

株式会社京葉銀行が実施する 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は、株式会社京葉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

2026年4月2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：株式会社京葉銀行

評価者：株式会社京葉銀行

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」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、株式会社京葉銀行（「京葉銀行」）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、京葉銀行による分析・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「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。京葉銀行は、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、京葉銀行にそれを提示している。なお、京葉銀行は、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。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ポジティブ

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。¹
- 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。

京葉銀行は、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、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。

ポジティブ・インパクト金融原則 2 フレームワーク

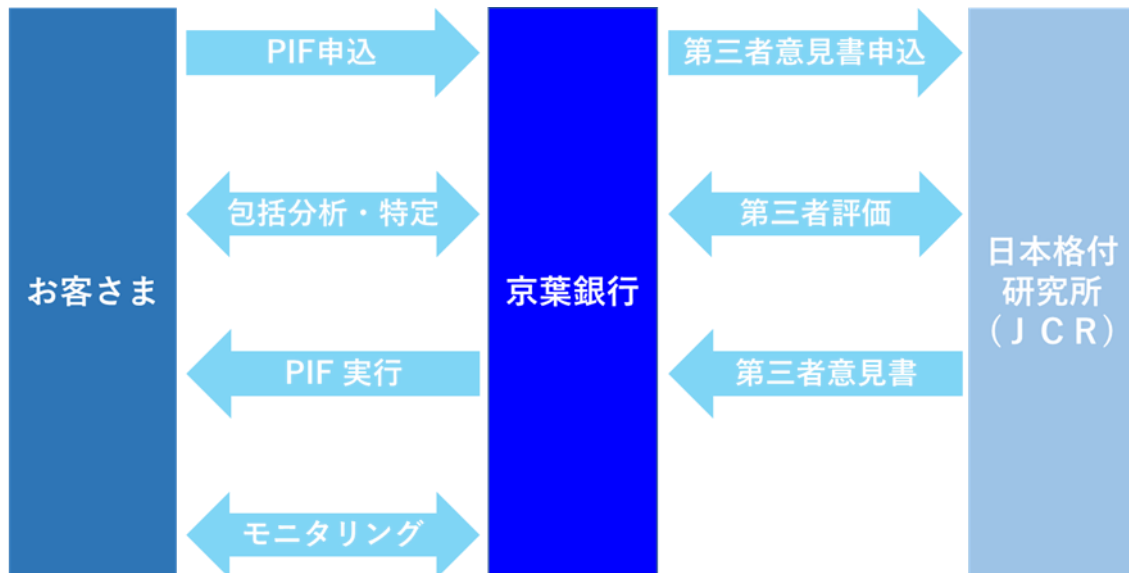
PIF を実行するため、事業主体（銀行・投資家等）には、投融資先の事業活動・プロジェクト・プログラム・事業主体のポジティブ・インパクトを特定しモニターするための、十分なプロセス・方法・ツールが必要である。

JCR は、京葉銀行が 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

¹ 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。

価ツールを確立したことを確認した。

(1) 京葉銀行は、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：京葉銀行提供資料)

(2) 実施プロセスについて、京葉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、京葉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。

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、全て京葉銀行が作成した評価書を通して京葉銀行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、京葉銀行が、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 And Do ホールディングスから貸付人・評価者である京葉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

菊池 理恵子

菊池 理恵子

担当主任アナリスト

菊池 理恵子

菊池 理恵子

担当アナリスト

川越 広志

川越 広志



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。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あ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」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行います。

■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)

■その他、信用格付業者としての登録状況等

- ・信用格付業者 金融庁長官（格付）第1号
- ・EU Certified Credit Rating Agency
- ・NRSRO：JCR は、米国証券取引委員会の定める NRSRO (Nationally Recognized Statistical Rating Organization) の5つの信用格付クラスのうち、以下の4クラスに登録しています。(1)金融機関、ブローカー・ディーラー、(2)保険会社、(3)一般事業法人、(4)政府・地方自治体、米国証券取引委員会規則17g-7(a)項に基づく開示の対象となる場合、当該開示はJCRのホームページ(<http://www.jcr.co.jp/en/>)に掲載されるニュースリリースに添付しています。

■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

評価対象企業：株式会社 And Do ホールディングス

2026年3月27日

株式会社 京葉銀行

〈要約〉	P.3
企業概要	P.4
1. 事業概要	P.5
1-① 事業概況	P.5
1-② 理念	P.9
1-③ 業界動向	P.10
2. サステナビリティ活動	P.12
2-① サステナビリティ経営方針	P.12
2-② 社会面での活動	P.12
2-③ 社会経済面での活動	P.15
2-④ 自然環境面での活動	P.15
3. 包括的分析	P.17
3-① UNEP FI のコーポレートインパクト分析ツールを用いた分析	P.17
3-② 個別要因を加味したインパクトエリア/トピックの特定	P.18
4. KPI の設定	P.21
4-① 社会面および自然環境面	P.22
4-② 社会経済面	P.24
4-③ 自然環境面	P.25
5. マネジメント体制	P.26
6. 京葉銀行によるモニタリングの頻度と方法	P.26

京葉銀行は、株式会社 And Do ホールディングス(以下、And Do ホールディングス)に対してポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施するにあたり、And Do ホールディングスの事業活動が、環境・社会・経済に及ぼすインパクト(ポジティブ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」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、中小企業^{※1} に対するファイナンスに適用している。

※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

〈要約〉

And Do ホールディングスは、2022 年に事業持株会社体制へ移行し、フランチャイズ(以下、FC)事業、不動産売買事業、金融事業を中核に、不動産情報のオープン化ならびに「住」の選択肢を拡充させ、不動産コンビニ構想の実現を推進している。

And Do ホールディングスのサステナビリティ活動等を分析した結果、ポジティブ面では「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」「気候の安定性」「資源強度」「廃棄物」、ネガティブ面では「健康および安全性」「社会的保護」「ジェンダー平等」「気候の安定性」「資源強度」「廃棄物」が特定された。そのうち環境・社会・経済に一定の影響が想定され、And Do ホールディングスの経営の長期持続性を高める 8 つの活動に対して KPI が設定された。

〈本ポジティブ・インパクト・ファイナンスの概要〉

借入金額	200 百万円
借入期間	3 年
資金用途	運転資金

企業概要

企業名	株式会社 And Do ホールディングス
所在地	東京本社：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 17 階 京都本店：京都府京都市中京区烏丸通錦小路上ル手洗水町 670 番地
従業員数	(連結)663 名
資本金	3,468 百万円
事業内容	不動産買取販売事業、FC 事業、リバースモーゲージ保証事業、 ハウス・リースバック事業
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 FC 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 FC 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 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)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>

	東京証券取引所の市場区分見直しにより東京証券取引所 市場一部から東京証券取引所プライム市場に移行 2023年 タイに「ハウズドゥ」ブランドのFC1号店オープン 2025年 FC事業における累計加盟店舗数 733店舗 (12月31日時点)
--	--

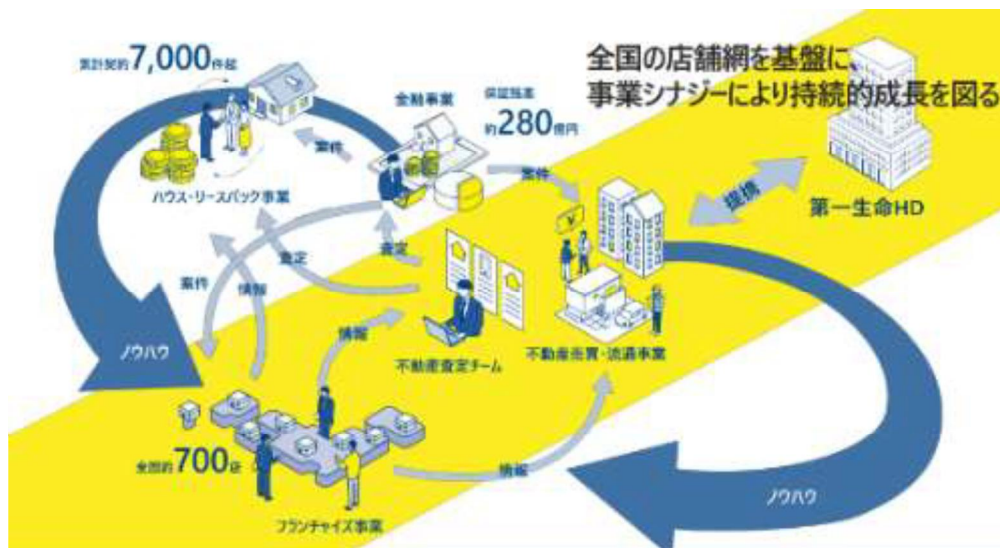
(2026年2月28日現在)

1. 事業概要

1-① 事業概況

And Doホールディングスが2025年8月に策定した中期経営計画では①FC事業②不動産売買事業③金融事業(リバースモーゲージ保証等)を「強固な3本柱」とし、全国の店舗網とデジタル基盤を通じたシナジーで持続的な成長を図ることで、生活者・企業・金融機関に対して、不動産を軸に時代のニーズに即したソリューションを提供し続ける方針である。

また、上記施策による不動産流通活性化を通じて中古住宅流通の活性化、住宅の長寿命化、空き家の増加抑制、老後資金の確保等、幅広く社会課題解決へ貢献することを目指している。

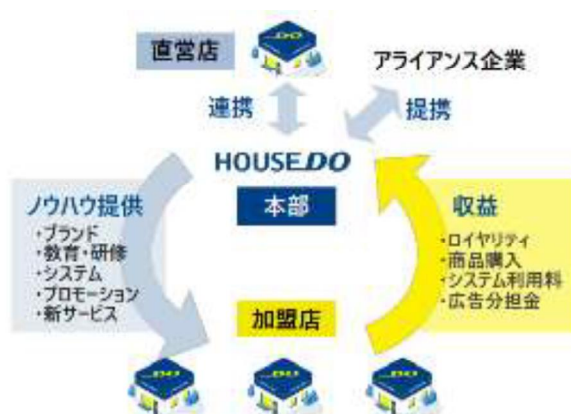


出所：2025年第2Q 決算説明資料

【FC 事業】

「ハウズドゥ(HOUSE DO)」ブランドのもと、加盟店に対し不動産売買・仲介のオペレーション、査定、マーケティング、研修等の事業基盤を提供している。FC 本部・直営・加盟店のネットワーク効果により、査定精度・在庫回転率を向上させることで、生活者に公正で多様な選択肢を提供している。

本事業は、事業会社ハウズドゥ住宅販売により運営されており、2025 年 12 月末時点の累計加盟店舗数は 733 店舗となっているが、2026 年 6 月期～2030 年 6 月期中期経営計画(以下、新中計)では、2030 年までの累計加盟店数 960 店舗達成を掲げ、さらなる拡大成長を目指している。



出所：And Do ホールディングス 中期経営計画

【不動産売買事業】

不動産販売(仲介)のほか、中古住宅再生販売、新築戸建住宅販売、住宅用地開発、一棟収益不動産の再生販売等、付加価値をつけ一般顧客、投資家へ販売しており、And Do ホールディングスならびに事業会社ハウズドゥジャパンにより運営されている。全国に展開する FC ネットワークの情報量を活かし、仕入・商品化・販売を一気通貫で行うことで、競争の少ない安定した仕入ルートを確認できることが強みとなっている。



出所：同 決算説明資料



出所：And Do ホールディングス HP

このうち、中古住宅買取再販は、新築と比較して手ごろな価格で取得することが可能で、環境負荷の低減にも資することから、取引拡大に注力しており、新中計では、売上高を2025年6月期の88.5億円（構成比54%）から2030年6月期までに370億円（同54%）へ伸長する計画となっている。



【金融事業】

(リバースモーゲージ保証)

新中計では、事業ポートフォリオが見直しされ、リバースモーゲージ保証事業の拡大、ハウス・リースバック事業の適正化が盛り込まれた。

リバースモーゲージ保証事業は、事業会社フィナンシャルドゥにより提供され、提携金融機関が利用者に提供するリバースモーゲージに担保評価と保証を行い、融資を行う金融機関等から保証料を受け取る事業である。

リバースモーゲージは、新規申込時に事務手数料を支払い、利用額に応じて金利負担が発生する仕組みであるが、自宅に住み続けながら資金調達を提供する選択肢を提供している。And Do ホールディングスが保有するネットワークによって蓄積された査定・販売情報をもとに、より精度の高い顧客本位の評価額提示が強みとなっている。

リバースモーゲージが金融機関より提供されることで、自宅を所有しているが、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や老後資金等を調達することが可能となり、高齢者の生活の安定に貢献している。

2025年6月末時点での、リバースモーゲージ保証実績は281.7億円であるが、新規提携金融機関の拡大によって2030年までに保証残高1,250億円の達成を掲げる。

【リバースモーゲージのスキーム図】



出所：同 HP

(ハウス・リースバック事業)

And Do ホールディングスが買取り、自宅を売却後も賃貸で継続居住できるスキームで、リバースモーゲージとあわせて、シニア層の居住継続と資金確保との両立に貢献している。

【ハウス・リースバックの全体図】



出所：同 HP

And Do ホールディングスでは、適合性・透明性・アフターケアを重視しており、毎朝見守りの電話をかける無料のサービス「みまもり DO」を提供する等リバースモーゲージとの適切な住み分けを徹底している。

1-② 理念

And Do ホールディングスは、以下の理念を掲げている。

【企業理念】

“お客様の豊かさ、社員の豊かさ、社会の豊かさを常に創造し、末永い繁栄とさら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。”

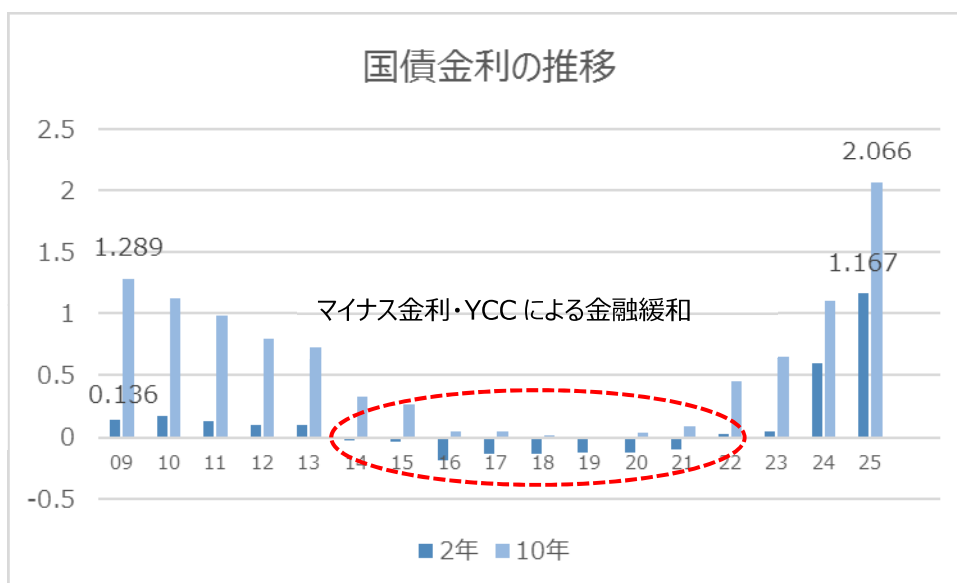
代表者メッセージでは、「不動産事業を通じて世の中を安心、便利にすることを目標に、国内 1,000 店舗の FC チェーンネットワーク構築による不動産情報の公開と、不動産サービスメーカーとして時代に即した不動産ソリューションサービスを提供することで、お客さまから必要とされる企業」を目指しており、さらに「不動産情報のオープン化の推進と安心・便利なサービスを提供する『不動産コンビニ』構想の実現」を掲げている。And Do ホールディングスは、誰もが納得して選べる住まいを提供するために、FC 展開による標準化、デジタル基盤整備等を通じて、より多くの不動産情報を提供し、居住継続と資金ニーズの両立という選択肢を創出する等、様々な「住」ソリューションを提供している。



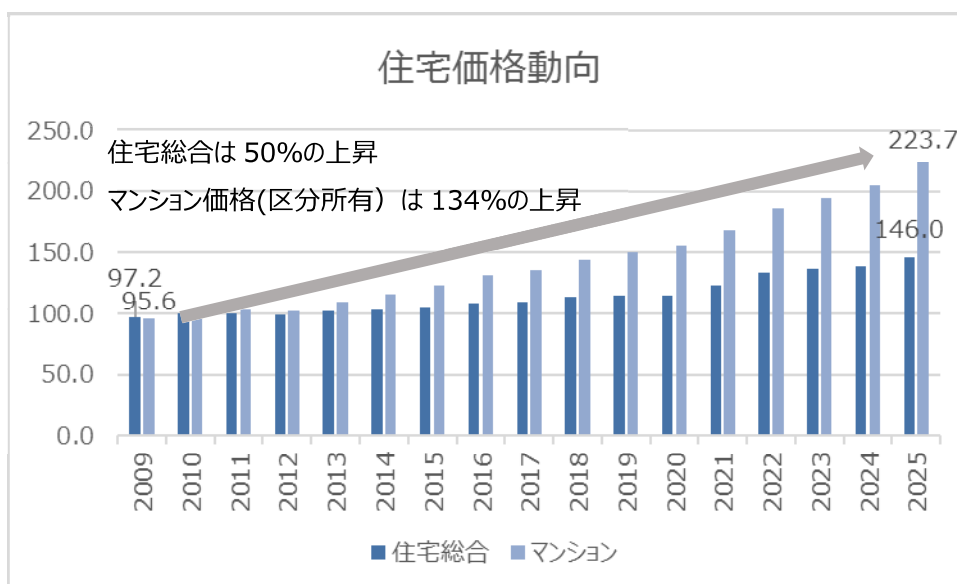
出所：同 HP

1-③ 業界動向

2008年のリーマンショック、2011年の東日本大震災後、マイナス金利、イールドカーブコントロール等の金融緩和、円安に伴う建材価格の高騰、海外投資家流入により全国の住宅価格は上昇し、2025年10月時点で2009年同月対比住宅総合+50%、マンション(区分)+134%上昇している。2025年半ば以降、長期金利は上昇に転じ、今後の不動産需要、価格影響が注目されている。



出所：財務省「国際金利情報」に基づき当行作成



出所：国土交通省 (公社)東京都不動産鑑定士協会「不動産価格指数」に基づき当行作成

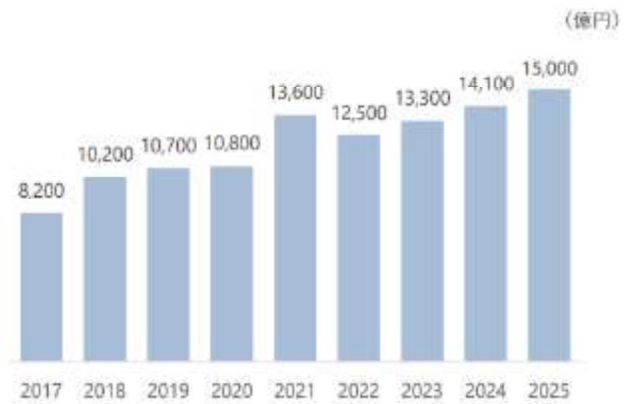
近年では、新築物件に比べ低価格な中古住宅への需要は高まっており、中古住宅の流通シェアならびに市場規模は年々拡大している。

一方、ベビーブーマー世代の高齢化に伴い、孤独死、認知症、火災、連帯保証人の確保困難、支払能力の低下リスク等を懸念するオーナーによる「入居拒否」

中古住宅流通シェアの推移



買取再販市場規模の推移



出所：リフォーム産業新聞社「中古住宅・買取再販&リノベ市場データブック2024-2025」より当社作成

出所：同 新中計

日本の高齢者人口割合の推移



出所：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」

世帯主年齢65歳以上世帯の貯蓄現在高分布



出所：「令和7年版 高齢社会白書」より当社作成

出所：同 新中計

2. サステナビリティ活動

2-① サステナビリティ経営方針

And Do ホールディングスは、事業活動に伴う社会的責任や SDGs 達成にむけて、環境・社会・ガバナンスに関連する課題に対し、事業活動を通じて持続可能な社会の実現を目指しサステナビリティ経営を推進している。

And Do ホールディングスのマテリアリティと主な取り組み内容は、下記の通り。

マテリアリティ	主な取組内容
ガバナンス強化	<ul style="list-style-type: none"> コーポレートガバナンス強化（取締役会の実効性強化等） コンプライアンス推進 リスク管理の強化
人的資本価値の向上	<ul style="list-style-type: none"> 働きがいと従業員のエンゲージメント向上（新卒・キャリア採用、人材育成） 働き方改革の推進（健康経営、有給休暇取得促進、両立支援等）
環境負荷の軽減	<ul style="list-style-type: none"> 既存住宅流通の活性化等を通じたCO2排出量削減
不動産を活用した社会課題解決	<ul style="list-style-type: none"> 不動産を活用した高齢化社会の資金ニーズ解決 空き家の増加抑制への貢献
不動産業界の進歩への貢献	<ul style="list-style-type: none"> 既存住宅流通の活性化 住宅市場のオープン化 お客様のより近くに安心、便利な窓口を作り出す

出所：同 HP

2-② 社会面での活動

(1)安心できる住居確保への貢献

A.高齢者等の居住継続と資金調達手法の提供

And Do ホールディングスは、金融事業を通じて、高齢者等の資金確保ニーズと、住み慣れた自宅に住み続けたいというニーズの両立にこたえている。また、65歳以上の単身のハウス・リースバック利用者に、家族に代わって毎朝電話をかけ、万一連絡が取れない場合は、あらかじめ登録してある緊急連絡先に連絡をする「みまもり DO」サービスを無料で提供している。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といった

生前のサポート、遺品整理や死後事務代行等のサポートを提供している。



出所：同 HP

B. 中古住宅の買取再販促進

And Do ホールディングスは、新築物件と比べて、手ごろな価格で取得可能な中古住宅の販売や買取再販に注力している。中古住宅の流通促進により、空き家解消、住宅の長寿命化に寄与し、社会コストの低減に貢献している。

また、中古住宅と新築・建て替えとを比べた場合、資材や建築にかかる GHG 排出量低減や廃棄物削減に資することから、自然環境の保護に貢献している。

(2)多様な人材の採用・サポートの推進

誰もが活躍し、尊重される職場環境を整備し、豊かで活力のある会社の実現を目指している。And Do ホールディングスは、性別を問わず多様な従業員が活躍できるように、育児休暇取得推進等の施策を経営方針に落とし込み、組織的に推進している。また、障がい者の職場定着にむけて企業在籍型適応援助者(ジョブコーチ)を配置し、個々の障がいの状態・個性・経験・スキルを理解し社員の成長を促すほか、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。



出所：同 HP

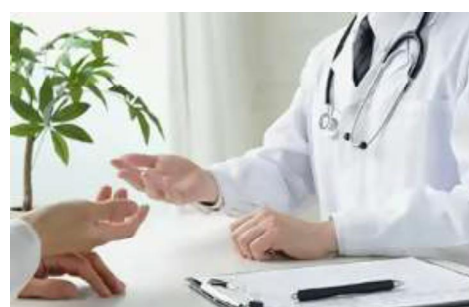
And Do ホールディングスでは、人材の採用と育成にも積極的に取り組んでいる。新卒者、中途採用者それぞれに合わせた研修・フォロー制度を用意しており、社内、社外の研修のほか、eラーニングやオンデマンド研修等の制度も用意し、従業員の育成体制を整えている。また、資格取得を奨励しており、宅地建物取引士や一級建築士等の資格保有者には資格の内容に応じて資格手当を支給している。



(3)健康経営・ワークライフバランス 出所：同 HP

健康経営を推進するため「健康経営宣言」「健康管理方針」を公表している。And Do ホールディングスでは、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。

また、労働災害防止の面では、営業活動の安全確認を定例ミーティング等で徹底しており、労働災害が発生した場合は速やかなインシデントレポート提出と事案共有ミーティングを必須化している。当社は「健康経営宣言」「健康管理方針」のもと、組織的かつ主体的に労働災害ゼロの達成を目指しており、継続的改善を図っている。



出所：同 HP

2-③ 社会経済面での活動

(1)FC を通じた起業・開業の促進、不動産情報へのアクセス向上

And Do ホールディングスは FC 事業を通じて、不動産情報へのアクセス可能な基盤を拡大している。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への参入を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や情報インフラの提供、社員研修を実施しており、中小事業者の起業・開業を促進している。



出所：同 HP

2-④ 自然環境面での活動

(1)気候変動対策

環境保全への取り組みとして、And Do ホールディングスは、「気候変動を含む環境保全への対応が、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並びに事業機会の創出、競争力の向上の機会と認識し、グループ全体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 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。

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おり、サステナビリティをめぐるマテリアリティの特定と解決、リスク・収益機会の特定、経営計画と連動させた取組を推進している。

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 対応ガイドンス」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・検討をすすめ財務への影響や対応策を組み込んだ事業戦略を構築する方針である。

今後は事業活動の環境への貢献量を測定するため、And Do ホールディングス
が買取、再販する中古住宅の CO₂ 削減貢献量の可視化にむけた検討を開始す
る方針である。

3. 包括的分析

事業活動に対する包括的分析を実施した。

対象とした事業セグメント

「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」

「6820:手数料または契約ベースの不動産活動」

「6492:その他の信用供与」

3-① UNEP FI のコーポレートインパクト分析ツールを用いた分析

UNEP FI が提供する国際的な分析ツールでは、And Do ホールディングスが属する業種のインパクトとして「健康および安全性」(ポジティブ・ネガティブ)、「住居」(ポジティブ・ネガティブ)、「健康と衛生」(ポジティブ)、「教育」(ポジティブ)、「移動手段」(ネガティブ)、「情報」(ポジティブ・ネガティブ)、「文化と伝統」(ネガティブ)、「ファイナンス」(ポジティブ)、「雇用」(ポジティブ)、「賃金」(ポジティブ・ネガティブ)、「社会的保護」(ポジティブ・ネガティブ)、「ジェンダー平等」(ネガティブ)、「法の支配」(ネガティブ)、「零細・中小企業の繁栄」(ポジティブ)、「気候の安定性」(ネガティブ)、「水域」(ネガティブ)、「大気」(ネガティブ)、「土壌」(ネガティブ)、「生物種」(ネガティブ)、「生息地」(ネガティブ)、「資源強度」(ネガティブ)、「廃棄物」(ネガティブ)が確認された。



(出所:UNEP FI 分析ツールに基づき当行作成)

3-② 個別要因を加味したインパクトエリア/トピックの特定

And Do ホールディングスに対して実施した事業性評価、インパクトレーダーによるマッピングの結果を踏まえ「社会」「社会経済」「自然環境」に与えるインパクトを以下の通り特定した。

(インパクトの追加)

- 住宅販売に関連する LCCO₂(ライフサイクルカーボン)算定にむけて検討を開始することから「気候の安定性」へのポジティブ・インパクトを追加
- 中古住宅を流通させることにより、天然資源の使用量削減と廃棄物・排出物削減に貢献しているため「資源強度」「廃棄物」へのポジティブ・インパクトを追加

(特定しないインパクト)

- 当社事業では、健康の維持、向上につながる住居提供は行っていないため「健康および安全性」へのポジティブ・インパクトを除外
- 当社事業では、手ごろな住宅供給を妨げる事業活動は行っておらず、事前の適合性確認や利用後の見守りサービス等により、利用者の持続的な住居確保へ相応の配慮をしているため、「住居」へのネガティブ・インパクトを除外
- 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の提供を行っていないため「健康と衛生」へのポジティブ・インパクトを除外
- 当社事業では、公共交通の混雑につながるような大規模開発などを行っていないため「移動手段」へのネガティブ・インパクトを除外
- 当社の事業では、顧客の不動産情報入手を阻害する活動は行っていないことから「情報」へのネガティブ・インパクトを除外
- 当社事業では、文化財の維持・保存に悪影響をおよぼす事業活動を行っていないため「文化と伝統」へのネガティブ・インパクトを除外
- 従業員に対しては業界平均を上回る報酬を支給していることから、「賃金」へのネガティブ・インパクトを除外
- 当社事業では、違法な開発行為や汚職事件につながるような事業活動は行っていないため「法の支配」へのネガティブ・インパクトを除外

-
- 当社事業では、地域の水資源や大気、土壌、生物の多様性に負の影響は与えないことから「水域」「大気」「土壌」「生物種」「生息地」へのネガティブ・インパクトを除外

インパクトの特定分析

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ス	分析ツールにより抽出された インパクトエリア/トピック		個別要因を加味した インパクトエリア/トピック		
			ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ	
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					
		食糧					
		住居	●	●	●		
		健康と衛生	●				
		教育	●		●		
		エネルギー					
		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					
		法の支配		●			
	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							
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		●	●	●	

 追加したインパクト

 特定しないインパクト



4. KPI の設定



特定されたインパクトエリア/トピックのうち、社会・社会経済・自然環境に対して And Do ホールディングスの経営の持続可能性を高める項目について、以下の通り、KPI が設定された。なお、モニタリング期間内に KPI の設定年度が到来するものは、その年度において再度 KPI を設定し、測定していく。



なお、ネガティブ・インパクトとして特定しているジェンダー平等に関しては、従業員の性別によって不平等な扱いはなく、育児休暇など多様な従業員が生き生きと働ける環境を提供していることから、ネガティブ・インパクトの低減が十分に図られていると判断し、KPI は設定していない。また、資源強度、廃棄物に関しては、事業活動がエネルギーや水に与える影響は少なく、廃棄物や排水は適正に処理をしていることから、ネガティブ・インパクトの低減が十分に図られていると判断し、KPI は設定していない。


また、ポジティブ・インパクトとして特定している教育に関しては、e-ラーニングやオンデマンド研修が整備され、資格取得者への資格手当支給などで従業員のスキルアップを十分に支援されていること、雇用に関しては、人材の採用・育成に積極的に取り組んでおり、新卒者・中途採用者それぞれに合わせた研修・フォロー制度を設けていることから、ポジティブ・インパクトの拡大が十分に図られていると判断し、KPI は設定していない。

4-① 社会面および自然環境面

インパクトエリア/トピック	住居(ポジティブの拡大) 資源強度(ポジティブの拡大) 廃棄物(ポジティブの拡大)
目標	環境負荷の低い中古住宅を手ごろな価格で供給
取組内容	中古住宅の買い取り再販の強化
SDGs との関連性	<p>11.1 2030 年までに、全ての人の、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>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。</p>  
KPI(指標)	<p>①. 2030 年 6 月期までに中古住宅売上高 370 億円を達成し、達成後は新たな計画を策定する。(2025 年 6 月期 実績 : 88.5 億円)</p> <p>②. 2030 年 6 月期までに全売上に占める中古住宅の比率を 54%以上にす。達成後は目標を改めて検討する。(2025 年 6 月期 実績 : 29%)</p>

インパクトエリア/トピック	健康および安全性(ネガティブの低減)
目標	健康経営の推進
取組内容	健康経営宣言に即した事業活動の実践および進捗管理徹底 営業中・通勤時の注意喚起
SDGs との関連性	<p>3.4 2030 年までに、非感染疾患による若年死亡率を、予防や治療を通じて 3 分の 1 減少させ、精神保健および福祉を促進する。</p> <p>8.8 移住労働者、特に女性の移住労働者や不安定な雇用状態にある労働者など、すべての労働者の権利を保護し、安全・安心な労働環境を促進する。</p>  
KPI(指標)	①. 2030 年 6 月期までに 1 日以上の休業を伴う労働災害の発生件数 0 件を目指す。

インパクトエリア/トピック	ファイナンス(ポジティブの拡大)社会的保護(ポジティブの拡大)
目標	高齢者が安心して住み続けられる住環境の提供
取組内容	健康経営の実践および進捗管理 営業中・通勤時の注意喚起
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、すべ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>  
KPI(指標)	①. 2030年6月期までに、リバースモーゲージ保証残高を1,250億円以上とし、達成後は改めて目標設定する。 (2026年6月末：281.7億円)

インパクトエリア/トピック	社会的保護(ネガティブの低減)
目標	ワークライフバランスの推進
取組内容	行動計画に即した育児休業取得の推奨
SDGs との関連性	<p>8.8 移住労働者、特に女性の移住労働者や不安定な雇用状態にある労働者など、すべての労働者の権利を保護し、安全・安心な労働環境を促進する。</p> 
KPI(指標)	①. 2030年6月期までに男性の育児休業取得率を50%以上にする。 (2025年6月末：26.7%)

4-② 社会経済面

インパクトエリア/トピック	情報 (ポジティブの拡大) 零細・中小企業の繁栄 (ポジティブの拡大)
目標	住まい・不動産情報のオープン化を推進し、誰もが納得して選べる 安心で便利な住まいの窓口を創出
取組内容	全国で蓄積された知見・情報を活用した FC 支援体制の高度化 加盟店へのフォロー強化による未経験オーナーの参入障壁最小化
SDGs との関連性	<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およ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(指標)	①. 2030 年 6 月期までに累計のフランチャイズ加盟店舗を 960 店舗にする。 達成後は新しい目標を設定する。(2025 年 6 月期実績 : 725 店舗)



