



株式会社And Doホールディングス様に対する 『114 ポジティブ・インパクト・ファイナンス』の実施について

百十四銀行（頭取 森 匡史）は、2024年9月30日（月）、新宿支店取引先 株式会社And Doホールディングス（東京都千代田区丸の内 代表取締役社長 CEO 安藤 正弘）に対し、『114 ポジティブ・インパクト・ファイナンス』を実施しましたので下記のとおりお知らせします。

ポジティブ・インパクト・ファイナンスは、お客さまの企業活動が経済・社会・環境にもたらすインパクトを包括的に評価し、ポジティブインパクトの拡大とネガティブインパクトの緩和に向けた取組みを支援する融資のことです。お客さまと当行が協議の上、マテリアリティ（重要課題）を解決するための取組方針を定め、その達成度合いを測定する KPI（重要目標達成指標）を設定し、当行がモニタリングを行うことで、お客さまのサステナブル経営を後押しします。

当行は、今後も地域金融機関として、お客さまのSDGsやESGへの取組みを支援してまいります。

記

1. 企業の概要

会社名	株式会社And Doホールディングス
所在地	東京都千代田区丸の内1丁目8番1号丸の内トラストタワーN館17F
業種	フランチャイズ事業、ハウス・リースバック事業、金融事業、不動産売買事業、不動産流通事業、リフォーム事業

【サステナブルな取組み】

当社はサステナビリティへの取組みとして、SDGs、環境保全への取組、人材育成、ワークライフバランス、女性活躍推進、健康経営を掲げ推進しております。不動産流通の活性化を通じて、さまざまな社会課題（中古住宅市場の活性化、空き家の増加抑制、老後資金の確保等）を解決するためにも、サステナビリティ経営を加速させていきます。

これからも、持続可能な社会の実現を目指し、強固な企業基盤の形成と社会課題の解決に貢献してまいります。

※株式会社And Doホールディングスの「ポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書」については、別紙をご参照ください。

以上

株式会社And Doホールディングス

ポジティブインパクトファイナンス評価書



2024年9月30日

ファイナンス期間：2024年9月30日～2027年9月30日



いい出会い ふくらむ未来

百十四銀行

百十四銀行は、株式会社And Doホールディングス（以下、「And Doホールディングス」）に対してポジティブインパクトファイナンス（以下、「PIF」）を実施するにあたって、当社の事業活動が環境・社会・経済に及ぼすインパクト（ポジティブインパクト/ネガティブインパクト）を分析・評価した。

この分析・評価は、国連環境計画金融イニシアチブ（UNEP FI）が提唱した PIF 原則および PIF 実施ガイド（モデル・フレームワーク）、ESG 金融ハイレベル・パネルにおいてポジティブインパクトファイナンスタスクフォースがまとめた「インパクトファイナンスの基本的考え方」に則ったうえで、百十四銀行が開発した評価体系に基づいている。

目次

1. 企業概要と経営理念、サステナビリティ.....	4
(1) 株式会社And Doホールディングスの企業概要.....	4
(2) 株式会社And Doホールディングスの事業概要.....	5
(3) 経営理念.....	8
(4) サステナビリティ.....	9
2. インパクトの特定.....	17
(1) バリューチェーン分析.....	17
(2) インパクトレーダーによるマッピング.....	17
(3) 特定したインパクト.....	21
(4) インパクトニーズの確認、百十四銀行との方向性の確認.....	24
3. インパクトの評価.....	25
4. モニタリング.....	26
(1) And Doホールディングスにおけるインパクトの管理体制.....	26
(2) 百十四銀行によるモニタリング.....	26

1. 企業概要と経営理念、サステナビリティ

(1) 株式会社And Doホールディングスの企業概要

企業名	株式会社And Doホールディングス
設立	2009年1月5日
代表者名	代表取締役 安藤 正弘
資本金	34億57百万円
従業員	764名（2024年6月末現在・グループ合計）
売上高	675.7億円（2024年6月末現在・グループ連結）
事業内容	ハウス・リースバック事業 フランチャイズ事業 不動産売買事業 金融事業 不動産流通、リフォーム事業 建物管理事業

<沿革>

1991年 4月	ハウストゥグループ代表 安藤 正弘が京都府向日市で不動産仲介会社を創業
1998年 7月	株式会社安藤工務店を設立し、リフォーム事業を開始 「アップリフォーム」ブランドでの事業展開をスタート
2002年 12月	中古住宅再生販売事業を開始
2003年 9月	不動産売買事業を開始
2005年 12月	「ハウストゥ」ブランドでの事業展開をスタート
2006年 2月	フランチャイズ事業をスタート
2010年 10月	現・本店ビルへ移転（京都市中京区）、新築住宅事業を開始
2011年 10月	東京本部を開設（東京都千代田区）
2012年 2月	本社機能の一部を東京本部へ移転し、京都本店、東京本社体制をスタート
2013年 10月	ハウス・リースバック事業を開始
2015年 3月	東京証券取引所マザーズ市場（現：グロース市場）に株式上場
2016年 12月	東京証券取引所市場第一部（現：プライム市場）へ市場変更
2017年 10月	株式会社フィナンシャルドゥにてリバースモーゲージ保証事業を開始
2017年 12月	賃貸不動産仲介・管理事業を展開するブランド「RENT Do（レントドゥ）」を設立
2018年 1月	空室、空家の問題を解決するタイムシェアリング事業「タイムルーム（R）クラウド」を開始
2019年 2月	タイに合併会社H-DO（THAILAND） Limitedを設立
2022年 1月	株式会社ハウストゥを株式会社And Doホールディングスに商号変更
2022年 4月	東京証券取引所の市場区分の見直しにより東京証券取引所市場第一部から東京証券取引所プライム市場へ移行
2023年 3月	タイに「ハウストゥ」ブランドのフランチャイズ1号店
2024年 1月	フランチャイズ事業における累計加盟店舗数707店舗

(2) 株式会社And Doホールディングスの事業概要

And Doホールディングスは、2022年1月1日付で事業持株会社体制へ移行し、多くの不動産関連の事業に取り組んでいる。不動産の売り買いをするだけでなく、購入した不動産資産の運用や購入後のリフォームおよびリノベーションを一貫して対応できるため、迅速に良質な不動産を提供することが可能である。今後は、ビッグデータを活用したマーケティングと、テレビCMなどのプロモーションを活用するとともに、IT・WEBを融合させた不動産テック企業となるために、不動産情報のオープン化の推進と安心・便利なサービスを提供する「不動産コンビニ」構想の実現に取り組んでいる

・フランチャイズ事業

子会社のハウストゥ住宅販売が「ハウストゥ」ブランドでのフランチャイズ展開を行っている。ブランド、ネットワークを必要とする中小不動産事業者や新規に不動産業に参入する企業に対し、不動産業におけるノウハウ（Webなども活用した集客戦略、IT戦略、教育研修、モチベーションアップ戦略等）を提供する全国チェーンであり、加盟金収入、月会費収入、システム利用料、広告分担金など、安定的なストック収入が見込める。2024年6月末における加盟店数は707店舗（うち直営店36店舗）。コロナ禍の影響により2022年6月末には加盟店数が減少したが、開発余力の大きい首都圏および都市部の新規加盟店開発活動に注力し、積極的な広告宣伝投資によるブランド認知度の向上および集客を行ったことで、2024年6月期は104件の新規加盟契約を獲得し、加盟店数は増加に転じている。

ハウストゥ住宅販売におけるフランチャイズ事業の強みは、直営店で培った多様な集客ノウハウや研修システムを提供することで、不動産業者のみならず異業種からも新規参入しやすいようなシステムを構築していること（事業開始以降、異業種から新たに不動産業へ新規参入した加盟企業の割合が6割以上）、および不動産業向け基幹システム・ウェブサイト等を充実させることにより、直営店とフランチャイズ加盟店との密接な情報交流をネットワークとして形成していることが挙げられる。これらにより、不動産情報のオープン化を進めるとともに新規に参入する中小企業・小規模事業者の不動産業への参入障壁を低減している。

なお、ハウストゥ住宅販売が提供する不動産売買仲介ウェブシステム「DONETWORK」および不動産賃貸仲介ウェブシステム「RENT Doシステム」は経済産業省が推進する「IT導入補助金」の補助金対象サービスに認定されていることから、一定条件を満たした対象事業者は導入費用の一部について上限150万円未満（補助率1/2以下）の補助を受けることが可能となっている。2024年6月末における加盟店の内訳は、不動産売買仲介のサテライト店が602店舗、買取専門店が87店舗、住宅情報メールが5店舗、賃貸不動産仲介のレントドゥが13店舗である。このうちレントドゥのブランドを開始した理由は、少子高齢化が進み、空き家率・空室率の増加が顕在化するなか、And Doホールディングスが蓄積したノウハウを活用し空き家・空き物件の問題点を分析することで、オーナーに経営課題の解決方法を提案することが目的である。また、「タイムルーム」という入居者のいない空室や空きスペースを利用し、1時間単位で貸し出すサービスも行っている。

And Doホールディングスでは、「ハウストゥ」ブランドの全国展開で得た不動産情報をオープンにするなど、お客さまにとって安心・便利な窓口の提供を目指しており、2025年6月末に加盟店数を777店舗、中期的に国内1,000店舗を目標としている。また、アジアにおいても2023年3月にタイ王国に「ハウストゥ」ブランドのフランチャイズ1号店をオープン。今後はその他のアジア各国にも順次展開する予定である。

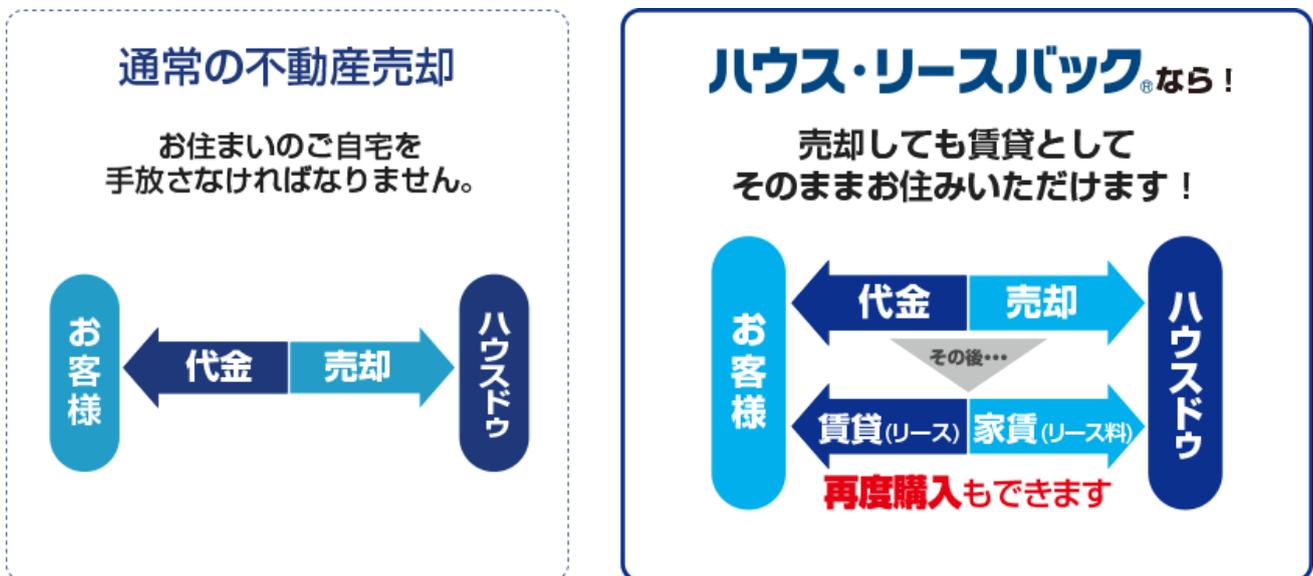
・ハウス・リースバック事業

And Doホールディングスがサービスを展開している。And Doホールディングスが住宅を買い取り、売主とリース（賃貸）契約を結ぶスキームで、資金の使途、年齢、収入、対象者、対象物件に制限がないうえ、売主は自宅を売却して資金を得た後も、愛着のある住居や地域に住み続けられるほか再度購入することも可能。また、売却後は固定資産税や都市計画税、大規模修繕等の管理費が不要である点も売主にとってのメリットとなっている。

2024年6月末におけるハウス・リースバック物件の保有件数は587件、保有総額（取得時価格ベース）は8,880百万円。2024

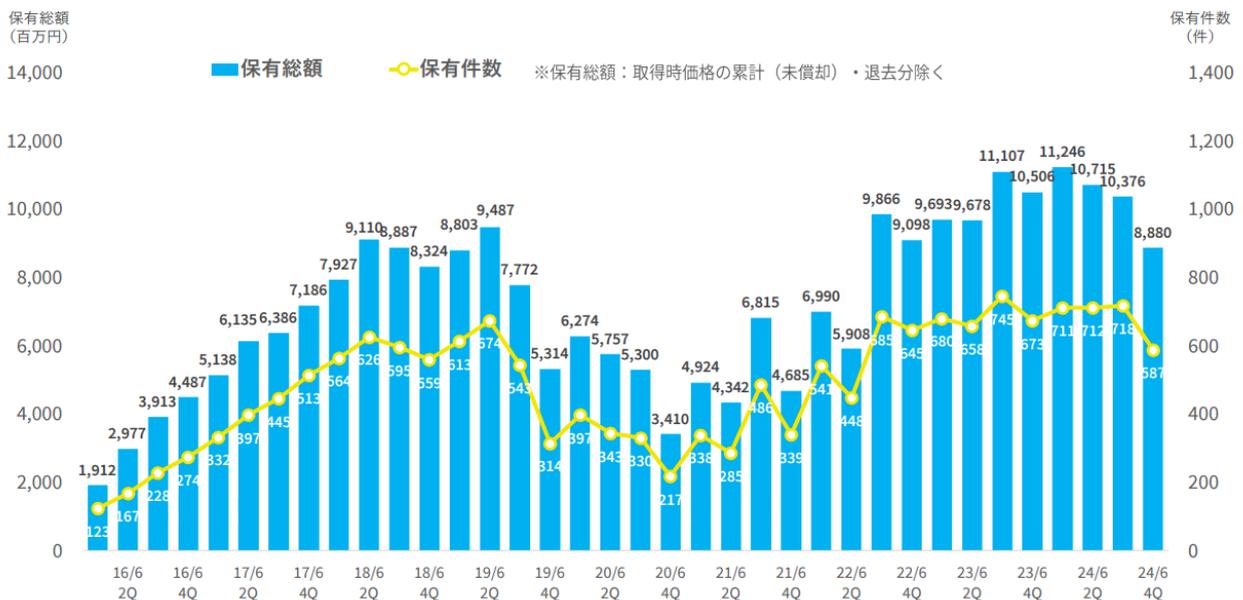
年6月期には新規に1,171物件を取得し、流動化による売却や賃借人による再売買も含めて1,226物件の売却を行っている。2013年10月のサービス開始来、累計契約件数は6,000件に達する。なお、ハウス・リースバック事業の収益源は、買い取り時の事務手数料、毎月の賃料および売却時のキャピタルゲインである。ハウス・リースバックの買い取り価格は、市場価格に対して70%～90%程度に設定している。また、And Doホールディングスでは充実した在庫を生かし、流動化を定期的的に実施しており、財務の健全化を図っている。

ハウス・リースバック事業におけるAnd Doホールディングスの強みは、全国約700店舗のネットワークを生かして、全国でスピーディーに査定・販売ができる点（現金化までの標準期間は40日）、また、ハウス・リースバックだけでなく不動産売買や売買仲介も行っており、お客さまのニーズに応じてさまざまなメニューを展開できる点にある。なお、ハウス・リースバックを行うに当たっては、お客さまの属性のほか、購入物件の市場性等についても厳格に審査を行っており、流通性の低いエリアは取り扱わない方針としている。ハウス・リースバックを利用するお客さまの多くは高齢者であることから、And Doホールディングスでは65歳以上の単身者向けのサービスとして定期訪問を行う「みまもりDo」や、毎日電話をかける「安心コールサービス」なども行っており、高齢者の方が安心して住み続けられるようなソフト面でのサービスも仕組み化している。



ハウス・リースバック事業 保有総額・保有件数

HOUSEDO



・金融事業

子会社のフィナンシャルドゥがリバースモーゲージの保証事業などを展開している。リバースモーゲージ保証は、ハウスドゥグループの売却力、査定能力を活用可能であるほか、債務者のデフォルト時の債権処理に当たって、不動産会社でない場合に必要となる中間マージンが、自社による直接販売の場合は不要となるため、他社との差別化が可能となり、提携金融機関数は52社と順調に拡大。2024年6期のリバースモーゲージ新規保証件数は545件、リバースモーゲージ保証残高は20,841百万円となっている。

リバースモーゲージは、毎月の支払いを金利のみとし元金の返済は死亡後とする高齢者専用のローンで、高齢化が進むなかで高齢者層の老後資金確保に貢献し、かつ不動産市場の流通を活性化にも繋がることから、社会的意義が高いと考えている。

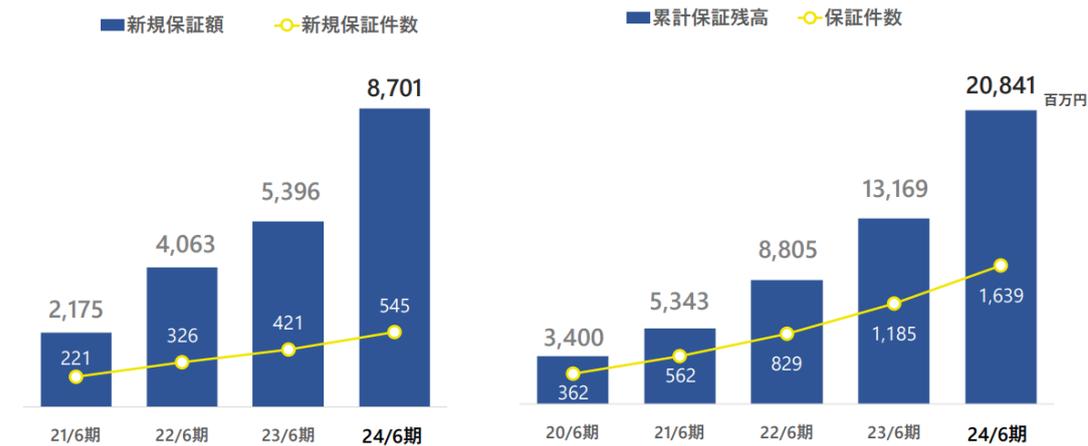
リバースモーゲージ保証の対象エリアは金融機関との提携により拡大している。フィナンシャルドゥのリバースモーゲージ保証の強みは、全国に広がる不動産ネットワークによって構築した査定力・販売力により適正な市場価格で物件を評価でき、不動産処分も行うことができる点（半年以上買い手が付かなかった物件について希望額で10日後に買い付けが可能になった事例、店舗間連携で遠方物件の売却が可能になった事例も存在する）にある。提携金融機関の増加（2025年6月末までに100社を目標とする）により、さらなる新規顧客の開拓を進めていく計画である。

金融事業（リバースモーゲージ保証）

HOUSEDO

■ 新規保証額・件数

■ 累計保証残高・件数



セグメント別主要指標【リバースモーゲージ保証 提携金融機関】

HOUSEDO

52 (2024年8月14日現在)
提携金融機関

※リリース日基準

東北・北陸エリア

大光銀行 福島銀行
富山信用金庫

関東エリア

朝日信用金庫 昭和信用金庫
足立成和信用金庫 澁野川信用金庫
神奈川銀行 多摩信用金庫
川口信用金庫 中南信用金庫
きらぼし銀行 東栄信用金庫
小松川信用金庫 東京シティ信用金庫
埼玉縣信用金庫 東京スター銀行
埼玉りそな銀行 東京東信用金庫
さがみ信用金庫 東京ベイ信用金庫
さわやか信用金庫 飯能信用金庫
芝信用金庫 楽天銀行

中国・四国エリア

愛媛銀行 四国銀行
笠岡信用組合 玉島信用金庫
呉信用金庫 中国銀行
高知銀行

近畿エリア

大阪商工信用金庫 滋賀中央信用金庫
大阪信用金庫 但馬銀行
関西みらい銀行 長浜信用金庫
京滋信用組合 南都銀行
湖東信用金庫 りそな銀行

東海エリア

遠州信用金庫 中日信用金庫 NEW
三十三銀行 浜松磐田信用金庫
静岡銀行 尾西信用金庫
静岡信用金庫 富士信用金庫
知多信用金庫 三島信用金庫

※五十音順、エリア区分は本店所在地

・不動産売買事業

主にハウズドゥ・ジャパンが中古住宅の買取再生販売、新築戸建住宅の建売、住宅用地の開発、一棟収益不動産等を取得し付加価値を付けて販売する事業を行っている。中古住宅を買い取り・リフォーム後に販売する中古住宅買取再販事業は、約25年にわたるリフォーム事業のノウハウを活用、販売は直営店を中心に地域の不動産業者を通じて、広く一次取得者層（新築・中古問わず、初めて物件を購入する世帯主）をターゲットとする。特に、ハウズドゥ・ジャパンの企画力、全国のネットワークを生かした仕入れ力および販売力を生かした中古買い取り再販事業は今後の注力分野と位置付けており、2023年6月期の売上高29億円を、2029年6月期には350億円への拡大を目指している。中古買取再販事業は、若年層でも比較的安価で綺麗な物件を購入することが可能になるというメリットのほか、新たに住宅を建築するのではなく既存のストックを活用してリフォームするという点で環境問題への取組みに繋がるとともに、空き家発生の抑制に貢献する。

・不動産流通事業

ハウズドゥ住宅販売の直営店で不動産の売買仲介を行っている。当事業における取引機会を通じて、リフォーム、住宅建築、保険、および住宅ローンのフィナンシャルプランニング等の関連事業をハウズドゥグループ内にてワンストップでお客さまに提供している。なお、2023年4月～2024年3月における加盟店を含めたハウズドゥチェーン全体の仲介件数は29,450件と三井不動産リアルティG、住友不動産販売、東急リバブルに次ぐ4番目である。（出典：公益社団法人不動産流通推進センター「2024 不動産業統計集（3月期改訂）」）

・リフォーム事業

子会社のハウズドゥ・ジャパンが原状回復のためのリフレッシュリフォームから、機能性やデザイン性など付加価値を付けたリフォーム、引き渡し後のメンテナンスやお客さまの困りごとに対応するDoサポートサービスまで幅広い客層や価格帯に対応したリフォームを提供している。

・建物管理事業（プロパティマネジメント）

建物管理事業は、プロパティマネジメント業務（賃貸管理業務）を顧客から請け負い透明性の高い建物管理を行う事業である。具体的には、「入居から解約までの賃貸管理業務」、「入居促進」、「長く居住してもらうための入居維持」、「滞納保証」、管理費不要の空室対策「タイムルーム」の提供などを行っている。

（3）経営理念

And Doホールディングスは、以下の企業理念、経営理念を掲げ、「不動産コンビニ」を目指している。

企業理念

お客様の豊かさ、社員の豊かさ、社会の豊かさを常に創造し、未永い繁栄と更なる幸福を追求します。

経営理念

お客様から必要とされ、お客様へ尽くします。

また、And Doホールディングスは、2022年3月31日付で、2023年6月期を初年度とする中期経営計画を発表した。フランチャイズ事業、ハウス・リースバック事業、金融事業（リバースモーゲージ保証）、不動産売買事業の成長強化4事業を事業戦略の核に据えたうえで、以下のような成長戦略を掲げている。

i) 成長強化4事業のさらなる拡大

成長強化4事業における主要指標の達成に向け、他事業からの人員シフトを含め、人材及び広告等に積極投資し、収益性の高い事業に経営資源を集中する。

フランチャイズ	売買仲介店舗1位の実績を基に首都圏を中心に開発を強化 2025年達成目標：全国店舗数865店舗（2022年2月末日現在691店舗）
ハウス・リースバック	人員及び広告費を投下し、加速度的に事業を拡大 2025年達成目標：仕入契約件数150件/月(2022年6月上旬平均75.8件)
金融（リバースモーゲージ）	新規金融機関開拓に注力し、提携先との新規顧客の開拓を推進 2025年達成目標：提携金融機関100行（2022年2月10日現在31行）
不動産売買の各事業	回転率を維持しつつ仕入強化により商品在庫の充実を図る 2025年達成目標：たな卸資産140億円（2022年6月第2四半期末時点100億円）

ii) 不動産×金融サービスの深化

金融事業において注力しているリバースモーゲージ保証事業のさらなる顧客ニーズ開拓に努めるとともに、将来発生し得る不動産処分時の収益獲得を見据え、各事業者間の連携を密にし、事業シナジーを強化することで不動産×金融サービスの進化及び深化を図る。

iii) 高収益体質化の促進

より生産性、収益性を高めるため、DX推進による業務効率化や、収益力の高い成長強化事業への投資の集中及び拡大と事業ポートフォリオの最適化を図り、高収益体質化の促進に努める。

(4) サステナビリティ

And Doホールディングスは環境・社会・ガバナンス（ESG）に関連する課題に対し、事業活動を通じて持続可能な社会の実現を目指し、サステナビリティを推進している。

① ガバナンス態勢

And Doホールディングスは、サステナビリティを巡るマテリアリティ（重要課題）の特定と解決、ならびに収益機会を特定し経営計画と連動させた取り組みの推進を目的とし、サステナビリティ委員会を設置している。本委員会の委員長は代表取締役社長CEOが務め、委員は取締役会が選出したメンバーにより構成されている。サステナビリティ委員会はグループ各社と連携し、本委員会で検討された課題を取締役に報告し、取締役会が本委員会を監督する体制となっている。

② リスク管理態勢

And Doホールディングスでは、サステナビリティ委員会事務局を中心に各事業の気候変動リスクおよびその対応状況を把握し、サステナビリティ委員会に報告する体制としている。

またこれらと並行し、当グループを取り巻くさまざまなリスクを管理するリスク管理委員会と連携し、リスクの適切な管理・運営を行うために策定された「リスク管理規程」に基づき、リスク管理を行っている。

③ 戦略

And Doホールディングスは、気候変動のリスクと機会について事業活動への影響を検討するために、下記シナリオを作成し、そのシナリオを前提にリスクと機会の特定を行っている。また今後、分析・検討を進め、財務への影響度合いや、適応策を組み込んだ事業戦略を構築する方針を示している

(シナリオ)

1.5℃シナリオ	気候変動に対し厳しい対策が取られ、2100年時点において、産業革命時期比の気温上昇が1.5℃程度に抑制されるシナリオ
4℃シナリオ	気候変動への厳格な対策が取られず、2100年時点において、産業革命時期比4℃程度気温が上昇するシナリオ

(リスク)

分類	影響項目	事業への影響
移行リスク	炭素税導入等によるコスト増加	カーボンプライシングによる資材コストの上昇や事業活動を維持する全般的コストの上昇。
	環境建築物規制導入による対応コスト増加による需要の低下	建築物への環境規制強化に対応した資材や設備選択による建築コスト上昇による需要の低下。環境対応への遅れによる顧客評価の低下。
	新技術・設備への切替コストの増加	保有物件の環境対応によるコスト増加や非対応物件の建物価値の低下。
物理リスク	自然災害の激甚化による建物損壊・事業停止リスク増	災害発生時の被害額／復旧コストの増加や、台風、洪水、集中豪雨などを原因とする現場作業の中断による工期の遅延・追加コストの発生。
	平均気温の上昇による操業コスト増加	平均気温の上昇により、夏季の建築現場の気温上昇対応などの操業対応費の増加、生産性の低下。

(機会)

機会	環境認証不動産の需要増加	環境認証に適合した建物への選好の高まりによる、新築・建替え需要の増加。
	環境対応技術革新による建設コストの低下	環境対応技術の進化が太陽光パネル・建材・設備の性能向上に波及し、環境対応コストの低廉化による保有物件の設備更新コスト管理・運用コストの減少。

<指標と目標>

And Doホールディングスは、「気候変動が社会や会社の持続的成長へ影響を及ぼすリスクと、事業機会の創出、競争力の向上の機会である」と認識している。その認識のもと、環境保全への対応により経営に及ぼす影響を評価・管理するため、温室効果ガス（CO₂）総排出量の算出する体制整備を進めている。またTCFDが定義するScope1の直接排出量とScope2のエネルギー起源の間接排出量の集計も開始し、同提言に沿った情報開示の拡充を進めている。

■ 2023年度温室効果ガス排出量

単位：tCO₂

※算出の範囲は連結グループ会社です。

※Scope1は業務に使用した自動車の走行距離から、すべてガソリン車を使用したという概算で使用量を算出しております。

※Scope2は使用量が算出できない賃貸物件に関しては、利用料金から経済産業省：資源エネルギー庁発表の2022年版「エネルギーの今を知る10の質問」電気料金単価（円/kWh）の数値を使用し概算として算出しております。

Scope1	112
Scope2	629

<And DoホールディングスにおけるSDGs取組状況>

環境 Environment

大気汚染の防止

- ・ペーパーレス推進（電子押印推進、物件資料の電子化）
- ・電気使用量、水道使用量、コピー用紙使用量の把握
- ・環境にやさしい機器導入（CO₂排出量削減）

省エネルギー推進

- ・オンライン商談の推進








社会 Social

公正な取引の遵守

- ・取引に関する法令遵守と、社内浸透

人事・福利厚生

- ・評価制度(目標設定シート)、表彰制度、ジョブローテーション制度
- ・多様なスキル、経験、ダイバーシティを鑑みた人員配置
- ・資産運用支援（企業型確定拠出年金制度）
- ・各種手当、社内慶弔見舞金支援制度、社員持株会、従業員割引サービス

従業員の健康安全

- ・健康経営宣言の実施
- ・残業時間短縮、有給休暇取得の推進
- ・安全衛生委員会開催
- ・健康診断、ノンストレスチェックの実施

人材育成

- ・社外研修（日創研など）、社内研修（e-ラーニングなど）
- ・新卒定期採用
- ・資格取得支援（一部）、資格手当
- ・多様なキャリアパスの推進（ジョブローテーション）

ダイバーシティ

- ・ワークライフバランス実施
- ・従業員満足度アンケート実施
- ・障がい者雇用とその支援
- ・働き方改革制度改正への対応: 両立支援(介護、看護)、長時間労働の是正（ノー残業デー）
- ・産休/育休の取得推進（男女とも）
- ・女性活躍推進計画策定、実施

顧客満足推進

- ・お客様満足推進（各事業部でのアンケート実施）
- ・クレーム対応体制の整備

情報セキュリティ

- ・情報漏洩対策の実施
- ・個人情報の保護

地域・社会貢献

- ・公益財団法人動物環境・福祉協会Evaへ支援
- ・福岡祭マナーアップキャンペーン2022へ参加
- ・地方創生応援税制（企業版ふるさと納税）を活用した寄附の実施



ガバナンス Governance

リスクマネジメント

- ・リスク管理委員会

コンプライアンス

- ・ハラスメント防止規程（相談窓口・内部通報制度）
- ・コンプライアンス推進（研修、ポスター掲示、コンプライアンスマニュアル、コンプライアンス推進担当）
- ・ハラスメント研修、ポスター掲示、e-learning

コーポレートガバナンス

- ・コーポレート・ガバナンス強化
- ・IR活動を通じた投資家との積極的な対話の実施
- ・IR資料のホームページ掲載、決算説明会動画（字幕表示）
- ・適時開示資料の英訳対応

サステナビリティ・マネジメント

- ・SDGs取り組み企業との情報交換、イベント参加
- ・ホームページでの発信



<ワークライフバランスの推進>

And Doホールディングスは、人々の暮らしの夢を叶える担い手として、まずは社員がそれぞれのライフステージにおいて豊かな人生を送り、仕事において最大限の能力を発揮できる環境の整備を促進している。仕事と育児や介護の両立支援だけでなく、それをサポートする周囲の社員双方にとって働きやすい職場環境や制度を導入している。また、年に1回の社員満足度アンケートを実施し、様々な意見をもとに安心して働きやすい職場環境を目指し取り組んでいる。

(グループ連結)	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
出産者数 (人)	10	14	13	17	20
男性育児休暇取得率	-	-	-	-	13.3%
女性育児休業取得率	100%	100%	100%	100%	100%
女性育児休業復帰率	100%	100%	100%	94.1%	95.5%
ワークライフバランス制度利用者数 (人)	28	27	34	41	41
内、役職付き利用者数 (人)	17	15	22	26	29
リモート制度利用者数 (看護・育児) (人)	-	-	-	46	95
新設：特別休暇取得者数 (ライフサポート、生理休暇等) (人)	-	-	-	-	113

両立支援制度

- ・ 時短勤務制度
就業規則に定める勤務シフトパターンより選択可能
- ・ 育児休業制度
原則子が満1歳に達するまで。
必要に応じて1歳6か月、最長2歳に達するまで延長可能
- ・ 看護休暇
子が1人の場合は年間5日、2人以上の場合は年間10日間取得可能
- ・ 介護休業制度
通算93日間の範囲で取得可能
- ・ 介護休暇
該当家族が1人の場合は年間5日、2人以上の場合は年間10日間取得可能
- ・ ライフサポート休暇
社員本人及び家族、パートナー等共に人生を歩んでいきたい人の病気で療養、通院等のため病
気や看護の際に取得可能
- ・ 生理休暇
就業が著しく困難な際に取得が可能
- ・ 災害休暇
社員本人及び家族、パートナー等共に人生を歩んでいきたい人が自然災害に遭った際等に取得可
能
- ・ ドナー休暇
ドナーとなり骨髄移植等に必要な検査、入院のために取得可能
- ・ 裁判員休暇
裁判員等選ばれた際に取得可能



<障がい者雇用・サポートの促進>

And Doホールディングスでは、一人ひとりの特性に合わせて業務に従事できる環境を整備し、実習段階からの受け入れ

を実施している。企業在籍型職場適応援助者(ジョブコーチ)を配備し、個々の障がいの状態や個性・経験・スキルを理解し社員の成長を促す取り組みを行っている。また、地域貢献・社会貢献活動として大阪府摂津市の農園にて障がい者の雇用機会を創出している。

さまざまな障がいがある方の職場定着と新たな能力開発やキャリア形成を行うとともに、障がいのある社員も障がいのない社員にとっても安心して働ける環境整備や試みを継続していく方針である。



<人材育成>

And Doホールディングスでは、「お客様の豊かさ、社員の豊かさ、社会の豊かさを常に創造し、末永い繁栄と更なる幸福を追求します。」という企業理念を掲げ、「お客様から必要とされ、お客様へ尽くします。」という経営理念を実践できる人材の採用・育成を目的に、従業員一人ひとりの適性に合わせたキャリア形成と能力開発をサポートしている。また、これらの教育支援と並行し、ライフステージやダイバーシティに合わせた制度を積極的に導入している。

(人材育成プログラム)

①入社時

新卒入社研修	ビジネスマナーや事業内容、各種制度に関する基礎研修
新入社員フォロー制度	<ul style="list-style-type: none"> ・内定者フォロー：入社後の早期活躍・内定辞退防止などの観点からフォロー ・メンター家族制度：配属先上長だけでなく、グループとしてメンタルフォローを行う ・OJTトレーナー制度：OJTトレーナーが付き、実務のフォローを行う

②入社後

フォローアップ研修(新卒入社向け)	入社半年後・3年後に実施 悩みや課題を同期・オブザーバーと洗い出し、キャリアアップ・キャリアチェンジに向けさらに躍進できるようフォローアップ
半年後研修(キャリア入社向け)	入社半年の全国の同時期入社者が参加対象 同期との関わりを持つことでグループシナジーを高める
次期管理職向け研修	管理職候補者を対象に、1年間1クールの主にマネジメントについての研修

③全体研修

e-learning	カリキュラム数：15ジャンル・約130件 コンプライアンス、社内制度、宅建、マナーなど、必須スキルを配信型で実施
コンプライアンス研修	階層別に情報セキュリティやハラスメント等のテーマで実施
その他	日創研など、社外やオンラインでの外部研修

④キャリア制度

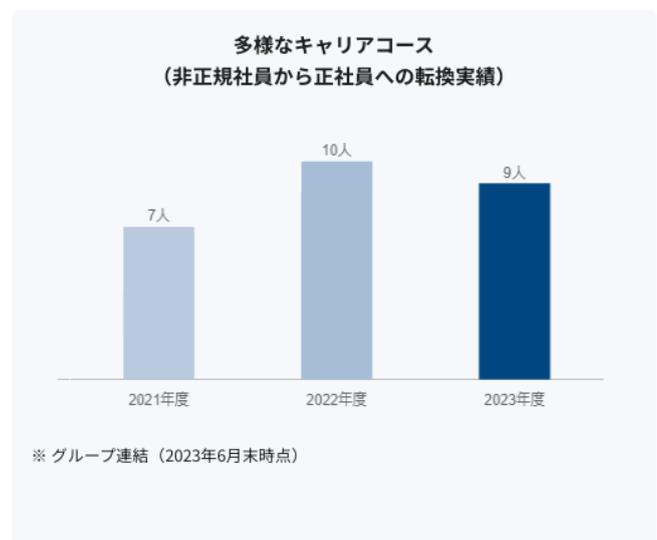
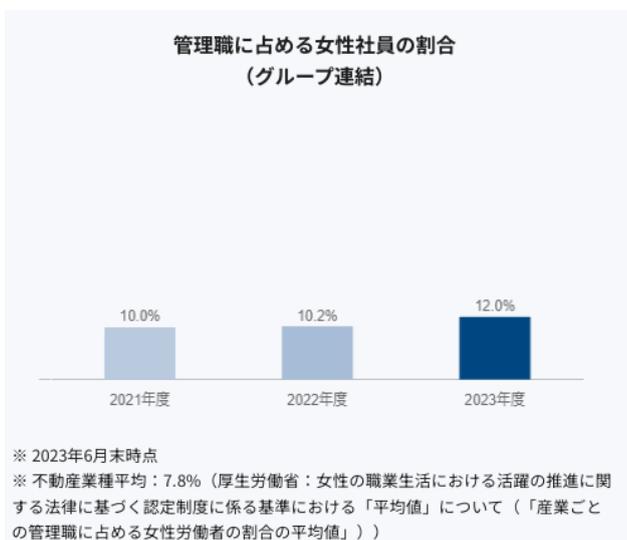
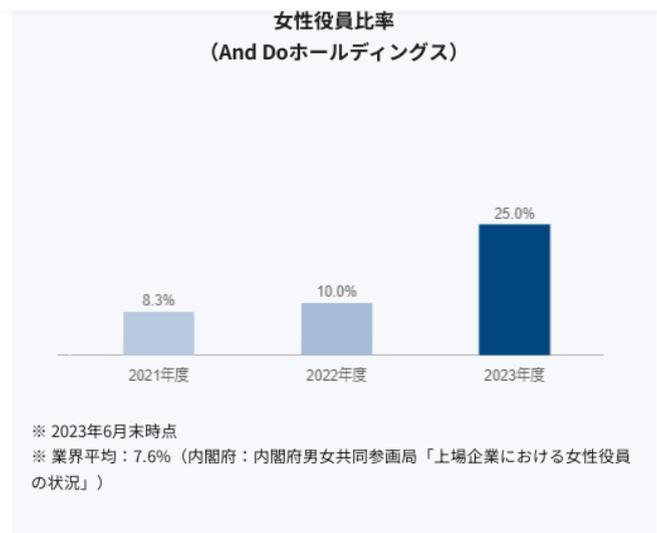
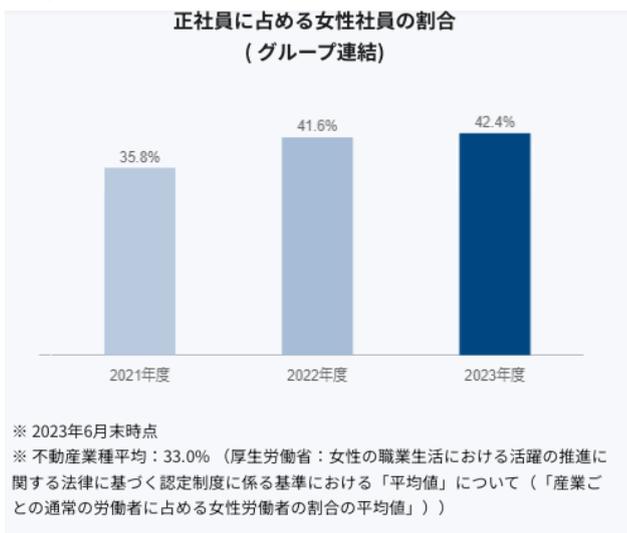
人事評価制度	年2回、上長との面談を踏まえて目標設定を行い、自己評価・上長評価を実施
キャリアアップ制度	社内公募制度等により、希望のキャリア形成のためのステップを踏める
資格支援	※推奨資格 宅地建物取引士、一級建築士、二級建築士、不動産鑑定士など

<女性活躍の推進>

And Doホールディングスでは、社員一人ひとりの適性や能力、成長に合わせて活躍できる職場を目指している。今後も継続して、女性の個性と能力が発揮され、家庭生活や仕事が両立できるような環境整備を行い、また、女性自身の意思が尊重されるよう豊かで活力のある会社の実現をグループ全体で目指す。

(女性活躍推進法に基づく当社グループ目標)

And Doホールディングスは、2025年3月末時点で管理職に占める女性割合を20%以上（グループ連結）とすることを目標と掲げ、ロールモデルとなる女性管理職者の働き方の発信やキャリアに関する情報共有・相談窓口の周知、社内イントラネットにキャリアQ&Aを設置などの取り組みをおこなっている。中長期的な企業価値の向上に向けた人材戦略として、当社グループにおける多様性の確保は重要課題であるとの認識のもと、引き続き人材の確保と育成を行っていく。



(女性活躍推進法に基づく行動計画)

男性の育休取得を推進することで、男女ともに職業生活と家庭生活が両立でき、かつ女性が管理職として活躍できる職場環境を作るため、次の行動計画を策定する。(計画期間：2023年4月1日～2025年3月31日)

目標1：管理職に占める女性割合20%以上を目指す

実施時期・取組内容

2023年4月～	男女関係なく適性と結果で評価する人事評価制度であることを改めて社内周知 ロールモデルとなる女性管理職者の働き方を発信 キャリアに関する情報共有・相談窓口の再周知 社内イントラネットにキャリアQ&Aを設置
～2025年3月	係長職以上の女性割合25%以上を目指す

目標2：育児休業取得後の有効継続就業率の向上及び男性の育児休業取得率7%以上を目指す

実施時期・取組内容

2023年4月～	入社時に育休制度案内(新卒・キャリア採用) 既存社員向けへ制度の再周知 社内イントラネットに育休取得Q&Aの設置 男性育休制度検討開始(出産慶弔休暇制度)
2023年7月～	社内イントラネット内で体験者コメント、インタビュー掲載 管理職向けe-learning等実施
2024年4月～	産休・育休を初めて取得する従業員も安心できるよう相談窓口の設置 制度説明等を盛り込んだ産休・育休・復職キットの改定 男性育休制度開始(出産慶弔休暇制度)

<健康経営>

And Doホールディングスでは、社員の健康保持・増進の取り組みが社員の豊かさに繋がり、将来的に企業の収益性等を高める投資であるとの考えのもと、社員の健康管理を経営的な視点から考え、企業理念である「お客様の豊かさ、社員の豊かさ、社会の豊かさを常に創造し、末永い繁栄と更なる幸福を追及します。」を実践するため、健康経営に取り組んでいる

(健康管理方針)

第一条(目的)

当社グループは「健康宣言」に基づき、社員及び家族の心身の健康保持・増進と健康で快適な職場環境の形成を目的として、健康管理についての方針を定める。

第二条(体制)

- (1) 当社グループは、健康管理を推進・実施するため、副社長を責任者とする健康経営推進チームを組織する。
- (2) 健康経営推進チームは、健康管理に関して年間あるいは中期的な実施計画を定め、衛生委員会とも連携しつつ、実施計画を推進する。
- (3) 健康経営推進チームは、健康管理の実施状況について、定期的に経営会議に報告する。

第三条(取り組み内容)

当社グループは、社員一人ひとりが心身の健康保持・増進に自律的に取り組めるよう、健康づくりを支援する。法令遵守を基本とし、予防医学の見地から、以下の枠組みを体系的かつ包括的に健康管理を実施する。

- (1) 0次予防:職場のコミュニケーションの活性化等により、職場の環境を改善に資する取り組みを推進する。
- (2) 1次予防:研修等による社員への健康啓発や予防接種の実施等により、「疾病予防」に資する取り組みを推進する。
- (3) 2次予防:健康診断等の実施徹底や健康診断後の保健指導等により、「疾病の早期発見・早期措置」に資する取り組みを推進する。
- (4) 3次予防:休業と職場復帰制度などの規定や体制の整備等により、「疾病の再発防止・重症化予防」に資する取り組みを推進する。

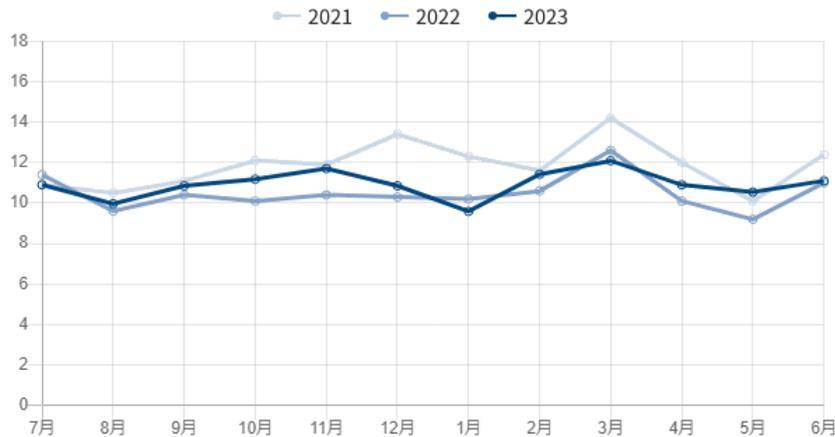
(健康経営推進体制)



(主な取組内容)

- 長時間労働対策
 - 業務の効率化による残業時間削減
 - ノー残業デーの推進

平均残業時間



※グループ連結

※パート社員・役員・管理職除く

※不動産業界平均：12.1時間（厚生労働省：毎月勤労統計調査令和5年6月分結果確報、月間実労働時間及び出勤日数）

- 定期健康診断の実施、アフターフォロー（受診勧奨・保健指導）、健康情報の啓蒙
- ストレスチェックの実施
- 受動喫煙対策の実施
 - 業務時間内の喫煙を禁止
- 感染症対策
 - テレワークの推奨
 - 社内での感染防止対策ポスターの掲示
 - 店舗での取り組み
- 治療と仕事の両立支援
 - ワークライフバランス利用
 - 療養後のサポート
- 管理職研修、従業員教育の実施
 - 管理職向けラインケア研修、女性のための健康セミナー等
- 食生活改善、及び運動機会増進に向けた取り組み
- メンタルヘルス対策



2. インパクトの特定

(1) バリューチェーン分析

- 当社はすべての事業において、多様な業種・個人から不動産を取得し、同じ多様な業種・個人へサービスを提供するため、川上・川下の事業の分析は行わず、インパクトマッピングも当社の事業についてのみ実施する。

当社の事業
自己所有物件または賃借物件による不動産業 (業種コード 6810)
料金制または契約制による不動産業 (業種コード 6820)
金融リース業 (業種コード 6491)
その他の信用供与機関 (業種コード 6492)

(2) インパクトレダーによるマッピング

●●：対応必須
●：対応推奨

業種名	当社の事業							
	6810		6820		6491		6492	
	自己所有物件または賃借物件による不動産業		料金制または契約制による不動産業		金融リース業		その他の信用供与機関	
インパクト	PI	NI	PI	NI	PI	NI	PI	NI
水								
食料								
住居	●	●	●	●				
健康・衛生	●	●	●	●				
教育								
雇用	●	●	●	●	●	●	●	●
エネルギー								
移動手段								
情報								
文化・伝統	●	●	●	●				
人格と人の安全保障								
正義								
強固な制度・平和・安定								
水(質)								
大気								
土壌		●		●				
生物多様性と生態系サービス		●		●				
資源効率・安全性		●●		●●				
気候		●●		●●				
廃棄物		●		●		●		●
包括的で健全な経済	●		●		●		●	
経済収束								

<カテゴリごとの検討>

発現したインパクトについて、カテゴリ毎の対応するSDGs ターゲットを整理する。当社事業と関連の無いカテゴリについては分析対象外とする。

(i) 住居、健康・衛生、包括的で健全な経済

- 2040年頃には日本人口の3人に1人が高齢者になるという超高齢化社会の到来が近づくなか、高齢者が保有する資産の有効活用が課題であるが、高齢者においては持家比率が高く、高齢者夫婦のみの世帯の純資産総額（純金融資産と住宅・宅地の合計）の構成は、居住用不動産45%、預貯金29%、保険7%、有価証券8%、居住用以外の不動産11%（総務省 2019年全国家計構造調査）と不動産が約6割を占めている。そのようななか、預貯金など手元流動性が乏しい高齢者が、生活資金を確保するために不動産を安価で手放すことは国民経済および地域経済にとって望ましくない。このことから多くの不動産事業者が、ハウス・リースバック及びリバースモーゲージ保証を実施し、高齢者が住み慣れた住居に住み続けることを可能にし、これらの社会的問題の解決に貢献している。
- 一方で、ハウス・リースバックにおいては、高齢者が事業者との間で建物賃貸借契約を締結し、建物を賃借することとなるが、賃借人である高齢者の延滞が継続した場合は、住居から退去せざるを得なくなる。リバースモーゲージにおいても、債務者の死亡時あるいは契約満了時において、担保となっている自宅を売却することで元金の一括返済がなされる仕組みとなっており、死亡時あるいは契約満了時において、債務者あるいは相続人の自己資金が不足する場合は、自宅を手放すこととなる。
- 日々の暮らしにおいても、住宅は健康的な暮らしの基礎であり、住宅内での心身両面での安全性が求められるが、近年住宅内での高齢者の孤独死は増加しており、東京都区内での高齢者の孤独死件数は、「東京都監察医務院で取り扱った自宅住居で亡くなった単身世帯の者の統計（平成30年）」によると3,867件となっており、独居高齢者の緊急時の安全をいかに察知し、救命するかは喫急の課題となっている。
- また、総務省が発表している「住宅・土地統計調査」によれば使用目的のない空き家は2023年時点において900万戸、空き家率は13.8%に達している。今後も人口・世帯数の減少や高齢化に伴う相続の増加等により更なる空き家の増加が確実ななか、空き家問題の解決は、地方圏の不動産価値を維持するための喫急の課題となっている。
- 以上のことより住居、健康・衛生、包括的で健全な経済のPIが出現している。
- And Doホールディングスでは、賃借人が家賃延滞等に伴い退去を検討する際に、転居先を紹介するなど退去時のサポートをしている。
- この点に関し、And Doホールディングスにおいては、不動産売却による返済が必要となった場合も、安易に競売手続き等を進めることなく、顧客にとって最善の出口戦略（仲介、買い取り、ハウス・リースバックへの切り替え）を提案し目的一致型の不動産処分を行うことでリスクの軽減を図っている。これらのサービスは、And Doホールディングスが不動産の仲介や買い取り、ハウス・リースバック等、不動産に関わる多様なサービスをワンストップで行っているからこそ可能であるといえる。なお、リバースモーゲージは、現物分割による遺産承継が困難な不動産について、高齢者が不動産を担保に資金化することで事前に相続対策を行っていくことを可能とし、遺産分割に伴うトラブルを未然に防ぐ、というメリットも存在する。
- And Doホールディングスが行っているタイムシェアリング事業は、遊休資産の有効活用を促し、空き家の発生を未然に防止している。さらに、And Doホールディングスでは、今後の注力分野として位置付けている中古買取再販事業においては、都市部のマンションだけでなく地方の戸建住宅についても中古買取再販を行っていく方針である。老朽化した住宅の放置による地方圏の不動産価値の低下、環境劣化が懸念されるなか、

And Doホールディングスの中古買取再販事業はこれらの社会的問題の解決策につながっている。

- 以上のことより「住居」「健康・衛生」「包括的で健全な経済」のPI拡大に貢献している。
- SDGsにおいては、「3.4:非感染性疾患による若年死亡率を、予防や治療を通じて3分の1減少させ、精神保健及び福祉を促進する。」「11.1:すべての人々の、適切、安全かつ安価な住宅及び基本的サービスへのアクセスを確保し、スラムを改善する」のターゲットに該当すると考えられる。

(ii) 包括的で健全な経済

- 地方において不動産は「負動産」と言われるようになってきている。人口減少や過疎化により地域価値全体が低下し、個々の物件も買い手がつかず、流通性が低下し、不動産オーナーにとって固定資産税の負担だけが続く状況が発生している。一方で都心部において、不動産価格の高騰により地方にて物件を探す法人・個人の流れが大きくなるなど、都市部での地方物件ニーズは高まりを見せており、マッチングの重要性が叫ばれている。
- また、相続の手続きの煩雑さや相続争いの発生、不動産価格がそれらの労力に見合わないことにより、物件が長期間滞留し、物件価値がさらに低下することで空き家・空き地の増加が一層進むという負のスパイラルも発生している。大半のケースは、被相続人の生前における対応でそのような事態を防げることが多く、高齢不動産オーナーへのアウトリーチが必要となっている。
- 当社は、FC事業において「ハウズドゥ」ブランドを全国展開し、不動産情報のオープン化を通じて、不動産業者と顧客の情報の非対称性を軽減し顧客へ適切に情報提供を行うと共に、中小不動産事業者や新規に不動産業に参入する企業に対し、不動産業におけるノウハウを提供することで、地方における不動産売買・流通市場を活性化させ、エリア全体での「負動産」解消に取り組んでいる。
- 当社が得意とするハウス・リースバックやリバースモーゲージによる不動産相続の生前対応も、情報がオーナーへ適切に伝わらなければ活用できない。そこで当社が掲げる「不動産コンビニ」構想が登場する。「不動産コンビニ構想」とは、全国にハウズドゥのチェーン店のネットワークを網羅的に張り巡らせ、各加盟店がエリアごとに流通する不動産情報を把握し、把握した全国の不動産情報を各加盟店へ網羅的に公開することである。その結果、各加盟店の窓口において、顧客のニーズにあわせた様々な不動産情報やサービスを提供することが可能となり、顧客に対して安心・便利なサービス提供が可能となる。高齢オーナーが気軽に相談でき、適切な支援が受けられる当社のフランチャイズ店舗が身近にあることで、不動産相続の課題解決に近づくことができる。
- 以上の取組みにより、「包括的で健全な経済」のPI拡大に寄与している。
- SDGsでは「11.a:各国・地域規模の開発計画の強化を通じて、経済、社会、環境面における都市部、都市周辺部及び農村部間の良好なつながりを支援する」、「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」のターゲットに該当する。

(iii) 資源効率・安全性、気候、廃棄物

- 不動産業は、建物の新築や建て替え、改修を通じて、相対的に廃棄物やCO2排出が多いセクターでもあり、気候変動を含む環境保全への対応が重要なリスクであるとともに事業機会の創出・競争力向上の機会となっている。
- And Doホールディングスにおいては2023年度に、TCFDが定義するScope1の直接排出量とScope2のエネルギー起源の間接排出量の集計を開始、また、気候変動のリスクと機会についてはサステナビリティ委員会にて事業活動への影響を検討したうえで特定している。今後、分析・検討を進め、財務影響度合いや、適応策を組み込んだ事業戦略を構築して

いく方針である。また、身近なCO2削減策として、ペーパーレス推進や電気使用量、水道使用量、コピー用紙の把握、オンライン商談の推進を進めている。

- また、And Doホールディングスでは、2021年4月19日よりIoT機器を標準装備した「スマートDOホーム」の販売を開始しており、居住者は家中のさまざまな家電やデバイスについて、スマホを通じて自在に操作することが可能となっている。これにより、住宅で使用される家電からのエネルギー消費やCO2排出を抑制できる。
- 以上の取り組みにより、資源効率・安全性、気候、廃棄物のNI縮小に寄与している。
- SDGs では「7.3：世界全体のエネルギー効率の改善率を倍増させる」、「12.5：廃棄物の発生防止、削減、再生利用及び再利用により、廃棄物の発生を大幅に削減する」、「13.3：気候変動の緩和、適応、影響軽減及び早期警戒に関する教育、啓発、人的能力及び制度機能を改善する」のターゲットに該当する。

(iv) 雇用

- 人手不足は不動産業界にも波及しており、過剰労働の防止や働き方改革の推進、女性活躍促進といったダイバーシティの浸透が求められている。
- And Doホールディングスでは中長期的な企業価値の向上に向けた人材戦略として、多様性の確保を重要課題として認識している。具体的には、「女性活躍推進法」に基づき、女性の個性と能力が発揮され、家庭生活や仕事が両立できるよう環境整備を行い、女性自身の意思が尊重されるよう豊かで活力のある会社の実現を目指して女性の活躍を推進しているほか、社員がそれぞれのライフステージにおいて豊かな人生を送り、仕事において最大限の能力を発揮できる環境の整備を促進している。また、ワークライフバランスの観点から、女性の育児休業取得後の有効継続就業率の向上、男性の育児休暇率について目標を設定しているほか、短時間勤務制度や介護休暇、看護休暇などさまざまな休暇制度により、それぞれのライフステージやダイバーシティに対応するだけでなく、さらにそれをサポートする周囲の社員双方にとって働きやすい職場環境や制度を導入している。
- 以上の取組みにより、「雇用」のPI拡大及びNI縮小に貢献している
- SDGsでは、「5.b：女性の能力強化促進のため、ICTをはじめとする実現技術の活用を強化する」、「8.2：高付加価値セクターや労働集約型セクターに重点を置くことなどにより、多様化、技術向上及びイノベーションを通じた高いレベルの経済生産性を達成する」「8.8：すべての労働者の権利を保護し、安全・安心な労働環境を促進する」のターゲットに該当すると考えられる。

(3) 特定したインパクト

以上を踏まえて、当社のインパクトをESG（環境・社会・ガバナンス）毎に特定した。

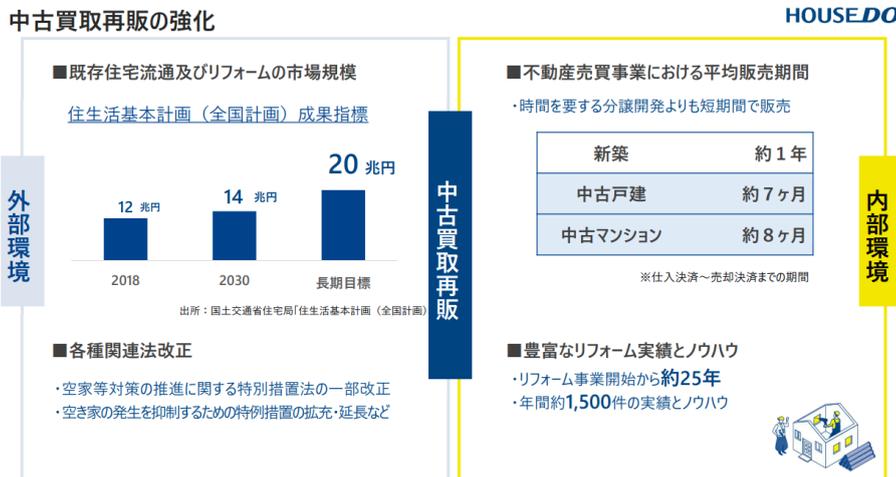
環境 (Environment)

環境負荷の軽減～今ある不動産資源の有効活用

日本の全住宅流通量に占める既存住宅の流通シェアは約14.5%（国土交通省調べ）と米国や英国の80%台と比べて低く、建物の新築は建て替え、改修よりも相対的にCO2排出が多くなることから、不動産事業者にとって、気候変動を含む環境保全への対応が重要なリスクとなる。また、築浅物件であっても水回りへのこだわりや経年劣化などにより、次のオーナーが見つかりにくいケースも多くある。当社は良質な住宅ストックの「継承」と「流通」が空き家問題と資源消費問題の双方を解決する鍵になると見て、中古買取再販事業の強化を行い、中古物件のリフォームを増強することで、新たな物件を新築するよりも使用する材料・資源の消費を抑制し、環境負荷を軽減している。また、当社は25年間リフォーム事業を展開しており、年間約1,500件の実績を有していることから、中古住宅買取再販に関する営業・施工双方の豊富なノウハウを有することから、顧客の満足度も高めながら、住宅市場の環境負荷軽減に寄与することができる。中古住宅購入希望顧客の要望を細かくヒアリングし、それを反映できる協力業者にてリフォーム・リノベーションを施したものを販売するスキームが本事業の特徴であり、「必ず顧客の意向を反映した中古住宅を発掘し、最適化する」を心掛けた営業活動を行うことで、当社が保有する膨大な住宅ストックの有効活用を可能としている。特に水回りのリフォーム・リノベーションを必ず行うことが当社事業での原則となっており、この水回りへのこだわりも本事業の強みとなっている。また、各店舗での物件買取営業においても、価値を最大化、保全することを前提に営業を行うため、買い手が付きやすいことを現オーナーが期待しやすくなり、眠っている住宅ストックの発掘を推進できている。



国土交通省住宅局から発表されている「住生活基本計画」のなかで、既存住宅流通及びリフォームの市場規模を2018年の12兆円から2030年には14兆円へと拡大することが見込まれており、当社もこの方針に沿って中古買取再販事業の売上を拡大し、豊富なノウハウをもとに顧客にとって満足度の高い住宅ストックを確保していく。



このインパクトはUNEP FI のインパクトレーダーでは「資源効率・安全性」「廃棄物」のカテゴリに該当し、環境面のPIを拡大すると考えられる。

SDGs では、「11.6:都市の一人当たりの環境上の悪影響を軽減する」、「12.5: 廃棄物の発生防止、削減、再生利用及び再利用により、廃棄物の発生を大幅に削減する」のターゲットに該当する等のターゲットに該当すると考えられる。

社会 (Social)

誰もがいつまでも、安心して住める住まいを～Quality of Lifeの向上と不動産ファイナンスの浸透

当社の行うハウス・リースバック事業の仕組みは、高齢者等が自宅を売却して資金を得たあとも、引き続き愛着のある住居や地域で済み続けることが可能なスキームである。本スキームの提供により、高齢者も含め、誰もが安心して住み続けられるまちづくりに貢献できる。また、平均余命の長期化が進み、高齢者が必要とする生活資金、医療費が増加している一方で、住宅ローンを抱える高齢者も増加しており、返済が高齢者の生活を苦しめるという事案も発生している。高齢者の所有する不動産も、相続争いや手続きの煩雑さにより、次世代の重荷となり、「負動産」化している。当社のハウス・リースバック事業及びリバースモーゲージ保証の提供により、高齢者の老後資金を確保するとともに、住宅ローンを含めた多重債務の借り換えや相続問題の解決を図ることで、高齢者の精神的な負担を解消し、安心して住み続けられる環境を創出している。

今後は、ハウス・リースバック事業及びリバースモーゲージ保証の提供をさらに推進し、取り扱い物件数・保証残高を増強することで両制度の普及と顧客や現場からのフィードバックの収集を図ることで、さらに使いやすい制度へ改善していく。両制度の利用希望者は相続や老後資金の初期相談を金融機関にて行う場合が多い。相談時に両制度の存在や活用方法、活用メリットなどを相談者へ紹介し、顧客紹介を行うことで、ハウス・リースバック及びリバースモーゲージ保証の提供を通じて相続対策・老後資金確保が実現できる。金融機関向けの営業活動を積極的に行い、行い、金融機関側の顧客にとっても両制度が有用であることを広めていくことで、金融機関との連携を進めていく

百十四銀行としても、当社のハウス・リースバック・リバースモーゲージ事業の広報支援、顧客への紹介、特に高齢者顧客への情報提供の強化など、顧客増強施策に対する協力と営業訪問時における予実管理を通じ、取り扱い物件数拡大に貢献していく。



セグメント別主要指標【金融事業 (リバースモーゲージ保証)】

HOUSEDO

■首都圏を中心に、新規保証額は順調に拡大 残高の積上げペースも年々上昇



このインパクトは UNEP FI のインパクトレダーでは「住居」「健康・衛生」「包括的で健全な経済」のカテゴリに該当し、社会的なPIを拡大すると考えられる。SDGs では「3.4:2030年までに、非感染性疾患による若年死亡率を、予防や治療を通じて3分の1減少させ、精神保健及び福祉を促進する。」「11.1:すべての人々の、適切、安全かつ安価な住宅及び基本的サービスへのアクセスを確保し、スラムを改善する」等のターゲットが該当すると考えられる。

企業統治 (Governance)

ダイバーシティ&インクルージョンと働きやすい環境づくり

当社は、中長期的な企業価値の向上に向けた人材戦略として、多様性の確保を重要課題として認識している。具体的には、「女性活躍推進法」に基づき、女性の個性と能力が発揮され、家庭生活や仕事が両立できるような環境整備を行い、女性自身の意思が尊重されるよう豊かで活力のある会社の実現を目指して女性の活躍を推進しているほか、社員がそれぞれのライフステージにおいて豊かな人生を送り、仕事において最大限の能力を発揮できる環境の整備を促進している。

またワークライフバランスの観点から、女性の育児休業取得後の有効継続就業率の向上、男性の育児休業率について目標を設定しているほか、短時間勤務制度や介護休暇、看護休暇などさまざまな休暇制度により、それぞれのライフステージやダイバーシティに対応するだけでなく、それをサポートする周囲の社員双方にとって働きやすい職場環境や制度を導入している。

今後は、女性社員のキャリアサポートやコミュニティ形成、そこで形成された強固なサポート体制を基盤とした管理職登用を行うとともに、ワークライフバランスの調和をさらに目指した職場体制を構築することで、誰もが働きやすい、そして思い描いたキャリアを追求できる会社づくりを進めていく。



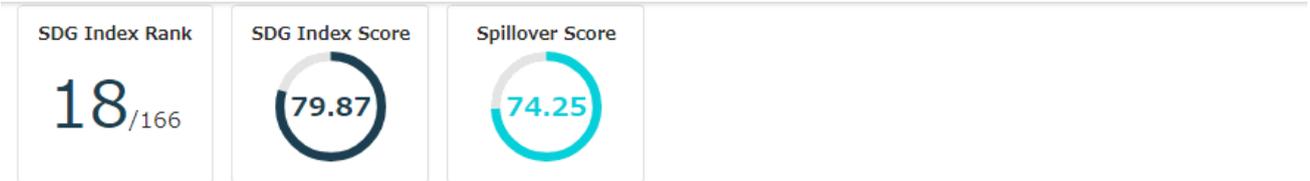
このインパクトは UNEP FI のインパクトレダーでは「雇用」のカテゴリに該当し、社会的なPI拡大及び、NI縮小に寄与していると考えられる。

SDGs では「5.b:女性の能力強化促進のため、ICTをはじめとする実現技術の活用を強化する」「8.2:高付加価値セクターや労働集約型セクターに重点を置くことなどにより、多様化、技術向上及びイノベーションを通じた高いレベルの経済生産性を達成する」「8.5:雇用と働きがいのある仕事、同一労働同一賃金を達成する」等のターゲットが該当すると考えられる。

(4) インパクトニーズの確認、百十四銀行との方向性の確認

①国内におけるインパクトニーズ

- 国内の「SDGs インデックス&ダッシュボード」を参照し、国内のインパクトニーズと当社のインパクトを確認する。
- 当社のインパクトに対するSDGsは、「3、5、8、11、12」に対して、国内におけるSDGsダッシュボードでは、「5、12」において、大きな課題が残る、「3、8、11」において、課題が残るまたは重要な課題が残るとなっており、国内のインパクトニーズと当社のインパクトが一定の関係性があることを確認した。



SDG Dashboards and Trends

Click on a goal to view more information.



②百十四銀行が認識する社会課題との整合性

- 百十四銀行は、「百十四グループのサステナビリティ」において「地域経済活性化への取組み」「人生100年時代への対応」「多様な人材が活躍・成長できる環境の整備」「DXの実現と地域社会のデジタル化」「気候変動等、環境課題への取組み」「持続可能な経営基盤の構築」の6つを重要課題（マテリアリティ）としている。
- 当社の特定したインパクトにおいて、「環境負荷の低減～気候変動リスクへの挑戦」、百十四銀行の「気候変動等、環境課題への取組み」と方向性が一致する。
- 「誰もがいつまでも、安心して住める住まいを～Quality of Lifeの向上と不動産ファイナンスの浸透」「不動産を通じて、人々に安心感を醸成し、利便性を向上させる」は、百十四銀行の「多様な人材が活躍・成長できる環境の整備」「地域経済活性化への取組み」と方向性が一致する。
- 「ダイバーシティ&インクルージョンと働きやすい環境づくり」は、百十四銀行の「多様な人材が活躍・成長できる環境の整備」「地域経済活性化への取組み」と方向性が一致する。

以上のように、百十四銀行は本件の取組みが、SDGsの達成および貢献に向けた資金需要と資金供給とのギャップを埋めることにつながることを目指している。

3. インパクトの評価

ここでは、特定したインパクトの発現状況を今後も測定可能なものにするため、PIの拡大、NIの緩和・管理が適切になされるかを評価し、特定したインパクトに対し、それぞれにKPIを設定する

環境負荷の低減～今ある不動産資源の有効活用

項目	内容
インパクトの種類	環境的側面においてPIを拡大
カテゴリ	「資源効率・安全性」「廃棄物」
関連する SDGs	 
内容・対応方針	不動産売買事業における中古買取再販事業を通じた既存の住宅ストックの有効活用と資源効率向上
KPI	<p>2025/6期以降不動産売買事業における中古買取再販事業の売上高について、住生活基本計画（全国計画）成果指標に基づき、2024/6期対比で年2%伸長を目指す（2024/6期:64.8億円）</p> <p>※住生活基本計画（全国計画）成果指標 2018年度:12兆円、2030年度:14兆円⇒12年で約16%の成長（年2%の成長）</p>

誰もがいつまでも、安心して住める住まいを～Quality of Lifeの向上と不動産ファイナンスの浸透

項目	内容
インパクトの種類	社会的・経済的側面においてPIを拡大
カテゴリ	「住居」「健康・衛生」「包括的で健全な経済」
関連する SDGs	 
内容・対応方針	<p>ハウス・リースバック事業及びリバースモーゲージ保証の提供拡大</p> <p>※百十四銀行は、ハウス・リースバック・リバースモーゲージ事業の広報支援、顧客への紹介等の顧客増強に対する協力と営業訪問時における予実管理を通じ、取り扱い物件数拡大に貢献する</p> <p>提携金融機関を増強し、顧客接触機会を増やす</p>
KPI	<p>2025/6期までにハウス・リースバック物件を月間150件仕入れられる体制を作る（以降の目標は改めて設定）（2024/6期：平均月間97件）</p> <p>2025/6期までに累計保証残高を506億円とする（以降の目標は改めて設定）（2024/6期末:累計保証残高208億円）</p> <p>本ファイナンス期間中（2024年9月～2027年9月）に提携金融機関数を100金融機関以上にする（2024/8/14時点：52金融機関）</p>

ダイバーシティ&インクルージョンと働きやすい環境づくり

項目	内容
インパクトの種類	社会的側面においてPIを拡大及びNIを縮小
カテゴリ	「雇用」
関連する SDGs	 
内容・対応方針	<p>「女性活躍推進法」に基づき、今後も継続して、女性の個性と能力が発揮され、家庭生活や仕事が両立できるよう環境整備を行い、また、女性自身の意思が尊重されるよう豊かで活量のある会社の実現を目指して女性の活躍を推進する。</p> <p>社員がそれぞれのライフステージにおいて豊かな人生を送り、仕事において最大限の能力を発揮できる環境の整備を促進し、仕事と育児や介護の両立支援だけでなく、それをサポートする周囲の社員双方にとって働きやすい職場環境や制度を導入する。</p>
KPI	<p>2025/6期末までに、管理職に占める女性の割合を20%以上とする (以降の目標は改めて設定)(2023/6期末:12.0%)</p> <p>2024年10月以降に育児休業を取得する従業員の有効継続就業率を100%とする (2023/6期:95.5%)</p>

4. モニタリング

(1) And Doホールディングスにおけるインパクトの管理体制

- 当社では、経営企画部を中心に CSR レポートを通じて自社業務の棚卸を行い、本 PIF におけるインパクトの特定並びに KPI の策定を行った。
- 今後についても、毎年会社が策定する運営方針に従って、各部署が SDGs の推進、並びに、本 PIF で策定した KPI の管理を行っていく方針である。

(2) 百十四銀行によるモニタリング

- 本 PIF で設定した KPI および進捗状況については、当社と百十四銀行の担当者が定期的な場を設けて情報共有する。少なくとも年に 1 回実施するほか、日々の情報交換や営業活動を通じて実施する。

【留意事項】

1. 本評価書の内容は、百十四銀行が現時点で入手可能な公開情報、And Doホールディングスから提供された情報や当社へのインタビューなどで収集した情報に基づいて、現時点での状況を評価したものであり、将来における実現可能性、ポジティブな成果等を保証するものではありません。
2. 百十四銀行が本評価に際して用いた情報は、百十四銀行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、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。これらの情報の正確性、適時性、網羅性、完全性、およ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、何ら表明または保証をするものではありません。
3. 本評価書に関する一切の権利は百十四銀行に帰属します。評価書の全部または一部を自己使用の目的を超えての使用（複製、改変、送信、頒布、譲渡、貸与、翻訳及び翻案等を含みます）、また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

百十四銀行 ポジティブインパクトファイナンス 株式会社 And Do ホールディングス

2024年9月30日

サステナブルファイナンス本部
担当アナリスト：石井 雅之

格付投資情報センター(R&I)は百十四銀行が And Do ホールディングスに対して実施するポジティブインパクトファイナンスについて国連環境計画・金融イニシアティブ(UNEP FI)が制定したポジティブインパクト金融原則(PIF 原則)に適合していることを確認した。

R&I は別途、百十四銀行のポジティブインパクトファイナンス実施体制が PIF 原則に適合していることを確認している¹。今回のファイナンスに関して百十四銀行の調査資料の閲覧と担当者への質問を実施し、実施体制の業務プロセスが PIF 原則に準拠して適用されていることを確認した。

百十四銀行が実施するインパクトファイナンスの概要は以下のとおり。

(1) 対象先

社名	株式会社 And Do ホールディングス
所在地	東京都千代田区
設立	2009年1月
資本金	34億57百万円
事業内容	ハウス・リースバック事業 フランチャイズ事業 不動産売買事業 金融事業 不動産流通、リフォーム事業 建物管理事業
売上高	675.7億円(2024年6月期・グループ連結)
従業員数	764名(2024年6月末現在・グループ合計)

(2) インパクトの特定

百十四銀行は対象先の事業内容や活動地域等についてヒアリングを行い、バリューチェーンの各段階において発現するインパクトを分析し、特定したインパクトカテゴリを SDGs に対応させてインパクトニーズを確認した。また、当社の事業活動が影響を与える地域におけるインパクトニーズとの整合性について、持続可能な開発ソリューションネットワーク(SDSN)が提供する SDG ダッシュボードなどを参照し確認した。

(3) インパクトの評価

百十四銀行は特定したインパクトの実現を測定できるようにインパクトの内容を整理して KPI を設定した。ポジティブインパクトは SDGs 達成に寄与する取り組みとして追加性があると判断した。また、百十四銀行が掲げる重点課題(マテリアリティ)と方向性が一致することを確認した。

¹ 2023年3月31日付セカンドオピニオン「百十四銀行 114 ポジティブ・インパクト・ファイナンス実施体制」

https://www.r-i.co.jp/news_release_suf/2023/04/news_release_suf_20230403_jpn_2.pdf

① 環境負荷の低減～今ある不動産資源の有効活用

インパクトの種類	環境的側面においてポジティブインパクトを拡大
インパクトカテゴリ	「資源効率・安全性」「廃棄物」
関連する SDGs	 
内容・対応方針	・不動産売買事業における中古買い取り再販事業を通じた既存の住宅ストックの有効活用と資源効率向上
KPI	<ul style="list-style-type: none"> ・2025/6 期以降不動産売買事業における中古買取再販事業の売上高について、住生活基本計画(全国計画)成果指標に基づき、2024/6 期対比で年 2%伸長を目指す(2024/6 期:64.8 億円) ※住生活基本計画(全国計画)成果指標 2018 年度:12 兆円、2030 年度:14 兆円⇒12 年で約 16%の成長(年 2%の成長)

② 誰もがいつまでも、安心して住める住まいを～Quality of Life の向上と不動産ファイナンスの浸透

インパクトの種類	社会的・経済的側面においてポジティブインパクトを拡大
インパクトカテゴリ	「住居」「健康・衛生」「包括的で健全な経済」
関連する SDGs	 
内容・対応方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ハウス・リースバック事業及びリバースモーゲージ保証の提供拡大 ※百十四銀行は、ハウス・リースバック・リバースモーゲージ事業の広報支援、顧客への紹介等の顧客増強に対する協力と営業訪問時における予実管理を通じ、取り扱い物件数拡大に貢献する ・提携金融機関を増強し、顧客接触機会を増やす
KPI	<ul style="list-style-type: none"> ・2025/6 期までにハウス・リースバック物件を月間 150 件仕入れられる体制を作る(以降の目標は改めて設定) (2024/6 期:平均月間 97 件) ・2025/6 期までに累計保証残高を 506 億円とする(以降の目標は改めて設定) (2024/6 期末:累計保証残高 208 億円) ・本ファイナンス期間中(2024 年 9 月～2027 年 9 月)に提携金融機関数を 100 金融機関以上に (2024/8/14 時点:52 金融機関)

③ダイバーシティ&インクルージョンと働きやすい環境づくり

インパクトの種類	社会的側面においてポジティブインパクトを拡大 社会的側面においてネガティブインパクトを縮小
インパクトカテゴリ	「雇用」
関連する SDGs	 
内容・対応方針	<ul style="list-style-type: none"> ・「女性活躍推進法」に基づき、今後も継続して、女性の個性と能力が発揮され、家庭生活や仕事が両立できるよう環境整備を行い、また、女性自身の意思が尊重されるよう豊かで活量のある会社の実現を目指して女性の活躍を推進する ・社員がそれぞれのライフステージにおいて豊かな人生を送り、仕事において最大限の能力を発揮できる環境の整備を促進し、仕事と育児や介護の両立支援だけでなく、それをサポートする周囲の社員双方にとって働きやすい職場環境や制度を導入する
KPI	<ul style="list-style-type: none"> ・2025/6 期末までに、管理職に占める女性の割合を 20%以上とする(以降の目標は改めて設定) (2023/6 期末:12.0%) ・2024 年 10 月以降に育児休業を取得する従業員の有効継続就業率を 100%とする (2023/6 期:95.5%)

(4) モニタリング

百十四銀行は対象先の担当者との会合を少なくとも年に 1 回実施し、本 PIF で設定した KPI の進捗状況について共有する。日々の営業活動を通じた情報交換も行い対象先のインパクト実現に向けた支援を実施する。

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）として、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）として、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、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。