

## 株式会社清水銀行が実施する 株式会社 And Do ホールディングスに対する 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、株式会社清水銀行が実施する株式会社 And Do ホールディングス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

2025年1月20日  
株式会社 日本格付研究所

評価対象：

株式会社 And Do ホールディングスに対するポジティブ・インパクト・ファイナンス

貸付人：株式会社清水銀行

評価者：株式会社清水地域経済研究センター

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、清水銀行が株式会社 And Do ホールディングス（「And Do ホールディングス」）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、株式会社清水地域経済研究センターによる分析・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。清水銀行は、中小企業向けの PIF の実施体制整備に際し、清水地域経済研究センターと共同で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、清水銀行及び清水地域経済研究センターにそれを提示している。なお、清水銀行は、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。なお、And Do ホールディングスは会社法の定義する大企業に該当するが、サステナビリティについての開示情報のレベルやサステナビリティ体制の強度などを総合的に勘案し、中小企業向けのインパクト分析ツールを活用してインパクト評価を行った。

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

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。

---

清水銀行及び清水地域経済研究センターは、本ファイナンスを通じ、And Do ホールディングス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、And Do ホールディングス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

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。

---

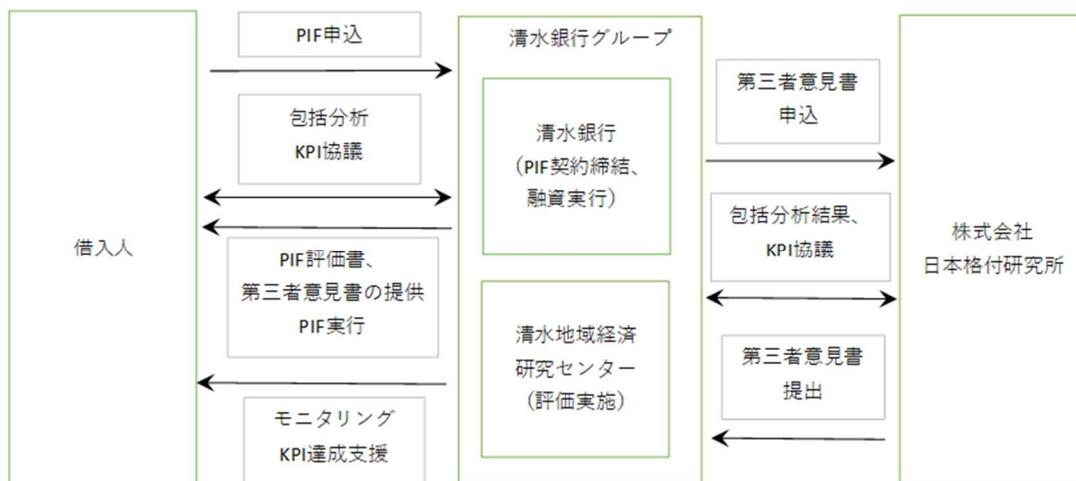
JCR は、清水銀行が PIF を実施するために適切な実施体制とプロセス、評価方法及び評

---

<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。

価値ツールを確立したことを確認した。

(1) 清水銀行は、本ファイナンス実施に際し、以下の実施体制を確立した。



(出所：清水銀行提供資料)

(2) 実施プロセスについて、清水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、清水銀行からの委託を受けて、清水地域経済研究センター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、全て清水地域経済研究センター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、清水地域経済研究センターが、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 And Do ホールディングスから貸付人である清水銀行及び評価者である清水地域経済研究センター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



# JCR Sustainable PIF for SMEs

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。

(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

新井 真太郎

新井 真太郎

担当アナリスト

深澤 優貴

深澤 優貴



### 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なるものを問わず、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

2025年1月20日

株式会社清水地域経済研究センター

目次

1. 評価の概要 .....	1
2. PIF の概要.....	2
3. 企業概要 .....	3
4. 包括的分析 .....	5
5. インパクトの特定.....	9
6. サステナビリティ経営体制 .....	16
7. KPI の決定 .....	27
8. モニタリング .....	31

清水地域経済研究センター（以下、当社という）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）が公表している「ポジティブ・インパクト金融原則」に則り、株式会社 And Do ホールディングス（以下、And Do ホールディングスという）の包括的なインパクト分析を行いました。

清水銀行は、本評価書で特定されたポジティブ・インパクトの拡大とネガティブ・インパクトの低減に向けた取り組みを支援するため、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 という）を実行します。

## 1. 評価の概要

### （1）企業概要

And Do ホールディングスは、And Do ホールディングス並びに連結子会社である株式会社ハウスドゥ住宅販売（以下、HD 住販という）、株式会社ハウスドゥ・ジャパン（以下、HD ジャパンという）、株式会社フィナンシャルドゥ（以下、FD という）、株式会社ハウスドゥ販売管理（以下、HD 販売管理という）、株式会社京葉ビルドの 6 社及び持分法適用関連会社である H-DO（THAILAND）Limited の 1 社でグループを構成している。And Do ホールディングスの事業セグメントは、①フランチャイズ事業、②ハウス・リースバック事業、③金融事業、④不動産売買事業、⑤不動産流通事業、⑥リフォーム事業、⑦建物管理事業である。

And Do ホールディングスは、不動産事業を通じて世の中を安心、便利にすることを目標に、国内 1,000 店舗のフランチャイズチェーンネットワークの構築による不動産情報の公開と時代に即した不動産ソリューションサービスを提供することにより、顧客から必要とされる企業を目指している。また、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し、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。

### （2）インパクト特定

ポジティブ・インパクトとして特定した項目は「住居」「教育」「情報」「ファイナンス」「雇用」「賃金」「社会的保護」「零細・中小企業の繁栄」「資源強度」「廃棄物」とし、ネガティブ・インパクトとして特定した項目は「健康および安全性」「社会的保護」「ジェンダー平等」「その他の社会的弱者」「気候の安定性」「資源強度」「廃棄物」とした。

### （3）KPI の概要

ポジティブなインパクトの成果が期待できる事項として、社会面において、「ファイナンス」「社会的保護」では KPI は「ハウス・リースバック物件の仕入れ契約件数を月間 110 件以上、年間 1,320 件以上」「リバース・モーゲージ保証の保証提携先数を 100 金融機関以上」「リバース・モーゲージの保証残高を 339 億円以上」とした。社会面及び社会経済面において、「情

報」「零細・中小企業の繁栄」では KPI は「フランチャイズ事業店舗数を 777 店舗以上」とした。社会面及び自然環境面において、「住居」「資源強度」「廃棄物」では KPI は「不動産売買事業における中古買取・再販事業の売上高を年 1.5%以上増加させる」とした。ネガティブなインパクトの低減が必要となる事項として、社会面において、「ジェンダー平等」では KPI は「全管理職に占める女性の割合を 20%以上」とした。

## 2. PIF の概要

### 今回実施予定の融資概要

契約日及び返済期限	2025 年 1 月 20 日～2030 年 1 月 25 日
金額	300,000,000 円
資金使途	運転資金
モニタリング期間	5 年

### 3. 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
上場区分	東証プライム上場（銘柄コード 3457）
従業員	764名（グループ連結、2024年6月末現在）
資本金	34億57百万円（グループ連結、2024年6月末現在）
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 建物管理事業
主要沿革	<p>1991年 現代表取締役会長 CEO 安藤正弘氏が京都府向日市で不動産仲介会社を創業</p> <p>1998年 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開始</p> <p>2003年 中古住宅再生販売事業を開始</p> <p>2005年 「ハウズドゥ」ブランドでの事業展開を開始</p> <p>2006年 フランチャイズ事業をスタート</p> <p>2009年 京都府向日市に、株式会社ハウズドゥのフランチャイズ事業部を株式会社ハウズドゥ・フランチャイズ・システムズとして設立</p> <p>2010年 現本店ビルへ移転（京都市中京区）、新築住宅事業を開始</p> <p>2011年 東京本部を開設</p> <p>同年 株式会社ハウズドゥ・フランチャイズ・システムズを、株式会社ハウズドゥに商号変更</p> <p>2012年 本社機能の一部を東京本部へ移転し、京都本店、東京本社体制を開始</p> <p>2013年 ハウス・リースバック事業を開始</p> <p>2015年 東京証券取引所旧マザーズ市場（現：グロース市場）に株式上場</p> <p>2016年 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 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</p> <p>2019年 タイ王国に合併会社 H-DO（THAILAND） Limited を設立</p>

	<p>2022年 株式会社ハウズドゥを株式会社 And Do ホールディングスに商号変更</p> <p>同年 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 タイに「ハウズドゥ」ブランドのフランチャイズ 1号店オープン</p> <p>2024年 フランチャイズ事業における累計加盟店舗数 711 店舗（11月30日時点）</p>
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。

#### 4. 包括的分析

##### (1) And Do ホールディングスの概要

And Do ホールディングスの事業は、7つの事業から構成されている。具体的には、①フランチャイズ事業、②ハウス・リースバック事業、③金融事業、④不動産売買事業、⑤不動産流通事業、⑥リフォーム事業、⑦建物管理事業である。それぞれの事業概要については、以下の通りである。

##### ①フランチャイズ事業

フランチャイズ事業は、子会社のHD住販で「ハウズドゥ」ブランドでのフランチャイズ展開を行っており、2024年12月31日現在の累計加盟店舗数は714店舗となっている。フランチャイズ事業では、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、新たに不動産業に参入する企業とフランチャイズ契約を締結し、不動産業におけるノウハウ（集客戦略、IT戦略、教育研修、モチベーションアップ戦略等）を提供している。また、加盟店に対しては、Webサイト・システム（不動産物件検索ポータルサイト、加盟店専用ホームページ兼物件検索サイト、業務支援ツール等のシステム管理サイト）、教育研修、全国大会、店長の会、e-ラーニングシステム等を提供している。この他、SV（スーパーバイザー）が全国の加盟店を直接訪問して収益向上に繋がるノウハウの提供を行うなどのサポートを行っている。こうした取り組みにより、フランチャイズ本部、直営店、加盟店との密接な情報交流ネットワークが形成され、不動産購入希望者に幅広い選択肢で物件を案内する体制を整えている。And Do ホールディングスでは、加盟店ネットワークを国内1,000店、アジア50,000店を目指しており、フランチャイズセミナーを全国各地で開催する等の加盟店募集活動を展開している。また、海外においても、タイ王国に合弁会社を設立し、2023年に「ハウズドゥ」ブランドのフランチャイズ1号店をオープンしている。今後も国内とアジアでの事業拡大に取り組む方針である。

##### ②ハウス・リースバック事業

ハウス・リースバック事業は、個人の顧客が所有している不動産を買い取り、その後顧客はAnd Do ホールディングスと賃貸借契約を結び、毎月賃借料（家賃）を支払うことで、売却前と同様に住み続けることができる仕組みを提供している。顧客に資産整理、資金調達の必要性が生じた場合、不動産を売却するという従来の買取システムだけではなく、不動産を活かすという発想のもとでサービスを提供している。顧客は不要な転居を行うことなく、売却した資金は、老後の生活費や住宅ローンの返済など様々な用途に利用することができる。

ハウス・リースバックの利用顧客は高齢者が多く、And Do ホールディングスでは、65歳以上の単身のハウス・リースバック契約者に対し「みまもりDO」サービスを提供している。このサービスは、365日、毎朝電話を掛け、体調や外部とのコミュニケーション不足に不安を感じる環境を改善するために行われている。また、有料のサービスとして遺言信託の手続きや死亡後の各種届出の事務を代行するなどの「安心サポート」サービスを提供している。

## ハウス・リースバックの仕組み



出典：And Do ホールディングスホームページ

### ③金融事業

金融事業は、子会社のFDで不動産担保ローンや全国の金融機関との提携により、リバース・モーゲージや不動産担保付き事業者ローンにおける担保評価及び保証事業を行っている。ハウズドゥチェーンの全国ネットワークによる不動産査定能力を活かし、不動産を活用した資金調達について顧客の様々な資金ニーズにスピーディに対応している。リバース・モーゲージは、自宅等を担保に、そこに住み続けながら金融機関から融資を受ける金融制度である。FDが金融機関のリバース・モーゲージの保証を行うことで、自宅を所有しているものの、手元資金や収入の少ない高齢者が、自宅に住み続けながら生活資金やリフォーム費用、子供や孫の教育資金等の老後資金を調達することが可能となり、高齢者の生活の安定や向上に寄与している。

FDでは、2017年からリバース・モーゲージの保証の取り扱いを始め、2024年6月期時点の累計保証件数は1,639件、保証残高は20,841百万円となっており、リバース・モーゲージの認知度拡大、利用促進に向けた提携金融機関の開拓、連携強化の取り組みを強化している。

#### 累計保証残高・件数



出典：And Do ホールディングス 2024/6期決算説明会資料

#### ④不動産売買事業

不動産売買事業は、And Do ホールディングス及び子会社のHD ジャパンが、主に「家・不動産買取専門店」において、中古住宅を買取しての再生販売、新築戸建住宅の販売、住宅用地の開発、一棟収益不動産の再生販売等、付加価値を付けて一般顧客、投資家へ販売する事業である。And Do ホールディングスグループは、不動産仲介業と不動産販売業が一体であることから、売却希望の顧客（売り手）と購入希望の顧客（買い手）双方のニーズを把握しており、全国ネットワークを活かして顧客ニーズ、地域特性に合わせた商品不動産の仕入、販売が可能となっている。

#### ⑤不動産流通事業

不動産流通事業は、子会社のHD 住販の直営店で不動産の売買仲介を行っている。本事業による取引機会を通じて、顧客にリフォーム、住宅建築、保険、並びに住宅ローンのファイナンスプランニング等をAnd Do ホールディングスグループ内にてワンストップで提供している。

#### ⑥リフォーム事業

リフォーム事業は、子会社のHD ジャパンが、中古住宅の原状回復のためのリフレッシュルームやリノベーション、引き渡し後のメンテナンスや困りごとに対応する小規模リフォーム等、幅広い客層や価格帯に対応したサービスメニューを用意して事業を行っている。HD ジャパンが手がけるリフォームの主な特徴は次の通りである。

a	標準仕様でホームインスペクション（住宅検査）+耐震診断
b	標準仕様で自然素材を用いたリフォーム
c	女性プランナーとともに創る住まい
d	安心の保証制度（すべての工事に保証書を発行、最高10年保証、最高3億円の請負賠償責任契約加入、住宅設備の10年延長保証サービス等）
e	徹底した流通コストカット
f	直接発注によるこだわりの品質
g	ジェルコ（日本住宅リフォーム産業協会）リフォームデザインコンテスト全国大会最優秀賞をはじめ数々のデザインコンテストでの受賞歴を持つ技術力

HD ジャパンでは、リフォームの設計及び施工において、補修、改築及び強度など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などの要素に注力しており、良質な住宅の提供と顧客満足度の向上に努めている。

#### ⑦建物管理事業

建物管理事業は、子会社のHD 販売管理が「レントドウ」のブランドで、プロパティマネジメント業務（賃貸管理業務）を顧客から請け負っている。HD 販売管理では、借り手、貸し手双方へ情報をオープンにし、透明性の高い建物管理事業を行うことで不動産オーナーの収益最大化に努めている。主なサービスの具体的内容は次ページの通りである。

a	一連の賃貸管理業務として「入居者の募集⇒賃貸借契約⇒入居⇒退去⇒リフォーム」
b	売上向上のための入居促進として「退去立会⇒リフォーム⇒空室管理⇒営業活動」
c	入居維持のための適切な入居者管理として「賃料の請求、入金管理、滞納督促業務、退去手続き、水道光熱費のメーター検診、請求業務、入居者のクレーム・トラブル受付の24時間365日対応、入居者への各種連絡・通知・掲示」
d	家賃の滞納保証

HD 販売管理が提供する特徴的なサービスとしては、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「タイムルーム®」が挙げられる。これは、賃貸オーナーの悩みの種である空室を、パーティーや休憩、会議室など様々な目的で利用できるスペースにすることで、収益を上げることができるものである。

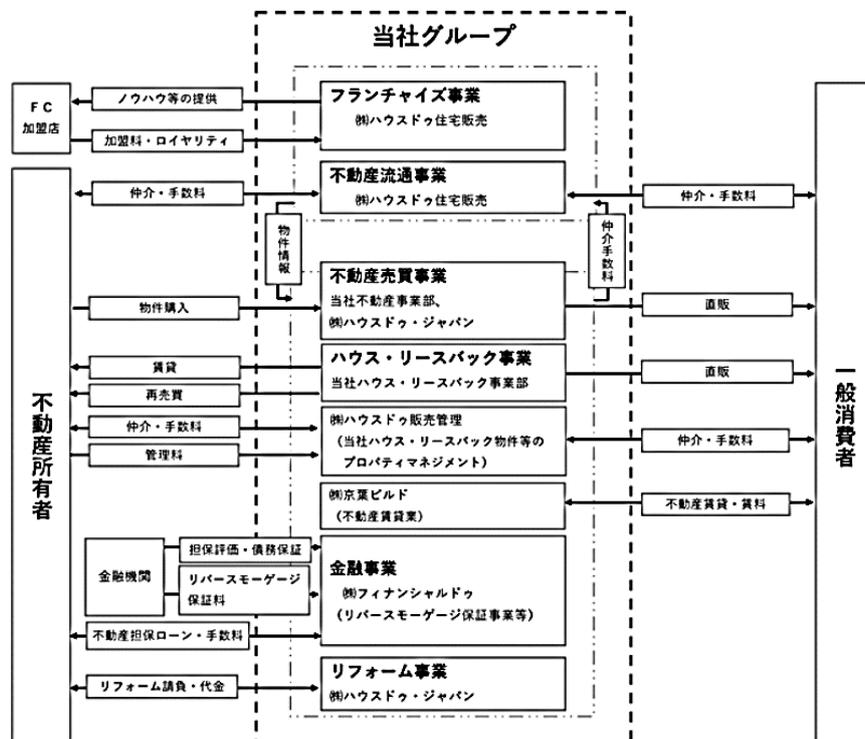
タイムルーム®

- メリット 1** 入居者がいない期間でも、収益を確保できる。
- メリット 2** タイムルームとして貸し出し中も、入居者の募集が可能。
- メリット 3** 利用率が上がれば、通常の賃貸以上の収益を期待できる。



出典：HD 販売管理ホームページ

And Do ホールディングスグループ事業系統図



出典：And Do ホールディングス 2024 年 6 月期有価証券報告書

## 5. インパクトの特定

### (1) 産業分類別インパクトの状況

And Do ホールディングスの事業について、国際標準産業分類に基づき「6820 手数料または契約ベースの不動産活動」「6810 所有または賃貸物件を伴う不動産業」「7740 知的財産および類似製品のリース（著作物を除く）」「6492 その他の信用供与」に分類した。

フランチャイズ事業、ハウス・リースバック事業、不動産売買事業、不動産流通事業、リフォーム事業、建物管理事業におけるインパクトレーダーの既定値において、ポジティブなインパクトとして発現したインパクトエリアは「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」「生計」「健全な経済」となり、ネガティブなインパクトとして発現したインパクトエリアは「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」「生計」「強固な制度・平和・安定」「気候の安定性」「生物多様性と生態系」「サーキュラリティ」となった。該当したインパクトエリア/インパクトトピックは下記の通りである。

インパクトカテゴリー	インパクトエリア	インパクトトピック	6820 手数料または契約ベースの不動産活動		6810 所有または賃貸物件を伴う不動産業		7740 知的財産および類似製品のリース（著作物を除く）	
			P	N	P	N	P	N
社会	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	●	●	●	●		
		健康と衛生	●		●			
		教育	●		●			
		移動手段		●		●		
		情報					●	●
		文化と伝統		●		●		
	生計	雇用	●		●		●	
		賃金	●	●	●	●	●	●
		社会的保護	●	●	●	●		●
社会経済	強固な制度・平和・安定	法の支配		●		●		
	健全な経済	零細・中小企業の繁栄	●		●		●	
自然環境	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		●		●		●

出典：UNEP FI 分析ツールより当社作成

金融事業におけるインパクトレーダーの既定値において、ポジティブなインパクトとして発現したインパクトエリアは、「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」「生計」「健全な経済」となり、ネガティブなインパクトとして発現したインパクトエリアは「健康および安全性」「生計」「平等と正義」「サーキュラリティ」となった。該当したインパクトエリア/インパクトトピックは下記の通りである。

インパクトカテゴリー	インパクトエリア	インパクトトピック	6492 その他の信用供与	
			P	N
社会	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	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		●	
社会経済	健全な経済	零細・中小企業の繁栄	●	
自然環境	サーキュラリティ	廃棄物		●

出典： UNEP FI 分析ツールより当社作成

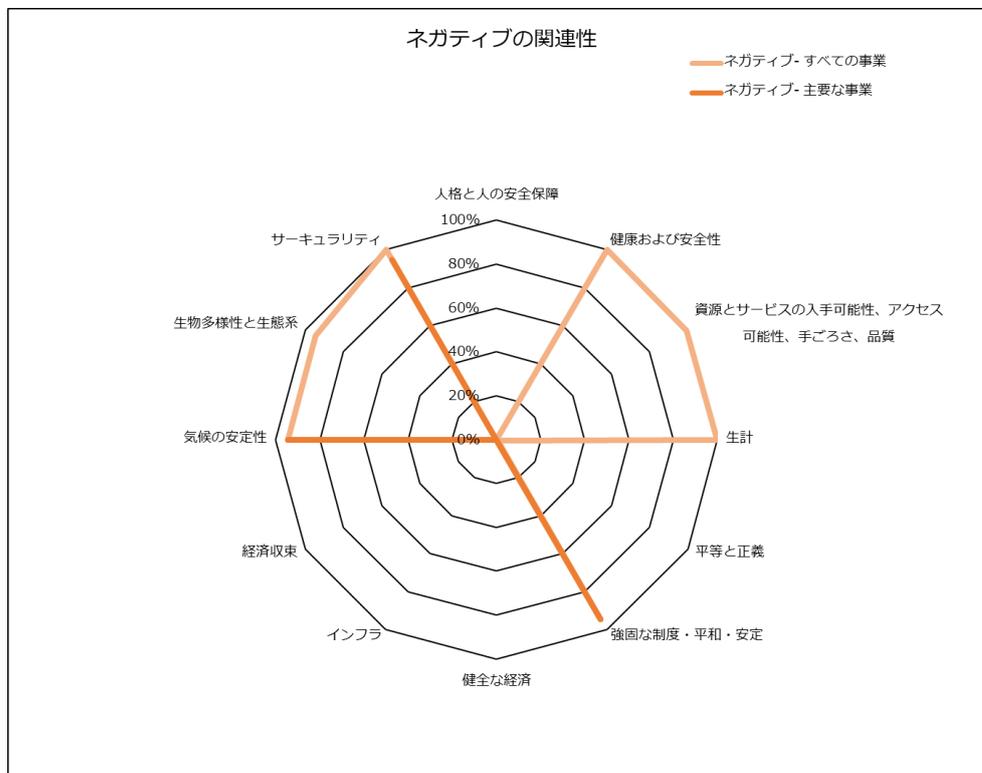
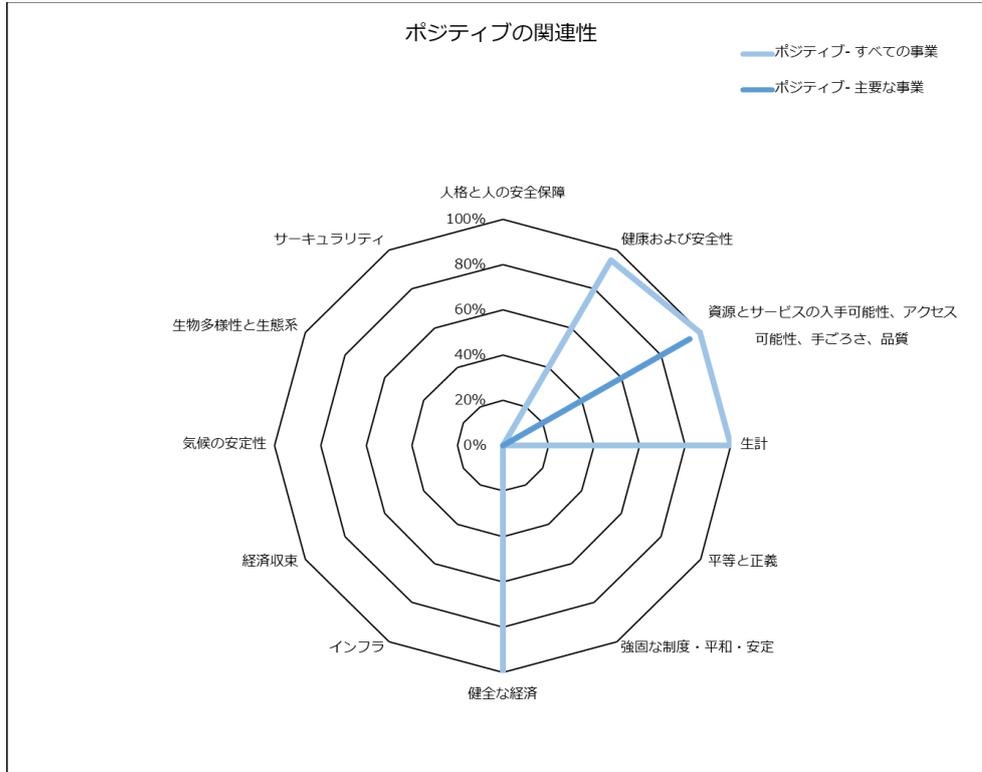
And Do ホールディングスの事業全体におけるインパクトレーダーの既定値において、ポジティブなインパクトとして発現したエリアは「健康および安全性」「資源とサービスの入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質」「生計」「健全な経済」となり、ネガティブなインパクトとして発現したエリアは「健康および安定性」「資源とサービスの入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質」「生計」「平等と正義」「強固な制度・平和・安定」「気候の安定性」「生物多様性と生態系」「サーキュラリティ」となった。該当したインパクトエリア/インパクトトピックは下記の通りである。

インパクトカテゴリー	インパクトエリア	インパクトトピック	既定値	
			P	N
社会	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	●	●
		健康と衛生	●	
		教育	●	
		移動手段		●
		情報	●	●
		文化と伝統		●
	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		●	
社会経済	強固な制度・平和・安定	法の支配		●
	健全な経済	零細・中小企業の繁栄	●	
自然環境	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		●

出典： UNEP FI 分析ツールより当社作成

(2) デフォルトインパクトレーダー

既定値のインパクトを基に発現したインパクトレーダーは以下の通りである。



出典：UNEP FI 分析ツールより当社作成

(3) インパクトの特定分析において追加・削除したインパクト

インパクトレーダーの既定値として発現した項目に、包括的分析を行った結果、追加・削除したインパクトは以下の通りである。

インパクト カテゴリー	インパクトエリア	インパクトトピック	P・N	修正内容	修正理由
社会	健康および安全性	—	P	削除	ハウス・リースバック事業と不動産売買事業において、健康の維持、向上に繋がる住居の提供等、事業活動は行っていないため
	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	N	削除	フランチャイズ事業、ハウス・リースバック事業、不動産売買事業において、高級化により手ごろな価格の住宅へのアクセスを阻害するような事業活動は行っておらず、ハウス・リースバック契約等において、押し売り等に当たる違法な事業活動は行っていないため
		健康と衛生	P	削除	医療機関新設のための不動産供給等、健康と衛生に資する商品やサービスを提供する事業活動を行っていないため
		移動手段	N	削除	フランチャイズ事業、ハウス・リースバック事業、不動産売買事業において、公共交通の混雑等に繋がるような大規模開発等の事業活動は行っていないため
		情報	N	削除	フランチャイズ事業において、顧客の不動産情報入手を阻害する等、情報提供や情報入手を阻害するような事業活動は行っていないため
		文化と伝統	N	削除	フランチャイズ事業、ハウス・リースバック事業、不動産売買事業において、文化財の維持に悪影響を与えたり、破損したりするような事業活動は行っていないため
	生計	賃金	N	削除	低収入や不規則な収入等のネガティブなインパクトを与える事業活動は行っていないため
		その他の社会的弱者	N	追加	障がい者の採用、サポートを積極的に行っているため
社会経済	強固な制度・平和・安定	法の支配	N	削除	フランチャイズ事業、ハウス・リースバック事業、不動産売買事業において、違法な開発行為や営業活動が生じるような事業活動は行っていないため
自然環境	生物多様性と生態系	水域	N	削除	フランチャイズ事業、ハウス・リースバック事業、不動産売買事業において、水域の減少や汚染する事業活動は行っていないため
		大気	N	削除	フランチャイズ事業、ハウス・リースバック事業、不動産売買事業において、重機や大型車両を使用する等の大気を汚染する事業活動は行っていないため
		土壌	N	削除	フランチャイズ事業、ハウス・リースバック事業、不動産売買事業において、土壌を汚染する事業活動は行っていないため
		生物種	N	削除	フランチャイズ事業、ハウス・リースバック事業、不動産売買事業において、生物種に悪影響が生じる事業活動は行っていないため
		生息地	N	削除	フランチャイズ事業、ハウス・リースバック事業、不動産売買事業において、生息地に悪影響を与える事業活動は行っていないため
	サーキュラリティ	資源強度	P	追加	中古住宅の流通により住宅の新築を抑制することで、天然資源の使用量削減と廃棄物排出量削減に貢献しているため
		廃棄物	P	追加	中古住宅の流通により住宅の新築を抑制することで、天然資源の使用量削減と廃棄物排出量削減に貢献しているため

出典：UNEP FI 分析ツールより当社作成

(4) インパクトの特定分析

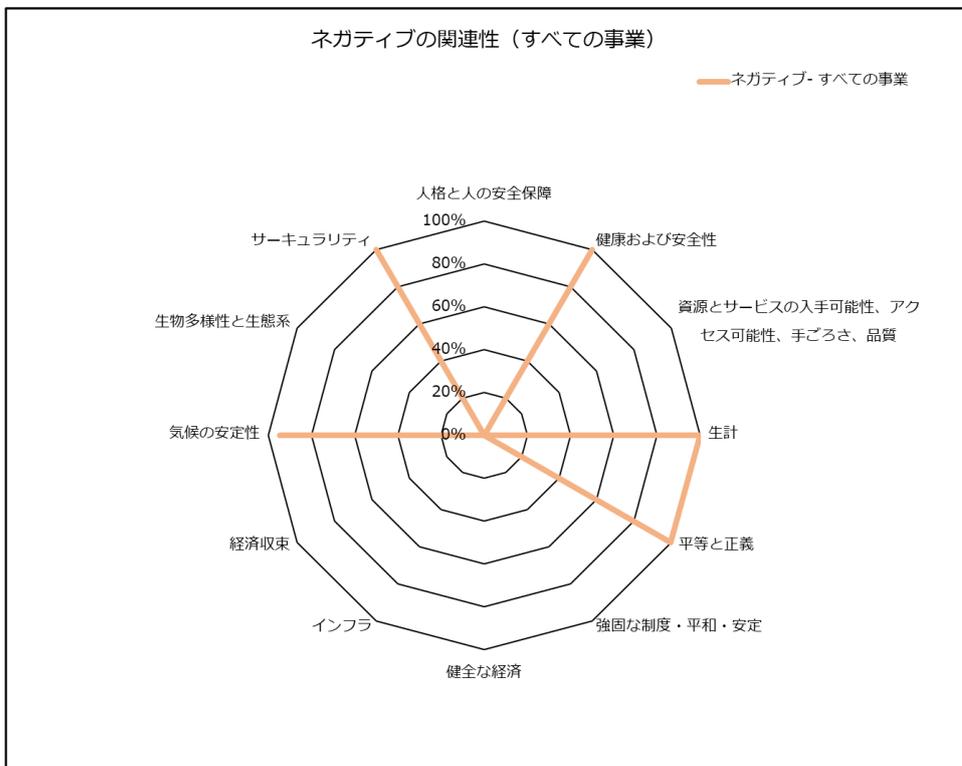
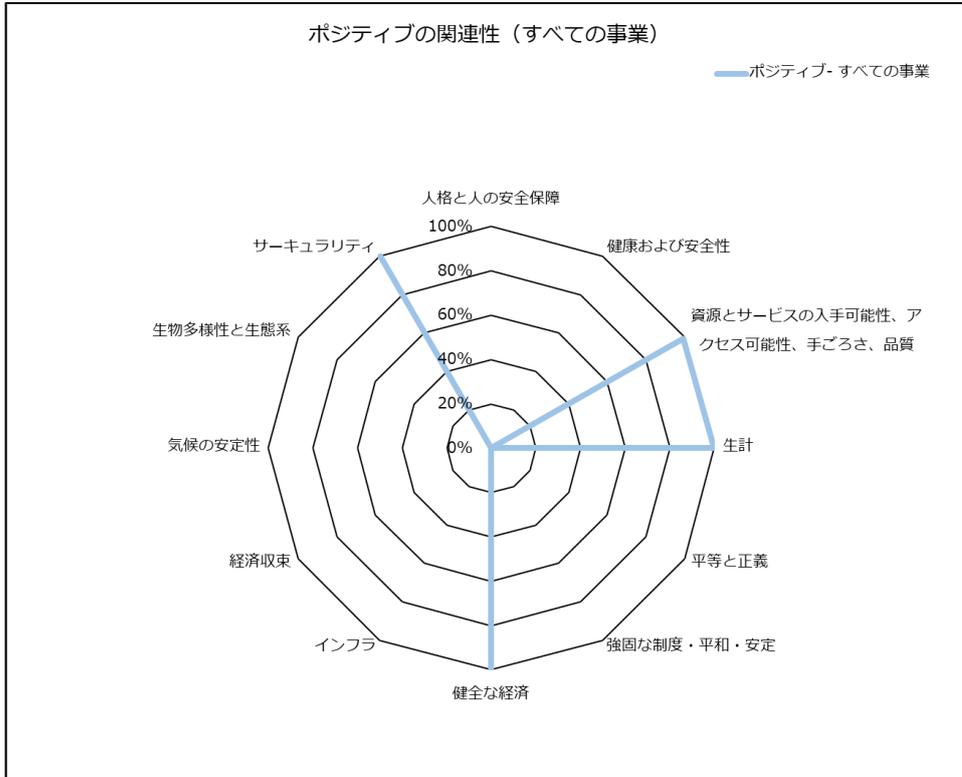
UNEP FI のインパクト分析ツールにおける既定値を基に、前記の分析を踏まえ、個社別の状況を考慮して、インパクトを特定した。

インパクトカテゴリー	インパクトエリア	インパクトトピック	6820 手数料または契約ベースの不動産活動		6810 所有または賃貸物件を伴う不動産業		7740 知的財産および類似製品のリース（著作物を除く）		6492 その他の信用供与		既定値		決定値		
			P	N	P	N	P	N	P	N	P	N	P	N	
社会	人格と人の安全保障	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	—	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
	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		●	●	●								●	●
	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									●	●	●	●	●	
	民族・人種平等														
	年齢差別														
	その他の社会的弱者													●	
社会経済	強固な制度・平和・安定		●	●	●							●	●	●	
	市民的自由														
	健全な経済														
	セクターの多様性														
インフラ	—	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
経済収束	—														
自然環境	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			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	

出典：UNEP FI 分析ツールより当社作成

(5) インパクトレーダーにおけるマッピング

特定したインパクトを基に発現したインパクトレーダー（全ての事業）は以下の通りとなる。



出典：UNEP FI 分析ツールより当社作成

## 6. サステナビリティ経営体制

### (1) サステナビリティ経営方針

And Do ホールディングスグループは、事業活動に伴う社会的責任やSDGs（Sustainable Development Goals）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、事業活動を通じ持続可能な社会の実現を目指しサステナビリティ経営を推進している。And Do ホールディングスグループの取り組みは、下記の通りである。

The infographic is divided into two main sections: Environment and Social. Each section lists specific initiatives and includes icons for relevant SDGs.

#### 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

SDG Icons: 7 (Clean Energy), 11 (Sustainable Cities), 12 (Responsible Consumption), 13 (Climate Action), 14 (Life Below Water), 15 (Life on Land).

#### 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
  - 祇園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

SDG Icons: 3 (Good Health), 4 (Quality Education), 5 (Gender Equality), 8 (Decent Work), 9 (Industry, Innovation, and Infrastructure), 10 (Reduced Inequalities).



出典：And Do ホールディングスホームページ

## (2) 社会面における対応

〈健康および安全性、教育、雇用、賃金、社会的保護、その他の社会的弱者に関して取り組んでいる項目、課題等〉

And Do ホールディングスグループでは、従業員の健康保持・増進の取り組みが従業員の豊かさに繋がり、将来的に企業の収益性を高める投資であるとの考えのもと、従業員の健康管理を経営的な視点から考え、健康経営に取り組むとして、「健康経営宣言」「健康管理方針」を公表している。

### 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。」を実践するためには、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

### 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。

出典：And Do ホールディングスホームページ

And Do ホールディングスグループの健康経営推進体制は下記の通りである。



出典：And Do ホールディングスホームページ

主な取り組み内容は下記の通りである。

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
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
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
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
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

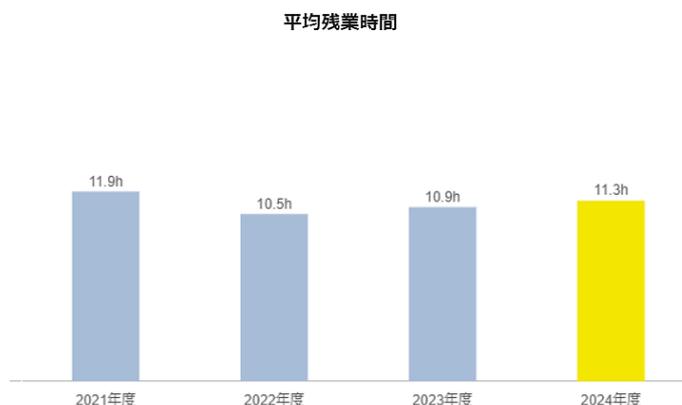
And Do ホールディングスグループでは「ワークライフバランスの推進」についても積極的に取り組んでいる。従業員を「人々の暮らしの夢をかなえる担い手である」として、まずは従業員がそれぞれのライフステージにおいて豊かな人生を送り、仕事において最大限の能力を発揮できるよう、環境の整備を推進している。仕事と育児や介護の両立支援だけでなく、それをサポートする周囲の従業員双方にとって働きやすい職場環境や制度の導入をしている。また、年に1回従業員満足度アンケートを実施し、様々な意見をもとに安心して働きやすい職場環境を目指して取り組んでいる。

And Do ホールディングスグループの仕事と育児や介護等の両立支援制度は下記の通りである。

制度・休暇種類	内容
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	裁判員等に選ばれた際に取得可能

And Do ホールディングスグループでは、人材の採用と育成に積極的に取り組んでいる。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しており、社内、社外の研修の他、eラーニングやオンデマンド研修等の制度も用意し、従業員の育成体制を整えている。また、資格取得を奨励しており、宅地建物取引士資格取得時には合格奨励金を支給している。宅地建物取引士や一級建築士等の資格保有者には資格の内容に応じて資格手当を支給している。And Do ホールディングスの2023年度の従業員一人当たりの平均賃金は、同業種平均を上回っている。また、残業については前述の健康経営の取り組みにある、ノー残業デーの推進等によって同業種平均を下回っている。

#### 平均残業時間の推移



※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：13.9時間（厚生労働省：毎月勤労統計調査令和6年6月分結果確報、月間実労働時間及び出勤日数）

出典：And Do ホールディングスホームページ

And Do ホールディングスグループの2023年度の有給休暇の取得率は72%となっており、厚生労働省の「令和6（2024）年就労条件総合調査」における不動産業の有給休暇平均取得率62.4%を上回っている。And Do ホールディングスグループでは、安全対策の徹底を図っており、グループ全体の2023年度の労働災害事故の発生件数は、休業を伴わない軽微なものが3件であった。

And Do ホールディングスグループでは、障がい者雇用・サポートの促進にも取り組んでいる。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・スキルを理解し従業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。And Do ホールディングスグループでは、今後も様々な障がいがある者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、障がいのある従業員も障がいのない従業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。

〈ファイナンス、社会的保護に関して取り組んでいる項目、課題等〉

And Do ホールディングスグループは、ハウス・リースバック事業、金融事業におけるリバース・モーゲージ保証等を通じて、高齢者等が自宅を売却して資金を得たいニーズと、住み慣れた自宅に住み続けたいというニーズに応えている。また、65歳以上の単身のハウス・リースバック契約者に対し、「みまもりDO」サービスを提供している。このサービスは、無料で家族に代わって毎朝電話を掛け、万一連絡が取れない場合は、予め登録してある緊急連絡先に連絡をするもので、高齢の単身者の体調や、外部とのコミュニケーション不足に不安を感じる環境を改善するために行われている。また、有料のサービスとして「安心サポート」サービスを提供している。このサービスは、公益社団法人「シニアサポートセンター」と業務提携し、病院への入院や、福祉施設等への入居の際の身元保証<sup>1</sup>や遺言信託といった生前のサポート、遺品整理や死後事務代行等の死後サポートを提供している。

〈社会的保護、ジェンダー平等に関して取り組んでいる項目、課題等〉

And Do ホールディングスグループでは、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いる。具体的には、男性の育児休暇取得を推進し、男女ともに職業生活と家庭生活の両立ができ、かつ女性が管理職として活躍できる職場環境を作るとして、女性活躍推進法に基づく行動計画を定めて取り組んでいる。

#### And Do ホールディングス行動計画

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※女性活躍推進法に関する目標	
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。

<sup>1</sup> 身元保証サービスの対象は、北海道札幌市とその近郊、宮城県仙台市とその近郊、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、愛知県、岐阜県、三重県、大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、滋賀県、福岡県、沖縄県となっており、上記都道府県内でも対応不可の地域がある。

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 ※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。
2023 年 4 月～	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-ラーニング等実施。
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)

出典：And Do ホールディングスホームページ

### (3) 社会面及び社会経済面における対応

〈情報、零細・中小企業の繁栄に関して取り組んでいる項目、課題等〉

And Do ホールディングスグループはフランチャイズ事業を展開し、全国の加盟店の物件を掲載する不動産物件検索ポータルサイトと、加盟店専用のホームページ兼物件検索サイトを提供する等の事業活動によって、不動産業者と顧客の情報の非対称性を軽減し、顧客へ適切な情報提供を行っている。また、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しようとする事業者に対して、不動産業におけるノウハウ（集客戦略、IT 戦略、教育研修、モチベーションアップ戦略等）を提供することで、既存中小不動産事業者の繁栄と、不動産業への新規参入の促進をしている。And Do ホールディングスグループが事業活動を通じて、不動産情報のオープン化と容易に情報を得ることができる仕組みづくり、零細・中小企業の繁栄に貢献していく方向性を確認した。

### (4) 社会面及び自然環境面における対応

〈住居、資源強度、廃棄物に関して取り組んでいる項目、課題等〉

And Do ホールディングスは、グループの不動産売買事業の中で、新たに住居を建築するのではなく既存の住宅を流通させる中古住宅販売事業を通じて、若年層に対しても比較的安価で手ごろな価格の住宅を提供している。

And Do ホールディングスのグループで 2024 年 6 月期に販売した中古住宅の件数は 217 件であった。住宅をスクラップ&ビルドした場合、新たな資源が必要となり、廃棄物が発生する。

(一財) 日本木材総合センターの「木造住宅の木材使用量調査事業報告書」によると、121.8m<sup>2</sup>

(36.8 坪) の木造住宅には 18.7m<sup>3</sup> の木材が使用されている。また、国土交通省の「木造家屋解体廃棄物の再資源化に関する技術開発」によると、床面積約 99.2 m<sup>2</sup> の木造住宅を解体した場合には、約 36.3 t の廃棄物が排出されている。And Do ホールディングスのグループの中古住宅販売事業とリフォーム事業は、買取した中古住宅にリフォーム・リノベーションを施して販売することから、解体して新築するケースに比べ相対的に木材等の資源の消費量や廃棄物の排出量は抑制されている。And Do ホールディングスは、2003 年よりグループ内の中古住宅販売事業とリフォーム事業により、中古住宅を買い取り、リフォームして付加価値を付け販売する事業に取り組み、実績を積み上げている。こうした既存住宅の流通の促進は住宅市場の環境負荷軽減に寄与している。



出典：HD ジャパンホームページ

国土交通省は「新たな住生活基本計画（全国計画）」の中で、成果指標として既存住宅流通及びリフォームの市場規模を 2018 年度に 12 兆円であったものを 2030 年度には 14 兆円にするとしている。And Do ホールディングスのグループでは、中古住宅買取とリフォーム販売を重点分野として今後も取り組みを強化する方針であり、事業を通じて既存の不動産資源を活用することで、新たな資源の利用と産業廃棄物排出の抑制が図られていくことが期待できる。

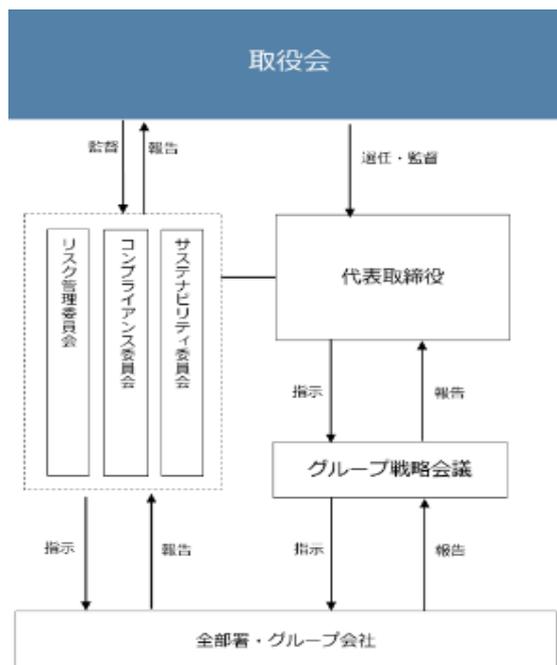
(5) 自然環境面における対応（気候の安定性、資源強度、廃棄物に関して取り組んでいる項目、課題等）

And Do ホールディングスは、環境保全への取り組みとして、「当社グループは、気候変動を含む環境保全への対応が、社会や当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認識しています。グループ全社で環境に配慮した経営を推進し、事業活動を通じての気候変動への対応や脱炭素社会に向けての活動を TCFD（Task Force on Climate-Related Financial Disclosures）<sup>2</sup>提

言に沿った情報開示として進めるとともに、持続可能な社会の実現と企業価値の向上を目指していきます。」と表明している。また、こうしたサステナビリティへの取り組みを展開・推進するためにサステナビリティ委員会を設置している。本委員会の役割は、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、リスク・収益機会の特定、経営計画と連動させた取り組みの推進となっている。本委員会にて検討された課題は取締役会に報告され、取締役会が本委員会を監督する体制となっている。

And Do ホールディングスでは、サステナビリティ委員会にて国土交通省が公表する「不動産分野 TCFD 対応ガイダンス」を参照し、下記のシナリオを前提として、気候変動のリスクと機会がもたらす事業活動への影響を検討している。今後、分析・検討を進め、財務への影響や対応策を組み込んだ事業戦略を構築していく方針である。

TCFD に関連する組織図



出典：And Do ホールディングスホームページ

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・機会

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 ・事業活動の維持に必要なコスト全般の上昇

<sup>2</sup> TCFD とは、気候関連の情報開示及び金融機関の対応を検討するために設置された気候関連財務情報開示タスクフォースである。企業等に対し、気候変動関連リスク、および機会に関する項目について開示を推奨している。

移行リスク	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・建築コスト上昇に伴う需要の低下</li> </ul>
	新技術・設備への切替コストの増加	<ul style="list-style-type: none"> <li>・保有物件の環境対応によるコスト増加</li> </ul>
	環境対応の遅れ・未対応に伴う評価・価値の低下	<ul style="list-style-type: none"> <li>・環境対応への遅れによる顧客評価の低下</li> <li>・新技術・設備への非対応物件の建物価値の低下</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害発生時の被害額／復旧コストの増加</li> <li>・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</li> </ul>
	平均気温の上昇による操業コスト増加	<ul style="list-style-type: none"> <li>・操業対応費の増加（夏季の建築現場の気温上昇対策コストなど）</li> <li>・夏季の建築現場の生産性低下</li> </ul>
機会	環境認証不動産の需要増加	<ul style="list-style-type: none"> <li>・環境認証に適合した建物への選好の高まりに伴う新築・建替え需要の増加</li> </ul>
	環境対応技術革新による建設コストの低下	<ul style="list-style-type: none"> <li>・保有物件の環境関連設備の更新・管理・運用コストの減少（太陽光パネル・建材など）</li> </ul>

出典：And Do ホールディングスホームページ

And Do ホールディングスは、気候変動が社会や And Do ホールディングス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、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（CO<sub>2</sub>）総排出量の算出する体制整備を進めている。And Do ホールディングスグループでは、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である。And Do ホールディングスグループが算出したグループ全体で排出する温室効果ガスの排出量は、下記の通りである。

温室効果ガス排出量（単位：t-CO<sub>2</sub>）

	Scope1	Scope2
2023年6月期	112	629
2024年6月期	153	627

※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用量を算出しております。

2024年6月期より、単発の車両利用含め計測範囲を拡充しております。

※Scope2の用量が算出できない賃貸物件に関しては、利用料金から「公益社団法人 全国家庭電気製品公正取引協議会」（以下、家電公取協）が、「電力取引報」（「経済産業省電力・ガス取引監視等委員会」公表）における全小売電気事業者の販売電力量・販売額の集計値などに基づき、目安単価を使用し概算として算出しています。

出典：And Do ホールディングスホームページ

And Do ホールディングスでは、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、大気汚染の防止として「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導入（CO<sub>2</sub>排出量削減）」、省エネルギー推進として「オンライン商談の推進」を行っている。

## 7. KPI の決定

### (1) ポジティブなインパクトの成果が期待できる事項

#### ①社会面

テーマ	安心して住み続けることができる環境の提供
インパクトエリア/ トピック	ファイナンス、社会的保護
取組内容	ハウス・リースバック事業並びにリバース・モーゲージ事業による、 高齢者等がゆとりある生活を送る資金の提供  ハウス・リースバックの顧客に対し毎日電話を掛けるサービスや、 入院時の保証等シニア世代向けサービスの提供
SDGs との関連性	 <p>1.3: 各国において最低限の基準を含む適切な社会保護制度及び対策を実施し、2030年までに貧困層及び脆弱層に対し十分な保護を達成する。</p>  <p>8.10: 国内の金融機関の能力を強化し、全ての人々の銀行取引、保険及び金融サービスへのアクセスを促進・拡大する。</p>  <p>9.1: 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>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>
KPI	<p>2025年6月期までに、ハウス・リースバック物件の仕入れ契約件数を、2024年6月期実績の月間平均103.1件、年間1,238件から、月間110件以上、年間1,320件以上にする。達成後は再度増加となる目標を設定して取り組む。</p> <p>2025年6月期までに、リバース・モーゲージ保証の保証提携先数を、2024年11月13日現在の54金融機関から100金融機関以上にする。達成後は再度増加となる目標を設定して取り組む。</p> <p>2025年6月期までに、リバース・モーゲージの保証残高を、2024年6月期実績の131億円から、339億円以上にする。達成後は再度増加となる目標を設定して取り組む。</p>

②社会面及び社会経済面

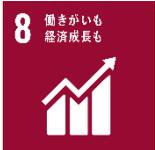
テーマ	情報のオープン化、顧客にとって安心、便利な窓口を全国に創る
インパクトエリア/ トピック	情報、零細・中小企業の繁栄
取組内容	フランチャイズ事業を通じた、不動産情報のオープン化の推進
SDGs との関連性	<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: flex-start;"> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="background-color: #c00000; color: white; padding: 5px; text-align: center; width: 30px;">8</div> <div style="margin-left: 5px;">働きがいも 経済成長も</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="background-color: #ffc000; color: white; padding: 5px; text-align: center; width: 30px;">11</div> <div style="margin-left: 5px;">住み続けられる まちづくりを</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: #0056b3; color: white; padding: 5px; text-align: center; width: 30px;">16</div> <div style="margin-left: 5px;">平和と公正を すべての人に</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> </div> </div> <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>11.1: 2030年までに、全ての人々の、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。</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>
KPI	2025年6月期までにフランチャイズ事業店舗数を、2024年12月31日現在の714店舗から、777店舗以上にする。達成後は再度増加となる目標を設定して取り組む。

③社会面及び自然環境面

テーマ	中古住宅販売による住宅の供給と環境負荷の軽減
インパクトエリア/ トピック	住居、資源強度、廃棄物
取組内容	中古住宅販売事業を通じ、若年層に比較的安価できれいな物件を供給 新たに住宅を建設するのではなく既存のストックを活用してリフォームし、環境負荷を軽減
SDGs との関連性	<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: flex-start;"> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 10px;">  <div style="margin-left: 10px;">11.1 : 2030 年までに、全ての人々の、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。</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;">  <div style="margin-left: 10px;">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。</div> </div> </div>
KPI	<p>2025 年 6 月期以降、不動産売買事業における中古住宅買取・再販事業の 2024 年 6 月期の売上高 64.8 億円を、国土交通省の住生活基本計画（全国計画）成果指標より高い水準を目指し、前期比で年 1.5% 以上増加させる。</p> <p>※住生活基本計画（全国計画）成果指標 既存住宅流通及びリフォームの市場規模 2018 年度 12 兆円⇒2030 年度 14 兆円：12 年で約 16%、年間 1.5%の成長</p>

(2) ネガティブなインパクトの低減が必要となる事項

①社会面

テーマ	女性活躍とワークライフバランスの推進
インパクトエリア/ トピック	ジェンダー平等
取組内容	家庭生活や仕事が両立できる環境の整備
SDGs との関連性	 <p>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>8.5: 2030 年までに、若者や障害者を含むすべ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、ならびに同一価値の労働についての同一賃金を達成する。</p>  <p>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>
KPI	2025 年 6 月期までに全管理職に占める女性の割合を、2024 年 6 月 30 日時点の女性管理職割合 12.7%から 20%以上にする。達成後は再度増加となる目標を設定して取り組む。

## 8. モニタリング

### (1) モニタリング体制

And Do ホールディングスでは、本 PIF の実行に当たり、統括責任者を代表取締役会長 CEO 安藤正弘氏、プロジェクトリーダーを経営企画部長とする管理統括本部経営企画部内に組成されたプロジェクトチームにおいて、本 PIF のインパクトの特定及び目標と KPI の策定を And Do ホールディングスの経営理念を基に、事業実績、企業活動に沿って行った。

本 PIF 実行後においては、決定したインパクトの内容や KPI を経営企画部を始め、全部署、グループ会社へ周知し、達成に向けた連携を図り、And Do ホールディングスグループ全体で KPI の達成に向けた推進体制を構築していく。

統括責任者

代表取締役会長 CEO 安藤正弘氏

プロジェクトリーダー

経営企画部長

プロジェクトチーム

管理統括本部経営企画部

### (2) モニタリングの頻度と方法

本 PIF で設定した KPI 及び進捗状況については、And Do ホールディングスと清水銀行及び当社の担当者が定期的な場を設け、共有する。会合は少なくとも年に 1 回は実施するほか、日頃の情報交換や営業活動の場等を通じて実施する。清水銀行は、KPI 達成に必要な資金及びその他ノウハウを提供することで、KPI 達成をサポートする。また、モニタリングの結果、当初想定と異なる点があった場合には、清水銀行は、And Do ホールディングスに対して適切な助言・サポートを行う。

## 本評価に関する説明

1. 本評価書は、清水地域経済研究センターが、清水銀行から委託を受けて作成したもので、清水地域経済研究センターが清水銀行に対して提出するものです。
2. 清水地域経済研究センターは、依頼者である清水銀行及び清水銀行がポジティブ・インパクト・ファイナンスを実行する And Do ホールディングスから供与された情報や And Do ホールディングスへのインタビュー等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・見通し等を保証するものではありません。
3. 清水地域経済研究センターが本評価に用いた情報は、信頼できるものと判断したものではありませんものの、そ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。清水地域経済研究センターはこれらの情報の正確性、適時性、完全性、適合性その他一切の事項について、何ら表明または保証するものではありません。
4. 本評価は、国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）が提唱した PIF 原則及び PIF 実施ガイド、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」に則って行っております。

〈評価書作成者〉

〒424-0941

静岡市清水区富士見町 2 番 1 号

株式会社清水地域経済研究センター

杉山 晶彦

Tel 054-355-5510、Fax 054-353-6011