



グリーン RMBS フレームワーク策定及び グリーン RMBS の初回発行のお知らせ

日本住宅ローン株式会社(本社：東京都渋谷区、代表執行役社長：安藤 直広、以下「日本住宅ローン」)は、長期優良住宅に対する住宅ローンを裏付けとするグリーン RMBS (Residential Mortgage-Backed Securities) を、今般策定したグリーン RMBS フレームワークに基づき継続的に発行することを開始し、その初回の発行を 8 月 25 日に実施しますので、お知らせいたします。

◆ 発行の背景・目的

日本住宅ローンは、株主であるハウスメーカー4社（積水ハウス株式会社、大和ハウス工業株式会社、住友林業株式会社、積水化学工業株式会社）の販売する住宅の購入資金について、【フラット 35】を中心とした住宅ローンの融資を行うことで、お客様の住宅取得をサポートしております。

今般発行するグリーン RMBS は、ハウスメーカー各社において高い供給実績のある長期優良住宅を融資対象とする住宅ローンのみを裏付けとしております。長期優良住宅は、断熱性・省エネルギー性等に優れた住宅が認定され、日本住宅ローンはこれまで【フラット 35】S の制度を通じて、既に多くの長期優良住宅を対象に住宅ローンの融資を行っております。

日本住宅ローンは、環境性能に優れた住宅取得を更に推進するための資金調達手段として、グリーン RMBS の発行を開始いたします。また、グリーン RMBS の発行を通じて、脱炭素社会の実現により一層貢献して参ります。

◆ グリーンフレームワーク概要

- 適格クライテリア： 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）
- レポート方法： 半期毎（4 月・10 月）に発行実績を当社ホームページで公開
- 外部評価機関： 株式会社格付投資情報センター

【日本住宅ローン株式会社 概要】

資本金：10 億円

本社所在地：東京都渋谷区代々木二丁目 1 番 1 号 新宿マインズタワー

設立：2003 年 5 月 14 日

従業員数：193 名

出資会社：積水ハウス株式会社、大和ハウス工業株式会社、住友林業株式会社、積水化学工業株式会社、三菱 H C キャピタル株式会社

事業内容：独立行政法人住宅金融支援機構の業務受託、住宅ローンなどの貸し付け、管理回収業務

< 本件に関する報道関係からのお問い合わせ先 >

日本住宅ローン株式会社 広報宣伝部：北村 Tel:03-6701-7689

日本住宅ローン株式会社
グリーン RMBS・フレームワーク

1. オリジネーター概要及び環境への取り組み方針

1.1 オリジネーター概要

日本住宅ローン株式会社(以下、「当社」)は、国の施策である良質な住宅の安定的供給を目的とする独立行政法人住宅金融支援機構(以下、機構)の証券化支援事業の担い手として、積水ハウス(株)と大和ハウス工業(株)及び、日立キャピタル(株)(2021 年 4 月 1 日付けで三菱HCキャピタル(株)に商号を変更しています)の出資により 2003 年 5 月に設立され、さらに 2004 年 4 月に、住友林業(株)及び積水化学工業(株)が資本参加しました。

証券化支援事業とは、公的機関の信用力を活用して「証券化」を行うことで、長期・固定金利の住宅ローン(最長返済期間が原則 35 年の【フラット 35】)の提供を民間金融機関を通じて実現するもので、当社はこの【フラット 35】の顧客への提供を主な事業としております。

当社が営む証券化支援事業のスキームは、買取型と保証型があり、買取型は、顧客へ【フラット 35】を提供すると同時に、機構へ当該ローン債権を譲渡し、保証型は、当該ローン債権に対し、機構の住宅融資保険(保証型用)を付保して、債権を証券化するため、信用リスク、金利リスク等を極力取らないビジネスモデルが可能となり、当社はこれを会社の経営方針としております。

1.2 経営方針/環境への取組み方針

当社は、高品質な住宅に対し、「良質で安心な住宅ローンを安定的に供給」し、お客様の豊かな住生活実現の「夢の懸け橋」となることを基本方針としております。「当社の事業は社会貢献である」と位置づけ、お客様のご意見・ご要望を広く取り入れながら、お客様の満足度を最優先とするきめ細かい金融サービスのご提供に努めております。住宅ローンは長期に亘るため、当社も持続的な発展を目指し、そのために、リスク管理能力を高めるとともに、新築向けの住宅ローンだけではなく、リフォームローンや、リバースモーゲージといった分野でも、常に「革新的なビジネスモデルの担い手」であるために挑戦を続けてまいります。

当社は、こうしたローン商品の供給により、提携ハウスメーカーの環境配慮に優れた住宅の取得や改修を支援することを通じて、二酸化炭素の排出量削減を中心とした環境問題に貢献することを環境への取組みの基本的な方針としております。

1.3 グリーン RMBS・フレームワーク策定の目的及び背景

当社の株主であるハウスメーカー4 社は、各社においてサステナビリティへの取組みに注力しております。特に、政府の推進する長期優良住宅や ZEH(ゼロエネルギー住宅)の供給においては、業界を牽引する高い実績を誇ります。当社においては、これらの住宅の取得を金融面でサポートすべく、住宅金融支援機構の制度である【フラット 35】S の取扱いを推進しております。【フラット 35】S は、省エネルギー性や耐久性・可変性などに優れた住宅を取得する場合に一定期間の金利引き下げを行う制度で、当社の取り扱う【フラット 35】のほぼ全件が、本制度の対象となります。

今般、更なる環境への取組み強化を実現すべく、国際資本市場協会(ICMA)の定める「グリーンボンド原則(GBP)2021年版」及び環境省の定める「グリーンボンドガイドライン 2020年版」に基づくグリーンRMBS・フレームワーク(以下、「本フレームワーク」)を策定し、本フレームワークに基づき、グリーンRMBSを発行します。」

2. 調達資金の用途

2.1 環境改善効果

本グリーン RMBS は、当社が機構の「証券化支援事業(保証型)」に基づき、融資実行した【フラット35】の基準を満たす住宅ローン債権のうち、本フレームワークに定める適格要件を満たすもののみを裏付けにした受益権を反復継続して個別に発行するプログラムです。

本グリーン RMBS の裏付けとなる住宅ローンにおいて、その資金用途の対象は長期優良住宅の基準を満たす住宅の取得に係る住宅ローン(及びその借換ローン)の融資資金に限定します。これらの住宅ローンはいずれも、省エネルギー性または耐久性等に関する一定の性能を備えた住宅を融資対象とした住宅ローンであり、本貸付による住宅取得を通じて高い環境改善効果が見込まれます。

●長期優良住宅の認定基準

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です。長期優良住宅の認定基準における省エネルギー性及び耐久性等に関する基準は以下の通りです。

出典:一般社団法人 住宅性能評価・表示協会

「長期優良住宅に係る認定基準 技術解説(令和2年3月27日版発)」抜粋

性能項目 (抜粋)	新築基準	増改築基準
省エネルギー性※	・断熱等性能等級4(新築住宅)	・断熱等性能等級4(既存住宅) 又は ・断熱等性能等級3(既存住宅)、一次エネルギー消費量等級4(既存住宅)
劣化対策	・劣化対策等級3(新築住宅)	・劣化対策等級3(既存住宅)
耐震性	以下のいずれか ・耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)等級2(新築住宅) ・耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)等級1	以下のいずれか ・耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)等級1 既存住宅) ・品確法に定める免震建築物であること

	(新築住宅)の基準に適合し、かつ安全限界時の層間変形を 1/100 (木造の場合 1/40) 以下とすること ・品確法に定める免震建築物であること	
維持管理・更新の容易性	原則として、以下の基準(新築住宅)に適合すること ・維持管理対策等級(専用配管)の等級3 ・維持管理対策等級(共用配管)の等級3 ・更新対策(共用排水管)の等級3	原則として、以下の基準(既存住宅)に適合すること。 ・維持管理対策等級(専用配管)の等級3 ・維持管理対策等級(共用配管)の等級3 ・更新対策(共用排水管)の等級3

※2015 年 3 月以前の場合、省エネルギー対策等級 4 に適合すること(平成 11 年省エネ基準)

※2022 年 10 月以降の場合、断熱等性能等級 5 かつ一次エネルギー消費量等級 6 であること。

2.2 環境へのネガティブな効果

本フレームワークでグリーン RMBS の裏付けとなる住宅ローンでは、住宅建設時に、建設工事に伴う騒音・振動や廃棄物の発生が想定されます。但し、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则认为しております。また、当該住宅ローン債権とその他の一般的な住宅ローン債権の間に、環境へのネガティブな効果の差はないものと考えております。

3. プロジェクトの評価及び選定プロセス

3.1 選定の基準

本プロジェクトの選定においては、グリーン RMBS の組成について、プロジェクトチームを中心に関係部署により企画され、最終的には取締役会による承認を経た上で決定されています。

また、グリーンRMBS発行に係る個別の選定においては、対象の住宅ローンに該当する債権を適格クライテリアに基づき決定します。適格クライテリアは、2.1 で述べた通りです。

3.2 プロセス

個別の住宅が長期優良住宅の基準を満たしていることは、審査部において「長期優良住宅の認定通知書」または「機構が別に定める【フラット 35】S 金利プラン A の耐久性・可変性に係る証明書(適合証明書)」を基に確認します。また、本グリーン RMBS の組成においては、経理部が適格クライテリアを満たす債権を抽出し、RMBS の裏付資産とします。

4. 調達資金の管理

4.1 充当計画

本グリーン RMBS の発行金額は、該当期間内に貸付を行った長期優良住宅の取得を資金使途とした住宅ローン債権プールの債権金額の合計であり、アレンジャー及び投資家と年次で発行計画を策定します。

4.2 追跡管理

本グリーン RMBS の全ての裏付資産は 2.1 の基準を満たしております。また、RMBS 発行後は、信託契約上のウォーターフォールに従い、適切に資金管理がなされており、当社のローン管理システムを通じて追跡が可能です。以上のことから本グリーン RMBS において特別な分別管理は不要とします。

4.3 未充当金の管理

本グリーン RMBS は、本フレームワークに基づき反復継続して組成されます。プログラムの継続期間中において、RMBS の組成の都度全ての資金が対象住宅ローン債権の取得資金に充てられるため、未充当金は発生いたしません。従って、未充当金の管理は不要とします。

5. レポーティング

5.1 充当状況

4.3 で述べた通り、本グリーン RMBS は対象住宅ローン債権の取得資金に全額充当されています。従って、未充当金は発生しないため充当状況に関する対外的なレポーティングは実施いたしません。なお、全ての調達資金が充当された後、大きな状況の変化があった場合には、適時開示します。

5.2 環境改善効果

以下について、年に 2 度当社ホームページで公開いたします。

- ① グリーン RMBS の発行金額合計
- ② グリーン RMBS の裏付資産とした住宅ローン債権の件数の合計

5.3 外部機関の評価

当社は、グリーン RMBS の発行にあたり、本フレームワークのレビューを、株式会社格付投資情報センターへ依頼し、セカンドオピニオンを取得します。このレビューの結果については、株式会社格付投資情報センターのウェブサイト上に公表されます。

以上