

株式会社 And Do ホールディングス
ポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書

2024年6月28日

第四北越リサーチ&コンサルティングは、第四北越銀行が株式会社 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当たって、同社の企業活動が環境・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・評価に当たっては、株式会社格付投資情報センターの協力を得て、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」および環境省 ESG 金融ハイレベル・パネル 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、包括的なインパクトを分析した。

目次

1. 企業概要	
(1) 企業概要	1
(2) 沿革	1
(3) 事業内容	3
(4) 企業理念	8
(5) サステナビリティ方針	8
2. インパクトの特定	
(1) 事業性の評価	12
(2) バリューチェーン分析	13
(3) インパクトリーダーによる分析	14
(4) 特定したインパクト	17
(5) インパクトニーズの確認	22
3. インパクトの評価	
(1) サービス提供エリアの拡大	25
(2) 高齢者への安全・安心な住環境の提供	26
(3) 環境負荷の低減	27
(4) 女性活躍の推進	28
4. モニタリング	
(1) インパクトの管理体制	29
(2) モニタリング方法	29

1. 企業概要

(1) 企業概要

企業名	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丁目8番1号 丸の内トラストタワーN館17F
京都本店所在地	京都府京都市中京区烏丸通錦小路上ル手洗水町670番地
創業	1991年
設立	2009年1月
資本金	33億7,744万円(2023年6月末現在)
売上高	495.5億円(2023年6月期・グループ連結)
従業員数	757名(2023年6月末現在・グループ合計)
グループ 事業内容	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

(2) 沿革

1991年4月	ハウズドゥグループ代表 安藤 正弘が京都府向日市で不動産仲介会社を創業
1998年7月	株式会社安藤工務店を設立し、リフォーム事業を開始 「アップリフォーム」ブランドでの事業展開をスタート
2002年6月	京都中央ショールーム(リフォーム)をオープン
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	「ハウズドゥ」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ズドゥ、不動産仲介事業は株式会社ハウズドゥネットワークへ
2006年2月	フランチャイズ事業をスタート
2006年6月	フランチャイズ事業における累計加盟店舗数15店
2007年6月	フランチャイズ事業における累計加盟店舗数67店
2008年6月	フランチャイズ事業における累計加盟店舗数118店
2009年1月	株式会社ハウズドゥのフランチャイズ事業部が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
2009年6月	フランチャイズ事業における累計加盟店舗数128店
2010年1月	仲介・リフォーム・新築など住まいのワンストップサービスを充実させた大型店である住宅情報モールの1号店としてハウズドゥ 住宅情報モール草津(滋賀県草津市)をオープン

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6月	フランチャイズ事業における累計加盟店舗数134店
2010年10月	現・本店ビルへ移転(京都市中京区) 新築住宅事業を開始
2011年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
2011年2月	ハウストゥ 住宅情報モール 檀原(奈良県檀原市)をオープン
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6月	フランチャイズ事業における累計加盟店舗数189店
2011年10月	東京本部を開設(東京都千代田区)
2011年11月	京都市中京区に、当社の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:株式会社ピーエムドゥ)を設立
2012年2月	本社機能の一部を東京本部へ移転し、京都本店、東京本社体制をスタート
2012年2月	京都市中京区に、当社の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
2012年6月	フランチャイズ事業における累計加盟店舗数241店
2012年11月	沖縄初の直営店としてハウストゥ 那覇(沖縄県那覇市)をオープン
2013年2月	ハウストゥ 一宮北(愛知県一宮市)をオープン
2013年6月	フランチャイズ事業における累計加盟店舗数254店
2013年10月	不動産買取強化を目的としてハウストゥ 家・不動産買取専門店 名古屋西(名古屋市西区)をオープン
2013年10月	ハウス・リースバック事業を開始
2013年12月	ハウストゥ 家・不動産買取専門店 山科中央(京都市山科区)をオープン
2014年6月	フランチャイズ事業における累計加盟店舗数269店
2015年3月	東京証券取引所マザーズに株式を上場
2015年7月	ハウストゥ 那覇新都心(沖縄県那覇市)をオープン
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6月	フランチャイズ事業における累計加盟店舗数377店
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

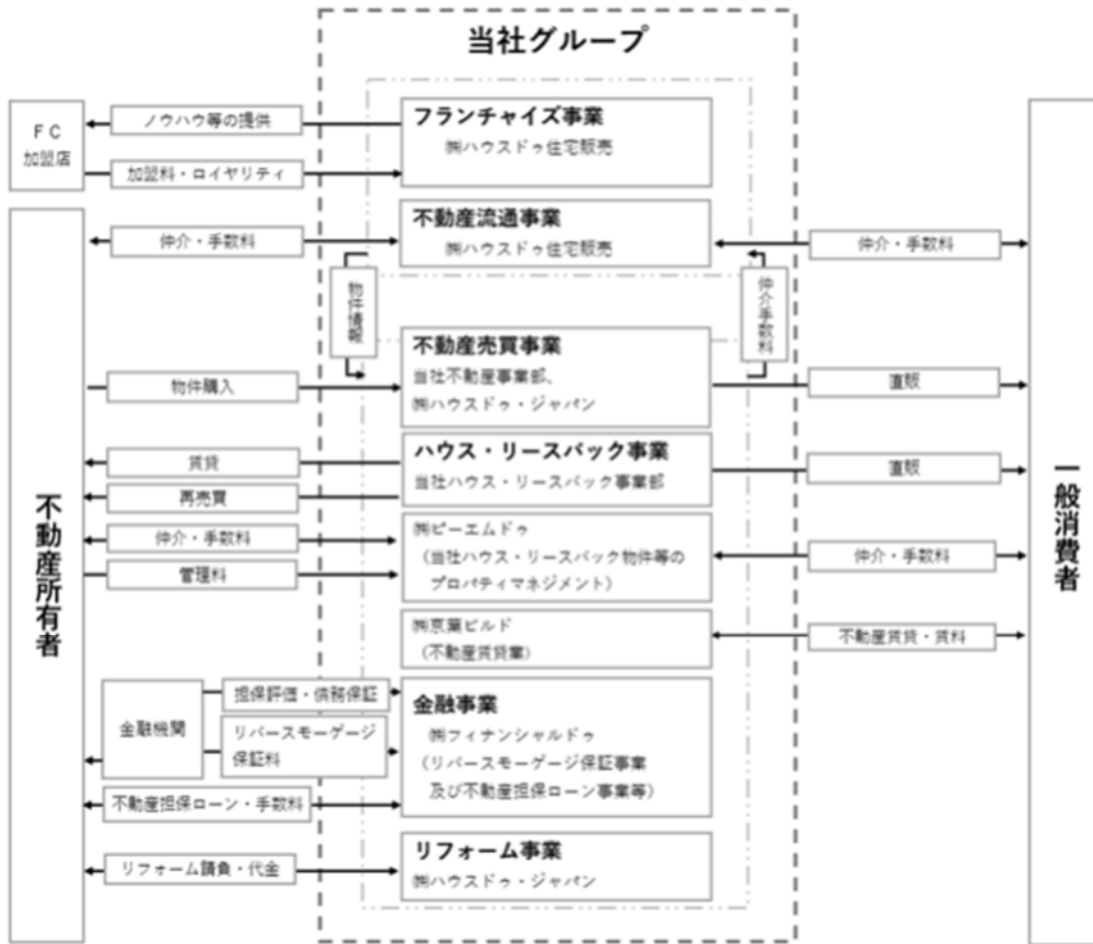
2017年 2月	ハウストゥ 家・不動産買取専門店 恵比寿駅前(東京都渋谷区)(現:ハ丁堀東)をオープン
2017年 5月	株式会社ハウストゥ・キャリア・コンサルティングを株式会社ピーエムドゥに商号変更
2017年 10月	株式会社フィナンシャルドゥにてリバースモーゲージ保証事業を開始
2017年 10月	株式会社フィナンシャルドゥが東京支店を開設(東京都千代田区)
2017年 12月	賃貸不動産仲介・管理事業を展開するブランドとして「RENT Do (レントドゥ)」を設立
2018年 1月	空室、空家の問題を解決するタイムシェアリング事業「タイムルーム(R)クラウド」を開始
2018年 2月	株式会社京葉ビルド(千葉県船橋市)を子会社化
2018年 3月	レントドゥ1号店としてレントドゥ 渋谷恵比寿(東京都渋谷区)(現:ハ丁堀東)をオープン
2018年 6月	フランチャイズ事業における累計加盟店舗数 543 店
2019年 2月	タイ王国に合弁会社 H-DO (THAILAND) Limited を設立
2019年 5月	ハウストゥ名護(沖縄県名護市)をオープン
2019年 6月	ハウストゥ家・不動産買取専門店 大宮駅前(さいたま市大宮区)をオープン
2019年 8月	小山建設グループ 3 社(埼玉県草加市)を子会社化
2020年 6月	フランチャイズ事業における累計加盟店舗数 643 店
2021年 1月	「ハウストゥ」ブランドコンセプト及び VI を一新
2021年 6月	フランチャイズ事業における累計加盟店舗数 702 店
2022年 1月	株式会社ハウストゥを株式会社 And Do ホールディングスに商号変更
2022年 4月	東京証券取引所の市場区分の見直しにより、東京証券取引所市場第一部から東京証券取引所プライム市場へ移行
2022年 6月	フランチャイズ事業における累計加盟店舗数 683 店
2023年 3月	タイ王国に「ハウストゥ」ブランドのフランチャイズ 1 号店オープン
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

資料: And Do ホールディングスの Website <https://www.housedo.co.jp/and-do/company/outline.html>

(3) 事業内容

同社グループは、株式会社 And Do ホールディングス(以下、同社)、ならびに同社の子会社である株式会社ハウストゥ住宅販売、株式会社ハウストゥ・ジャパン、株式会社フィナンシャルドゥ、株式会社ピーエムドゥ、株式会社京葉ビルドの6社および関連会社1社により構成されている。同社グループの事業系統図は以下のとおりである。

【事業系統図】



資料: And Do ホールディングスの有価証券報告書

同社グループの事業は、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建物管理事業の7つの事業で構成されている。各事業の概要は、以下のとおりである。

①フランチャイズ事業【ハウスドゥ住宅販売】

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規に不動産業に参入しようとする企業に対し、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。全国チェーンを構築することで、同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かつ便利な窓口を全国に創ることを目指している。

同社グループのフランチャイズシステムは、直営店の実績に基づいた売上に繋がる多様な集客ノウハウや、同社グループで実際に行う人材教育をそのまま提供できることから、不動産業未経験の企業でも安心して参入することができるのが大きな特徴である。また、Webサイト・システム(DO NETWORK: 物件・顧客等を管理)・教育研修・全国大会・店長の会・e-ラーニングシステム等のサービス提供を行なっているほか、SV(スーパーバイザー)が全国の加盟店舗へ直接

訪問しサポートしている。こうした取り組みにより、本部、直営店、加盟店との密接な情報交流がネットワークとして形成されている。

②ハウス・リースバック事業【And Do ホールディングス】

資産（不動産）を売却し、売却後もそのまま利用できるサービス「ハウス・リースバック」を提供する事業である。ハウス・リースバックとは、顧客が所有している物件を同社が買い取り、売却後はリース契約をしてそのまま今までと同様に居住することができるセールアンドリースバックシステムのことである。

資産整理、資金調達や転勤等のために、「不動産を売却する」という選択肢しかなかった従来の買取りシステムだけではなく「不動産を活かす」という発想のもとにサービスを提供しており、資産をオフバランスし現金化することで、事業や様々な目的に活用することができる。



資料: And Do ホールディングスの Website <https://www.housedo.co.jp/and-do/company/outline.html>

③金融事業【フィナンシャルドゥ】

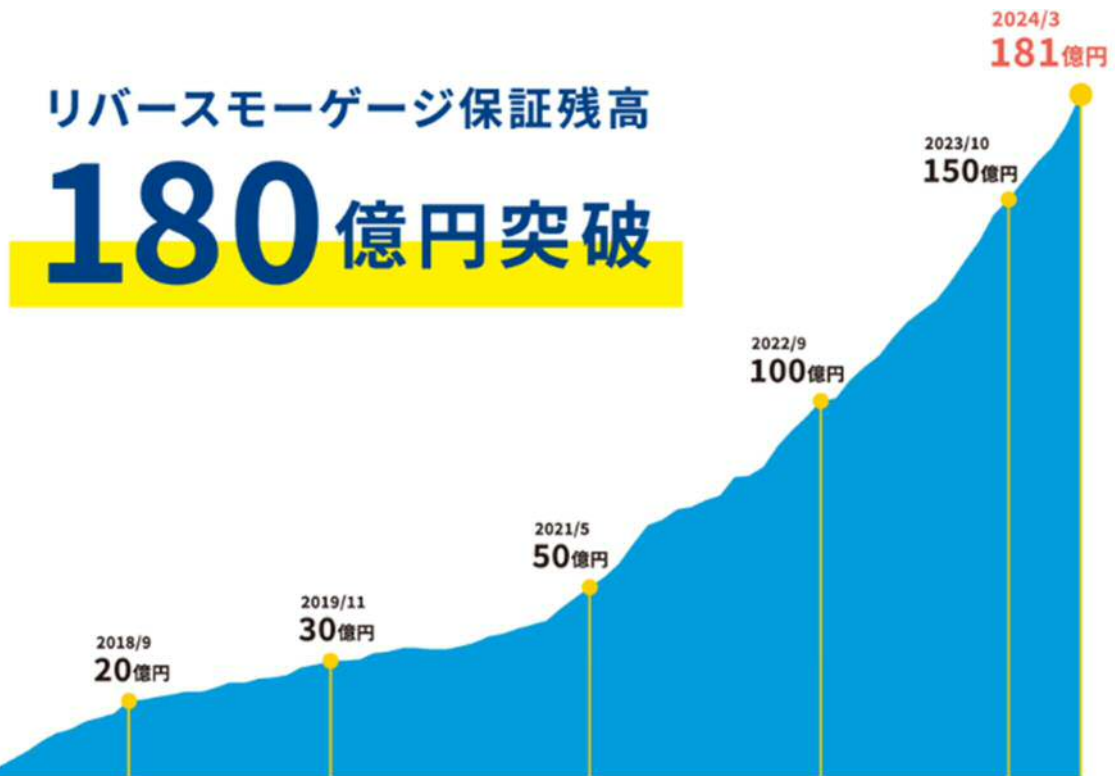
金融事業では、子会社のフィナンシャルドゥが、リバースモーゲージ^(注)保証、不動産担保ローン、事業性融資保証といった事業を展開している。

(注)リバースモーゲージ

自宅など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られるシニア世代向けの金融制度のこと。毎月の返済は金利のみを支払い、元金の返済は借入人の死亡後に持ち家を売却して返済に充当する。自宅を所有しているものの、手持ちの現預金や収入の少ない高齢者が、自宅に住み続けながら、老後の生活資金やリフォーム費用などを調達できる商品として注目を集めている。

フィナンシャルドゥはリバースモーゲージにおける担保評価および債務保証業務を2017年10月から本格的に開始し、2024年3月末で保証残高が181億73百万円となっている。また、銀行や信用金庫など51金融機関と提携に至り、フィナンシャルドゥの保証によるリバースモーゲージは日本全国で広がっている。

【リバースモーゲージ保証残高の推移】



資料:フィナンシャルドゥの Website <https://www.financialdo.co.jp/news/2024/04/30/>

④不動産売買事業【And Do ホールディングス、ハウズドゥ・ジャパン】

中古住宅を買取りしての再生販売、新築戸建の住宅建売、住宅用地の開発、一棟収益不動産の再生販売など、同社またはハウズドゥ・ジャパンが自ら不動産を取得し、付加価値を付け、一般顧客や投資家へ販売する事業である。

同社グループでは、不動産仲介業と不動産販売業を一体で行っていることから、売却希望の顧客(売り手)と購入希望の顧客(買い手)の双方のニーズを把握しており、全国に窓口がある同社グループならではの地域性、需要を見極めた仕入れや販売を実施している。

⑤不動産流通事業【ハウズドゥ住宅販売】

同社グループの不動産仲介業は、「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、顧客ニーズを確実にくみ取ることにより、「土地仲介+新築建築」、「中古住宅仲介+リフォーム」、「売却計画+住み替え」等、複合的な提案を行っている。さらに、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、初期段階から提案し、安心してマイホームを購入できるよう、トータルにアシストするよう努めている。

⑥リフォーム事業【ハウストゥ・ジャパン】

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、引き渡し後のメンテナンスや困りごとに対応する小工事リフォームまで、幅広い客層や価格帯に対応したサービスメニューをそろえている。

特徴としては、1.標準仕様でホームインスペクション(住宅検査)+耐震診断、2.標準仕様で自然素材リフォーム、3.女性プランナーとともに創る住まい、4.安心の保証制度(全ての工事に保証書発行、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)、5.徹底した流通コストカット、6.直接発注によるこだわりの品質、7.ジェルコ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の技術力等がある。

加えて、リフォームの設計および施工において、補修、改築及び強度等の技術要素のみならず、顧客個人の嗜好やライフスタイルに応じたデザイン性および居住性等の要素に注力したサービスを提供することにより、顧客満足の向上に努めている。

⑦建物管理事業(プロパティマネジメント)【ピーエムドゥ】

ピーエムドゥでは、ハウス・リースバック保有不動産および収益不動産の運営・管理などのプロパティマネジメント業務を請け負い、不動産オーナーの収益最大化に努めている。具体的には、「入居者募集～賃貸借契約～入居～退去～リフォームといった一連のサイクルの賃貸管理業務」「売上向上のための入居促進」「長く居住してもらうための入居者管理」「滞納保証」「空室対策としてのタイムルーム」などの業務を行っている。

同事業における特徴的な業務である「タイムルーム」の詳細は以下のとおりである。

【タイムルーム】

管理費不要の空室対策『タイムルーム®』

タイムルーム®とは、入居者がいない空室や空きスペースを利用し、1時間単位で貸し出すサービスです。賃貸オーナー様にとって悩みの種である空室を、パーティや休憩、会議室などさまざまな目的で利用できるスペースにすることで、収益に変えることができます。

- 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。



資料: And Do ホールディングスの Website <https://www.housedo.co.jp/and-do/business/building/building.html>

(4) 企業理念・経営理念

同社は以下の企業理念および経営理念を掲げ、対外的に公表している。

【同社の企業理念・経営理念】

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、末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。

資料: And Do ホールディングスの Website <https://www.housedo.co.jp/and-do/company/spirit.html>

同社グループは、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の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、顧客から必要とされる企業を目指しており、その想いが企業理念および経営理念に表されている。

(5) サステナビリティ方針

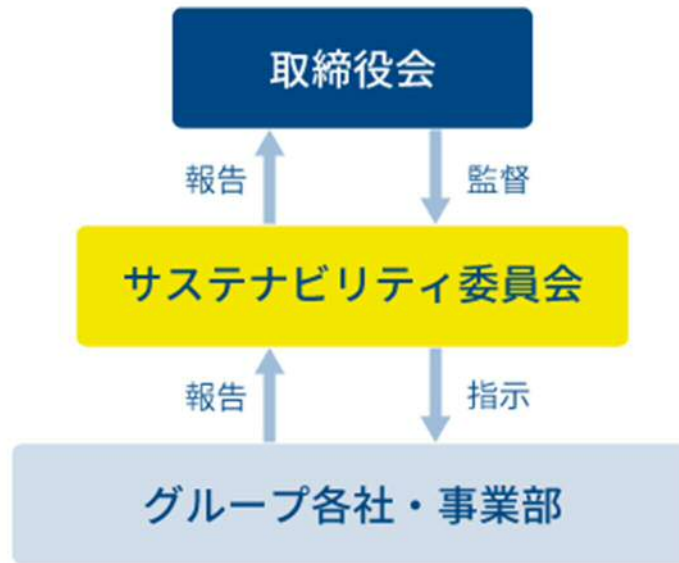
同社グループのサステナビリティに関する考え方および取り組みは以下のとおりである。

①ガバナンス

同社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していくためサステナビリティ委員会を設置している。サステナビリティを巡るマテリアリティ(重要課題)の特定と解決、ならびに収益機会を特定し経営計画と連動させた取り組みの推進を目的とし、本委員会の委員長は代表取締役 COE が務め、委員は取締役会が選出したメンバーにより構成している。

本委員会はグループ会社と連携し、サステナビリティの取り組みの展開および推進を図り、本委員会で検討された課題については取締役会に報告し、取締役会が本委員会を監督する体制となっている。

【同社グループのガバナンス体制】



資料:And Do ホールディングスの Website <https://www.housedo.co.jp/and-do/company/sustainability/tcfd.html>

②リスク管理

同社グループでは、サステナビリティ委員会事務局を中心に各事業の気候変動リスクおよびその対応状況を把握し、サステナビリティ委員会に報告する体制としている。また、これらと並行し、同社グループを取り巻く様々なリスクを管理するリスク管理委員会と連携し、リスクの適切な管理・運営を行うために策定された「リスク管理規定」に基づき、リスク管理を行っている。

気候変動による事業環境の変化にともなうリスクや自然災害にともなうリスクについても主要なリスクと特定し、リスク管理委員会で審議および対応策の協議を行い、両委員会の審議内容については取締役会へ報告することになっている。

③戦略

同社グループでは、気候変動のリスクと機会についてサステナビリティ委員会にて事業活動への影響を検討し、下記のリスクと機会を特定している。今後、分析・検討を進め、財務影響度合いや適応策を組み込んだ事業戦略を構築する予定である。

分類	影響項目	事業への影響
移行リスク	炭素税導入等によるコスト増加	カーボンプライシングによる資材コストの上昇や事業活動を維持する全般的コストの上昇。
	環境建築物規制導入による対応コスト増加による需要の低下	建築物への環境規制強化に対応した資材や設備選択による建築コスト上昇による需要の低下。環境対応への遅れによる顧客評価の低下。
	新技術・設備への切替コストの増加	保有物件の環境対応によるコスト増加や非対応物件の建物価値の低下。
物理リスク	自然災害の激甚化による建物損壊・事業停止リスク増	災害発生時の被害額/復旧コストの増加や、台風、洪水、集中豪雨などを原因とする現場作業の中断による工期の遅延・追加コストの発生。
	平均気温の上昇による操業コスト増加	平均気温の上昇により、夏季の建築現場の気温上昇対応などの操業対応費の増加、生産性の低下。
機会	環境認証不動産の需要増加	環境認証に適合した建物への選好の高まりによる、新築・建替え需要の増加。
	環境対応技術革新による建設コストの低下	環境対応技術の進化が太陽光パネル・建材・設備の性能向上に波及し、環境対応コストの低廉化による保有物件の設備更新コスト管理・運用コストの減少。

資料:And Do ホールディングスの有価証券報告書

④人材の多様性の確保を含む人材育成に関する方針および社内環境に関する方針

同社グループが手がける各事業を拡大するうえで人的サービスの占める割合は高く、同社グループは、人材を最も重要な経営資源として位置づけている。将来の中核を担う人材確保に向けては、潜在能力の高い新卒採用に加えて、即戦力となるキャリア採用も積極的に行っている。

中長期的な企業価値の向上に向けた人材戦略として、中核人材の登用等における多様性の確保は重要課題であるとの認識のもと、人材採用および育成の強化に努めるとともに、人材の成長が企業の成長ととらえ、社会課題解決を同社のグループチャンスとして、企業理念の実践により健全かつ持続的な成長とさらなる企業価値の向上を実現する方針である。

(i) 人材の育成方針

同社グループでは、理念の実践とビジョンの実現に向けた人材の採用・育成を目的に、従業員情報の蓄積および見える化を推進し、従業員一人ひとりの適正に合わせたキャリア形成と能力開発をサポートすることで、その適性や能力、成長に合わせて活躍できる職場を目指している。

OJTでの研修の実施や階層に応じて社内外の研修を積極的に活用し、知識の習得による専門性の向上に加えて、同社グループの従業員として高い倫理観を備えた人材の育成を図るべく、グループステートメントやコンプライアンス・マニュアルの策定、周知および各種研修の実施によるコンプライアンス意識の醸成に努めている。また、社内公募等によるキャリアアップ制度により、従業員のキャリア形成と同社グループの成長促進に向けた取り組みを実施している。

(ii) 社内環境整備に関する方針

同社グループでは、人々の暮らしの夢をかなえる担い手として、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、仕事においても最大限の能力を発揮できる環境の整備を促進している。具体的には、状況に応じた時短勤務制度や介護休暇・看護休暇など様々な休暇制度により、従業員各自のライフステージやダイバーシティに対応し、さらにそれをサポートする周囲の従業員に対しても配慮するなど働きやすい職場環境の整備や制度の導入をおこなっている。

また、年に1回の従業員満足度アンケートを実施し、そこで出された様々な意見をもとに安心して働きやすい職場環境を実現するよう取り組んでいる。

さらに、同社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等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、企業理念である「お客様の豊かさ、社員の豊かさ、社会の豊かさを常に創造し、末永い繁栄と更なる幸福を追及します。」を実践するため、健康経営に取り組んでいる。同社グループの「健康経営宣言」および「健康管理方針」は、以下のとおりである。

【同社グループの健康経営宣言】

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、末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。

株式会社And Doホールディングス
代表取締役社長 CEO 安藤 正弘

資料: And Do ホールディングスの Website <https://www.housedo.co.jp/and-do/company/sustainability/tcfd.html>

【同社グループの健康管理方針】

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。

資料: And Do ホールディングスの Website <https://www.housedo.co.jp/and-do/company/sustainability/tcfd.html>

【主な取り組み内容】

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

2. インパクトの特定

(1) 事業性の評価

同社グループは、「お客様から必要とされ、お客様へ尽くします。」という経営理念のもと、様々な社会問題の解決を新たなビジネスチャンスと捉え、シニア向けサービスや不動産の有効活用により「不動産×金融×IT」の展開など、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しており、今後も以下の点に注力し、さらなる成長を目指していく方針である。

①主要事業の強化と事業シナジーの強化

同社グループでは、「すべてのエリアにハウスドゥ 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、その窓口となる直営店およびフランチャイズチェーンを全国に張り巡らすことを目指すとともに、住宅・不動産業界における社会的な問題や顧客の不便さを解決することを事業化し、全国の店舗ネットワークを通じてサービスを提供している。

顧客接点である不動産流通事業の営業店舗を事業活動の拠点となる地域に出店することにより、地域ごとの顧客ニーズ、不動産情報、市場動向、顧客嗜好等の把握を行うとともに、営業地域全体の情報を蓄積し、事業シナジーを強化することで事業基盤の拡大を図っている。

②ブランド戦略と首都圏への展開

同社グループでは、タレントで元プロ役選手の古田敦也氏をイメージキャラクターに起用し、全国的にテレビ CM を行っており、顧客に安心・信頼のイメージを打ち出すとともに、とりわけ首都圏における認知度アップおよびブランド力向上を図り、フランチャイズ加盟店の増加に繋げている。今後も出店余地の大きい首都圏への加盟開発強化をはじめ、さらなるネットワークの増大を図ることでブランド力の向上に努める方針である。

③フランチャイズ加盟店の開発強化

不動産業界は情報サービス化の方向で業界再編が進んでおり、大手企業はより規模を拡大し、住宅業界や建設資材関係でも不動産業ネットワークを構築しようとする動きがある。このような状況の中で同社グループでは、新規地域進出を含め、さらなる加盟店ネットワークの規模拡大のために積極的な募集活動を進めている。

また、加盟店の業務支援サービス（特に教育・研修）の拡充とサービスレベルの向上を行い、加盟店の業績向上に努める一方、フランチャイズネットワークのサービスレベルに達しない、あるいは達する見込みがない加盟店については、入れ替え等の施策を実施することでフランチャイズチェーン全体のサービスレベルの維持・向上を図っていく方針である。

④販売用不動産の取得

同社グループでは、直営店の活動エリアでの仕入れやフランチャイズ加盟店からの情報を活用した仕入れを強化している。加えて、不動産情報ネットワークの構築と「家・不動産買取専門店」のチャンネルで直営店を出店し、売主からの仕入れ情報の収集や地域不動産業者からの仕入れルートの構築を図り、多岐にわたる仕入れルートのチャン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。

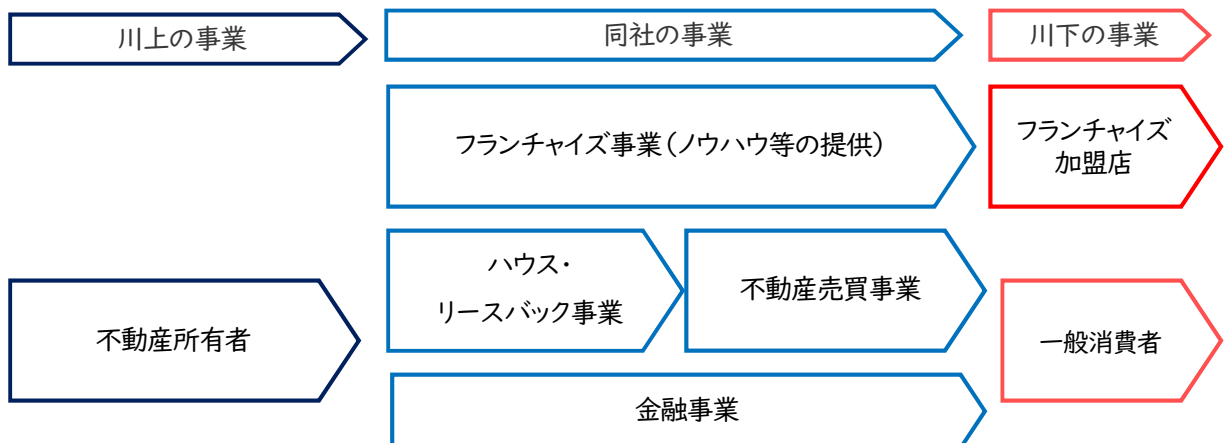
⑤ハウス・リースバック事業の強化

ハウス・リースバック事業では、売買・賃貸の両スキームでの対応を要し、また顧客それぞれのニーズも異なるため、販売員のセールススキルが必要とされる。同社グループでは、安定した賃料収益と売却によるキャピタルゲインを得ることが可能な収益性の高い事業として中核事業と位置づけて経営資源を投下し、他事業等からの人員シフトおよび新規採用による人的資源の強化に加えて、さらなる集客のため広告宣伝の投資を行っていく予定である。

(2)バリューチェーン分析

同社グループでは不動産にかかる様々な事業を展開している。

具体的には、所有または賃貸物件を伴う不動産業である「ハウス・リースバック事業」、手数料または契約ベースの不動産活動である「フランチャイズ事業」「不動産売買事業」、知的財産および類似製品のリース（著作物を除く）である「フランチャイズ事業」、そして「リバースモーゲージ保証」を中心とした金融事業を行っている。



(3) インパクトトレーダーによる分析

① インパクトの検証

上記のバリューチェーン分析の結果をもとに、UNEP FI (国連環境計画・金融イニシアティブ) が提供するインパクトトレーダーを用いて、包括的なインパクト分析をすると、以下の表のようになる。これは同社が属する業種の「ポジティブインパクト」(以下 PI)と「ネガティブインパクト」(以下 NI)が社会的側面、環境的側面、経済的側面を反映した22のインパクトカテゴリのうち、どのカテゴリに発現するのかを明らかにしたものである。

国際産業標準分類 インパクトカテゴリ	同社の事業							
	【6810】 自己所有物件または賃借物件による不動産業		【6820】 料金制または契約制による不動産業		【7740】 著作権のある作品を除く知的財産及び類似商品のリース業		【64434】 住宅ローン/住宅ローン	
	PI	NI	PI	NI	PI	NI	PI	NI
水								
食料								
住居	○	○	○	○			○	
健康・衛生	○	○	○	○				
教育								
雇用	○	○	○	○	○	○	○	
エネルギー								
移動手段								
情報								
文化・伝統	○	○	○	○				
人格と人の安全保障								
正義・公正								
強固な制度・平和・安定								
水(質)								
大気								
土壌		○		○				
生物多様性と生態系サービス		○		○				
資源効率・安全性		◎		◎				○
気候		◎		◎				○
廃棄物		○				○		
包括的で健全な経済	○		○		○		◎	○
経済収束					○			

注1: ◎は大きな影響があり、○は影響ありを示す。注2: 国際産業標準分類(International Standard Industrial Classification: ISIC)のカテゴリ

同様に、同社グループの事業については、「自己所有物件または賃借物件による不動産業 (ISIC:6810)」「料金制または契約制による不動産業(同6820)」「著作権のある作品を除く

知的財産及び類似商品のリース業(同7740)」「住宅ローン/住宅ローン(同64434)」を適用し、発生するインパクトを検証した。なお、同社グループの川上・川下事業については、主に不動産所有者から不動産や各種情報などを仕入れ、一般消費者向けに不動産を販売・仲介等をしており、対象が不特定多数にわたることからその特定が困難であるため、検証は省略した。なお、「文化・伝統」のカテゴリについては、文化遺産の保存に関するインパクトであるため、同社との関連性が低いことから、検証は省略した。

②同社の事業

【住居、健康・衛生、包括的で安全な経済】

ハウス・リースバックとリバースモーゲージの両事業を金融という側面からみた場合、どちらも持ち家を利用して資金を調達できるというPIが発現する。また、調達した資金をもとに、より快適で質の高い居住空間や、より安心して住み続けられる生活環境の確保を通じて、居住者の健康を維持・向上させるというPIも発現する。その一方で、平均寿命の長期化が進み、高齢者が必要とする生活資金・医療費等が増加するなか、顧客である高齢者が返済できないような条件で資金を融通した場合は、かえって高齢者の生活を苦しめてしまい、包括的で安全な生活を持続できないというNIが発現する。

この点について、ハウス・リースバック事業においては、顧客は賃貸借契約を締結し賃料を支払うのみであり、将来的に顧客が物件を再度購入できるサービスや売買代金の一部を賃料に充当できるサービスも準備されている。また、「リバースモーゲージ」においては、顧客は期間中、原則として利息のみの負担であり、安心して暮らすことが可能である。

SDGsでは、以下のターゲットに該当すると考えられる。

- 3.4 2030年までに、非感染性疾患による早期死亡率を予防や治療により3分の1減らし、心の健康と福祉を推進する。
- 11.1 2030年までに、すべての人々が、適切で安全・安価な住宅と基本的サービスを確実に利用できるようにし、スラムを改善する。

【雇用】

「雇用」のカテゴリについては、労働によって社員の収入や家計が支えられるというPIと、労働環境によっては社員の健康状態が害されるというNIが発現する。

同社グループでは、仕事と育児・介護との両立支援や障がい者雇用・サポートの促進といったワーク・ライフ・バランスの推進や、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して掲げるなど女性活躍の推進に積極的に取り組んでおり、誰にとっても働きやすい環境の整備を進めている。

SDGsでは、以下のターゲットに該当すると考えられる。

- 5.1 あらゆる場所で、すべての女性・少女に対するあらゆる形態の差別をなくす。
- 8.5 2030年までに、若者や障害者を含むすべての女性と男性にとって、完全かつ生産的な雇用と働きがいのある人間らしい仕事(ディーセント・ワーク)を実現し、同一労働同一賃金を達成する。

- 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人々を含め、すべての労働者を対象に、労働基本権を保護し安全・安心な労働環境を促進する。

【土壌、生物多様性と生態系サービス、資源効率・安全性、気候、廃棄物】

「土壌」「生物多様性と生態系サービス」「資源効率・安全性」「気候」「廃棄物」といった環境的側面におけるカテゴリについては、建物の新築や建て替え、改修の過程で、土壌汚染、生態系の破壊、エネルギーの過剰な利用、温室効果ガスの排出、廃棄物の発生といった NI が発現する。

同社グループが今後の注力分野として位置づけている中古買取り再販事業は、建物を新築するのではなく既存の住宅を有効活用するという点で、資源効率の向上という PI をもたす。同時に既存住宅を取り壊すことなく再利用していることで廃棄物の削減につなげている。

また、同社グループは、気候変動が社会や同社グループ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ことを認識し、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(CO₂)総排出量の算出する体制整備を進めている。加えて、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る。

SDGs では、以下のターゲットに該当すると考えられる。

- 7.3 2030年までに、世界全体のエネルギー効率の改善率を倍増させる。
- 12.5 2030年までに、廃棄物の発生を、予防、削減(リデュース)、再生利用(リサイクル)や再利用(リユース)により大幅に減らす。
- 13.3 気候変動の緩和策と適応策、影響の軽減、早期警戒に関する教育、啓発、人的能力、組織の対応能力を改善する。
- 15.1 2020年までに、国際的合意にもとづく義務により、陸域・内陸淡水生態系とそのサービス、特に森林、湿地、山地、乾燥地の保全と回復、持続可能な利用を確実なものにする。

【包括的で健全な経済、経済収束】

「包括的で健全な経済」のカテゴリについては、同社グループがハウス・リースバックやリバースモーゲージ保証事業に取り組むことで、高齢者の住宅を確保しつつ、様々な資金ニーズに対応することで、経済が活性化するという PI が発現する。

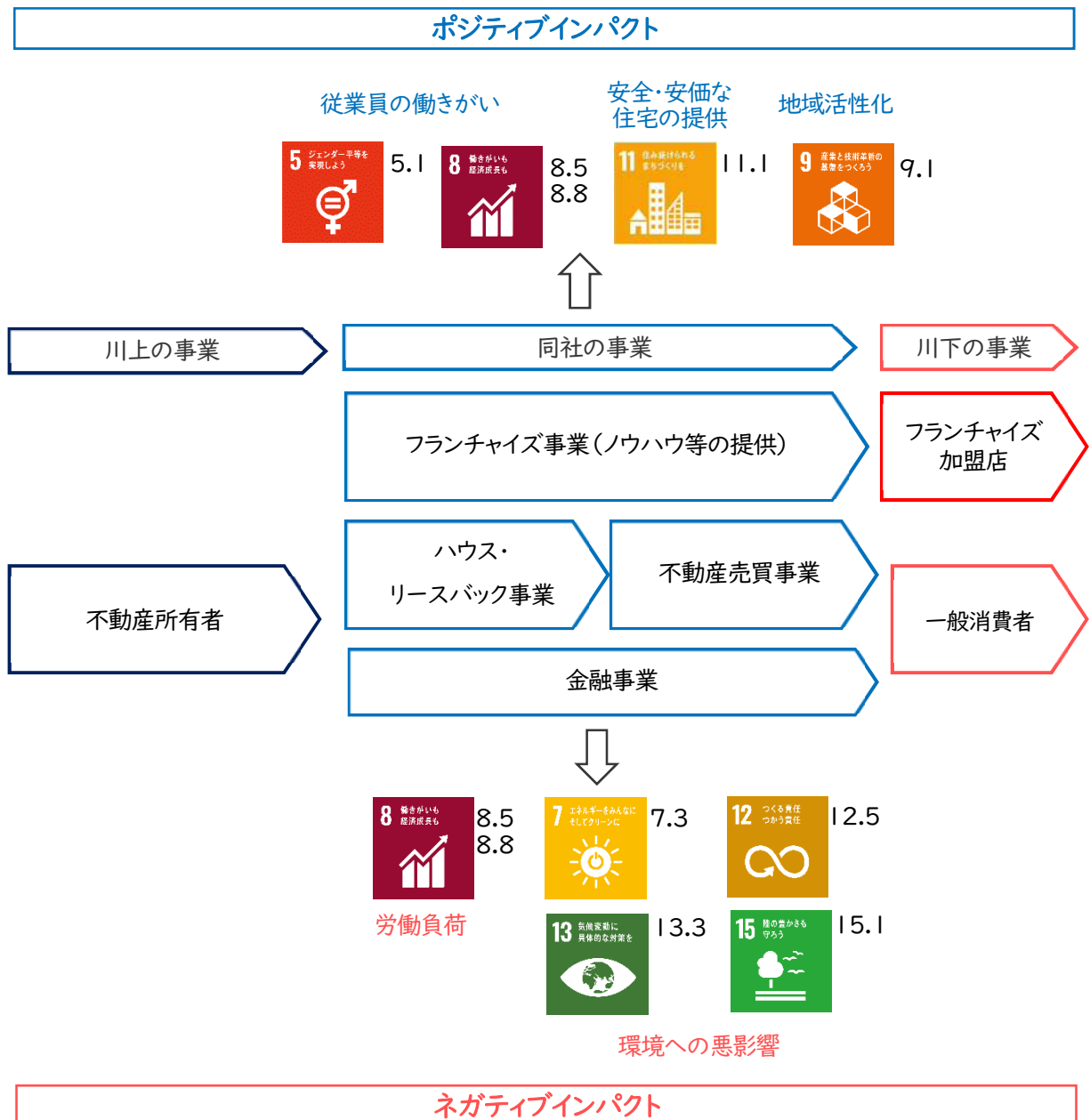
「経済収束」のカテゴリについては、同社グループがフランチャイズ展開を推進することで、事業者側に偏在していた情報を顧客に十分に展開し、不動産情報のオープン化を通じた情報の非対称性を軽減するという PI が発現する。同社グループのフランチャイズ店は、不動産売買・流通情報が相対的に少ない地方圏を含めて全国各地に及んでおり、地方圏の不動産売買・流通市場の活性化に寄与している。

SDGs では、以下のターゲットに該当すると考えられる。

- 9.1 経済発展と人間の幸福をサポートするため、すべての人々が容易かつ公平に利用できることに重点を置きながら、地域内および国境を越えたインフラを含む、質が高く信頼性があり持続可能でレジリエントなインフラを開発する。
- 11.1 2030年までに、すべての人々が、適切で安全・安価な住宅と基本的サービスを確実に利用できるようにし、スラムを改善する。

(4) 特定したインパクト

下図は「バリューチェーン分析」「インパクトレダーによるマッピング」の結果を踏まえて、同社のバリューチェーンが与えるインパクトを可視化したものである。



川上の事業

同社の事業

川下の事業

フランチャイズ事業(ノウハウ等の提供)

フランチャイズ加盟店

不動産所有者

ハウス・リースバック事業

不動産売買事業

一般消費者

金融事業

8 働きがいも経済成長も

8.5
8.8

労働負荷

7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに

7.3

12 つくる責任 つかう責任

12.5

13 気候変動に具体的な対策を

13.3

15 陸の豊かさも守ろう

15.1

以上を踏まえて同社のインパクトを下記のように特定した。

- ① サービス提供エリアの拡大
- ② 高齢者への安全・安心な住環境の提供
- ③ 環境負荷の軽減
- ④ 女性活躍の推進

①サービス提供エリアの拡大

フランチャイズ事業では、子会社のハウズドゥ住宅販売が「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4月末現在でオープン準備中を含め、国内で705店、海外で5店を擁している。

そして、全国各地に展開されている店舗を通じて、本部・直営店・加盟店の間で密接な情報交流がなされており全国を網羅したネットワークを形成することで、顧客の情報格差の解消に努めている。

一方、同社グループの地域別店舗数については、関東・東海エリアや西日本エリアが中心となっており、新潟県が含まれる甲信越地域の店舗数は構成割合が低い水準にとどまるなど、地域によって偏りがみられる。第四北越銀行では、同社グループのフランチャイズ加盟店候補先に対する情報提供を進めることで、新潟県内でのフランチャイズ加盟店の拡大および店舗の地域偏在解消を支援する予定である。

このインパクトはUNEP FIのインパクトレダーでは「住居」のカテゴリに該当し、経済的側面のPIを拡大させる。

SDGsでは、以下のターゲットに該当すると考えられる。

- 11.1 2030年までに、すべての人々が、適切で安全・安価な住宅と基本的サービスを確実に利用できるようにし、スラムを改善する。

②高齢者への安全・安心な住環境の提供

2022年10月1日現在、日本の総人口に占める65歳以上人口の割合は29.0%であり、2050年には37.1%まで上昇すると予想されており、高齢化は今後ますます加速していく見込みである（厚生労働省「令和5年版高齢社会白書」）。また、高齢者は持家比率が高いといわれており、60歳代以上が世帯主の家庭においては、住宅資産と宅地資産の合計額は、総家計資産において約6割を占めている（総務省「2019年全国家計構造調査」）。このことは、現金収入を公的年金等に頼らざるを得ない高齢者世帯にとって、将来的に手元流動性が枯渇するリスクが高いことを示しており、生活資金を確保するために所有する不動産を安価で手放さなければいけないという国民経済や地域経済にとって望ましくない状況が発生する危険性をはらんでいる。

同社グループの主力事業であるハウス・リースバックとリバースモーゲージ保証は、高齢者が住み慣れた住居に住み続けることを可能にし、これらの社会的問題の解決に資するというポジティブなインパクトを有する。一方で、ハウス・リースバックにおいては、高齢者が And Do ホールディングスとの間で建物賃貸借契約を締結し、建物を賃借することとなるが、賃借人である高

年齢の延滞が継続した場合は、「終の棲家」である住居から退去せざるを得ないというネガティブなインパクトも発生し得る。この点に関し、And Do ホールディングスにおいては、お客様が家賃延滞等に伴い退去を検討する際に、転居先を紹介するなど退去時のサポートをすることでインパクトの軽減を図っている。

一方、リバースモーゲージにおいては、債務者の死亡時あるいは契約満了時において、担保となっている自宅を売却することで元金の一括返済がなされる仕組みとなっており、契約満了時において、債務者の自己資金が不足する場合は、自宅を手放さざるを得なくなるというネガティブなインパクトも発生し得る。この点に関し、同社グループは、不動産売却による返済が必要となった場合も、安易に競売手続き等を進めることなく、顧客にとって最善の出口戦略（仲介、買い取り、ハウス・リースバックへの切り替え）を提案し、顧客に最大限配慮した不動産処分を行うことでリスクの軽減を図っている。これらのサービスは、同社グループが不動産の仲介や買い取り、ハウス・リースバックなどを全国にはりめぐらされているネットワークを活用しつつ、不動産にかかわる多様なサービスをワンストップで行っているからこそ可能であるといえる。

また、リバースモーゲージ保証事業については、提携金融機関の新規開拓・連携強化により、金融機関を介した認知拡大、利用促進につなげてきた経緯があることから、第四北越銀行では高齢者を中心とした顧客の紹介などの面で協力をしていく予定である。

同社グループでは、ハウス・リースバックやリバースモーゲージ保証を推進することにより、高齢者の生活基盤である住環境の維持を促進し、その Quality of Life を向上させていくことに資する方針である。

このインパクトは UNEP FI のインパクトレダーでは「住居」「包括的で健全な経済」などのカテゴリに該当し、社会的側面の PI を拡大させる。

SDGs では、以下のターゲットに該当すると考えられる。

- 9.1 経済発展と人間の幸福をサポートするため、すべての人々が容易かつ公平に利用できることに重点を置きながら、地域内および国境を越えたインフラを含む、質が高く信頼性があり持続可能でレジリエントなインフラを開発する。
- 11.1 2030 年までに、すべての人々が、適切で安全・安価な住宅と基本的サービスを確実に利用できるようにし、スラムを改善する。

③環境負荷の低減

リフォーム事業では、建物を新築するのではなく既存の住宅ストックを有効活用するという点で、資源効率の向上をもたらすものである。同社グループが全国各地でリフォーム事業の拡大を進めていくことは、既存住宅の長寿命化を通じ、資源の有効活用につながるだけでなく、廃棄される住宅を減少させることによる廃棄物の削減などに資することになり、環境負荷の軽減を実現することになる。

なお、同社は中古住宅の買取再販事業を積極的に推進しており、リフォーム事業とあわせて資源の効率的な利用や廃棄物の削減を通じて環境負荷の低減に寄与していく方針である。

第四北越銀行でも本支店のネットワークを利用して、顧客の紹介などの面で協力をしていく予定である。

このインパクトは UNEP FI のインパクトリーダーでは「資源効率・安全性」「気候」「廃棄物」などのカテゴリに該当し、環境的側面の NI を低減させる。

SDGs では、以下のターゲットに該当すると考えられる。

- 7.3 2030年までに、世界全体のエネルギー効率の改善率を倍増させる。
- 12.4 2020年までに、合意された国際的な枠組みに従い、製品ライフサイクル全体を通して化学物質や廃棄物の環境に配慮した管理を実現し、人の健康や環境への悪影響を最小限に抑えるため、大気、水、土壌への化学物質や廃棄物の放出を大幅に減らす。
- 12.5 2030年までに、廃棄物の発生を、予防、削減(リデュース)、再生利用(リサイクル)や再利用(リユース)により大幅に減らす。

④女性活躍の推進

同社グループでは、「女性活躍推進法」に基づき、女性の個性と能力が発揮され、家庭生活や仕事が両立できるように以下の両立支援制度を制定するなど環境整備を行い、女性自身の意思が尊重されるよう豊かで活力のある会社の実現を目指して女性の活躍を推進している。

なお、第四北越銀行においても女性活躍の支援を積極的に進めており、第四北越フィナンシャルグループとして蓄積してきたノウハウを提供していくことで、同社グループの女性活躍推進に貢献していく方針である。

このインパクトは UNEP FI のインパクトリーダーでは、「雇用」のカテゴリに該当し、社会的側面の PI を拡大し、NI を低減させる。

SDGs では、以下のターゲットに該当すると考えられる。

- 5.1 あらゆる場所で、すべての女性・少女に対するあらゆる形態の差別をなくす。
- 8.5 2030年までに、若者や障害者を含むすべての女性と男性にとって、完全かつ生産的な雇用と働きがいのある人間らしい仕事(ディーセント・ワーク)を実現し、同一労働同一賃金を達成する。
- 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人々を含め、すべての労働者を対象に、労働基本権を保護し安全・安心な労働環境を促進する。

【同社グループの両立支援制度】

- 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の療養、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

資料: And Do ホールディングスの Website <https://www.housedo.co.jp/and-do/company/sustainability/wlb.html>

(5) インパクトニーズの確認

①日本におけるインパクトニーズ

同社の事業は主に関東・東海エリアや西日本エリアを中心に展開されているため、日本のインパクトニーズ (SDGs の17の目標別の達成度) と同社のインパクトとの関係を確認した。

本評価書で特定したインパクトに対応する SDGs の目標は、以下の4点である。

- 目標5 ジェンダー平等を達成し、すべての女性・少女のエンパワーメントを行う
- 目標7 すべての人々が、手頃な価格で信頼性の高い持続可能で現代的なエネルギーを利用できるようにする
- 目標8 すべての人々にとって、持続的でだれも排除しない持続可能な経済成長、完全かつ生産的な雇用、働きがいのある人間らしい仕事 (ディーセント・ワーク) を促進する
- 目標9 レジリエントなインフラを構築し、だれもが参画できる持続可能な産業化を促進し、イノベーションを推進する
- 目標11 都市や人間の居住地をだれも排除せず安全かつレジリエントで持続可能にする
- 目標12 持続可能な消費・生産形態を確実にする

「Sustainable Development Report 2023」をもとに日本のインパクトニーズをみると、目標の「5」「12」は「大きな課題が残っている」、「7」「8」は「重大な課題が残っている」と位置付けられている。したがって、日本のインパクトニーズと同社のインパクトは整合していると判断できる。

【 Sustainable Development Report 2023 】



資料:SDSN の Website <https://dashboards.sdindex.org/profiles/japan>

②新潟県におけるインパクトニーズ

同社の主な事業地域である新潟県では、「新潟県 SDGs 未来都市計画」を策定している。新潟県では、2030年のあるべき姿を

豊かな自然としなやかに共存する「住んでよしの新潟」

とし、経済、社会、環境の各側面のあるべき姿を以下のとおり公表している。

- 【経済】 将来を支えるイノベーションの創出と持続可能な産業構造への転換
- 【社会】 安全・安心で持続可能な地域づくりとこれを支える人づくり
- 【環境】 気候変動への対応と県土の保全、豊かな自然との共存・未来への継承

本評価書で特定した同社のインパクトである「②高齢者への安全・な住環境の提供」は、【経済】の側面である「将来を支えるイノベーションの創出と持続可能な産業構造への転換」を支えるものであり、「①サービス提供エリアの拡大」「②高齢者への安全・安心な住環境の提供」「④女性活躍の推進」は、【社会】の側面である「安全・安心で持続可能な地域づくりとこれを支える人づくり」に貢献するものである。また、「③環境負荷の低減」は、【環境】の側面である「気候変動への対応と県土の保全、豊かな自然との共存・未来への継承」につながるものである。したがって、新潟県が目指す SDGs の方向性と、同社が目指す SDGs の取り組みは整合していると判断できる。

【新潟県未来都市計画における2030年のあるべき姿(経済・社会・環境の側面別)】

- ①【経済】 将来を支えるイノベーションの創出と持続可能な産業構造への転換
 - ・ 産官学の連携により、過去の災害経験を活かした防災関連産業が県内に集積することにより、新たなビジネスの創造と雇用の場が生み出されている。
 - ・ 地域の安全・安心を支える建設企業におけるICTの活用、DX が推進されることにより、安定的・持続的な産業として将来にわたりその重要な役割を果たしている。
 - ・ 恵まれた地域資源を活かした再生可能・次世代エネルギーの導入が進み、関連産業の参入・育成が促進され、エネルギー供給基地としての優位性が高まる。
- ②【社会】 安全・安心で持続可能な地域づくりとこれを支える人づくり
 - ・ 地域の防災・減災について、行政の支援はもちろんのこと、住民や地域自らが理解と知識を深め活動し、互いの安全・安心を支え合う、自助・公助・共助による地域防災力の向上が図られている。
 - ・ あわせて、県民が気候変動問題への関心を有し、理解を深めている。
- ③【環境】 気候変動への対応と県土の保全、豊かな自然との共存・未来への継承
 - ・ 再生可能エネルギー・脱炭素燃料等の「創出」・「活用」や省エネ、省資源による CO₂ 排出「削減」、森林整備や新たな技術開発による CO₂ の「吸収・貯留」の四つを柱とする取組など、2030 年度の温室効果ガス排出量の削減目標である 2013 年度比 46%削減(2050 年までの温室効果ガス排出量実質ゼロ)に向けた取組が進むとともに、気候変動影響への適応策が適切に実施されている。
 - ・ 森林をはじめとした豊かな自然が保全・活用され、有害鳥獣との棲み分けなどにより、人身被害や農作物被害が低減されている。

資料:新潟県「新潟県 SDGs 未来都市計画」 <https://www.pref.niigata.lg.jp/uploaded/attachment/338328.pdf>

③第四北越銀行が認識する社会課題との整合性

第四北越銀行は第四北越フィナンシャルグループとして、地域の持続的な成長を実現するため、2019年5月に「第四北越フィナンシャルグループ SDGs 宣言」を制定し、地域が抱える社会・環境課題などの解決に向けて取り組んでいる。「第四北越フィナンシャルグループ SDGs 宣言」は、以下のとおり5つの宣言で構成されている。

- 宣言1 地域経済・社会 地域経済とコミュニティの活性化に貢献します
- 宣言2 高齢化 高齢者の安心・安全な生活を支えます
- 宣言3 金融サービス より良い生活をおくるための金融サービスを提供します
- 宣言4 ダイバーシティ ダイバーシティ・働き方改革を推進します
- 宣言5 環境保全 持続可能な環境の保全に貢献します

本評価書で特定した同社のインパクトである「①サービス提供エリアの拡大」は、「宣言1 地域経済・社会 地域経済とコミュニティの活性化に貢献します」と、「②高齢者への安全・安心な住環境の提供」は、「宣言2 高齢化 高齢者の安心・安全な生活を支えます。」と方向性が一致している。また、「④女性活躍の推進」は、「宣言4 ダイバーシティ ダイバーシティ・働き方改革を推進します」、「③環境負荷の低減」は、「宣言5 環境保全 持続可能な環境の保全に貢献します」に寄与する。

以上のように、第四北越銀行が目指すSDGsの方向性と、同社のSDGsの取り組みは整合していると判断でき、SDGs達成に向けた資金需要と資金供給とのギャップを埋めることにつながるものである。


【第四北越フィナンシャルグループ SDGs 宣言】





資料: 第四北越銀行の Website <https://www.dhbk.co.jp/company/csr/index.html>

3. インパクトの評価



(1) サービス提供エリアの拡大

項目	内容
インパクトの種類	<ul style="list-style-type: none"> 社会的側面においてポジティブインパクトを拡大
インパクトエリア・トピック	「住居」
関連する SDGs	
取組方針・取組内容	<ul style="list-style-type: none"> 「ハウズドゥ」ブランドによる FC の全国展開を進め、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)や DO NETWORK 等のシステム提供、時代に即したソリューションの提供により、異業種を含めた不動産業への新規参入を促進する。 不動産情報のオープン化を進め、地方圏における不動産流通市場の活性化を図る。
KPI	<ul style="list-style-type: none"> 2025 年 6 月期にフランチャイズ事業 店舗数を 865 店とする。 (2026 年 6 月期以降の目標は改めて設定する。) <p>【過去の実績】</p> <p>(合計)</p> <p>2021年6月期: 702店 2022年6月期: 683店 2023年6月期: 692店</p>



(2) 高齢者への安全・安心な住環境の提供

項目	内容
インパクトの種類	<ul style="list-style-type: none"> 社会的側面・経済的側面においてポジティブインパクトを拡大
インパクトエリア・トピック	「住居」「包括的で健全な経済」
関連するSDGs	 
取組方針・取組内容	<ul style="list-style-type: none"> ハウス・リースバック事業の展開により、高齢者等が自宅を売却して資金を得た後も、愛着のある住居や地域で住み続けることを可能とする。 リバースモーゲージの展開により、高齢者等が老後資金を確保し、「生活の質」の維持向上が図られるようにする。 リバースモーゲージ保証の提携金融機関を増やすことにより、高齢者等のアクセスを充実させ、リバースモーゲージを利用しやすくする。
KPI	<ul style="list-style-type: none"> 2025年6月期までにハウス・リースバック事業の年間仕入契約件数を1,440件とする。 (2026年6月期以降の目標は改めて設定する。) 【過去の実績】 2021年6月期: 903件 2022年6月期: 1,090件 2023年6月期: 1,238件 2025年6月期までにリバースモーゲージ保証の提携金融機関数を100行とする (2026年6月期以降の目標は改めて設定する。) 【過去の実績】 2021年6月期: 26行 2022年6月期: 39行 2023年6月期: 46行 2025年6月期までにリバースモーゲージの累計保証残高を506億円とする (2026年6月期以降の目標は改めて設定する。) 【過去の実績】 2021年6月期: 53億43百万円 2022年6月期: 88億5百万円 2023年6月期: 131億69百万円

(3) 環境負荷の低減

項目	内容
インパクトの種類	<ul style="list-style-type: none"> 環境的側面においてポジティブインパクトを拡大
インパクトエリア・トピック	「資源効率・安全性、廃棄物」
関連するSDGs	 
取組方針・取組内容	<ul style="list-style-type: none"> リフォーム事業で、既存住宅ストックの利活用を進めることによる住宅の長寿命化への貢献。
KPI	<ul style="list-style-type: none"> 2025年6月期までリフォーム事業の売上高を27億円にする。 (2026年6月期以降の目標は改めて設定する。) <p>【過去の実績】</p> <p style="text-align: right;">リフォーム事業の売上高</p> <p>2021年6月期: 27億16百万円</p> <p>2022年6月期: 26億58百万円</p> <p>2023年6月期: 25億29百万円</p>

(4) 女性活躍の推進

項目	内容								
インパクトの種類	<ul style="list-style-type: none"> 社会的側面においてネガティブインパクトを緩和 								
インパクトエリア・トピック	「雇用」								
関連するSDGs	 								
取組方針・取組内容	<ul style="list-style-type: none"> 「女性活躍推進法」に基づき、今後も継続して、女性の個性と能力が発揮され、家庭生活や仕事が両立できるよう環境整備を行い、また、女性自身の意思が尊重されるよう豊かで活量のある会社の実現を目指して女性の活躍を推進する。 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環境の整備を促進し、仕事と育児や介護の両立支援だけでなく、それをサポートする周囲の従業員双方にとって働きやすい職場環境や制度を導入する。 								
KPI	<ul style="list-style-type: none"> 2025年6月期までに管理職に占める女性の割合を20%以上とする。 (2026年6月期以降の目標は改めて設定する。) <p>【過去の実績】</p> <table> <thead> <tr> <th></th> <th>管理職に占める女性の割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2021年6月期:</td> <td>10.0%</td> </tr> <tr> <td>2022年6月期:</td> <td>10.2%</td> </tr> <tr> <td>2023年6月期:</td> <td>12.0%</td> </tr> </tbody> </table>		管理職に占める女性の割合	2021年6月期:	10.0%	2022年6月期:	10.2%	2023年6月期:	12.0%
	管理職に占める女性の割合								
2021年6月期:	10.0%								
2022年6月期:	10.2%								
2023年6月期:	12.0%								

4. モニタリング

(1) インパクトの管理体制

同社は安藤社長を中心に自社業務の棚卸をおこない、本評価書のインパクトの特定や取組方針・取組内容、KPI を策定した。

今後については同氏を中心に、SDGs の推進、本評価書で策定した KPI を管理していく方針にある。

【モニタリング体制】

統括責任者	代表取締役社長 CEO 安藤 正弘
担当部署	管理統括本部 経営企画部

(2) モニタリング方法

本評価書で策定した KPI の進捗状況については、同社と第四北越銀行、第四北越リサーチ&コンサルティングが年に1回は定期的に情報を共有し、その達成状況や課題をモニタリングするとともに、必要に応じて課題解決に向けた提案を行う。

【留意事項】

1. 本評価書の内容は、第四北越リサーチ&コンサルティングが現時点で入手可能な公開情報、同社から提供された情報、同社へのインタビューなどで収集した情報に基づいて、現時点での状況を評価したものであり、将来における実現可能性、ポジティブな成果等を保証するものではない。
2. 第四北越リサーチ&コンサルティングが本評価に際して用いた情報は、第四北越リサーチ&コンサルティングがその裁量により信頼できると判断したものであるものの、これらの情報の正確性等について独自に検証しているわけではない。第四北越リサーチ&コンサルティングは、これらの情報の正確性、適時性、網羅性、完全性、および特定目的への適合性その他一切の事項について、明示・黙示を問わず、何ら表明または保証をするものではない。
3. 第四北越リサーチ&コンサルティング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わない。
4. 本文書に関する一切の権利は第四北越リサーチ&コンサルティングが保有している。本文書の全部または一部を自己使用の目的を超えて、複製、改変、翻案、頒布等を行うことは禁止されている。