



セカンドオピニオン

アルヒ株式会社

2023年4月28日

サステナブルファイナンス・フレームワーク

ESG 評価本部

担当アナリスト：森安 圭介

格付投資情報センター（R&I）は、アルヒが2023年4月に改訂したサステナブルファイナンス・フレームワークが国際資本市場協会（ICMA）の「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」、ローンマーケットアソシエーション（LMA）、アジア太平洋地域ローンマーケットアソシエーション（APLMA）及びローン・シンジケーション&トレーディング・アソシエーション（LSTA）の「グリーンローン原則 2023」及び「ソーシャルローン原則 2023」、環境省の「グリーンボンドガイドライン（2022年版）」及び「グリーンローンガイドライン（2022年版）」並びに金融庁の「ソーシャルボンドガイドライン（2021年版）」に適合していることを確認した。オピニオンは下記の見解に基づいている。

■オピニオン概要

(1) 調達資金の使途

調達資金は【フラット 35】のうち省エネルギー性に関する技術基準を満たす住宅ローン債権に充当される。当該技術基準において、日本住宅性能表示制度が定める断熱性能等級及び一次エネルギー消費量等級に従い、住宅ローン債権の裏付資産となる物件が満たすべき省エネルギー性能の要件を明確に定義している。これらの技術基準から、適格プロジェクトの候補となる全ての物件に対して、建築物省エネ法に基づく断熱性能等級または一次エネルギー消費量等級の誘導基準のいずれかを満たすか、またはそれを超える省エネルギー性能が確保されることから、グリーン適格事業区分の「エネルギー効率」に該当する。住宅の建築・改修工事においては、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、騒音・振動や廃棄物の発生に関して適正な対策が講じられており、プロジェクト全体として明確な便益が見込めると判断した。

調達資金はバリアフリー性に関する技術基準を満たす【フラット 35】Sの住宅ローン債権に充当される。当該技術基準において高齢者等の移動等に伴う転倒、転落等の防止のための建築基準法が定める措置を超えるバリアフリー性能が確保される。また、【フラット 35】Sのバリアフリー性に係る金利引き下げメニューの提供は、高齢者のニーズに応じた安全・安心な住まいの普及を促進するとともに、地域包括ケアシステムの構築等に資する住宅取得に対して住宅ローンの借入金利を一定期間引き下げる経済支援に相当し、国や地方公共団体による財政的支援（バリアフリーに係る助成金等）を補完する役割を果たすソーシャル適格事業である。主として高齢者、介護者を対象とした「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ーメント」に該当する。

調達資金は【フラット 35】地域連携型及び地方移住支援型の住宅ローン債権に充当される。【フラット 35】地域連携型及び地方移住支援型は、アルヒの販売網を通じて、国や地方公共団体が推進する少子化対策、空き家対策、デジタル田園都市国家構想、並びにコンパクトシティ・プラス・ネットワークの形成等による地方創生・持続可能なまちづくりに貢献するもの。子育て世帯や地方移住者の住宅取得、空き家取得並びに地方創生・持続可能なまちづくりに資する住宅取得に対して住宅ローンの借入金利を一定期間引き下げる経済支援に相当し、国や地方公共団体による支援金・補助金等の財政的支援を補完する役割を果たすソーシャル適格事業である。子育て世帯や地方移住者を対象とした「手ごろな価格の住宅」、地理的・社会経済的に困難な状況に置かれている地方の企業・住民を対象とした「雇用創出」「社会経済的向上とエンパワーメント」に該当する。以上より、資金使途は妥当と判断した。

(2) プロジェクトの評価と選定のプロセス

アルヒは、マテリアリティである「ストック型・循環型社会の形成」及び「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」に関連する事業を推進するための資金調達の枠組みとして、本フレームワークを策定している。適格クライテリアは、その充足要件において建築基準法が定める適合証明検査機関

(第三者機関)による物件検査または地方公共団体による審査を要するものであり、いずれも独立した第三者による検査・審査を要する点で客観性の高い判断規準となっている。アルヒの審査及び住宅金融支援機構の承認を経て実行した住宅ローン債権の中から、財務部が適格クライテリアを評価し、それを満たす適格プロジェクトのポートフォリオを抽出・選定し、社内関係各部と協議のうえで、CFOが最終決定する。以上より、評価・選定のプロセスは妥当と判断した。

(3)調達資金の管理

財務部が追跡可能な内部管理システムを用いて月次で調達資金の充当状況を把握する。財務部は適格クライテリアを満たすプロジェクト・ポートフォリオを抽出し、調達資金残高の総額が適格プロジェクト残高を超過しないよう適切に管理する。資金調達後、速やかに充当が完了する予定である。債権の流動化・証券化等に伴い期中に発生する未充当資金は、適格クライテリアを満たす他の住宅ローン債権に速やかに再充当する。原則的に未充当資金は発生しない前提だが、仮に未充当資金が発生する場合は現金または現金同等物として管理する。以上より、調達資金の管理は妥当と判断した。

(4)レポーティング

「透明性向上のための重要な推奨事項」を踏まえ、本フレームワークをアルヒのウェブサイトで開示する。資金充当状況及びインパクトについて、いずれもプロジェクト・ポートフォリオ単位で開示する。インパクト・レポーティングでは合理的に推計可能な定量データと定性データを組み合わせて開示する。アウトプットとして適格クライテリアを満たす住宅ローン実行件数及び同実行金額を開示する。アウトカムは定量データとしてCO₂排出削減量(推定値、t-CO₂)、定性データとして各技術基準の概要を開示する。以上より、レポーティングは妥当と判断した。

アルヒの概要

【フラット 35】¹ を主力商品とするモーゲージバンク²。日本初のモーゲージバンクであるグッドローンを原点³とする。2017 年 7 月に旧アルヒを吸収合併⁴し、商号変更を経て SBI モーゲージ⁵の住宅ローン事業を完全に引き継いだ。2022 年 11 月に SBI ホールディングスの連結子会社（所有割合：51%）となった後、SBI グループとの協業により商品・チャンネル・顧客基盤などのビジネス基盤を強化している。【フラット 35】に関しては、取り扱い開始から一貫して業界最低水準の金利で提供しており、実行件数シェアで 12 年連続トップの座を維持する。フランチャイズ方式で首都圏を中心に全国に営業拠点を配置し、各地域の不動産業者とネットワーク⁶を構築している。IT を積極的に活用し、融資実行までのスピードが重視される中古物件の取り扱いにも強みがある。収益の大部分を稼ぐ住宅ローン事業を軸に、街・家探しのサポートや不動産の買い取り⁷、引っ越し業者のあっせんなど、住居の住み替え支援（下図）に活動領域を広げている。

<参考> 住宅ローン融資を軸とした住み替え支援のイメージ



[出所：アルヒ ウェブサイト]

¹ 【フラット 35】は住宅金融支援機構と民間金融機関が提携して提供する全期間固定金利の住宅ローン商品。民間金融機関が融資した【フラット 35】の債権を機構が買い取り、機構が証券化により機関投資家から資金調達を行う「買取型」と、民間金融機関が融資する住宅ローンに機構の「住宅融資保険」を設定し、当該住宅ローン債権を民間金融機関が証券化により機関投資家から資金調達を行う「保証型」があり、アルヒでは買取型と保証型の双方を取り扱う。

² モーゲージバンクとは、預金金融機関（銀行・信用金庫等）以外で【フラット 35】を中心とした住宅ローンを取り扱う金融機関の呼び名。住宅ローンを取り扱うには非常に多くの資金を必要とするため、かつての日本においては住宅金融公庫や預金金融機関が住宅ローンを主に取り扱ってきた。こうした中で、2003 年に独立行政法人住宅金融支援機構（当時は住宅金融公庫）が住宅ローン債権の証券化支援事業を開始したことにより【フラット 35】が誕生した。【フラット 35】は民間金融機関が貸し出した住宅ローン債権を、住宅金融支援機構が買い取った上で証券市場から資金調達する仕組みである。【フラット 35】を利用することで、「預金」という住宅ローン貸し出しの原資となる資金を有しない金融機関も住宅ローンの取り扱いが可能となったことから、【フラット 35】を契機にモーゲージバンクが誕生した。一般社団法人日本モーゲージバンカー協議会によれば、現在では全国 300 以上の金融機関のうち、【フラット 35】の約 9 割をモーゲージバンクが取り扱っているとされる。

³ アルヒの前身である CSM ホールディングスは住宅ローン事業を営む SBI モーゲージの買収を目的とする会社として 2014 年に設立された。SBI モーゲージは 2001 年に日本初のモーゲージバンクとして住宅ローン事業を開始したグッドローンを前身とする。

⁴ 2017 年 7 月 1 日を効力発生日として、アルヒグループを存続会社、旧アルヒを消滅会社とする吸収合併を実施すると共に、同日にアルヒグループが現商号に商号変更した時点で住宅ローン事業を SBI モーゲージから完全に引き継いだ。

⁵ SBI モーゲージは SBI ホールディングスの連結子会社として住宅ローン事業を営んでいたが、2014 年 7 月にカーライル・グループに属する CSM ホールディングスが SBI モーゲージに対する公開買付けを開始し、2014 年 8 月に CSM ホールディングスの所有割合は 97.97%となった。その後、2015 年 2 月に SBI モーゲージは CSM ホールディングスの完全子会社となり、2015 年 5 月に CSM ホールディングスはアルヒグループ株式会社（アルヒグループ）、SBI モーゲージはアルヒ株式会社（旧アルヒ）に商号変更した。

⁶ 全国に張り巡らしたフランチャイズ店ネットワークが地域の工務店や不動産業者から案件を獲得している。フランチャイズ、直営店舗、直販ホールセール営業などの対面チャネルのほか、来店不要で手続可能な非対面チャネルも有している。

⁷ 一人ひとりのライフスタイルや価値観に合った“本当に住みやすい街”を AI 技術を用いて提案する Web サービス「TownU（タウンユ）」では、ユーザーニーズの高いコンテンツの拡充を進めている。住宅ローンや物件購入・売却など住み替えについてのコンサルティング業務を行うアルヒ住み替えコンシェルジュは TownU と連携し、将来的に住宅購入の可能性のある潜在顧客とのタッチポイントの強化や IT の活用による効率化を推進している。不動産の買取再販を手がけるアルヒ不動産テクノロジーでは、物件価格高騰の影響が大きい都心部から郊外エリアへの事業展開を進めるとともに、独自のリノベーション体制を構築しコスト削減を目指している。

1. 調達資金の使途

(1) 適格プロジェクト

- アルヒは本フレームワークをもってグリーンファイナンス、ソーシャルファイナンス、サステビリティファイナンスのための共通の枠組みを規定している。調達資金の使途は、以下の適格プロジェクトに対する投資（新規またはリファイナンス）に充当される。
- 適格プロジェクトの事業区分は下表の通り。

適格プロジェクト	適格プロジェクト分類	
	グリーン	ソーシャル
① 省エネルギー性に関する技術基準を満たす【フラット 35】住宅ローン債権	エネルギー効率	
② バリアフリー性に関する技術基準を満たす【フラット 35】S住宅ローン債権		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
③ 地域連携型（地域活性化、空き家対策、子育て支援）及び地方移住支援型の適用条件を満たす【フラット 35】住宅ローン債権		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

(2) 適格プロジェクトの事業区分、期待される環境改善効果・社会的成果

① 省エネルギー性に関する技術基準を満たす【フラット 35】住宅ローン債権

グリーン適格カテゴリー：エネルギー効率

事業概要：調達資金は以下の技術基準を満たす【フラット 35】住宅ローン債権に充当される。

【新築】

- ZEH⁸
- 金利 A プランに係る省エネルギー性⁹（認定低炭素住宅¹⁰、性能向上計画認定住宅¹¹を含む）
- 金利 A プランに係る耐久性・可変性（長期優良住宅¹²）
- 金利 B プランに係る省エネルギー性¹³
- 上記以外の金利プラン A、金利プラン B または【フラット 35】¹⁴
- 地域連携型（地域活性化）¹⁵

【中古】

- ZEH
- 金利 A プランに係る省エネルギー性¹⁶（認定低炭素住宅、性能向上計画認定住宅を含む）
- 金利 A プランに係る耐久性・可変性（長期優良住宅）
- 地域連携型（地域活性化）

環境改善効果：【フラット 35】における省エネルギー性の技術基準は、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」の規定に基づき日本住宅性能表示制度が定める断熱性能等級及び一次エネルギー消費量等級に

⁸ ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）とは、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。

⁹ 新築の金利 A プラン（省エネルギー性）に関する技術基準は以下の条件を満たすこととされる。

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 以上かつ一次エネルギー消費量等級 6

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

¹⁰ 認定低炭素住宅とは、「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。エコまち法に基づく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。省エネルギー性の要件である前者の基準において、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）と熱性能基準（断熱等性能等級 5 と同程度）の両方を満たすこととされる（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）。

¹¹ 性能向上計画認定住宅とは、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。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熱性能基準（断熱等性能等級 5 と同程度）と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）、の両方を満たすこととされる（ただし、2022 年 9 月 30 日以前に認定を申請した物件については、断熱等性能等級 4 と同程度かつ一次エネルギー消費量等級 5 と同程度）。

¹² 長期優良住宅とは、「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では、物件の省エネルギー性に関して、断熱等性能等級 5 かつ一次エネルギー消費量性能等級 6 を満たすこととされる（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 のみ）。

¹³ 新築の金利 B プラン（省エネルギー性）に関する技術基準は以下の条件を満たすこととされる。

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 4 かつ一次エネルギー消費量等級 6、または断熱等性能等級 5 以上かつ一次エネルギー消費量等級 4 または 5

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

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

¹⁴ 2023 年 4 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 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、または、建築物エネルギー消費性能基準を満たす住宅

¹⁵ グリーン化（断熱等性能等級 6、7 相当の住宅）

¹⁶ 中古の金利 A プラン（省エネルギー性）に関する技術基準は以下の条件を満たすこととされる。

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 4 かつ一次エネルギー消費量等級 6、または断熱等性能等級 5 以上かつ一次エネルギー消費量等級 4 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

従い、住宅ローン債権の裏付資産となる物件が満たすべき省エネルギー性能の要件を明確に定義している。これらの技術基準から、適格クライテリアを満たすプロジェクト・ポートフォリオにおいて、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」（建築物省エネ法）に基づく断熱性能等級または一次エネルギー消費量等級に関する誘導基準¹⁷のいずれかを満たすか、またはそれを超える省エネルギー性能が確保される。

ネガティブな影響への配慮：住宅ローンに対して総量規制は適用されないが、住宅ローンの利用条件として年収に応じた総返済負担率や借入額の上限を定め、債務の増加を制限している。環境面では、住宅の建築・改修工事において、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、騒音・振動や廃棄物の発生に関して適正な対策が講じられる。

原則に例示される事業区分との整合：「エネルギー効率」に該当する。

SDGs との整合：ICMA の事業カテゴリーと SDGs のマッピングテーブルを参考に対象事業による SDGs への貢献を確認した。

SDGs 目標	ターゲット
 7 エネルギーをみんなに そしてクリーンに  11 住み続けられる まちづくりを	 17 パートナーシップで 目標を達成しよう <p>7.3 2030 年までに、世界全体のエネルギー効率の改善率を倍増させる。</p> <p>11.b 2020 年までに、包含、資源効率、気候変動の緩和と適応、災害に対する強靭さ（レジリエンス）を目指す総合的政策及び計画を導入・実施した都市及び人間居住地の件数を大幅に増加させ、仙台防災枠組 2015-2030 に沿って、あらゆるレベルでの総合的な災害リスク管理の策定と実施を行う。</p> <p>17.17 さまざまなパートナーシップの経験や資源戦略を基にした、効果的な公的、官民、市民社会のパートナーシップを奨励・推進する。</p>

② バリアフリー性に関する技術基準を満たす【フラット 35】S 住宅ローン債権

ソーシャル適格カテゴリー：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ーメント

対象となる人々：高齢者、介護者

事業概要：調達資金は以下の技術基準を満たす【フラット 35】S 住宅ローン債権に充当される。

【新築】

- ・金利 A プランに係るバリアフリー性¹⁸
- ・金利 B プランに係るバリアフリー性¹⁹

【中古】

- ・金利 A プランに係るバリアフリー性²⁰
- ・金利 B プランに係るバリアフリー性²¹

¹⁷ 断熱性能等級で等級 5 (U_A: 0.6 以下)、一次エネルギー消費量等級で等級 6 (BEI: 0.8 以下。ただし、太陽光発電設備によるエネルギー消費量の削減は見込まない。)とされる。新築における【フラット 35】S (金利 B プラン・省エネルギー性) の技術基準は、省エネルギー性能に関して、断熱性能等級 4 (U_A: 0.87 以下) かつ一次エネルギー消費量等級 6、または断熱性能等級 5 以上かつ一次エネルギー消費量等級 4 (BEI: 1.0 以下) または 5 (BEI: 0.9 以下) のいずれかを満たすこととされる。

¹⁸ 新築の金利 A プラン (バリアフリー性) に関する技術基準は以下の条件を満たすこととされる。
 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 も可とする。)

¹⁹ 新築の金利 B プラン (バリアフリー性) に関する技術基準は以下の条件を満たすこととされる。
 高齢者等配慮対策等級 3 以上の住宅

²⁰ 中古の金利 A プラン (バリアフリー性) に関する技術基準は以下の条件を満たすこととされる。

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

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

²¹ 中古の金利 B プラン (バリアフリー性) に関する技術基準は以下の条件を満たすこととされる。

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

社会面の課題と成果： バリアフリー性に関する技術基準を満たす【フラット 35】S の住宅ローンの提供は、以下の観点から、高齢者等のニーズに応じた安全・安心な住まいの普及を支援するもの。また、当該技術基準を満たす住宅に対し、金利引下げメニューを提供することは、国や地方公共団体が民間と協働で推進する地域包括ケアシステムの構築等に資する住宅取得に対して経済支援を行う取り組みである。

▶ バリアフリー性に関する技術基準は、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」の規定に基づき日本住宅性能表示制度が定める高齢者等配慮対策等級²²に従い、住宅ローン債権の裏付資産となる物件が満たすべきバリアフリー性能の要件を明確に定義している。これらの技術基準から、適格クライテリアを満たすプロジェクト・ポートフォリオにおいて、高齢者等の移動等に伴う転倒、転落等の防止のための建築基準法が定める措置²³を超えるバリアフリー性能が確保される。

▶ 日本で世界最高の高齢化²⁴が進んでいる。団塊の世代²⁵が 75 歳以上となる 2025 年の日本では、およそ 5.5 人に一人が 75 歳以上高齢者となり、認知症の高齢者の割合や世帯主が高齢者の単独世帯・高齢者夫婦のみ世帯の割合が増加していくと推計されている。特に、首都圏をはじめとする都市部では急速に高齢化が進むことが見込まれており、人口・社会構造の変化や高齢者の介護ニーズの高まりに社会全体で対応を図っていくことが大きな課題となっている。厚生労働省は 2025 年を目途に、高齢者の尊厳の保持と自立生活の支援の目的のもとで、可能な限り住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最期まで続けることができるよう、地域の包括的な支援・サービス提供体制（地域包括ケアシステム²⁶）の構築を推進している。介護保険制度の保険者である市町村や都道府県は 2025 年に向けた 3 年ごとの介護保険事業計画の策定・実施を通じて、地域の自主性や主体性にもとづき地域の特性に応じた地域包括ケアシステムを構築していくことが求められている。住宅のバリアフリー化においては、介護保険制度の高齢者住宅改修費用助成制度や地方公共団体によるバリアフリー助成事業の活用も進んでいるところである。

【フラット 35】S のバリアフリー性に係る技術基準を満たす住宅ローンの提供は、地域包括ケアシステムの構築等に資する住宅取得に対して住宅ローンの借入金利を一定期間引き下げる経済支援に相当し、国や地方公共団体による財政的支援（バリアフリーに係る助成金等）を補完する役割を果たす。

ネガティブな影響への配慮： 住宅ローンに対して総量規制は適用されないが、住宅ローンの利用条件に年収に応じた総返済負担率や借入額の上限を定め、債務の増加を制限している。住宅の建築・改修工事においては、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、騒音・振動や廃棄物の発生に関して適正な対策が講じられる。

原則に例示される事業区分との整合： 主として高齢者、介護者を対象とした「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ーメント」に該当する。

²² 高齢者等配慮対策等級とは、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。


²³ 新築は高齢者等配慮対策等級 3 以上、中古は高齢者等配慮対策等級 2 以上とされる。

²⁴ 内閣府「令和 4 年版 高齢社会白書」によれば、2020 年における高齢化率（65 歳以上人口比率）は先進諸国でドイツ 21.7%、フランス 20.8%、スウェーデン 20.3%、イギリス 18.7%、米国 16.6%となっており、日本は 28.6%と世界最高水準であった。日本の高齢化率は 1980 年代までは下位であったが、90 年代にはほぼ中位、2005 年には世界最高水準となり、今後も高水準が続くと見込まれている。また国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成 29 年推計）」によれば、2050 年の日本の高齢化率は 37.7%に達する見通しである。

²⁵ 団塊の世代（だんかいのせだい）とは、日本において第一次ベビーブームが起きた時期（第二次世界大戦直後の 1947 年～1949 年）に生まれた世代を指す。

²⁶ 地域包括ケアシステムとは、地域の事情に応じて高齢者が可能な限り住み慣れた地域で自立した日常生活を営むことができるよう、医療・介護・介護予防・住まい・自立した日常生活の支援が包括的に確保される体制をいう。

SDGs との整合：ICMA の事業カテゴリーと SDGs のマッピングテーブルを参考に対象事業による SDGs への貢献を確認した。

SDGs 目標	ターゲット
 11 住み続けられるまちづくりを	11.3 2030 年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、全ての国々の参加型、包摂的かつ持続可能な人間居住計画・管理の能力を強化する。 17.17 さまざまなパートナーシップの経験や資源戦略を基にした、効果的な公的、官民、市民社会のパートナーシップを奨励・推進する。

③ 地域連携型（地域活性化、空き家対策、子育て支援）及び地方移住支援型の適用条件を満たす【フラット 35】住宅ローン債権

ソーシャル適格カテゴリー：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ーメント

対象となる人々：子育て世帯、地方移住者、地理的・社会経済的に困難な状況に置かれている地方の企業・住民

事業概要：調達資金は以下の適用条件を満たす【フラット 35】住宅ローン債権に充当される。

- 【フラット 35】地域連携型²⁷の子育て支援、空き家対策または地域活性化のうち以下に該当するもの
 - ① UIJ ターン²⁸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木造住宅を取得する場合
 - ③ 居住誘導区域²⁹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
- 【フラット 35】地方移住支援型³⁰

社会面の課題と成果：【フラット 35】地域連携型及び地方移住支援型の適用条件を満たす住宅ローンの提供は、以下の観点から、国や地方公共団体が推進する少子化対策、空き家対策、デジタル田園都市国家構想、コンパクトシティ・プラス・ネットワークの形成等による地方創生及び持続可能なまちづくりに貢献するものと考えられる。また、当該適用基準を満たす住宅に対し、金利引下げメニューを提供することは、子育て世帯や地方移住者の住宅取得、並びに地方創生・持続可能なまちづくりに資する取り組みである。

- 厚生労働省の人口動態統計³¹によれば、2022 年の年間出生数は統計の開始以来、初めて 80 万人（日本人）を割り込んだ。想定を上回るペースの少子化は社会保障制度など国の施策にも影響する。少

²⁷ 【フラット 35】地域連携型とは、子育て支援や空き家対策、地域活性化に積極的な地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、住宅取得に対する地方公共団体による財政的支援（補助金の交付など）とあわせて、【フラット 35】の借入金利を一定期間引き下げる制度である（<https://www.flat35.com/loan/flat35kosodate/index.html>）。【フラット 35】S との併用も可能となっている。【フラット 35】地域連携型を利用するには、【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に加えて、地方公共団体から「【フラット 35】地域連携型利用対象証明書」の交付を受ける必要がある。

²⁸ UIJ ターンとは大都市圏の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。

²⁹ 居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、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。

³⁰ 【フラット 35】地方移住支援型とは、地方公共団体による移住支援金とのセットで【フラット 35】の借入金利を一定期間引き下げる制度である（<https://www.flat35.com/loan/flat35kosodate/ijyuu.html>）。【フラット 35】地域連携型との併用は認められていない。【フラット 35】地方移住支援型を利用するには、【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に加えて、地方公共団体が交付する地方移住支援金の交付決定通知書が必要である。

³¹ 厚生労働省は 2023 年 2 月 28 日、2022 年（令和 4 年）の人口動態統計速報を公表した。これによれば、2022 年の出生数は 79 万 9,728 人で、前年同期より 4 万 3,169 人減り、過去最少となった。国立社会保障・人口問題研究所が 2017 年に公表した「将来推計人口」は年間出生数が 2030 年に 80 万人を割り込む想定となっており、想定以上のスピードで少子化が進行している実態が明らかになった。³² 新型コロナウイルス感染拡大の影響下で、東京 23 区に住む 20 歳代の過半が地方移住に関心を持っていることが、内閣府が 2022 年 6 月に実施した「新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査」で明らかになっている。同調査

子化対策の緊急度は増しており、政府でも児童手当の拡充など対策強化に向けた議論が進められているところである。

【フラット 35】地域連携型（子育て支援）は、子育て世帯の住宅取得に対して住宅ローンの借入金利を一定期間引き下げる経済支援に相当し、国や地方公共団体による財政的支援を補完する役割を果たす。

- 国土交通省によると、居住目的の無い空き家はこの 10 年で 1.9 倍に増加、今後も増加する見込みとなっており、管理不全の空き家は周辺地域に負の影響をもたらすことから空き家対策も重要な課題のひとつとなっている。発生抑制や空き家の活用促進策を進めており、空き家取得時の地方公共団体による財政支援（補助金）に加え、空き家取得に対して住宅ローンの借入金利を一定期間引き下げる【フラット 35】地域連携型（空き家対策）において、金利引き下げ期間を拡充するなど積極的な支援を実施している。
- 政府は 2022 年 6 月、「デジタル田園都市国家構想」を閣議決定した。その基本的な考え方は、暮らす場所、年齢、性別にかかわらずあらゆる人々が、それぞれのライフスタイルやニーズに合ったゆとりと安心を兼ね備えた心豊かな暮らしを営むことができ、地方における仕事や暮らしの向上に資する新たなサービスの創出、持続可能性の向上、Well-being の実現等を通じてデジタル化の恩恵を国民や事業者が享受できる社会、いわば「全国どこでも誰もが便利で快適に暮らせる社会」を目指すことである。デジタル田園都市国家構想は、「集中から分散へ」という考え方の下、東京圏への過度の一極集中の是正や多極化を図り、地方から全国へとボトムアップの成長を推進するもの。市場や競争に任せきりにせず、官と民とが協働して成長と分配の好循環を生み出しつつ経済成長を図る「新しい資本主義」の重要な柱の一つとされる。
 「転職なき移住」とは、東京圏に立地する企業などに勤めたまま、地方に移住して仕事をする働き方であり、転職を必要としない新たな地方移住の在り方として関心を集めている。新型コロナウイルス感染拡大の影響下で、ICT(情報通信技術)を活用し時間や場所を有効に活用できる柔軟な働き方「テレワーク」が普及し、今までと同じ仕事を今までと違う場所でできるようになったとの認識³²が人々の間で広がったことが背景にある。一時期、東京圏・東京都ともに感染症拡大前に比べ転入超過数が大きく減少又は転出超過となるなど、人の流れに変化の兆しも見られている。内閣府がデジタル田園都市国家構想のもとで推進する「地方創生テレワーク」は、転職なき移住、ワーケーションなどによる関係人口の増加、東京圏企業による地方サテライトオフィスの設置など、都市部から地方への人の流れを加速させ、地方への人材の還流、地方での雇用創出や新規ビジネスの創出、地方での起業など、多様な形で地方の活性化に貢献することを目指すもの。地方での起業、東京圏から UIJ ターンによる起業・就業者、転職なき移住者を対象とした支援金³³の支給など、地方公共団体による移住支援事業等も活用されている。
 【フラット 35】地域連携型（地域活性化）のうち UIJ ターンを契機として住宅を取得する場合及び【フラット 35】地方移住支援型は、地方移住者の住宅取得に対して住宅ローンの借入金利を一定期間引き下げる経済支援に相当し、国や地方公共団体による財政的支援を補完する役割を果たす。
- 人口減少・高齢化や人々のライフスタイルの変化を背景に、地方都市では中心市街地の空洞化・老朽化が進行しており、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の生活機能を確保し、高齢者が安心して暮らせるよう、地域公共交通と連携して、コンパクトなまちづくりを進めること

によれば、地方移住に関心がある人（「強い関心がある」・「関心がある」・「やや関心がある」と回答した人）の割合は東京 23 区在住の 20 歳代で 50.9%に達し、東京圏（東京、神奈川、千葉、埼玉）在住の 20 歳代で 45.2%、東京圏在住の全年齢で 34.2%とされる。また、東京圏在住で地方移住に関心がある人の地方移住への関心理由として多かったのが、「人口密度が低く自然豊かな環境に魅力を感じたため」（34.5%）、「テレワークによって地方でも同様に働けると感じたため」（24.5%）、「感染症と関係ない理由」（21.7%）、「ライフスタイルを都市部での仕事重視から、地方での生活重視に変えたいため」（20.7%）であった。

³² 新型コロナウイルス感染拡大の影響下で、東京 23 区に住む 20 歳代の過半が地方移住に関心を持っていることが、内閣府が 2022 年 6 月に実施した「新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査」で明らかになっている。同調査によれば、地方移住に関心がある人（「強い関心がある」・「関心がある」・「やや関心がある」と回答した人）の割合は東京 23 区在住の 20 歳代で 50.9%に達し、東京圏（東京、神奈川、千葉、埼玉）在住の 20 歳代で 45.2%、東京圏在住の全年齢で 34.2%とされる。また、東京圏在住で地方移住に関心がある人の地方移住への関心理由として多かったのが、「人口密度が低く自然豊かな環境に魅力を感じたため」（34.5%）、「テレワークによって地方でも同様に働けると感じたため」（24.5%）、「感染症と関係ない理由」（21.7%）、「ライフスタイルを都市部での仕事重視から、地方での生活重視に変えたいため」（20.7%）であった。

³³ 移住支援金として 2024 年度までに一定の条件下で地方移住すると最大 100 万円（起業すれば最大 300 万円）が支給される（2021 年度からはテレワークで移住前の仕事を続ける場合も対象となっている）。支援対象移住先は、移住支援事業を実施している東京圏以外の地域または東京圏内の条件不利地域である。対象者は、移住直前の 10 年間で通算 5 年以上かつ直近 1 年以上、東京 23 区に在住または東京圏（条件不利地域を除く）から東京 23 区へ通勤していた人で、地域の中小企業等への就職やテレワークによる移住前の業務の継続等、移住先での要件も定められている。





が課題となっている。2018年には、都市再生特別措置法の一部改正法、地域公共交通活性化再生法の一部改正法がそれぞれ施行され、生活拠点などに福祉・医療等の施設や住宅を誘導し集約する制度（立地適正化計画制度）や、地方公共団体が中心となり、まちづくりと連携して面的な公共交通ネットワークを再構築するための新たな仕組みが導入された。都市全域の構造を見渡したマスタープランのもと、住宅及び医療・福祉・商業その他の居住に関連する施設の誘導と、それと連携した地域公共交通ネットワークの再編を行うことにより、コンパクトシティ・プラス・ネットワークの形成に向けた取り組みが進められているところである。

【フラット 35】地域連携型（地域活性化）のうち、居住誘導区域³⁴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、地域産材を活用して建てられた木造住宅を取得する場合、防災・減災対策に資する住宅を取得する場合は、コンパクトシティ・プラス・ネットワークの形成等による地方創生及び持続可能なまちづくりに資する住宅取得に対して住宅ローンの借入金利を一定期間引き下げる経済支援に相当し、国や地方公共団体による補助金等の財政的支援を補完する役割を果たす。

ネガティブな影響への配慮：住宅ローンに対して総量規制は適用されないが、住宅ローンの利用条件に年取に応じた総返済負担率や借入額の上限を定め、債務の増加を制限している。住宅の建築・改修工事においては、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、騒音・振動や廃棄物の発生に関して適正な対策が講じられる。

原則に例示される事業区分との整合：子育て世帯や地方移住者を対象とした「手ごろな価格の住宅」、地理的・社会経済的に困難な状況に置かれている地方の企業・住民を対象とした「雇用創出」と「社会経済的向上とエンパワーメント」に該当する。

SDGs との整合：ICMA の事業カテゴリーと SDGs のマッピングテーブルを参考に対象事業による SDGs への貢献を確認した。

SDGs 目標	ターゲット
 8 働きがいも経済成長も  12 つくる責任つかう責任	<p>8.5 2030年までに、若者や障害者を含むすべての男性及び女性の、完全かつ生産的な雇用及び働きがいのある人間らしい仕事、ならびに同一価値の労働についての同一賃金を達成する。</p>
 11 住み続けられるまちづくりを  17 パートナーシップで目標を達成しよう	<p>11.3 2030年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、全ての国々の参加型、包摂的かつ持続可能な人間居住計画・管理の能力を強化する。</p> <p>12.8 2030年までに、人々があらゆる場所において、持続可能な開発及び自然と調和したライフスタイルに関する情報と意識を持つようになる。</p> <p>17.17 さまざまなパートナーシップの経験や資源戦略を基にした、効果的な公的、官民、市民社会のパートナーシップを奨励・推進する。</p>

総括：

調達資金は【フラット 35】のうち省エネルギー性に関する技術基準を満たす住宅ローン債権に充当される。当該技術基準において、日本住宅性能表示制度が定める断熱性能等級及び一次エネルギー消費量等級に従い、住宅ローン債権の裏付資産となる物件が満たすべき省エネルギー性能の要件を明確に定義している。これらの技術基準から、適格プロジェクトの候補となる全ての物件に対して、建築物省エネ法に基づく断熱性能等級または一次エネルギー消費量等級の誘導基準のいずれかを満たすか、またはそれを超える省エネルギー性能が確保されることから、グリーン適格事業区分の「エネルギー効率」に該当する。住宅の建築・改修工事においては、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、騒音・振動や廃棄物の発生に関して適正な対策が講じられており、プロジェクト全体として明確な便益が見込めると判断した。

調達資金はバリアフリー性に関する技術基準を満たす【フラット 35】S の住宅ローン債権に充当される。当該技術基準において高齢者等の移動等に伴う転倒、転落等の防止のための建築基準法が定める措置を超え

³⁴ 居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、地方公共団体が居住を誘導すべき区域として立地適正化計画制度で定めるもの。

るバリアフリー性能が確保される。【フラット 35】S のバリアフリー性に係る金利引き下げメニューの提供は、高齢者のニーズに応じた安全・安心な住まいの普及を支援するもの。地域包括ケアシステムの構築等に資する住宅取得に対して住宅ローンの借入金利を一定期間引き下げる経済支援に相当し、国や地方公共団体による財政的支援（バリアフリーに係る助成金等）を補完する役割を果たすソーシャル適格事業である。主として高齢者、介護者を対象とした「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ーメント」に該当する。

調達資金は【フラット 35】地域連携型及び地方移住支援型の住宅ローン債権に充当される。【フラット 35】地域連携型及び地方移住支援型は、アルヒの販売網を通じて国や地方公共団体が推進する少子化対策、空き家対策、デジタル田園都市国家構想、並びにコンパクトシティ・プラス・ネットワークの形成等による地方創生・持続可能なまちづくりに貢献するもの。子育て世帯や地方移住者の住宅取得、空き家取得並びに地方創生・持続可能なまちづくりに資する住宅取得に対して住宅ローンの借入金利を一定期間引き下げる経済支援に相当し、国や地方公共団体による支援金・補助金等の財政的支援を補完する役割を果たすソーシャル適格事業である。子育て世帯や地方移住者を対象とした「手ごろな価格の住宅」、地理的・社会経済的に困難な状況に置かれている地方の企業・住民を対象とした「雇用創出」「社会経済的向上とエンパワーメント」に該当する。以上より、資金使途は妥当と判断した。

2. プロジェクトの評価と選定のプロセス

(1) 包括的な目標、戦略等への組み込み

- アルヒは、マテリアリティに関連する事業を推進するための資金調達の枠組みとして、本フレームワークを策定しており、その旨フレームワークに記載して投資家に説明している。
- アルヒは、ESG 方針 ” ARUHI のサステナビリティ ” を定め、これに基づき 4 つのマテリアリティ（重要課題）を以下の通り策定している。

■ ESG 方針

1 事業活動を通じ、社会課題解決へ貢献します

私たちは、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らず、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。

[出所：アルヒ ウェブサイト]

■ 4 つのマテリアリティ

<p>環境への取り組み</p> <p>「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</p> <p>事業戦略（抜粋）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 	<p>社会への取り組み</p> <p>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</p> <p>事業戦略（抜粋）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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
<p>社会への取り組み</p> <p>社会価値を生み出す人材の育成・開発と個の尊重</p> <p>事業戦略（抜粋）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 	<p>コーポレート・ガバナンス</p> <p>持続的成長に向けたガバナンス強化</p> <p>事業戦略（抜粋）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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

[出所：アルヒ サステナブルファイナンス・フレームワーク]

(2)プロジェクトの評価・選定の判断規準

- グリーン適格プロジェクトについては、マテリアリティである「ストック型・循環型社会の形成」に関連するものとして、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など、温室効果ガス排出削減効果の見込めるものを選定している。ソーシャル適格プロジェクトについては、マテリアリティである「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」に関連するものの中から、ソーシャルボンドガイドラインで示される日本の社会課題や対象となる人々の事例を踏まえたうえで、バリアフリー対応住宅、自治体や地元企業などとタイアップした地域活性、空き家再生などを選定している。
- 適格クライテリアは、住宅金融支援機構が定める【フラット 35】または【フラット 35】Sの技術基準、【フラット 35】地域連携型または【フラット 35】地方移住支援型の適用条件を参照している。
- 適格クライテリアは、その充足要件において独立の第三者による検査・審査を要することから、客観性の高い判断規準となっている。【フラット 35】の裏付資産にあたる全ての住宅について、適合証明検査機関（第三者機関）が設計検査及び現場検査により建築基準法及び【フラット 35】の技術基準への適合性を検査のうえ、適合証明書を書面で交付する。これに加えて、【フラット 35】地域連携型及び【フラット 35】地方移住支援型の場合は、地方公共団体が、財政的支援に係る審査を通じて各要件を満たしていることを確認する。

(3)プロジェクトの評価・選定の判断を行う際のプロセス

- アルヒの審査及び住宅金融支援機構の承認を経て実行した住宅ローン債権の中から、財務部が適格クライテリアを評価し、それを満たす適格プロジェクトのポートフォリオを抽出し、社内関係各部と協議のうえで、CFOが最終決定する。

アルヒは、マテリアリティである「ストック型・循環型社会の形成」及び「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」に関連する事業を推進するための資金調達の枠組みとして、本フレームワークを策定している。適格プロジェクトは、その充足要件において建築基準法が定める適合証明検査機関（第三者機関）による物件検査または地方公共団体による審査を要するものであり、いずれも独立した第三者による検査・審査を要する点で客観性の高い判断規準となっている。アルヒの審査及び住宅金融支援機構の承認を経て実行した住宅ローン債権の中から、財務部がクライテリアを評価し、それを満たす適格プロジェクトのポートフォリオを抽出し、社内関係各部と協議のうえで、CFOが最終決定する。以上より、評価・選定のプロセスは妥当と判断した。

3. 調達資金の管理

- 財務部が追跡可能な内部管理システムを用いて月次で調達資金の充当状況を把握する。
- 財務部は適格クライテリアを満たすプロジェクト・ポートフォリオを抽出し、調達資金残高の総額がプロジェクト残高を超過しないよう適切に管理する。
- 資金調達後、速やかに充当が完了する予定である。債権の流動化・証券化等に伴い期中に発生する未充当資金は、適格クライテリアを満たす他の住宅ローン債権に速やかに再充当する。原則的に未充当資金は発生しない前提だが、仮に未充当資金が発生する場合は現金または現金同等物として管理する。

財務部が追跡可能な内部管理システムを用いて月次で調達資金の充当状況を把握する。財務部は適格クライテリアを満たすプロジェクト・ポートフォリオを抽出し、調達資金残高の総額がプロジェクト残高を超過しないよう適切に管理する。資金調達後、速やかに充当が完了する予定である。債権の償還等に伴い期中に発生する未充当資金は、同一の適格クライテリアを満たす他の住宅ローン債権に速やかに再充当する。原則的に未充当資金は発生しない前提だが、仮に未充当資金が発生する場合は現金または現金同等物として管理する。

4. レポートティング

(1) 開示の概要

- グリーンボンド原則 2021 並びにソーシャルボンド原則 2021 における「透明性向上のための重要な推奨事項」を踏まえ、本フレームワークをアルヒのウェブサイトで開示する。
- レポートティングは守秘義務の範囲内かつ合理的に実行可能な限りにおいて実施する。資金充当状況及びインパクトについて、いずれもプロジェクト・ポートフォリオ単位で以下を開示する。

	開示事項	開示タイミング	開示方法
資金充当状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 ・ 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 	年 1 回 （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。初回は資金調達から 1 年以内）	アルヒのウェブサイト
インパクト	Green 「省エネルギ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 <ul style="list-style-type: none"> ・ 各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 ・ CO₂排出削減量（推定値、t-CO₂） 	年 1 回 （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）	アルヒのウェブサイト

	<p>Social</p> <p>「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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・アウトプット：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 <p>【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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・アウトプット：各適用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：【フラット 35】地域連携型、【フラット 35】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 		
--	--	--	--

- 調達資金の充当計画に大きな変更が生じた場合や、充当後に充当状況に大きな変化が生じた場合は、実務上可能な範囲で速やかに開示する。

(2)環境改善効果・社会的成果に係る指標、算定方法等

- インパクト・レポートはプロジェクト・ポートフォリオ単位で実施し、アウトプットとして適格クライテリアを満たす住宅ローン実行件数及び同実行金額を開示する。アウトカムは定量データとしてCO₂排出削減量（推定値、t-CO₂）、定性データとして各技術基準の概要を開示する。

「透明性向上のための重要な推奨事項」を踏まえ、本フレームワークをアルヒのウェブサイトを開示する。資金充当状況及びインパクトについて、いずれもプロジェクト・ポートフォリオ単位で開示する。インパクト・レポートでは合理的に推計可能な定量データと定性データを組み合わせて開示する。アウトプットとして適格クライテリアを満たす住宅ローン実行件数及び同実行金額を開示する。アウトカムは定量データとしてCO₂排出削減量（推定値、t-CO₂）、定性データとして各技術基準の概要を開示する。以上より、レポートは妥当と判断した。

以 上

【留意事項】

セカンドオピニオンは、信用格付業ではなく、金融商品取引業等に関する内閣府令第299条第1項第28号に規定される関連業務（信用格付業以外の業務であって、信用格付行為に関連する業務）です。当該業務に関しては、信用格付行為に不当な影響を及ぼさないための措置と、信用格付と誤認されることを防止するための措置が法令上要請されています。

セカンドオピニオンは、企業等が環境保全および社会貢献等を目的とする資金調達のために策定するフレームワークについての公的機関または民間団体等が策定する当該資金調達に関連する原則等との評価時点における適合性に対する R&I の意見です。R&I はセカンドオピニオンによって、適合性以外の事柄（債券発行がフレームワークに従っていること、資金調達の目的となるプロジェクトの実施状況等を含みます）について、何ら意見を表明するものではありません。また、セカンドオピニオンは資金調達の目的となるプロジェクトを実施することによる成果等を証明するものではなく、成果等について責任を負うものではありません。セカンドオピニオンは、いかなる意味においても、現在・過去・将来の事実の表明ではなく、またそのように解されてはならないものであるとともに、投資判断や財務に関する助言を構成するものでも、特定の証券の取得、売却又は保有等を推奨するものでもありません。セカンドオピニオンは、特定の投資家のために投資の適切性について述べるものでもありません。R&I はセカンドオピニオンを行うに際し、各投資家において、取得、売却又は保有等の対象となる各証券について自ら調査し、これを評価していただくことを前提としております。投資判断は、各投資家の自己責任の下に行われなければなりません。

R&I がセカンドオピニオンを行うに際して用いた情報は、R&I がその裁量により信頼できると判断したものではあるものの、R&I は、これらの情報の正確性等について独自に検証しているわけではありません。R&I は、これらの情報の正確性、適時性、網羅性、完全性、商品性、及び特定目的への適合性その他一切の事項について、明示・黙示を問わず、何ら表明又は保証をするものではありません。

R&I は、R&I がセカンドオピニオンを行うに際して用いた情報、セカンドオピニオンの意見の誤り、脱漏、不適切性若しくは不十分性、又はこれらの情報やセカンドオピニオンの使用に起因又は関連して発生する全ての損害、損失又は費用（損害の性質如何を問わず、直接損害、間接損害、通常損害、特別損害、結果損害、補填損害、付随損害、逸失利益、非金銭的損害その他一切の損害を含むとともに、弁護士その他の専門家の費用を含むもの）について、債務不履行、不法行為又は不当利得その他請求原因の如何や R&I の帰責性を問わず、いかなる者に対しても何ら義務又は責任を負わないものとし、セカンドオピニオンに関する一切の権利・利益（特許権、著作権その他の知的財産権及びノウハウを含みます）は、R&I に帰属します。R&I の事前の書面による許諾無く、評価方法の全部又は一部を自己使用の目的を超えて使用（複製、改変、送信、頒布、譲渡、貸与、翻訳及び翻案等を含みます）し、又は使用する目的で保管することは禁止されています。

セカンドオピニオンは、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。

【専門性・第三者性】

R&I は 2016 年に R&I グリーンファイナンスアセスメント業務を開始して以来、多数の評価実績から得られた知見を蓄積しています。2017 年から ICMA（国際資本市場協会）に事務局を置くグリーンファイナンス原則/ソーシャルファイナンス原則にオブザーバーとして加入しています。2018 年から環境省のグリーンファイナンス等の発行促進体制整備支援事業の発行支援者（外部レビュー部門）に登録しています。

R&I の評価方法、評価実績等については R&I のウェブサイト（<https://www.r-i.co.jp/rating/esg/index.html>）に記載しています。

R&I と資金調達者との間に利益相反が生じると考えられる資本関係及び人的関係はありません。

サステナビリティボンド／サステナビリティボンド・プログラム 独立した外部レビューフォーム

セクション 1. 基本情報

発行体名：アルヒ株式会社

サステナビリティボンドの ISIN 又は 発行体のサステナビリティボンド発行に関するフレームワーク名（該当する場合）：サステナブルファイナンス・フレームワーク

独立した外部レビュー実施者名：格付投資情報センター

本フォーム記入完了日：2023年4月28日

レビュー発表日：2023年4月28日

セクション 2. レビュー概要

レビュー範囲

必要に応じて、レビューの範囲を要約するために以下の項目を利用又は採用する。

本レビューでは、以下の要素を評価し、グリーンボンド原則（以下、GBP）・ソーシャルボンド原則（以下、SBP）との整合性を確認した：

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 調達資金の用途 | <input checked="" type="checkbox"/> プロジェクトの評価と選定のプロセス |
| <input checked="" type="checkbox"/> 調達資金の管理 | <input checked="" type="checkbox"/> レポーティング |

独立した外部レビュー実施者の役割

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> セカンドオピニオン | <input type="checkbox"/> 認証 |
| <input type="checkbox"/> 検証 | <input type="checkbox"/> スコアリング/レーティング（格付け） |
| <input type="checkbox"/> その他（ご記入ください）： | |

注記：複数のレビューを実施又は異なる複数のレビュー実施者が存在する場合、それぞれ別々の用紙にご記入ください。

レビューのエグゼクティブサマリオよび／またはレビュー全文へのリンク (該当する場合)

<セカンドオピニオン>

格付投資情報センター (R&I) は、アルヒが 2023 年 4 月に改訂したサステナブルファイナンス・フレームワークが国際資本市場協会 (ICMA) の「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」、ローンマーケットアソシエーション (LMA)、アジア太平洋地域ローンマーケットアソシエーション (APLMA) 及びローン・シンジケーション&トレーディング・アソシエーション (LSTA) の「グリーンローン原則 2023」及び「ソーシャルローン原則 2023」、環境省の「グリーンボンドガイドライン (2022 年版)」及び「グリーンローンガイドライン (2022 年版)」並びに金融庁の「ソーシャルボンドガイドライン (2021 年版)」に適合していることを確認した。

詳細はレポート本文を参照。

セクション 3. レビュー詳細

レビュー実施者には可能な限り以下の情報を提供し、レビュー範囲を説明するためにコメントセクションを利用するよう推奨する。

1. 調達資金の使途

セクションに関する全般的なコメント (該当する場合) :

セカンドオピニオン「1. 調達資金の使途」の本文を参照。

GBP による調達資金の使途カテゴリ :

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> 再生可能エネルギー | <input checked="" type="checkbox"/> エネルギー効率 |
| <input type="checkbox"/> 汚染防止および管理 | <input type="checkbox"/> 生物自然資源および土地利用に係る環境持続型管理 |
| <input type="checkbox"/> 陸上および水生生物の多様性の保全 | <input type="checkbox"/> クリーン輸送 |
| <input type="checkbox"/> 持続可能な水資源および廃水管理 | <input type="checkbox"/> 気候変動への適応 |
| <input type="checkbox"/> 高環境効率商品、環境適応商品、環境に配慮した生産技術およびプロセス | <input type="checkbox"/> グリーンビルディング (環境配慮型ビル) |
| <input type="checkbox"/> 発行時には知られていなかったが現在 GBP カテゴリへの適合が予想されている、又は、GBP でまだ規定されていないその他の適格分野 | <input type="checkbox"/> その他 (ご記入ください) : |

GBP の事業区分に当てはまらない場合で、環境に関する分類がある場合は、ご記入ください :

SBP による調達資金の使途カテゴリ：

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> 手ごろな価格の基本的インフラ設備 | <input checked="" type="checkbox"/> 必要不可欠なサービスへのアクセス |
| <input checked="" type="checkbox"/> 手ごろな価格の住宅 | <input type="checkbox"/> 中小企業向け資金供給及びマイクロファイナンスによる潜在的効果を通じた雇用創出 |
| <input type="checkbox"/> 食糧の安全保障 | <input checked="" type="checkbox"/> 社会経済的向上とエンパワーメント |
| <input type="checkbox"/> 発行時には知られていなかったが現在 SBP カテゴリへの適合が予想されている、又は、SBP でまだ規定されていないその他の適格分野 | <input checked="" type="checkbox"/> その他（ご記入ください）：
雇用創出 |

SBP の事業区分に当てはまらない場合で、社会に関する分類がある場合は、ご記入ください:

対象とする人々：

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> 貧困ライン以下で暮らしている人々 | <input type="checkbox"/> 排除され、あるいは社会から取り残されている人々、あるいはコミュニティ |
| <input type="checkbox"/> 障がいのある人々 | <input type="checkbox"/> 移民や難民 |
| <input type="checkbox"/> 十分な教育を受けていない人々 | <input type="checkbox"/> 十分な行政サービスを受けられない人々 |
| <input type="checkbox"/> 失業者 | <input type="checkbox"/> 女性および／または性的少数派の人々 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 高齢者および脆弱な立場にある若者 | <input type="checkbox"/> 自然災害の罹災者を含む弱者グループ |
| <input checked="" type="checkbox"/> その他（ご記入ください）：
介護者、子育て世帯、地方移住者、地理的・社会経済的に困難な状況に置かれている地方の企業・住民 | |

2. プロジェクトの評価と選定のプロセス

セクションに関する全般的なコメント（該当する場合）：

セカンドオピニオン「2. プロジェクトの評価と選定のプロセス」の本文を参照。

評価と選定

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 十分な発行体の環境・社会面での目標がある | <input checked="" type="checkbox"/> 文書化されたプロセスにより、定義された事業区分にプロジェクトが適合すると判断される |
| <input checked="" type="checkbox"/> サステナビリティボンドの適格プロジェクトを定義した透明性の高いクライテリアがある | <input checked="" type="checkbox"/> 文書化されたプロセスにより、プロジェクトに関連する潜在的な ESG リスクは特定・管理される |
| <input checked="" type="checkbox"/> プロジェクトの評価と選定のためのクライテリアの概要が、公表される | <input type="checkbox"/> その他（ご記入ください）： |

責任およびアカウンタビリティに関する情報

- 外部機関の助言または検証を受けた評価／選定基準である
- 組織内で定められた評価基準である
- その他（ご記入ください）：

3. 調達資金の管理

セクションに関する全般的なコメント（該当する場合）：

セカンドオピニオン「3. 調達資金の管理」の本文を参照。

調達資金の追跡管理：

- サステナビリティボンドの調達資金は、発行体により適切な方法で分別又は追跡管理される
- 未充当資金について、想定される一時的な運用方法の種類が開示される
- その他（明記ください）：

追加的な開示：

- 将来の投資にのみ充当
- 既存および将来の投資に充当
- 個別単位の支出に充当
- ポートフォリオ単位の支出に充当
- 未充当資金のポートフォリオを開示する
- その他（ご記入ください）：

4. レポーティング

セクションに関する全般的なコメント（該当する場合）：

セカンドオピニオン「4. レポーティング」の本文を参照。

調達資金の使途に関するレポーティング：

- | | |
|-----------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> プロジェクト単位 | <input checked="" type="checkbox"/> プロジェクトポートフォリオ単位 |
| <input type="checkbox"/> 個別債券単位 | <input type="checkbox"/> その他（明記ください）： |

レポーティングされる情報：

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 充当した資金の額 | <input type="checkbox"/> 投資総額に占めるサステナビリティボンドによる調達額の割合 |
|--|---|

その他（明記ください）：

- ・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
- ・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

頻度：

- | | |
|--|--------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 年次 | <input type="checkbox"/> 半年に一度 |
|--|--------------------------------|

その他（明記ください）：

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年1回（初回は資金調達から1年以内）。

環境・社会改善効果に関するレポーティング：

- | | |
|-----------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> プロジェクト単位 | <input checked="" type="checkbox"/> プロジェクトポートフォリオ単位 |
| <input type="checkbox"/> 個別債券単位 | <input type="checkbox"/> その他（明記ください）： |

頻度：

- | | |
|--|--------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 年次 | <input type="checkbox"/> 半年に一度 |
|--|--------------------------------|

その他（明記ください）：

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年1回

レポートされる情報（計画又は実績）：

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 温室効果ガス排出量／削減量 | <input type="checkbox"/> エネルギー削減量 |
| <input type="checkbox"/> 水使用量の減少 | <input type="checkbox"/> 受益者の数： |
| <input type="checkbox"/> 対象とする人々 | <input checked="" type="checkbox"/> その他 ESG 指標（明記ください）： |

Green

「省エネルギ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

- ・各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
- ・CO₂排出削減量（推定値、t-CO₂）

Social

「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：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

【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：各適用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：【フラット35】地域連携型、【フラット35】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

開示方法

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> 財務報告書に掲載 | <input type="checkbox"/> サステナビリティ報告書に掲載 |
| <input type="checkbox"/> 臨時に発行される文書に掲載 | <input type="checkbox"/> その他（明記ください）：
ウェブサイト |
| <input type="checkbox"/> レポートは外部レビュー済（該当する場合は、レポートのどの部分が外部レビューの対象であるか明記してください）： | |

該当する場合は、「有益なリンク」のセクションに、報告書の名称、発行日を明記してください。

有益なリンク（例えば、レビュー実施者の評価方法や実績、発行体の文書等。）

セカンドオピニオン 評価の考え方

<https://www.r-i.co.jp/rating/products/esg/index.html>

該当する場合は、利用可能なその他外部レビューをご記入ください
実施されるレビューの種類：

セカンドオピニオン

認証

検証

スコアリング/レーティング（格付け）

その他（ご記入ください）：

レビュー実施者：

発表日：

GBP で定義された独立した外部レビュー機関の役割について

- (i) セカンドオピニオン：発行体の支配下でない環境・社会面の専門性を有する機関がセカンドオピニオンを提供する。オピニオンの提供者は発行体のサステナビリティボンド・フレームワーク構築のためのアドバイザーから独立しているべきである。そうでなければ情報隔壁を設けるなど、セカンドオピニオンの独立性を確保するための措置をとることになる。オピニオンは通常はGBP・SBPへの適合性評価を基本とする。特に持続可能性に関する包括的な目標、戦略、方針、プロセスの評価と、調達資金を充当するプロジェクトの種類に応じた環境・社会面の特徴に対する評価を含むことができる。
- (ii) 検証：発行体は、事業プロセスやサステナビリティ基準などに関連づけて設定する基準に対して独立した検証を受けることができる。検証は、内部基準や外部基準あるいは発行体が作成した要求との適合性に焦点を当てるものになる。また原資産の環境・社会面での持続可能性に係る特徴についての評価を検証と称し、外部クライテリアを参照することがある。さらにサステナビリティボンドで調達される資金の内部追跡管理方法とその資金の充当状況、環境面での影響、GBP・SBPのレポートングとの適合性に関する保証や証明も検証と呼ぶことがある。
- (iii) 認証：発行体は、サステナビリティボンドやそれに関連するサステナビリティボンド・フレームワーク、または調達資金の用途について、一般に認知されているサステナビリティ基準やサステナビリティラベルへの適合性に係る認証を受けることができる。サステナビリティ基準やサステナビリティラベルは具体的なクライテリアを定義したもので、通常は認証クライテリアとの適合性を、検証などの手法を用いて、資格認定された第三者機関が確認する。
- (iv) スコアリング/レーティング（格付け）：発行体は、サステナビリティボンド、それに関連するサステナビリティボンド・フレームワーク、調達資金の用途などの特徴について、専門的な調査機関や格付機関の資格を有する第三者機関から、それぞれの機関が確立した評価手法に基づく査定や評価を受けることができる。評価結果には、環境・社会面のパフォーマンスデータ、GBP・SBPに関連するプロセス、2°C目標のようなベンチマークなどに焦点を当てたものが含まれることがある。このようなスコアリングや格付は、信用格付（たとえその中に重要なサステナビリティ面のリスクが反映されているとしても）とはまったく異なったものである。