



# FACTBOOK 2023

## 目次

経営理念・事業概要		ビジネススキーム	
02	経営理念／大東建託グループパーパス／事業概要／会社プロフィール	23	主要3社体制／賃貸経営受託システム
		25	35年一括借上
		27	修繕項目一覧
		28	一括賃貸借契約を締結する上での注意点
業績推移			<b>建設事業</b>
03	グループ連結 10年推移／目標経営指標	29	家賃審査体制(土地診断)
04	セグメント別 10年推移	31	建築営業体制
		32	設計・施工体制
		33	商品力の強化
		34	商品ラインナップ
		35	建築技術
		38	不動産流通開発の強化
業界ポジション			<b>不動産事業</b>
05	財務指標 他社比較	39	入居者斡旋体制
07	建設事業 他社比較	41	管理体制
09	不動産事業 他社比較		<b>その他事業</b>
		43	エネルギー事業
		44	介護・保育事業
		45	投資マンション事業
		46	不動産投資事業／フレキシブル・ワークスペース事業
市場環境		企業データ	
	<b>人口・世帯動態</b>	47	大東建託グループの沿革
11	国内の住宅構成／国内の住宅着工戸数推移	49	非財務データ
12	今後の人口・世帯予測	50	グループ会社の一覧
13	高齢化社会の予測		
14	外国人居住者の推移		
	<b>法律・政治</b>		
15	法改正／相続税の課税対象者、税収推移		
16	相続税の地域別課税状況／税収動向		
17	賃貸住宅の建設による節税メリット ー相続税ー／賃貸住宅の建設による節税メリット ー固定資産税ー		
	<b>ニーズ</b>		
18	動機 ー土地活用の必要性ー／賃貸住宅の管理・運営		
	<b>経済</b>		
19	金利動向／家賃動向		
20	賃貸住宅の建設が可能な土地／生産緑地指定地区の推移		
	<b>建設業界</b>		
21	建設業界の動向		

## Fact Bookについて

- 編集方針** 大東建託グループの事業概要・業績・業界ポジション・市場環境、ビジネススキームを様々な指標や統計データを用いて、わかりやすく報告しています。
- 対象読者様** 主に株主様、投資家様、証券アナリスト様。
- 各種指標** 特に記載のない限り「期間」で捉えられる数値は2022年度(2023年3月期)、その他は2023年3月末時点の数値。
- 対象期間** 2022年3月期 **発行時期** 2023年7月



## 経営理念・事業概要

### ▶ 経営理念

「我が社は、限りある大地の最有効利用を広範囲に創造し、実践して社会に貢献する。」

### ▶ 大東建託グループパーパス

「託すをつなぎ、未来をひらく。」

当社はこれまでオーナー様や入居者様の人生に寄り添い、想いを託され、その託された想いを実現しようと、従業員が一丸となり取り組んできました。そして、これからも、その想いを次の世代、未来へと繋いでいくこと、それが、当社の存在価値であると考え「パーパス」を策定しました。

### ▶ 事業概要

アパート・マンションの建設・管理事業を中心に、建物賃貸事業に関わる周辺ビジネスを幅広く展開しています。(詳細はp.23)

#### コアビジネス



#### その他事業



### ▶ 会社プロフィール

本社所在地：東京都港区港南2-16-1  
 設立：1974年6月20日  
 資本金：290億6,099万円  
 証券取引所：東証プライム市場、名証プレミアム市場上場(証券コード:1878)  
 株式数：発行済株式数／68,918,979株  
 単株：100株  
 従業員：17,851名(2023年3月末グループ連結)

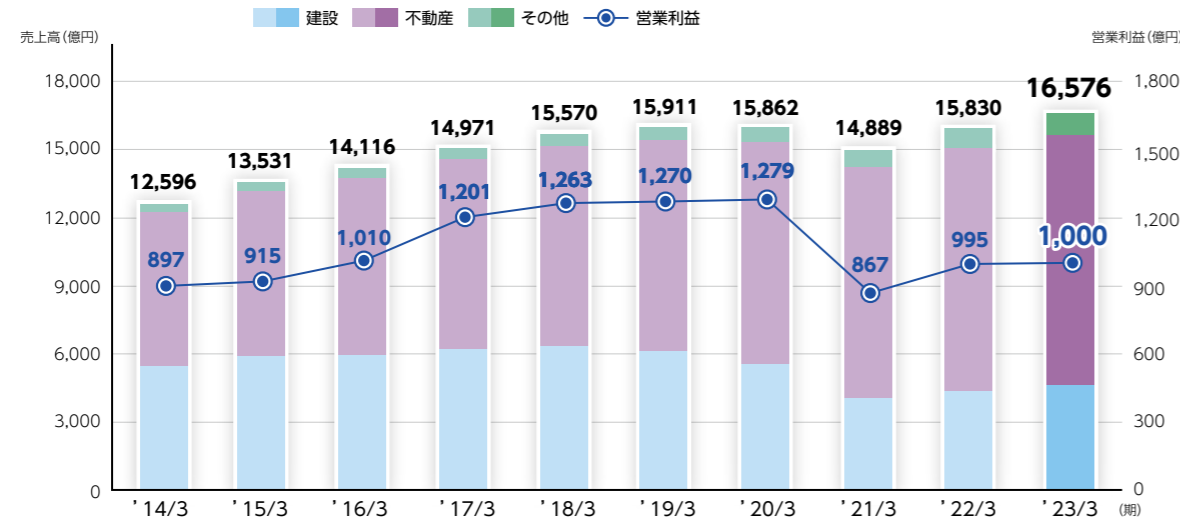
品川本社ビル



# 業績推移

## ▶ グループ連結 10年推移

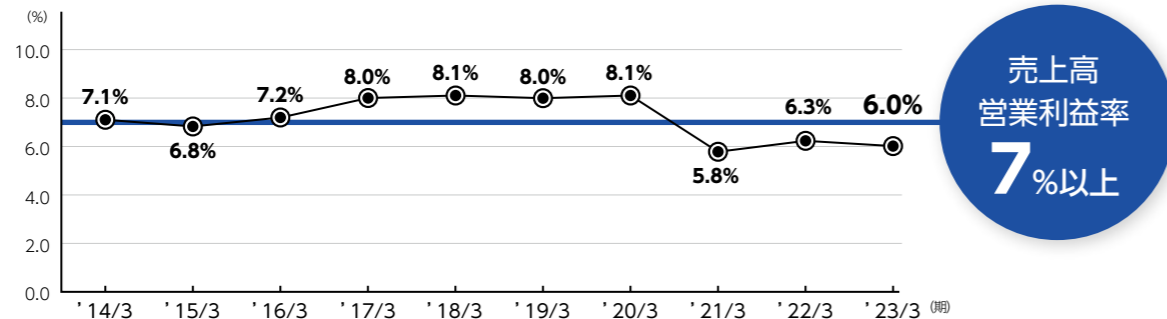
2期連続の増収増益を達成。



【出所】当社決算資料

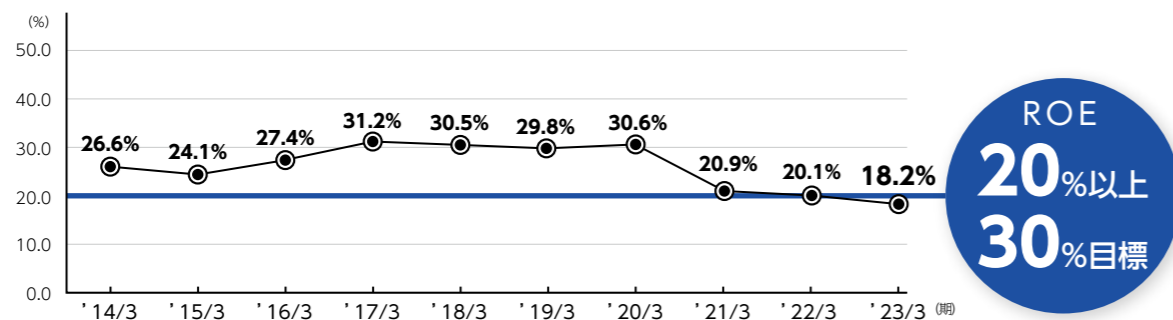
## ▶ 目標経営指標

### 売上高営業利益率



【出所】当社決算資料

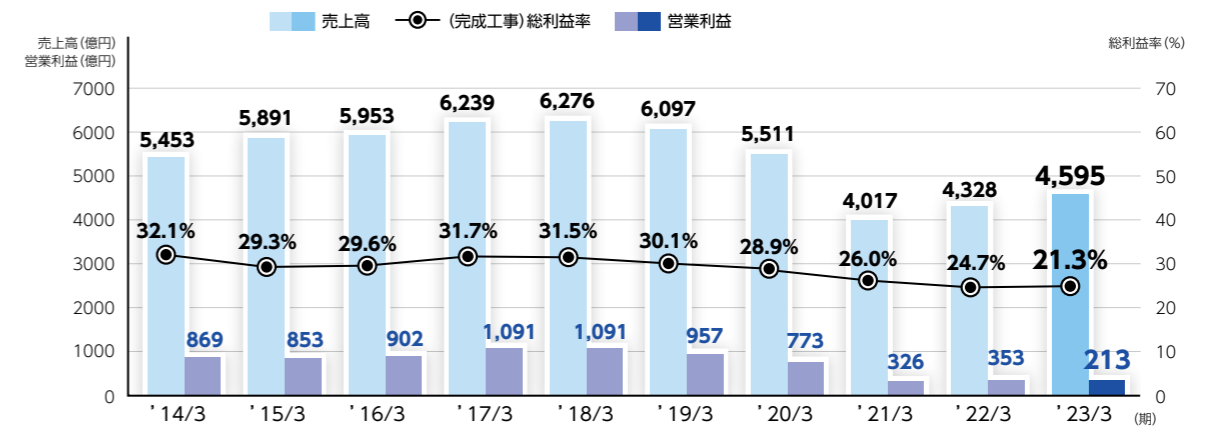
### ROE (自己資本利益率)



【出所】当社決算資料

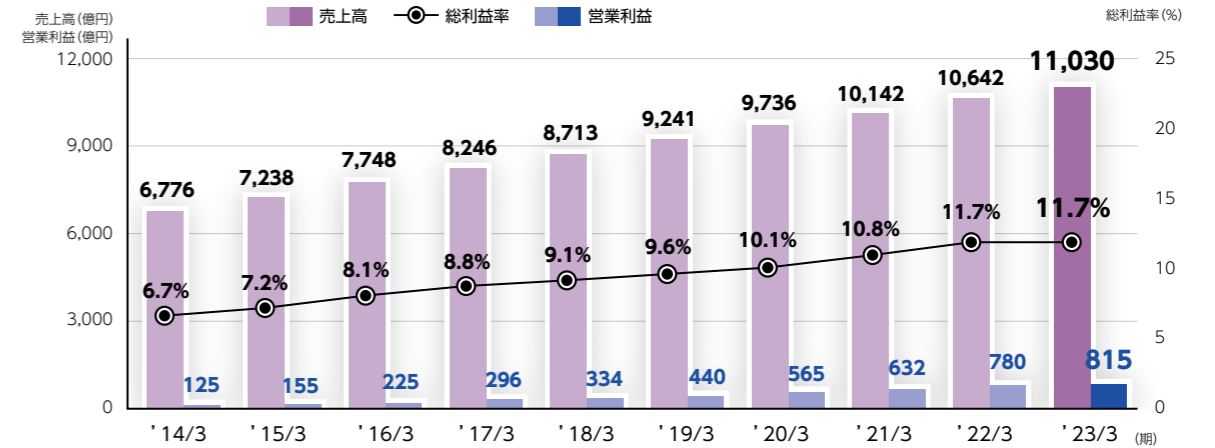
## ▶ セグメント別 10年推移

### 建設事業 売上は増加も、資材価格等の高騰により利益・総利益率は減少



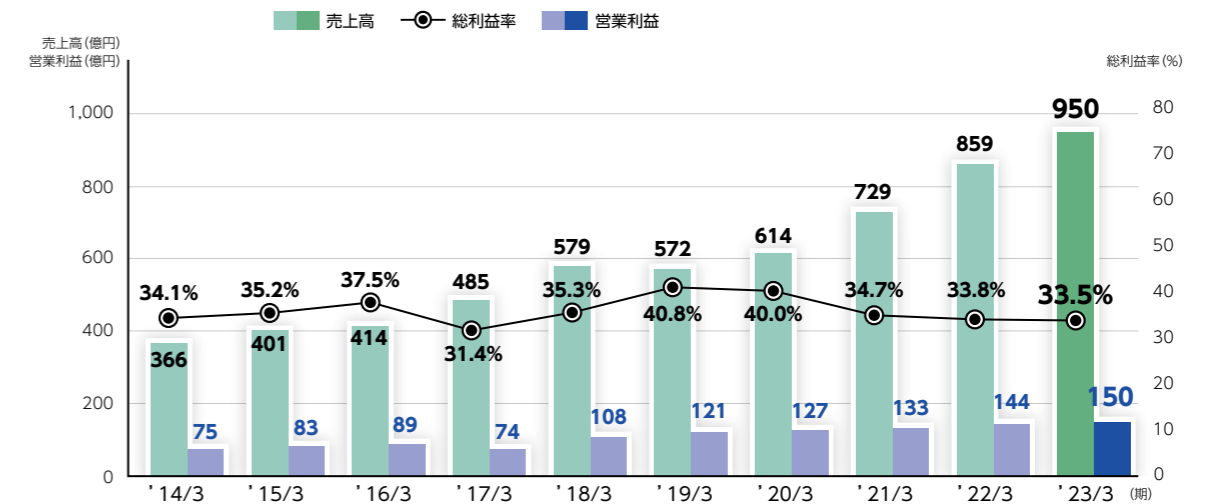
【出所】当社決算資料

### 不動産事業 家賃収入の増加、高い入居率の維持等により収益力向上



【出所】当社決算資料

### その他事業 LPガス供給戸数増加、マレーシアホテルの稼働率回復により、売上・利益増加

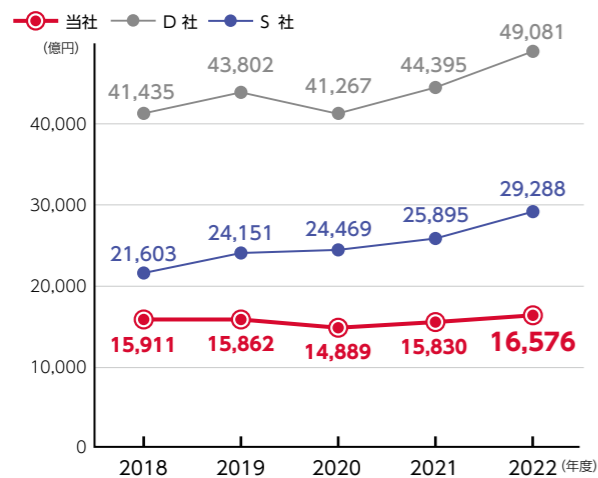


【出所】当社決算資料

# 業界ポジション

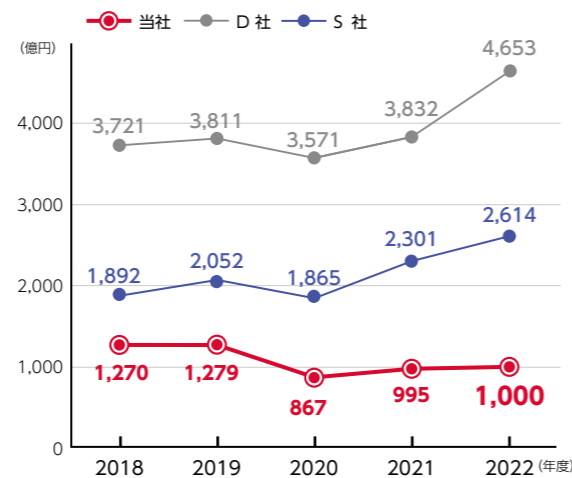
## 財務指標 他社比較

### 売上高



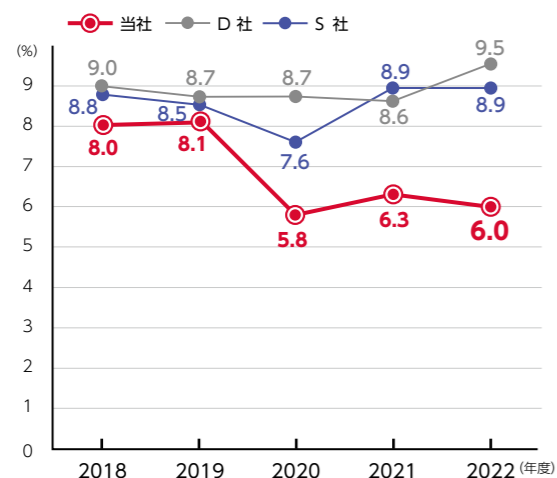
【出所】各社データ

### 営業利益



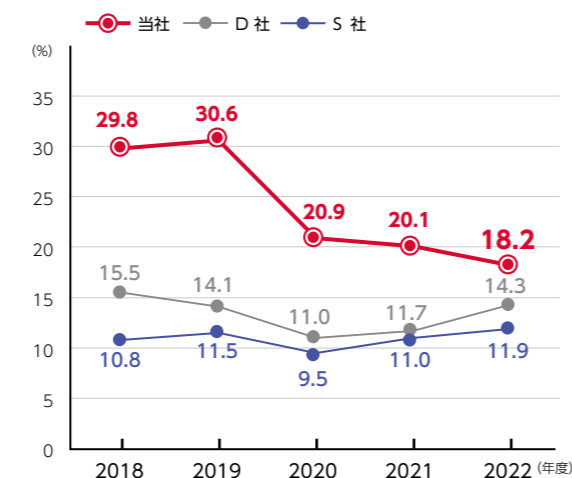
【出所】各社データ

### 売上高営業利益率



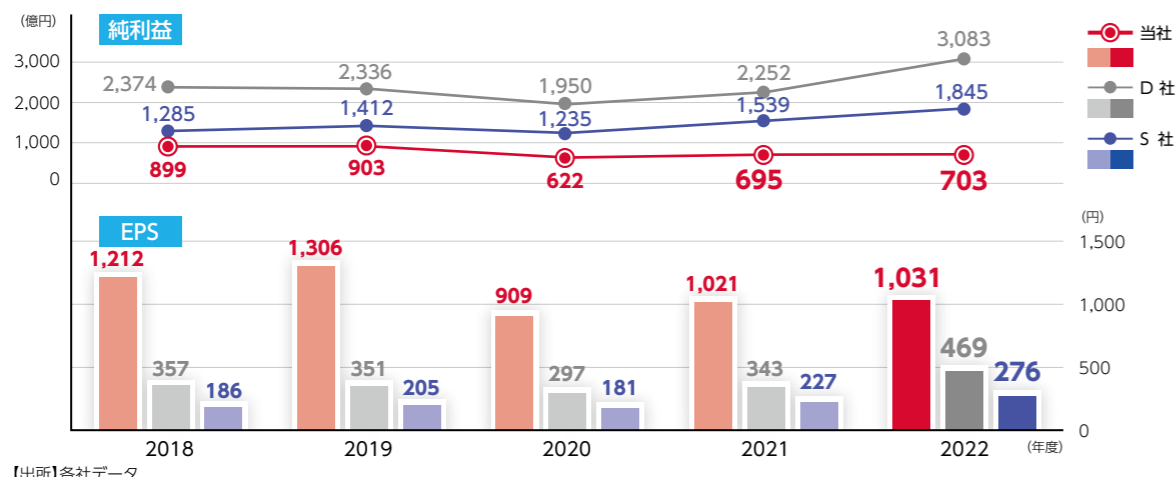
【出所】各社データ

### ROE



【出所】各社データ

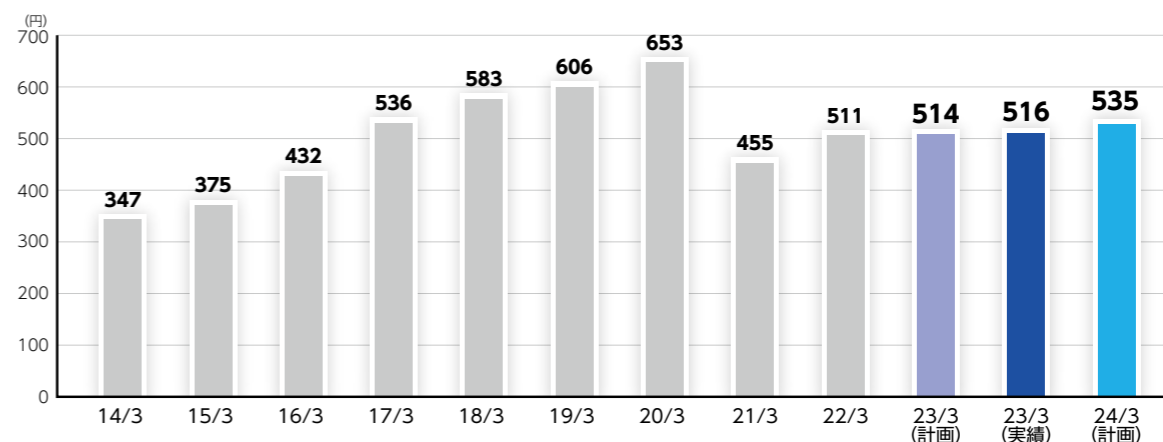
### 純利益とEPS (1株当たり純利益)



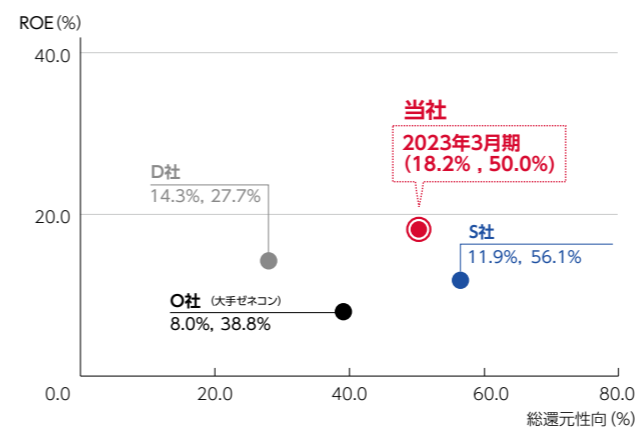
【出所】各社データ

### 年間配当

計画を上回り、配当性向50%を維持



### ROEと総還元性向 高い水準で株主還元を実現



	ROE	総還元性向
当社	18.2%	50.0%
D社	14.3%	27.7%
S社	11.9%	56.1%
O社 (大手ゼネコン)	8.0%	38.8%

【出所】ROE:各社データ、総還元性向:各社データより推計

### 10ヵ年変化率 (2011年度対2021年度)

社名	売上高	営業利益	従業員数	1人当たり営業利益	EPS (1株あたり利益)	株価	時価総額	発行済株式数
大東建託	+45.6%	+21.5%	+27.2%	▲4.5%	+71.8%	+74.8%	+49.5%	▲14.5%
	完成工事高	粗利率	挙積額 (円/人月)	挙積率	受注高	建築営業人員 (3月末)	空室率 (累計)	管理戸数
	▲0.5%	▲3.3pt	▲22.6%	▲7.0pt	▲31.2%	▲15.6%	▲1.62pt	+68.1%

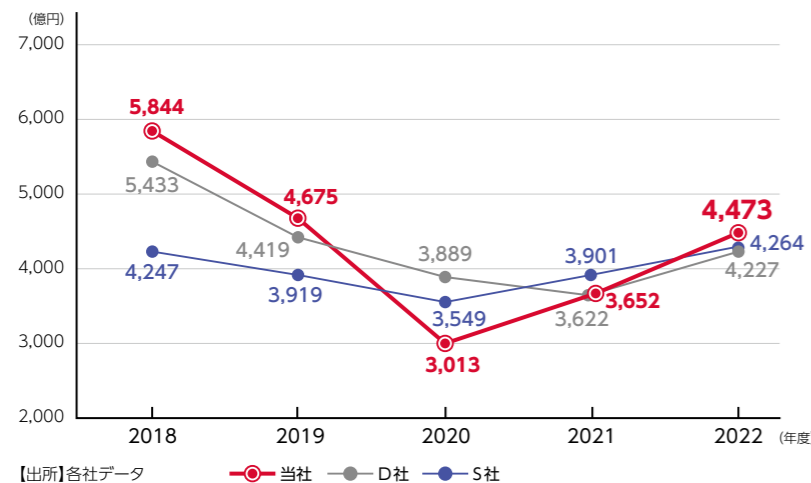
社名	売上高	営業利益	従業員数	1人当たり営業利益	EPS (1株あたり利益)	株価	時価総額	発行済株式数
D社	+140.1%	+233.4%	+80.0%	+85.2%	+499.4%	+192.6%	+224.9%	+11.1%
S社	+69.2%	+224.6%	+35.5%	+139.6%	+430.0%	+223.3%	+227.0%	+1.2%
O社 (大手ゼネコン)	+54.4%	+31.8%	+20.2%	+9.7%	+661.9%	+149.3%	+149.3%	+0.0%
L社	▲13.3%	▲61.3%	▲29.3%	▲45.2%	+283.4%	▲28.1%	+35.0%	+87.7%
T社	+43.4%	+197.4%	▲10.0%	+230.6%	+229.1%	+198.0%	+198.0%	+0.0%

【出所】各社データ

# 業界ポジション

## 建設事業 他社比較

### 賃貸住宅 受注高



### 建築営業担当者数

**2,868名**  
2023年3月末時点

### オーナー様数

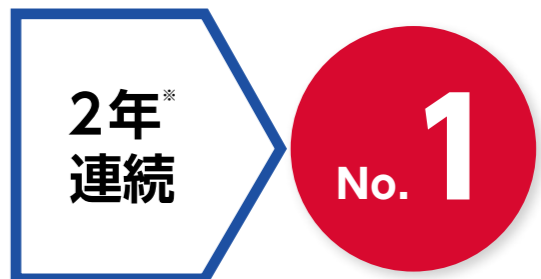
**90,556名**  
2023年3月末時点

### リピート契約率

**66.0%**  
2022年度

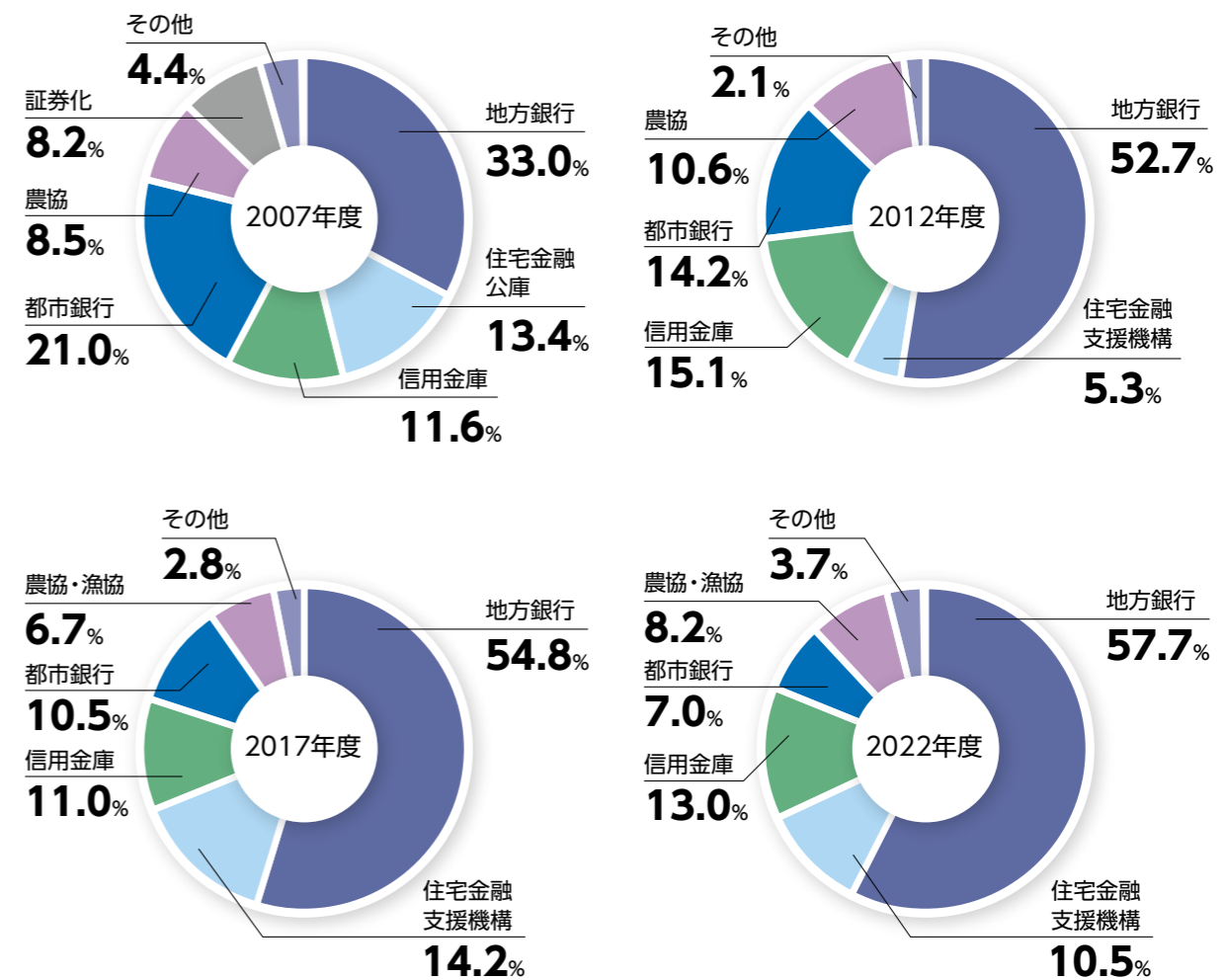
### 賃貸住宅供給ランキング 賃貸住宅供給のトップランナー

順位	会社名	実績(戸)
1	大東建託	39,060
2	大和ハウス工業	31,202
3	積水ハウス	25,170
4	東建コーポレーション	9,115
5	旭化成ホームズ	6,859



【出所】全国賃貸住宅新聞2022年6月27日発行号「賃貸住宅に強い建設会社ランキング2022 大手ハウスメーカー部門」(2021年度実績)  
※2020年度実績よりランキングの指標が着工戸数から完工戸数に変更となったため、ランキング1位の継続達成年数を2年としています。

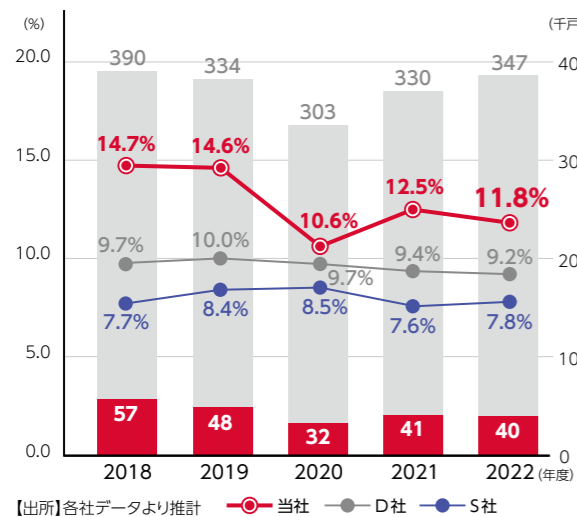
### 建築資金調達先シェア 金融市場環境に合わせた調達を実施



【出所】当社データ

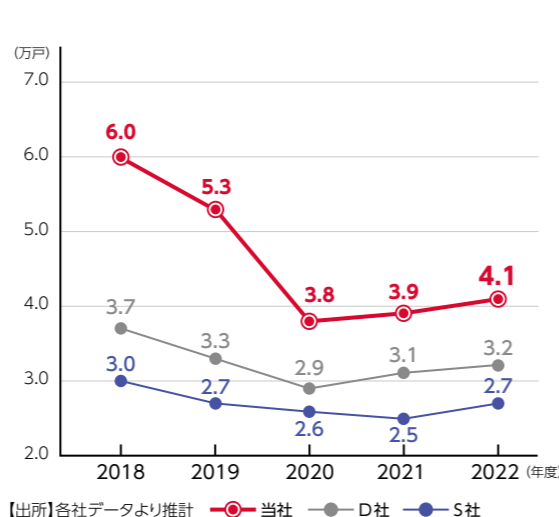
### 賃貸住宅 着工シェア

業界トップのシェアを維持



### 賃貸住宅 供給戸数(完成戸数)

業界トップの設計・施工力を維持



### 借上内容比較 長期に安定的な借上システムを提供

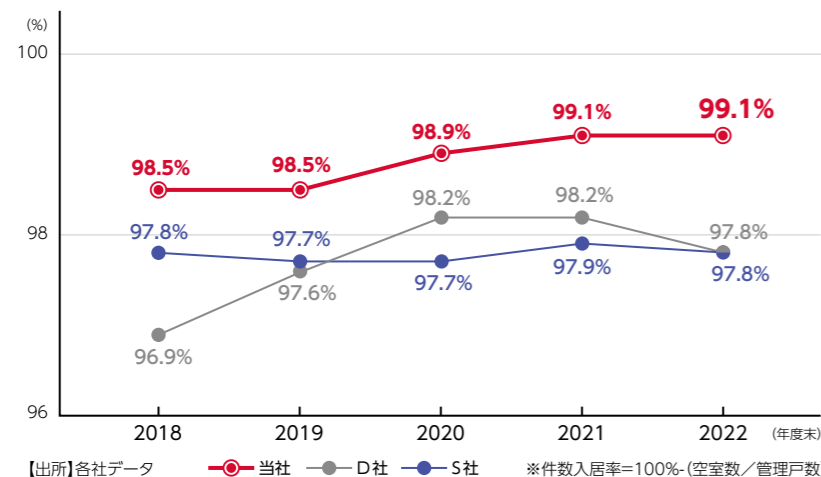
	当社	他社
借上期間	35年	2年・10年・20年・30年のいずれか
賃料固定期間	10年固定、以降5年毎に更新	2年毎に更新
借上率	フルパッケージ: 84.5% スタンダード: 89.75%	85~90%
原状回復負担	当社グループ負担	オーナー様負担(オプションにより会社負担)
修繕負担	フルパッケージ: 当社グループ負担 (31年目以降オーナー様負担) スタンダード: オーナー様負担	オーナー様負担(オプションにより会社負担)

【出所】各社データ (詳細はP25~26参照)

# 業界ポジション

## 不動産事業 他社比較

### 賃貸住宅件数入居率 高い入居率を維持



【出所】各社データ 〇 当社 ● D社 ● S社 ※件数入居率=100%-(空室数/管理戸数)

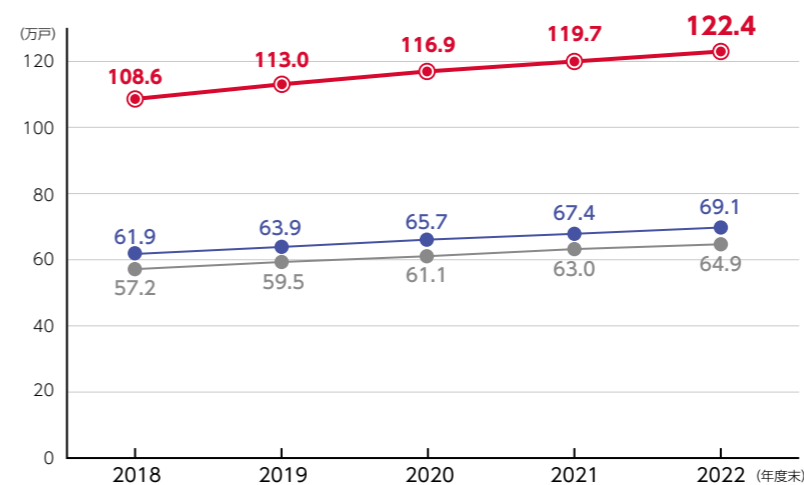
### 仲介専門スタッフ数

**3,149名**  
2023年3月末時点

### 仲介店舗数

**501店舗**  
2023年3月末時点  
(詳細はP39参照)

### 賃貸住宅管理戸数 100万戸達成以降も増加傾向で推移



【出所】各社データ 〇 当社 ● D社 ● S社

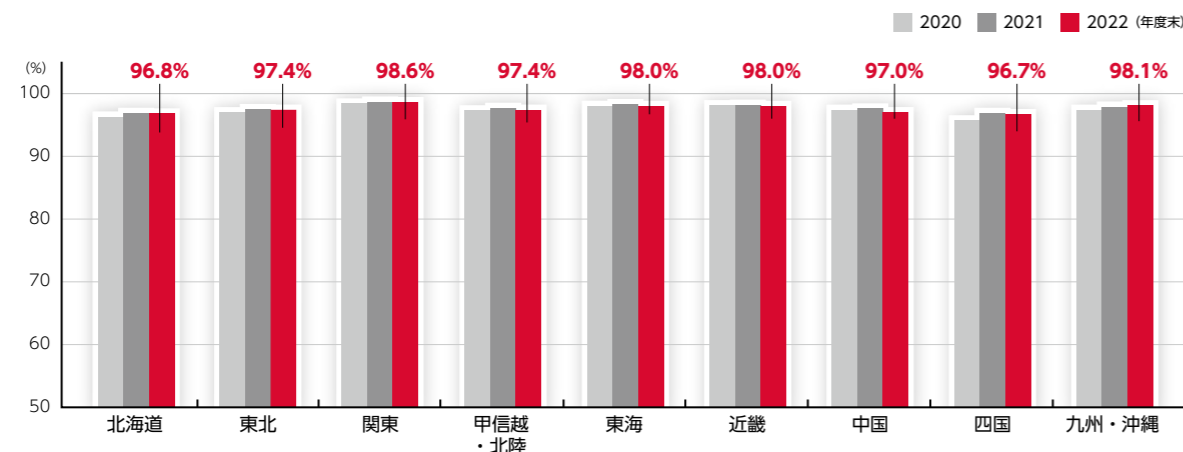
### 管理専門スタッフ数

**1,991名**  
2023年3月末時点

### 家賃滞納率

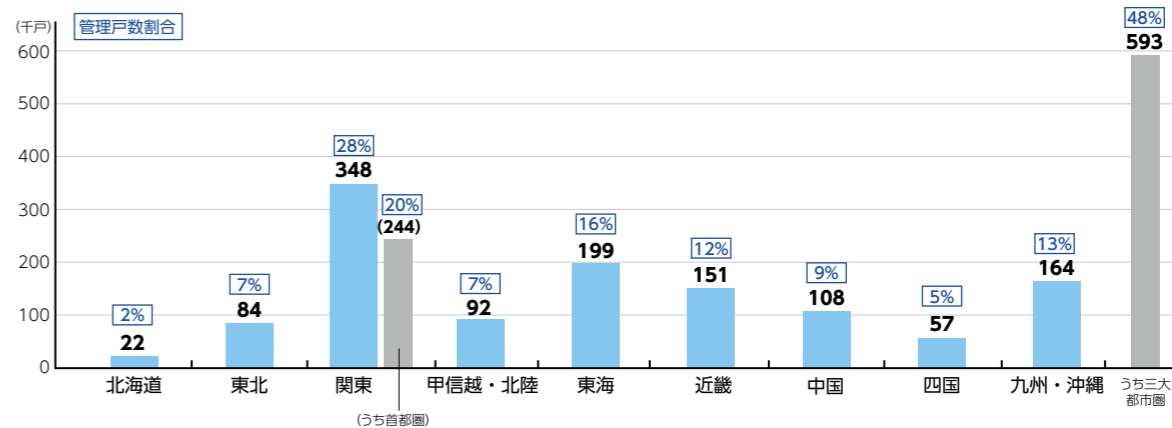
**0.103%**  
2022年度  
(詳細はP41参照)

### 賃貸住宅地域別入居率 全地域で高い入居率を維持



【出所】当社データ ※家賃ベース入居率=100%-(空室物件の借上家賃支払額/家賃総額(%))

### 地域別管理戸数 需要に沿った建物供給



【出所】当社データ (うち首都圏)

### 仲介件数ランキング 当社グループで首位を堅守

順位	会社名	実績(件)
1	大東建託グループ	251,031
2	ハウスメイトグループ	67,149
3	東建コーポレーション	66,628
4	タウンハウジング	65,647
5	タイセイ・ハウジーホールディングス	48,585

13年連続

No. 1

【出所】週刊全国賃貸住宅新聞 2023年1月2日発行号(2021年10月~2022年9月末\*実績)  
※一部、期末の関係で時期が異なります

### 賃貸住宅管理戸数ランキング 圧倒的1位を固持

順位	会社名	実績(戸)
1	大東建託グループ	1,202,245
2	積水ハウスグループ	674,125
3	スターツグループ	652,017
4	大和リビング	618,231
5	レオパレス21	567,314

26年連続

No. 1

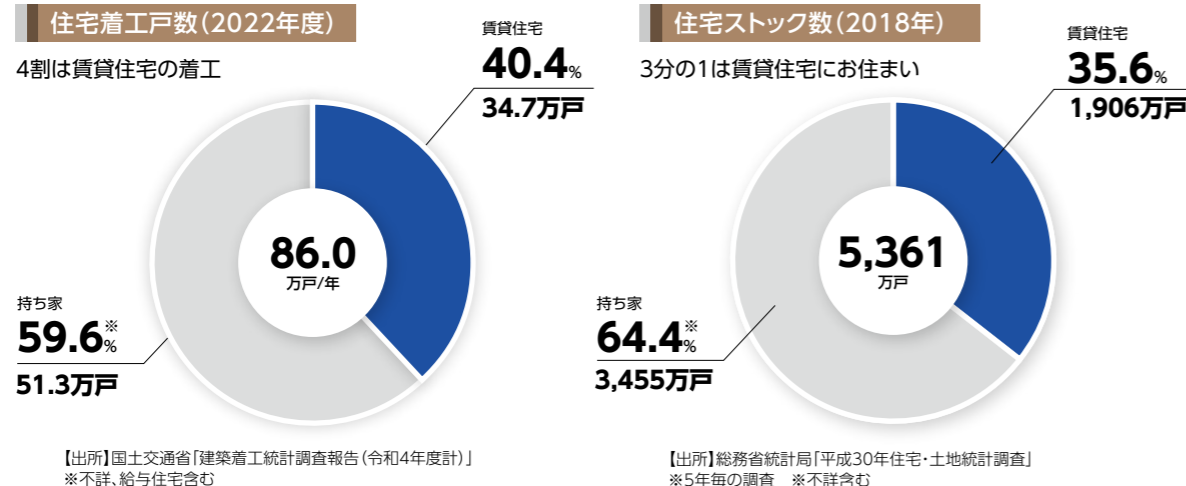
【出所】週刊全国賃貸住宅新聞 2022年8月15日発行号(2021年度末実績)

# 市場環境

## 人口・世帯動態

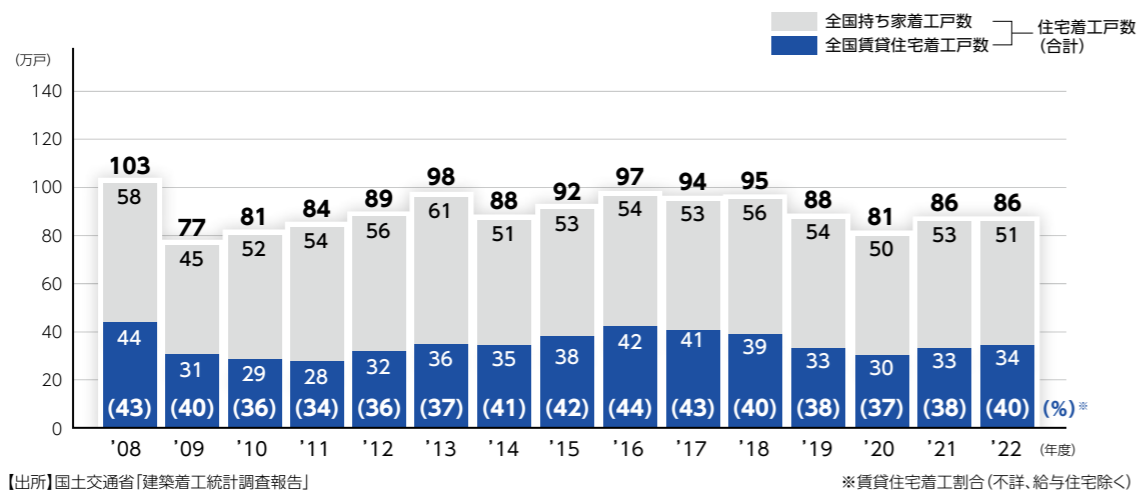
### 国内の住宅構成

国内での賃貸住宅のシェアは安定しています。

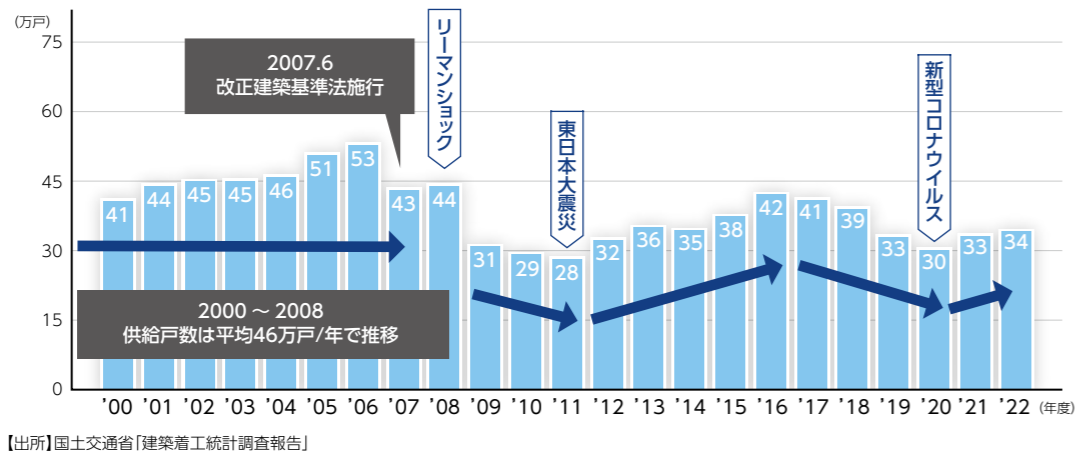


### 国内の住宅着工戸数推移

持ち家・賃貸住宅着工戸数の推移 2022年度の新設住宅着工戸数は前年比0.6%減少



賃貸住宅着工戸数の推移 2022年度の貸家着工戸数は前年比5.0%増加

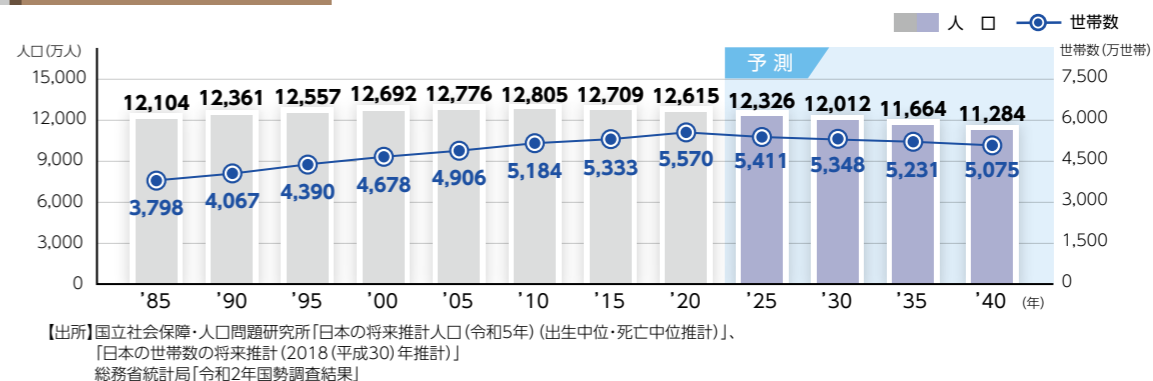


### 今後の人口・世帯予測

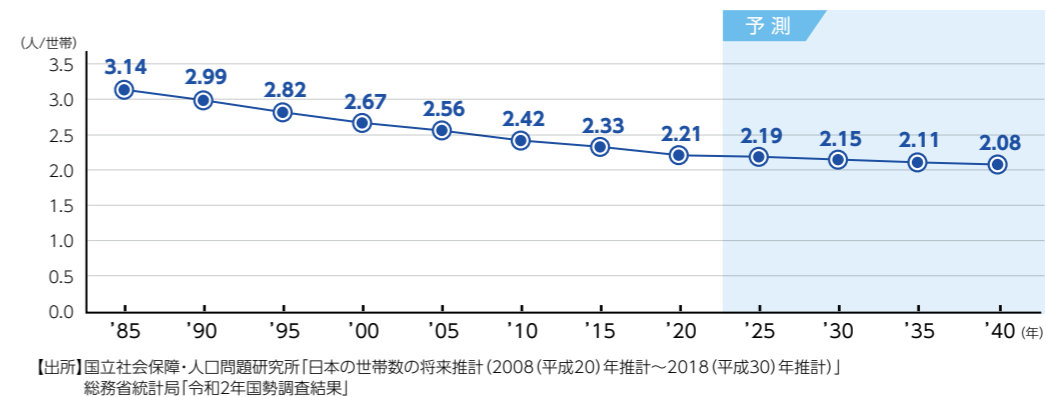
世帯数はほぼ横ばいで推移すると予測されています。

- 2040年の人口は、2020年の1億2,615万人から10.6%減少して、1億1,284万人になると予測されています。
- 世帯数は2018年に推計値が見直され、減少率が緩やかになり、総世帯は2023年に5,418万世帯でピークを迎え、2040年には5,075万世帯になると予測されています。(2015年比4.8%減) 単身世帯は2032年に2,029万世帯でピークを迎えるまで増加を続け、以降、緩やかに減少します。
- 1世帯当たり人員は2040年までに現在の2.2人から2.0人に減少すると予測されています。

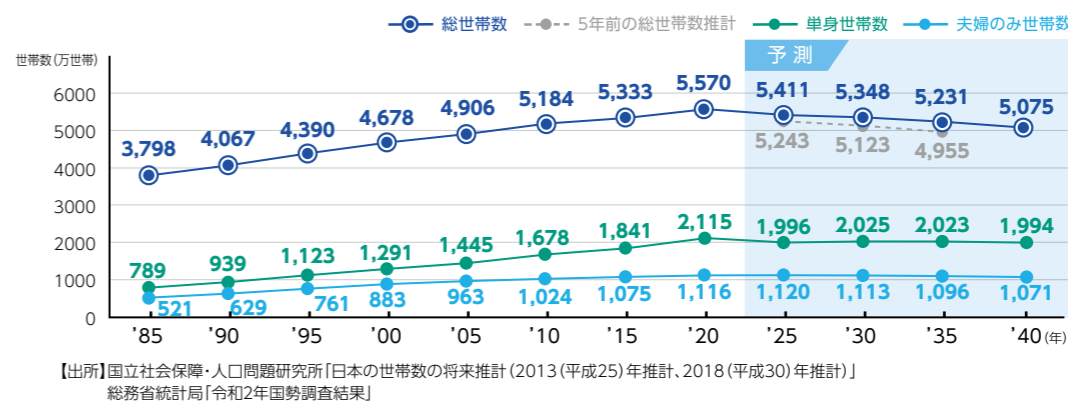
人口と世帯数の推移・予測 世帯数は2023年にピークに達し、以降、緩やかに減少



1世帯当たりの人員の推移・予測 世帯人員は減少傾向



単身・カップル世帯の推移・予測 単身世帯は2030年以降もほぼ横ばいで推移

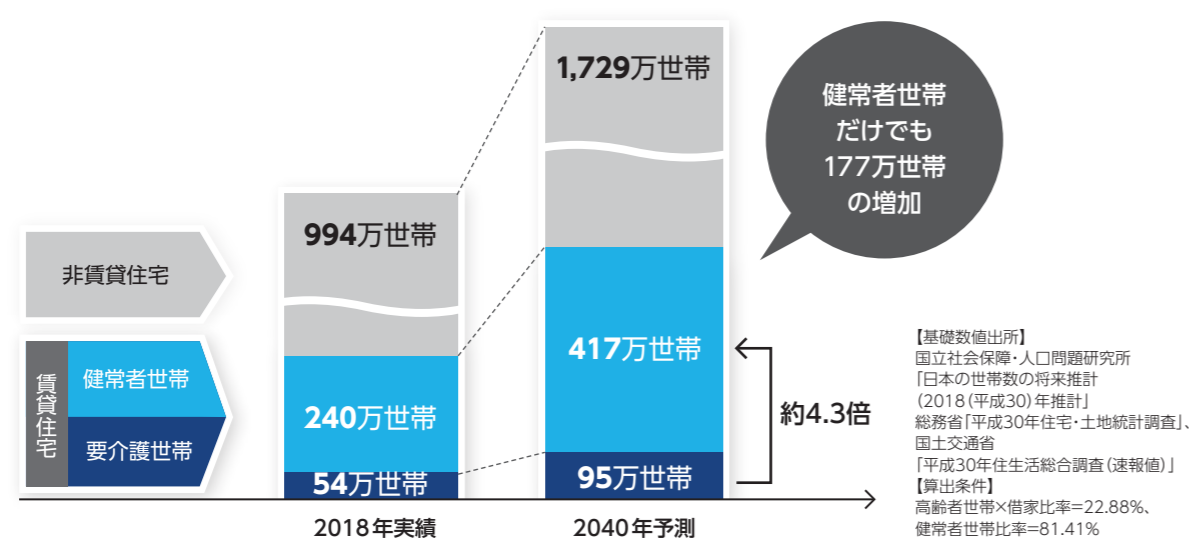


## ▶ 高齢化社会の予測

元気な高齢者が増加すると予測されています。

- 厚生労働省の国立社会保障・人口問題研究所では、世帯主が65歳以上の世帯数は2015年の1,917万世帯から2040年には、2,242万世帯と約17%増えると予測しています。
- 今後の人口減少社会のイメージとして、一般には「高齢者の増加=介護社会」と考えられがちですが、当社は違った意見を持っています。
- 2018年で、健常者世帯の比率は81.4%であり、介護が必要な世帯はその約4分の1の18.6%です。
- 2040年に向けて、こうした比率に変化がないとすれば、賃貸住宅に住む「元気なシニア」だけでも177万世帯の増加が見込まれます。

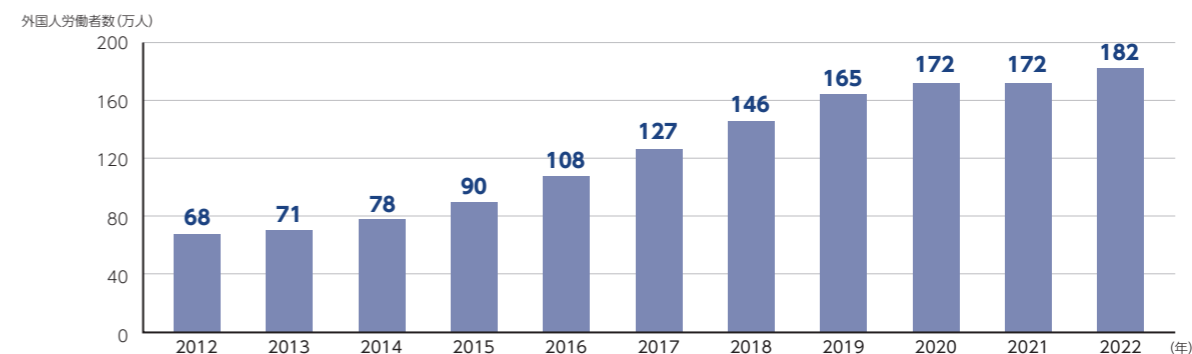
## シニア世帯(65歳以上)の推移予測 健常者世帯が増加



## ▶ 外国人居住者数の推移

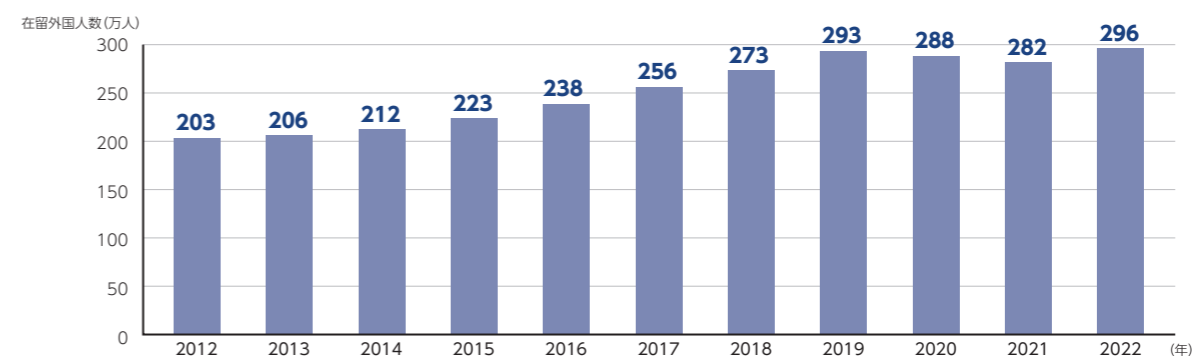
- 日本国内において、長期的な人口減少と生産人口不足が懸念される中、労働力確保のための方策として外国人労働者への期待が高まっています。
- 2022年10月末の外国人労働者数は182万人となり、2012年68万人の約2.6倍まで増加しています。
- 2022年6月末時点における在留外国人数は296万人となり、前年末に比べ7.3%増加しました。
- 外国人労働者数、在留外国人数ともに過去最高を更新。今後も外国人居住者の増加が予想されます。

## 外国人労働者数の推移



【出所】厚生労働省「外国人雇用状況」の届出状況まとめ(2022年10月末現在)

## 在留外国人数の推移



【出所】法務省「国籍・地域別在留外国人数の推移」(2022年6月末現在)



# 市場環境

## 法律・政治

### ▶ 法改正 - 2015年1月1日から改正相続税法が施行-

**改正のポイント** 税率は6段階から8段階へ細分化、基礎控除は減額

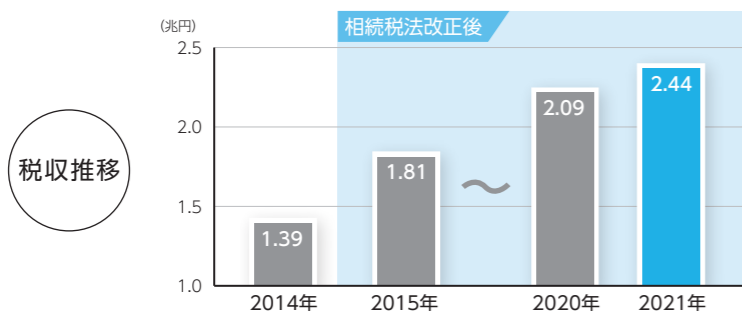
	改正前 2014年12月31日まで	改正後 2015年1月1日以降
<b>税率構造</b>	<p>6段階</p>	<p>8段階</p>
<b>基礎控除</b>	定額控除 5,000万円・・・① 法定相続人数比例控除 1,000万円×法定相続人の数・・・②	定額控除 3,000万円・・・④ 法定相続人数比例控除 600万円×法定相続人の数・・・⑤
<b>試算例</b>	資産額5億円、法定相続人2人の場合 基礎控除=①5,000万円+②1,000万円×2人 =7,000万円・・・③ 1人当たりの相続課税価格=(5億円-③7,000万円)÷2 =2億1,500万円 税率: 40%	資産額5億円、法定相続人2人の場合 基礎控除=④3,000万円+⑤600万円×2人 =4,200万円・・・⑥ 1人当たりの相続課税価格=(5億円-⑥4,200万円)÷2 =2億2,900万円 税率: 45%

試算例では税率が40%から45%に上昇

### ▶ 相続税の課税対象者、税収推移

2014年 相続対象者  
(年間死亡者数127万人)

2021年 相続対象者  
(年間死亡者数143万人)

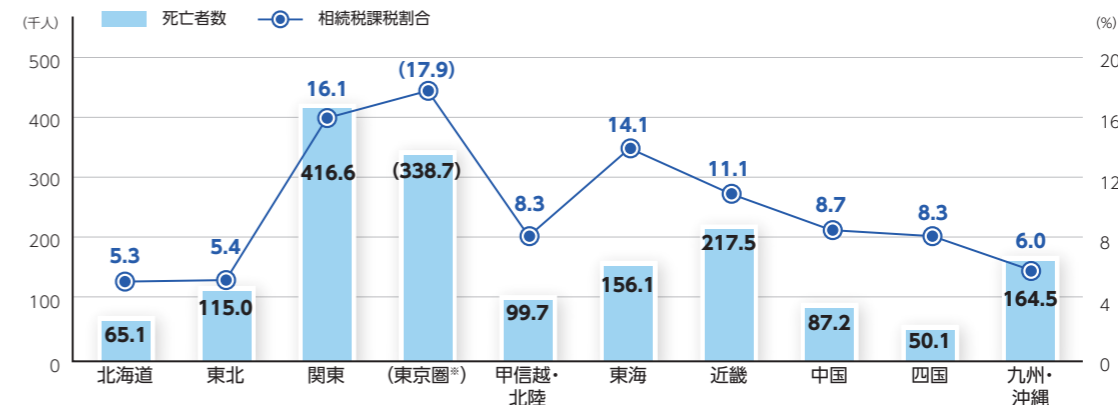


相続税の税収は  
2014年比176%  
前年比116%

【出所】国税庁「相続税の申告実績の概要」(平成26年～令和3年)

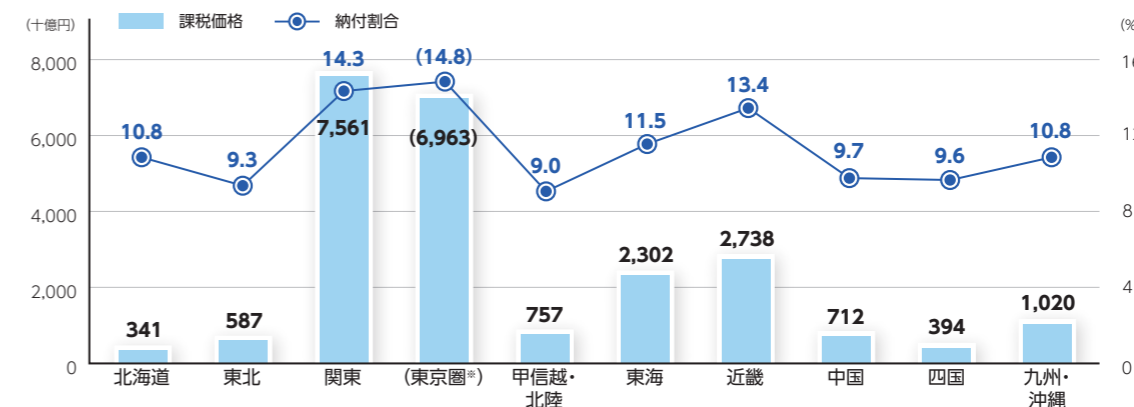
### ▶ 相続税の地域別課税状況

**課税割合** 関東、特に東京圏は課税対象者が多い



【出所】厚生労働省「人口動態統計」(令和2年)、各国税局「相続税の課税状況」(令和2年度) \*東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県

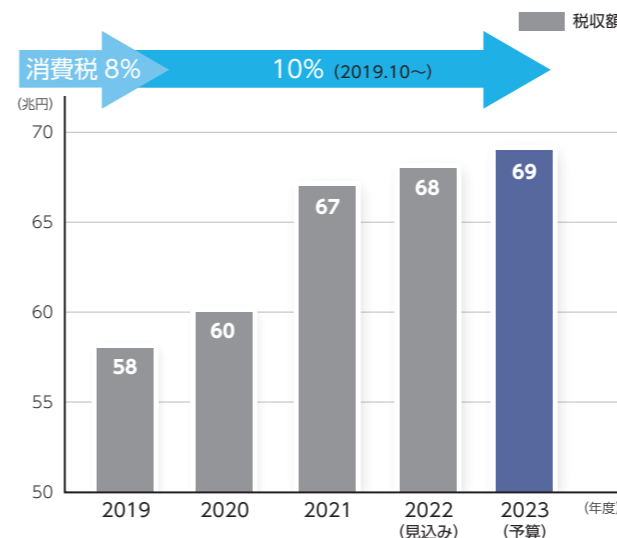
**納付割合** 関東・東京圏の納付割合が高い



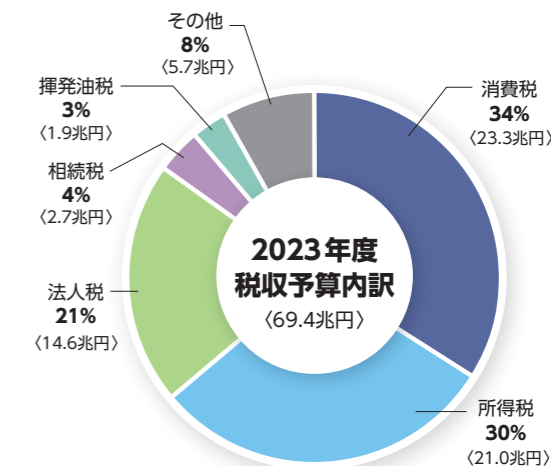
【出所】各国税局「相続税の課税状況」(令和2年度) \*東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県

### ▶ 税収動向

**税収推移** 景気回復、消費税増税により税収は増加傾向



【出所】財務省「一般会計税収の推移」



【出所】財務省「令和5年度税収及び印紙収入概算」

▶ 賃貸住宅の建築による節税メリット - 相続税 -

親から子への資産承継には、相続税額の引き下げが最も有効です。

- 土地に賃貸住宅を建築した場合、土地の評価額から、借地権割合×借家権割合が控除されます。建物の評価額（固定資産税評価額）は建築費×60%から、借家権割合が控除されます。
- 相続税課税評価額が下がると、相続税率も段階的に下がり、相続税額は劇的に減少します。

財産保全のための相続税課税評価額の引き下げ効果

		更地	賃貸住宅を建築
試算条件		土地面積:1,000㎡	土地面積:1,000㎡ 借家権:30% 借地権:60%
	土地評価	1億円	8,200万円 1億円×(1-60%×30%)
	建物評価	0円	4,200万円 1億円×60%×(1-30%)
借入金で建築	借入金	0円	▲1億円
	相続税課税評価額	1億円・・・①	2,400万円・・・② 8,200万円+4,200万円-1億円
手元資金で建築	現金	1億円	0円
	相続税課税評価額	2億円・・・③	1億2,400万円・・・④ 8,200万円+4,200万円

更地に賃貸住宅を建築することで・・・ ①-②または③-④=7,600万円の課税評価額減

▶ 賃貸住宅の建築による節税メリット - 固定資産税 -

賃貸住宅の建築は固定資産税額の引き下げにつながり、年間のキャッシュフローにプラスになります。

- 賃貸住宅の土地・建物には、固定資産税の軽減措置があります。具体的には、「住宅用地で200㎡以下の部分（小規模宅地）の課税標準は6分の1とする」というものです。
- さらに、200㎡とは“一戸につき”ですので、賃貸住宅を建てた場合には、その戸数次第でどんな広い土地でも全体の課税標準を6分の1とすることが可能になります。

固定資産税軽減特例

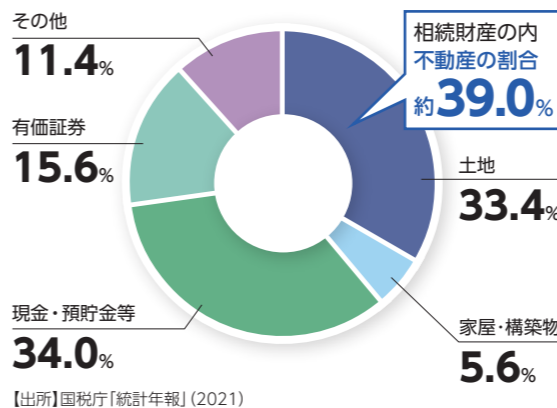
	更地	賃貸住宅を建築
	<試算条件> 土地面積:1,000㎡ 固定資産税評価額:6,000万円	<試算条件> 土地面積:1,000㎡ 固定資産税評価額:6,000万円 建物取得価格:7,500万円 借地権:60%
固定資産税(土地)	84万円・・・① 6,000万円×1.4%	14万円・・・③ 6,000万円×1.4%×1/6
固定資産税(建物)	0円・・・②	31.5万円・・・④ 7,500万円×60%×1.4%×1/2

更地に賃貸住宅を建築することで・・・ (①+②)-(③+④)=年間38.5万円の節税

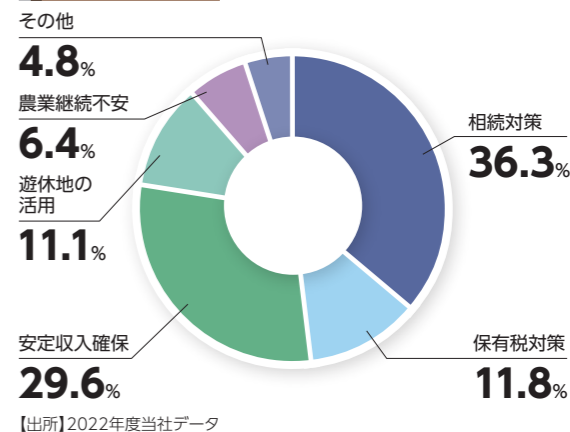
▶ 動機 - 土地活用の必要性 -

相続財産の大半は、土地を中心とした不動産で、相続・資産承継対策=不動産の活用・承継対策となっています。当社オーナー様の土地活用目的の大半は資産活用・承継対策です。

相続税の種類別取得財産内訳



土地活用目的

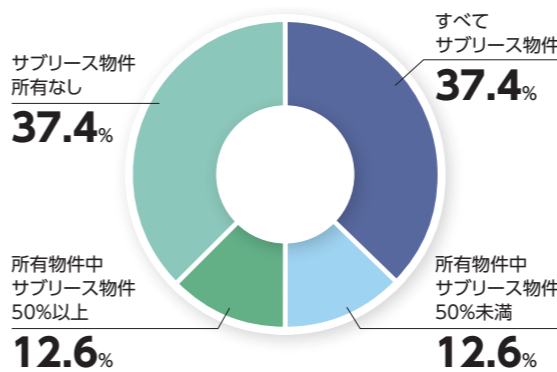


▶ 賃貸住宅の管理・運営

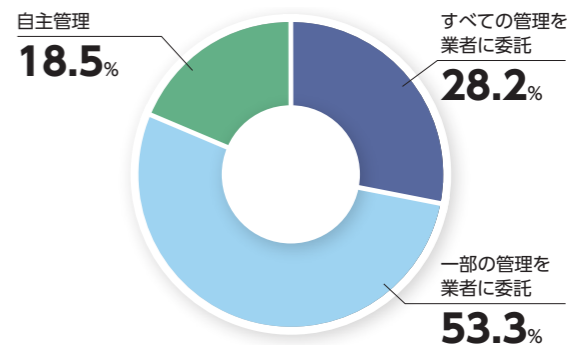
安定経営のパートナーとして、管理会社を選ぶオーナー様が増えています。

- 賃貸経営オーナー様のうち、62.6%のオーナー様がサブリース物件を所有されています。
- サブリース（一括借上）以外の賃貸オーナー様でも、81.5%のオーナー様が、管理のすべて、または一部を専門業者に委託しています。

サブリース物件所有の有無



サブリース以外の賃貸住宅の管理



サブリース契約を選んだ主な理由(上位5つ)

- 1 管理等の手間が大変だから 48.3%
- 2 安定的な収入が得たい 47.5%
- 3 サブリース業者の提案に納得 26.3%
- 4 なるべく手間のかからない形にしたい 25.9%
- 5 少しでも手間を省きたい 23.6%

管理業務委託理由(上位5つ)

- 1 契約更新・終了時のトラブルをなくしたい 52.2%
- 2 専門知識が不足しているため 50.2%
- 3 建物トラブル発生時に対応してほしい 44.3%
- 4 入居者とのトラブル発生時に対応してほしい 40.8%
- 5 管理を行う時間的余裕がない 40.3%

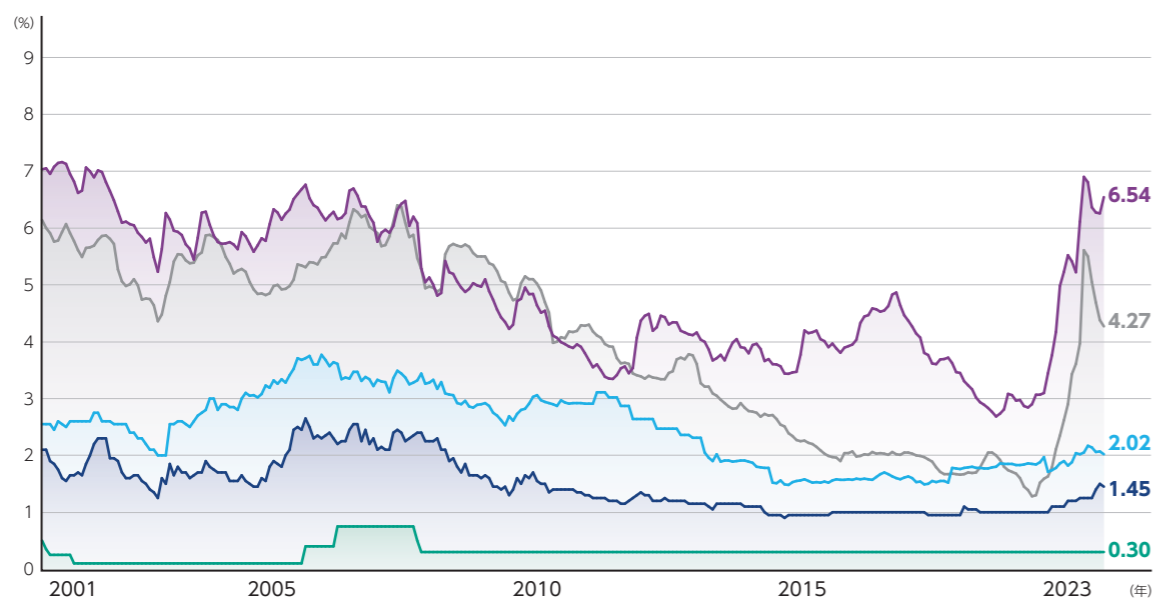
【出所】国土交通省「賃貸住宅管理業務に関するアンケート調査」(2019.12)

# 市場環境

## 経済

### 金利動向

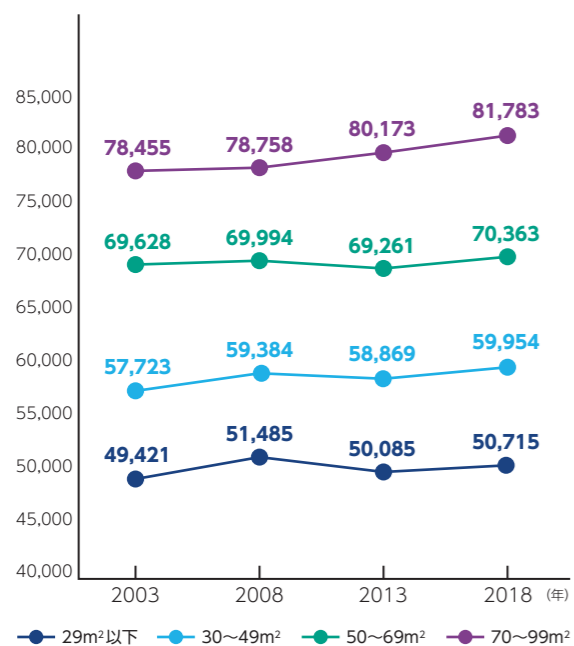
各種金利の推移 日本の金利は低位で推移



【出所】日本銀行、住宅金融支援機構、FRED Economic Data、イングランド銀行

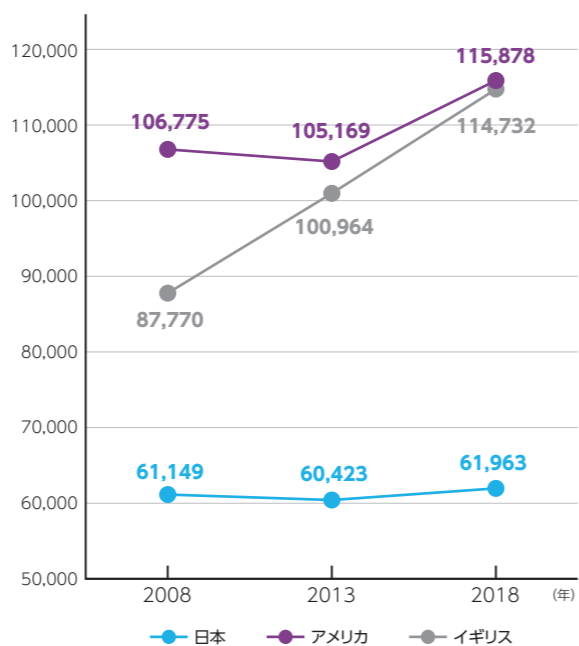
### 家賃動向

専有面積別家賃推移 家賃上昇傾向



【出所】総務省「住宅・土地統計調査」

各国の家賃推移 他国は上昇傾向



【出所】日本：総務省「住宅・土地統計調査」  
アメリカ：国勢調査局「American Housing Survey」  
イギリス：国家統計局「Inflation and price indices」

### 賃貸住宅の建設が可能な土地

賃貸住宅が建設可能な100㎡以上の土地は全国に600万カ所以上あります。

【出所】当社データ

■ 築古の木造アパート



■ 店舗付き自宅



■ 駐車場



■ 住宅地の田畑



### 生産緑地指定地区の推移

生産緑地指定を受けている農地の面積は、生産緑地法改正当時の710.9haから2020年は約17.3倍の12,332.3haに増加しました。

2022年特定生産緑地制度施行により、生産緑地として10年間の延長が可能となりました。

国土交通省の調査によると、1992年に定められた生産緑地の約9割が特定生産緑地に指定されました。\*

\* 2023年2月14日国土交通省発表資料

1991年3月末時点

地域名	面積 (ha)	地区数	面積割合
全国	710.9	1,331	100.0%
関東	609.3	1,094	85.7%
中部	43.0	129	6.0%
近畿	52.7	107	7.4%
首都圏	597.8	1,082	84.1%
(東京)	487.6	1,006	68.6%
(神奈川)	-	-	-
(千葉)	56.6	33	8.0%
(埼玉)	53.6	43	7.5%

\* 1991年3月31日現在「平成3年度都市計画年報」(建設省)  
\* 第一種生産緑地地区、第二種生産緑地地区の合計

2020年3月末時点

面積 (ha)	地区数	面積割合
12,332.3	59,201	100.0%
7,075.0	30,319	57.4%
1,418.9	10,718	11.5%
3,825.6	18,140	31.0%
6,985.7	29,954	56.6%
3,017.9	11,036	24.5%
1,276.4	8,236	10.4%
1,054.7	3,870	8.6%
1,636.7	6,812	13.3%

\* 2020年3月31日現在「令和2年都市計画現況調査」(国土交通省)



東京ドーム  
151個相当



ニューヨークセントラルパーク  
2個相当



東京ドーム  
2,633個相当



ニューヨークセントラルパーク  
35個相当

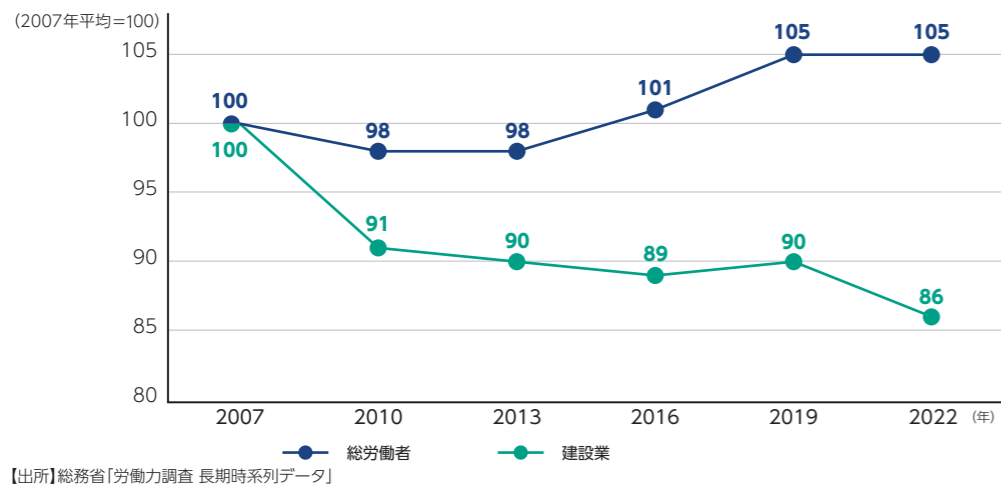
# 市場環境

## 建設業界

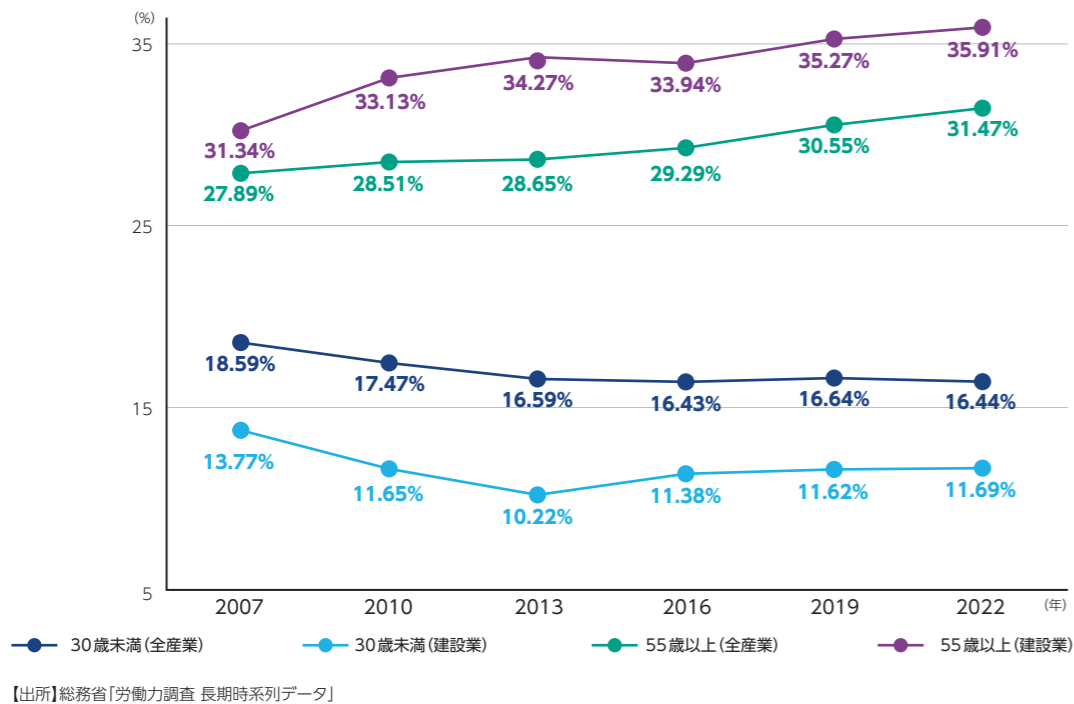
### 建設業界の動向

労働者は高齢化で減少傾向にあり、  
労務単価は資材費・燃料費などの高騰により上昇傾向にあります。

建設業従事者の推移 (2007年平均=100) 建設業従事者は減少傾向



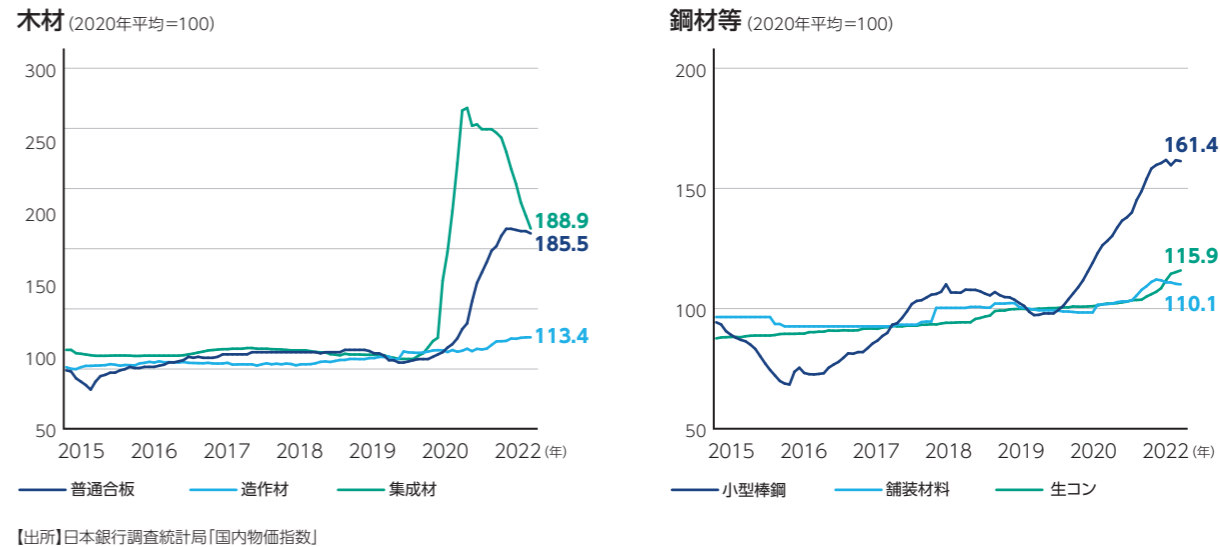
建設業従事者の年齢構成推移 高齢労働者の割合は増加、若年労働者は微増



労務単価動向 全職種で高騰、特に東京都(関東)の上昇率が顕著



建設資材費動向 (2020年平均=100) 建設資材費は、上昇トレンド一服も高止まり

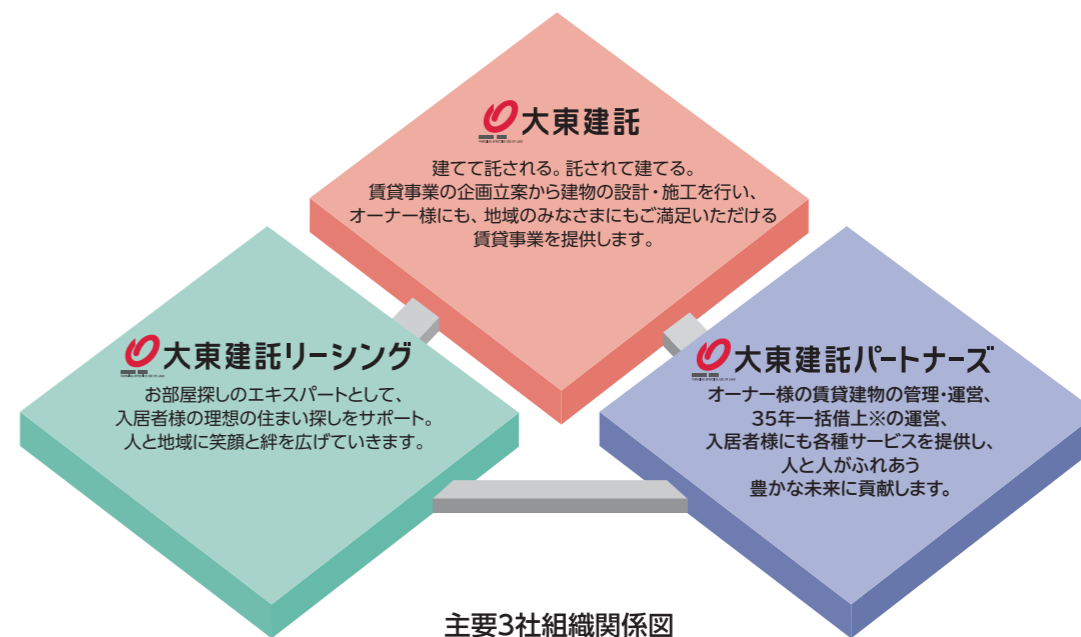


# ビジネススキーム

## ▶ 主要3社体制

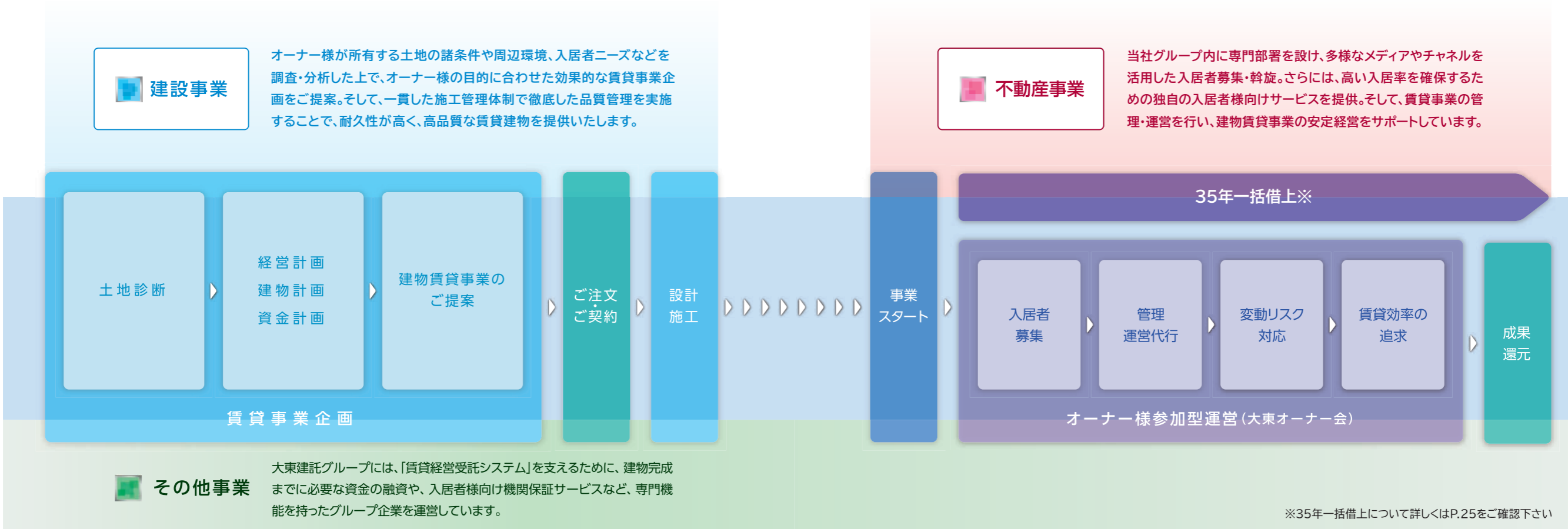
強固な連携により、賃貸経営受託システムをより盤石なものとしします。

- 賃貸建物管理のみに留まらず、オーナー様の賃貸経営サポートや入居者様向けサービスなど業務内容の多様化を受け、2017年4月より「大東建物管理(株)」は「大東建託パートナーズ(株)」に社名を変更しました。
- 入居者斡旋業務の専門性を高める事を目的とし、2017年5月、大東建託(株)内の自社管理建物仲介業務が独立し、「大東建託リーシング(株)」が事業を開始しました。
- これに伴い、「賃貸経営受託システム」をより盤石で持続可能なサービスとするため、2017年5月より主要3社体制を開始しました。



## ▶ 賃貸経営受託システム

オーナー様に代わり、賃貸経営における様々な負担を軽減します。



## ビジネススキーム

### ▶ 35年一括借上

賃貸経営開始後も安心・安全・安定経営をサポートします。

#### 35年一括借上

賃貸経営における入居者様募集や管理・運営、さらに事業に伴う収支変動リスクへの対応など、オーナー様の立場に立って、賃貸経営をサポートします。

35年一括借上の契約期間は35年となります。ただし諸条件により契約終了や解約となる場合があります。詳しくはP.28「一括賃貸借契約を締結する上での注意点」をご確認ください。尚、お客様から解約の申し入れをされる場合は、借地借家法第28条(建物賃貸借契約の更新拒絶等の要件)が適用されるため、正当な事由が必要となります。

#### 4つの安心サポート

**S** スタンダードプラン **F** フルパッケージプラン

#### 空室・家賃滞納

##### 一括借上

**S F**

空室・家賃滞納時にも賃料収入が得られます。

借上契約期間中は、オーナー様へは一括借上契約に基づいて借上賃料が支払われるため、空室や家賃滞納による影響はありません。

- ※ 借上賃料の支払い開始日は、建築請負代金の最終清算日の翌日または一括賃貸借契約開始日のいずれか遅い日から3ヵ月経過した日の翌日からとします。
- ※ 退去発生時は、次回入居者様の入居準備期間として最大15日間の借上賃料支払免責期間を設けています。

#### 通常消耗(退去時)

##### 原状回復対応

**S F**

原状回復は借上契約期間中の35年間、大東建託グループが実施します。

入居者様の退去の都度発生する各住戸の原状回復費については、あらかじめ定める退去に伴う修繕を大東建託グループが実施することで、オーナー様の負担軽減を図っています。

- ※ 大東建託グループが実施する修繕項目については、P.27「修繕項目一覧表」にてご確認ください。適用外の項目についての原状回復費は、オーナー様負担となります。

#### 家賃変動

##### 借上賃料長期固定

**S F**

借上賃料は当初10年間、以降5年ごとに更新(居住用)

借上賃料は当初10年間固定、その後の更新も5年ごと(居住用)、周辺家賃相場が変動しても長期固定のため安心です。

- ※ 賃料更新時は、周辺家賃相場や建物設備などを考慮し、借上賃料の見直しを行います。
- ※ 賃料固定期間中でも、借地借家法第32条1項(借家における家賃の増減額請求)の規定により、借上賃料が減額される場合があります。

#### 経年劣化

##### 修繕対応

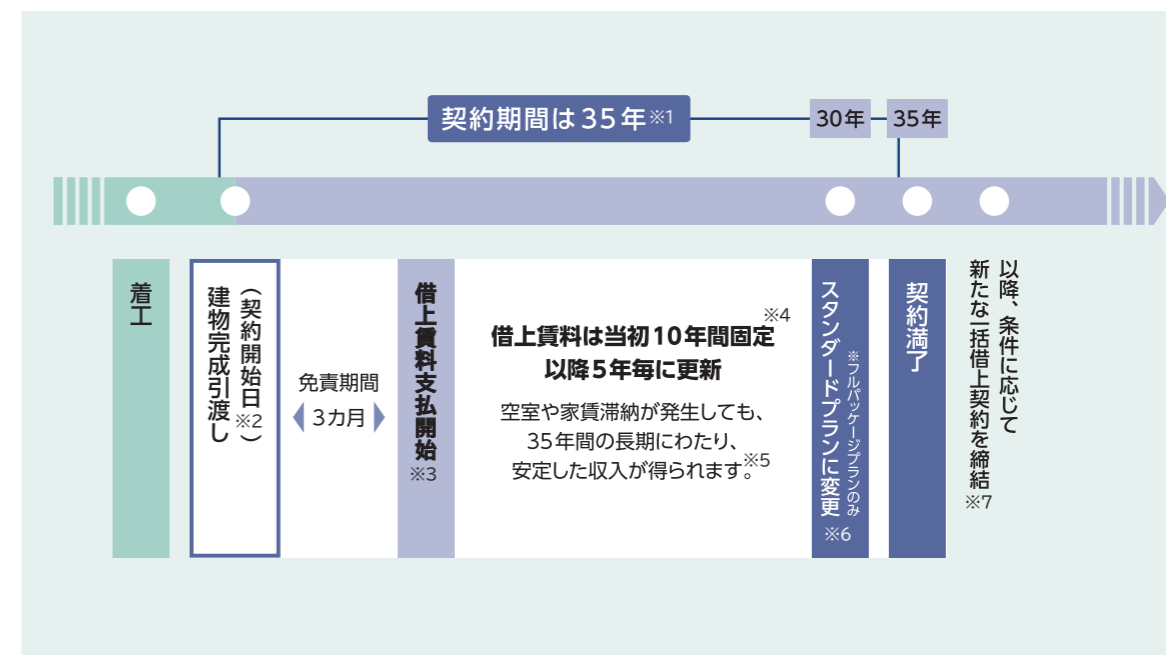
**F**

修繕は借上契約期間中の30年間、大東建託グループが実施します。

入居者様から選ばれる賃貸建物として維持・保全を行う修繕費については、あらかじめ定める建物本体・建物設備・部屋設備の修繕を大東建託グループが実施することで、オーナー様の負担軽減を図っています。

- ※ 大東建託グループが実施する修繕項目については、P.27「修繕項目一覧表」にてご確認ください。適用外の項目についての修繕費は、オーナー様負担となります。
- ※ 「30年フルパッケージ+5年スタンダード」プランの場合

#### 一括借上契約期間について <30年フルパッケージ+5年スタンダード>プランの場合



※1: 諸条件により解約となる場合があります。詳しくは別途P.28「一括賃貸借契約を締結する上での注意点」をご確認ください。尚、お客様から解約の申し入れをされる場合は、借地借家法第28条(建物賃貸借契約の更新拒絶等の要件)が適用されるため、正当な事由が必要となります。

※2: 一括賃貸借契約の契約開始日は、建物完成引渡し日、または行政検査完了日(もしくは仮使用申請検査完了日)、開発検査完了日のいずれか遅い日の翌日からとします。

※3: 借上賃料の支払い開始日は、建築請負代金の最終清算日の翌日または一括賃貸借契約開始日のいずれか遅い日から3ヵ月以内(居住用)を経過した日の翌日からとします。

※4: 当初10年間とは、一括賃貸借契約開始日からの10年間とし、借上賃料の支払い開始日に対する免責期間を含みます。

※5: 退去発生時は、次回入居者様の入居準備期間として最大15日間の借上賃料支払免責期間を設けています。更新時は周辺家賃相場や建物設備などを考慮し、借上賃料の見直しを行います。また、賃料固定期間中でも、借地借家法第32条1項(借家における家賃の増減額請求)の規定により、借上賃料が減額される場合があります。

※6: 31年目以降、建物の修繕に係る費用についてはオーナー様の実費負担となります。

※7: 35年の契約期間満了後の一括賃貸借契約の原状回復費・修繕費につきましては、オーナー様の負担となります。

# ビジネススキーム

## ▶ 賃貸経営受託システム 修繕項目一覧

### 原状回復項目一覧

- [30年フルパッケージ+5年スタンダード]プラン
- [35年スタンダード]プラン

大東建託グループは入居者様の退去の都度、必要に応じて下記の修繕を実施します。

原状回復 (退去に伴う修繕)	・ルームクリーニング	・各種収納の修繕	・ペーパーホルダー修繕
	・天井・壁クロス貼替	・鍵、錠の修繕と取替	・洗濯物干し掛けの修繕
	・床材・CFシート貼替	・水栓パッキン取替	・各種電球の取替
	・網戸の貼替	・カーテンレール修繕	・各種スイッチ、コンセントの修繕
	・巾木、廻縁の修繕	・エアコンスリーブ修繕	・戸別ポストの修繕
	・長押の修繕	・タオル掛け修繕	・その他円滑な入居者斡旋に必要な美観と機能等の維持に関する修繕
	・建具、手摺の修繕と調整		

### 修繕項目一覧

- [30年フルパッケージ+5年スタンダード]プラン

大東建託グループは、必要の都度、下記の修繕を実施します。

建物本体	・陸屋根再防水処理(アスファルト、塩ビシート、塗膜)	・各種収納の修繕	・ペーパーホルダー修繕
	・バルコニーの再防水修繕	・鍵、錠の修繕と取替	・洗濯物干し掛けの修繕
	・シーリング打替え(外壁目地、サッシ枠廻り)	・水栓パッキン取替	・各種電球の取替
	・外壁の塗装、外壁タイルの洗浄、屋外鉄骨階段本体の塗装	・カーテンレール修繕	・各種スイッチ、コンセントの修繕
	・住戸玄関扉枠、P S扉及び枠、共用扉枠・共用部分分電盤の塗装及び修繕	・エアコンスリーブ修繕	・戸別ポストの修繕
	・フェンス、外構ブロック・側溝・各種排水桝の修繕と部分取替	・タオル掛け修繕	・その他円滑な入居者斡旋に必要な美観と機能等の維持に関する修繕
	・勾配屋根の修繕		
	・雨樋の修繕		
	・共用階段・共用通路・共用エントランスの修繕		
	・駐車場路面・駐車場ライン・駐車場止めの修繕(オーナー様使用及び必要区画数を超える駐車場を除く)		
	・共用水栓機器・ゴミ置き場の修繕		
	・建物名称看板・掲示板の修繕		
	・ベランダ、玄関の隔板、玄関ポーチの修繕		
	・その他一括賃貸借契約開始時に布設されている建物本体の美観と機能等の維持に関する修繕		
建物設備	・屋外照明器具の修繕	・FFストーブの修繕	・備付照明器具の修繕
	・雨戸の調整	・洗濯パンの修繕	・給湯器の修繕
	・テレビアンテナ、ブースター、分配器の修繕	・浴室乾燥機の修繕	・インターホンの修繕
	・火災感知器、消防設備・避難設備の取替及び修繕	・ユニットバスの修繕	・その他一括賃貸借契約開始時に布設されている部屋設備の修繕
	・給水子メーター、浄化槽プロアーの取替	・各種換気扇の修繕	
	・共用部分オートロック設備・集合ポスト・宅配ボックスの修繕		
	・自転車置き場の修繕と屋根塗装		
	・その他一括賃貸借契約開始時に布設されている建物設備の修繕		
部屋設備	・キッチンの修繕	・FFストーブの修繕	・備付照明器具の修繕
	・洗面化粧台の修繕	・洗濯パンの修繕	・給湯器の修繕
	・衛生器具の修繕	・浴室乾燥機の修繕	・インターホンの修繕
	・便座の修繕	・ユニットバスの修繕	・その他一括賃貸借契約開始時に布設されている部屋設備の修繕
	・エアコンの修繕	・各種換気扇の修繕	
オーナー様負担	①性能向上価値増大、法令改正対応等のためのグレードアップや新規設置をオーナー様の費用負担で行ったもの		
	②上記項目以外の建物・施設・設備(昇降機設備、立体駐車場、ロードヒーティング設備、融雪設備、ソーラー発電設備、IHクッキングヒーター、電気温水器等、大東建託株式会社がオーナー様から請け負っていない設備等) ※ZEH仕様の建物で、新築時よりIHクッキングヒーターが設置されている場合、当該設備の修繕等は大東建託パートナーズが実施します。		
	③特殊建築物の法定定期検査費用・外壁タイルの全面打診検査費用		

※駐車場と事業用部屋については管理委託契約となります

## ▶ 一括賃貸借契約を締結する上での注意点

### ●留意事項(重要事項説明書より抜粋)

#### (1) 大東建託グループからお客様にお支払いする家賃は減額される場合があります。

- ・一括賃貸借契約(以下、本契約)では、お客様にお支払いする家賃を定期的に見直すこととしており、見直しにより、家賃が減額となる場合があります。
- ・本契約には、借地借家法第32条第1項(借賃増減請求権)が適用されるため、定期的な見直しの日以外であっても大東建託グループからお客様に払う家賃が、
  - ①土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により不相当となったとき
  - ②土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により不相当となったとき
  - ③近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったとき
 は、本契約の条件にかかわらず、サブリース業者は家賃の減額を請求することができます。
- ・ただし、近傍に同種の賃貸住宅が増加したことによる空室の増加や経済事情の変動とは関係なく個別の事情で発生した当社の経営状況の悪化等の上記①～③に該当しない理由では、同条に基づく減額請求はできません。
- ・また、借地借家法に基づく、大東建託グループからの減額請求について、お客様は必ずその請求を受け入れなければならないわけではなく、大東建託グループとの間で、変更前の家賃決定の要素とした事情を考慮要素として、協議を行っていただくこととなります。

#### (2) 契約期間中においても解約となる場合があります。ただし、お客様から解約の申し入れ又は、更新拒絶をされる場合は、正当な事由が必要となります。

- ・本契約には、借地借家法第28条(更新拒絶等の要件)が適用されるため、お客様からの解約の申し入れ又は更新拒絶は、
  - ①お客様及び大東建託グループ(転借人(入居者)を含む)が建物の使用を必要とする事情
  - ②建物の賃貸借に関する従前の経過
  - ③建物の利用状況及び建物の現況
  - ④お客様が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引き換えに大東建託グループ(転借人(入居者)を含む)に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければなりません。

### ●契約の変更・終了(一括賃貸借契約約款より抜粋)

- 第20条 3項 甲が本契約に違反し、乙が催告したにもかかわらず甲が是正しないとき、または本契約に定められた甲と乙との協議が整わないことにより、本契約の継続が著しく困難な状態に立ち至ったときは、乙は、催告のうえ、本契約を解除することができるものとします。  
本件建物又は本契約に基づく甲の乙に対する債権について、差押、仮差押、譲渡(甲または乙に対する効力の如何にかかわらず)が行われたとき、甲について、民事再生・会社更生もしくは破産の申立てがあったとき又は所有財産に保全処分を受けるなど資力が著しく悪化したと認められるときも同様とします。
- 第20条 4項 自然災害等の不可抗力や本件建物の敷地の瑕疵により本件建物が滅失・毀損もしくは使用制限され、又は都市計画等により本件建物が収去もしくは使用制限されることにより、本契約の継続が著しく困難な状態に立ち至ったとき、本契約は当然に終了するものとします。  
本契約締結後、甲と大東建託株式会社との間の本件建物の建築請負契約が解除・解約された場合、本件建物に付随する駐車場に関する甲と乙との間の駐車場管理委託契約が解除された場合も同様とします。

(注)甲:お客様 乙:大東建託パートナーズ 本契約:一括賃貸借契約 本件建物:契約書に記載する賃貸借を目的とした建物

# ビジネススキーム

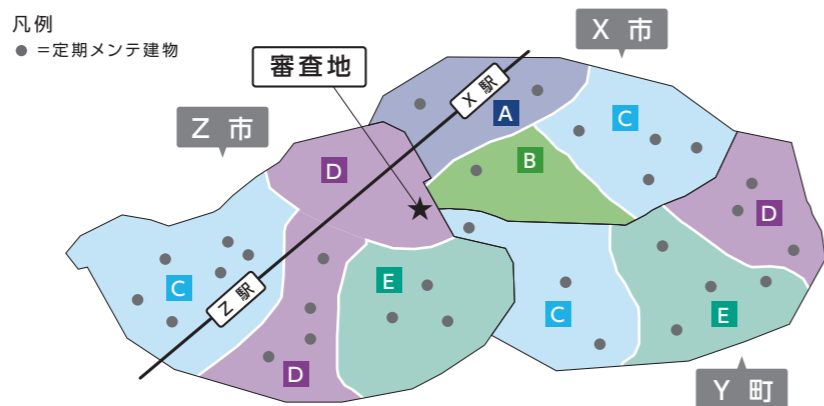
## 建設事業

### ▶ 家賃審査体制 (土地診断)

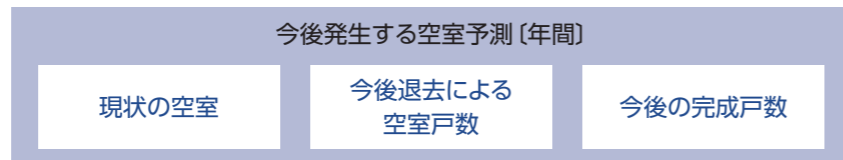
市場調査の専門スタッフが実需に沿った建物供給計画を行っています。

#### 審査の流れ 当社独自の審査体制による供給計画とその実践

全国4,648エリアに  
区分け  
2023年5月末日時点



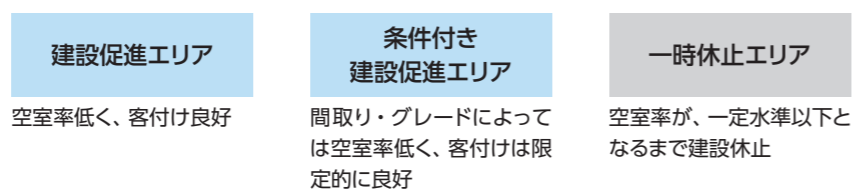
エリア毎の供給  
計画会議  
[半年毎に  
見直しを実施]



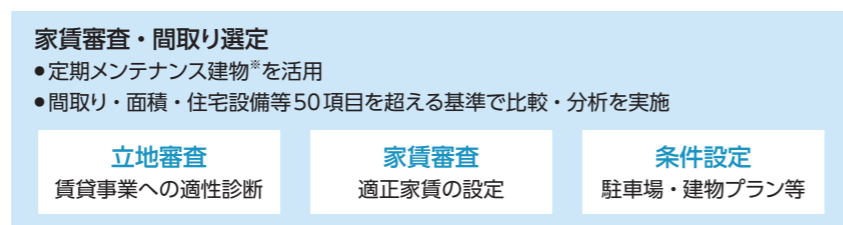
年間仲介件数

1年後の空室率を  
予測

供給計画の実行



個別建物の審査



※定期メンテナンス建物:家賃設定をする際に比較する他社施工建物

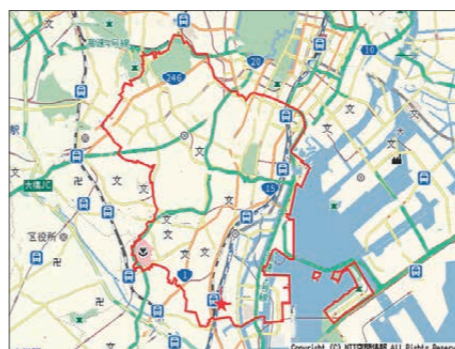
#### 審査体制 当社グループ内専門スタッフによる公正な審査体制

マーケティングスタッフ 950名  
拠点数 164営業所  
各2023年6月1日時点

■ 建築営業部門の要望に左右されない公正な供給計画・家賃・条件等の設定

#### DK MAP 家賃審査業務の効率化と正確性の向上を実現

- 当社が保有する全国の土地情報 (土地謄本・建物謄本・公図など) を管理するシステムをリニューアルし DK MAPとして運用
- 土地・建物検索機能により、膨大なデータから必要項目の即時検索が可能
- 供給計画エリア周辺の人口統計や近隣建物 (自社・他社) などの情報を自動でレポート化する [エリアマーケティングレポート機能]搭載
- 当社管理建物の家賃変動状況や供給動向などを、供給計画エリアの地図上で同時に確認できる [GISマーケティング機能]を搭載
- 家賃の相場データを蓄積



#### 市場調査とデータの蓄積 膨大な相場データを保有

自社建物データ数 約18.8万棟  
他社建物データ数 約88.0万件  
2023年5月末時点



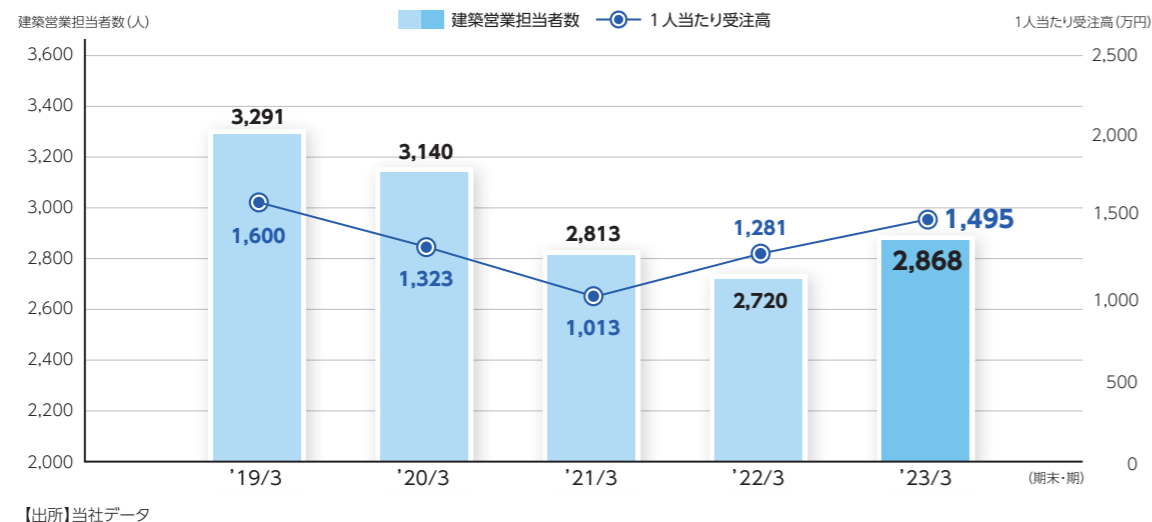
# ビジネススキーム

## 建設事業

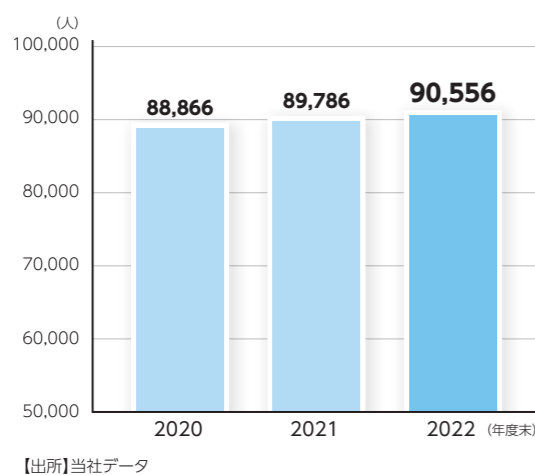
### ▶ 建築営業体制

強固な体制とダイレクトセールスで、信頼を獲得しています。

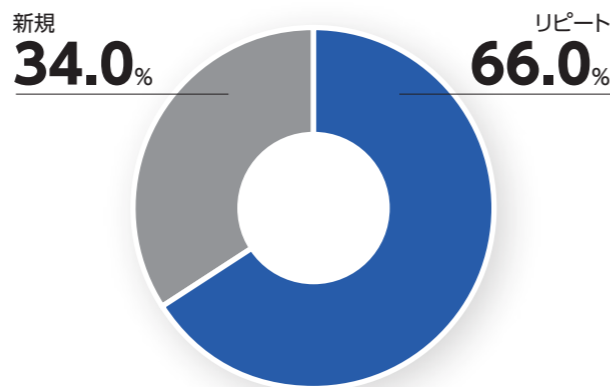
**建築営業担当者数・1人当たり受注高** 採用活動の強化により建築営業担当者数増加



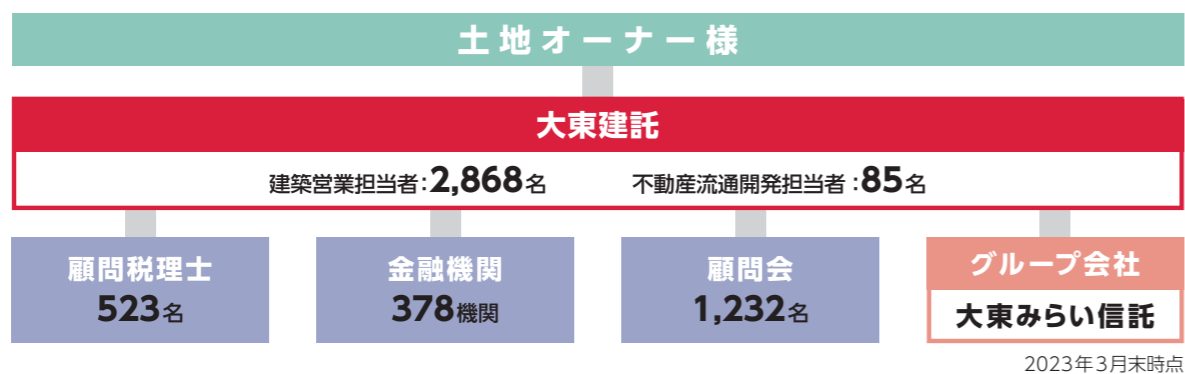
**オーナー様数** 新規顧客様を順調に獲得



**リピート契約率** 既存顧客様から高い評価



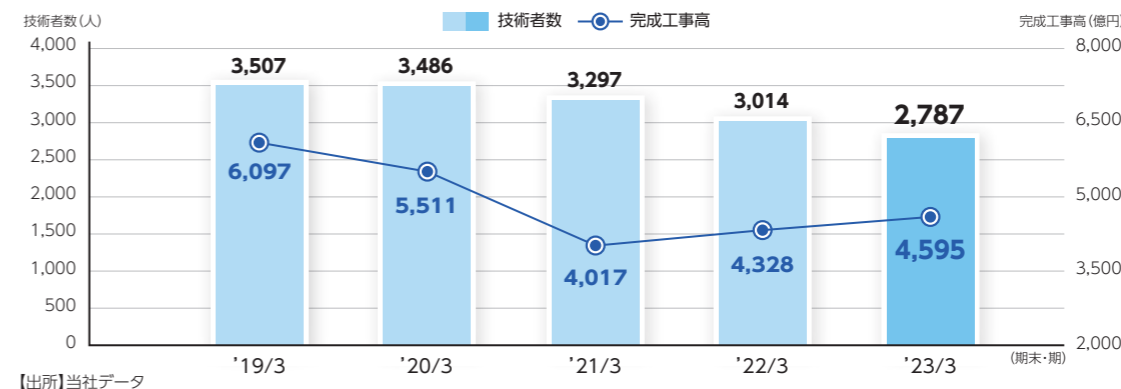
**建築営業体制** 土地オーナー様へ複合的提案が可能な体制を構築



### ▶ 設計・施工体制

多角的な体制強化が業界No.1の供給を支えています。

**技術者数・完成工事高** 効率良い技術者配置により完成工事高を確保



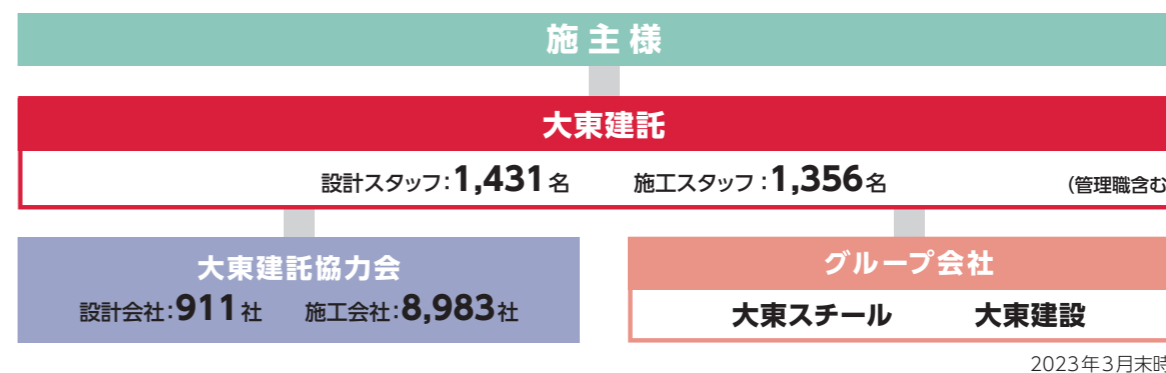
**施工体制の強化** 社内だけでなく、社外を含めた施工体制を強化

**提携パネル工場**  
26カ所  
2023年3月末時点

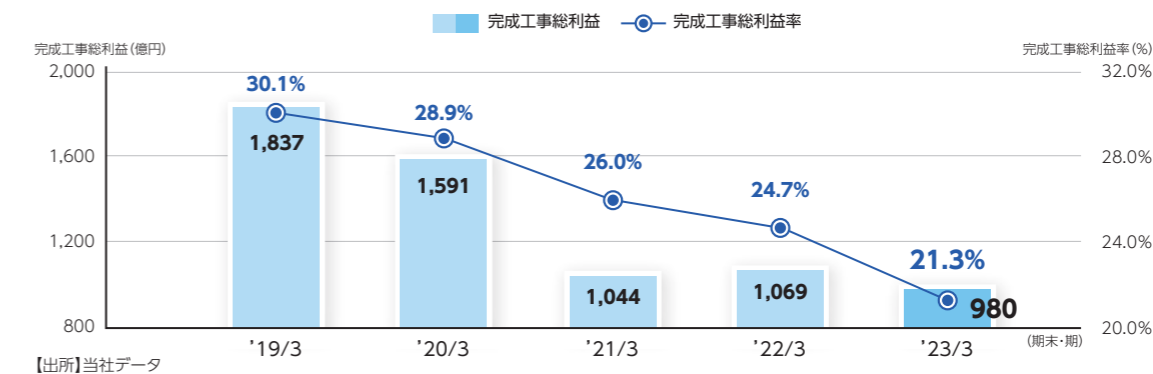
**外国人技能実習生受入支援数**  
1,052名  
2023年3月末時点



**設計・施工体制** 協会社・グループ会社を含めた体制で、設計・施工品質を確保



**完成工事総利益・完成工事総利益率** 資材費・労務費の高騰により利益率低下



# ビジネススキーム

## 建設事業

### 商品力の強化

時代や社会のニーズに合わせた商品を開発。

#### 環境/ ZEH・LCCM賃貸住宅

- 2022年4月、ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)基準を標準設定した「NEWRISE(ニューライズ)」の販売を開始。9月には北海道エリアの商品として「LUTAN Will(ルタンウィル)」の販売を開始し、北海道を含む全国すべてのエリアでZEH基準を満たす賃貸住宅提案を開始。
- 2022年10月、LCCM(ライフ・サイクル・カーボン・マイナス)基準を満たす賃貸住宅商品「NEWRISE LCCM(ニューライズエルシーシーエム)」の販売を開始。建物のライフサイクル(建築から解体まで)におけるCO<sub>2</sub>の収支をマイナスにする住宅で、国内初となる規格型の賃貸集合住宅商品です。



「NEWRISE LCCM(ニューライズエルシーシーエム)」

#### 高付加価値賃貸住宅

- 高付加価値賃貸住宅シリーズ「CIEL(シエル)」シリーズに2つの新商品を販売開始。

自宅の建築や建て替えを検討する方へ、自宅を収益化する賃貸併用住宅商品「CIEL O'NER(シエルオーナー)」

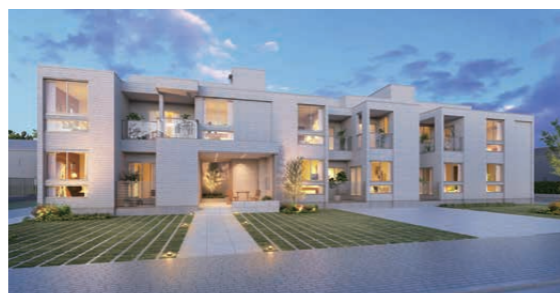


プライベートテラスや小屋裏収納などを標準設定。「耐震等級3」「劣化対策等級3」の性能を標準仕様とし、長期優良住宅の認定基準に適合する「CIEL PATIO(シエルパティオ)」



#### 防災/ ライフスタイル

- 2018年、大東建託グループの防災プロジェクト「防災と暮らし研究室「ぼく・ラボ」」を立ち上げ賃貸住宅における防災意識向上の取り組みを推進
- 2022年10月、災害時の「在宅避難」に着目した災害配慮型賃貸住宅として「ぼく・ラボ賃貸[yell(エール)]」の販売を開始。
- 2023年5月、大東建託50周年記念商品として「VISION MyTAG(ビジョンマイタグ)」の販売を開始。学校法人多摩美術大学との産学共同研究により、次世代の賃貸ユーザーとなる学生の視点・価値観を取り入れ、地域・入居者様同士のコミュニケーションを創出する次世代賃貸住宅のプロトタイプ商品です。



「VISION MyTAG(ビジョンマイタグ)」

#### 木材活用促進

- 国産材100%の枠組壁工法建築物の実現を目指し、国産アカマツを使用した強度試験を実施。当社が定める強度基準を満たしていることを確認し試設計を実施。国産材の地産地消の促進により、建設業界の技術革新と森林・林業保全への貢献を目指します。



アカマツを原材料とした部材



アカマツの曲げ試験の様子



当社独自のCLT工法を採用した3階建て賃貸住宅

### 商品ラインナップ

賃貸専門会社のノウハウを活かし、さまざまな商品をご用意しています。

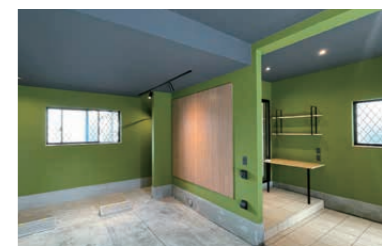
#### アパート デザイン性豊かでさまざまな生活シーンに対応した間取りの商品



コンテチェスト



コンテチェストⅢ



シエルギャラリー(1階ガレージ)



クルールピット



ぼく・ラボ賃貸エール



シエルパティオ(テラス)

#### マンション 重厚感のある中高層(3階建て以上)商品から、オーダーメイド賃貸マンション、賃貸併用住宅まで



賃貸併用住宅(オーナー様住宅)



オーダーメイド商品(外観)



オーダーメイド商品(外観)



賃貸併用住宅(オーナー様住宅)



オーダーメイド商品(エントランス)



オーダーメイド商品(外観)

#### 大規模開発の例 賃貸住宅の建設で町に「にぎわい」が生まれます。



群馬県前橋市の例



京都府の例



長野県軽井沢の例

# ビジネススキーム

## 建設事業

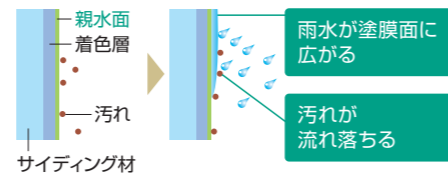
### ▶ 建築技術

メンテナンスコストを引き下げる様々な技術を導入しています。

#### 室外技術 美観を維持する資材



#### 2 雨水で汚れを落とし、色あせが少ない外壁サイディング

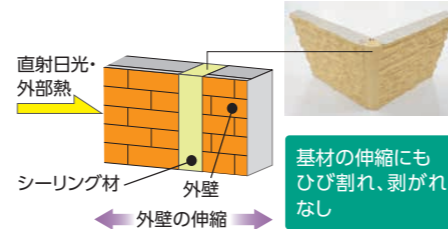


#### 1 変色・光沢低下が少ない外部装飾材



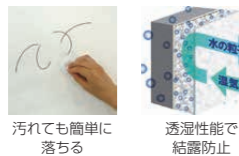
※代表的な部分を標記

#### 3 外壁に合わせ耐候性を高めたシーリング



#### 室内技術 原状回復費を抑える資材

##### 経年劣化・日焼け・汚れ・カビ防止壁紙



##### キズに強く、一枚でも貼り替え可能なフローリング



##### キズ・色あせに強い室内建具



高水準な基本性能の建物・設備を提供しています。

#### 基本性能の特徴

##### ① 耐震性能

耐震等級	等級3：建築基準法に定める耐震性能×1.5倍 等級2：建築基準法に定める耐震性能×1.25倍 等級1：建築基準法に定める耐震性能	高耐震仕様(耐震等級3)を標準とした「DK SELECT 高耐震グレードG3シリーズ」を開発 賃貸住宅の高耐震化(耐震等級3)を促進
特徴	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>【2×4工法】</p> <p>屋根・壁・床が一体となる「モノコック構造」</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>【在来工法】</p> <p>「集成材+接合金物」と「面材耐力壁」を使用した「エコプレカット工法」</p> </div> </div>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>2×4工法 高耐力ホールダウン金物</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>鉄骨造システムプレース構造</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>エコプレカット工法 制震ダンパー性能試験</p> </div> </div>

##### ② 省エネ性能

断熱等性能等級	等級5：ZEH基準相当に適合※ 等級4：平成28年省エネ基準相当に適合 等級3：平成4年省エネ基準相当に適合 等級2：昭和55年省エネ基準相当に適合 等級1：その他	1次エネルギー消費量等級	等級6：ZEH基準相当に適合※ 等級5：低炭素基準相当に適合 等級4：平成28年省エネ基準相当に適合 等級1：その他
特徴	高い省エネ性能の部材を使用し「ZEH基準相当」をクリア	特徴	高効率給湯機やLED照明、節湯水栓を設定し高い一次エネルギー消費量削減率を実現

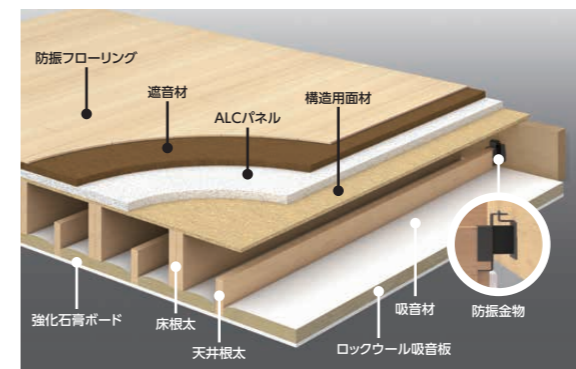
※商品・地域・戸並びによって、等級が異なる場合があります。

##### ③ 空気環境性能

ホルムアルデヒド発散等級	等級3：全ての面材がF☆☆☆☆以上 等級2：全ての面材がF☆☆☆以上 等級1：建築基準法に定める仕様	花粉やPM2.5の住宅侵入を抑制する当社オリジナル「給気口用フィルター」を開発
特徴	24時間換気、化学物質の発散が少ない内装材を使用し快適な空気環境を提供	<p>【期待値】</p> <p>花粉<sup>※1</sup>除去率：90%以上 PM2.5<sup>※2</sup>除去率：68%以上</p> <p>※1 花粉はスギ花粉粒子径20μm～40μmを想定 ※2 PM2.5は粒子径2.5μm以下を想定</p>

##### ④ 遮音性能

#### 「新高遮音床」で高い遮音性を実現



人の耳で聞こえやすい音域において上階から伝わる音を一般的な仕様から最大15dB低減

重量床衝撃音 (LH)		軽量床衝撃音 (LL)
LH-55	「D-tone55 <sup>※1</sup> 」(標準仕様)	LL-40
LH-60		LL-45
LH-65	一般的な木造賃貸住宅仕様 <sup>※2</sup>	LL-50
LH-70		一般的な木造賃貸住宅仕様 <sup>※2</sup> LL-55

#### ■ ロックウール吸音板による「4つの性能」

- 吸音
- 調湿
- 消臭
- 抗菌

※1 LH-55, LL-40の性能値は、財団法人建材試験センターで試験された測定値であり、実際の建物の性能を補償するものではありません。

※2 一般的な木造賃貸住宅は、住宅金融支援機構の仕様を基準としています。

時代に即した新しい技術開発と再エネに取り組んでいます。

#### 新技術の開発

■ 2022年4月より、国内初のLCCM賃貸集合住宅で創出した再生可能エネルギーを、デジタルグリッド株式会社が構築した相対(P2P)電力取引プラットフォーム「デジタルグリッドプラットフォーム」を活用し、当社浦和支店(埼玉県さいたま市)に供給、自家消費する取り組みを開始



LCCM賃貸集合住宅(埼玉県草加市)



大東建託 浦和支店(埼玉県さいたま市)

# ビジネススキーム

## 建設事業

環境に配慮した賃貸住宅の普及を推進しています。

### 政府が推進する住宅の省エネ・省CO<sub>2</sub>化の取り組み

2050年のカーボンニュートラル実現に向け、日本政府は省エネ・省CO<sub>2</sub>化の取り組みを推進しており、2030年度以降新築される住宅について、ZEH基準以上の省エネ性能水準の確保を目指しています。



### LCCM(ライフ・サイクル・カーボン・マイナス)住宅

建物の建築から解体までのライフサイクルにおけるCO<sub>2</sub>の収支をマイナスにする脱炭素住宅

建物の一生で排出するCO<sub>2</sub>

創るエネルギーによって抑制できるCO<sub>2</sub>

CO<sub>2</sub>排出量

≦ 0

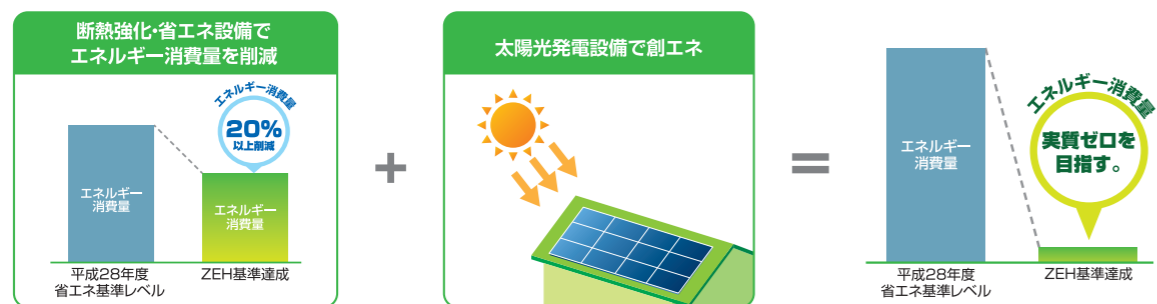
CO<sub>2</sub>排出量をマイナスにする

#### 大東建託「LCCM賃貸集合住宅」の特徴

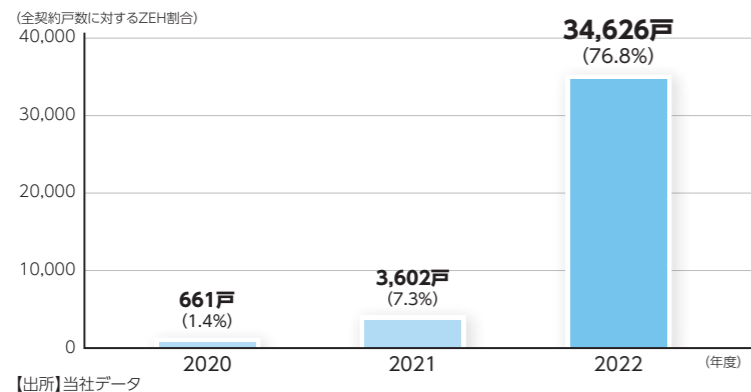
- 省エネ** 高断熱構造や底消費電力機器、高効率設備を設置
- 省CO<sub>2</sub>** バイオマス熱源による乾燥木材を使用
- 創エネ** 大容量太陽光パネルの設置
- 長寿命** 資材の高耐久化により建物修繕サイクルを長期化

### ZEH(Net Zero Energy House)

断熱強化と省エネ設備によって年間のエネルギー消費量を20%以上削減した住宅。さらに太陽光発電等の再生可能エネルギーによりエネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指しています。



### ZEH賃貸住宅販売実績

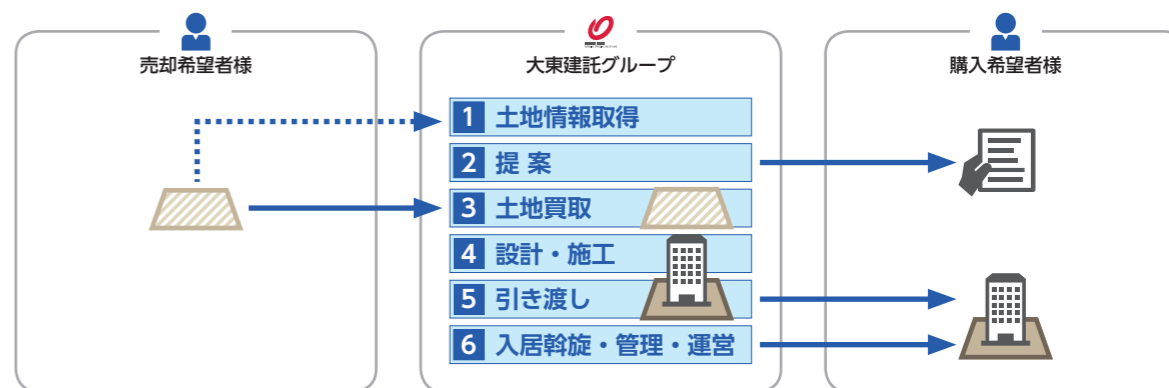


## 不動産流通開発の強化

新たな領域の拡大に向け、対応物件および取得方法の多様化を推進

### ビルドセット 土地付き賃貸住宅の販売

大東建託グループにて用地の取得と賃貸住宅の建設を行い、土地付き賃貸住宅を販売します。



### 買取・リノベ・再販 賃貸住宅の買取・リノベ再販

自社・他社物件を取得。リノベーション工事により価値向上を図り、販売します。



### 非住宅 非住宅分野の強化・拡大

物流施設や商業施設など非住宅分野の建築物の取り扱いを開始し、建築領域を拡大します。



# ビジネススキーム

## 不動産事業

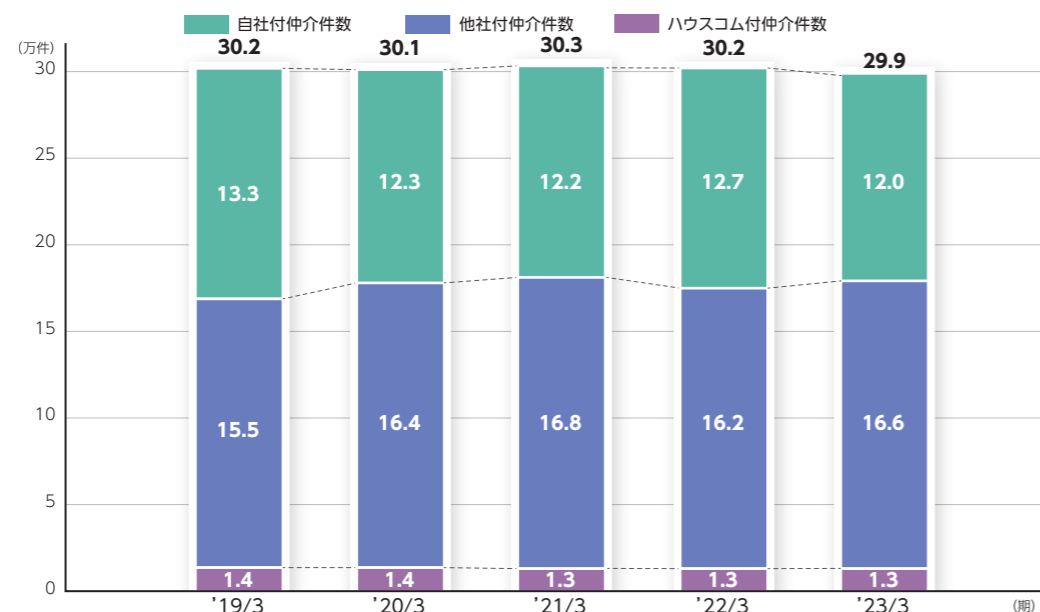
### ▶ 入居者斡旋体制

主要3社の連携により、低空室率・高家賃を維持しています。

当社管理建物の入居者斡旋体制 業務分担により効率化を実現

	大東建託リーシング(株)	大東建託パートナーズ(株)
自社管理建物仲介業務	○	
不動産会社様付け仲介業務		○
市場調査・家賃審査業務		○

賃貸住宅仲介件数の推移 自社付・他社付共に順調に増加



【出所】当社データ

入居者斡旋体制 グループと社外の連携強化にて体制を構築

**お部屋探しをしているお客様**

<b>大東建託リーシング</b> 300店舗 (内、FC店60店舗) 1,062名 <b>[B to C]</b>	<b>大東建託パートナーズ</b> 157店舗※1 994名 <b>[B to B]</b>	<b>ハウスコムグループ</b> 201店舗 (内、FC店1店舗) 1,093名	<b>ご協力不動産会社様</b> 13,260店舗※2
--	---	--	--------------------------------

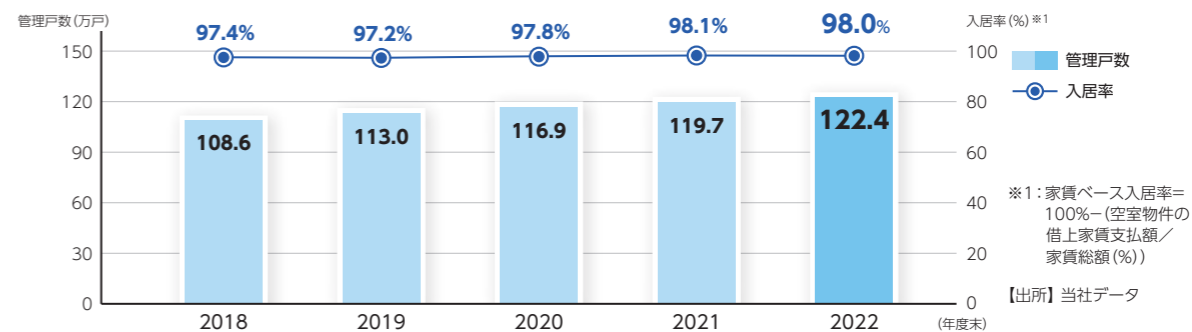
※1: 入居者斡旋対応店舗のみ

※2: 2022年度、1件以上ご紹介いただいたご協力不動産会社様店舗数

2023年3月末時点

入居者斡旋力は、業界トップクラスです。

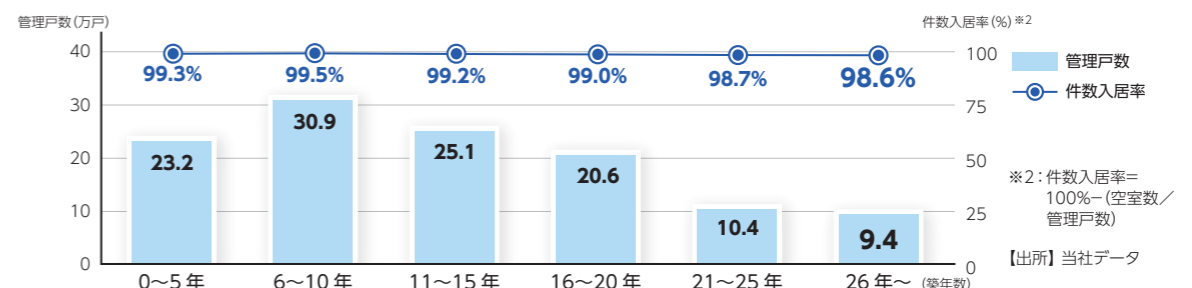
賃貸住宅管理戸数と家賃ベース入居率 管理戸数が増加しても高い入居率を維持



※1: 家賃ベース入居率 = 100% - (空室物件の借上家賃支払額 / 家賃総額) (%)

【出所】当社データ

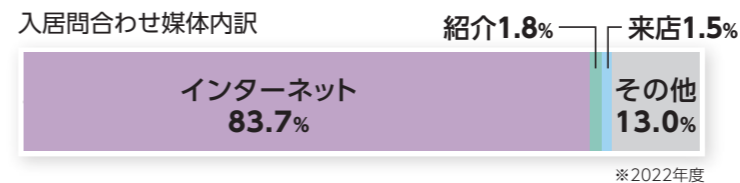
築年数別管理戸数と件数入居率 築年数が経過した物件でも、高い入居率を維持



※2: 件数入居率 = 100% - (空室数 / 管理戸数)

【出所】当社データ

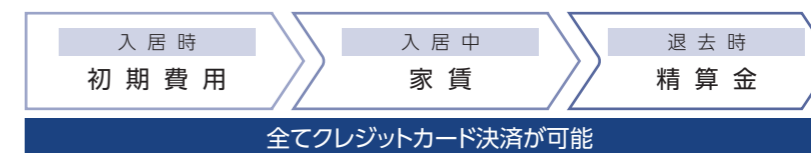
入居者様募集活動 「いい部屋ネット」ブランドによる入居者様募集活動



※2022年度

サービスの拡充 入居者様のニーズに対応

① クレジットカード決済があらゆるシーンで利用可能



② 敷金ゼロ・定額クリーニングプラン

■ 入居時初期費用の低減 & 退去時精算の透明性を実現

ご契約時に必要な費用

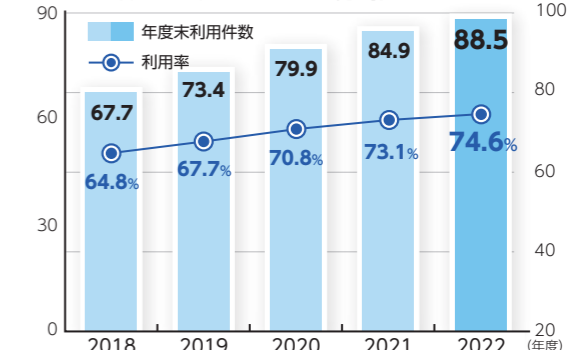
	通常契約	本プラン契約
家賃	50,000円	50,000円
共益費	3,000円	3,000円
駐車場	5,400円	5,400円
敷金(2ヶ月)	100,000円	0円
クリーニング費	0円	32,400円
仲介手数料	54,000円	54,000円
駐車場手数料	5,400円	5,400円
<b>合計</b>	<b>217,800円</b>	<b>150,200円</b>

67,600円も初期費用を抑えられます!

③ 保証人不要サービス

■ 連帯保証人を依頼する煩わしさの解消、スムーズな契約・入居の実現

【保証人不要サービス利用推移】



【出所】当社データ

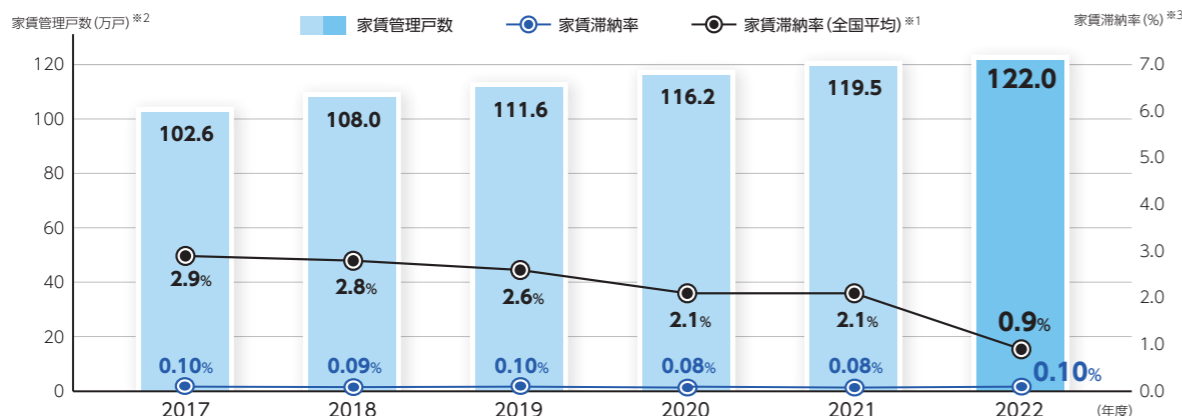
# ビジネススキーム

## 不動産事業

### ▶ 管理体制

独自の管理体制で、低いデフォルト(家賃未回収)率を実現しています。

**家賃管理力** 管理専門スタッフによる確実な家賃回収を実現



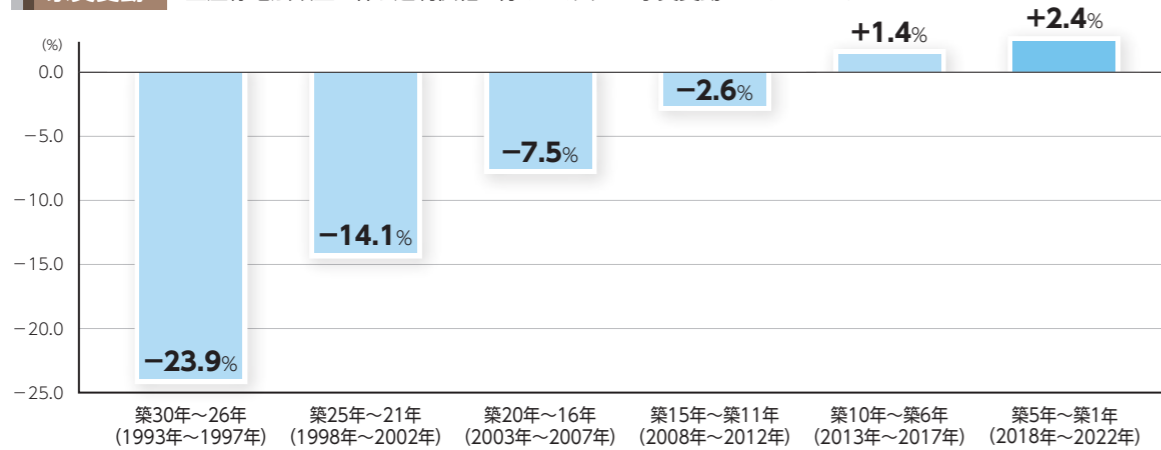
【出所】当社データ ※1: 全国平均 日本賃貸住宅管理協会「賃貸住宅市場状況調査(2016年~2020年: 下期、2021年: 通期)」  
 ※2: 管理物件のうち、家賃の回収管理を受託している戸数(居住用・事業用の合算値)  
 ※3: 家賃滞納率は、全管理戸数に占める家賃滞納(1カ月を超える滞納)の延べ月数の割合を示します。当社の家賃滞納率は、滞納保証会社からの代位弁済分を回収として算出しています。

**管理体制** 管理会社「大東建託パートナーズ」を主とした管理体制



※大東建託の管理部門の充実を図るため、当社100%出資子会社として1999年11月に設立(当時: 大東建物管理(株))。賃貸建物の一括借上、管理・運営を主要業務としており、管理戸数も業界No.1。賃貸建物の総合管理事業を展開しています。  
 2023年3月末時点(ビルディングキーパーのみ2023年2月20日時点)

**家賃変動** 生産緑地法改正に伴う過剰供給を除けば、大きな家賃変動はありません。



【出所】当社データ

**問い合わせ窓口** 24時間お問い合わせ対応の窓口を設置

■ 入居者さまアプリに3種類の問い合わせ方法

**問い合わせ**

問い合わせ方法は3種類。緊急度や内容に応じて問い合わせ方法を選択できます。

- FAQサイトで解決
- AI(人工知能)に聞いてみる
- メールで問い合わせ

時間を気にせず、アプリから気軽に問い合わせができます。写真の添付もできるので、的確に状況が伝えられます。

1階通路の共用灯の電球が切れています。 (入居者様)

ご連絡ありがとうございます。確認に参ります。 (管理会社)

■ 入居者さまアプリ

2023年6月  
会員数100万人突破

- 家賃明細の閲覧や各種手続きが可能
- 入居者限定価格での商品提供
- 暮らしに役立つ情報発信



入居者さまアプリ登録者数

**93.6**万人

※2023年3月末

■ いい部屋サポートセンター



年間応答件数

**1,138,085**件

※2023年3月末

■ 車庫証明発行に必要な「保管場所使用承諾証明書」の発行を電子化



**管理・点検**

緊急トラブル対応  
管理サービススタッフ



緊急出動件数

**17,748**件 ※2023年3月末

建物の清掃  
クリーンキーパー



4,037名(2023年3月末時点) 地元の主婦の方々を中心に建物内外を清掃

建物の点検  
ビルディングキーパー



440名(2023年2月20日時点) 専門スタッフが2カ月ごとに建物点検を実施

## ビジネススキーム

## その他事業

### ▶ エネルギー事業

#### ガス事業

アパート・マンションのLPガス設備工事と供給事業を行なっています。都市ガス小売全面自由化に伴い、2017年12月より、東京ガスエリア、2018年11月より大阪ガスエリア、2019年7月より東邦ガスエリアで都市ガスの供給を開始しました。

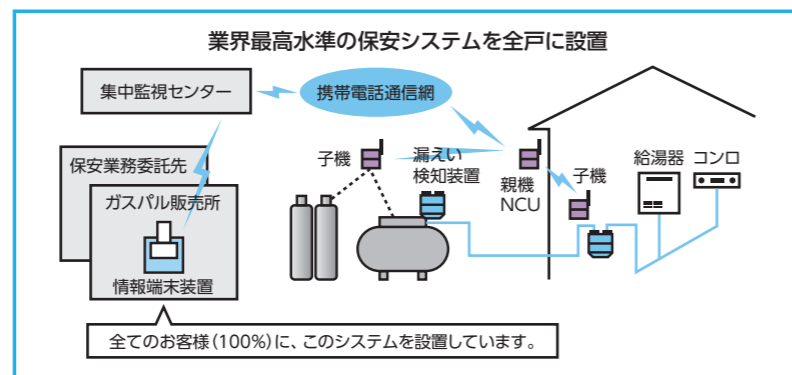
LPガス供給戸数

**398,402**戸

都市ガス供給戸数

**69,675**戸

2023年3月末時点



#### 太陽光発電

オーナーさまからお借りした賃貸住宅の屋根に太陽光パネルを設置し、発電した電気を全量、電力会社に売電する事業を行っています。

設備棟数

**23,358**棟

2023年3月末時点

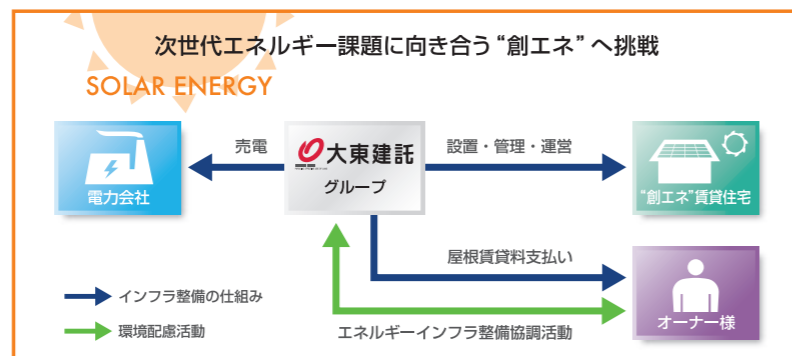
発電規模\*

**306**メガワット

上記でまかなえる  
一般家庭の年間電気使用量

**80,482**世帯分

※総設備規模は、1メガワットの発電所が1年間稼働すると、一般家庭300世帯の年間電気使用量を発電します。(電気事業連合会統計より)



設置パネル面積



東京ドーム 89.2個相当  
※1メガワット=14千m<sup>2</sup>

発電量



火力発電所 0.64基相当  
※450メガワット/基

#### 再生可能エネルギー事業

国内にメガソーラーを含む太陽光発電所を保有、電力会社へ売電しています。

太陽光発電施設

**3**カ所



大和茨城第二発電所



たつのメガソーラー発電所

### ▶ 介護・保育事業

#### デイサービス

在宅で暮らす高齢者に、トレーニングやレクリエーション、食事、入浴などのデイサービスを提供しています。

デイサービス施設数

**82**カ所  
2023年3月末時点

デイサービス利用者数

**96.4**万人  
2022年度



トレーニングの様子



イベントの様子

#### 訪問介護

介護スタッフが自宅にお伺いして、介護を必要とされる方の日常生活のお手伝いをいたします。

訪問介護施設数

**10**カ所  
2023年3月末時点



#### サービス付き高齢者向け賃貸住宅

完成棟数

**3**カ所  
2023年3月末時点



エルダーガーデン南つくし野(外観)



居室内(モデルルーム)

#### キッズパートナー

「待機児童ゼロへ」新しいタイプの保育所「キッズパートナー」を運営

保育所数

**30**施設  
2023年3月末時点



キッズパートナーみなとみらいの内観

# ビジネススキーム

## その他事業

### ▶ 投資マンション事業

#### 株式会社インヴァランス

##### 事業内容・特徴

- 首都圏を中心に、開発用地の取得から設計、建設、販売、建物管理、賃貸管理までワンストップでサービス提供
- 全住戸IoTを搭載するなど、デザイン性・資産価値の高いマンションを自社開発
- 主に、個人投資家に資産形成・資産運用等のコンサルティングを行い、区分販売

(スキーム図)



##### 開発マンション事例



CREVISTA 横浜関内



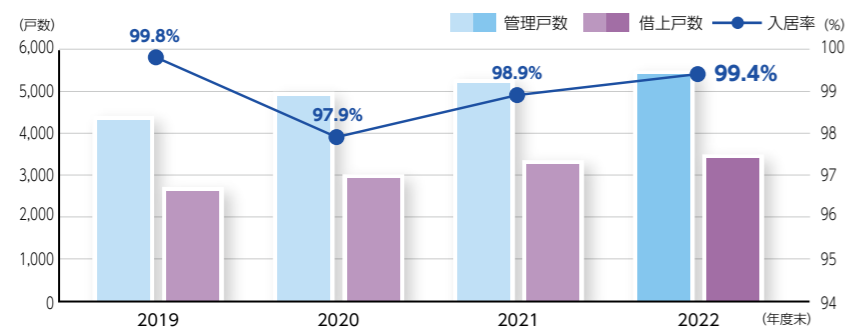
CREVISTA 浮間舟渡



CREVISTA 北赤羽

##### 管理戸数・借上戸数・入居率

業界トップ水準の入居率



### ▶ 不動産投資事業

ホテル事業 当社グループがマレーシアで所有するホテル「ヒルトン」「ル・メリディアン」



##### 国内外不動産投資



(株) 阪急阪神ホテルズが運営する宿泊主体型ホテル「レムプラス銀座」



ワシントンDC郊外にて現地有力不動産開発会社とともに賃貸マンションを開発

### ▶ フレキシブル・ワークスペース事業

#### JustCo DK Japan株式会社

- シンガポール国JustCo Holdings Pte.Ltd(ジャストコホールディングス)社との合併会社
- シンガポール発のフレキシブル・ワークスペース「JustCo」はアジア・太平洋地域の主要10都市・約40以上の場所でコワーキングスペースを提供しており、10万人以上の会員を誇ります。



##### フレキシブル・ワークスペース

4拠点

2023年3月末時点

- ・JustCo 渋谷ヒカリエ
  - ・JustCo 新宿ミライナ
  - ・JustCo グラントウキョウサウスタワー
  - ・BASE managed by JustCo\*
- \*大東建託がJustCoDKJapanへ業務委託



JustCo グラントウキョウサウスタワー



JustCo 渋谷ヒカリエ

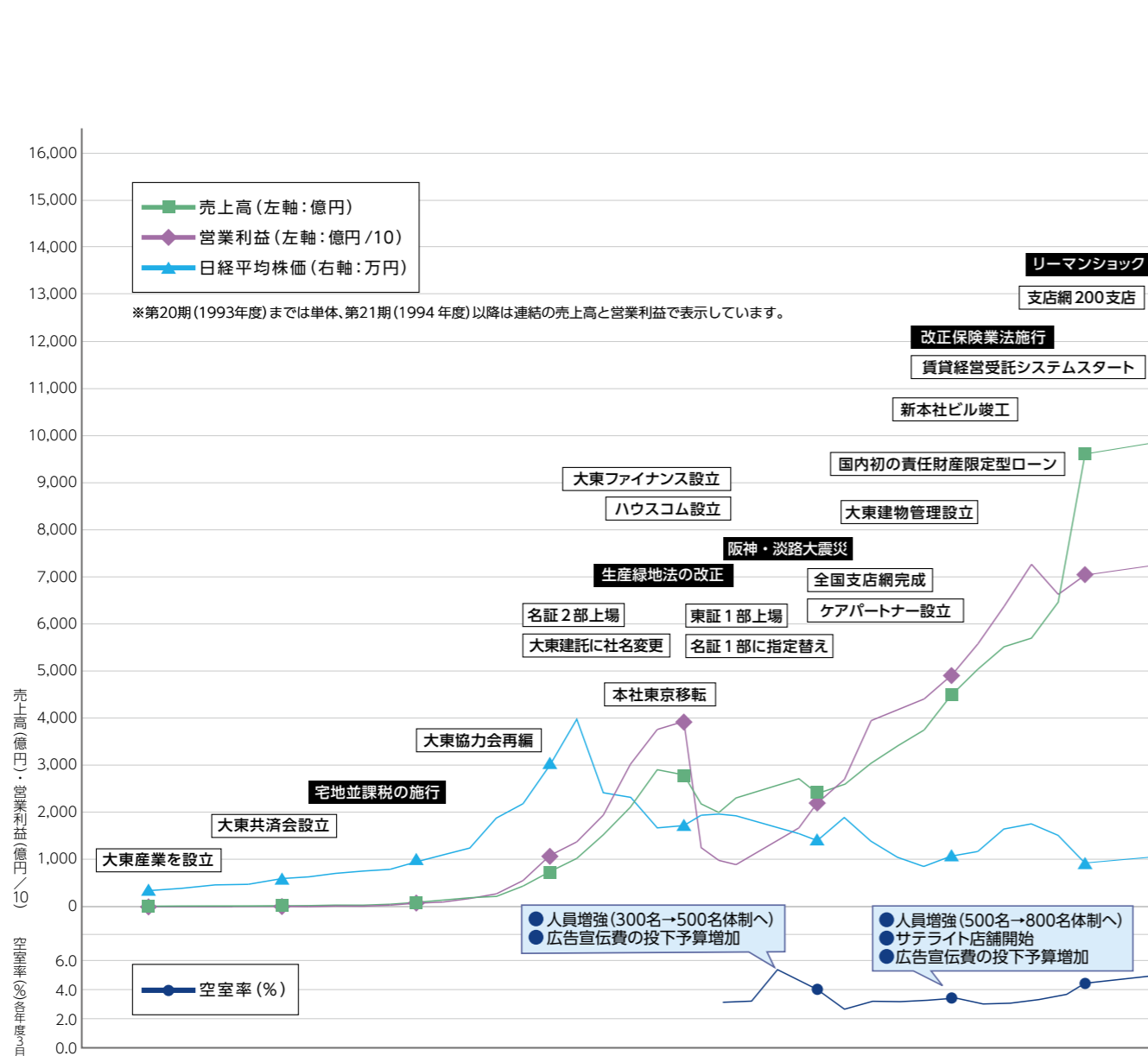


# 企業データ

## ▶ 大東建託グループの沿革

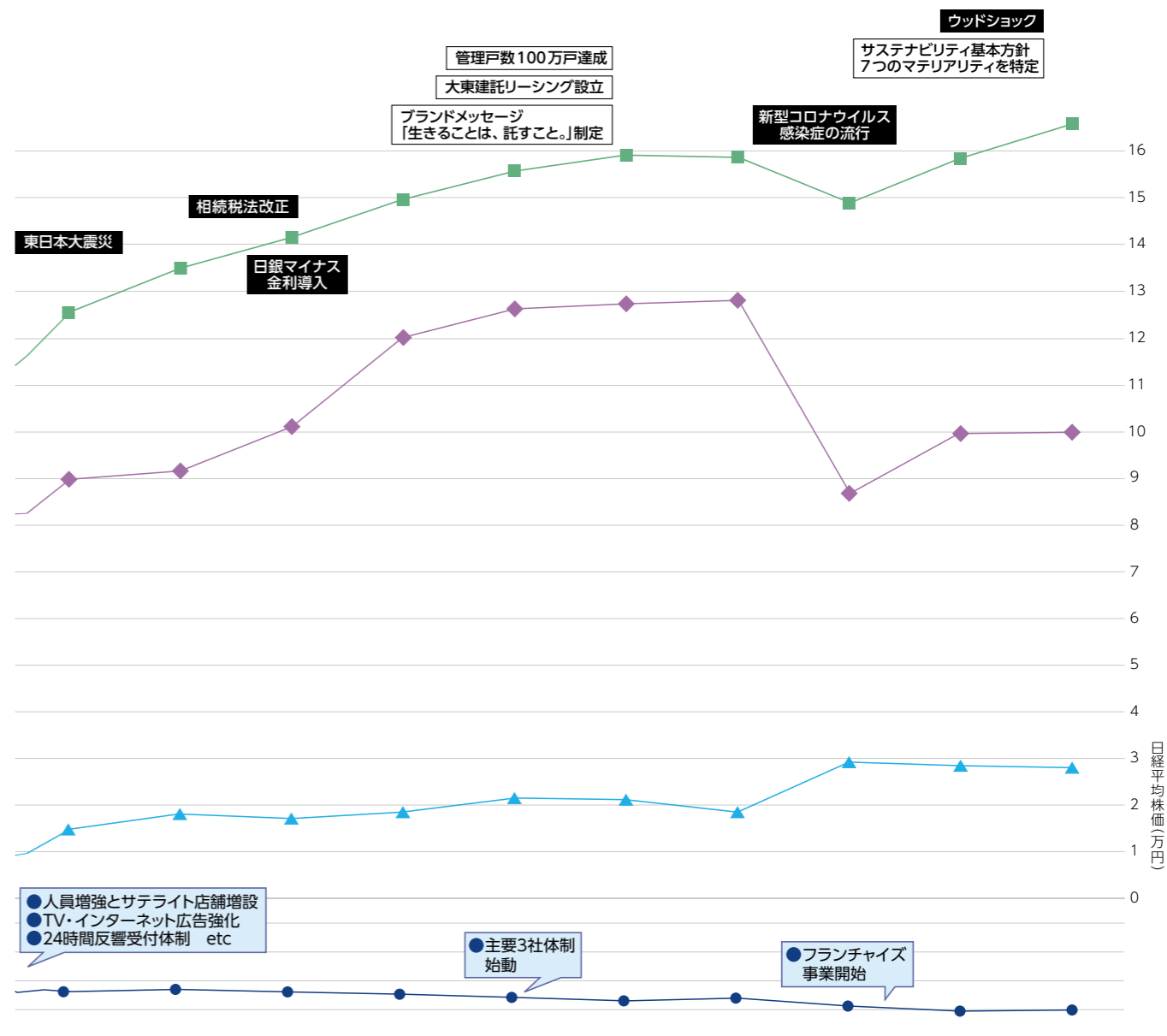
創業以来、賃貸専門企業として歩んできました。

売上高・営業利益・日経平均株価の推移と社会・経済の動き



空室率(居住用)	第1期 1974	第5期 1978	第10期 1983	第15期 1988	第20期 1993	第25期 1998	第30期 2003	第35期 2008
空室率(居住用)	-	-	-	-	3.96	3.41	4.41	
売上高(億円)	0.62	9.98	77.1	737	2,741	2,312	4,386	9,548
営業利益(億円)	0.01	0.73	7.62	109	394	219	490	703
管理戸数 <sup>※</sup> (年度末)	8	393	1,811	1.8	11.0	21.0	35.2	59.1
拠点数(期初)	1	2	8	47	88	115	161	199

※管理戸数の単位…第1期(1974年度)～第10期(1983年度)は「戸」、第15期(1988年度)以降は「万戸」にて掲載



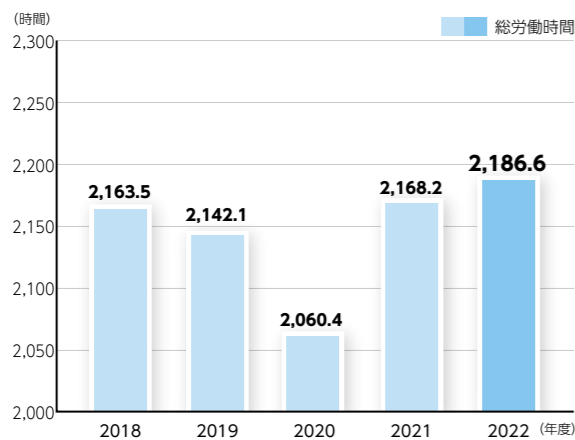
第40期 2013	第41期 2014	第42期 2015	第43期 2016	第44期 2017	第45期 2018	第46期 2019 <sup>※</sup>	第47期 2020	第48期 2021	第49期 2022
3.08	3.31	3.19	3.05	2.83	2.59	2.78	2.23	1.88	2.00
12,596	13,531	14,116	14,971	15,570	15,911	15,862	14,889	15,830	16,576
897	915	1,010	1,201	1,263	1,270	1,279	867	995	1,000
84.3	90.1	96.0	101.5	107.2	112.2	116.5	120.4	123.1	125.9
220	220	218	218	221	221	227	216	211	209

※年度

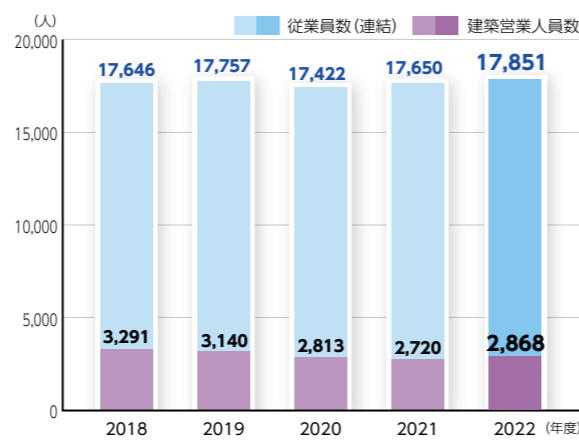
# 企業データ

## ▶ 非財務データ

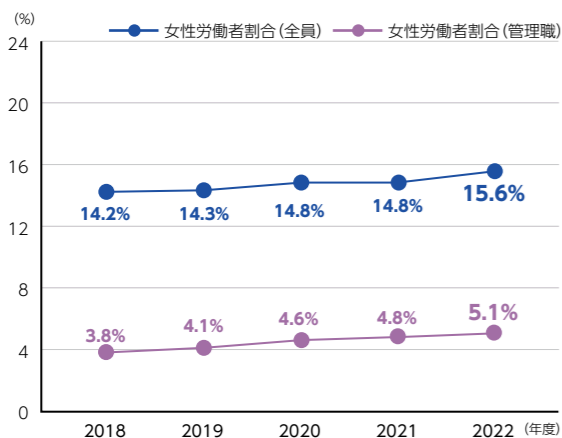
### 総労働時間



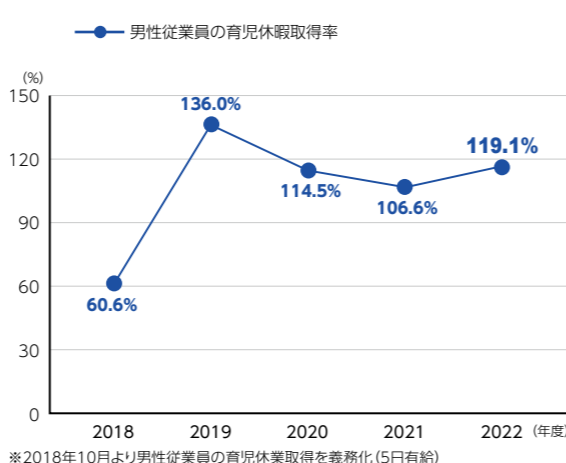
### 従業員数(連結)・建築営業人員数



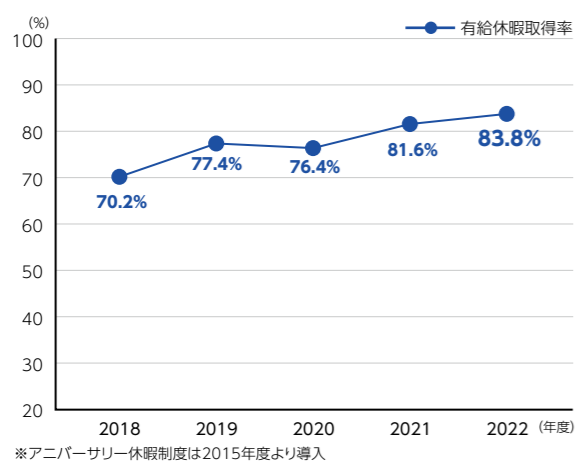
### 女性労働者割合(全社・管理職)



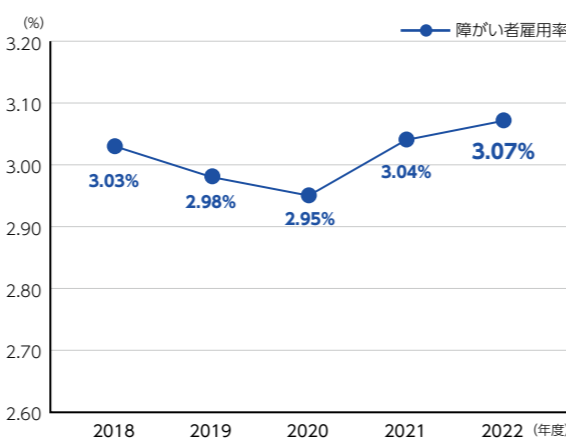
### 男性従業員の育児休業取得率



### 有給休暇取得率



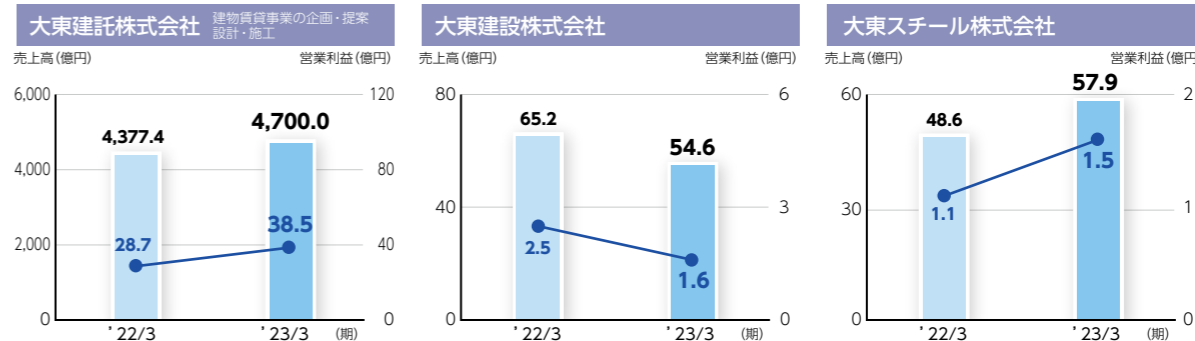
### 障がい者雇用率



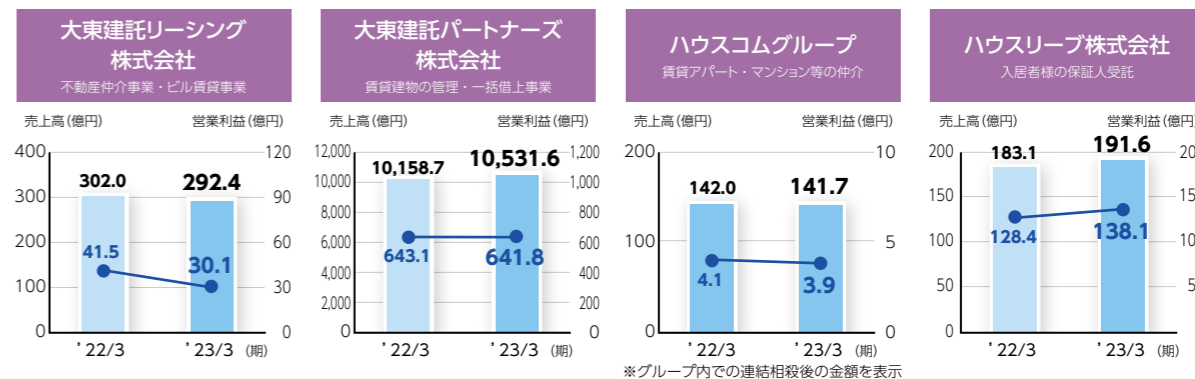
## ▶ グループ会社の一覧

売上高 ● 営業利益

### 建設事業 | アパート・マンション等の建築



### 不動産事業 | 賃貸建物の仲介および管理ならびに不動産賃借



### その他事業 | 事業の多角化、国際化を推進

