

## 京都中央信用金庫が実施する 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は、京都中央信用金庫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・ファイナンスについて、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・インパクト金融原則」及び「資金用途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」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」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

2025年3月31日  
株式会社 日本格付研究所

評価対象：

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

貸付人：京都中央信用金庫

評価者：京都中央信用金庫

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・インパクト金融原則」及び「資金用途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」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、京都中央信用金庫が株式会社ハウスドゥ・ジャパン（「ハウスドゥ・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、京都中央信用金庫による分析・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「ポジティブ・インパクト金融原則」及び「資金用途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」（モデル・フレームワーク）に適合していること、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、持続可能な開発目標（SDGs）の目標達成に向けた企業活動を、金融機関等が審査・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。

ポジティブ・インパクト金融原則は、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。京都中央信用金庫は、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、京都中央信用金庫にそれを提示している。なお、京都中央信用金庫は、本ファイナンス実施に際し、中小企業の定義を、ポジティブ・インパクト金融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ポジティブ・インパクト金融原則及びモデル・フレームワークとの適合性を確認した。

- ① SDGs の三要素のうちの経済、ポジティブ・インパクト金融原則で参照するインパクト

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約 99.7%を占めるにもかかわらず、付加価値額では約 56.0%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. ポジティブ・インパクト金融原則及びモデル・フレームワークへの適合に係る意見

### ポジティブ・インパクト金融原則 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。

京都中央信用金庫は、本ファイナンスを通じ、ハウスドゥ・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/トピック及び 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、ハウスドゥ・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。

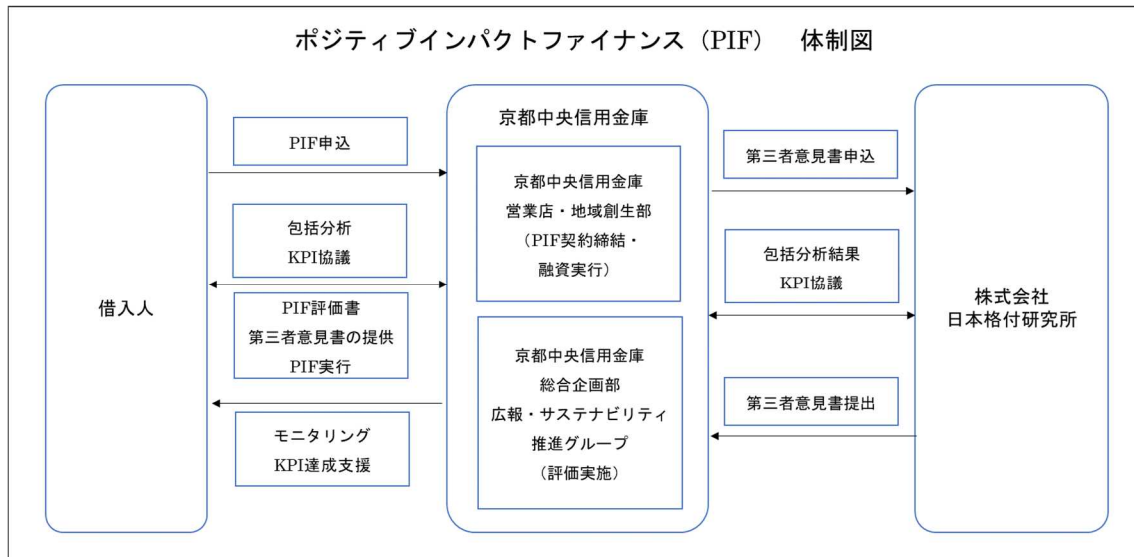
### ポジティブ・インパクト金融原則 2 フレームワーク

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、京都中央信用金庫が 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。

<sup>1</sup> 令和 3 年経済センサス・活動調査。中小企業の区分は、中小企業基本法及び中小企業関連法令において中小企業または小規模企業として扱われる企業の定義を参考に算出。業種によって異なり、製造業の場合は資本金 3 億円以下または従業員 300 人以下、サービス業の場合は資本金 5,000 万円以下または従業員 100 人以下などとなっている。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。

(1) 京都中央信用金庫は、本ファイナンス実施に際し、以下の実施体制を確立した。



(出所：京都中央信用金庫提供資料)

(2) 実施プロセスについて、京都中央信用金庫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、京都中央信用金庫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。

### ポジティブ・インパクト金融原則 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

ポジティブ・インパクト金融原則 3 で求められる情報は、全て京都中央信用金庫が作成した評価書を通して京都中央信用金庫及び一般に開示される予定であることを確認した。

### ポジティブ・インパクト金融原則 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、京都中央信用金庫が、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ズドゥ・ジャパンから貸付人・評価者である京都中央信用金庫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・インパクト金融原則及びモデル・フレームワークに適合している。

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



JCR Sustainable  
PIF for SMEs

の基本的考え方」と整合的である。

(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・インパクト金融原則」及び「資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」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、ポジティブ・インパクト・ファイナンス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」

「資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」

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の関係とは異なります。

#### 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

本ポジティブ・インパクト・ファイナンス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

本文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を問わず、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。本文書に係る一切の権利は、JCR が保有しています。本文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、依頼者の求めに応じ、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」及び「資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」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



株式会社ハウストウ・ジャパン  
ポジティブインパクトファイナンス評価書

2025年3月31日

京都中央信用金庫

京都中央信用金庫は、株式会社ハウストゥ・ジャパン（以下、「ハウストゥ・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り、ハウストゥ・ジャパンの企業活動が、環境・社会・経済に及ぼすインパクト（ポジティブな影響およびネガティブな影響）を分析・評価した。

分析・評価にあたっては、株式会社日本格付研究所（JCR）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」および「資金用途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」に適合させるとともに、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」に整合させたうえで、中小企業※に対するファイナンスに適用している。

※ 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ならびに会社法の定義する大会社以外の企業。

#### 今回実施のポジティブインパクトファイナンスの概要

借入人	株式会社ハウストゥ・ジャパン
金額	500,000,000 円
資金用途	運転資金
モニタリング期間	3 年 0 カ月

#### ＜株式会社ハウストゥ・ジャパンと株式会社 And Do ホールディングスの関係性について＞

本件はハウストゥ・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いため、グループ一体と見做したうえでインパクト分析および評価を行った。

- ・ ハウストゥ・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。
- ・ ハウストゥ・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。

**HOUSEDO**  
JAPAN



**&DO** HOLDINGS

## 目次

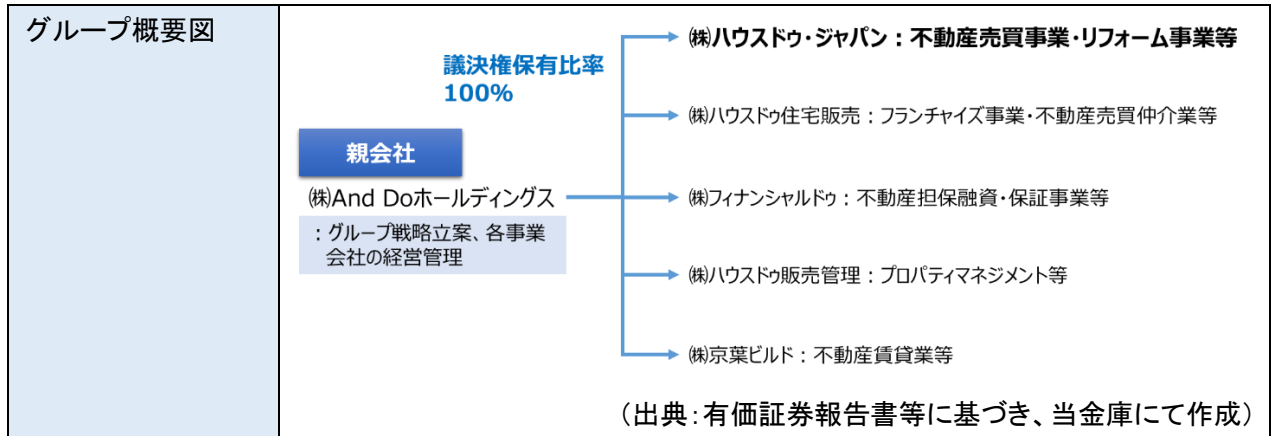
1. 事業概要 .....	3
(1)企業概要.....	3
(2)沿革.....	4
(3)経営理念および各種方針.....	6
(4)事業内容.....	7
(5)業界動向.....	11
2. サステナビリティ活動 .....	13
(1)社会面での活動 .....	13
(2)自然環境面での活動 .....	16
(3)社会経済面での活動 .....	17
3. インパクトの特定 .....	18
(1)UNEP FI のインパクト分析ツールおよび個別要因を踏まえたインパクトエリア/トピックの特定.....	18
(2)特定されたインパクトエリア/トピックとサステナビリティ活動の関連性.....	20
4. KPI の設定 .....	24
(1)社会面 .....	24
(2)社会面・社会経済面 .....	24
(3)自然環境面 .....	25
5. モニタリング .....	28
(1)ハウズドゥ・ジャパンにおけるインパクトの管理体制 .....	28
(2)京都中央信用金庫によるモニタリング .....	28
(3)モニタリング期間.....	28

## 1. 事業概要

### (1) 企業概要

企業名	株式会社ハウズドゥ・ジャパン	
代表者名	代表取締役社長 市田 真也	
所在地(本社)	京都市中京区烏丸通錦小路上ル手洗水町 670 番地	
資本金	300 万円	
従業員	210 名(2025 年 1 月現在)	
事業内容	<p>■不動産売買業</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地、中古住宅および事業用・収益不動産の買取、再生販売</li> <li>・新築分譲住宅の企画・販売、宅地分譲および開発、住宅(新築建売り)の企画・設計・施工</li> <li>・住宅(新築戸建て)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(06A)第 03661 号 一級建築士事務所 京都府知事(04A)第 03341 号	
親会社の概要	会社名	株式会社And Doホールディングス
	本社所在地	東京都千代田区丸の内1-8-1 丸の内トラストタワーN館
	京都本店	京都市中京区烏丸通錦小路上ル手洗水町670番地
	設立年月	2009年1月
	資本金	3,457百万円
	代表者	代表取締役会長 CEO 安藤 正弘 代表取締役社長 富永 正英
	従業員数	764名(2024年6月末現在・グループ合計)
	企業理念	お客様から必要とされ、お客様へ尽くします。
	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
上場市場	東京証券取引所プライム市場(銘柄コード: 3457)	

(出典: 有価証券報告書等に基づき、当金庫にて作成)



## (2)沿革

1991年4月	ハウストゥグループ代表取締役会長 安藤正弘氏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。
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開始。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。
2006年2月	フランチャイズ事業を開始。
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。
2010年10月	新築住宅事業を開始。
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稼働。
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。
2011年11月	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。
2012年2月	株式会社ハウストゥの100%子会社で住宅ローン斡旋、代行業を目的とした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。
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に株式を上場。
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。
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。
2018年2月	株式会社京葉ビルド(千葉県船橋市)を子会社化。

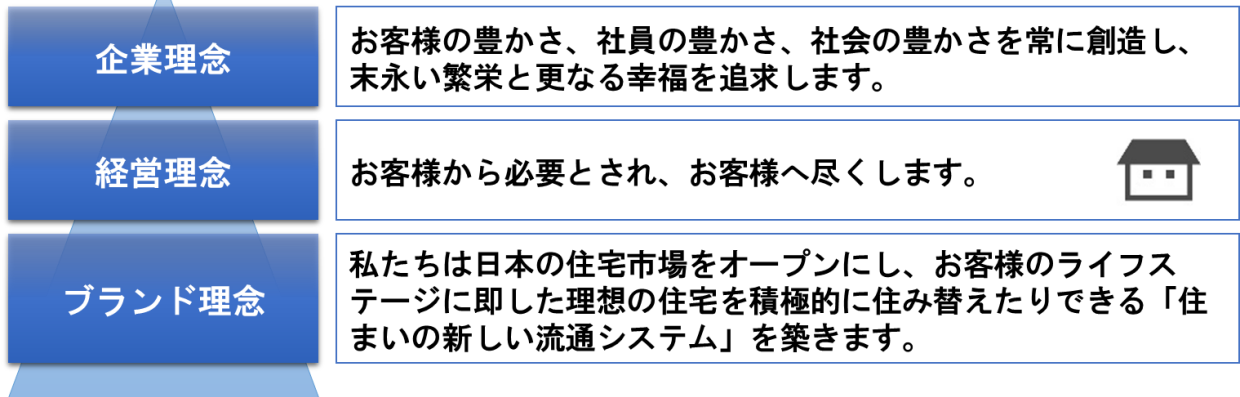
2019年2月	タイ王国に合弁会社 H-DO (THAILAND) Limited を設立。
2019年8月	小山建設グループ3社(小山建設株式会社、株式会社小山不動産、株式会社草加松原住建)を子会社化。
2020年7月	株式会社草加松原住建を株式会社ハウストゥ・ジャパンに商号変更。
2022年1月	株式会社ハウストゥを株式会社 And Do ホールディングスに商号変更。
2022年4月	東京証券取引所の市場区分の見直しにより、東京証券取引所第一部から東京証券取引所プライム市場へ移行。
2024年7月	株式会社ピーエムドゥを株式会社ハウストゥ販売管理に商号変更。
2024年12月	株式会社 And Do ホールディングスは第一生命ホールディングス株式会社と資本・業務提携し、出資を受け入れ。

(出典: 有価証券報告書および適時開示情報等に基づき、当金庫にて作成)

(3)経営理念および各種方針

①経営理念

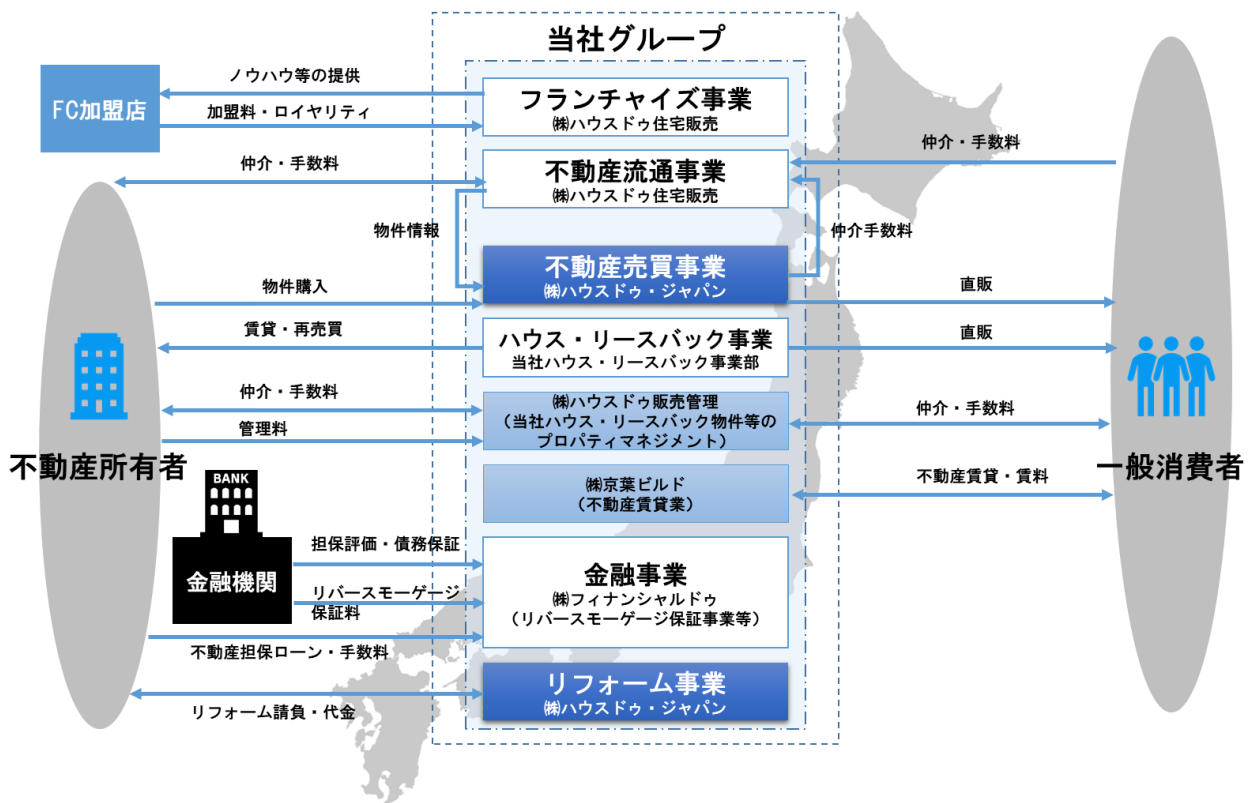
<ハウストゥグループ理念>



(出典:有価証券報告書に基づき、当金庫にて作成)

ハウストゥグループは「お客様から必要とされ、お客様へ尽くします。」を経営理念とし、不動産関連事業を中心とした不動産サービスメーカーとして時代のニーズに即したソリューションサービスを提供することで、利用者から必要とされ続ける企業を目指している。

②組織体制



(出典:有価証券報告書に基づき、当金庫にて作成)

#### (4)事業内容

##### ①フランチャイズ事業(グループ事業)

グループのハウズドゥ住宅販売では「ハウズドゥ」ブランドでのフランチャイズ事業を行っており、「住まいのすべてを、スマートに。」をスローガンに、「全てのエリアにハウズドゥ お客様のより近くに安心、便利な窓口を創り出す。」をビジョンに掲げ、2025年1月末時点の累計加盟店舗数は714店舗に及ぶ。日本全国を網羅したネットワークの構築実現を目指し、フランチャイズ加盟店舗数国内1,000店舗を目標としている。公益財団法人不動産流通近代化センターの調査(2024 不動産業統計集(9 月期改訂))によれば不動産業界は90%超が従業員10名未満の中小零細企業であることから、自らが有するノウハウを提供することにより不動産業界への新規参入を促進するべく、積極的な加盟店募集活動を行っている。また、業界での地位を確固たるものにするため、アジア50,000店舗を将来的な目標としている。

### ■ 地域別店舗数

#### 累計加盟店舗数

# 714

店舗 (前期末比 +7)



(出典:And Do ホールディングスホームページに基づき、当金庫にて一部加工)

##### ②ハウス・リースバック事業(グループ事業)

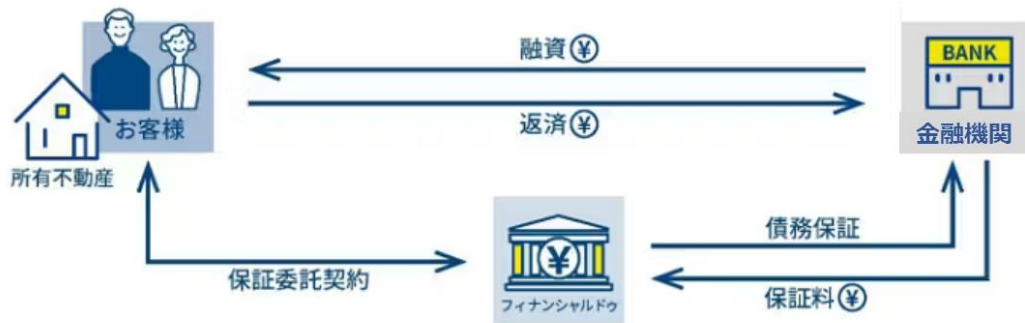
And Do ホールディングスでは、顧客が所有する物件を売却後もリース契約により継続して居住を可能とするハウス・リースバックサービスを提供している。個人向けの「ハウス・リースバック」では高齢者向け電話サポート「みまもり DO」「安心コールサービス」を付帯することで、高齢者の不安払しょくや生活の質(QOL)の向上に貢献している。また、法人向けの「アセット・リースバック」ではリース対象物件を活用したまま将来的に再購入可能とすることで、事業資金の調達やバランスシートのスリム化に貢献している。直近では、2024年12月にリバースモーゲージ保証やハウス・リースバック、不動産売買事業等における協



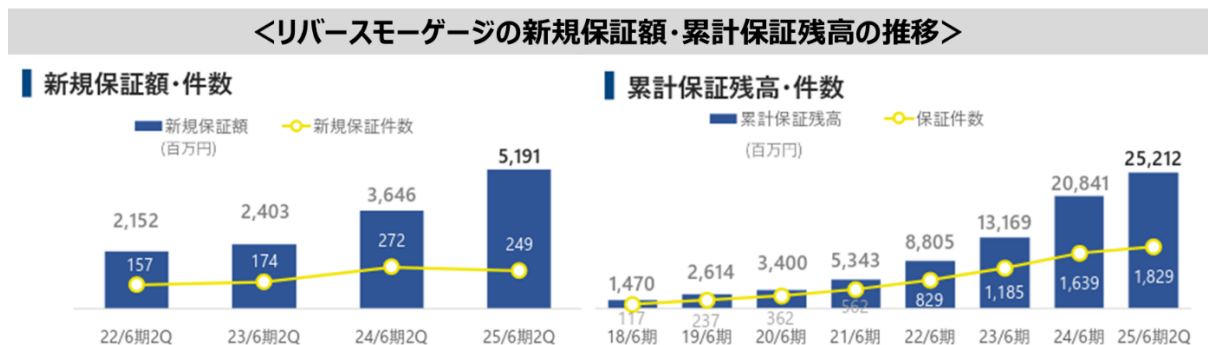
業を通じて、良好な住環境の実現や不動産を活用した金融サービスの普及・発展に向けた取組の推進や両社のグループ会社における不動産・金融・生活関連サービス分野での協業を目指し、(株)第一生命ホールディングスと資本業務提携契約を締結した。

③金融事業(グループ事業)

グループのフィナンシャルドゥは不動産担保ローンや全国の金融機関との提携により、自宅を担保に住み続けながら金融機関から融資を受けるリバースモーゲージ(スキーム概要は【次図】参照)や不動産担保付き事業者ローンにおける担保評価および保証事業を行っている。2017 年から取扱いを開始したリバースモーゲージは、高齢者をはじめとする手元資金や収入の少ない人々に対して所有する自宅に住み続けながら老後資金等を調達することができるため、高齢者の QOL の安定や向上に寄与する商品・サービスとなっている。



(出典: And Do ホールディングスホームページに基づき、当金庫にて一部加工)



(出典: 2025 年 6 月期第 2 四半期 And Do ホールディングス決算説明資料)

④不動産売買事業(同社事業)

ハウズドゥ・ジャパンおよび And Do ホールディングスでは、「家・不動産買取専門店」ブランドにおいて、中古住宅買取再生販売、新築戸建て住宅販売、住宅用地開発等、既存物件に付加価値をつけて顧客に販売する不動産売買事業を行っている。同社が取り扱う新築戸建にあっては、断熱などの快適性能だけでなく耐震・防水といった耐久性能を備えながらも消費者の手に届きやすい価格帯の両立を実現したオリジナルブランド「SHIRO」を提供している(【次図】)。また、従来のような売切り型ではなく物件引渡し後の定期メンテナンスに始まり、最長 10 年の自社保証制度(地盤品質保証は最長 20 年)を数多く取り揃えること

で、ブランド理念に掲げる「住まいの新しい流通システム」の構築を実現している。

同社はグループで不動産仲介業(ハウストウ住宅販売)と不動産販売業を一体として行っていることから、売り手・買い手双方のニーズを把握できる立場にあり、多様な情報チャネルを構築することで安定した販売用不動産の取得を可能にしている。

デザインにも自由を。  
建売住宅に新しい選択肢を。



(出典:ハウストウ・ジャパンホームページ)

#### ⑤不動産流通事業(グループ事業)

グループのハウストウ住宅販売は不動産売買仲介事業を展開し、顧客との第一接点としての重要性から、「不動産コンビニ構想」を実現するワンストップサービスの起点として各事業との相乗効果を発揮すべく、資金計画まで含むトータルソリューションを提供している。具体的には、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」の直営店といったリアル店舗とインターネット上の不動産ポータルサイト「Housedo.com」を組み合わせることで、顧客における不動産情報へのアクセス可能性向上に貢献している。

#### ⑥リフォーム事業(同社事業)

ハウストウ・ジャパンでは我が国の空き家問題に対する解の一つとして、時代に応じて住まいそのものを変化させてゆくリフォーム事業を行っている。不動産業界における長年の経験を活かし、仕入れから企画・設計、リノベーション、販売に至るまで一気通貫で提供できるのを強みとしている。同社では「住まいの再生100年リフォーム」をテーマとして「DOのリフォーム」ブランドを展開し、顧客の住環境の改善に向けた原状回復のためのリフレッシュリフォームから大規模リフォーム、傷みやすい水回りや内装といった部分的リフォームまで幅広い客層や価格帯に対応したサービスメニューを豊富に取り揃えている。

## リフォームをして 毎日の生活を もっと楽しく、快適に。

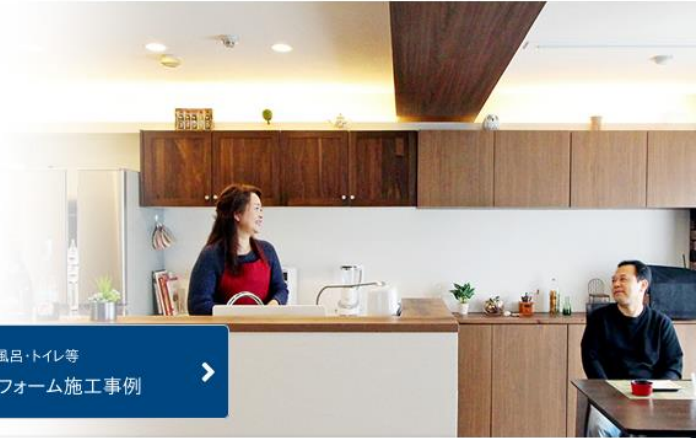
DOのリフォームは施工実績年間 **約2,000件**

※2014年7月～2021年6月までの年間平均

あなたの理想に近いリフォーム事例がきっと見つかります。

憧れのリノベーション  
全面リフォーム施工事例

キッチン・お風呂・トイレ等  
部位別リフォーム施工事例



(出典:ハウズドゥ・ジャパンホームページ)

上記①～⑥にわたる顧客へのきめ細かいサービス提供や付加価値の高いサービス提供において、グループ事業間の緊密な連携を図ることが重要であるとの認識の下、直営店およびフランチャイズ加盟店における地域密着型の営業を展開している。直営店でのノウハウをフランチャイズ加盟店に還元するとともに、グループ全体で収集した情報等を各事業へと活用することでグループシナジーを発現している。

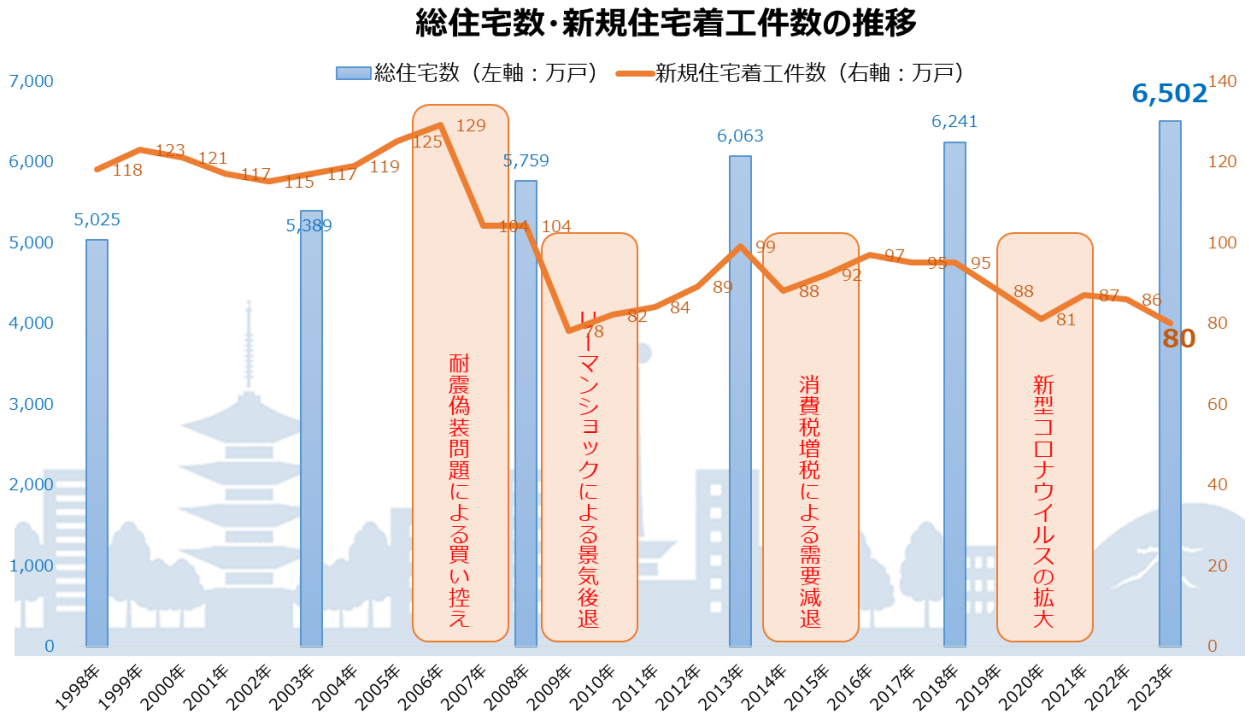
【参考:(株)And Do ホールディングスのセグメント別売上高構成比(2024年6月期)】

セグメント・部門	売上高(単位:百万円)	構成割合(単位:%)
フランチャイズ事業	3,148	4.7
ハウス・リースバック事業	26,005	38.5
金融事業	467	0.7
<b>不動産売買事業(同社事業)</b>	<b>34,416</b>	<b>50.9</b>
不動産流通事業	1,099	1.6
<b>リフォーム事業(同社事業)</b>	<b>2,440</b>	<b>3.6</b>
その他事業	1	0.0
合計	67,579	100.0

(出典:有価証券報告書に基づき、当金庫にて作成・一部加工)

(5) 業界動向

① 国内新規住宅市場および事業用不動産

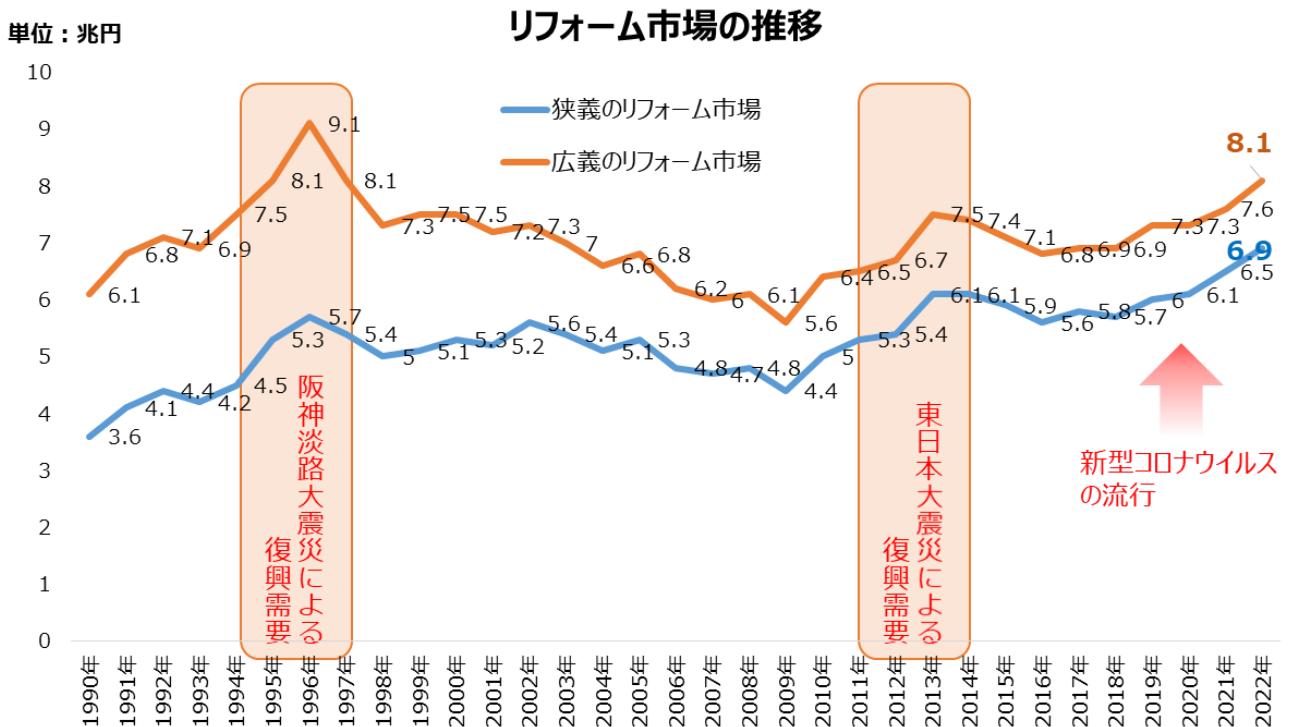


(出典:総務省「住宅・土地統計調査」・国土交通省「住宅着工統計」に基づき、当金庫にて作成)

国内の住宅市場について、総務省の「住宅・土地統計調査」によれば、2023年の総住宅数は6,502万戸と過去最高を更新した(【前グラフ】)。国土交通省の「住宅着工統計」によれば、同年の新規住宅着工件数は昨今の工事原価の上昇による影響で80万戸と前年比で漸減となったものの、野村総合研究所のレポート(2024年6月13日付)によれば工事原価高騰の影響が前年と同程度生じた場合でも同82万戸を見込んでいることから、今後も底堅く推移するものと推測される。

また、2024年の事業用不動産投資額(10億円以上)については前年比18%増の4兆6,600億円と、10年ぶりの高水準を記録した(CBRE 2025年2月3日付レポート)。特に、訪日外国人(インバウンド)需要によりアセット別ではホテル投資額が同2倍の1兆1,500億円と2年連続で過去最高に、賃料相場の上昇と相まってオフィス投資額も同4割増となるなど市場全体をけん引した(同左)。今後は日銀による利上げの影響で金利負担の増加が見込まれるものの、賃料上昇によりカバーできると見た投資家の需要は引き続き底堅いことから、2025年にあっても事業用不動産への資金流入トレンドは変わらないと期待される。

②国内リフォーム市場



(出典：住宅リフォーム・紛争処理支援センター「住宅リフォームの市場規模」に基づき、当金庫にて作成)

また、国内リフォーム市場について、2020年の新型コロナウイルスの流行に伴う自宅待機期間等を経て、消費者の間に自宅における住環境の維持・向上が強く意識されたこと等の影響で、2022年には広義のリフォーム市場(※)は8.1兆円・狭義のリフォーム市場は6.9兆円と、ともに高水準を記録した。近年の工事原価の上昇に伴う新築住宅の価格上昇も相まって既存物件の付加価値を高めるリフォームが評価され、今後も成長トレンドは続くものと見込まれる。

※ 狭義のリフォームは住宅着工統計上の新設住宅に計上される増築・改築工事および設備等の修繕維持費をいい、広義のリフォームは狭義のリフォームにエアコンや家具等のリフォームに関連する耐久消費財、インテリア商品等の購入費を含めた金額を加えたものをいう。

## 2. サステナビリティ活動

### (1) 社会面での活動

#### ○ハウズドゥグループのサステナビリティ

ハウズドゥグループでは、気候変動を含む環境保全への対応が社会や自社の持続的成長へ影響を及ぼすリスク並びに事業機会の創出・競争力の向上の機会であるとの認識から、環境・社会・ガバナンス(ESG)に関連する課題に対応するサステナビリティ経営を実践している。

環境	社会
<b>大気汚染の防止</b>	<b>公正な取引の遵守</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ペーパーレス推進（電子押印推進、物件資料の電子化）</li> <li>・電気使用量、水道使用量、コピー用紙使用量の把握</li> <li>・環境にやさしい機器導入（CO2排出量削減）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・取引に関する法令遵守と社内浸透</li> </ul>
<b>省エネルギー推進</b>	<b>人事・福利厚生</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・オンライン商談の推進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・多様なスキル、経験、ダイバーシティを鑑みた人員配置</li> <li>・資産運用支援（企業型確定拠出年金制度）</li> <li>・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</li> </ul>
<b>ガバナンス</b>	<b>従業員の健康安全</b>
<b>リスクマネジメント</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・健康経営宣言の実施</li> <li>・残業時間短縮、有給休暇取得の推進</li> <li>・安全衛生委員会開催</li> <li>・健康診断、ストレスチェックの実施</li> </ul>
<b>コンプライアンス</b>	<b>人材育成</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・リスク管理委員会</li> <li>・ハラスメント防止規程（相談窓口・内部通報制度）</li> <li>・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）</li> <li>・ハラスメント研修、ポスター掲示、e-learning</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・社外研修（日創研など）、社内研修（階層別研修など）</li> <li>・新卒定期採用</li> <li>・資格取得支援（一部）、資格手当</li> <li>・多様なキャリアパスの推進（ジョブローテーション）</li> </ul>
<b>コーポレートガバナンス</b>	<b>ダイバーシティ</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・コーポレート・ガバナンス強化</li> <li>・IR活動を通じた投資家との積極的な対話の実施</li> <li>・IR資料のホームページ掲載、決算説明会動画（字幕表示）</li> <li>・適時開示資料の英訳対応</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ワークライフバランス実施</li> <li>・エンゲージメントサーベイの実施</li> <li>・障がい者雇用とその支援</li> <li>・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（ノ残業デー）</li> <li>・産休/育休の取得推進（男女とも）</li> <li>・女性活躍推進計画策定、実施</li> </ul>
<b>サステナビリティ・マネジメント</b>	<b>顧客満足推進</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・SDGs取り組み企業との情報交換、イベント参加</li> <li>・ホームページでの発信</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・お客様満足推進（各事業部でのアンケート実施）</li> <li>・クレーム対応体制の整備</li> </ul>
	<b>地域・社会貢献</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公益財団法人動物環境・福祉協会Evaへ支援</li> <li>・祇園祭マナーアップキャンペーンへ参加</li> <li>・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</li> </ul>
	<b>情報セキュリティ</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・情報漏洩対策の実施</li> <li>・個人情報の保護</li> </ul>

（出典：And Do ホールディングスホームページに基づき、当金庫にて作成・一部加工）

#### ○従業員雇用への取り組み

And Do ホールディングスでは他社との差別化を図るため、人材を最も重要な経営資源として位置づけ、新卒者・中途採用者それぞれに合わせた研修・フォロー制度を用意する等、人材の採用と育成に積極的である。採用者は中長期的な企業価値の向上に向けた人材戦略に基づき成長強化学業の中でも、事業拡大において特に人的リソースを必要とするハウス・リースバック事業、不動産売買事業を中心に人員を重点的に配置することとしている。入社後には目標設定シートを活用した人事評価制度を始めとし、eラーニングや社内外での研修、各種資格取得制度や資格手当支給制度を整備し、従業員のモチベーションアップを図っている（【次表】）。従業員の自発的な成長を促すよう、社内公募等によるキャリアアップ制度を設けることで従業員のキャリア形成とグループの成長促進に向けた仕組みを採り入れている。また、年に1度従業員満足度アンケート(エンゲージメントサーベイ)を実施することで、様々な意見を採り入れることで安心して働きやすい職場環境の実現に向けて継続的に取り組んでいる。

社員における資格取得状況（2025年1月末時点）

資格名	取得済人数
宅地建物取引士	50人
建築施工管理技士	13人
一級建築士	7人
二級建築士	29人

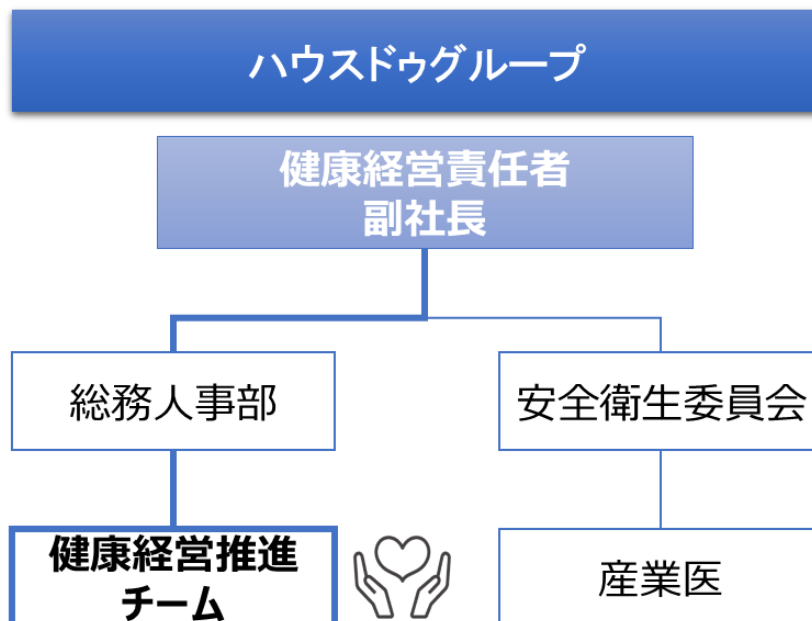


（出典：ハウストゥ・ジャパン提供資料に基づき、当金庫にて作成）

And Do ホールディングスでは従業員のワークライフバランスの豊かさが仕事におけるパフォーマンスに影響を与えるとの考えに基づき、様々なライフステージやダイバーシティに対応する支援制度を用意している。具体的には子育て世代向けの時短勤務制度や育児休暇・看護休暇はもとより、高齢の親の介護を想定した介護休業・介護休暇、女性従業員の就労に配慮した生理休暇等、従業員本人だけでなく周囲でサポートする従業員双方にとって働きやすい職場環境を構築している。2023 年度には従業員のワークライフバランスの向上と健康管理の促進のために特別休暇制度を新たに導入し、同制度の 2024 年 6 月末時点のグループ全体の利用者比率は 32%となっている。特に男性の育児休業取得については 2025 年 4 月より政府方針に従って 50%を目標値とすることとしており、今後は従業員への周知徹底および普及促進を行う予定である。

○健康経営への取り組み

And Do ホールディングスでは、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求します。」の実践に向けて、従業員の豊かさが企業価値向上に資するとの考えのもと「健康経営宣言」および「健康管理方針」を策定の上、従業員の健康を保持・増進する健康経営に取り組んでいる。健康経営の確実な実践に向けて、健康経営責任者を副社長に定め、実働部隊として総務人事部の下に健康経営推進チームを設置する社内体制を構築・運用している（【次図】）。



## 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。」を实践するためには、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。

(出典: And Do ホールディングスホームページより、当金庫にて作成・一部加工)

And Do ホールディングスでは健康経営の一環としてノー残業デー(毎週水曜日)を設定・推進する等残業時間の削減についても積極的であり、2024年12月の平均残業時間は4.45時間と不動産業界平均(厚生労働省)である11.8時間を下回っている。各部署では毎月残業時間の開示を行っており、これにより部署ごとの残業時間管理を促進している。また、2024年度の有給休暇取得率は93.8%と、不動産業界平均(厚生労働省「令和6(2024)年勤労条件総合調査」)である62.4%を上回っている。

### ○女性活躍推進および障がい者雇用への取り組み

And Do ホールディングスでは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、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、多様な価値観や個性を尊重した採用活動および評価制度、柔軟な働き方に対する制度を整備することにより、従業員が安心して長く働くことのできる環境づくりに努めている。具体的に、2023年4月には女性活躍推進法に基づき「ハウストゥ・ジャパン行動計画」(3か年計画)を策定の上、①2025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※)、②2025年3月末時点で育児休業取得後の有効継続就業率の向上および男性の育児休業取得率7%をグループの目標に掲げるとともに、達成に向けて取り組んでいる。

※ 2024年6月末時点において、管理職以上に占める女性割合は13%・係長職以上に占める女性割合は19%となっている。

また、And Do ホールディングスでは障がい者雇用・支援も積極的に行っており、障がい者へ新たな雇用機会の提供および職場環境整備のため大阪府摂津市で自前の農園を経営している(【写真】)。本農園で育てた野菜は全国の拠点へと定期的に送られ、農園の周知と届けられた野菜を通して遠方の社員とのコミュニケーションの機会が創出されている。将来的には、本農園で育てた野菜を地域の子ども食堂等へ寄付する準備も進めている。実習段階からの受け入れができるよう、企業在籍型職場適応援助者(ジョブコーチ)を配置し、障がい者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ている。一方で、2025年1月末時点の障がい者雇用率はグループ平均で1.79%と法令水準未達なことから、2028年6月期までに政府が定める障がい者雇用率を達成し、維持することとしている。今後も地域における社会貢献活動の一環として、障がい者雇用・支援に向けた試みを継続していく方針である。





(出典: And Do ホールディングスホームページ)

## (2)自然環境面での活動

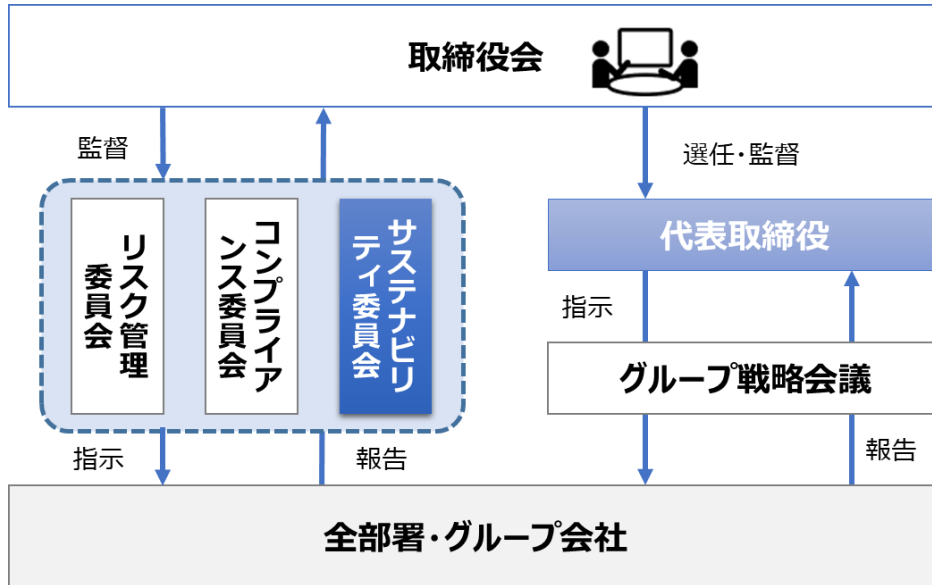
### ○環境負荷低減の取り組み

And Do ホールディングスでは、買取した中古住宅にリフォーム・リノベーションを行ったうえで販売することで住宅建築による廃棄物の発生を抑制するとともに、収入の少ない若年層に対しても比較的安価で手ごろな住宅を提供している。既存物件の活用により資源の再利用と産業廃棄物排出抑制の両立を図っており、スクラップ&ビルドが多くを占める不動産業界にあって、グループ各社を通じた既存物件の流通促進は住宅市場における環境負荷軽減に寄与している。

### ○脱炭素の取り組み

And Do ホールディングスでは、グループ全社でサステナビリティ経営を実践するとともに気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)提言に沿った情報開示を行い、持続可能な社会の実現と企業価値向上を目指している。TCFD 情報開示で求められる温室効果ガス総排出量を算出する社内体制整備を進めており、グループ全体のスコープ1(自社による直接排出量)・スコープ2(エネルギー起源の間接排出量)の集計を開始し、2024年6月期の温室効果ガス総排出量はスコープ1が153t-CO<sub>2</sub>・スコープ2が627t-CO<sub>2</sub>であった。同社では環境への影響抑制に向けて、「ペーパーレス推進」「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の導入(CO<sub>2</sub>排出量削減)」「オンライン商談の推進」等に取り組んでおり、今後もTCFD提言に沿った関連情報の拡充を進めていく方針である。

同社ではグループの中長期的な企業価値向上および持続的成長と事業活動を通じた持続可能な社会づくりに貢献するべく社内に「サステナビリティ委員会」を設置している(【次図】)。本委員会の委員長は同社代表取締役会長 CEO が務めるとともに、委員は取締役会が選出したメンバーにより構成され、社内全部署・グループ会社と連携することでサステナビリティに関するマテリアリティ(重要課題)の特定と解決、リスク・収益機会の特定、経営計画と連動させた取り組みを推進している。本委員会で検討された課題は取締役会へ報告することになっており、取締役会が本委員会を監督する社内体制が構築・運営されている。また、気候変動による事業環境の変化に伴うリスクや自然災害に伴うリスクなど、サステナビリティ委員会で特定したリスク・収益機会のうちリスクに関する内容はリスク管理委員会に連携し、審議、対応策の検討について協働している。



(出典:有価証券報告書を基に、当金庫にて作成・一部加工)

### (3)社会経済面での活動

And Do ホールディングスでは、ブランドおよびネットワークを必要とする地域の中小零細不動産事業者や不動産事業への新規参入業者(※)に対し、フランチャイズ加盟にあたってこれまでに蓄積したノウハウやブランドを提供している。加盟店に対しては業務支援サービス(教育・研修)の拡充とサービスレベルの向上を図るとともに、不動産業向け基幹システム(「DO NETWORK」)や店舗専用不動産物件検索サイト(「DO SEARCH」)等を充実させることで直営店と加盟店の垣根を取り払い、両者での密接な情報交流を可能としている。また、ニーズに応じたきめ細やかな教育研修に加え、「ハウストゥ全国FC大会」等を定期的で開催することで加盟店のモチベーションアップにも努めており、加盟店の業績向上を側面からアシストしている。我が国の経済成長を支える重要な基幹産業である不動産業界に根差す企業として、既存住宅市場の活性化や空き家の増加抑制、老後資金の確保などさまざまな社会課題解決に貢献し、グループが目指す「不動産コンビニ構想」の実現に向けて今後もフランチャイズ加盟店の強化を通じて事業を拡大していく方針である。

※ 2024年6月末時点において、異業種より不動産業へ新規参入したフランチャイズ加盟店の割合は全体の約7割に上る。

### 3. インパクトの特定

#### (1) UNEP FI のインパクト分析ツールおよび個別要因を踏まえたインパクトエリア/トピックの特定

ハウスドゥ・ジャパンが行う事業活動について UNEP FI のインパクト分析ツールを用いて分析を行い、同社事業について「手数料または契約ベースの不動産活動 (ISIC: 6820)」、「知的財産および類似製品のリース (著作物を除く) (ISIC: 7740)」、「所有または賃貸物件を伴う不動産業 (ISIC: 6810)」、「住宅ローン/住宅ローン (ISIC: 64434)」を適用し、ポジティブ・インパクトおよびネガティブ・インパクトについて抽出した。

また、上記のインパクト分析に加えて、同社のホームページ、有価証券報告書および適時開示情報等、同社からの資料提供および同社へのヒアリング等からサステナビリティに関する取り組みを分析するとともに、地域特性や業界・市場動向等の個別要因を勘案し、以下のとおり、インパクトエリア/トピックの削除を行った。

#### 【削除したインパクトエリア/トピックとその理由】

	インパクトエリア/トピック	PI/NI	理由
削除	健康および安全性	PI	健康増進に資する建物の建設と当社グループの事業内容との関連性がないため。
	健康と衛生	PI	病気の状態からの回復と当社グループの事業内容との関連性がないため。
	経済収束	PI	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当社グループの事業内容との関連性がないため。
	住居	NI	当社が取り扱う賃貸物件等において、不法な強制退去等の活動は一切認められないため。
	移動手段	NI	周辺の交通システムの混雑を招く規模の不動産開発を行っていないため。
	情報	NI	情報アクセス制限に関する活動はないため。
	文化と伝統	NI	不動産開発に当たっては各種法令に基づいた開発行為が行われており、当社が本社を置く京都を中心とした歴史的・文化的遺産の破壊行為や文化遺産破壊の可能性はないため。
	ファイナンス	NI	当社グループで提供している不動産活用ローンは債務超過を誘発する商品・サービスではないため。
	賃金	NI	同社の賃金は同業他社と比較して高い水準にあり、不十分な収入となっていないため。
	民族・人種平等	NI	外国人労働者に対しても他の社員と同様に公平な対応がなされているため。
	年齢差別	NI	年齢によらず、すべての社員に対して同様に公平な対応がなされているため。
	法の支配	NI	違法な資金や汚職事件等の発生はなく、同社事業との関連性がないため。




	インパクトエリア/トピック	PI/NI	理由
	水域	NI	水域汚染や大気汚染、土壌汚染、自然破壊などの発生はなく、同社グループの事業内容との関連性がないため。
	大気		
	土壌		
	生物種		
	生息地		

(2)特定されたインパクトエリア/トピックとサステナビリティ活動の関連性





上記 (1)UNEP FI のインパクト分析ツールを用いた分析、(2)個別要因を加味したインパクトエリア/トピックの特定を通じて、特定されたハウズドゥ・ジャパンのインパクトエリア/トピックと同社のサステナビリティ活動の関連性は以下のとおりとなった。

インパクト カテゴリー	インパクトエリア/トピック	インパクト分析		個別要因加味後	
		PI	NI	PI	NI
社会	紛争				
	現代奴隷				
	児童労働				
	データプライバシー				
	自然災害				
	健康および安全性			削除	
	水				
	食料				
	エネルギー				
	住居				削除
	健康と衛生			削除	
	教育				
	移動手段				削除
	情報				削除
	コネクティビティ				
	文化と伝統				削除
	ファイナンス				削除
	雇用				
	賃金				削除
	社会的保護				
	ジェンダー平等				
	民族・人種平等				削除
	年齢差別				削除
その他の社会的弱者					
社会経済	法の支配				削除
	市民的自由				
	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			削除	
自然環境	気候の安定性				
	水域				削除
	大気				削除
	土壌				削除
	生物種				削除
	生息地				削除
	資源強度				
	廃棄物				

**【サステナビリティ活動とインパクトエリア/トピックの関連】**

サステナビリティ活動	該当する インパクトエリア/トピック	関連する SDGs 項目
<p><b>【既存物件の活用等を通じた環境負荷の軽減】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存物件の活用により資源の再利用と産業廃棄物排出抑制の両立を図っており、スクラップ&amp;ビルドが多くを占める不動産業界にあって、グループ各社を通じた既存物件の流通促進は住宅市場における環境負荷軽減に寄与している。</li> <li>・同社が提供する住宅にあっては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などにより、住民に冷暖房効率の良い快適な住環境を提供している。</li> </ul>	(住居:PI)	
<p><b>【社員研修】【資格取得の支援】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・入社後には目標設定シートを活用した人事評価制度を始めとし、eラーニングや社内外での研修、各種資格取得制度や資格手当支給制度を整備し、従業員のモチベーションアップを図っている。</li> <li>・従業員の自発的な成長を促すよう、社内公募等によるキャリアアップ制度を設けることで従業員のキャリア形成とグループの成長促進に向けた仕組みを採り入れている。</li> <li>・年に1度従業員満足度アンケート(エンゲージメントサーベイ)を実施することで、様々な意見を取り入れることで安心して働きやすい職場環境の実現に向けて継続的に取り組んでいる。</li> </ul>	(教育:PI)	
<p><b>【保有不動産の有効活用および QOL の向上】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・グループ会社が 2017 年から取扱いを開始したシニア世代向けサービス「リバースモーゲージ」は、高齢者をはじめとする手元資金や収入の少ない人々に対して所有する自宅に住み続けながら老後資金等を調達することを可能にしている。</li> </ul>	(ファイナンス、社会的保護:PI)	
<p><b>【DE&amp;I の推進】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・子育て世代向けの時短勤務制度や育児休暇・看護休暇はもとより、高齢の親の介護を想定した介護休業・介護休暇、女性従業員の就労に配慮した生理休暇等、従業員本人だけでなく周囲でサポートする従業員双方にとって働きやすい職場環境を構築している。</li> <li>・2023 年 4 月には女性活躍推進法に基づき「ハウズドゥ・ジャパン行動計画」(3 か年計画)を策定の上、①2025 年 3</li> </ul>	(雇用:PI) (社会的保護、ジェンダー平等、その他の社会的弱者:NI)	 

<p>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)、②2025 年 3 月末時点で育児休業取得後の有効継続就業率の向上および男性の育児休業取得率 7%をグループの目標に掲げている。</p> <p>・障がい者へ新たな雇用機会の提供および職場環境整備のため、大阪府摂津市で自前の農園を経営しており、将来的には、本農園で育てた野菜を地域の子ども食堂等へ寄付する準備も進めている。同施設では実習段階からの受け入れができるよう、企業在籍型職場適応援助者(ジョブコーチ)を配置し、障がい者一人ひとりの特性に合わせて業務に従事できる環境が整備されている。</p>		
<p><b>【業界水準を超える賃金】【各種手当の設定】</b></p> <p>・資格取得時には報奨金として一時金を支給しているほか、e ラーニングや社内外での研修、各種資格取得制度や資格手当支給制度を整備し、社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>	(賃金:PI)	 
<p><b>【健康経営の実践】【健康的な住環境の提供】</b></p> <p>・健康経営の確実な実践に向けて、健康経営責任者を副社長に定め、実働部隊として総務人事部の下に健康経営推進チームを設置する社内体制を構築・運用している。</p> <p>・健康経営の一環としてノー残業デー(毎週水曜日)を設定・推進する等残業時間の削減についても積極的であり、2024 年 12 月の平均残業時間は 4.45 時間と不動産業界平均(厚生労働省)である 11.8 時間を下回っている。</p> <p>・各部署では毎月残業時間の開示を行っており、これにより部署ごとの残業時間管理を促進している。</p> <p>・2023 年度には従業員のワークライフバランスの向上と健康管理の促進のために特別休暇制度を新たに導入し、同制度の 2024 年 6 月末時点のグループ全体の利用者比率は 32%となっている。</p> <p>・同社が提供する住宅にあっては一般的な仕様として高機能窓サッシや複層ガラス窓の採用により結露発生の軽減やカビ・ダニの発生抑制に繋がっており、住民への健康的な住環境の提供に貢献している。</p>	(健康および安全性:NI)	
<p><b>【不動産情報の非対称性の解消に向けた取り組み】</b></p> <p>・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」の直営店といったリアル店舗とインターネット上の不動産ポータルサイト「Housedo.com」</p>	(情報、零細・中小企業の繁栄:PI)	 




<p>を組み合わせることで、顧客における不動産情報へのアクセス可能性向上に貢献している。</p>		
<p><b>【環境への影響抑制】</b>          ・事業活動による環境への影響抑制の具体的取り組みとして、環境にやさしい機器導入やペーパーレス推進といった大気汚染の防止やオンライン商談の推進といった省エネルギーの取り組み、冷暖房効率の良い住宅の提供、物件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努めている。</p>	<p>(気候の安定性:NI)</p>	 
<p><b>【中古住宅のリフォーム・リノベーション】</b>          ・買取した中古住宅にリフォーム・リノベーションを行ったうえで販売することで住宅建築による廃棄物の発生を抑制しており、環境負荷の低減に貢献している。</p>	<p>(資源強度、廃棄物:NI)</p>	 



#### 4. KPI の設定



ハウスク・ジャパンと京都中央信用金庫は、ポジティブインパクトファイナンスにおける KPI(重要な管理指標)について以下のとおり設定した。

##### (1)社会面



インパクトエリア/トピック	雇用、その他の社会的弱者
インパクトの種類	ポジティブ・インパクトの増大 ネガティブ・インパクトの低減
取り組み内容	グループにおけるダイバーシティ経営の推進 ・ダイバーシティ経営推進の継続的取り組みにより、すべての社員の充実・安定した生活の維持・向上に努める。
設定した KPI	2028 年 6 月期までに政府が定める障がい者雇用率を達成し、維持する。 ※ 2025 年 1 月末時点の障がい者雇用率はグループ平均で 1.79%
関連する SDGs	<p>ターゲット 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。</p> <p>ターゲット 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。</p> <p>ターゲット 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。</p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 10px;">5</div> <div style="font-size: small;">ジェンダー平等を実現しよう</div>  </div> <div style="margin-top: 10px;"> <div style="margin-right: 10px;">8</div> <div style="font-size: small;">働きがいも経済成長も</div>  </div> <div style="margin-top: 10px;"> <div style="margin-right: 10px;">10</div> <div style="font-size: small;">人や国の不平等をなくそう</div>  </div>

##### (2)社会面・社会経済面

インパクトエリア/トピック	情報、零細・中小企業の繁栄
インパクトの種類	ポジティブ・インパクトの増大
取り組み内容	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 ・同社のグループ理念であ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グループネットワーク強化により、グループ事業間の綿密な連携を通じて、同社事業にかかわる不動産情報の収集強

	化に繋げていく。	
設定した KPI	直営店の新規出店による事業エリアの拡大等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 1,000 店舗に貢献する。 ※ 2025 年 1 月時点:714 店舗	
関連する SDGs	<p>ターゲット 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ともに、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>ターゲット 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>	 

### (3)自然環境面

インパクトエリア/トピック	資源強度、廃棄物	
インパクトの種類	ネガティブ・インパクトの低減	
取り組み内容	中古住宅の買取再販強化 ・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。	
設定した KPI	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。 ※2025 年第 2 四半期売上高 189.8 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(CAGR=2.0%)	
関連する SDGs	<p>ターゲット 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>ターゲット 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>	 

以下の項目については以下の各項目についてはインパクトを特定しているが、それぞれに十分な取組みを行っているため KPI を設定していない。

#### 《ポジティブ・インパクト》

##### ●住居

ハウストウ・ジャパンが取り扱う新築戸建にあつては、断熱などの快適性能だけでなく耐震・防水といった耐久性能を備えながらも消費者の手に届きやすい価格帯の両立を実現したオリジナルブランド「SHIRO」を提供していること、また、買取した中古住宅にリフォーム・リノベーションを行ったうえで販売することで住宅建築による廃棄物の発生を抑制するとともに、収入の少ない若年層に対しても手ごろな価格の住宅へのアクセスを広く提供していることから、KPI は設定しない。

##### ●教育

ハウストウ・ジャパンでは資格取得時には報奨金として一時金を支給しているほか、e ラーニングや社内外での研修、各種資格取得制度や資格手当支給制度を整備するなど、社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ことから、KPI は設定しない。

##### ●ファイナンス

ハウストウ・ジャパンではグループ会社において提供しているシニア世代向けサービス「リバースモーゲージ」が高齢者をはじめとする手元資金や収入の少ない人々に対して所有する自宅に住み続けながら老後資金等を調達することを可能にしており、当該商品・サービスは債務超過を誘発するものではないと評価されることから、KPI は設定しない。

##### ●賃金

ハウストウ・ジャパンでは同規模事業者の平均水準以上の賃金支給を行い、社員への対策を適切に行っていることから、KPI は設定しない。

#### 《ネガティブ・インパクト》

##### ●健康および安全性

ハウストウ・ジャパンではグループ共通の取組みとして社員の健康保持・増進に向けた健康経営を推し進めており、法令順守を含め、厳格な労働管理に基づいた運用がなされていること、また、同社が提供する住宅にあつては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住民の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、KPI は設定しない。

##### ●ジェンダー平等

ハウストウ・ジャパンでは子育て世代向けの時短勤務制度や育児休暇・看護休暇はもとより、高齢の親の介護を想定した介護休業・介護休暇、女性従業員の就労に配慮した生理休暇等、従業員本人だけでなく周囲でサポートする従業員双方にとって働きやすい職場環境を構築しており、2023 年 4 月には女性活躍推進法に基づき「ハウストウ・ジャパン行動計画」(3 年計画)を策定の上、①2025 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)、②2025 年 3 月末時点で育児休業取得後の有効継続就業率の向上および男性の育児休業取得率 7%をグループの目標に掲げ、DE&I 推進に十分に取り組んでいることから、KPI は設定しない。

##### ●気候の安定性

ハウストゥ・ジャパンでは一般的な仕様として断熱性能やメンテナンスにこだわ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めているため、KPI は設定しない。

《ポジティブ・インパクト、ネガティブ・インパクト》

●社会的保護

ハウストゥ・ジャパンでは資格取得の斡旋・育児休業制度等の整備を行っていること、また、「ハウストゥ・ジャパン行動計画」(3 か年計画)において 2025 年 3 月末時点で育児休業取得後の有効継続就業率の向上および男性の育児休業取得率 7%をグループの目標に掲げるとともに、2024 年 6 月期には男性の育児休業取得率 12.5%を早期に達成している等、既に定着した取組みとして十分な支援策が実施されていること、およびリバースモーゲージなどで家賃収入を得る機会を広く一般に提供していることから、KPI は設定しない。

## 5. モニタリング

### (1)ハウズドゥ・ジャパンにおけるインパクトの管理体制

ハウズドゥ・ジャパンが本ファイナンスに取り組むにあたり、市田真也代表取締役社長が最高責任者となり、同社の経営戦略本部 財務部 マネージャー 赤木義徳氏および経営戦略本部を中心として自社の事業活動とインパクトリーダーや SDGs との関連性について検討したうえで KPI を設定した。

本ファイナンスの実行後も、市田社長を中心に KPI 達成に向けた活動を行い、経営戦略本部が中心となり KPI の進捗管理を行っていく。

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

### (2)京都中央信用金庫によるモニタリング

本ファイナンスで設定した KPI の達成および達成状況については、ハウズドゥ・ジャパンの担当者と京都中央信用金庫が定期的に会合の場を設けて情報共有する。情報共有については少なくとも年に 1 回実施するほか、日ごろの情報交換や営業活動を通じて実施する。

京都中央信用金庫は、KPI の達成に必要な資金およびその他ノウハウの提供、あるいは京都中央信用金庫が持つネットワークから外部の資源とマッチングすることで KPI の達成をサポートする。

### (3)モニタリング期間

以下のとおりとする。

モニタリング期間	3 年
----------	-----

## 本評価書に関する重要な説明

1. 本評価書は、京都中央信用金庫がハウストゥ・ジャパンから依頼を受けて実施したものです。
2. 京都中央信用金庫は、ハウストゥ・ジャパンから供与された情報と、京都中央信用金庫が独自に収集した情報に基づく、現時点での計画または状況に対する評価で、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。
3. 本評価を実施するにあたっては、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」および「資金用途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」に適合させるとともに、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」に整合させながら実施しています。なお、株式会社日本格付研究所から、本ファイナンスに関する第三者意見書の提供を受けています。

<本件に関するお問い合わせ先>

京都中央信用金庫

総合企画部 担当 尾野

京都市下京区四条通室町東入函谷鉾町 91

TEL 075-223-8385