



株式会社 And Do ホールディングス 『しがぎん』サステナブル評価融資

発行日：2022年11月30日

発行者：株式会社しがぎん経済文化センター
産業・市場調査部

本文書は、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」または「当社」という)が滋賀銀行から『しがぎん』サステナブル評価融資(以下、「本ローン」という)を受けるにあたり、株式会社しがぎん経済文化センター(KEIBUN)が発行するものである。なお、『しがぎん』サステナブル評価融資とは、お客さまのサステナビリティ経営と有意義な目標設定に対し、外部機関による評価やモニタリングを通じた伴走支援により、企業価値の向上を後押しする融資である。

1. And Do ホールディングスの会社概要

社名	株式会社 And Do ホールディングス(証券コード：3457)
所在地	京都市中京区烏丸通錦小路上ル手洗水町 670 番地
設立	2009年1月(創業1991年)
資本金	33億7,645万円(22年6月末現在)
事業内容	【グループ連結事業】 フランチャイズ事業、ハウス・リースバック事業、金融事業、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
売上高	413.9億円(22年6月末現在、グループ連結)
従業員数	825名(22年6月末現在、グループ合計)

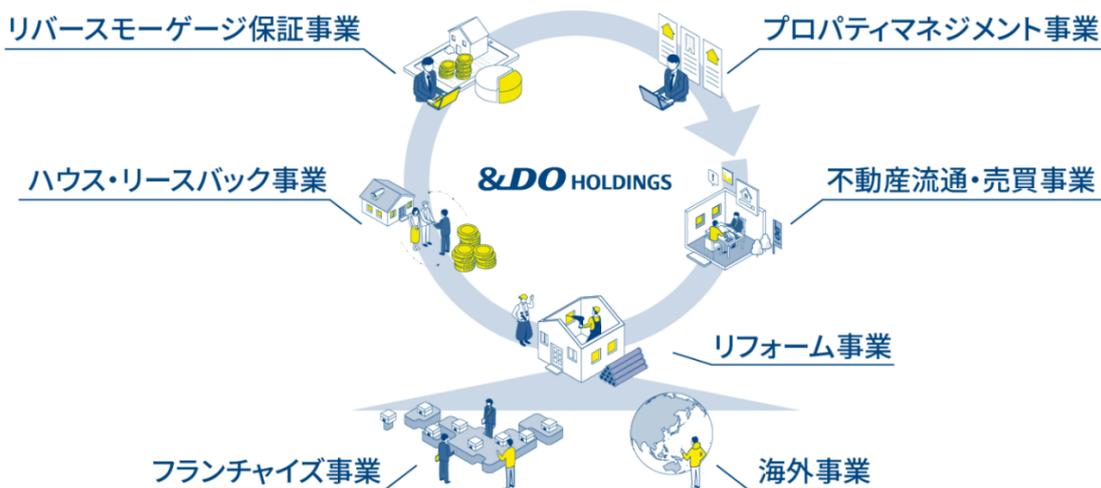
(1) 事業概要

当社グループは、「不動産×金融×IT」の融合により、独自サービス・商品を開発・提供する独立系不動産サービス事業者である。「ハウストゥ」ブランドにより地域密着で全国展開する不動産フランチャイズ(FC)事業を軸として、不動産売買・仲介・リフォーム事業、ハウス・リースバック事業、金融事業(リバースモーゲージ保証、不動産担保ローン)といった多様なサービスを展開している。

当社グループの沿革は1991年4月、グループ代表の安藤正弘氏が京都市内で不動産仲介会社を創業したことに始まる。2006年2月にFC事業を開始し、12年2月には住宅ローンの斡旋・代行業を目的としてハウストゥローンサービス(現フィナンシャルトゥ)を設立。13年10月にハウス・リースバック事業、17年10月にはリバースモーゲージ保証事業を開始し業容を拡大した。15年3月に東証マザーズ市場(現：グロース市場)にて株式上場し、16年12月には東証一部(現：プライム市場)へ市場を変更。現在の持株会社制に移行したのは22年1月である。

具体的な事業内容は次の通りである。FC 事業は、「ハウズゥ」ブランドでの FC 展開を行っている。これは中小不動産事業者や新規に不動産事業に参入しようとする企業に対し、ブランドやネットワーク、ノウハウを提供する。ハウス・リースバック事業は、当社グループが不動産業界でいち早く始めたサービスである。顧客の持ち家を買取り、賃貸借契約を結ぶことで、顧客が資金調達に加え当該物件に住み続けられるシステムを提供する。金融事業は、金融機関との提携によるリバースモーゲージ保証を主として行う。自宅等を担保に融資を受けるシニア専用ローン「リバースモーゲージ」における、不動産担保評価および債務保証を担っている。不動産売買事業は、主として「家・不動産買取専門店」において不動産を取得し、付加価値を付け、一般顧客・投資家へ販売する事業である。不動産流通事業は不動産売買の仲介を行っており、顧客との第一接点を担うグループの重要部門。インターネットと紙の媒体を融合した情報提供手法により、情報の鮮度とオープン化を高めている。また、その他にもリフォーム事業やプロパティマネジメント事業、海外事業を展開している。

■ And Do ホールディングスの事業



〔出所：当社 IR 資料〕

そのビジネスモデルは「不動産サービスメーカー」といえる。顧客接点である直営店および FC チェーン店舗を全国に張り巡らせ、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。そして、住宅・不動産業界における社会課題や顧客の不便を解決するソリューションを企画・事業化し、全国の店舗ネットワークを通じて生活者・企業・金融機関に提供している。強みとしては、「地域密着の店舗」と「全国ネットワーク」を併せ持つことによる査定力・販売力に加え、金融とテクノロジーを活用した商品開発力、およびそれらを組み合わせることで事業の価値連鎖を実現していることが挙げられる。

当社グループは、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オープン化推進と、時代に即した不動産ソリューションサービスの提供によって、顧客から必要とされる企業へ進化することを目指している。

■ And Do ホールディングスのビジネスモデル



■ And Do ホールディングスグループの強み



〔出所：ともに当社 IR 資料〕

(2) 経営理念

当社グループの理念は、「業界を変える！お客様のための業界へ。」という使命の実現に向けた根幹となる考え方であり、創業時からの変わらない想いを表現している。

■グループ理念

企業理念

お客様の豊かさ、社員の豊かさ、社会の豊かさを常に創造し、未永い繁栄と更なる幸福を追求します。

経営理念

お客様から必要とされ、お客様へ尽くします。

ブランド理念

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

〔出所：当社ウェブサイト〕

企業理念は、顧客の豊かさを真に追求するために、社員も豊かになり、その豊かさを永久的に創造していくことで社会全体の豊かさや幸福につながるという当社グループの価値観を表わしている。また、経営理念は企業理念を実現していくための重要な考え方を示している。すなわち、顧客から必要とされること、必要とされることを常に創造し続けること、顧客へ真摯に向き合い尽くすことである。

ブランド理念は、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オープン化の推進と、当社グループが安心便利な情報を迅速に届ける窓口となる「不動産コンビニ構想」を実現させ、閉鎖的な不動産業界を顧客のための業界へ変えるという使命を掲げたものである。

2. And Do ホールディングスのサステナビリティ

And Do ホールディングスは、不動産流通の活性化による社会課題解決への貢献が自社のサステナビリティの中核であると考えている。

全国ネットワーク構築と情報のオープン化による「中古住宅市場の活性化」や、不動産流通の活性化・流動化による相続対策などの「空き家の有効活用」、ハウス・リースバックやリバースモーゲージ保証による「老後資金の確保」、リフォームでの中古住宅再生や改装時のインスペクション¹などによる「住宅の長寿命化」など、当社ならではの事業を通じて SDGs(国連が提唱する持続可能な開発目標)へ貢献することを志向している。

■ And Do ホールディングスの SDGs への貢献



(出所：当社 IR 資料)

2022年3月、当社はサステナビリティの実践としての中期経営計画(3ヵ年)を発表し、「成長強化学業のさらなる拡大」「不動産×金融サービスの深化」「高収益体質化の促進」の3つの成長戦略を掲げた。首都圏を中心としたFC店舗開発の強化や、人員と広告費の投下によるハウス・リースバック契約件数の拡大、リバースモーゲージ保証での新規の提携金融機関の開拓などのほか、金融サービスと不動産の連携・事業間シナジーの強化、DX(デジタルトランスフォーメーション)化の推進による高収益体質への転換を計画する。加えて、事業活動を行う上で想定される社会・環境的側面への負の影響を抑制する取組みも進めている。FC加盟店のサービス品質の担保、ハウス・リースバック利用者への適切な説明、取扱物件の品質管理のほか、TCFD²提言のフレームワークを活用した情報開示とともにCO₂の排出を抑制する「緩和」と、温暖化の影響に備える「適応」の両面などについて取り組むとしている。

また、当社グループでは、これらの取組みの持続可能性をより高めていくため「人材」を重要視している。グループが手掛ける各事業は人的サービスの占める割合が高いことから、人材は最重要の経営資源と位置づけ、「能力開発」「ワークライフバランス」「女性活躍推進」「健康経営」を重要項目に据えている。理念を実践できる人

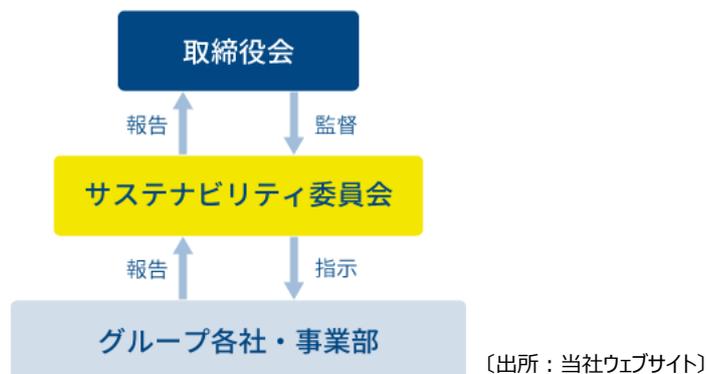
¹ 国の定めた既存住宅状況調査方法基準に従って行う調査のこと

² 金融安定理事会により設置された、気候変動関連財務情報開示タスクフォース(Task Force on Climate-related Financial Disclosures)の略称。2017年6月の最終報告書(TCFD提言)で、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することを推奨した

材の採用・育成を目的に、従業員一人ひとりの適性に合わせたキャリア形成・能力開発サポートのほか、営業部門や管理部門に限らず全ての職種において、キャリアを継続することができるようライフステージやダイバーシティに合わせた様々な制度を積極的に導入している。人々の暮らしの夢を叶える担い手として、まずは社員が豊かな人生を送ることが仕事における能力の発揮につながるという考えを実践しているといえる。

これらの取組みを進める体制として、当社は代表取締役社長 CEO を委員長とするサステナビリティ委員会を設置している。本委員会はグループ各社と連携してサステナビリティへの取組みを展開・推進を図るとともに、検討された議題について取締役会に報告する。本委員会を中心に各種方針の作成、マテリアリティ(重要課題)ならびに収益機会を特定、指標・目標の設定、各種立案・進捗管理等を行うことで、引き続きサステナビリティ経営を高度化していく考えである。

■ サステナビリティ委員会の位置づけ



3. サステナビリティ目標の設定

(1) サステナビリティ目標

テ ー マ	高齢化社会における資金ニーズへの対応				
貢献する SDGs	    				
K P I	① ハウス・リースバック仕入契約件数 ② リバースモーゲージ保証残高				
目 標		2022年6月期 実績	2023年6月期 目標	2024年6月期 目標	2025年6月期 目標
	KPI①(件)	787	1,140	1,260	1,440
	KPI②(億円)	80	177	285	506
内 容	<ul style="list-style-type: none"> • KPI①と②は、いずれも先述した中期経営計画の成長強化事業における主要指標として掲げているものであり、高齢者の資金ニーズへの対応状況を表わす指標として設定 • KPI①：当社によるハウス・リースバックにおける仕入契約件数であり、物件の仕入件数を指す • KPI②：(株)フィナンシャルドゥによるリバースモーゲージの保証残高を指す • 算出期間：当社の事業年度(7月1日～6月30日)を基準とする 				

テ ー マ	女性活躍の推進				
貢献する SDGs	   				
K P I	③ 育児休業取得後の有効継続就労率				
目 標		2022年6月期 実績	2023年6月期 目標	2024年6月期 目標	2025年6月期 目標
	KPI③(%)	94.1	100	100	100
内 容	<ul style="list-style-type: none"> • 家庭生活や仕事が両立できる環境整備、および女性が尊重される会社の実現を表わす指標として設定 • 妊娠したときに当社グループに就業しており、育児休業制度を取得して就業継続した者の数値を算出する(グループ連結の社員が対象。正規、非正規いずれも含む) • 算出期間：当社の事業年度(7月1日～6月30日)を基準とする 				

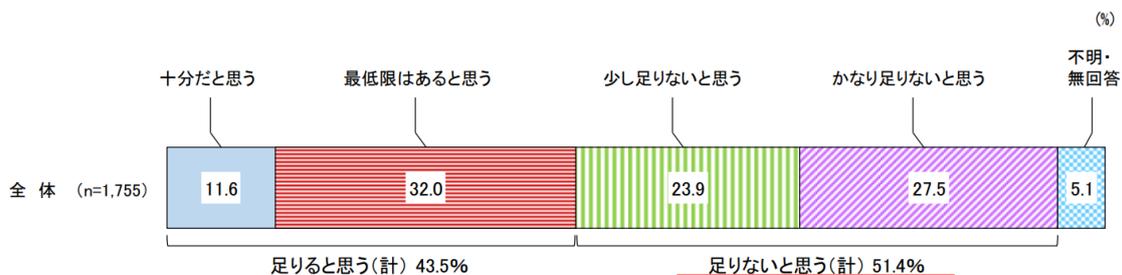
(2) 目標の有意義性

And Do ホールディングスは、本ローンの組成に際して「高齢化社会における資金ニーズへの対応」「女性活躍の推進」をテーマに KPI と目標を設定した。以下、それぞれの有意義性について見ていく。

全国の 60 歳以上の男女を対象とした内閣府の調査³によれば、経済的な面に関して何かしらの不安があると回答した割合は 64.0% を占めた。その内容は収入や貯蓄の少なさによる生活費への不安、医療・介護費用といった支出に対する不安などがある。また、現在の備えとしての貯蓄額に関して、足りないと思うとの回答は 51.4% であったと報告している。2019 年 6 月の金融庁の金融審議会・市場ワーキング・グループ報告書⁴による「老後 2,000 万円問題」も老後の資金不足の認知を拡大させるものであった。長寿化は喜ばしいことである一方で、収入や貯蓄状況、健康状態の不確実性もあり経済的な不安を伴うものとなっている。

■現在の貯蓄額の備えに関する回答

図表 2-4-3-1 現在の貯蓄額は備えとして十分か (Q16) (択一回答)



(出所：内閣府「令和元年度 高齢者の経済生活に関する調査結果」)

■老後 2,000 万円問題

老後資金ニーズ増大の特徴的な事象 【老後2,000万円問題】

高齢夫婦の家計収支(夫65歳以上、妻60歳以上)



95歳まで生きると仮定すると...



▲2,000 万円

(出所：当社 IR 資料)

³ 令和元年度 高齢者の経済生活に関する調査結果

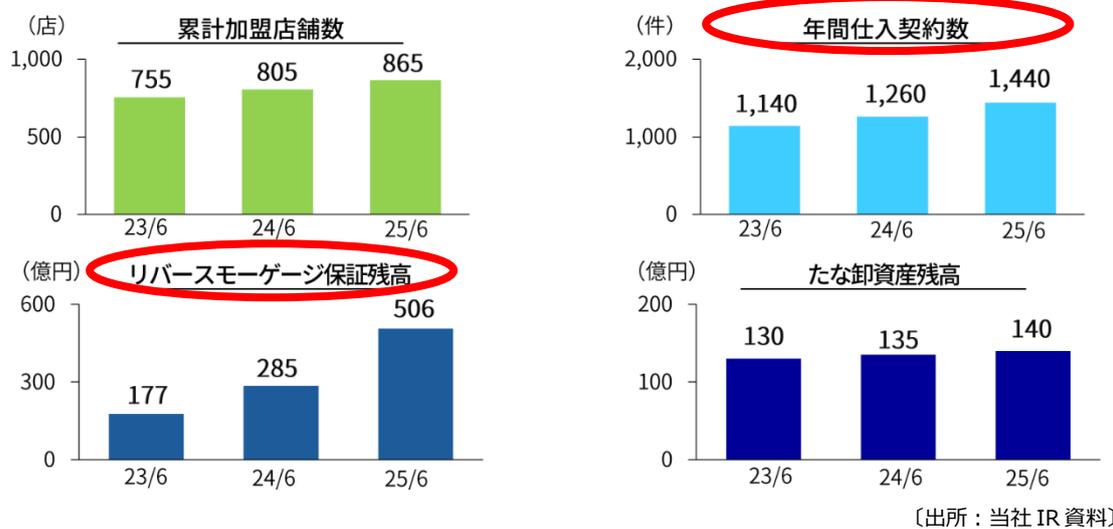
⁴ 2019 年 6 月 3 日「高齢社会における資産形成・管理」

60歳以上の資産の約6割以上は住宅資産が占めるとされる。これら住宅資産の活用は経済不安解消に向けた解決策のひとつになりうるが、流動性の低さから現金化に結びつかないケースも多い。

当社グループのハウス・リースバック事業やリバースモーゲージ保証事業は、全国に広がる店舗を活かした不動産情報力とネットワークにより、住宅資産の活用の幅を広げ流動性を高めることを可能にすると考えられる。また、当社サービス利用者に占める60代以上の割合は、ハウス・リースバックでは70%以上、リバースモーゲージ保証では80%以上を占めており、その利用目的の多くは老後の生活資金確保である。

このことから、KEIBUNではKPI①および②とその増加目標は「老後の資金ニーズ」という課題解決に資する有意義なもの判断した。

■ And Do ホールディングスの成長強化事業における主要 KPI



少子高齢化に伴い、2065年には生産年齢人口割合は50%程度まで落ち込むことが予想されている。この労働力不足の解消や経済活動の維持・成長のため、更なるワークライフバランスの推進、働き方改革、女性の活躍などの実現が課題となっている。

女性活躍推進法や働き方改革関連法に基づく企業の取組み、保育の受け皿整備、仕事との両立支援等の官民の積極的な取組みにより、第1子出産前後の就業継続率は6割を超え⁷、第5次男女共同参画基本計画で政府の掲げる2025年に70%という目標値に迫っている。しかしながら、依然として育児や介護等を理由に就業を希望しながら求職していない女性は21年時点で171万人存在⁸している。長時間労働の削減や多様で柔軟な働き方の実現、男性の子育てへの参画の促進など、女性の潜在能力を活かす取組みは引き続き重要な課題である。

また、人的資本が企業の持続的な価値創造の基盤になるとの共通認識の広がりにより、情報開示のニーズ

⁵ 総務省「2019年全国家計構造調査(世帯主の年齢階級別1世帯当たり資産額)」による住宅・宅地資産の合計

⁶ 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成29年推計)」による出生中位・死亡中位推計

⁷ 国立社会保障・人口問題研究所「第16回 出生動向基本調査」の夫婦調査

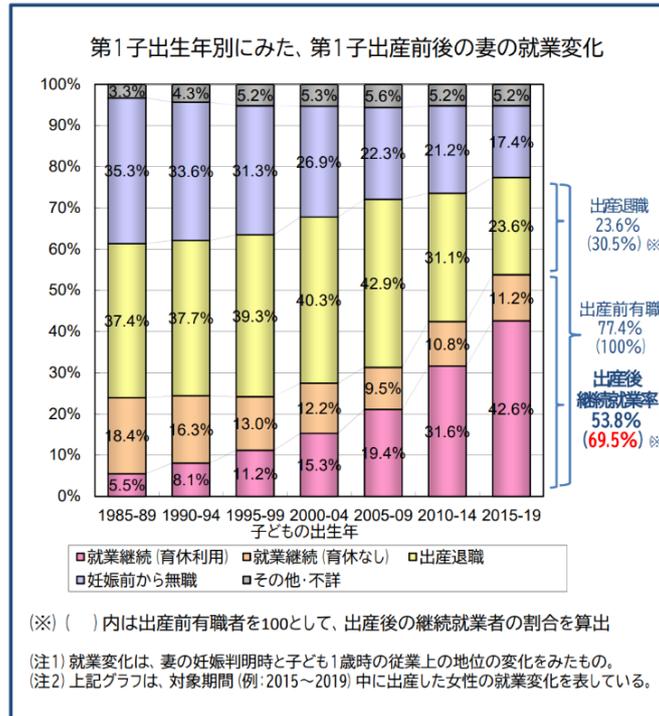
⁸ 総務省「2021年労働力調査(詳細集計)」

も高まっている。2022年8月発表の金融庁による「金融行政方針」において、上場企業に対しては有価証券報告書で人材育成や社会環境整備の各種方針や、それらの指標として男女間賃金格差、女性管理職比率といった非財務情報の開示を充実させることが明記された。

■ 第1子出産前後の就業継続率

○ 約7割の女性が第1子出産後も就業継続している。

政府目標：第1子出産前後の女性の継続就業率 70% (令和7年)



〔出所：国立社会保障・人口問題研究所「第16回 出生動向基本調査」をもとに厚生労働省が作成〕

先述の通り、当社グループではその事業特性から「人材」を最重要の経営資源と捉えている。女性においてもそ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、能力に応じた積極的な登用を行っている。具体的な取組みとしては、時短勤務制度による柔軟な勤務シフトの利用やテレワーク制度による柔軟な働き場所の選択、社員本人および家族、パートナー等の病気療養時や通院等の際に利用できるライフサポート休暇の導入、育児・介護休暇制度を整備、充実したことなどが挙げられ、ワークライフバランスの実現を計画的に推進している。

KPI③である育児休業取得後の有効継続就労率を高位で維持することは、家庭生活と仕事との調和推進状況を表わすものである。その他にも、2022年9月現在におけるグループ全体の女性比率は、正社員に占める割合43%(業種平均32.5%⁹)、管理職の割合11%(同8%)、役員の割合25%(業界平均9.3%¹⁰)

⁹ 厚生労働省「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律に基づく認定制度に係る基準における「平均値」について」

¹⁰ 内閣府男女共同参画局「諸外国における企業役員的女性登用について」上場企業的女性役員者の状況、プライム上場移行企業の数値

といずれも平均を上回っており、当社グループの女性活躍推進への積極的な取り組み状況がうかがえる。

上記から、KPI③とその目標は国の方針と一致するとともに、当社グループのサステナビリティを支える有意義なもの判断する。

以上

しがぎん経済文化センター 会社概要

社名 株式会社しがぎん経済文化センター

代表者 取締役社長 西堀 武

所在地 〒520-0041
滋賀県大津市浜町 1 番 38 号

設立 1984 年 3 月 21 日

資本金 1,000 万円

株主 株式会社滋賀銀行

TEL 077-526-0005

FAX 077-526-3838

留意事項

1. しがぎん経済文化センターの第三者意見について

- 本文書は、滋賀銀行が借入人に対して実施する『しがぎん』サステナブル評価融資について、借入人のサステナビリティ経営と設定する目標の有意義性に対する第三者意見を述べたものです。
- その内容は現時点で入手可能な公開情報、借入人から提供された情報や借入人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、当該情報の正確性、実現可能性、将来における状況への評価を保証するものではありません。
- しがぎん経済文化センターは当文書のあらゆる使用から生じる直接的、間接的損失や派生的損害については、一切責任を負いません。

2. 滋賀銀行との関係、独立性

- しがぎん経済文化センターは滋賀銀行グループに属しており、滋賀銀行および滋賀銀行グループ企業との間および滋賀銀行グループのお客さま相互の間における利益相反のおそれのある取引等に関して、法令等に従い、お客さまの利益が不当に害されることのないように、適切に業務を遂行いたします。
- また、本文書にかかる調査、分析、コンサルティング業務は滋賀銀行とは独立して行われるものであり、滋賀銀行からの融資に関する助言を構成するものでも、資金調達を保証するものでもありません。

3. しがぎん経済文化センターの第三者性

- 借入人としがぎん経済文化センターとの間に利益相反が生じるような、資本関係、人的関係などの特別な利害関係はございません。

4. 本文書の著作権

- 本文書に関する一切の権利は、しがぎん経済文化センターが保有しています。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ます。