

## 株式会社池田泉州銀行が実施する 株式会社ハウストゥ・ジャパンに対する ポジティブ・インパクト・ファイナンスに係る 第三者意見

株式会社日本格付研究所（JCR）は、株式会社池田泉州銀行が実施する株式会社ハウストゥ・ジャパンに対するポジティブ・インパクト・ファイナンス（PIF）について、国連環境計画金融イニシアティブのポジティブ・インパクト・ファイナンス原則への適合性に対する第三者意見書を提出しました。

本件は、環境省 ESG 金融ハイレベル・パネル設置要綱第2項（4）に基づき設置された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」への整合性も併せて確認しています。

\* 詳細な意見書の内容は次ページ以降をご参照ください。

## 第三者意見書

2024年9月30日  
株式会社 日本格付研究所

評価対象：

株式会社ハウドゥ・ジャパンに対するポジティブ・インパクト・ファイナンス

貸付人：株式会社池田泉州銀行

評価者：株式会社池田泉州銀行

第三者意見提供者：株式会社日本格付研究所（JCR）

結論：

本ファイナンスは、国連環境計画金融イニシアティブの策定したポジティブ・インパクト・ファイナンス原則に適合している。

また、環境省のESG金融ハイレベル・パネル設置要綱第2項（4）に基づき設置された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」と整合的である。

## I. JCR の確認事項と留意点

JCR は、池田泉州銀行が株式会社ハウストゥ・ジャパン（「ハウストゥ・ジャパン」）に対して実施する中小企業向けのポジティブ・インパクト・ファイナンス（PIF）について、池田泉州銀行による分析・評価を参照し、国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）の策定した PIF 原則に適合していること、および、環境省の ESG 金融ハイレベル・パネル設置要綱第 2 項（4）に基づき設置された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」と整合的であることを確認した。

PIF とは、SDGs の目標達成に向けた企業活動を、金融機関が審査・評価することを通じて促進し、以て持続可能な社会の実現に貢献することを狙いとして、当該企業活動が与えるポジティブなインパクトを特定・評価の上、融資等を実行し、モニタリングする運営のことをいう。

PIF 原則は、4 つの原則からなる。すなわち、第 1 原則は、SDGs に資する三つの柱（環境・社会・経済）に対してポジティブな成果を確認できること、なおかつネガティブな影響を特定し対処していること、第 2 原則は、PIF 実施に際し、十分なプロセス、手法、評価ツールを含む評価フレームワークを作成すること、第 3 原則は、ポジティブ・インパクトを測るプロジェクト等の詳細、評価・モニタリングプロセス、ポジティブ・インパクトについての透明性を確保すること、第 4 原則は、PIF 商品が内部組織または第三者によって評価されていることである。

UNEP FI は、ポジティブ・インパクト・ファイナンス・イニシアティブ（PIF イニシアティブ）を組成し、PIF 推進のためのモデル・フレームワーク、インパクト・レーダー、インパクト分析ツールを開発した。池田泉州銀行は、中小企業向けの PIF の実施体制整備に際し、これらのツールを参照した分析・評価方法とツールを開発している。ただし、PIF イニシアティブが作成したインパクト分析ツールのいくつかのステップは、国内外で大きなマーケットシェアを有し、インパクトが相対的に大きい大企業を想定した分析・評価項目として設定されている。JCR は、PIF イニシアティブ事務局と協議しながら、中小企業の包括分析・評価においては省略すべき事項を特定し、池田泉州銀行にそれを提示している。なお、池田泉州銀行は、本ファイナンス実施に際し、中小企業の定義を、PIF 原則等で参照している IFC（国際金融公社）の定義に加え、中小企業基本法の定義する中小企業、会社法の定義する大会社以外の企業としている。

JCR は、中小企業のインパクト評価に際しては、以下の特性を考慮したうえで PIF 原則との適合性を確認した。

- ① SDGs の三要素のうちの経済、PIF 原則で参照するインパクトエリア/トピックにおける社会経済に関連するインパクトの観点からポジティブな成果が期待できる事業主体である。ソーシャルボンドのプロジェクト分類では、雇用創出や雇用の維持を目

- 的とした中小企業向けファイナンスそのものが社会的便益を有すると定義されている。
- ② 日本における企業数では全体の 99.7%を占めるにもかかわらず、付加価値額では 52.9%にとどまることからわかるとおり、個別の中小企業のインパクトの発現の仕方や影響度は、その事業規模に従い、大企業ほど大きくはない。<sup>1</sup>
  - ③ サステナビリティ実施体制や開示の度合いも、上場企業ほどの開示義務を有していないことなどから、大企業に比して未整備である。

## II. PIF 原則への適合に係る意見

### PIF 原則 1 定義

SDGs に資する三つの柱（環境・社会・経済）に対してポジティブな成果を確認できること、なおかつネガティブな影響を特定し対処していること。

SDGs に係る包括的な審査によって、PIF は SDGs に対するファイナンスが抱えている諸問題に直接対応している。

池田泉州銀行は、本ファイナンスを通じ、ハウズドゥ・ジャパンの持ちうるインパクトを、UNEP FI の定めるインパクトエリア/トピックおよび SDGs の 169 ターゲットについて包括的な分析を行った。

この結果、ハウズドゥ・ジャパンがポジティブな成果を発現するインパクトエリア/トピックを有し、ネガティブな影響を特定しその低減に努めていることを確認している。

SDGs に対する貢献内容も明らかとなっている。

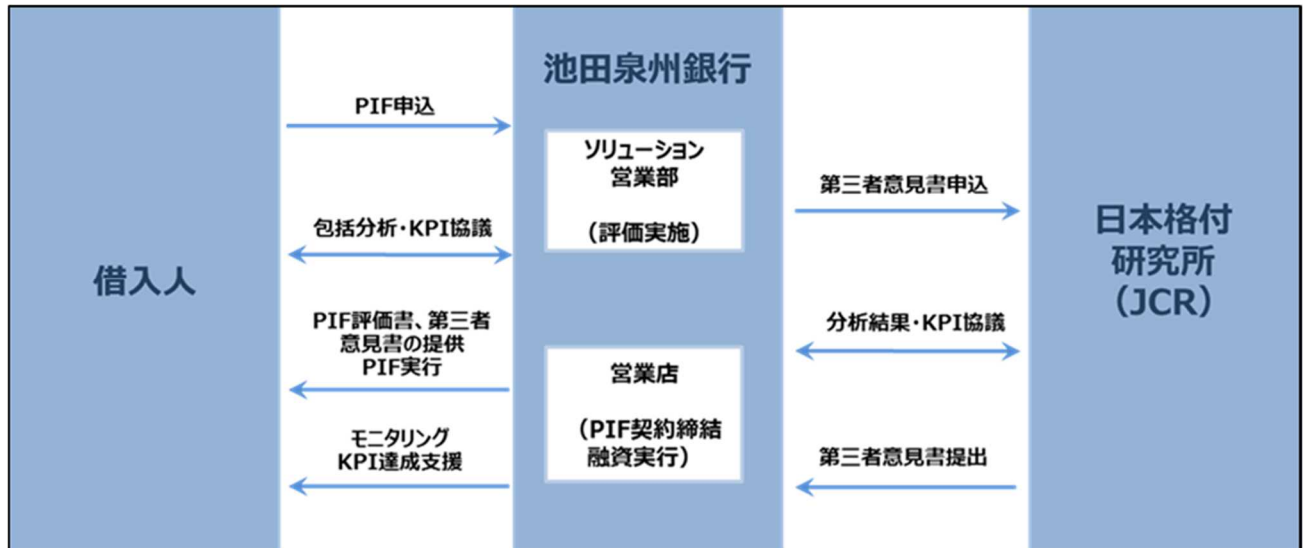
### PIF 原則 2 フレームワーク

PIF を実行するため、事業主体（銀行・投資家等）には、投融資先の事業活動・プロジェクト・プログラム・事業主体のポジティブ・インパクトを特定しモニターするための、十分なプロセス・方法・ツールが必要である。

JCR は、池田泉州銀行が PIF を実施するために適切な実施体制とプロセス、評価方法及び評価ツールを確立したことを確認した。

- (1) 池田泉州銀行は、本ファイナンス実施に際し、以下の実施体制を確立した。

<sup>1</sup> 経済センサス活動調査（2016年）。中小企業の定義は、中小企業基本法上の定義。業種によって異なり、製造業は資本金 3 億円以下または従業員 300 人以下、サービス業は資本金 5 千万円以下または従業員 100 人以下などだ。小規模事業者は製造業の場合、従業員 20 人以下の企業をさす。



(出所：池田泉州銀行提供資料)

- (2) 実施プロセスについて、池田泉州銀行では社内規程を整備している。
- (3) インパクト分析・評価の方法とツール開発について、池田泉州銀行内部の専門部署が分析方法及び分析ツールを、UNEP FI が定めた PIF モデル・フレームワーク、インパクト分析ツールを参考に確立している。

### PIF 原則 3 透明性

PIF を提供する事業主体は、以下について透明性の確保と情報開示をすべきである。

- ・本 PIF を通じて借入人が意図するポジティブ・インパクト
- ・インパクトの適格性の決定、モニター、検証するためのプロセス
- ・借入人による資金調達後のインパクトレポート

PIF 原則 3 で求められる情報は、全て池田泉州銀行が作成した評価書を通して銀行及び一般に開示される予定であることを確認した。

### PIF 原則 4 評価

事業主体（銀行・投資家等）の提供する PIF は、実現するインパクトに基づいて内部の専門性を有した機関または外部の評価機関によって評価されていること。

本ファイナンスでは、池田泉州銀行が、JCR の協力を得て、インパクトの包括分析、特定、評価を行った。JCR は、本ファイナンスにおけるポジティブ・ネガティブ両側面のイ

ンパクトが適切に特定され、評価されていることを第三者として確認した。

### III. 「インパクトファイナンスの基本的考え方」との整合に係る意見

インパクトファイナンスの基本的考え方は、インパクトファイナンスを ESG 金融の発展形として環境・社会・経済へのインパクトを追求するものと位置づけ、大規模な民間資金を巻き込みインパクトファイナンスを主流化することを目的としている。当該目的のため、国内外で発展している様々な投融資におけるインパクトファイナンスの考え方を参照しながら、基本的な考え方をとりまとめているものであり、インパクトファイナンスに係る原則・ガイドライン・規制等ではないため、JCR は本基本的考え方に対する適合性の確認は行わない。ただし、国内でインパクトファイナンスを主流化するための環境省及び ESG 金融ハイレベル・パネルの重要なメッセージとして、本ファイナンス実施に際しては本基本的考え方に整合的であるか否かを確認することとした。

本基本的考え方におけるインパクトファイナンスは、以下の 4 要素を満たすものとして定義されている。本ファイナンスは、以下の 4 要素と基本的には整合している。ただし、要素③について、モニタリング結果は基本的には借入人であるハウドゥ・ジャパンから貸付人である池田泉州銀行に対して開示がなされることとし、可能な範囲で対外公表も検討していくこととしている。

要素① 投融資時に、環境、社会、経済のいずれの側面においても重大なネガティブインパクトを適切に緩和・管理することを前提に、少なくとも一つの側面においてポジティブなインパクトを生み出す意図を持つもの

要素② インパクトの評価及びモニタリングを行うもの

要素③ インパクトの評価結果及びモニタリング結果の情報開示を行うもの

要素④ 中長期的な視点に基づき、個々の金融機関/投資家にとって適切なリスク・リターンを確保しようとするもの

また、本ファイナンスの評価・モニタリングのプロセスは、本基本的考え方で示された評価・モニタリングフローと同等のものを想定しており、特に、企業の多様なインパクトを包括的に把握するものと整合的である。

### IV. 結論

以上の確認より、本ファイナンスは、国連環境計画金融イニシアティブの策定したポジティブ・インパクト・ファイナンス原則に適合している。

また、環境省の ESG 金融ハイレベル・パネル設置要綱第 2 項 (4) に基づき設置された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」と整合的である。



JCR Sustainable  
PIF for SMEs

(第三者意見責任者)

株式会社日本格付研究所

サステナブル・ファイナンス評価部長

梶原 敦子

梶原 敦子

担当主任アナリスト

川越 広志

川越 広志

担当アナリスト

間場 紗壽

間場 紗壽





### 本第三者意見に関する重要な説明

#### 1. JCR 第三者意見の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が提供する第三者意見は、事業主体及び調達主体の、国連環境計画金融イニシアティブの策定したポジティブ・インパクト金融(PIF)原則への適合性及び環境省 ESG 金融ハイレベル・パネル内に設置された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」への整合性に関する、JCR の現時点での総合的な意見の表明であり、当該ポジティブ・インパクト金融がもたらすポジティブなインパクトの程度を完全に表示しているものではありません。

本第三者意見は、依頼者である調達主体及び事業主体から供与された情報及び JCR が独自に収集した情報に基づく現時点での計画又は状況に対する意見の表明であり、将来におけるポジティブな成果を保証するものではありません。また、本第三者意見は、PIF によるポジティブな効果を定量的に証明するものではなく、その効果について責任を負うものではありません。本事業により調達される資金が同社の設定するインパクト指標の達成度について、JCR は調達主体または調達主体の依頼する第三者によって定量的・定性的に測定されていることを確認しますが、原則としてこれを直接測定することはありません。

#### 2. 本第三者意見を作成するうえで参照した国際的なイニシアティブ、原則等

本意見作成にあたり、JCR は、以下の原則等を参照しています。

国連環境計画 金融イニシアティブ ポジティブ・インパクト金融原則

環境省 ESG 金融ハイレベル・パネル内ポジティブインパクトファイナンスタスクフォース  
「インパクトファイナンスの基本的考え方」

#### 3. 信用格付業にかかるとの関係

本第三者意見を提供する行為は、JCR が関連業務として行うものであり、信用格付業にかかるとは異なります。

#### 4. 信用格付との関係

本件評価は信用格付とは異なり、また、あらかじめ定められた信用格付を提供し、または閲覧に供することを約束するものではありません。

#### 5. JCR の第三者性

本 PIF の事業主体または調達主体と JCR との間に、利益相反を生じる可能性のある資本関係、人的関係等はありません。

#### ■留意事項

本書に記載された情報は、JCR が、事業主体または調達主体及び正確で信頼すべき情報源から入手したものです。ただし、当該情報には、人為的、機械的、またはその他の事由による誤りが存在する可能性があります。したがって、JCR は、明示的であると暗示的であると問わず、当該情報の正確性、結果、的確性、適時性、完全性、市場性、特定の目的への適合性について、一切表明保証するものではなく、また、JCR は、当該情報の誤り、遺漏、または当該情報を使用した結果について、一切責任を負いません。JCR は、いかなる状況においても、当該情報のあらゆる使用から生じうる、機会損失、金銭的損失を含むあらゆる種類の、特別損害、間接損害、付随的損害、派生的損害について、契約責任、不法行為責任、無過失責任その他責任原因のいかんを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であるとを問わず、一切責任を負いません。本第三者意見は、評価の対象であるポジティブ・インパクト・ファイナンスにかかる各種のリスク（信用リスク、価格変動リスク、市場流動性リスク、価格変動リスク等）について、何ら意見を表明するものではありません。また、本第三者意見は JCR の現時点での総合的な意見の表明であって、事実の表明ではなく、リスクの判断や個別の債券、コマーシャルペーパー等の購入、売却、保有の意思決定に関して何らの推奨をするものでもありません。本第三者意見は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、または撤回されることがあります。本書に係る一切の権利は、JCR が保有しています。本書の一部または全部を問わず、JCR に無断で複製、翻案、改変等を行うことは禁じられています。

#### ■用語解説

第三者意見：本レポートは、依頼人の求めに応じ、独立・中立・公平な立場から、銀行等が作成したポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書の国連環境計画金融イニシアティブのポジティブ・インパクト金融原則への適合性について第三者意見を述べたものです。

事業主体：ポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施する金融機関をいいます。

調達主体：ポジティブ・インパクト・ビジネスのためにポジティブ・インパクト・ファイナンスによって借入を行う事業会社等をいいます。

#### ■サステナブル・ファイナンスの外部評価者としての登録状況等

- ・国連環境計画 金融イニシアティブ ポジティブインパクト作業部会メンバー
- ・環境省 グリーンボンド外部レビュー者登録
- ・ICMA (国際資本市場協会に外部評価者としてオブザーバー登録) ソーシャルボンド原則作業部会メンバー
- ・Climate Bonds Initiative Approved Verifier (気候債イニシアティブ認定検証機関)

#### ■本件に関するお問い合わせ先

情報サービス部 TEL: 03-3544-7013 FAX: 03-3544-7026

株式会社 **日本格付研究所**

Japan Credit Rating Agency, Ltd.  
信用格付業者 金融庁長官（格付）第1号

〒104-0061 東京都中央区銀座 5-15-8 時事通信ビル



# ポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書

【株式会社 ハウスドゥ・ジャパン】

2024年9月30日

株式会社 池田泉州銀行

ソリューション営業部

池田泉州銀行は、株式会社 ハウスドゥ・ジャパン（以下、ハウスドゥ・ジャパン）に対してポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施するにあたって、ハウスドゥグループ（下記）の活動が、環境・社会・経済に及ぼすインパクト（ポジティブな影響及びネガティブな影響）を分析・評価しました。

分析・評価にあたっては、株式会社日本格付研究所の協力を得て、国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）が提唱した「ポジティブ・インパクト金融原則」及び、ESG ハイレベル・パネル設置要綱第2項(4)に基づき設置されたポジティブ・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」に則った上で、中小企業<sup>※1</sup>に対するファイナンスに適用しています。

※1 IFC(国際金融公社)または中小企業基本法の定義する中小企業、会社法の定義する大会社以外の企業

### 【ハウスドゥグループ】

名称	所在地	事業内容
(親会社) 株式会社 And Do ホールディングス	京都府京都市 中京区	・グループ戦略立案及び各事業会社の経営管理 ・ハウス・リースバック事業
(連結子会社) 株式会社 ハウスドゥ住宅販売	奈良県橿原市	・フランチャイズ事業 ・不動産流通事業
(連結子会社) 株式会社 フィナンシャルドゥ	京都府京都市 中京区	・金融事業
(連結子会社) 株式会社 ハウスドゥ販売管理	京都府京都市 下京区	・ハウス・リースバック事業
(連結子会社) 株式会社 京葉ビルド	京都府京都市 右京区	・ハウス・リースバック事業
(連結子会社) 株式会社 ハウスドゥ・ジャパン	京都府京都市 中京区	・不動産売買買事業 ・リフォーム事業
(持分法適用関連会社) H-DO (THAILAND) Limited	Bangkok, Thailand	・その他

### 株式会社 And Do ホールディングスと株式会社 ハウスドゥ・ジャパンの関係性について

本件はハウスドゥ・ジャパンに対するファイナンスであるものの、同社は以下のようにグループ内各社の関係性が強いこと、グループ一体とみなした上でインパクト分析・評価を行うものである。

- ・ ハウスドゥ・ジャパンは、And Do ホールディングスの100%出資の特定子会社であること。
- ・ ハウスドゥ・ジャパンは、And Do ホールディングスと役員の兼務があること。
- ・ グループ全体で不動産に関する事業を展開しており、各社間の業務内容の親和性が強いこと。
- ・ グループ全体で経営方針が統一されていること。

## 目次

1.	評価対象の概要	3
2.	企業概要	3
	2-1. ハウスドゥ・ジャパンの概要	
	2-2. And Do ホールディングスの概要	
	2-3. グループの沿革	
	2-4. グループの事業内容	
	2-5. 企業理念及び取組活動	
3.	包括的分析	20
	3-1. 社会面のインパクト	
	3-2. 社会面、経済面のインパクト	
	3-3. 環境面のインパクト	
4.	測定する KPI と SDGs との関連性	24
	4-1. 社会面	
	4-2. 社会面、経済面	
	4-3. 環境面	
	4-4. その他 KPI を設定しないインパクトについて、SDGs との関連性	
5.	サステナビリティ管理体制	29
6.	モニタリング	29

## 1. 評価対象の概要

企業名	株式会社 ハウストゥ・ジャパン
金額	200,000,000 円
資金使途	運転資金
契約日及び返済期限 (モニタリング期間)	2024年9月30日～2029年9月28日 (5年0ヶ月)

## 2. 企業概要

### 2-1. ハウストゥ・ジャパンの概要

会社名	株式会社 ハウストゥ・ジャパン
本社所在地	京都府京都市中京区烏丸通錦小路上ル手洗水町 670 番地
設立	2016年10月
資本金	3百万円
代表者	代表取締役社長 市田 真也
従業員数	200名 (2024年6月末時点)
事業内容	<p>【不動産売買事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地、中古住宅及び事業用・収益不動産の買取、再生販売</li> <li>・新築分譲住宅企画・販売、宅地分譲及び開発、新築住宅の企画・設計・施工</li> <li>・住宅 (新築戸建)の企画・設計・施工</li> </ul> <p>【リフォーム事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・リフォーム全般、増改築の企画・設計・施工、耐震補強</li> </ul>
免許登録	宅地建物取引業 国土交通大臣(1)第 9821 号 一般建設業 国土交通大臣(般-3)第 28113 号 一級建築士事務所 京都府知事(04A)第 03340 号 一級建築士事務所 京都府知事(04A)第 03341 号

## 2-2. And Do ホールディングスの概要

会社名	株式会社 And Do ホールディングス
本社所在地	京都府京都市中京区烏丸通錦小路上ル手洗水町 670 番地
設立	2009 年 1 月
資本金	3,457 百万円(2024 年 6 月期)
代表者	代表取締役社長 CEO 安藤 正弘
従業員数	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 月期・グループ連結)
事業内容	グループ戦略立案および各事業会社の経営管理 【ハウス・リースバック事業】 ハウス・リース、ハウス・リースバック、アセット・リースバックの企画・マネジメント
免許登録	宅地建物取引業 国土交通大臣(3)第 8077 号 一般建設業許可 京都府知事(般-3)第 43402 号 銀行代理業許可番号 近畿財務局長(銀代)第 216 号

## 2-3. グループの沿革

<p>主要沿革</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>2002年12月：中古住宅再生販売事業を開始。</p> <p>2003年9月：不動産売買事業を開始。</p> <p>2005年12月：「ハウストゥ」ブランドでの事業展開をスタート。 グループ内企業を再編し、リフォーム事業は株式会社ハウストゥ、不動産仲介事業は株式会社ハウストゥネットワークへ。</p> <p>2006年2月：フランチャイズ事業をスタート。</p> <p>2010年3月：株式会社ハウストゥ・フランチャイズ・システムズの100%子会社として株式会社ハウストゥ住宅販売を設立。</p> <p>2010年10月：新築住宅事業を開始。</p> <p>2011年1月：株式会社ハウストゥネットワークの事業を承継し、株式会社ハウストゥ住宅販売が本格始動。</p> <p>2011年6月：株式会社ハウストゥと株式会社ハウストゥ・フランチャイズ・システムズが事業統合し、株式会社ハウストゥに商号変更。</p> <p>2011年11月：京都市中京区に、株式会社ハウストゥの100%子会社で人材紹介業を目的とした、株式会社ハウストゥ・キャリア・コンサルティング（現：株式会社ハウストゥ販売管理）を設立。</p> <p>2012年2月：京都市中京区に、株式会社ハウストゥの100%子会社で住宅ローン斡旋、代行業を目的として、株式会社ハウストゥローンサービス（現：株式会社フィナンシャルドゥ）を設立。</p> <p>2013年10月：ハウス・リースバック事業を開始。</p> <p>2015年3月：東京証券取引所マザーズに株式を上場。</p> <p>2015年10月：株式会社ハウストゥローンサービスを株式会社フィナンシャルドゥに商号変更し、不動産金融事業、投資用・事業用不動産コンサルティング事業を開始。</p> <p>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。</p> <p>2017年5月：株式会社ハウストゥ・キャリア・コンサルティングを株式会社ピーエムドゥに商号変更。</p> <p>2018年2月：株式会社京葉ビルド（千葉県船橋市）を子会社化。</p> <p>2019年2月：タイ王国に合弁会社 H-DO（THAILAND） Limited を設立。</p> <p>2019年8月：小山建設グループ3社（小山建設株式会社、株式会社小山不動産、株式会社草加松原住建）を子会社化。</p> <p>2020年7月：株式会社草加松原住建を株式会社ハウストゥ・ジャパンに商号変更。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>2023年6月：フランチャイズ事業における累計加盟店舗数 692 店舗。</p> <p>2024年7月：株式会社ピーエムドゥを株式会社ハウストゥ販売管理に商号変更。</p>
-------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



## 2-4. グループの事業内容

### (1) 不動産売買事業（当社事業）

当社及び And Do ホールディングスは、「家・不動産買取専門店」における中古住宅買取再生販売や、新築戸建住宅建売、住宅用地の開発、一棟収益不動産等の不動産を取得し付加価値を付け販売する等の不動産売買事業を展開している。

新築戸建については、断熱性や遮熱性などの快適性能、耐震性や防水性などの耐久性能を備えた、良質な住宅を手ごろな価格で提供している。また当社グループは、不動産仲介、不動産販売、両方の業務を一体で行っていることから、不動産の売却、購入、双方のニーズを把握でき、地域性、需要を見極めた仕入れや販売が可能となっている。

#### 不動産売買事業 取扱件数の推移



(出所：2024年6月期 And Do ホールディングス決算説明会資料)

## 新築・デザイン住宅 SHIRO

当社は、「デザインにも自由を。建売住宅に新しい選択肢を。」をコンセプトとした新築・デザイン住宅を、「SHIRO」ブランドで展開している。

耐震性と将来的なメンテナンスまで配慮した使い勝手のよい間取り・デザインと、断熱など快適性能だけではなく耐久性を意識した安心構造、これらの要素をバランスよく配置することで、手の届きやすい価格で快適な住環境をトータル設計している。

また、引き渡し後の定期メンテナンスや独自の長期保証制度により、入居者に信頼感と安心感の提供に努めている。



(構造及び性能)

### 耐震性

#### ① 建築工法

日本の風土が長年培った「木造在来軸組工法」に「剛床工法」を加えた工法を採用している。「木造在来軸組工法」は、空間デザインの幅が広い点と、メンテナンス、リフォームの対応のしやすさが特徴である。「剛床工法」は、床と梁を一体化することで高い水平剛性を確保することができ、地震時の横揺れや台風時の風圧に対する強耐性が特徴である。

#### ② 構造材

主要構造部材には自社独自に強度の規定を設けており、十分な強度のある構造部材のみを使用している。さらに、土台にはシロアリが寄り付きにくい材種を、柱にはねじれや割れが少ない集成材を使用するなど、部材ごとに適材適所の材料を選んでいる。

#### ③ 耐力壁

耐力壁とは、建物が地震力や風圧力などの水平力に耐えるために必要な、構造力学上重要な役割を担う壁のことで、SHIRO は物件ごとに構造バランスを検討し、最適な耐久性のある建物を実現している。

#### ④ 基礎

建物の基礎には「べた基礎」を採用している。コンクリートで土から建物を遮断するため、防湿、防腐、防蟻効果に優れ、居住者の健康に貢献している。

#### ⑤ 地盤

第三者機関による調査分析により、20年保証を実現している。厳しい基準に基づき、全ての建物で地盤の調査・解析を行い、その土地に合った最適な地盤補強対策を実施している。

### 維持・メンテナンス

給排水管のスリーブ管や、点検口の位置については、後々の点検・メンテナンスなども考慮し、長く住み続けることができるように工夫した設計を行っている。

## **空気環境**

### ①断熱性能

物件の住宅性能表示制度の断熱等性能等級は、等級 4 以上で計画しており、冷暖房効率の良い快適な住環境を提供している。

### ②高機能窓サッシ

耐久性と耐熱性に優れた、アルミと樹脂の「ハイブリッド構造」を採用することで、結露の発生を軽減し、カビやダニの発生を抑えることで、健康的で快適な住環境を提供している。

### ③遮熱効果

窓ガラスには、断熱効果の高い遮熱コーティングした複層ガラスを採用しており、快適な住環境と省エネに貢献している。

### ④一次エネルギー消費量

国土交通省による住宅性能表示制度の一次エネルギー消費量等級は 4 以上とすることで、冷暖房効率の良い住宅を提供している。

## **耐久性**

### ①シロアリ対策

土台、大引き、根太、柱などの主要構造材に対し、日本しろあり対策協会によって認定を受けた薬剤、施工方法を採用して防蟻処理を行っている。

### ②床下換気

自然の気流を利用した全周換気で床下全域を換気することで、湿気やシロアリ被害の防止に努めている。

### ③防水性

防水性に加え、耐荷重性・耐摩擦性に優れている「FRP 防水」を採用することで、建物の耐久性向上に努めている。

### ④外壁

外壁には、汚れの付着しづらい高親水性の外壁材を採用することで、美観の維持や、メンテナンス性の向上に貢献している。

## **保証制度**

### ①自社保証制度最長 10 年保証

工事保証書として書面を発行することで、保証内容に基づき、小さなメンテナンスから大幅な間取り変更まで対応している。

### ②引き渡し後の定期メンテナンス

建物引き渡し後は定期的にメンテナンスはがきを入居者に送付し、担当スタッフが建物の点検や、メンテナンスを実施している。

### ③住宅設備 10 年保証

一般的なメーカー保証は 1 年から 2 年であるが、設備の不具合のほとんどが 2 年目以降に発生していることから、当社では「住設あんしんサポート」として 10 年の長期保証を提供している。

### ④バルコニー防水 10 年保証

(財)住宅保証機構で定められた品質を保ち、性能保証の条件となる FRP 防水を用いた施工法により 10 年保証を提供している。

### ⑤防蟻防腐処理 5 年保証

5 年保証の対象の薬剤による施工処理により、シロアリの被害と腐朽を予防し、建物の長寿化に努めている。

⑥シロアリ保証制度 10年保証

当社では、城東テクノ株式会社の指定部材を標準採用し、同社が開発した「Joto キソパッキング工法」を用いることにより「しろあり保証 1000」の10年保証に適合している。

⑦地盤品質保証 20年保証

ボーリング調査並みのSDS試験による地盤調査を実施しており、建物が「不同沈下しないで安全・安心に暮らせる」品質であることを保証している。

⑧新築住宅瑕疵保険 10年保証

万が一新築住宅に瑕疵が生じていた場合においても、住宅品質確保促進法、住宅瑕疵担保履行法に基づき、瑕疵担保責任保険により対応している。

**(2) リフォーム事業（当社事業）**

当社は、中古住宅の原状回復のためのリフレッシュリフォーム、機能性やデザイン性等付加価値を付けた大規模リフォームやリノベーション、物件引き渡し後のメンテナンスや小工事リフォームまで、幅広い客層や価格帯に対応した、リフォーム事業を展開している。

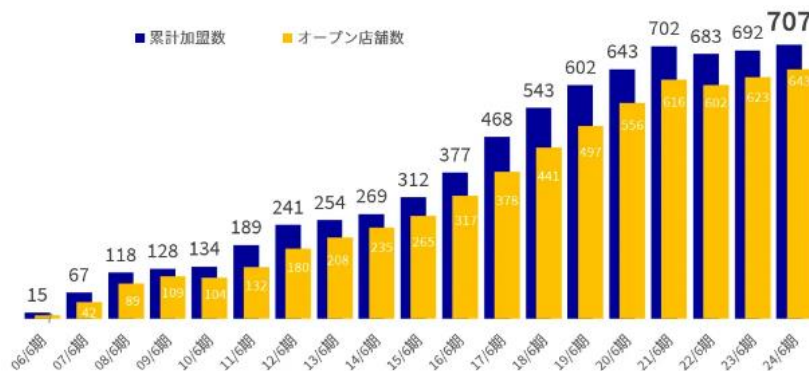
リフォームの設計及び施工において、補修、改築及び強度等の技術要素のみならず、顧客の嗜好やライフスタイルに応じたデザイン性及び居住性等の要素に注力しサービスを提供することにより、顧客満足の上昇に努めている。

**(3) フランチャイズ事業（グループ事業）**

当社グループのハウズドゥ住宅販売は、ハウズドゥブランドを用いたフランチャイズ事業を行っている。フランチャイズ加盟店に対して不動産におけるノウハウ（集客戦略、IT戦略、教育研修、モチベーションアップ戦略等）の提供により不動産業界への新規参入を促進し、全国チェーンを構築することで、当社グループが理念とする、情報のオープン化、そして、顧客にとって安心、便利な窓口を全国に創ることを目指しており、国内加盟店数 1,000 店舗を目標としている。

フランチャイズ加盟店数の推移

2024年6月末日現在 **707店舗** ※内準備中 64店舗  
(レントドゥ含む)



(出所：2024年6月期 And Do ホールディングス決算説明会資料)

## 加盟店に対する取組

### ①Web システム提供

当社グループが事業開始時より培ってきた、情報提供、営業、業務支援、マッチングシステム等のシステムを提供している。

不動産物件検索ポータルサイト「HouseDo.com」や店舗専用検索サイト「DO SEARCH」、業務支援システム「DO NETWORK」などの提供により、加盟店に対するノウハウの提供、加盟店業務の効率化を支援している。



不動産物件検索ポータルサイト  
「HouseDo.com」と店舗専用検索  
サイト「DO SEARCH」



システム管理「DO NETWORK」

(出所：And Do ホールディングス HP)

### ②加盟店向け研修

加盟店に対して、不動産に関する基礎的な研修から、集客・営業に至るまで、きめ細かい教育研修を行うことで、加盟店の業務能力向上に努めている。



加盟店向け研修の様子

(出所：And Do ホールディングス HP)

### ③各種イベント、全国大会の開催

グループ目標の伝達共有や、情報交換、優秀加盟店の表彰の場として、「ハウズドゥ全国 FC 大会」や、加盟店による成功事例共有の場として「ハウズドゥ全国成功事例共有会」が定期的で開催されており、加盟店のモチベーションアップに努めている。



ハウズドゥ全国 FC 大会



ハウズドゥ全国成功事例共有会

(出所：And Do ホールディングス HP)



#### (4) ハウス・リースバック事業

And Do ホールディングスは、住みながら自宅を売却できる「ハウス・リースバック」サービスを事業展開している。ハウス・リースバックとは、顧客が所有する物件を売却した後も、リース契約により継続して居住が可能となるセールアンドリースバック商品で、不動産を活かすという発想のもとサービスを提供している。

ハウス・リースバック事業 保有総額・保有件数の推移



(出所：2024年6月期 And Do ホールディングス決算説明会資料)

##### ①個人向けサービス「ハウス・リースバック」

現在居住している自宅を当社グループが買い取り、その後はリース契約を締結することで継続して居住できるサービスで、将来的には居住したまま再購入することも可能となっている。ハウス・リースバック事業において国内パイオニア的な存在である当社グループは、全国のネットワークを活かしたスピーディな対応や、電話サポートなど独自のサービス展開により利用顧客からは非常に高い評価を受けており、高齢者向けの電話サポートとして実施している「みまもりDO」「安心コールサービス」は、高齢入居者の健康不安の払拭や、アクティブライフの支援に貢献している。



安心コールサービス  
(みまもりDO)



「ハウス・リースバック満足度調査」(2023年7月/当社調べ、n=906)より。ハウス・リースバックサービスへの満足度(4段階)のうち「大変満足」または「満足」回答者の割合。

(出所：And Do ホールディングス HP)

##### ②法人向けサービス「アセット・リースバック」

個人事業主や中小企業が所有する土地や店舗、工場等の事業用不動産を当社グループが買い取り、その後はリース契約を締結することで継続して活用できるサービスで、将来的には活用したまま再購入することも可能となっている。

個人事業主や中小企業の事業資金の調達や、バランスシートのスリム化などに活用されている。



## (5) 金融事業

当社グループのフィナンシャルドゥは、主に金融機関との連携によるリバースモーゲージ保証の提供や、不動産を保有する顧客向けにグループの強みである不動産査定力、買取力等を活かした、多様な不動産担保ローンの提供などの金融事業を展開している。

### ①個人向けサービス

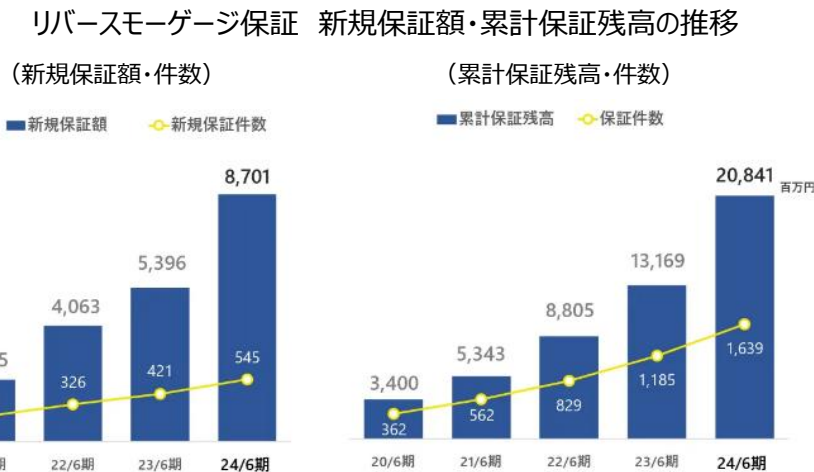
個人顧客の所有不動産を活用した様々な不動産担保ローンを提供している。売買価格が不透明になりやすく、銀行融資が受けにくい親族・親子間売買に対する融資や、セカンドハウス・収益不動産購入時の資金、個人事業主の方の資金調達など、多様な資金調達のニーズに対応可能な商品提供を行っている。

### ②法人向けサービス

事務所、倉庫、ビルなどの所有不動産を活用し、起業時の資金や設備投資、緊急時の資金確保など、事業を行っていく上で資金が必要となる様々なシーンにおいて利用可能な不動産担保ローンを提供している。

### ③金融機関向けサービス

金融機関が提供する不動産を担保としたシニア世代向けの金融サービスである「リバースモーゲージ」や、法人・個人事業主向けの不動産担保付事業者ローンに対して、不動産担保評価及び債務保証を行っている。当社グループの不動産査定力を活かし、適正かつ迅速な担保評価に基づく債務保証を行うことで、金融機関の円滑な与信判断に貢献している。高齢者等の「生活の質」の維持・向上に寄与するリバースモーゲージについては、老後資金の不安を解消できる商品として認知・理解度が向上しており、保証残高は 200 億円を突破（2024 年 6 月現在）するなど、拡大傾向にある。



(出所：2024 年 6 月期 And Do ホールディングス決算説明会資料)

## (6) 不動産流通事業

当社グループのハウズドゥ住宅販売は、自社の直営店で不動産の売買仲介等の不動産流通事業を展開している。顧客との第一接点を担う、当社グループの重要事業として、「建売住宅仲介」「中古住宅仲介」「土地仲介」の単一的な提案にとどまらず、「土地仲介＋新築建築」、「中古住宅仲介＋リフォーム」などの複合提案や、資金計画など、トータルな提案に努めている。

## 提供サービス

### ①不動産物件検索サイト

不動産ポータルサイト「Housedo.com」により、エリア・沿線・駅などを検索軸とした不動産情報の検索サービスを提供している。

また、全国のFC加盟店、直営店向けに、店舗専用の不動産検索サイト「DO SEARCH」を提供しており、各店舗における地域密着型の情報展開に活用されている。



(不動産物件検索ポータルサイト「Housedo.com」)



(店舗専用不動産物件検索サイト「DO SEARCH」)

### ②サービス店舗展開

ロードサイド型大型店舗「住宅情報モール」、売買仲介業を中心とした「サテライト店」の直営店で不動産売買仲介業を行っている。物件紹介のみにとどまらず、リフォーム提案や、資金計画（ファイナンシャルプランニング）や保険についても、初期段階から提案するなど、ワンストップサービスの提供を行っている。

## 2-5. 企業理念及び取組活動

### 【グループ理念】

#### ● 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。

#### ● ブランド理念

私たちは日本の住宅市場をオープンにし、お客様のライフステージに即した理想の住宅を積極的に住み替えたりできる「住まいの新しい流通システム」を築きます。

ハウズドゥグループの理念は、「業界を変える！お客様のための業界へ。」という使命の根幹であり、安藤社長の創業時から変わらない想いを表している。

企業理念は、お客様の豊かさを真に追求するために、社員も豊かになり、その豊かさを永久的に創造していくことで社会全体の豊かさや幸福に繋がるという考えのもと制定している。

また企業理念を支える上で、会社と社員それぞれがお客様から必要とされ、必要とされることを常に創造し続けていくことが必要であるため、お客様へ真摯に向き合い尽くすことが重要であるという想いが経営理念に込められている。

ブランド理念は、安心便利な情報を迅速に届ける「不動産コンビニ構想」の実現や、不動産を流動性の高い資産としてお届けする「住まいのワンストップサービス」など「住まいの新しい流通システム」を築き、不透明で業界本位の不動産業界をお客様のための業界へ変えることを表している。



## 【ESG 経営への取組】

事業活動に伴う社会的責任や SDGs 達成へ向け、環境・社会・ガバナンス（ESG）に関連する課題に対して、当社グループは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. SDGs への取組

#### 【環境面】

##### （大気汚染防止、省エネルギーの取組）

当社グループでは、電子押印や物件資料の電子化などのペーパーレス化の推進、電気・水道・コピー用紙などの使用量の把握、CO2 排出量削減を目的とした環境にやさしい機器導入するなど、大気汚染の防止に取り組むと共に、オンライン商談の活用などにより、省エネルギーの推進に取り組んでいる。

また、当社グループでは、気候変動が持続的成長や社会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ことを認識しており、グループ内に設置されたサステナビリティ委員会を中心に、気候変動を含む環境保全への対応が経営に及ぼす影響を評価・管理するため、温室効果ガス（CO2）総排出量を算出する体制整備を進めている。

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し、同提言に沿った情報開示の拡充を進めていく方針としている。

#### 2023 年度温室効果ガス排出量（単位:tCO2）

Scope1	112
Scope2	629

※算出の範囲は連結グループ会社。

※Scope1 は業務に使用した自動車の走行距離から、全てガソリン車を使用したという概算で算出。

※Scope2 は使用量が算出できない賃貸物件に関しては、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。

#### 【社会面】

##### （社員育成の取組）

当社グループは、目標設定シートを活用した人事評価制度や表彰制度、ジョブローテーション制度、社内外における研修制度、資格取得支援制度や資格手当支給制度などの運用により、積極的に社員育成に取り組んでいる。

また、社員の希望や目標に応じて可能なキャリアチェンジ制度など、社員のキャリア形成をサポートする仕組みが整っている。

#### 社員育成プログラム

入社時研修	新入社員研修（配属前研修、事業部別研修など） 新入社員フォロー制度
入社後研修	フォローアップ研修（新入社員向け） 半年後研修（キャリア入社員向け） 次期管理職向け研修
全体研修	e-learning コンプライアンス研修 階層別研修 その他、社外研修
キャリア制度	人事評価制度 キャリアアップ制度 資格制度（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）
フォロー制度	OJT 制度 メンター家族制度

### 当社社員の資格取得状況（2024年6月末時点）

資格名	取得済人数
宅建士	43人
建築施工管理技士	6人
1級建築士	6人
2級建築士	16人

### （健康保持・増進の取組）

当社グループは、社員の健康保持・増進の取組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、未永い繁栄と更なる幸福を追求します。」を實踐するため、健康経営に取り組んでいる。

### 健康経営宣言

当社グループの企業理念である「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、未永い繁栄と更なる幸福を追求します。」を實踐するためには、社員自身が健康であることが不可欠であり、健康でなければ、お客様の信頼を得ることはできません。

当社グループは、会社の成長を支える社員と家族の心身の健康を重要な経営資源の一つと捉え、健康維持・増進活動に対する積極的な支援と組織的な健康づくりの推進によって、社員がいきいきと豊かで快適・健康な社会生活と経済の発展に貢献する会社を目指します。

### 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組を推進する。
- (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」に資する取組を推進する。
- (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」に資する取組を推進する。
- (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」に資する取組を推進する。

## 健康保持・増進に関する主な取組内容

- ・長時間労働対策として、ノー残業デーの推進や、業務の効率化による残業時間の削減に努めている。
- ・健康対策として、定期健康診断の実施及び受診勧奨・保健指導などのアフターフォローをはじめ、ストレスチェックによる社員のメンタルケアの取組や、受動喫煙対策の観点より、業務時間内の喫煙を禁止している。
- ・感染症対策として、テレワークの推奨や、社内での感染防止対策ポスターの掲示など行っている。
- ・療養が必要な社員に対しては、ワークライフバランスを考慮した働き方の推奨や療養後のサポートを実施している。
- ・健康保持・増進に関する社員教育としては、管理職向けラインケア研修や、女性のための健康セミナーなど実施している。
- ・その他、食生活の改善指導や、運動機会増進の取組、メンタルヘルス対策など実施しており、社員の心身共に健康維持・増進に努めている。

## (ワークライフバランスの推進)

当社グループは、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の導入や、年に1回の社員満足度アンケートを実施することで、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

(出所：And Do ホールディングス HP)

※各事業年度6月末時点での数値  
※男女含む

## ワークライフバランス支援制度

### 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としている。

### 育児休業制度

子が満1歳に達するまでを原則とするが、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としている。

### 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日間取得可能としている。

### 介護休業制度

通算93日間の範囲で取得可能としている。

### 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日間取得可能としている。



#### 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の療養、通院等のため病気や看護の際に取得可能としている。

#### 生理休暇

就業が著しく困難な際に取得が可能としている。

#### 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としている。

#### 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としている。

#### 裁判員休暇

裁判員等に選ばれた際に取得可能としている。

### **(障がい者雇用、サポートの促進)**

当社グループは、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組を行っている。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。

様々な障がいのある社員の職場定着と新たな能力開発やキャリア形成を行うと共に、障がいのある社員も障がいの無い社員にとっても安心して働ける環境整備や試みに取り組んでいる。

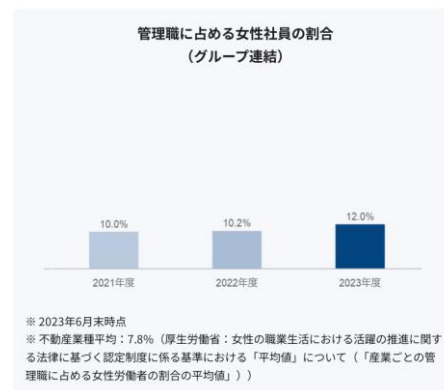
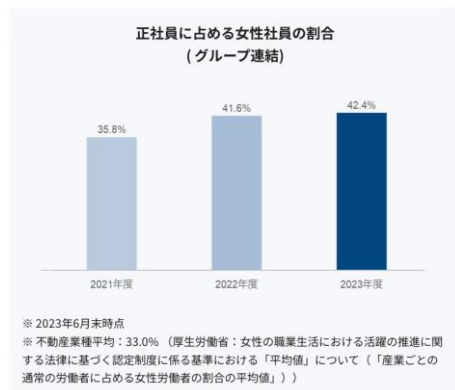


## (女性活躍推進)

当社グループは、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おり、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に取り組んでいる。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している。

### 女性活躍推進法に基づく当社グループ目標

当社グループは、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 を設置などの取組を行っている。



(出所：And Do ホールディングス HP)

## 女性活躍推進法に基づく行動計画

### ハウズドゥ・ジャパン 行動計画

育児取得後の有効継続就業率を向上させ、男性の育児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〉

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。※女性活躍推進法及び次世代法に関する目標

#### 〈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)。

### 3. 包括的分析

本ファイナンスでは、ハウストゥグループの事業について、国際標準産業分類における「6820 手数料または契約ベースの不動産活動」「7740 知的財産および類似製品のリース（著作物を除く）」「6810 所有または賃貸物件を伴う不動産業」「64434 住宅ローン/住宅ローン」として整理された。その前提のもとで、UNEP FI のインパクト分析ツールを用いた結果、下記のポジティブ・インパクト及びネガティブ・インパクトが特定された。

インパクトエリア	インパクトトピック	6820		7740		6810		64434	
		事業全体	不動産売買事業	フランチャイズ事業	ハウス・リースバック事業	金融事業	ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ
人格と人の安全保障	紛争								
	現代奴隷								
	児童労働								
	テータライバシー 自然災害								
健康および安全性									
資源とサービスの入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質	水								
	食料								
	エネルギー								
	住居								
	健康と衛生								
	教育								
	移動手段								
	情報								
	コネクティビティ								
	文化と伝統								
生計	ファイナンス								
	雇用								
	資金								
	社会的保護								
平等と正義	ジェンダー平等								
	民族・人種平等								
	年齢差別								
	その他の社会的弱者								
強固な制度・平和・安定	法の支配								
	市民的自由								
健全な経済	セクターの多様性								
	零細・中小企業の繁栄								
インフラ									
経済収束									
気候の安定性									
生物多様性と生態系	水域								
	大気								
	土壌								
	生物種								
	生息地								
サーキュラリティ	資源強度								
	廃棄物								

一方、当社グループの事業活動等を踏まえ、本ファイナンスで特定されたインパクトは下記の通りである。

社会面では、当社が手掛ける不動産売買事業において、快適性能、耐久性能を満たした良質な住宅を手ごろな価格で提供するという事業は「**住居**」面で、社内外における研修制度や資格取得支援制度の取組は「**教育**」面で、ハウストゥ住宅販売が手掛けるフランチャイズ事業、不動産流通事業における不動産ポータルサイトを通じた不動産情報提供への取組や、ノウハウ提供による不動産業界への新規参入促進、全国チェーンの構築による情報のオープン化、不動産コンビニ構想の実現に向けた取組は「**情報**」面で、フィナンシャルドゥが手掛ける金融事業において、高齢者等の「生活の質」の維持・向上に寄与するリバースモーゲージ保証の提供などは「**ファイナンス**」「**社会的保護**」面で、グループとして取り組んでいるワークライフバランスの推進や、障がい者雇用の促進、女性活躍推進の取組は、社員の充実・安定した生活の維持に貢献していることから「**雇用**」面で、資格取得に伴う継続的な資格手当の支給は「**資金**」面に関するポジティブ・インパクトの増大に資する。

一方で、業務の効率化による残業時間の削減などの社員の健康保持・増進に関する取組や、健康的な住環境の提供として、結露発生の軽減やカビやダニの発生を抑制する高機能窓サッシや複層窓ガラスを採用した建売住宅の販売は「**健康および安全性**」面で、グループとして取り組んでいるワークライフバランスの推進や、女性活躍推進、障がい者雇用促進の取組は、「**社会的保護**」「**ジェンダー平等**」「**その他の社会的弱者**」面でのネガティブ・インパクトを低減させている。

経済面では、ハウストゥ住宅販売が手掛ける不動産流通事業における不動産ポータルサイトを通じた不動産情報提供への取組や、ノウハウ提供による不動産業界への新規参入促進、全国チェーンの構築による情報のオープン化、不動産コンビニ構想の実現に向けた取組は「**零細・中小企業の繁栄**」面に関するポジティブ・インパクトの増大に資する。

環境面では、大気汚染防止、省エネルギーの取組、冷暖房効率の良い住宅の提供、引き渡し後の定期メンテナンスや独自の長期保証制度による耐久性向上は「**気候の安定性**」面で、不動産流通事業として行う中古住宅の買取再販や、リフォーム事業の取組は「**資源強度**」「**廃棄物**」面でのネガティブ・インパクトを低減させている。

なお、インパクト分析ツールで発出したポジティブ・インパクトのうち、社会面における「**健康および安全性**」については、健康増進に資する建物の建設といった内容と当社グループ事業内容との関連性が無いことから、「**健康と衛生**」については、病気の状態から回復といった内容と当社グループ事業内容との関連性がないことから、ポジティブ・インパクトから除外した。また、経済面における「**経済収束**」については、個人レベルおよび人々レベルでの不平等を削減する各国の能力向上といった内容と当社グループ事業内容との関連性が無いことから、ポジティブ・インパクトから除外した。一方、ネガティブ・インパクトのうち、社会面における「**住居**」については、強制退去等の活動は一切認められないことから、「**移動手段**」については、交通システムの混雑を招く規模の不動産開発への取組が無いことから、「**情報**」については情報アクセス制限に関する活動は無いことから、「**文化と伝統**」については、法令に基づいた開発行為が行われており、歴史的・文化的遺産の破壊行為や文化遺産破壊などの可能性は無いことから、「**ファイナンス**」については、「生活の質」の維持・向上に寄与する不動産活用ローンは債務超過を誘発するようなものではないことから、「**賃金**」については、低収入や不規則な収入といった事実はないことから、「**民族・人種平等**」「**年齢差別**」については、外国人や若手、高齢社員に対しても他従業員と同様に公平な対応がなされていることからネガティブ・インパクトから除外した。また、経済面におけるネガティブ・インパクトのうち、「**法の支配**」については、違法な資金や武器の流出などの発生がなく、事業との関連性がないことからネガティブ・インパクトから除外した。また、環境面におけるネガティブ・インパクトのうち、「**水域**」「**大気**」「**土壌**」「**生物種**」「**生息地**」については、水域汚染や大気汚染、土壌汚染、自然破壊などの発生がなく、事業との関連性がないことからネガティブ・インパクトから除外した。

個別要因を加味した当社グループのインパクト

インパクトエリア	インパクトピック	個別要因により修正	
		ポジティブ	ネガティブ
健康および安全性	—		
資源とサービスの入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質	住居		
	教育		
	情報		
	ファイナンス		
生計	雇用		
	賃金		
	社会的保護		
平等と正義	ジェンダー平等		
	その他の社会的弱者		
健全な経済	零細・中小企業の繁栄		
気候の安定性	—		
サーキュラリティ	資源強度		
	廃棄物		

### 3-1. 社会面のインパクト

インパクトエリア/トピック		テーマ	活動内容
(社会) 住居	ポジティブ	環境負荷の低減	高機能窓サッシや複層ガラス窓の採用などにより、冷暖房効率の良い快適な住環境を提供している。

インパクトエリア/トピック		テーマ	活動内容
(社会) 教育	ポジティブ	社員研修制度や資格取得支援制度の取組	目標設定シートを活用した人事評価制度や表彰制度、ジョブローテーション制度、社内外における研修制度、資格取得支援制度の運用により、積極的に社員育成に取り組んでいる。

インパクトエリア/トピック		テーマ	活動内容
(社会) ファイナンス 社会的保護	ポジティブ	高齢者が保有する不動産の有効活用および Quality of Life の向上	シニア世代向けサービス「リバースモーゲージ」に係る不動産担保評価や債務保証業務は、老後資金の不安の解消など、高齢者等の生活の維持・向上に貢献している。

インパクトエリア/トピック		テーマ	活動内容
(社会) 雇用	ポジティブ	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	ワークライフバランスの推進や、障がい者雇用の促進、女性活躍推進の取組は、社員の充実・安定した生活の維持に貢献している。
(社会) 社会的保護 ジェンダー平等 その他の社会的弱者	ネガティブ		

インパクトエリア/トピック		テーマ	活動内容
(社会) 賃金	ポジティブ	従業員の給与水準の向上	資格取得時には報奨金として一時金支給のほか、以降の給与に資格手当として支給するなど、従業員のモチベーションアップおよび給与水準の向上に努めている。



インパクトエリア/トピック		テーマ	活動内容
(社会) 健康および安全性	ネガティブ	社員の健康保持・増進	健康経営宣言、健康管理方針に基づき長時間労働対策として、ノー残業デーの推進や、業務の効率化による残業時間の削減や、定期健康診断の実施、健康教育の実施、メンタルヘルス対策などにより、社員の健康維持・増進に努めている。
		健康的な住環境の提供	高機能窓サッシや複層窓ガラスの採用などは、結露発生の軽減やカビやダニ発生の抑制に繋がっており、健康的な住環境の提供に貢献している。

### 3-2. 社会面、経済面のインパクト

インパクトエリア/トピック		テーマ	活動内容
(社会) 情報 (経済) 零細・中小企業の繁栄	ポジティブ	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	不動産流通事業における不動産ポータルサイトを通じた不動産情報提供への取組や、ノウハウ提供による不動産業界への新規参入促進、全国チェーンの構築による情報のオープン化、不動産コンビニ構想の実現に向けて取り組むことで、不動産流通市場の活性化に貢献している。

### 3-3. 環境面のインパクト










インパクトエリア/トピック		テーマ	活動内容
(環境) 気候の安定性	ネガティブ	環境負荷の低減	大気汚染防止、省エネルギーの取組、冷暖房効率の良い住宅の提供、引き渡し後の定期メンテナンスや独自の長期保証制度による耐久性向上により、環境負荷の低減に貢献している。

インパクトエリア/トピック		テーマ	活動内容
(環境) 資源強度 廃棄物	ネガティブ	中古住宅の買取再販強化	中古住宅の買取再販や、リフォーム事業は、既存資源の有効活用や、廃棄物の削減に繋がっており、環境負荷の低減に貢献している。

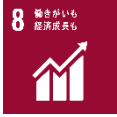



## 4. 測定する KPI と SDGs との関連性



### 4-1. 社会面

特定インパクトエリア/トピック	(社会/ポジティブ) 雇用 (社会/ネガティブ) 社会的保護、ジェンダー平等、その他の社会的弱者									
取組、施策等	<p><b>ダイバーシティ&amp;インクルージョンと働きやすい環境づくり</b>                  ワークライフバランスの推進や、女性活躍推進の取組により、社員の充実・安定した生活の維持に努める。</p> <p>(2024 年 4 月からの当社取組内容)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・制度説明等を盛り込んだ産休・育休・復職キットの改定。</li> <li>・男性育休制度開始(出産慶弔休暇制度)。</li> </ul>									
借入期間における KPI	<p>KPI: 男性の育児休業取得率 7%以上を維持する。                  ※2023 年 6 月実績: 対象者なし</p> <p>男性育休を制度化して間もないため上記目標値としているが、今後は定着状況を見極めつつ目標値の引き上げを検討していく。</p>									
関連する SDGs	<table border="0"> <tr> <td data-bbox="544 904 608 943">5.5</td> <td data-bbox="624 904 1230 1025">                     政治、経済、公共分野でのあらゆるレベルの意思決定において、完全かつ効果的な女性の参画及び平等なリーダーシップの機会を確保する。                 </td> <td data-bbox="1254 913 1369 1025">  </td> </tr> <tr> <td data-bbox="544 1043 608 1081">8.5</td> <td data-bbox="624 1043 1230 1196">                     2030 年までに、若者や障害者を含む全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、並びに同一労働同一賃金を達成する。                 </td> <td data-bbox="1254 1052 1369 1164">  </td> </tr> <tr> <td data-bbox="533 1214 608 1252">10.2</td> <td data-bbox="624 1214 1230 1361">                     2030 年までに、年齢、性別、障害、人種、民族、出自、宗教、あるいは経済的地位その他の状況に関わりなく、全ての人々の能力強化及び社会的、経済的及び政治的な包含を促進する。                 </td> <td data-bbox="1254 1223 1369 1335">  </td> </tr> </table>	5.5	政治、経済、公共分野でのあらゆるレベルの意思決定において、完全かつ効果的な女性の参画及び平等なリーダーシップの機会を確保する。		8.5	2030 年までに、若者や障害者を含む全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、並びに同一労働同一賃金を達成する。		10.2	2030 年までに、年齢、性別、障害、人種、民族、出自、宗教、あるいは経済的地位その他の状況に関わりなく、全ての人々の能力強化及び社会的、経済的及び政治的な包含を促進する。	
5.5	政治、経済、公共分野でのあらゆるレベルの意思決定において、完全かつ効果的な女性の参画及び平等なリーダーシップの機会を確保する。									
8.5	2030 年までに、若者や障害者を含む全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、並びに同一労働同一賃金を達成する。									
10.2	2030 年までに、年齢、性別、障害、人種、民族、出自、宗教、あるいは経済的地位その他の状況に関わりなく、全ての人々の能力強化及び社会的、経済的及び政治的な包含を促進する。									

#### 4-2. 社会面、経済面



特定インパクトエリア/トピック	(社会/ポジティブ) 情報 (経済/ポジティブ) 零細・中小企業の繁栄
取組、施策等	<b>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</b> 当社グループ理念とする全国チェーンの構築による情報のオープン化、不動産コンビニ構想の実現を目的に、フランチャイズ加盟店舗を増加させていく。フランチャイズ店の増加による当社グループのネットワーク強化により、グループ事業間の緻密な連携を通じて、当社事業に関わる不動産情報の収集強化に繋げていく。
借入期間における KPI	KPI: 当社直営店の新規出店による事業エリアの拡大などにより、グループ知名度の向上に努め、「不動産コンビニ」構想の実現に向けて、グループ目標である、フランチャイズ加盟店舗数国内 1,000 店舗に貢献する。 ※2024 年 6 月時点：707 店舗
関連する SDGs	<p>8.3 生産活動や適切な雇用創出、起業、創造性及びイノベーションを支援する開発重視型の政策を促進すると共に、金融サービスへのアクセス改善などを通じて中小零細企業の設立や成長を奨励する。</p>  <p>16.10 国内法規及び国際協定に従い、情報への公共アクセスを確保し、基本的自由を保障する。</p> 

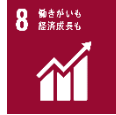
#### 4-3. 環境面


特定インパクトエリア/トピック	(環境/ネガティブ) 資源強度、廃棄物
取組、施策等	<b>中古住宅の買取再販強化</b> ハウズドゥ・ジャパンが手掛ける不動産売買事業において、中古住宅の買取再販を強化させることで既存の住宅ストックを有効活用し、資源消費問題や空き家問題の解決に努める。
借入期間における KPI	KPI: 2025 年 6 月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、国土交通省が策定する住生活基本計画（全国計画）の成果指標に合わせて増強する。 ※2024 年 6 月期売上高 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⇒8 年で約 16%の成長（年 2%の成長）
関連する SDGs	<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>12.5 2030 年までに、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。</p> 


**4-4. その他 KPI を設定しないインパクトについて、SDGs との関連性**



特定インパクトエリア/ ピック	(社会/ポジティブ) 住居	
取組、施策等	<p><b>環境負荷の低減</b>                      高機能窓サッシや複層ガラス窓の採用などにより、冷暖房効率の良い快適な住環境の提供に努める。</p> <p>※なお、当社は特段の取組ではなく、一般的な仕様として高機能窓サッシや複層ガラス窓を採用していることから、本項目について KPI 設定は行わないものとする。</p>	
関連する SDGs	11.6	2030 年までに、大気の水質及び一般並びにその他の廃棄物の管理に特別な注意を払うことによるものを含め、都市の一人当たりの環境上の悪影響を軽減する。 
特定インパクトエリア/ ピック	(社会/ポジティブ) 教育	
取組、施策等	<p><b>社員研修制度や資格取得支援制度の取組</b>                      目標設定シートを活用した人事評価制度や表彰制度、ジョブローテーション制度、社内外における研修制度、資格取得支援制度や資格手当支給制度などの運用により、積極的な社員育成に取り組む。</p> <p>※なお、本項目については既に定着した取組として運用されていることから、改めて KPI 設定は行わないものとする。</p>	
関連する SDGs	4.4	2030 年までに、技術的・職業的スキルなど、雇用、働きがいのある人間らしい仕事及び起業に必要な技能を備えた若者と成人の割合を大幅に増加させる。 
特定インパクトエリア/ ピック	(社会/ポジティブ) ファイナンス、社会的保護	
取組、施策等	<p><b>高齢者が保有する不動産の有効活用および Quality of Life の向上</b>                      シニア世代向けサービス「リバースモーゲージ」に係る不動産担保評価や債務保証業務は、老後資金の不安の解消など、高齢者等の生活の維持・向上に貢献する。</p> <p>※なお、リバースモーゲージの推進については、主に当社グループのフィナンシャルドゥが担っていることから、当社の KPI として設定は行わないものとする。</p>	
関連する SDGs	1.4	2030 年までに、貧困層及び脆弱層をはじめ、全ての男性及び女性が、基礎的サービスへのアクセス、土地及びその他の形態の財産に対する所有権と管理権限、相続財産、天然資源、適切な新技術、マイクロファイナンスを含む金融サービスに加え、経済的資源についても平等な権利を持つことができるように確保する。 

	<p>9.1</p> <p>10.2</p>	<p>全ての人々に安価で公平なアクセスに重点を置いた経済発展と人間の福祉を支援するために、地域・越境インフラを含む質の高い、信頼でき、持続可能かつ強靱（レジリエント）なインフラを開発する。</p> <p>2030年までに、年齢、性別、障害、人種、民族、出自、宗教、あるいは経済的地位その他の状況に関わりなく、全ての人々の能力強化及び社会的、経済的及び政治的な包含を促進する。</p>	 
--	------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>特定インパクトエリア/トピック</b>	(社会/ポジティブ) 賃金	
<b>取組、施策等</b>	<p><b>従業員の給与水準の向上</b></p> <p>資格取得時には報奨金として一時金支給のほか、以降の給与に資格手当として支給するなど、従業員のモチベーションアップおよび給与水準の向上に努めている。</p> <p>※なお、本項目については既に定着した取組として運用されていることから、改めて KPI 設定は行わないものとする。</p>	
<b>関連する SDGs</b>	<p>8.5</p>	<p>2030年までに、若者や障害者を含む全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、並びに同一労働同一賃金を達成する。</p> 

<b>特定インパクトエリア/トピック</b>	(社会/ネガティブ) 健康および安全性	
<b>取組、施策等</b>	<p><b>社員の健康保持・増進</b></p> <p>健康経営宣言、健康管理方針に基づき長時間労働対策として、ノー残業デーの推進や、業務の効率化による残業時間の削減や、定期健康診断の実施、健康教育の実施、メンタルヘルス対策などにより、社員の健康維持・増進に努めている。</p> <p>※なお、本項目における健康に関する各種取組は、当社グループ共通の取組として定着しており、上席者による厳しい管理に基づいた運用により十分低減が図れているため、改めて KPI 設定は行わないものとする。</p> <p><b>健康的な住環境の提供</b></p> <p>結露発生の軽減やカビやダニ発生の抑制に繋がる高機能窓サッシや複層窓ガラスの採用などにより、健康的な住環境の提供に貢献する。</p> <p>※なお、当社は特段の取組ではなく、一般的な仕様として高機能窓サッシや複層ガラス窓を採用することで、健康的で快適な住環境の提供に十分取り組んでいることから、本項目について KPI 設定は行わないものとする。</p>	
<b>関連する SDGs</b>	<p>3.9</p>	<p>2030年までに、有害化学物質、並びに大気、水質及び土壌の汚染による死亡及び疾病の件数を大幅に減少させる。</p> 

	11.6	2030年までに、大気の水質及び一般並びにその他の廃棄物の管理に特別な注意を払うことによるものを含め、都市の一人当たりの環境上の悪影響を軽減する。	
--	------	---------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------

特定インパクトエリア/トピック	(環境/ネガティブ) 気候の安定性		
取組、施策等	<p><b>環境負荷の低減</b></p> <p>大気汚染防止、省エネルギーの取組、冷暖房効率の良い住宅の提供、引き渡し後の定期メンテナンスや独自の長期保証制度による耐久性向上により、環境負荷の低減に貢献する。</p> <p>※なお、当社は特段の取組ではなく、一般的な仕様として断熱性能やメンテナンスに拘った住宅の提供を行っており、環境負荷の低減に十分取り組んでいることから、本項目について KPI 設定は行わないものとする。</p>		
関連する SDGs	11.6	2030年までに、大気の水質及び一般並びにその他の廃棄物の管理に特別な注意を払うことによるものを含め、都市の一人当たりの環境上の悪影響を軽減する。	
	12.2	2030年までに天然資源の持続可能な管理及び効率的な利用を達成する。	

## 5. サステナビリティ管理体制

ハウズドゥ・ジャパンでは本ポジティブ・インパクト・ファイナンスに取り組むにあたり、市田社長と経営戦略本部が中心となって日々の業務やその他活動を棚卸し、インパクトレーダーやSDGsとの関連性について検討した上でKPIの設定を行った。

本ポジティブ・インパクト・ファイナンスの実行後、返済期限までの間においても、市田社長が最高責任者となって社内朝礼や会議の場で社員全員への周知・意識づけを図り、経営戦略本部 赤木マネージャーが実施状況や進捗管理を行うことで、KPIの達成を目指していく。

- ◇最高責任者 代表取締役社長 市田 真也
- ◇管理責任者 経営戦略本部 財務部 マネージャー 赤木 義徳
- ◇担当部署 経営戦略本部

## 6. モニタリング

本ファイナンスを実行するにあたり設定したKPIの進捗状況については、ハウズドゥ・ジャパンと池田泉州銀行が、少なくとも年1回の頻度で話し合う場を設け、その達成状況及び進捗状況について共有する。

池田泉州銀行は、自行が持つノウハウやネットワークを活用し、ハウズドゥ・ジャパンのKPIの達成を適宜サポートしていく予定である。

モニタリング期間中に一度達成したKPIについては、その後も達成水準を維持していることを確認する。なお、ハウズドゥ・ジャパンの事業環境の変化などにより設定したKPIが実情にそぐわなくなった場合は、池田泉州銀行とハウズドゥ・ジャパンが協議し、再設定を検討するものとする。

以上

注意事項・免責事項

1. 本評価書は、池田泉州銀行がハウストゥ・ジャパンから提供された情報に基づき、評価・作成したものであり、当該情報の正確性及び安全性を保証するものではありません。
2. 池田泉州銀行は、本評価書を利用したことにより発生するいかなる費用または損害について一切責任を負いません。

<本件に関するお問い合わせ先>

株式会社池田泉州銀行  
ソリューション営業部 担当 植田  
〒530-0013  
大阪市北区茶屋町 18-14  
TEL 06-6375-3796  
FAX 06-6375-3974