定確認検査機関」また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ます。さらに【フラット35】地域連携型及び【フラット35】地方移住支援型については、「各地方公共団体」が財政的支援に係る審査を通じてそれぞれの定めた条件を満たしていることを確認します。

その後、サステナブルファイナンスの裏付け資産の選定においては当社財務部が、住宅金融支援機構が定める一定の要件を満たし当社の十分な審査及び住宅金融支援機構の承認を得て実行された住宅ローン債権の中から、グリーンプロジェクトでは省エネルギー性に関する基準を満たす債権を、ソーシャルプロジェクトではバリアフリー性に関する基準や【フラット35】地域連携型(地域活性化)の適用条件①、②、③、④、【フラット35】地域連携型(空き家対策)の適用条件、【フラット35】地域連携型(子育て支援)の適用条件、【フラット35】地方移住支援型の適用条件を満たす債権を選定・抽出します。

2.3 調達資金の管理

当社財務部が、本フレームワークに基づいて調達した資金について、適格プロジェクトへの充当や管理を、内部管理システムを用いて行います。サステナブルファイナンスの調達残高の総額が適格プロジェクト残高を超過しないように管理します。

万が一、サステナブルファイナンスの調達残高の総額が適格プロジェクト残高を上回る場合、その超過分の資金は、現金及び現金同等物にて運用します。再充当に際しては、適格クライテリアを満たす他の適格プロジェクトに再充当します。

2.4 レポーティング

(1) 資金充当状況レポーティング

当社は、本フレームワークに基づき調達された資金の充当状況について、年1回(初回は資金調達から1年以内)、以下の情報を当社ウェブサイト等にて開示します。調達資金の充当後に大きな変化が生じた場合は適時に開示をする予定です。

- サステナブルファイナンスの調達資金の残高が存在する限り、サステナブルファイナンスの調達資金の残高の総額が適格プロジェクト残高を超過していないこと
- サステナブルファイナンスにより調達された資金が全額、適格プロジェクトに充当されるまでの間、調達資金の充当状況(未充当金がある場合はその残高と運用方法を含む)
- 調達金額を充当した適格プロジェクトのリストとその概要

(2) インパクト・レポーティング

当社は、サステナブルファイナンスの調達資金の残高が存在する限り、適格プロジェクトによる環境及び社会課題の解決に関する以下の項目について、実務上可能な範囲において、年1回、当社ウェブサイト等で開示する予定です。

適格プロジェクト	レポーティング項目
【グリーンプロジェクト】 【フラット35】のうち、住宅の省エネルギー性に関する基準を満たす住宅に対する住宅ローン債権	左記技術基準を満たす住宅ローン実行件数、同実行金額 省エネルギー性に関する技術基準の概要 CO ₂ 排出削減量※（※推定値で開示）
【ソーシャルプロジェクト】 【フラット35】Sのうち、「バリアフリー性に関する技術基準」を満たす住宅に対する住宅ローン債権	【アウトプット】 左記技術基準を満たす住宅ローン実行件数、同実行金額 【アウトカム】 バリアフリー性に関する技術基準の概要 【インパクト】 高齢社会への対応
【ソーシャルプロジェクト】 【フラット35】地域連携型(地域活性化、空き家対策、子育て支援)、【フラット35】地方移住支援型の適用条件を満たす住宅に対する住宅ローン債権	【アウトプット】 左記条件を満たす住宅ローン実行件数、同実行金額、実行割合 【アウトカム】 地域連携型(地域活性化、空き家対策、子育て支援)、地方移住支援型の概要 【インパクト】 地域活性化・地方創生・少子高齢化への対応

3. 外部レビュー

当社は、独立した外部機関であるR&Iより、本フレームワークと、国際資本市場協会(ICMA)の定めるグリーンボンド原則 2021、ソーシャルボンド原則 2021 及びサステナビリティボンドガイドライン 2021、環境省の定めるグリーンボンドガイドライン 2022 年版並びにグリーンローンガイドライン 2022 年版、金融庁の定めるソーシャルボンドガイドライン 2021 年版、ローン・マーケット・アソシエーション(LMA)、アジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション(APLMA)、ローン・シンジケーション・アンド・トレーディング・アソシエーション(LSTA)の定めるグリーンローン原則 2023 及びソーシャルローン原則 2023 との適合性に対するセカンドオピニオンを取得しています。

4. 参考書類

1. グリーンボンド原則 2021(ICMA)
2. ソーシャルボンド原則 2021(ICMA)
3. サステナビリティボンドガイドライン 2021(ICMA)
4. グリーンローン原則 2023(LMA・APLMA・LSTA)
5. ソーシャルローン原則 2023(LMA・APLMA・LSTA)
6. グリーンボンドガイドライン 2022年版(環境省)
7. ソーシャルボンドガイドライン 2021年版(金融庁)
8. グリーンローンガイドライン2022年版(環境省)

以上