



# セカンドオピニオン

## 独立行政法人住宅金融支援機構

2026年3月25日

## グリーンローンフレームワーク

サステナブルファイナンス本部

担当アナリスト：森安 圭介

格付投資情報センター(R&I)は住宅金融支援機構(以下、機構)のグリーンローンフレームワーク(2026年3月策定)が、以下の原則に適合していることを確認した。

グリーンローン原則(2025、LMA 等)
グリーンローンガイドライン(2024、環境省)

### ■ 資金使途

事業区分	対象プロジェクト
エネルギー効率	【フラット35】のうち「一定の省エネルギー性能を満たす住宅」を対象とした住宅ローン債権の買取り

## 1. 資金調達者の概要

- 機構は、日本国政府が100%全額出資する独立行政法人であり、国の政策実施機関として住宅政策や経済対策に取り組んでいる。民間金融機関による全期間固定金利の住宅ローンの供給を支援する証券化支援事業を業務の柱とするほか、民間金融機関が住宅ローンを円滑に供給するための住宅融資保険等事業や、政策上重要で民間金融機関では対応が困難な分野への融資業務などを行う。

## 2. 調達資金の使途

調達資金の使途として示された対象プロジェクトは明確な環境改善効果をもたらす。調達資金の使途は適切である。

### (1) 対象プロジェクト

- グリーンローンで調達した資金は、【フラット35】のうち「一定の省エネルギー性能を満たす住宅」を対象とした住宅ローン債権の買取りに充当する予定。なお、対象プロジェクトにはリファイナンスも含まれるが、下記基準を満たす買取債権の金利プラン別の残高を開示することで透明性を確保する。

金利プラン※1※2※3	「一定の省エネルギー性能を満たす住宅」の水準
【フラット35】S ZEH	ZEH
【フラット35】S Aプラン (省エネルギー性)	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
【フラット35】S Aプラン (耐久性・可変性)	長期優良住宅

※1 【フラット35】S(金利 A プラン)におけるグリーンローンの対象は、新築住宅に限ります。

※2 【フラット35】S(金利 A プラン)省エネルギー性には、認定低炭素住宅及び性能向上計画認定住宅を含みます。

※3 【グリーンリフォームローン】Sに該当するリフォームローンの融資金についても、グリーンローンの対象に含まれます。

### (2) 環境改善効果

- グリーンローンの対象債権の融資対象である住宅は、すべて機構が協定を結んでいる検査機関(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)等が実施する物件検査を受け、当該基準に適合していることが確認されている。
- 機構は、気候変動対策に関する情報開示の中で、ZEH 基準の水準の技術水準を満たす住宅の割合が増加していった際の CO2 排出量及び削減効果を試算・開示している。適格クライテリアで定めた水準を満たす対象債権の住宅は一定以上の省エネ性能が担保されていると考えられる。



[出所:住宅金融支援機構ウェブサイト]

<SDGs への貢献>

- 対象プロジェクトは、SDGs の「7.エネルギーをみんなに そしてクリーンに」、「11. 住み続けられる街づくりを」の達成に資する取り組みであると位置付けられる。

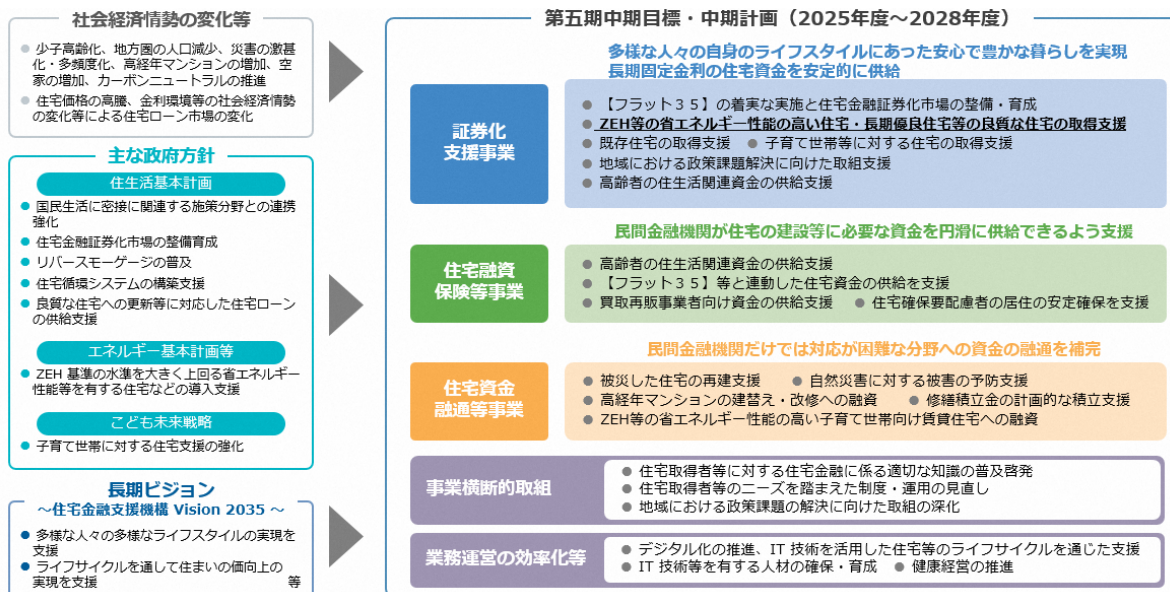


### 3. プロジェクトの評価及び選定のプロセス

環境面での目標、規準、プロジェクトの評価・選定のプロセス、環境・社会リスクの特定・緩和・管理に関するプロセスが示されている。プロセスは、環境・社会に配慮したプロジェクトを選定するように定められている。評価・選定のプロセスは適切である。

#### (1) 環境面での目標

- 世界的に気候変動対策の取組が加速しており、日本政府は、2050 年までに温室効果ガスの排出を実質ゼロにする「2050 年カーボンニュートラル」を宣言し、脱炭素社会の実現を目指すことを公表した。また、住生活基本計画における住生活の安定の確保および向上の促進のための目標の 1 つとして「脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成」が掲げられています。このため、機構は、気候変動対策が重要な課題であると認識し、引き続き多様な金融サービスの提供等を通じて同対策を進めていく。
- 機構は、第五期中期目標・中期計画(2025～2028 年度)の中で、「中期目標期間の最終年度において、新築住宅に係るフラット35の申請件数に占めるZEH基準の水準の技術基準を満たす住宅に係るものの割合を、国土交通省のホームページに掲載される「新築建築物の環境性能に関するデータ」における令和8年度の住宅のZEH基準の水準の省エネルギー性能への適合率を 19 ポイント以上上回るもの(上限 100%)とする。」としている。



[出所: グリーンローンフレームワーク]

## (2) 規準

- 独立行政法人住宅金融支援機構法および同施行令では、機構による省エネルギー措置が講じられた住宅の普及促進を行うことが規定されている。グリーンローンの対象となる住宅は、下図のとおり、法令等に根拠を持つ省エネルギー性能に関する基準を満たしている。

【フラット35】の基準	根拠法等
断熱等性能等級	住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成 11 年法律第 81 号)
一次エネルギー消費量等級	住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成 11 年法律第 81 号)
認定低炭素住宅	都市の低炭素化の促進に関する法律(平成 24 年法律第 84 号)
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等に関する法律(平成 27 年法律第 53 号)
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)

## (3) 評価・選定の判断を行う際のプロセス

- グリーンローンの調達は、理事長を含む役員全員が出席する役員会において審議され、機構の内部手続きを経て決定されている。

## (4) 環境・社会リスクの特定・緩和・管理に関するプロセス

- 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が、対象となる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ものと考えられる。

## 4. 調達資金の管理

調達資金をグリーンプロジェクトに充当するための追跡管理の方法、未充当資金の運用方法が示されている。調達資金の管理は適切である。

- グリーンローンにより調達した資金は、証券化支援勘定の「債権譲受業務経理」内において明示的に記録され、グリーンローン対象債権の買取代金に速やかに全額充当される。
- 機構は、グリーンローン残高が対象債権残高の範囲内であることを年次で確認する。当該残高が対象債権残高を上回った場合、上回った資金はそれ以降に買い取る対象債権に充当する等の措置を講じる予定。未充当金は基本的に発生しないが、仮に未充当金が発生した場合には、充当までの間、適切に資金管理する。
- なお、独立行政法人通則法に基づき、毎事業年度、貸借対照表、損益計算書、利益の処分又は損失の処理に関する書類その他主務省令で定める書類およびこれらの附属明細書を作成し、当該事業年度の終了後 3 カ月以内に主務大臣に提出し承認を受けなければならない。財務諸表等は監事による監査のほか、会計監査人の監査対象となるなどの厳格な統制を受けている。

## 5. レポーティング

開示(報告)のタイミング、方法、開示(報告)事項が示されている。環境改善効果に係る指標は環境面での目標に整合している。レポーティングは適切である。

### (1) 開示の概要

- 調達したグリーンローンの資金充当状況レポーティング及び環境改善効果に係るインパクト・レポーティングを、商品内容説明書(発行者情報)等にて年次で開示する。資金充当状況に大きな状況の変化があった場合には、適時に開示する。

	開示事項	開示タイミング	開示方法
資金充当状況	・対象債権残高 ・グリーンローン残高	年に1回	機構ウェブサイト上の商品内容説明書(発行者情報等)
環境改善効果	現在の平均的な省エネルギー性能水準の住宅と比較した【フラット35】S各プラン適合住宅におけるCO2排出量の減少分(推計)		

- 資金充当状況レポーティングについては、グリーンローン残高が対象債権残高の範囲内であることを年次で確認する。環境改善効果に係るインパクト・レポーティングについては、現在の平均的な省エネルギー性能水準の住宅と比較した、年度あたりのCO2排出量の削減効果を推計し開示する。

### (2) 環境改善効果に係る指標

- 新築戸建住宅及び新築マンションにおける現在の平均的な省エネルギー性能水準の住宅と比較した【フラット35】S各プラン適合住宅におけるCO2排出量の減少分(推計)を試算して、環境改善効果としてレポーティングする。環境改善効果に係る指標は環境面での目標に整合する。

以上

## 【留意事項】

本資料に関する一切の権利・利益（著作権その他の知的財産権及びノウハウを含みます）は、特段の記載がない限り、R&Iに帰属します。R&Iの事前の書面による承諾無く、本資料の全部又は一部を使用（複製、改変、送信、頒布、譲渡、貸与、翻訳及び翻案等を含みます）することは認められません。

R&Iは、本資料及び本資料の作成に際して利用した情報について、その正確性、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。

また、本資料に記載された情報の誤り、脱漏、不適切性若しくは不十分性、又はこれらの情報の使用に関連して発生する全ての損害、損失又は費用について、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いません。

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、企業等が環境保全及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又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、セカンドオピニオン及び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ます。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承諾無く、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。

R&IのR&Iグリーンボンドアセスメントは、グリーンボンドで調達された資金が、環境問題の解決に資する事業に投資される程度に対するR&Iの意見です。R&Iグリーンボンドアセスメントでは、グリーンボンドフレームワークに関してのセカンドオピニオンを付随的に提供する場合があります。対象事業の環境効果等を証明するものではなく、環境効果等について責任を負うものではありません。R&Iグリーンボンドアセスメントは、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。

R&Iグリーンボンドアセスメントは、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。R&Iグリーンボンドアセスメントは、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R&Iグリーンボンドアセスメントを行うに際し、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R&Iグリーンボンドアセスメント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、資料・情報の不足や、その他の状況により、R&Iの判断でR&Iグリーンボンドアセスメントを保留したり、取り下げたりすることがあります。

R&Iは、R&IがR&Iグリーンボンドアセスメントを行うに際して用いた情報、R&IのR&Iグリーンボンドアセスメントその他の意見の誤り、脱漏、不適切性若しくは不十分性、又はこれらの情報やR&Iグリーンボンドアセスメントの使用、あるいはR&Iグリーンボンドアセスメントの変更・保留・取り下げ等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ます。

R&Iグリーンボンドアセスメントは、原則として申込者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グリーンボンド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ボンド原則／ソーシャルボンド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ボンド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。また、2022年から経済産業省の温暖化対策促進事業におけるトランジション・ファイナンスの指定外部評価機関に採択されています。

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>）に開示しています。

R&Iは2022年12月、金融庁が公表した「ESG評価・データ提供機関に係る行動規範」（以下、「行動規範」という。）の趣旨に賛同し、これを受け入れる旨を表明しました。行動規範の6つの原則とその実践のための指針へのR&Iの対応状況についてはR&Iのウェブサイト（<https://www.r-i.co.jp/rating/products/esg/index.html>）に開示しています（以下、「対応状況の開示」という。）。

R&Iと資金提供者及び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。

なお、R&IはESGファイナンスによる資金提供あるいは資金調達を行う金融機関との間で、金融機関の顧客にR&IのESGファイナンス評価を紹介する契約を締結することがありますが、R&Iは、独立性を確保する措置を講じています。詳細は対応状況の開示をご覧ください。