



# DAITO GROUP Financial & CSR Report 2014

**大東建託株式会社**

〒108-8211 東京都港区港南2-16-1

<http://www.kentaku.co.jp>

資本金：29,060百万円

株式：東京証券取引所及び名古屋証券取引所市場第一部上場（コード1878）

【編集】CSR推進部

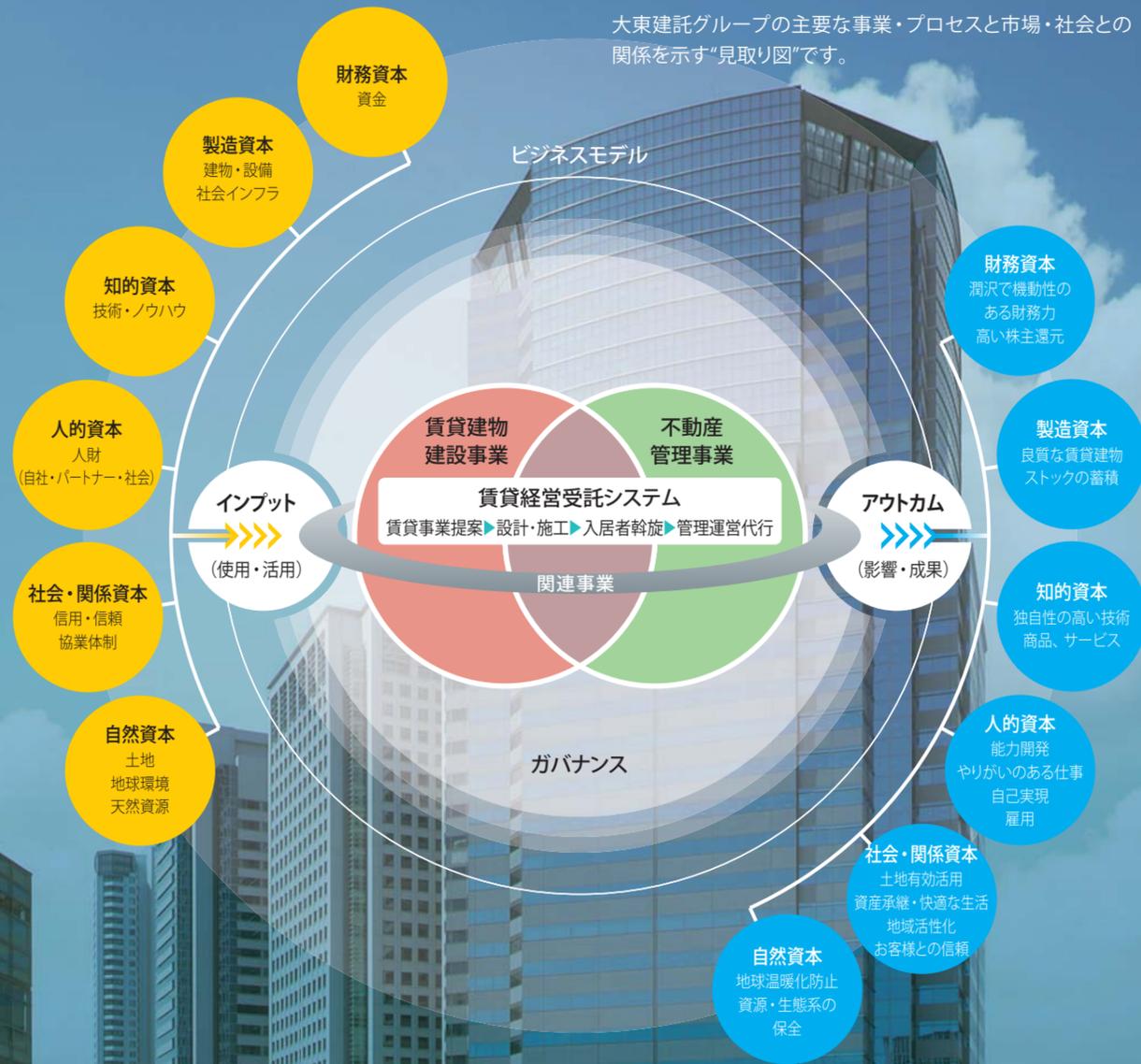
【お問い合わせ窓口】お客様サービス室 0120-1673-43

フリーダイヤル受付時間／午前10:00～午後5:30（土日・祝日・夏期・年末年始の休業日を除きます。）

※本報告書に記載されている全ての情報は、著作権法およびその他の法律により保護されています。  
無断での引用や転載、複製は禁じられています。

# 大東建託グループの価値創造プロセス

大東建託グループの主要な事業・プロセスと市場・社会との関係を示す“見取り図”です。



大東建託グループは、自らの事業を“社会的な価値創造活動”だと考えています。当社グループがオーナー様の土地活用・資産承継を実現する独自のビジネスモデルを基礎とする事業を展開するにあたっては、世の中の多様な資本(資源)を使用・活用させていただいています。これらの資本が損なわれないように配慮するのはもちろん、継続的な充実を図っています。そして、当社グループの成長が、世の中により多くの社会価値をお届けすることになることを目指しています。

統合報告の内容要素(IIRC「国際統合フレームワーク」)より)に関連する項目・ページ

組織の概要と外部環境	事業概要	7~14
	戦略	15~20
ガバナンス	ガバナンス 役員紹介	45~48
ビジネスモデル	事業活動	9~10
	価値創造活動	21~50
リスクと機会	戦略	15~20
	事業リスクの認識	46
戦略と資源配分	強みと市場ポジション	11~12
	戦略	15~20
実績	財務ハイライト	13~14
	価値創造活動 主要実績	49~50
	連結財務諸表概要	51~52
見通し	戦略	15~20
	作成と開示の基礎	編集方針

# 目次

DAITO GROUP  
Financial & CSR Report  
2014

ページ

1 大東建託グループの価値創造プロセス  
IIRC国際統合報告のフレームワークの「内容要素」

3 サマリー／本報告書の要約

## 5 ● トップメッセージ

### ● 事業概要

7 沿革(40周年)

9 事業活動

11 強みと市場ポジション

13 財務ハイライト

### ● 戦略

15 さらなる成長に向けて 中長期経営計画

## 価値創造活動

21 価値創造の全体像

### ● 土地の最も有効活用・心地よい暮らしの実現

23 土地活用の要望に万全のサポートで対応

25 建物の耐久性・快適性を追求し、長期にわたって価値ある賃貸住宅を提供

27 最適な賃貸住宅をより多くの方にご利用いただくための多角的な取り組み

29 地域とのパートナーシップで快適な暮らしをお届けする

31 グループ力を駆使して入居者様・オーナー様をサポート

### ● 地域経済・コミュニティの充実・活性化

33 地域の雇用創出や経済活性化を推進し街づくりに貢献する

35 強固なパートナーシップを礎に地域と共に発展、成長し続ける

### ● 地域・地球環境の保全

37 持続可能な社会形成に向けた環境経営の取り組み

39 独自の取り組みで挑む「クリーンエネルギー」と「木」の活用促進

### ● 企業基盤

41 質の高いサービスの提供を支える職場環境づくり

43 いきいきとした職場づくりと健全な企業活動

45 価値ある企業であり続けるための取り組み

47 役員紹介

### ● 価値創造活動 主要実績

### ● データ

51 連結財務諸表概要・主要業績指標

53 株式情報・会社情報

#### ■ 本報告書について

##### ■ 編集方針

本報告書は、大東建託グループが初めて発行する統合レポートです。当社グループの短・中・長期的な価値創造活動に関心をお持ちの方々に向けて、沿革や事業の概要、事業環境と戦略、財務・非財務パフォーマンスデータといった重要な要素を一体的に報告しています。編集にあたっては、IIRC(国際統合報告評議会)が2013年12月に発行した「国際統合報告フレームワーク」を参照しています。

##### ■ 対象読者様

株主・投資家様を主として、金融機関様、従業員・ご家族といった当社事業活動に密接に関係するステークホルダーの方々に、お読みいただきたいと考えています。

##### ■ 各種指標

本報告書内で、特に記載のない限り、「期間」で捉えられる数値は2013年度、その他は2013年度末時点の数値となっています。

##### ■ 報告対象期間

2014年3月期

##### ■ 発行時期

2014年7月

# DAITO GROUP Financial & CSR Report

## Summary / 本報告書の要約

### 1. 大東建託グループの主要事業(ビジネスモデル)

当社グループは、土地オーナー様から賃貸建物の建築を請負い、完成した建物を借り受けて、長期間(当初30年間、以降2年更新)の再賃貸事業を行います。土地オーナー様の事業動機は、土地の継続所有と次世代への承継を実現するための、収益確保、相続時の税制優遇の享受及び納税原資の確保です。

→P09: 事業活動 P23: 土地の最有効活用

当社グループは建物賃貸事業の専門かつ国内リーディングカンパニーとして、1974年の創業から、延べ14万8千棟の賃貸建物の建築及び、管理戸数84万3千戸の実績を有しています。賃貸住宅供給数は直近5年の平均で年間7,570棟・53,104戸、仲介件数も23万7千件(2013年度)に達しています。

→P12: 市場ポジション

コアビジネスの“成功の鍵”は、「潤沢で機動性のある財務力」、「土地オーナー様との信頼関係」、「良質な賃貸住宅のストック」にあります。

潤沢で機動性のある財務力は、高収益と株主還元策によって支えています。2013年第40期の財務実績(連結)は、ROA: 8.1%、ROE: 26.6%、EPS: 693円と、良好な財務パフォーマンスの下に、配当性向50%の株主還元を維持。加えて、TOBにより一時休止していた自社株取得・消却を再開し、当期純利益の30%、166億円を上限枠に配分しました。

→P13: 財務ハイライト P51: 連結財務諸表概要

土地オーナー様との信頼関係は、入居者様の物件選択と定着の高位維持(96%超の入居率)と、30年間の一括借上、借上賃料の長期固定(当初10年間固定以降5年更新)、原状回復費・建物修繕費の当社グループ負担など、建築・仲介・管理の一貫したサポート体制による、賃貸事業の安定経営が基盤となっています。

良質な賃貸住宅のストック戸数は約80.5万戸(2014年3月末現在)と、日本国内では最大規模まで成長しています。

→P12: 市場ポジション P52: 主要業績指標

中期経営計画(2017年度目標値)を、売上高1兆6,080億円(年平均成長率+6.9%)、営業利益1,120億円(年平均成長率+6.4%)、受注工事高7,350億円、着工戸数シェア22.6%と改定公表し、その実現に向けて計画を着実に消化してまいります。

→P17-18: 戦略(中期経営計画)

### 2. 外部環境、並びに機会とリスク

日本国内の今後の人口減少に対し、住宅需要の基となる世帯数は、世帯分割による独身勤労者や一人住まいの高齢者の増加を背景に、2020年頃までは増加し、その後も比較的緩やかな減少傾向との公的推計が公表されています。さらに、建築後30年を超えて替えが必要となる賃貸住宅は、現況と同等の年間36万戸規模が当面維持されると見込まれます。また、首都圏に限らず日本各地において、その地域の特性やニーズに応じた立地条件の絞り込み、新たな価値の創出・提供により、賃貸住宅需要を確保・拡大できると判断しています。

→P18: 戦略(新規供給戸数推移/地域別当社シェア)

### 3. ガバナンス

既存事業の拡大及び将来の布石である新規事業の展開スピードを強化するため、2013年より建設事業と不動産管理事業の各々に代表取締役を置く双頭体制を敷きました。また、経営の透明性や専門性を重視し、取締役・監査役総数の半数を社外役員とし、取締役会における審議の充実、取締役の相互評価制度などを導入しています。

→P45-48: 企業基盤(ガバナンス/役員紹介)

### 4. 組織概要

大東建託(本社及び223拠点\*)および17社のグループ企業を、14,597名の社員(単独では9,767名)で運営しています。主要な職種配分は、建築営業3,325名、設計・施工2,753名、不動産仲介1,166名、建物管理1,147名となっており、売上に占める販管費(SGA)比率は11.4%となっています。今後の事業展開に向け、中核人材の育成・確保、事業間の連携強化などが課題です。

→P10: 事業活動 P54: 会社情報 ※2014年4月1日時点

### 5. 戦略と資源配分

#### 1) 主要な短期戦略

- ① 建築営業人員の増員・育成促進による増収増益基調の維持
- ② 提供サービス拡充とコミュニケーション強化による既存オーナー・入居者様のロイヤル・カスタマー化
- ③ 首都圏での事業提案力を拡充させる営業体制・商材の強化
- ④ ROE重視、TOB借入金の返済促進など、財務力の機動性向上

→P15-16: 戦略(短期)

#### 2) 「中期経営計画の達成」に向けた主要戦略

- ① 100万戸が視野に入る管理物件を対象とした、有料サービス提供などによる収益事業の展開
- ② 信託サービスの強化や法人対応など、資産活用・承継サポート力の高度専門化
- ③ 事務部門集約による間接費削減など、投資原資の捻出

→P17-18: 戦略(中期)

#### 3) 長期戦略の中核

##### (1) 資産承継ニーズへの対応力の継続強化

- ① ダイレクトセールスやマーケティング部門の強化による、国内全域に潜在する土地活用需要の継続開拓
- ② 高耐久資材の導入拡大や、建物管理サービスの強化など、経年減価させない建物と生活サービスの継続提供
- ③ 土地・建物の活用を手段とした総合アセットマネジメント事業への展開

##### (2) 土地活用に紐づくビジネスソリューションの提供力増強

- ① 都市部を中心とした中規模以下の法人所有不動産の活用支援
- ② 他社管理物件の借上・管理業務受託による、転貸収益確保や、次期建て替え受注の獲得
- ③ 事業用賃貸建物(物流・商業施設)の受注促進

→P19-20: 戦略(長期)

#### 4) ESG(環境/社会/ガバナンス)への資源配分

今後の当社グループ事業に対する社会要請の中核は、スマート社会に適合した技術・商品の準備と、新たなエネルギーシステムの事業化、健康・福祉・コミュニティでの価値創出であると認識しています。今後3年間を新たな価値創出に向けた準備期間と位置づけ、競争優位の基盤を固めていきます。

- ① 木材や太陽光発電など、再生可能資源の事業活動への積極活用
- ② 介護・保育サービスをはじめとする地域福祉事業の計画的な展開
- ③ 企業の活動基盤である従業員の健康管理、スキルアッププログラムの強化、就業システムの多様化

→P19-20: 戦略(ESG) P21-50: 価値創造活動

### 6. 各種実績

政府の経済対策、2014年4月の消費税増税、2015年1月の相続税法改正などを背景に、貸家着工戸数は前年同月比15ヶ月連続で増加、2013年度累計では前期比15.3%増となりました。土地オーナー様の資産活用・承継ニーズが底堅く推移する中、当社グループの2014年3月期の連結業績は、6期連続の増収増益を達成すると共に、売上高・各利益で過去最高益を更新。東京証券取引所等により“投資家にとって投資魅力の高い会社”として「JPX日経インデックス400」にも選定されました。

→P52: 主要業績指標

活動実績としては、建築営業人員の増強、事業効率を高めた木造3階建て賃貸住宅の新商品やオリジナル基礎工法の開発、専門技術者による建物点検を強化する「ビルディングキーパー制度」の導入等を進めました。また、かねてからオーナー様のご要望が高かった信託業務も本格的にスタートし、土地活用を起点とする資産承継サービスを更に包括的に提供していきます。

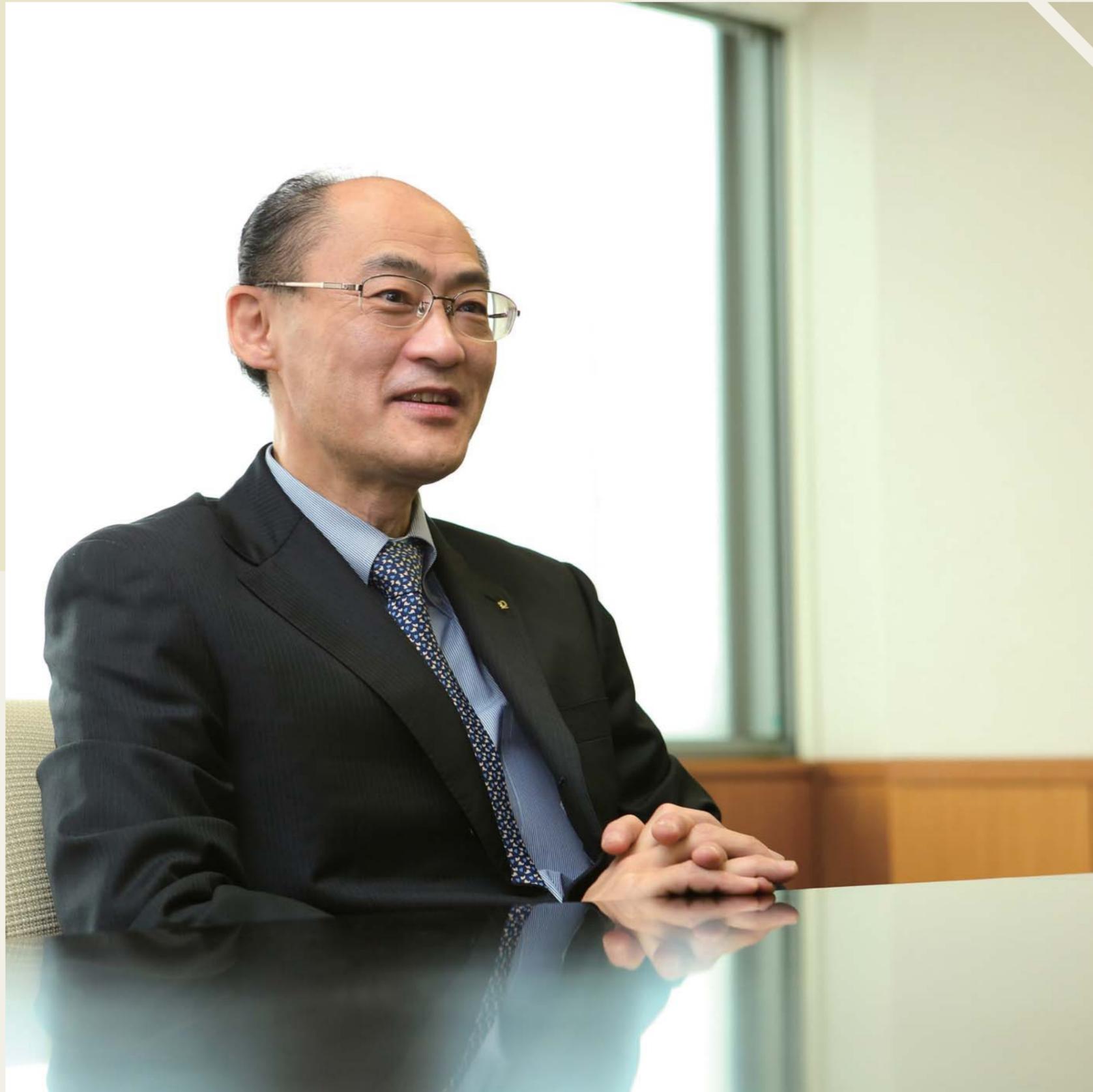
ESG重視の資源配分においては、カナダ認証林からの木材調達と共に国産木材の活用支援を推進。地域のサービスと入居者様をつなぐ「Live-UP暮らしサービス」のエリア拡充や、介護・保育支援事業の強化にも取り組み、地域への価値創造に注力しています。また、人材の確保・育成を重視し、健康診断の受診徹底や体験型の安全研修など、従業員の健康・安全を維持する活動や、スキル向上をお客様へのサービス強化につなげる教育プログラムなども引き続き拡充します。

→P21-50: 価値創造活動

### 7. 将来の見通し

現況と同等の市場規模が見込まれる2035年頃までの需要の獲得は、社会ニーズを先取りした戦略の実行・修正を繰り返すことで実現できると見込んでいます。特に、今後増加する自社管理建物を含めた建て替え需要に対しては、既存オーナー様との信頼関係の強化を図り、ストック(管理サービス)を次のフロー(建築)に好循環させ、持続的な建築受注につなげていきます。

賃貸経営は長期にわたり地域に根ざし、オーナー様・入居者様と地域とのつながりなど、人の営み全般に関わる“社会インフラ事業”です。今後の成長が見込めるエネルギー事業、生活サポート事業などを発展させつつ、土地活用を起点とした企業価値を増進していきます。



## “賃貸住宅にできること”を徹底的に追求し、新たな価値をお届けしてまいります。

大東建託は、2014年6月に創業40周年を迎えることができました。これまでご支持、ご支援いただきました皆さまに深謝申し上げますと共に、建物賃貸事業の総合支援サービスをさらに発展させていく決意を新たにしております。

当社グループは、オーナー様の建物賃貸事業の安定経営と、入居者様の安心で豊かな暮らしの実現に、一貫して努めてまいりました。オーナー様のご要望に応じて2006年に導入した「賃貸経営受託システム」は、長期にわたる賃貸経営に伴うリスクや煩わしさを幅広くお引き受けする仕組みです。この仕組みを核として、オーナー様と入居者様にとって価値のあるサービスを開発・提供してまいりました。2013年4月に開始した「敷金ゼロ&定額クリーニング費」プランは、建材の耐久性を高めることでオーナー様、入居者様双方のご負担を軽減する、象徴的な取り組みです。また、地域のお店やコミュニティと入居者様をつなぐ「Live-UP暮らしサービス」<sup>リハップ</sup>の提供や、入居初期費用のクレジット決済など、新たな挑戦も続けています。

こうした取り組みを積み重ねてきた結果、2014年3月には、当社グループが管理する賃貸住宅は80万戸を超え、賃貸住宅の管理主体として日本最大となりました。当社グループが賃貸住宅を建設し、入居を斡旋し、建物を管理し、入居者様や地元の皆さまと関わることで、広範な波及効果や影響が生じることとなります。この大きなインパクトとそれに伴う社会的責任を自覚し、賃貸住宅に住まう方々の暮らし、街、地域の経済、そして地球環境へ、より大きな貢献ができるように努めてまいります。

また、当社グループは、オーナー様に大切な資産を安心して託していただけるよう、健全な財務体質を維持してまいりました。創業以来、支払手形を発行しない現金での決済はその一例です。そして、信頼をお寄せいただいている株主・投資家の皆さまには、業績に関連する情報をタイムリーに公開するとともに、配当性向を50%、自己株式取得・消却30%とし、総還元性向80%とする株主還元方針を維持しております。

賃貸住宅には、何ができるのか。もっと私たちにできることはないか。お客様をはじめとする皆さまと、この“問い”をめぐる対話を重ねながら、新たな価値をお届けしてまいります。

代表取締役 社長執行役員

熊切直美

大東建託グループは、1974年に前身である大東産業を設立以来着実に歩を進めてまいりました。大きな事業環境変化にも対応し、成長を続けてきた当社グループは、2011年3月期(37期)に売上高が1兆円を超え、40周年を迎えた現在、さらなる成長を見据えています。

## 創業から全国へ

(1974年→1983年)

土地有効活用の専門会社として、名古屋市千種区にて創業しました。都市周辺の準工業地域にある遊休地に、事業用賃貸建物(貸工場・貸倉庫・貸店舗)を建築し、オーナー様に家賃収入を提供する事業を展開。短工期で建築コストも抑制できる事業用建物は収益性が高く、オーナー様のニーズにも合致しました。

1980年には、オーナー様の声を受け、空室でも安定した家賃収入が受け取れる仕組みとして「大東共済会」を設立。一定の会費をいただいて中途空室時の家賃を保証するもので、独自のシステムとして多くのオーナー様の支持をいただき、企業成長の基礎となりました。



1970年代末からは、全国各地へ支店設置を推進。大阪(1976年)、福岡(1981年)、横浜(1982年)、仙台(1983年)、静岡(1983年)と、営業エリアを順次拡大していきました。

## 賃貸住宅への転換

(1984年→1997年)

企業規模の拡大を踏まえ、「社会の公器」としての経営体制の整備に取り組み、その一環として株式上場の計画を推進。1989年に名証二部に上場、1991年名証一部への指定替え。1990年には本社を東京都に移転し、1992年に東証一部に上場しました。

この間、製造業などの海外への工場移転が進んだことにより、事業用賃貸建物の需要は減退。一方、生産緑地法が改正され、都市部での賃貸住宅建設の道が開かれ、こうした事業環境変化を捉え、提案する賃貸建物を、事業用から居住用へと切り替えました。

後発となる賃貸住宅市場において他社との差別化を図るため、当時国内では珍しかったアーリーアメリカン風デザインの「ニュークレストール24」を開発し、1995年に市場投入。多くのお客様のご支持をいただき、新分野開拓の起爆剤となりました。



## 賃貸経営受託システムの誕生

(1998年→2008年)

国が保険業法の改正に取り組む中で、従来の共済会方式の空室時家賃保証システムを一括借上方式に切り替えることを決断。オーナー様の原状回復費の負担が増加傾向となる「東京ルール」の施行も踏まえ、原状回復や建物修繕の費用を当社グループが負担し、さらに30年間の一括借上を行う、独自の「賃貸経営受託システム」を2006年から導入しました。

こうして、当社グループは“オーナー様代行”の立場になり、以後、入居者様向けのサービス拡充に注力し、「大東お客様センター」設立(2007年)、「連帯保証人不要サービス」導入(2007年)、「敷金ゼロプラン」導入(2008年)といった、入居者様の暮らしやすさを追求する取り組みを進めています。

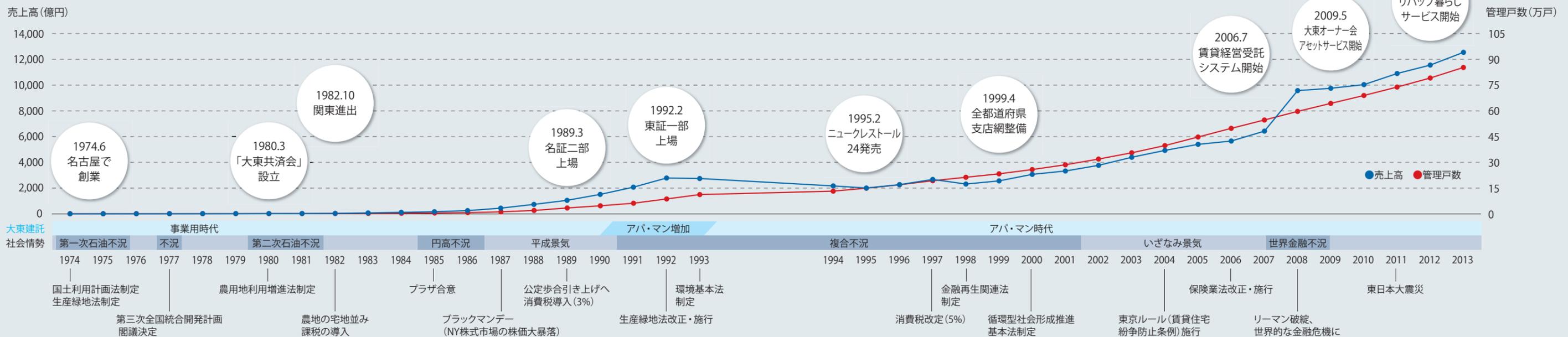


## アセットマネジメント事業への展開

(2009年→現在)

2008年のリーマンショックの影響は免れなかったものの、地道な営業努力と着実なサービス拡充により克服しました。その後、2014年3月期まで6期連続の増収増益を達成しています。

日本では近年、総合資産運用や相続税対策の一環として、賃貸経営の役割への注目が高まっています。2015年の相続税改正を控え、こうしたトレンドはさらに強まっています。大東建託グループは、“子や孫の世代”まで考慮した資産活用・承継や、賃貸経営による収益の活用など、アセットマネジメントへの事業領域拡大を進めてきています。



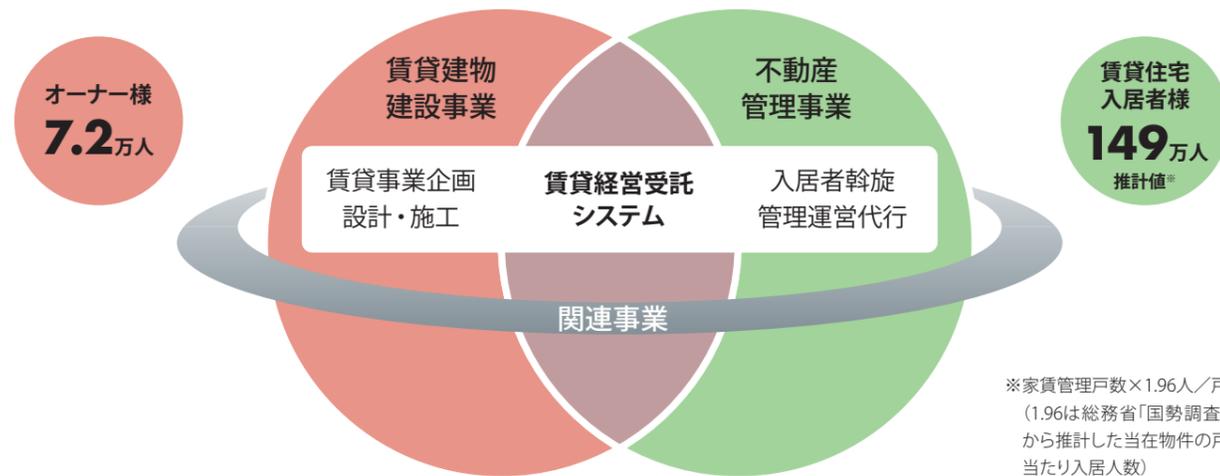
大東建託は、限りある大地の最有効利用を広範囲に創造し、実践して社会に貢献することを経営理念とし、「賃貸経営受託システム」を事業活動の核に、賃貸建物建設事業、不動産管理事業、関連事業を、グループ会社と共に有機的に展開しています。

大東建託グループは、土地を所有する「オーナー様」と、賃貸建物を利用される「入居者様」の双方をお客様としています。独自の「賃貸経営受託システム」に基づき、オーナー様からは賃貸経営を全面的に請け負い、入居者様には、最適な住まいを仲介すると共に、より便利で安心な暮らしに役立つサービスを提供しています。この事業の“成功の鍵”は、ご提案した内容をしっかりと実現することによって、オーナー様との信頼関係を築く

ことにあります。賃貸住宅事業の収益性は、現在、事業資金借入金利等を踏まえ、キャッシュ回利6.5%をベースとし、高い入居率(2014年3月末時点で96.9%：賃貸住宅)を継続的に維持することで、実現しています。この統合的なビジネスモデルは、当社グループの成長の原動力であり、その有効性をさらに高めていくことが、さらなる成長につながります。

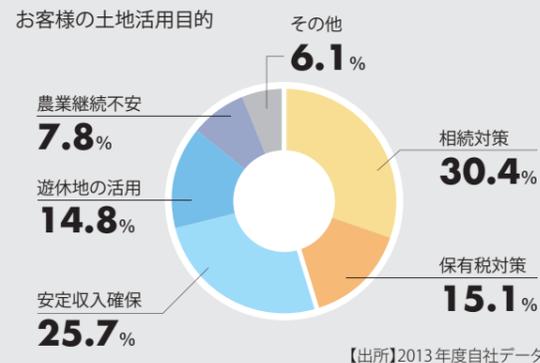
大東建託グループでは、大東建託(株)と大東建物管理(株)を中核として、それぞれ重要な役割を担うグループ会社が連携し、各事業を一体的に運営しています。

大東建託グループのビジネスモデル

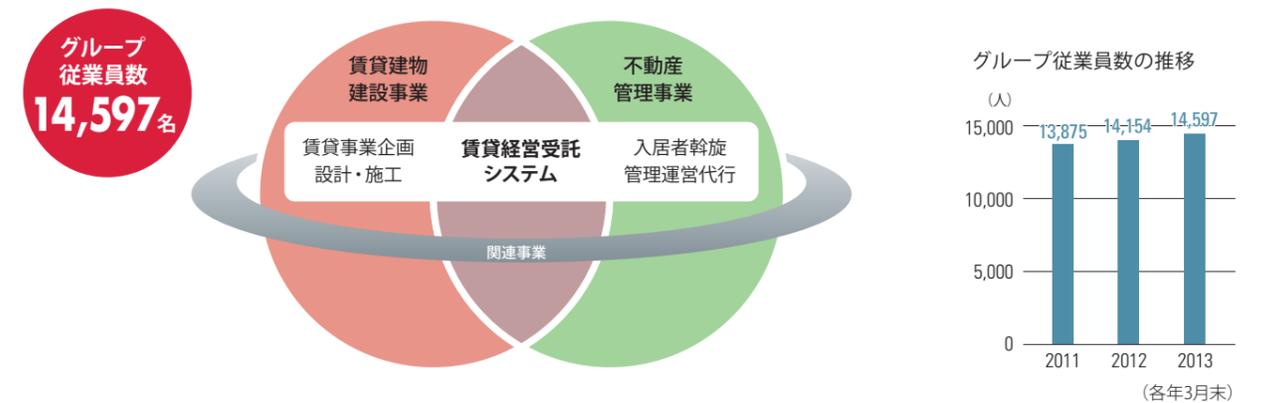


日本における土地承継と賃貸住宅の社会的役割

日本では、土地を「先祖代々承継されるべき重要な資産」と考える習慣が、今日でも根強くあります。そのため、多くの土地オーナー様にとって、土地の有効活用と相続が“大きな課題”となります。2015年から適用される新たな相続税制により、相続税率が上がり、課税対象範囲も広がるため、土地資産の承継がさらに難しくなります。建物賃貸事業は、土地活用の有効な手段として社会的に認められており、更地に建設すれば相続税と共に固定資産税が大幅に軽減されます。当社グループのビジネスモデルは、日本社会におけるこうしたニーズに応えるものです。



大東建託グループの事業とグループ会社



主なグループ会社	建設事業・不動産管理事業
大東建託株式会社	賃貸事業の企画・設計・施工、賃貸建物の仲介業務
大東建設株式会社	中高層賃貸住宅の設計・施工
大東スチール株式会社	鉄骨製造・施工、エクステリア商品の調達
大東建物管理株式会社	賃貸建物の総合管理、お客様向けサービス提供
ハウスコム株式会社	賃貸建物の仲介業務
ジューシー出版株式会社	賃貸情報誌の制作・発行、賃貸情報サイト運営
ハウスリース株式会社	賃料債務等の債務保証事業
大東ファインズ株式会社	金融業務(建設資金融資)
ケアパートナー株式会社	デイサービス(通所介護)、保育所事業
株式会社ガスパル	LPガスの設備工事の請負・施工、LPガス供給
大東ファーム株式会社	農産物の販売、生産、加工
大東コーポレートサービス株式会社	書類発送・印刷業務、他(障がい者雇用特例子会社)
大東ビジネスセンター株式会社	大東建託グループのビジネスサポート
大東アジアディベロップメント(マレーシア)社	マレーシアでのホテル事業

大東建託グループは、オーナー様から賃貸経営を包括的に引き受けする「賃貸経営受託システム」を提供する事業者として、このシステムをより確かなものとするための“強み”を開発し、維持しています。そして、一貫した取り組みを通じて、賃貸住宅市場における卓越したポジションを確保しています。

大東建託グループの強み

賃貸建物建設事業

ダイレクトセールスカ

・豊富な経験・ノウハウを活かしたダイレクトセールスを通じて、オーナー様のご事情やライフプランに合わせた賃貸経営をご提案し、潜在需要を掘り起こす

データ分析力

・他社建物を含む約79万件のデータベースを保有し、エリア毎の詳細な需給を予測し、賃貸住宅を適正供給

商品力

・“これからの賃貸住宅”のあり方を常に模索し、時代に先駆けたコンセプトや商品を社会に提案・発信

技術力

・お客様と社会のニーズを見据えて開発した独自技術で、より安全・安心・快適で、環境負荷や維持管理コストを抑えた賃貸住宅を実現

ワンストップ体制

・資材調達から設計・施工、完成後の検査まで含むワンストップ体制で、高品質の賃貸建物を提供

オーナー様との連帯

・「大東オーナー会」\*の定期開催により、定期的な情報・意見交換を行い、オーナー様との“二人三脚”の事業運営を实践

※オーナー様の賃貸経営をサポートするために結成された全国のネットワーク組織

仲介力

・良質な賃貸建物ストックを保有  
・当社グループ管理物件のみを仲介する専業部門や、パートナーシップ店の充実等により、仲介実績は業界最多

お客様視点

・「敷金ゼロ&定額クリーニング費」プランをはじめ、オーナー様と入居者様にお喜びいただけるプランを開発・提供

お客様対応

・「24時間い部屋サポートセンター」により、365日・24時間、住まいに関するお客様のご要望やお部屋探しに即時対応

きめ細かい管理

・専門スタッフと独自の定期検査システムによるきめ細かい建物の維持管理  
・独自の管理体制で、低いデフォルト(家賃滞納)率を実現

暮らしサービス

・入居者様の暮らしと地域を共に豊かにする、「リハップ暮らしサービス」を提供  
・お客様にもメリットのある創エネ&省エネ活動を推進

地元との協力関係

・入居斡旋、建物管理、サービス提供といった幅広い面で、地元の幅広いパートナー様との関係を継続的に充実

(2014年3月期)

賃貸住宅受注高

5,886億円

リピート契約率

54.7%

供給分析用賃貸建物データ

約79万件\*

賃貸住宅供給戸数

5.9万戸/年

賃貸住宅管理戸数

80.5万戸\*

賃貸住宅入居率

96.9%\*

家賃滞納率

0.12%\*

リハップ協賛店舗

3,176店(24エリア)\*

※2014年3月末時点

市場ポジション

■2012年度住宅供給ランキング ※マンション除く

順位	会社名	実績(戸)
1	大東建託	55,332
2	積水ハウス	44,060
3	大和ハウス工業	40,395
4	旭化成ホームズ	15,376
5	積水化学工業	13,860

(出典)不動産研究所 2013.8.発表

5年連続  
1位

■2014年賃貸仲介件数ランキング(2012.10~2013.9)

順位	会社名	実績(件)
1	大東建託	231,007
2	ミニミニ	155,045
3	エイブル	151,695
4	東建コーポレーション	60,300
5	ハウスメイトパートナーズ	58,294

(出典)週刊全国賃貸住宅新聞 2014.1.発表

4年連続  
1位

■2013年賃貸住宅管理戸数ランキング

順位	会社名	実績(戸)
1	大東建託	747,163
2	レオパレス21	546,204
3	積水ハウスグループ	506,353
4	スターツグループ	361,163
5	大和リビング	340,609

(出典)週刊全国賃貸住宅新聞 2013.7.発表

17年連続  
1位

事業概要

当社グループの連結業績は、6期連続の増収・増益（営業利益・経常利益）を達成すると共に、売上高・各利益で過去最高を更新することができました。売上高が1兆2,596億73百万円（前期比9.3%増）となり、利益面では、営業利益が897億80百万円（前期比8.9%増）、経常利益が933億35百万円（前期比9.1%増）、当期純利益が552億77百万円（前期比7.0%増）を計上しました。

当社グループは、「売上高営業利益率7%以上」と、今期より新たに「自己資本当期純利益率（ROE）20%以上」を確保することを主要な経営指標目標として定めています。当期においては、売上高営業利益率が7.1%、ROE26.6%となり、目標を上回りました。

増収・増益  
**6期連続**  
(営業利益・経常利益)

売上高営業利益率  
**7.1%**  
(目標: 7%以上)

ROE  
**26.6%**  
(目標: 20%以上)

グループ決算ハイライト



	単位	10/3	11/3	12/3	13/3	14/3
<b>経営成績</b>						
売上高	億円	9,726	10,011	10,871	11,524	12,596
売上総利益	億円	1,887	1,953	2,141	2,184	2,330
営業利益	億円	711	737	819	824	897
売上高営業利益率	%	7.3	7.4	7.5	7.2	7.1
経常利益	億円	766	780	842	855	933
当期純利益	億円	453	431	471	516	552
当期純利益率	%	4.7	4.3	4.3	4.5	4.4
<b>財政状態</b>						
総資産	億円	5,581	5,329	5,690	6,177	6,844
自己資本	億円	3,115	1,311	1,583	1,912	2,248
自己資本比率	%	55.8	24.6	27.8	31.0	32.9
自己資本当期純利益率 (ROE)	%	14.9	19.5	32.5	29.6	26.6
<b>1株当たり指標</b>						
当期純利益 (EPS)	円	386.41	384.28	594.53	648.57	693.90
配当金	円	193	229	297	324	347
配当性向	%	49.9	59.6	50.0	50.0	50.0
総還元性向	%	79.8	526.0	50.0	50.0	80.0

建設事業



完成工事高は、豊富な受注工事残高及び期初から実施した着工促進等により、前期比11.4%増の5,453億66百万円となりました。  
完成工事総利益率は、資材費、労務費の上昇等により、前期比3.1ポイント低下の32.1%、総利益額は前期比31億円増の1,752億となりました。

不動産事業



不動産事業の売上高は、「賃貸経営受託システム」による一括借上物件の増加に伴い、借上会社である大東建物管理株式会社の家賃収入が増加したこと等から、前期比7.5%増の6,776億96百万円となりました。  
総利益率は前期比1.1ポイント増の6.7%、総利益額は前期比100億円増の453億円となりました。

関連事業



関連事業の売上高は、株式会社ガスパルのLPガス供給戸数の増加や、介護が必要な高齢者のためのデイサービスを提供するケアパートナー株式会社の施設利用者数の増加などにより、前期比12.9%増の366億10百万円となりました。  
総利益率は前期比0.3ポイント増の34.1%、総利益額は前期比15億円増の124億円となりました。



熊切 直美

大東建託株式会社 代表取締役 社長執行役員  
建築事業本部・経営管理本部担当



門内 仁志

大東建託株式会社 代表取締役 副社長執行役員  
不動産事業本部・関連事業本部担当

# さらなる成長に向けて

2014年3月期の業績は、おおむね順調に推移しました。しかし、さらなる成長を確かなものとしていくためには、短期的な課題をクリアすることとあわせ、中長期的な視野での戦略も必要です。大東建託グループの舵取りを担うトップ二人が、現状の認識と今後の構想をご説明します。

**Q.2014年3月期の大東建託グループの業績は？**

**A.6期連続での増収・増益となり、経営目標も達成しました。**

**熊切:**グループ連結では、6期連続の増収増益を達成し、売上高営業利益率が7.1%、ROE(自己資本当期純利益率)が26.6%と、いずれも経営目標を上回りました。

建設事業における完成工事高は、5,453億円(前期比+11.4%)と、大幅に増加しましたが、営業利益率を示す完成工事総利益率は、震災復興需要や、東京五輪に向けた資材・労務費の上昇で、32.1%(同-3.1ポイント)となり、中期的な視点で対策が必要だと考えています。

**門内:**不動産事業の売上高は、家賃収入増を主要要因と

し、6,776億円(同+7.5%)と総利益率も6.7%(同+1.1ポイント)と共に、順調に伸長しました。また、関連事業の売上高は、LPガス供給や介護サービスの提供規模増加などにより、366億円(同+12.9%)となりました。総利益率は34.1%と、過去5年間と同水準です。

**Q.経営成果を、株主へどのように還元しますか？**

**A.配当性向50%を維持し、自社株式取得も再開します。**

**熊切:**安定配当を基本としながら、基準配当100円に、連結業績に応じた利益還元分を含めた配当性向50%、自己株式取得・消却30%、総還元性向80%を目標として設定しています。

この基準を鑑み、2014年3月期の1株当たりの年間配当金を347円とさせていただきます。次期の配当については、連結業績予想に応じた普通配当(371円)に、創業40周年記念配当(20円)を加え、年間391円とさせていただきます。また、東京証券取引所等により「投資家にとって投資魅力の高い会社」として「JPX日経インデ

クス400」に選定されました。

**門内:**配当のほかに自社株式取得による消却も株主還元的手段としています。連結ベースの当期純利益が100億円を超え、かつ大型の資金需要がないなどの条件を満たしている場合に、取得上限額を連結ベースの当期純利益の30%を目途として自社株の取得・消却を行うことを方針としています。TOB実施により一時休止していましたが、自己資本比率が32.9%となり、再開検討をコミットしていた基準(35.0%)に近い水準に達しましたので、当期純利益の30%にあたる自己株式(171万株、166億円相当)を2015年3月までに取得・消却することとしました。

**Q.高業績を維持していく上での課題と解決方法については？**

**A.営業力強化、ロイヤル・カスタマーづくり、そしてグループ全体での提供サービス拡大が、短期戦略の中核です。**

**熊切:**増収増益基調を維持するためには、営業力の一層の強化が絶対条件となります。建設事業の営業推進力は、エリア別の業績責任制と歩合比率の高い報酬体系で確保してきており、一人当たり受注高は約1,630万円/月です。営業力をさらに強化するため、人材育成に注力し、一人当たりの受注効率を向上させると共に、要員も、2014年度中に現在の3,300人体制から3,500人規模へと増強

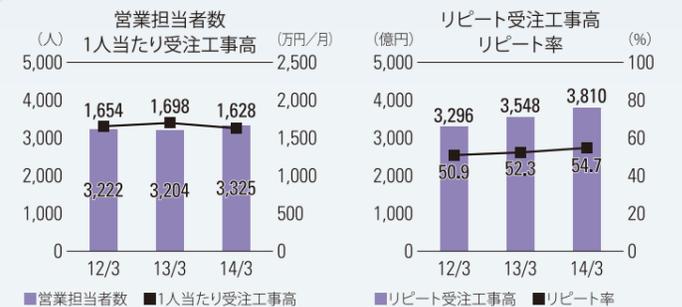
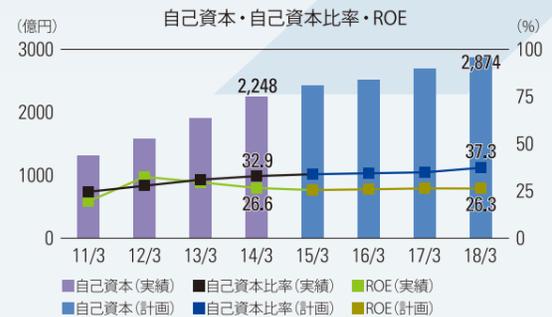
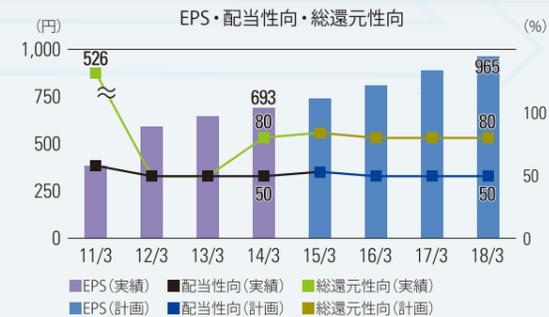
します。

また、首都圏市場における事業拡大も、当社グループの今後の成長のキーポイントです。そのため、2014年4月の組織再編で専門営業部隊を拡充し、エリア営業力を強化すると共に、オーナー様にご提案できる商材の充実も進めています。特に、木造を含む2~4階建ての賃貸住宅商品力の増強、DKパイル工法をはじめとした新規開発技術の活用促進に注力しています。

**門内:**新たなお客様を獲得する一方で、既存のオーナー様や入居者様をしっかりとつなぎ止めることも極めて重要で、リピート率はお客様の満足度の「鏡」です。

このような視点から、オーナー様ご自身の物件の状況をいつでも確認できるWeb上の「マイページ」をさらに充実させることを核に、コミュニケーションを強化しています。入居者様に向けては、「24時間い部屋サポートセンター」の体制・機能を拡充し、ご相談への対応にとどまらず、家賃確認、賃貸借契約更新手続き、お部屋探しなど、これまで以上に進化させています。

**熊切:**2014年度下半期には、かねてからオーナー様のご要望が高かった信託業務を本格的にスタートし、土地活用を起点とする資産承継サービスを、さらに包括的な形でご提供してまいります。



Q.中期経営計画達成に向けた戦略は？

A.営業・施工・管理体制の強化、コスト抑制をはじめとする、多角的な対策が必要になります。

熊切：公表済みの中期経営計画における2017年目標値を着実に達成していくためには、多角的な対策が必要になります。

まず、当社グループが手がけた物件の建替えの受注促進と、そのための管理サービス強化を進めています。資産活用・資産承継のサポート力を高度化・専門化、個人への対応だけでなく、法人向けにも、専門営業部隊を増強します。

そして、増加する建設需要に対応できる施工能力を構



中期経営計画達成に向けた取り組みの柱

- ① 既存事業の強化
- ② 既存物件を活用した収益ビジネスの展開
- ③ 資産活用・資産承継のサポート力の高度専門化
- ④ 事業効率の改善（間接費の削減）

築しています。協力会社様を含めた体制強化を行うと共に、既に実施している対策（年間購入量に基づく価格交渉、作業効率化等）に加え、工法分散や資材確保ルートの拡充を実施します。

門内：賃貸住宅の入居率を高水準で維持することも、目標の達成には欠かせません。建物ハードとしての魅力向上はもちろん、暮らしに関わる多種多様な情報発信、入居者様の視点に立ったソフトサービスの充実を着実に進めています。

特に、ソフトサービスについては、管理戸数100万戸を視野に入れて、既存物件を活用した収益ビジネスを展開します。具体的には、地元の情報・サービスを入居者様に提供する「リバップ暮らしサービス」を、地域拡大と共に、より幅広い内容で展開します。その一方で、入居斡旋業務の効率を上げ、コストを削減することにも注力していきます。

熊切：こうした新たな戦略を推進するには、十分な投資原資を確保することが欠かせません。その一環として、事務

部門のシェアードサービス化を推進する大東ビジネスセンター(株)の対応業務拡充と効率向上を進め、2014年3月期に売上の11.4%(前期比-0.4ポイント)を占めた販管費のスリム化も強力に推進します。

当社グループは30年という超長期の賃貸事業をお任せいただいております。後継経営体制を準備しておくことも、現在の経営者の重要な責務です。当社グループでは、「役員60歳定年」の内規によって今後も人材の新陳代謝を促していきます。

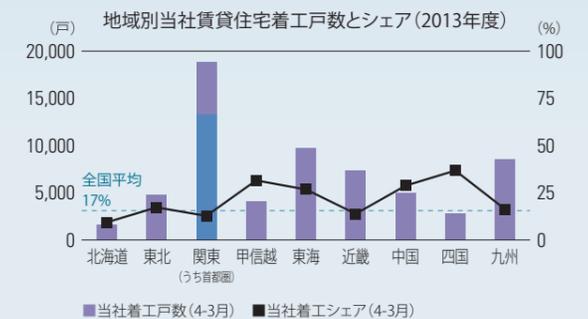
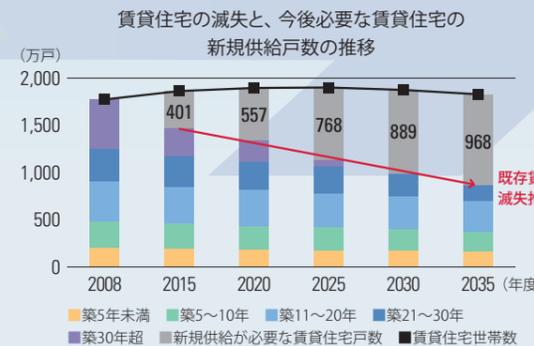
Q.今後の中長期的な外部環境の変化は？

A.賃貸住宅への需要は根強いと予想しています。

熊切：日本は2010年から人口減少を迎えています。賃貸住宅の需要を予想する上では、世帯数に注目する必要があります。国立機関の将来推計によれば、世帯数の推移は、世帯分割による独身勤労者や一人住まいの高齢者の増加を背景に、2020年頃までは増加し、その後も比較的緩やかな減少傾向をたどります。また、2035年頃までは、建築後30年を超えて建て替えを必要とする物件は、現在全国で供給される賃貸住宅戸数(年間約37万戸)と同等の、年間36万戸程度の規模で推移すると予想できます。そのため、国内における市場では、今後20年にわたり、現在とおおむね同等の需要が維持されると考えています。

門内：国内の経済・人口は首都圏に集中し、地方都市は縮小するとの理解が一般的ですが、地域別に今後の賃貸住宅需要を予測すると、確かに首都圏のボリュームは大きいものの、地方都市においても根強く需要が存在します。首都圏であれ地方都市であれ、その地域の特性や

ニーズに応じて、新たな価値を提供することによって、引き続き業績拡大できると判断しています。2013年度の賃貸住宅着工戸数に占める当社グループのシェアは全国で17.0%、首都圏では10.3%で、まだまだ拡大できます。当社グループが行っている詳細なエリアマーケティングは、こうした狙いによるものです。



\*12/3、13/3：仮設住宅の受注工事高を除く

【基礎数値出所】：総務省「平成20年住宅・土地統計調査」・「国立社会保障・人口問題研究所」予測値：過去データをもとに試算した数値であり、各省庁から発表されているものではありません。

Q.長期的には、どのような戦略を構想していますか？

A.土地活用に関わる事業領域の深掘りを進めます。

熊切：市場環境が今後も十分に有望であるとの認識に立ち、当社グループは専門会社として、「土地活用に関わるビジネス領域の“深掘り”」を、今後も戦略の基本方針としています。長期戦略には、二つの重点領域があります。

一つは、資産承継ニーズへの対応力の継続強化です。営業担当社員の育成を基盤としたダイレクトセールスの強化、国内全域に潜在する土地活用需要への対応力強化、経年減価させない建物とサービスの継続提供については、既存の取り組みの水準をさらに引き上げます。これらに加え、土地・建物の活用を“呼び水”として、オーナー様の資産を総合的にマネジメントするサービスを提供することで、建て替えを含む建設受注を継続していきます。

門内：もう一つは、土地活用に紐づくビジネスソリューションの提供力を増強することです。中規模以下の法人(主に

都市部)では、所有不動産のリノベーションやコンバージョンの需要が見込めます。また、当社グループが磨きをかけてきた管理サービスの技術・ノウハウを最大限に活用し、未利用の戸建住宅や他社管理物件の管理を受託していきます。継続的に質の高い管理サービスを提供することで、その物件を建て替える時期が訪れた時に、建設を受注するチャンスが増えます。住宅用物件に注力すると同時に、地域的な需要を見極めて事業用の転貸建物の受注促進にも取り組みます。さらには、太陽光発電事業での経験を基礎として、エネルギー関連事業への参入も検討してまいります。

Q.ESG(環境・社会・ガバナンス)活動は、どのように位置付けていますか？

A.長期的な競争優位の創出に不可欠な取り組みです。

熊切：今後の当社事業に対する社会要請の中核は、ス

マート社会を想定した技術・商品の準備と、新たなエネルギーシステムの事業化、健康・福祉・コミュニティでの価値創出であると認識しています。今後3年間を新たな価値創出に向けた準備期間と位置付け、競争優位の基盤を固めていきます。

具体的には、「価値創造活動」という位置付けで、ESGを重視した資源配分を行っています。例えば、輸入木材については、カナダの認証林からの調達を継続とともに国産木材の活用も進めます。

門内：太陽光発電事業への積極投資も、さらに進めていきます。

また、介護・保育サービスをはじめとする地域福祉に貢献する事業も計画的に展開します。

熊切：工事現場周辺の美化清掃をはじめとする地域貢献活動やマナー向上といった日々の取り組みを通じて、地域との関係を強めていくことも欠かせません。東北の震災被災地への支援も、継続的に取り組むべき課題です。

また、企業基盤を強化するため、社員の労働時間の適正管理、健康管理の支援、教育プログラムの強化、シルバー人材の活用、建設職人の育成支援といった取り組みも着実に進めていきます。

熊切：当社グループの経営基本方針の1つに、「重点主義」があります。総花経営に陥ることなく、あくまでも土地活用を起点に、“大東建託グループだからできること”を追求していきます。

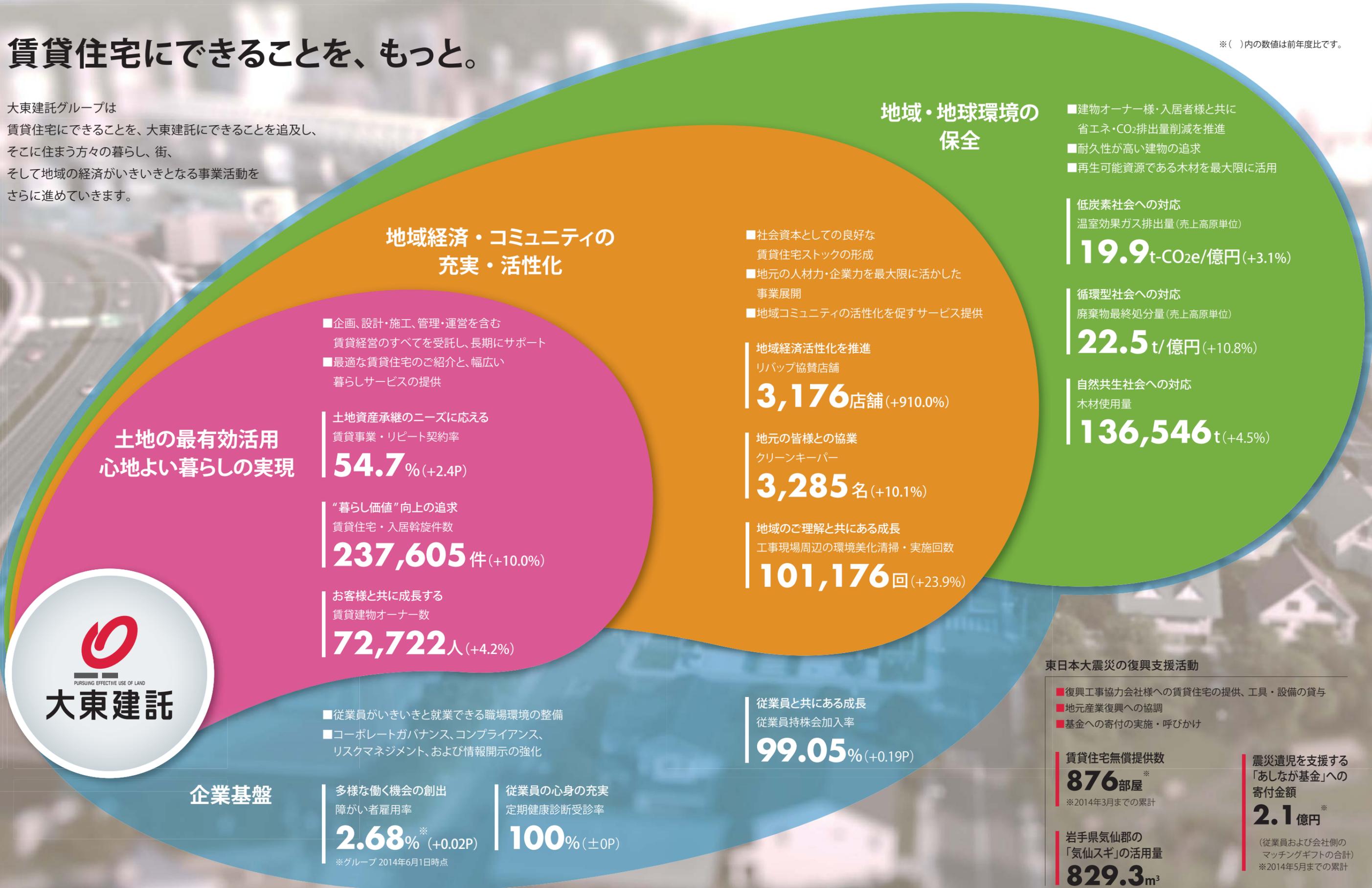


- ①ダイレクトセールスを基本とする、潜在顧客様の継続開拓
  - 建築営業社員の多様性追求と事業提案スキル向上 (女性建築営業社員の積極採用や育成体制の強化など)
  - 採用計画に対する実績のモニタリングと計画更新
- ②国内全域に潜在する土地活用需要への対応力強化
  - 賃貸住宅需要予測 (全国、都道府県・市町村別) の継続・精度向上
  - 独立した市場調査体制の維持と物件データベースの継続充実
  - 特定地域に特化した賃貸住宅商品のバリエーション拡充
- ③転貸家主として、経年減価させない建物とサービスの継続提供
  - メンテナンスフリー資材の導入拡大
  - 予防的管理サービスの強化 (ビルディングキーパー、クリーンキーパー、フロントキーパー体制の強化など)
- ④土地・建物の活用を手段とした総合アセットマネジメント事業への展開
  - 信託サービスの導入・展開
- ①中規模以下の法人が所有する不動産の活用支援
  - 都市部を中心に、リノベーション、コンバージョン事業の体制強化・展開
- ②管理業務の受託
  - 未利用の戸建住宅の管理支援を受託し、将来的な建て替えの受注につなげる
  - 他社管理物件の一括借上・管理業務を受託し、転貸収益の確保や、将来的な建て替えの受注につなげる
- ③事業用賃貸建物の受注
  - 入居希望テナントの先行獲得を背景とした、事業用賃貸建物 (物流・商業施設) の受注促進
- ④エネルギー関連事業への参入
  - 太陽光発電事業を基盤として、エネルギー関連事業への参入を検討

# 賃貸住宅にできることを、もっと。

大東建託グループは  
賃貸住宅にできることを、大東建託にできることを追及し、  
そこに住まう方々の暮らし、街、  
そして地域の経済がいきいきとなる事業活動を  
さらに進めていきます。

※( )内の数値は前年度比です。



## 企業基盤

- 従業員がいきいきと就業できる職場環境の整備
  - コーポレートガバナンス、コンプライアンス、リスクマネジメント、および情報開示の強化
- 多様な働く機会の創出  
障がい者雇用率  
**2.68%**※ (+0.02P)  
※グループ 2014年6月1日時点
- 従業員の心身の充実  
定期健康診断受診率  
**100%**(±0P)

## 土地の最有効活用 心地よい暮らしの実現

- 企画、設計・施工、管理・運営を含む賃貸経営のすべてを受託し、長期にサポート
  - 最適な賃貸住宅のご紹介と、幅広い暮らしサービスの提供
- 土地資産承継のニーズに応える  
賃貸事業・リピート契約率  
**54.7%**(+2.4P)
- “暮らし価値”向上の追求  
賃貸住宅・入居斡旋件数  
**237,605**件(+10.0%)
- お客様と共に成長する  
賃貸建物オーナー数  
**72,722**人(+4.2%)

## 地域経済・コミュニティの 充実・活性化

- 社会資本としての良好な賃貸住宅ストックの形成
  - 地元の人材力・企業力を最大限に活かした事業展開
  - 地域コミュニティの活性化を促すサービス提供
- 地域経済活性化を推進  
リバップ協賛店舗  
**3,176**店舗(+910.0%)
- 地元の皆様との協業  
クリーンキーパー  
**3,285**名(+10.1%)
- 地域のご理解と共にある成長  
工事現場周辺環境美化清掃・実施回数  
**101,176**回(+23.9%)

## 地域・地球環境の 保全

- 建物オーナー様・入居者様と共に省エネ・CO<sub>2</sub>排出量削減を推進
  - 耐久性が高い建物の追求
  - 再生可能資源である木材を最大限に活用
- 低炭素社会への対応  
温室効果ガス排出量(売上高原単位)  
**19.9**t-CO<sub>2</sub>e/億円(+3.1%)
- 循環型社会への対応  
廃棄物最終処分量(売上高原単位)  
**22.5**t/億円(+10.8%)
- 自然共生社会への対応  
木材使用量  
**136,546**t(+4.5%)

## 東日本大震災の復興支援活動

- 復興工事協力会社様への賃貸住宅の提供、工具・設備の貸与
- 地元産業復興への協調
- 基金への寄付の実施・呼びかけ

賃貸住宅無償提供数  
**876**部屋※  
※2014年3月までの累計

岩手県気仙郡の  
「気仙スギ」の活用量  
**829.3**m<sup>3</sup>

震災遺児を支援する  
「あしなが基金」への  
寄付金額  
**2.1**億円※

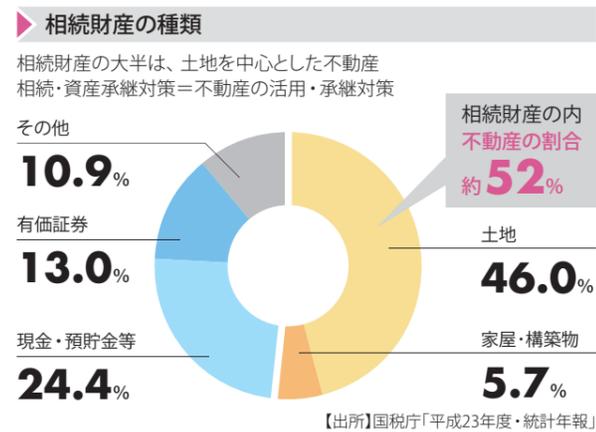
(従業員および会社側の  
マッチングギフトの合計)  
※2014年5月までの累計

# 土地活用の要望に万全のサポートで対応 詳細な需給状況把握により、 安定的な賃貸住宅経営を実現

法改正（相続税率変更など）により土地活用への期待がさらに高まっています。  
大東建託グループは「30年一括借上」による、オーナー様の立場に立った安心・堅実な賃貸住宅経営をご提案しています。

## 法改正により相続税の負担増

今、土地活用はこれまで以上に重要な課題です。その大きな理由の一つが、平成25年度の法改正による相続税率変更です。最高税率の引き上げ、基礎控除の見直し等により、個人の相続税負担が大きく増すと共に、相続税を支払う件数も改正前より約1.5～2倍程度に増加すると試算されています。



## 独自の「30年一括借上」による賃貸住宅経営サポート

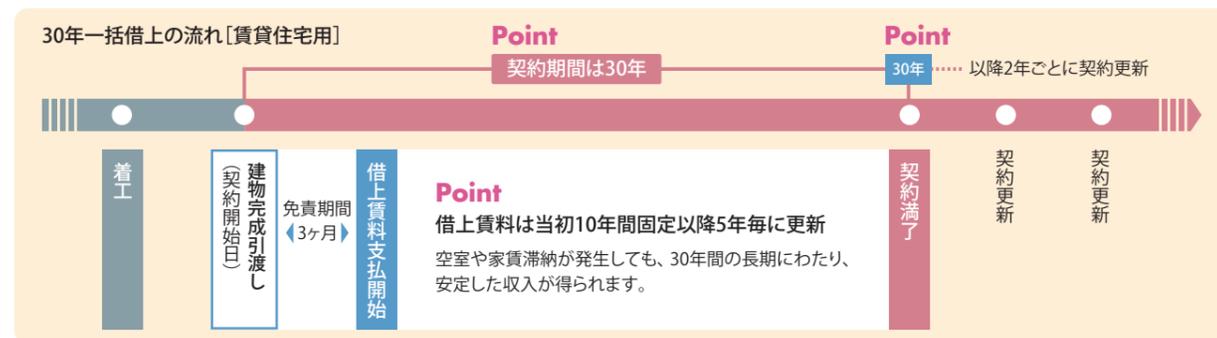
土地活用の最適解として当社がご提案している賃貸住宅事業は、相続税だけでなく、固定資産税軽減策としても有効です。さらに、大東建託のグループ会社が賃貸住宅を直接借り上げる「30年一括借上」により、建物の管理・運営から事業に伴う収支変動リスクへの対応まで、全面的にサポートします。

※「30年一括借上」には、入居者様の退去に伴うオーナー様負担分の原状回復工事費用について、30年間負担する「スタンダードプラン」と、経年劣化による建物の修繕費用までを負担する「フルパッケージプラン」の2タイプのプランがあります。

4つの安心サポート

<b>30年一括借上</b> 空室や家賃滞納時にも収入の減少はありません。	<b>原状回復</b> 30年間オーナー様負担はありません。
<b>家賃変動</b> 家賃相場が下落しても賃料収入は長期固定です。	<b>経年劣化</b> 30年間オーナー様負担はありません。（経年劣化によるもの）

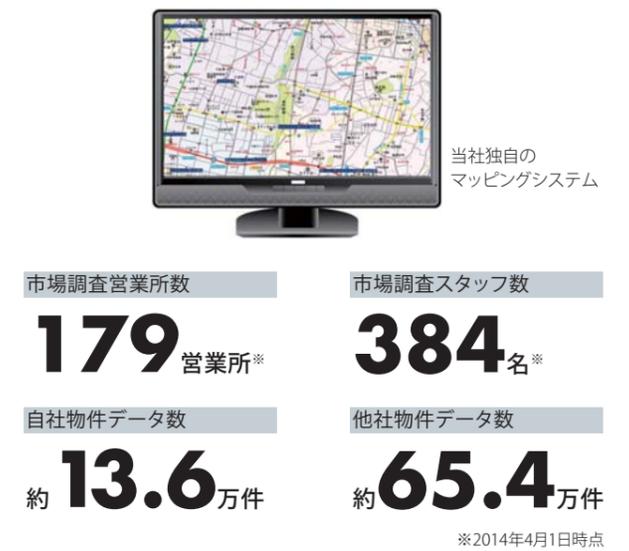
スタンダードプラン\*   フルパッケージプラン\*



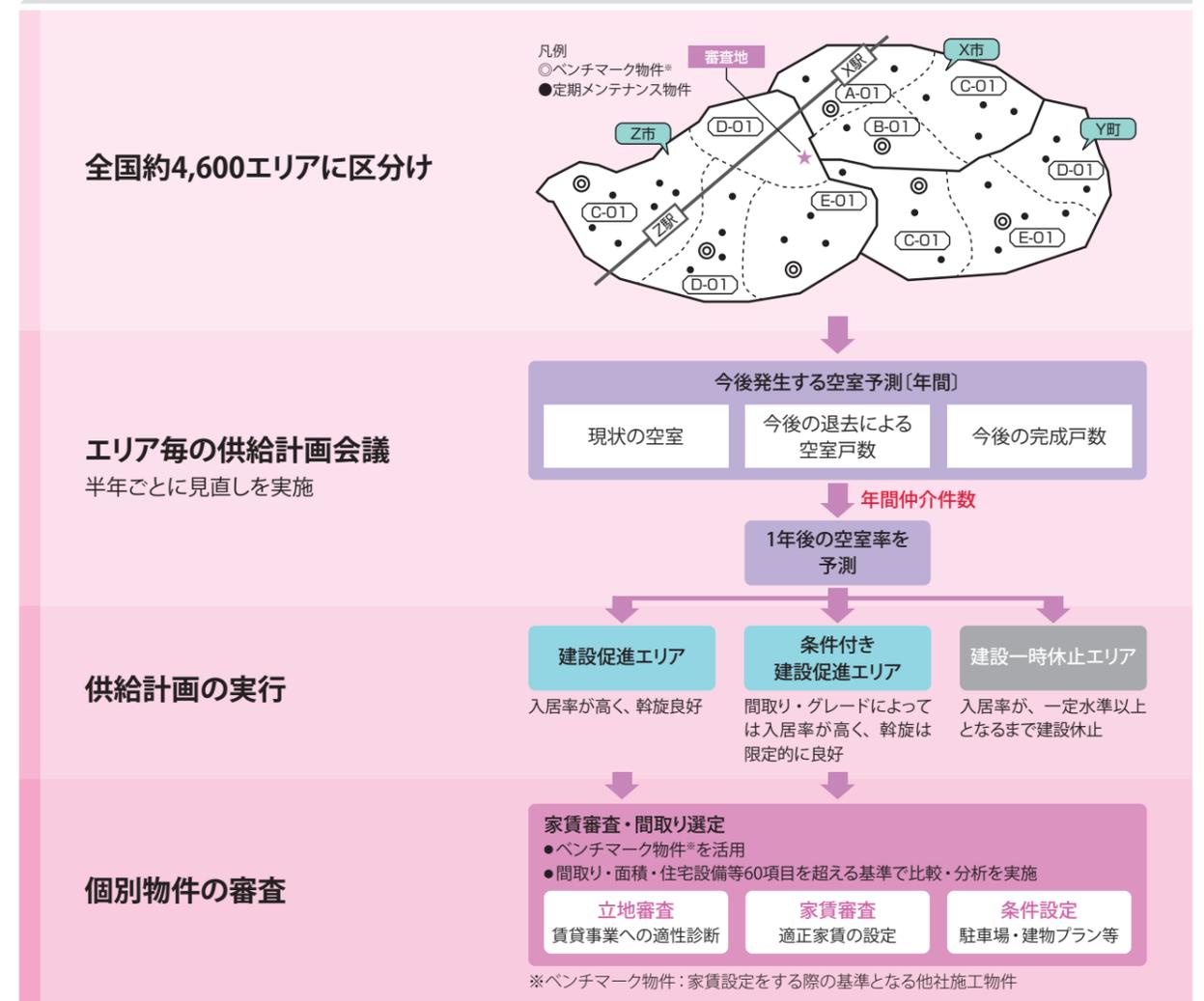
## 全国の需給状況を細かくチェック

大東建託グループが管理を受託する賃貸住宅の入居率は、96.9%（2014年3月末）という高水準を維持しています。この高い入居率の基盤となっているのが、きめ細かいエリアマーケティングです。全国を自治体数1,718よりさらに細かい約4,600エリアに区分し、約384名の市場調査スタッフが、需給動向や地域ごとの家賃変動を調査しています。これにより、長期的な視点で賃貸住宅の建築・運営を提案しています。

エリアマーケティングの基盤となる独自のマッピングシステムには他社・自社を合わせ約79万件の家賃や間取り等の豊富なデータが蓄積されています。それらを駆使し、市場分析を行った上で、需要に合わせた賃貸住宅を供給する仕組みになっています。



## 当社独自の審査体制による供給計画とその実践



価値創造活動—土地の最有効活用・心地よい暮らしの実現

## 建物の耐久性・快適性を追求し 長期にわたって価値ある賃貸住宅を提供

大東建託グループが目指すのは、次世代に価値を承継できる住まい。  
耐震・耐火・耐久性、快適性、デザイン、環境配慮など、あらゆる面で高い価値ある住宅づくりを追求しています。

### 魅力ある賃貸住宅づくりへの取り組み

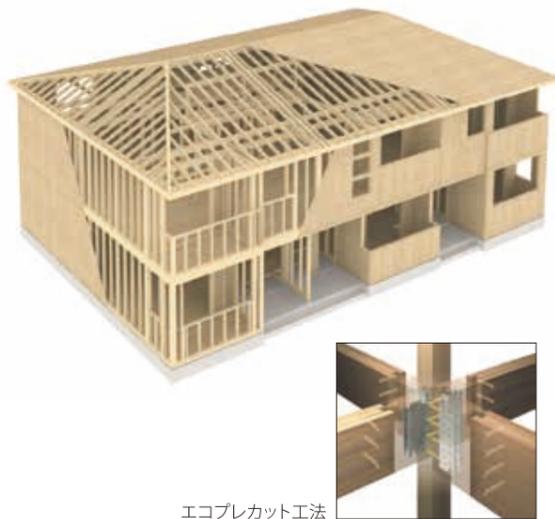
大東建託では、建物価値の維持、良質な住宅ストック形成のため、様々な取り組みを行っています。

耐震・耐火・耐久性と環境性能を兼ね備えた「エコプレカット工法」や、独自の杭工法「DK-Sパイル」、階段や床の衝撃音を最大3分の1に低減する「ノイズレスシステム」などを開発・採用するなど、建物の基本構造部への取り組みを積極的に進めています。

また、室内空間に対しても、女性目線を活かしたキッチン・ダイニング空間の工夫や、セキュリティなども追求しています。新開発の薄型LED「e-照明」は、従来比で5分の1の薄型とし、消費電力を3分の2、寿命を約4倍と、省エネとコスト低減も実現しています。

#### ▶ 高耐久と環境性能を両立させた「エコプレカット工法」

高精度・高強度のフレームに、構造用面材を耐力壁として外壁全面に張ることで、高い耐震性・耐風性を実現。また、工場プレカットした資材を現場で接合するため、現場で出る構造材の廃材を従来の約10分の1に削減できるなど、環境負荷低減にも優れた工法です。



エコプレカット工法

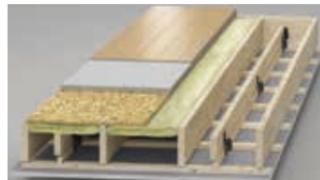


「モデッサIIIショコラ」(2014年5月発売)  
2×4工法・ノイズレスシステムを採用した3階建て賃貸住宅

#### ▶ ノイズレスシステム

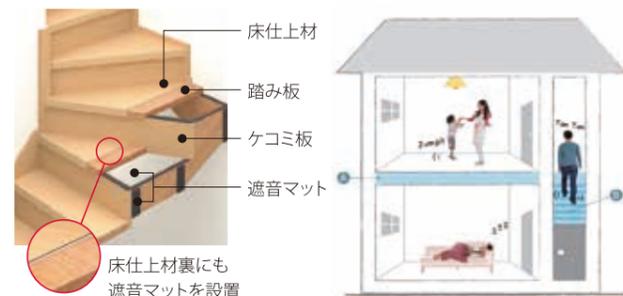
##### 【ノイズレスフロア】

遮音・吸収・防振の3技術で、一般的な木造賃貸住宅に比べ、ドスンやコソンの音を約3分の1に低減!



##### 【ノイズレスステア】

木質系屋内階段に「床仕上材」と「遮音マット」を施工することで、階段を昇り降りするときの音を低減させました。



### ▶ 全国各地域の景観・ニーズに合わせた賃貸住宅

#### 【京都】

街の景観にとけ込む風情ある建物



#### 【軽井沢】

美しい森林と共生する建物



#### 【首都圏】

デザイン性をより重視した建物



#### ▶ e-照明\*

- 薄型設計で天井が平ら(even)に!
- メンテナンスがラク(easy)!
- 省電力で環境にやさしい(eco)!



薄型で、電球交換の手間も削減でき、さらに節電にもつながる。3つの(e=いい)を実現する新しいLED照明という思いを込め、「e-照明」と名付けました。

※「e-照明」は、大東建託株式会社が商標登録出願中です。

#### ▶ 大臣認定取得「DK-Sパイル」\*

一般的な鋼管杭工法と比べ、地盤の摩擦力を期待でき、幅広い地盤条件に対して高品質な建物を提供します。

※特許出願中



### 独自の「DKネットワーク」による施工管理

確かな工事品質を支えているのが、モバイルコンピューターによる施工管理支援システム「DKネットワーク」です。400~500箇所の検査項目をリアルタイムで管理。管理の「見える化」を実現し、施工品質の確保、施工水準の向上、業務の効率化を図っています。

DKネットワークの画像データは、オーナー様用webサイト「マイページ」や工事完成時にオーナー様にお渡しする「竣工報告書」にも反映されます。建物の内部構造など、完成後では見ることができない画像を記録・開示することで、工事品質をオーナー様の目でご確認いただけます。

オーナー様用webサイト「マイページ」で、工事の進捗も確認できます。



### 賃貸住宅の未来を開拓する「賃貸住宅コンペ」

2014年2月1日「第2回大東建託 賃貸住宅コンペ」を開催。学生、同業者、また海外からも、多くの方々から多様なアイデアが集まりました。このコンペは賃貸住宅の可能性、またその社会的責任を考える目的で2013年より開催し、賃貸住宅を通じて建築・都市・社会のあり方を模索する、貴重な機会となっています。



審査委員と受賞者の皆さん

最優秀賞の  
加藤さん、佐藤さん

## 最適な賃貸住宅をより多くの方にご利用いただくための多角的な取り組み

日本では、全世帯の3分の1を超える方々が賃貸住宅を利用されています。大東建託グループは、その需要に応える専門会社として、入居者様の視点に立ったサービスや情報の提供など、より多くのお客様のニーズに応える取り組みを強化しています。

### 入居者様のゆとりと安心のために

引越し時は、費用負担が大きくなります。「入居者様ので負担を少しでも軽減したい」との考えのもと、各種サービスを実施しています。2013年4月に導入した「敷金ゼロ&定額クリーニング費」プランは敷金を無料とするほか、耐久性の高いオリジナル内装材を使用することで従来の「原状回復費」をクリーニング費レベルにまで大幅に低減することで実現しました。定額制でもあるので、安心してご入居いただけます。

また、2013年10月から、敷金、礼金といった賃貸契約の初期費用のクレジットカード決済を提供しています。パソコンやスマートフォンからいつでも決済でき、利便性が大きく向上しました。



### 情報提供チャンネルも継続的に拡大

「いい部屋ネット」Webサイトのほか、全国の仲介専門店、無人お部屋探し端末「いい部屋ステーション」、夜間・休日お部屋探し受付の「24時間いい部屋サポートセンター」、情報誌、SNSなどを通じて、様々な情報をご提供しています。いつでもどこでも、迅速かつ正確な情報が得られるよう、情報提供チャンネルの拡大を推進しています。

そのほか、入居者様を対象に「私のいい部屋自慢コンテスト」を開催するなど、入居者様との関係を深める取り組みも推進しています。

#### ▶ お部屋づくりを募集する「私のいい部屋自慢コンテスト」



大東建託が管理するお部屋にお住いのお客様に、お部屋の活用術・暮らしのアイデアなど、「お部屋づくりの工夫」を募集、コンテストを行いました。

#### ▶ 入居者様向け情報提供チャンネル



facebook



LINE

いい部屋ネット掲載物件数

**212**万件

仲介専門店数

**367**店

(グループ会社 ハウスコム(株)を含む)

### 入居者様の「声」をより高いレベルのサービスにつなげる

「不動産事業 教育推進センター」を2014年4月に設立し、不動産事業に関わるスタッフのスキルアップや、お客様とのコミュニケーションのあり方について、総合的に啓蒙しています。

2004年に開始した入居者様向けのアンケートは、2013年度は約4.3万件のご回答をいただきました。そのお客様の声を、社内の改善会議で共有・検討し、次のサービス提供につなげています。さらに、ご回答いただいたアンケー

トのうち、入居斡旋スタッフの接客に関する項目については、「CSぐっ!とポイント」というポイントに換算。結果を全スタッフで共有し、質の高い接客を追及しています。

また、夜間・休日の対応要望の声から、2007年に開設した「24時間いい部屋サポートセンター」では、夜間・休日の入居者様からのお問い合わせを受け付けており、2013年度は約9.8万件と、緊急時の“安心”をお届けしています。



不動産事業 新人研修



入居者様アンケート

入居者様アンケート受付数  
**43,786**件



CSカード：CSぐっ!とポイントによりゴールド・シルバー・ホワイトにランキング分けしています

### 母親目線で改善を担う「育ママプロジェクト」

「お客様のアンケート」でいただいたご意見の中に、小さなお子様をお持ちのお客様からご来店時の店舗に対するご要望がありました。そこで、よりご満足していただくことを目的にキッズスペースの改善を図ろうと、本社内の小さな子供を持つ女性社員を集め、母親目線での改善を行うプロジェクトを2014年5月に発足しました。

実際に子供を連れて外出した際に、困ったこと、気になったことなど、実体験をもとに改善策を検討しています。

小さなお子様連れでもご来店しやすく、落ち着いてお部屋探しができるサービスの提供を目指しています。



# オーナー様、入居者様、 そして地域とのパートナーシップで 快適な暮らしをお届けする

大東建託グループでは、賃貸住宅にお住まいの方々の暮らしをより快適で豊かなものにするために、豊富な人材ネットワークに基づききめ細やかなサービスの提供に努めています。加えて、地域コミュニティとの関係づくりまで含めた幅広いサポートを行っています。

## リバップ暮らしサービスで入居者様と地域の橋渡し

地元の商店街などとコラボレーションして、賃貸住宅に住まう方の暮らしをより快適にし、さらに地域の活性化にもつなげていくために始めた「リバップ暮らしサービス」。全国約3,200店の地元商店様、地域コミュニティ、地域情報、大東建託、そして入居者様がつながり、活力ある地域社会の形成を目指しています。



リバップ協賛店舗数

**3,176** 店舗



2014年度は全国47都道府県へ展開予定

「リバップ暮らしサービス」のWebサイト

## 24時間無休のお客様サポート体制をさらに拡充

大東建託グループでは2007年より、入居者様の利便性向上のため、年中無休のお客様用コールセンターを自社運用。住宅設備の不具合や鍵の紛失をはじめ、幅広い住まいのトラブルに対応しています。

2014年2月には従来の東京センターに加えて、北九州市にコールセンターを増設しました。首都圏直下型地震の可能性も考慮し、大地震や災害が発生しても、入居者様のサポート業務を円滑に運営することを目指しています。

今後は、緊急対応だけでなく、家賃確認や賃貸借契約更新手続きへの対応、お部屋探しへの対応まで含む、より包括的な24時間電話受付サービスへと拡充していきます。



24時間いい部屋サポートセンター 福岡センター

緊急対応平均現場到着時間

**48**分

## きめ細やかな管理サービス

管理体制については、オーナー様、入居者様双方にとって価値ある管理サービスを追求しています。その取り組みの一つが、2013年6月から導入した「ビルディングキーパー制度」です。建築士、建築施工管理技士の資格を有する地元の技術者385名を全国195箇所の管理営業所に配置。2カ月に1度担当する建物に足を運び、建物外観、設備、周辺使用状況など30以上の項目について細かく点検します。定期的な点検を行うことで、快適な住空間の維持とともに修繕箇所の早期発見が可能となり、長期にわたって賃貸住宅の価値を保つことができます。

また、2014年3月には、賃貸建物管理を行う全スタッフにタブレット端末、小型モバイルプリンターを配備し、業務効率アップを実現しました。画像、データはクラウド上に保存することで、最新情報を組織全員で共有し、管理サービスのさらなる向上に役立てます。

外壁目地に小さなヒビが入っていた

**早期発見**

軽微な修繕で済む

---

外壁目地に小さなヒビが入っていた

**発見遅延**

雨水が浸み込み 修繕費用がかさむ



ビルディングキーパー

### ▶ タブレット端末導入の効果

- 巡回管理で発見した建物の破損箇所は、素早く補修工事に着手し、建物の保全を図れます。
- 必要な資料や画像をその場で入力・撮影・保存・更新ができ、業務効率の向上につながります。
- 外出先で最新情報が確認でき、円滑な管理体制を組むことが可能になります。
- 入居者様やオーナー様に、画像を使って部屋や建物の状況をよりわかりやすく説明することが可能になります。
- 小型モバイルプリンターで、お客様向けの各種書類をその場で印刷し、お渡しできます。



タブレット端末を利用した巡回管理

ビルディングキーパー数

**385**名

タブレット端末導入数

約**1,500**台

## 新たな価値をお届けするサービス

賃貸住宅の屋根に設置した太陽光パネルから得られる電力を、クリーンエネルギーとして社会に供給する取り組みも行っています。オーナー様には屋根をお借りする賃料

をお支払いし、入居者様にも省エネによる成果を還元して、共にエネルギー問題に取り組む仕組みとなっています。



太陽光発電設備設置アパート

省エネ・エコ運動賛同書

省エネ&エコ運動賛同者数

**8,091**人

※2014年3月までの累計

## グループ力を駆使して 入居者様・オーナー様をサポート

大東建託グループでは、専門家集団としてこれまで培ってきたノウハウを共有し、グループ間の連携を強めながら、入居者様の暮らしのすみずみまで安心、快適を届けるための生活サポートや、オーナー様の土地活用ニーズなどに対応する様々な事業を行っています。

### 入居者様の暮らしの安全・安心を追求

大東建託グループでLPガス事業を担っているのが(株)ガスパルです。設計・施工から供給まで一貫して、厳しい自主基準に基づき高品質のLPガス供給システムを提供しています。たとえば、LPガスを供給する全住宅に

「集中監視システム」を設置しているのも取り組みの一つです。このようなガスパルの自主的な保安活動は行政からも評価され、2013年10月には、経済産業省の「商務流通保安審議官表彰」を受賞しました。



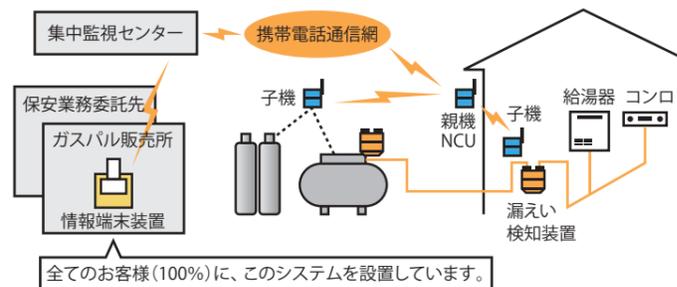
LPガス販売事業者約21,000の中から、36社が表彰されました

LPガス供給戸数  
約 **18.8** 万戸



#### ▶ 業界最高水準の保安システムを全戸に設置

ガスパルの「遠隔監視システム」は24時間365日ガス設備を見守り、異常の前兆は即座に受信できる等、危険を未然に防ぐシステムとして活躍しています。このシステムを全国規模のガス事業者で全戸に設置しているのはガスパルのみであり、業界随一の保安システム事業者として安全・安心をお届けしています。



全てのお客様(100%)に、このシステムを設置しています。

### 「誰もが利用できる賃貸住宅」を目指して

ハウスリーブ(株)は、大東建託グループの家賃保証会社です。賃貸住宅を借りる際に欠かせない連帯保証人ですが、家族が近くにいない、遠い親戚や知人に頼むのは気が引けるなど、悩みを抱える方も多くいます。ハウスリーブは入居者様から保証委託料をお支払いいただくことで、賃貸借契約における入居者様の債務を保証します。

定額クリーニング費を含む「フルサポートプラン」や原状回復費をサポートする「らくらくご入居プラン」のほか、学生の方々向けの「学生・家族のKIZUNA」割引など、幅広いニーズに対応しています。

ハウスリーブ利用件数  
**129,421** 件※

※2014年3月の利用件数



#### フルサポートプラン

契約プラン	定額クリーニング費&原状回復費用	保証委託料	保証委託料
契約時	契約時	月々	月々
~定額クリーニング費~	教金 ¥0 定額	10,000円	賃料等の2%
~原状回復費用~	教金 ¥0 退去時精算	10,000円	賃料等の2.5%

#### らくらくご入居プラン

契約プラン	教金&原状回復費用	保証委託料	保証委託料
契約時	契約時	月々	月々
~原状回復費用~	有り・退去時精算	10,000円	賃料等の2%

連帯保証人不要プラン

大学生のお子様が入居される場合  
KIZUNA 割引1%となります。

両親のどちらかが契約者で、学生(大学院・大学・短大)のお子さまが入居の場合割引

### 賃貸経営受託システムを支えるグループの力

大東建託グループは、グループの総合力で、お客様へのサービス品質を高めています。

金融業の大東ファイナンス(株)は、大東建託と建築請負契約をいただいたお客様を対象に、「契約時金つなぎ融資」などの短期融資を担い、お客様のスムーズな事業開始を支えています。

大東建設(株)は、主に首都圏を中心に、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造などの中高層マンションの設計、施工を担っています。現在建設中の大東建託初の分譲マンション「ジグゼ」の施工も担当しています。

大東スチール(株)は、大東建託が建設する鉄骨造の建物部材・部品の製作・施工、ならびに、外構エクステリア(駐輪場、ごみ置き場など)の調達を担っています。

ジューシー出版(株)、ハウスコム(株)は、お部屋探しのお客様に、価値ある情報の提供、満足いただくお部屋の提供を担っています。

さらに、大東建託グループは、拡大するニーズにも対応するために、新しい事業の準備も行っています。

入居者様には、安心な生活をサポートするため、家財保険などの短期保険を担う会社の開業を準備中です。また、オーナー様には、相続税や高齢化社会を背景に高まる、資産承継に関するニーズに合わせ、円満・円滑な承継をサポートする、信託サービスの提供準備を行っています。



ジグゼ湘南平塚  
ジグゼは、アジャストマンションとして、住居の一部を第3者に貸し出しできる、新しいカタチの共同住宅です。



アジャストイメージ

主要構造柱とブレース(筋交い)を45度回転し溶接



変形を抑えるK形ブレース



耐震性を高め環境負荷も低減した当社オリジナルの「システムブレース構造」。製造・施工は、大東スチール(株)が担っています。

価値創造活動—土地の最有効活用・心地よい暮らしの実現

### 働くお母さんをサポート 「キッズパートナー大倉山」スタート

横浜市は待機児童が特に多い0~2歳を対象とする小規模保育施設のモデル事業として、保育事業を展開するグループ会社ケアパートナーに運営を依頼。2014年4月に「キッズパートナー大倉山」が誕生しました。小規模保育施設は、大型の保育所が難しい都市部での、待機児童解消の切り札として期待されています。このたびの開所は同市にある「キッズパートナー網島」の実績が評価されたもの。今後も質の高い保育で、子供たちの育成、働く女性の支援を目指します。



キッズパートナー大倉山



入園式

## 地域の雇用創出や経済活性化を推進し 街づくりに貢献する

住まいとは居住空間だけで成り立つものではありません。入居様が快適な生活を送るためには、建物だけでなく、街そのものがいきいきと魅力的である必要があります。大東建託グループは、地域の皆さまと手を携えながら、様々な取り組みを行っています。

### 地域の皆さまと共に、管理サービスを拡充

賃貸住宅の運営管理においては、地元の主婦層やシニア世代など、地域の皆さまは欠かせない存在です。

建物の清掃を行う「クリーンキーパー」は、そのほとんどが地元の主婦の方々です。こうした地域の皆さまのご協力によるきめ細やかな管理が、オーナー様、入居者様にも高く評価されているほか、地域の雇用創出にもつながっています。

さらに、「フロントキーパー制度」を新たに導入し、原状回復を手がける協力会社様に、お客様が入居するまでの空室清掃などを担当していただいています。従業員だけでなく、クリーンキーパーさん、原状回復協力会社様と一緒に、入居者様や地域への“おもてなし”活動に力を入れ、

「おもてなしマイスター表彰」「クリーンキーパー表彰」なども行い、入居者様や地域の皆さまとのサービス向上に努めています。

クリーンキーパー人数  
**3,285名**



クリーンキーパーによる清掃



クリーンキーパー表彰



おもてなしマイスター表彰

### 地域社会との交流を草の根で展開

賃貸住宅の建設には、地域の皆さまのご理解、ご協力が欠かせません。地元の協力会社様とのきめ細やかな協議を行いながら、地域の環境美化清掃活動に努めています。また、大東建託グループが主催するお客様ご招待イベントにて会場を飾った花を、老人保健施設や小学校、保育園など、近隣施設に寄贈させていただいています。

地域活動への参画も各地域の支店が主体となって積極的に行っています。沖縄支店・沖縄南部支店が合同で行った献血活動をはじめ、山口県岩国市で行われた岩国祭りでは「支店お招き会」や、盆踊りへの参加など、“地域の一員”として様々な活動に参加しています。



イベントの協賛花を  
近隣施設に寄贈



献血活動



岩国祭り

工事現場周辺の美化清掃 参加人数  
**303,660名**

### 被災地への継続的な支援

2011年より行っている、東日本大震災の被災地や復興関連の協力会社様への住宅・工具の無償提供も継続しています。

岩手県気仙郡では「けせんプレカット事業協同組合」との協業のもと、現地木材を積極的に使用。被災地の産業復興、雇用促進に貢献しています。2013年度には68棟の建物で2×4工法のたて枠材として約10.5万本(約830㎡)

を使用しました。

また、被災した子供たちの遊び・癒しの場である「東北レインボーハウス」建設に、あしなが育英会を通じて募金を行い、2013年3月に仙台レインボーハウスと石巻レインボーハウスが、2014年6月には陸前高田レインボーハウスが完成しました。

復興工事に関連する  
協力会社の皆さまへ  
住宅・工具を無償提供

	支援実績累計
	2011年11月～2014年3月
■ 住宅無償提供／提供賃貸住宅 利用人数	876部屋 2,476人
■ 工具無償提供／会社数 工具貸与の職人数	166社 583人
■ 経済的支援 / 支度金(被災地派遣費用) 賃貸住宅入居時の家具リース	106人 730部屋



使 途

「あしなが育英会」へ寄付  
レインボーハウスの建設・維持運営費用



仙台レインボーハウス



石巻レインボーハウス

募 金

- 設 立 / 2012年5月
  - 対 象 者 / 大東建託グループ社員(2014年3月末現在 14,597名)
  - 募 金 / 毎月1口(200円)～5口(1,000円)
- +
- 『マッチングギフト制度』(毎月の社員寄付額と同額)

※2014年5月末時点で2億1,554万円の支援金が集まりました。

全国のオーナー様からも東北の子どもたちへ支援したいとお声があがり、2012年5月に「大東オーナー会あしなが基金」が設立され、支援の輪は広がっています。

### 被災地の教育の一翼を担う「女川向学館」

「女川向学館」は、震災で勉強の場を失った子供たちのためにNPOカタリバが運営する放課後学校です。大東建託グループは、そこで働く先生方やスタッフのための寄宿舎を建設するプロジェクトのメンバーとして、設計、資材調達、工事を全面的に手がけました(2013年8月に完成)。皆さまが疲れを癒し、安心して働ける環境を整えることを通じて、被災地での教育、人材育成の一助となることを目指しています。



完成した寄宿舎



先生と子供たち

## 強固なパートナーシップを礎に 地域と共に発展、成長し続ける

地元・地域の成長があってこそ、大東建託グループも成長が続けられます。この基本姿勢に基づき、地元パートナー企業様と様々な形で協業させていただきながら事業を推進しています。

### 多彩な入居需要に対応する、不動産会社様との協業

地域の不動産会社様にご協力いただいているのが「パートナーシップ店制度」です。大東建託グループの賃貸住宅をご紹介いただいている地域の不動産会社様との関係を強化し、情報提供などを共同で行うことにより、お客様のニーズにあった住まいを効率的にご紹介する仕組みです。

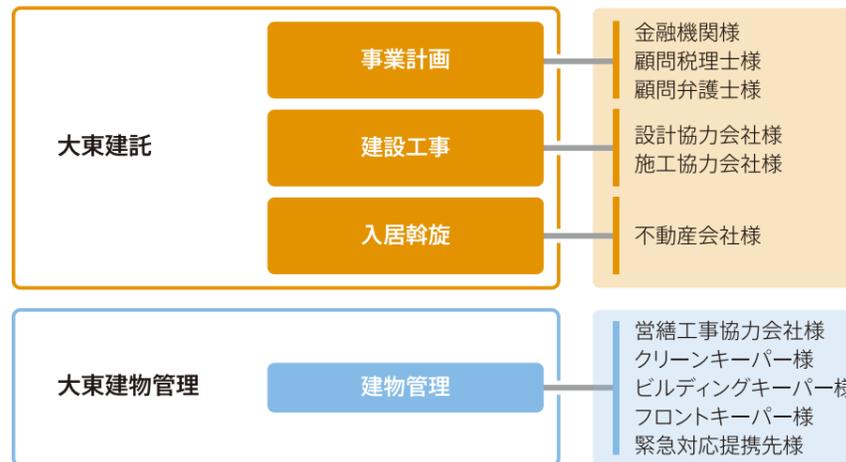
具体的には、地元不動産会社様の店舗内における看板やPOPボード、フリーペーパーなど販促ツールの設置、

「いい部屋ネット」の優待などです。

地元の不動産会社様にとっては、全国ネットの情報力やサポート力、ノウハウなどを活用し、経営に役立てていただけます。また、大東建託にとっては、全国に広がる不動産会社様のご協力を得て、地元に着目しながら「いい部屋ネット」ブランドを入居者様にご利用いただけるのが強みとなっています。



### 「地元力」との協業



アパートローン取扱金融機関数

**492** 機関

パートナープログラム登録数

**1,395** 社

パートナーシップ店加入数

**3,617** 店舗

### 地域産業の向上、人材育成に向けた、協力会社様との協業

「パートナープログラム制度」では、多彩なスキルや実績をもつ様々な施行協力会社様と、月間・年間施工量を事前に取り決め、施工体制のさらなる安定化・効率化を図っています。公正な発注のもと、安心と経済的安定を背景に、それぞれの会社様で技能の向上、環境や安全意識の向上を図っていただいています。現在、1,395社様と関係を築いており、今後さらに拡大していきます。被災地をはじめ

職人不足が見られる地域には、パートナー会社様にご協力いただきながら、効率的な受注管理を行っています。

また、建設業界の発展を目的に「インターンシップ制度」を設けています。建築系の大学生・大学院生・専門学校生を対象に開催し、2013年も33名の学生の皆さんに参加いただきました。未来を担う技術者の育成にも努めています。



インターンシップ測量体験



インターンシップ工場見学

#### インターンシップ10日間コース

1日目	@本社 会社説明会
2~5日目	@支店 就業体験
6日目	@工場 プレカット工場見学
7~9日目	@本社 技術部門研修
10日目	@本社 グループディスカッション発表会

### ベトナム人技能実習生の受け入れを支援

大東建託グループでは、パートナー企業様のご協力のもと、年間120人のベトナム人実習生の受け入れを支援いたします。研修生には、5カ月にわたる研修後、パートナー企業様で約3年間の現場実習を積んでいただけます。大東建託からは工具や家賃などを支援。有為な人材の育成につなげてまいります。



ハノイ・ベトナム政府訓練校



ベトナム政府との打ち合わせ

# 持続可能な社会形成に向けた 環境経営の取り組み

環境・エネルギー問題への対応は、世界的な命題となっています。大東建託グループでは、環境経営推進のための体制を構築すると共に、全社にわたって環境への意識を高めていきます。

## 事業特性を活かした取り組みを継続

大東建託グループは、「低炭素社会」「循環型社会」「自然共生社会」を柱に、持続可能な社会の形成を目指し、総合的な取り組みを推進しています。

低炭素社会に向けては、事業所における節電活動の推進、廃棄物最終処分量の削減や、賃貸住宅を活用した太陽光発電にも力を入れています。

循環型社会に向けては、新技術「エコプレカット工法」やリサイクル材の活用など、木材の効率的使用を進めています。

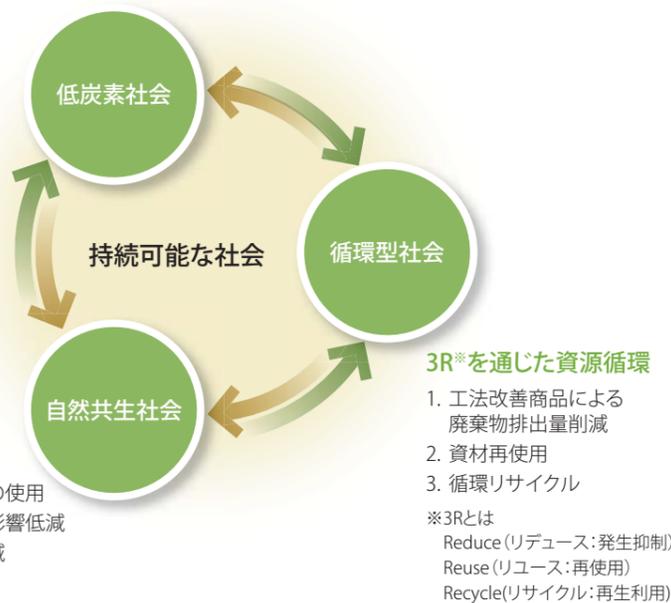
「自然共生社会」に向けては、輸入木材の他、国産杉材を使用する取り組みを継続していきます。また、森林管理・保護を推進する事業者様から積極的に木材を調達していきます。

### 自然の恵みの 享受と継承

1. 再生可能資源の使用
2. 生物環境への影響低減
3. 水の使用量削減

### 温室効果ガス排出量の削減

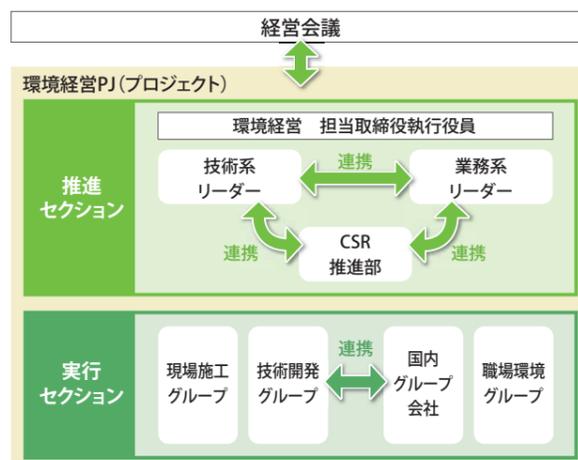
1. 事業活動の温暖化対策
2. 廃棄物削減による温暖化対策
3. 賃貸建物の性能向上による温暖化対策



## グループ一体となって環境経営を推進

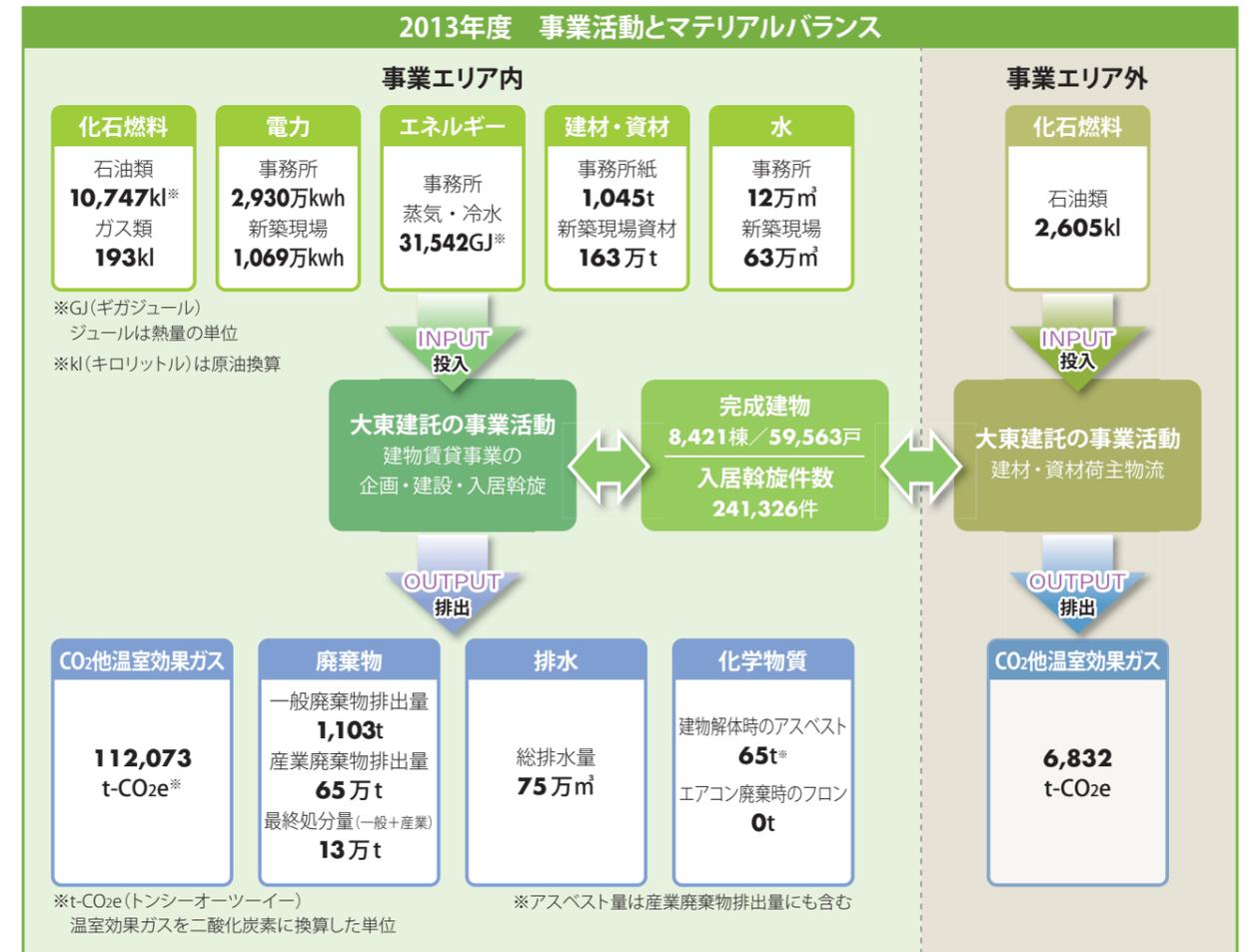
事業活動を通じて環境問題に取り組むために体制をさらに強化し、活動組織内に取締役執行役員を加えました。経営とリンクする戦略的な活動目標・実行計画を策定できるため、環境への取り組みと経営との連携性がより高まります。また社内全取締役が参加する経営会議で定期的な活動報告を行い、進捗を管理しています。

さらに、グループ企業を環境負荷のレベルによって3つの段階に分け、それに応じた目標を設定し、取り組みを推進していきます。



## 環境負荷のマテリアルバランス

事業活動全体におけるエネルギー・資源の投入物(インプット)と排出物(アウトプット)を経年で計測・把握し、おけるそのマテリアルバランス(全体像)は以下の図の通りです。環境経営の基礎数値として活用しています。2013年度に



### 星空を観て、木を増やそう!!

2003年から環境省が呼びかける「明かりを消して地球温暖化を考える」ライトダウンキャンペーンに、2014年度より参加しています。グループ事業所や従業員のご自宅、オーナー様、入居者様、お取引会社様などにも参加を呼びかけ、一定時間消灯する活動を実施しました。「木材を活用する会社ならではの活動」として、省エネ分をCO<sub>2</sub>を吸収する杉の本数に換算し、東北の杉植林活動支援に充ててまいります。



# 独自の取り組みで挑む 「クリーンエネルギー」と「木」の活用促進

大東建託グループは持続可能な社会に向け、事業所などにおける省エネ活動や3R活動のほか、賃貸住宅の建設では新たな技術や高耐久資材と共に、性能・コストバランスに優れた再生可能資源である「木材」を積極活用しています。

## お客様と共に進める創エネ&エコ活動

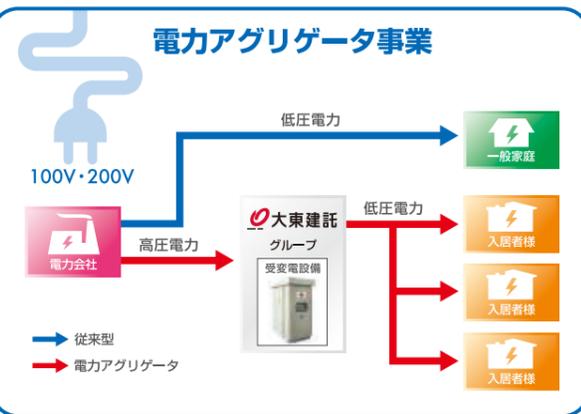
賃貸住宅に太陽光パネルを設置して発電する「クリーンエネルギーインフラ事業」は、オーナー様、入居者様と連携しての取り組みです。オーナー様には屋根という資産をお借りし、また入居者様には、省エネにご協力いた

だくことで、環境活動に参加いただいています。

また、高圧電力を一括購入し、低圧に変圧して住戸に供給する「電力アグリゲータ事業」により、電気エネルギーの効率活用を推進しています。



※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)



全国の総設備規模と、まかなえる一般家庭換算の年間電気使用量

**27.6**メガワット **8,280**世帯分

電力アグリゲーター導入件数

**1,694**世帯

## 高耐久・環境配慮資材の導入でも低炭素化を推進

大東建託グループでは、国の定める建物の次世代省エネ基準の最高等級に相当する住宅の供給を推進しています。これらの住宅では、床・壁・天井の面を密着させる「壁式構造」などの建物構造を基本に、耐候性に優れ、経年劣化しにくい外壁や屋根材、内装材や高遮熱・高断熱サッシ、LED照明などを導入し、ライフサイクルCO<sub>2</sub>を低減しています。



キズに強く、一枚でも貼り替え可能なフローリング「e-ゆか」



汚れても簡単に落ちるクロス「e-かべ」

## 独自の技術で木材の有効活用・再生利用を促進

大東建託では木材を多く使用するため、効率的な使用に力を入れています。構造材をプレカット工場でカットし、建築現場で組み立てる「エコプレカット工法」では、現場で排出される構造材の廃材を従来の10分の1に削減しています。

再利用では、外壁材運搬用のサイディングパレットのリユース(再利用)を推進し、廃棄物の減少を図っています。その他、解体建物から排出される木材のリサイクル、

再生材由来の建材調達などを行っています。

事業所での産業廃棄物については、電子マニフェスト<sup>※</sup>を運用しています。また、廃棄物適正処理に継続的に取り組んでおり、処理施設での現地確認を実施するなど、最終処分まで厳正に管理しています。

※産業廃棄物管理票(紙マニフェスト)に代えて、通信ネットワークを使用して、排出事業者が委託した産業廃棄物の流れを管理する仕組み。

### ▶ エコプレカット工法での、加工・組み立てのしくみ



## 森林を守り、生態系への負荷を低減

国内の森林資源の多くは、林業をはじめとする地域産業の衰退が原因で、整備が遅れ、本来のCO<sub>2</sub>吸収などの機能を十分に発揮できません。大東建託グループでは、企業同士連携して住宅建築に間伐材を含む国産杉材を積極的に採用することで、地域産業の活性化、森林整備の推進を図っています。木材を積極的に活用し、省令準耐火構造木住協仕様様の普及活動に対し2013年には日本木造住宅産業協会様より「功労者表彰(事業部門)」を受賞しています。

また、林業復活に向け、木材自給率向上、雇用創出、地域活性化、地球温暖化対策等を研究するJAPIC(一社・日本プロジェクト産業協議会<sup>※</sup>)「森林再生事業化委員会」にも参画し、国産材の普及にも寄与しています。

※37業種・約190の企業、地方自治体、団体、NPO等から構成され、国民の安全安心と持続可能で豊かな社会づくりのための研究・活動を実施。

国産木材使用量/年間

**937**t

2013年度国産木材は以下2種類

- ①国産杉スタッド(東北・九州)  
使用量:234,327本/160棟
- ②集成材  
使用量:施工戸数32戸  
1戸あたり0.92m<sup>3</sup>



一般社団法人日本木造住宅産業協会より、平成25年度の功労者表彰(事業部門)を受賞



# 質の高いサービスの提供を支える 職場環境づくり

従業員は企業活動の基盤となる最も重要な存在です。大東建託グループでは、さらに高品質のサービスをお客様に提供していくために、様々な研修や認定制度による従業員のスキルアップや、従業員がいきいきと自分の力を発揮できる職場環境づくりを進めています。

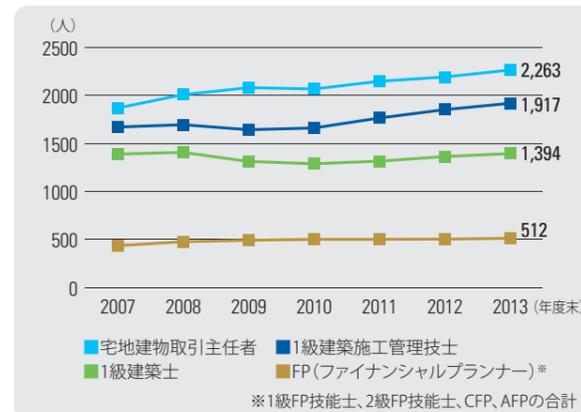
## 従業員一人ひとりの「やりがい」をサポート

大東建託では、新卒社員に対して、入社後1年目、3年目、8年目の節目ごとにフォロー研修を行う「育成プログラム」や、専属の先輩社員がサポートする「メンター制度」を設けています。また、一級建築士、一級建築施工管理技士、宅地建物取引主任者など、専門性の高い資格の取得支援にも力を入れています。

従業員のやりがい、向上心を促すことを基本方針とし、入居斡旋スタッフや管理・業務スタッフが対応スキルを競う「接客コンテスト」や、実際の工事現場での「現場体験型研修会」等も行っています。

また、グループ会社においても、大東建物管理(株)では、「おもてなしマイスター表彰」、「クリーンキーパー表彰」などを行い、デイサービスを展開するケアパートナー(株)では、スタッフがオリジナル料理を発表する「フードサービスコンテスト」を実施しています。

大東建託 資格保有者数の推移



現場体験型研修会



フードサービスコンテスト

接客コンテスト



## 風通しのよい組織づくり

自由闊達に意見を交換できる風通しのよい組織を構築し、お客様のご意見や従業員の言葉を真摯に受け止める姿勢を継続して培っていきます。

代表的な活動として、毎期スタートにあたり、社長や担当部門の取締役が全国をまわり、直接、全従業員に経営方針を説明する「経営計画発表説明会」を1985年より毎年開催しています。

その他、業務改善・従業員の提案機会創出を目的に1996年からTQC\*活動を実施しています。2013年度は第15回目のTQC優秀事例発表全国大会が行われ、印刷の専門用語を独自の手話で表現した、大東コーポレートサービス(株)の改善事例など、多数の提案が発表されました。



経営計画発表説明会

\*TQC=Total Quality Controlの略で、総合的な品質管理を目的に、現場の問題発見から要因分析を行い、業務改善を図る活動。



第15回TQC優秀事例発表全国大会

### ▶ 第15回 大東建託グループTQC発表大会概要

- 出場9社：大東建託(株)、大東建物管理(株)、(株)ガスパル、大東スチール(株)、ケアパートナー(株)、大東建設(株)  
以下初出場  
大東コーポレートサービス(株)、ハウスリーブ(株)、大東ファーム(株)
- 登録サークル総数：733サークル(約5,000名)
- 発表大会：地域大会137サークル→選抜大会28サークル→全国大会14サークル(全サークルの1.9%)

### ▶ 第15回 TQC優秀事例発表全国大会 受賞事例



オリジナル「手話手帳」

#### 社長賞

大東コーポレートサービス(株)  
(障がい者雇用の特例子会社)  
浦安事業所

看板制作など、社内業務で使用する独自の手話を考案し、手帳として運用。これにより、作業ミスによる廃棄物発生を抑制しました。

#### 金賞

(株)ガスパル  
成田販売所

ガス設備工事に関して、簡単な計測ツール「けいそく君」を作成し、表示や施工不備を削減しました。



計測ツール「けいそく君」

#### 銀賞

大東建託(株)  
京都西支店

中層建物の屋上に、オリジナルの安全設備を設置し、新築のみならず、完成後の修繕工事の際の安全も確保しました。



仮設手摺「DKスターション」

# いきいきとした職場づくりと健全な企業活動

お客様や社会に価値あるサービスを提供し続けるために、大東建託グループでは、協力会社様も含めた従業員の安全・健康を守り、働く喜びを高めるための取り組みを継続しています。

## 従業員の安全・健康を維持するための取り組み

大東建託グループでは工事現場の管理の徹底と施工品質の向上と共に、協力会社様にも引き続き、労災事故撲滅に向け、ご協力をお願いしています。特に「現場体験型研修会」は、危険の感受性を高める実体験を通じて意識向上につなげています。

安全意識向上を目的に毎年定めている「安全スローガン」は、グループ全社のほか協力会社様からも公募を行っており、2014年も595と多数の作品が寄せられました。

営業車両の事故防止策としては、速度超過や急加速・減速の回数など運行データをリアルタイムで取得し、インターネット上で管理する「テレマティクス」を一部の支店で試験的に導入しています。これにより、運転者傾向を把握した的確な安全指導を行うことができます。

また、定期健康診断は2次検査を含め受診率100%となっています。メンタルヘルスケアもあわせて、従業員の健康を維持する取り組みを継続的に行っていきます。

### ▶ 現場体験型研修会



高さ8mから人形を落下させ、ネットで受け止め墜落時の衝撃を体験

### ▶ 安全スローガン受賞作品(2014年度)

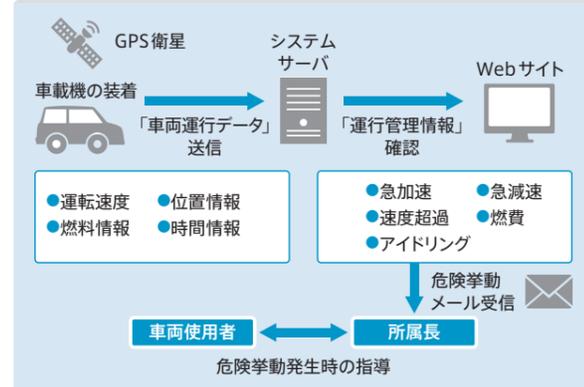
#### 最優秀作品

明るい笑顔と挨拶で つながる絆 広がる安全

#### 優秀作品

安全は一人一人の心がけ 挨拶忘れず笑顔の現場

### ▶ テレマティクスのしくみ



ストレスチェック実施パソコン画面

### 健康診断受診率

100%

### ストレスチェック受診率

96.2%

### 検診・研修など

- 定期健康診断
- 特定保健指導の実施
- 特定健診、主婦健診、無料歯科健診
- インフルエンザ予防接種補助
- ストレスチェック
- メンタルヘルス研修

### 病気の予防・相談

- ウォーキング推進キャンペーン
- 産業医の職場巡視、保健師の支店訪問
- 24時間電話対応可能な相談窓口
- 面談による直接カウンセリング

## 誰もが喜びを持って働ける企業を目指す

従業員がそれぞれの生活や人生設計を大切にしながら働けるよう、各種の制度を導入しています。

出産・育児・介護休暇制度、勤務地限定制度を整備しているほか、ノー残業デーも推進。女性にとっても働きやすく、魅力ある企業を目指し、女性向け研修会の実施、「マタニティ休業・マタニティ短時間勤務制度」の運用などを積極的に進めています。

また、障がい者雇用の促進にも力を入れており、大東コーポレートサービス(株)、大東ファーム(株)といったグループ会社を通じて、380名\*の障がい者を雇用しています。なかでも大東コーポレートサービス(株)は障がい者雇用促進に関する数々の賞を受賞しており、2013年には「障害者雇用職場改善好事例」において、6回目の入賞となる、優秀賞を受賞しました。また、2014年1月には東京都立特別支援学校のインターンシップに貢献したことが評価され、東京都教育委員会から表彰されました。



「障害者雇用職場改善好事例」において優秀賞を受賞



### 障がい者雇用率(グループ)

2.68%\*

※2014年6月1日時点

女性営業社員研修

## コンプライアンス

大東建託グループでは、2002年に社長直属の「コンプライアンス監視委員会」を設置いたしました。その後、コンプライアンス推進室として部署を設置し、内部監査室とも連携し、法令や社内基準との適合性のチェックなど、経営活動における遵法上のリスク管理を行っています。

また、従業員がとるべき「大東建託行動規範」を制定。ケーススタディ研修や、オリジナル映像教材研修などを通してコンプライアンスの浸透を図っています。

## リスクマネジメント・BCP

リスクマネジメントの取り組みの一環として、2014年2月に北九州市に情報センターを増設しました。

また、災害時の初動対応マニュアルの作成、全従業員の安否確認訓練や確認テスト、家庭向け防災ガイドブックの作成・配布など、引き続きBCPに基づくリスクマネジメントを行っています。



備蓄キット(東京・千葉・神奈川のみ)

## 情報開示

ニュースリリースや各種決算情報など、経営の透明性・客観性を確保するために公平で公正、かつタイムリーな情報開示に努めています。

アメリカの経済誌「Institutional Investor」\*の認定するIRの優れた企業選出において、東京証券取引所第一部に上場する1,774社のうち、大東建託は総合ランキングで第27位に選出されました。また、同建設部門ランキングにおいて「最高経営責任者」「IR担当者」「IR活動全般」の各評価で1~3位の上位に選出されるなど評価をいただきました。今後も株主・投資家様に向けて、さらなるIR活動に努めていきます。

\*証券アナリストのランキングや優良IR企業ランキングを全世界で集計して発表しています。



国内の「証券アナリストによる優良企業選定」にも、4回連続(5回目)1位に選定されました。

# 価値ある企業であり続けるための取り組み

全てのステークホルダーの皆さまにとって企業価値を最大化するために、経営の効率化及び透明化に尽力しています。

## ガバナンスの基本方針と経営体制

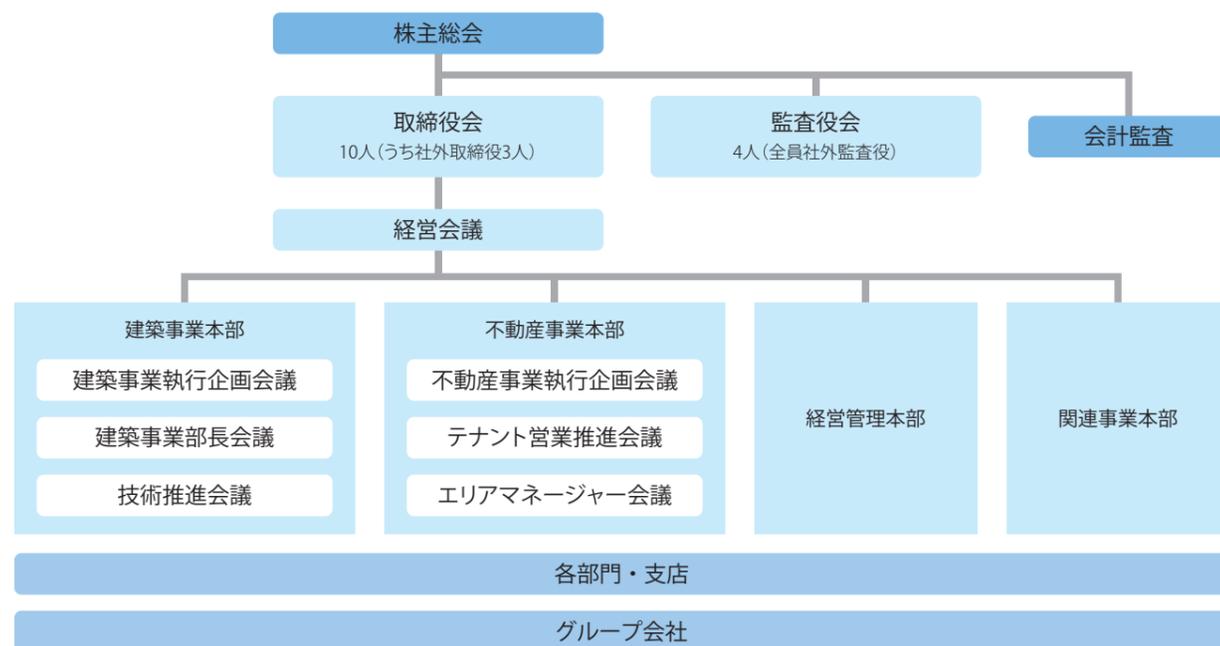
大東建託グループの企業価値の最大化、そして経営の効率性、透明性向上を図るため、成長力を高めながら、リスク管理体制を有効に機能させるための経営体制を構築しています。

社外取締役制度\*と内部統制制度を両輪とした「けん制・統制機能」により、客観性を確保した迅速かつ正確な意思決定を行います。また、執行役員制度の導入で、取締役会による速やかな意思決定を可能としています。内

部統制は、内部監査室が監査を実施すると共に、改善事項の指導なども行うことで、実効性を高めています。

※社外取締役は2005年より選任。経営・企業法務・ガバナンスなど、取締役会の審議・決定内容を直接的に監督でき、戦略、中期計画などの策定や、その他会社経営上の案件に対して、自己の知見・専門性、経験を踏まえた助言、指導が行える方を選任基準としています。

コーポレートガバナンス\*体制



\*企業統治などと訳される、企業活動の意志決定の仕組み

### 取締役会

常勤取締役7名および、社会目線の経営監視も担う社外取締役3名の計10名で構成。2013年4月からは、当社の業容および業態特性に合わせた機動的な経営を行うことを目的に、2名代表制としています。

### 監査役会

大東建託グループでは監査役制度を採用しており、社外監査役で構成する監査役会は、取締役の業務執行の適性を監査します。また常勤監査役は、会社法を超え、適宜「各業務執行推進会議」にも出席し、より現場に近い目線で会社全体の業務執行状況を把握しています。

### 会計監査

当社は、会社法に基づく会計監査及び金融商品取引法に基づく会計監査を有限責任監査法人トーマツに委託しておりますが、同監査法人及び当社監査に従事する同監査法人の業務執行社員と当社の間には、特別の利害関係はありません。

## 事業リスクの認識

大東建託グループの経営成績、財政状態やキャッシュ・フロー等の業績について、投資家様の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項は、以下のようなものがあります。(2014年度3月末現在)

### ■原材料等の高騰による原価の上昇、利益率の低下

賃貸建物の建設において、大東建託(株)が元請けとなり、当社の現場監督(施工技術者)が直接施工協力会社に分離分割発注を行い、完成工事原価の抑制を実施しています。しかし、各種建設資材の価格上昇や労務費の上昇が施工協力会社への発注単価の上昇となることがあります。その結果、原価が上昇し、売上純利益率が低下する可能性があります。

### ■税制改正による業績への影響

大東建託(株)は、土地所有者様に土地有効活用として賃貸マンション・アパートの建設をご提案するコンサルティング営業を行い、建設受注をいただいています。しかし、税制改正により建物賃貸事業に関連する税負担等に変動があった場合、建設受注獲得に影響があり業績が変動する可能性があります。

### ■金利の急上昇による受注キャンセル

土地所有者様が建物賃貸事業を行われる際、建物の建築代金は金融機関様から借り入れられることが一般的です。しかし、金利が急激に上昇した場合、施工準備中の物件では、採算悪化を懸念された土地所有者様が発注キャンセルを申し出られるケースや、建築プランの見直しが必要となるケースが発生する懸念があります。その際、受注高や完成工事高の計画が未達となる場合があります。

### ■法施行・法改正等に伴う経費増

大東建託グループは、建設業許可、建築士事務所登録及び宅地建物取引業免許などの許認可を受けて事業を展開し、これらの関連法令や、その他各種の法令等に基づいた企業活動を行っています。法令等を遵守するためにコーポレートガバナンス及びコンプライアンス推進体制を強化していますが、新たな法令等が施行された場合、当該法令等に対応するための経費が追加的に発生し、業績に影響を及ぼす可能性があります。

### ■個人情報の漏えい等のリスク

大東建託グループは、土地所有者様や入居者様など様々なお客様の個人情報をお預かりしています。個人情報保護には特に配慮し対策を進め事業活動を行っていますが、万が一個人情報の漏えい等があれば、信用を大きく毀損することとなり、当社の業績に影響を与える可能性があります。

### ■自然災害によるリスク

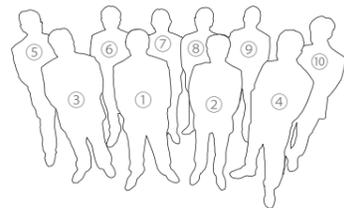
大規模な地震や台風等の自然災害が発生した場合、被災した大東建託グループの建築現場・事業所・情報設備等の修復やお客様の建物の点検、被災したお客様への支援活動などにより、多額の費用が発生する可能性があります。また、被災地域において、社会インフラが大規模に損壊し、相当期間にわたり生産・流通活動が停止することで建築資材や部材が一時的に途絶えたり、多くの従業員が被災し勤務できなくなることにより、契約締結・工事着工・工事進捗やテナント斡旋活動が滞り、経営成績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

役員紹介



取締役

- ① 代表取締役 社長執行役員  
建築事業本部  
経営管理本部担当  
**熊切 直美**
- ② 代表取締役 副社長執行役員  
不動産事業本部  
関連事業本部担当  
**門内 仁志**
- ③ 取締役 専務執行役員  
東日本建築事業本部長  
兼震災復興会社責任者  
**稲田 昭夫**
- ④ 取締役 常務執行役員  
営業統括部長  
**小林 克満**
- ⑤ 取締役 常務執行役員  
経営管理本部長  
**川合 秀司**
- ⑥ 取締役 執行役員  
設計統括部長  
**内田 寛逸**
- ⑦ 取締役 執行役員  
テナント営業統括部長  
**竹内 啓**
- ⑧ 社外取締役  
**笹本 雄司郎**  
企業法務・コンプライアンス、  
内部統制に精通
- ⑨ 社外取締役  
**マーカス・マーナー**  
不動産投資やアセットマネジメントに  
精通したアドバイザー
- ⑩ 社外取締役  
**山口 利昭**  
企業法務・コンプライアンス、  
内部統制に精通した弁護士



執行役員

- 海老原 孝一  
専務執行役員  
東関東建築事業本部長
- 谷道 宏祐  
常務執行役員  
西日本建築事業本部長
- 中川 健志  
常務執行役員  
株式会社ガスバル  
代表取締役社長
- 石井 卓也  
常務執行役員  
首都圏建築事業本部長
- 中板 秀之  
執行役員  
法務サービス部長
- 杉山 宏  
執行役員  
北関東建築事業本部長
- 田中 正義  
執行役員  
情報システム部長
- 大門 幸夫  
執行役員  
工事統括部長
- 山田 昭司  
執行役員  
中京建築事業本部長
- 小野 博道  
執行役員  
賃貸事業ネットワーク部長
- 鷲 幸男  
執行役員  
人事総務部長
- 斉藤 和彦  
執行役員  
東北建築事業本部長  
兼震災復興現地責任者
- 鈴木 崇之  
執行役員  
西首都圏建築事業本部長
- 岡本 栄司  
執行役員  
南九州建築事業本部長
- 池元 義人  
執行役員  
技術推進統括部長
- 福田 和宣  
執行役員  
経理部長
- 小川 修一  
執行役員  
北九州・沖縄建築事業本部長
- 丸川 真一  
執行役員  
テナント営業企画管理部長



監査役

- ① 常勤監査役 **鶴野 正康**  
公認会計士としての財務・会計に関する  
専門知識と企業経営者としての経験から選任
- ② 監査役 **蜂谷 英夫**  
弁護士としての豊富な経験と企業法務に関する  
専門的な知識から選任
- ③ 監査役 **二見 和光**  
賃貸住宅経営事業、融資保証事業等に関する  
豊富な知識と経験から選任
- ④ 監査役 **藤巻 和夫**  
米国公認会計士として国際会計の専門知識とM&Aや  
事業再生アドバイザーとしての豊富な経験から選任



役員報酬

企業業績、関連する業界の他社の報酬、従業員の昇給率、勤続年数に加え、各取締役・監査役の経営能力、功績、貢献度なども考慮して基本報酬を決定しています。また、中長期的な業績と企業価値向上への貢献意欲を高め、株主との価値共有を進めるために、株式報酬型ストックオプションを2011年度から導入しました。賞与は、連結

当期純利益に取締役会で定めた一定の比率で総額を算出し、各取締役の貢献度などを考慮して支給額を決定しています(社外取締役は対象外)。

取締役・監査役の報酬は、株主総会で承認された報酬総額の範囲内において、その分配をそれぞれ取締役会、監査役会の協議により決定しています。

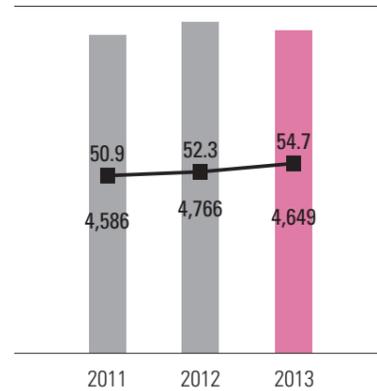
役員報酬等の内容  
当事業年度(自平成25年4月1日 至平成26年3月31日)

役員区分	支給人数 (人)	報酬等の種類別の総額(100万円)			報酬等の総額 (百万円)
		基本報酬	ストックオプション	賞与	
取締役(社外取締役を除く)	11	284	167	357	809
社外役員	7	71	-	39	110
合計	18	355	167	397	920



土地の最有効活用 心地よい暮らしの実現

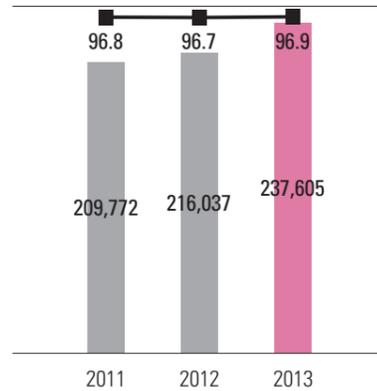
土地資産承継のニーズに応える



■賃貸事業・リポート契約数(件)<sup>\*1</sup>  
 ■同・リポート契約率(%)<sup>\*2</sup>  
※1 複数回目のご契約数 ※2 対・全契約数

ご提案する建物賃貸事業に対し、複数回ご契約いただいた数と比率を把握し、“ご満足度”を計る指標としています。

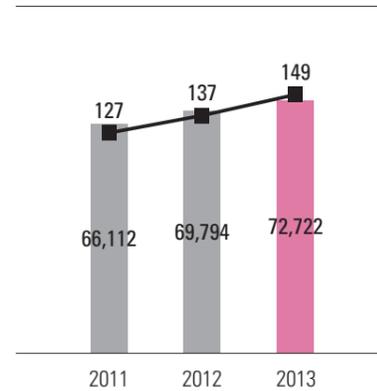
暮らしの価値向上の追及



■賃貸住宅・入居転貸件数(件)  
 ■同・入居率(%)<sup>\*</sup>  
※家賃ベース入居率

ご提供する賃貸住宅に対する入居転貸数と入居率を把握し、お届けしている“暮らし価値”の指標としています。

お客様と共に成長する

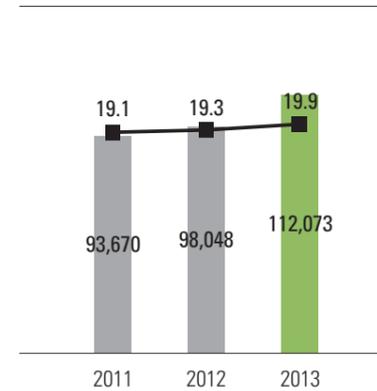


■賃貸建物オーナー様数(人)  
 ■賃貸住宅・入居推定人数(万人)<sup>\*</sup>  
※家賃管理戸数×1.96人/戸  
 (1.96は総務省「国勢調査」から推計した当在物件の戸当たり入居人数)

賃貸建物の建築契約をいただいたお客様複数と、ご入居人数を把握し、“二人三脚”で成長を計る指標としています。

地域・地球環境の保全

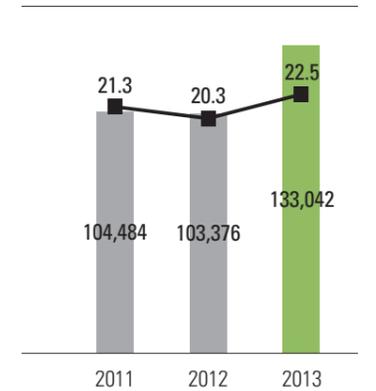
低炭素社会への対応



■温室効果ガス排出量(t-CO<sub>2</sub>e)  
 ■同・売上高原単位(t-CO<sub>2</sub>e/億円)

事業活動による温室効果ガス排出総量と、活動効率である売上高当たりの値(原単位)も把握しています。

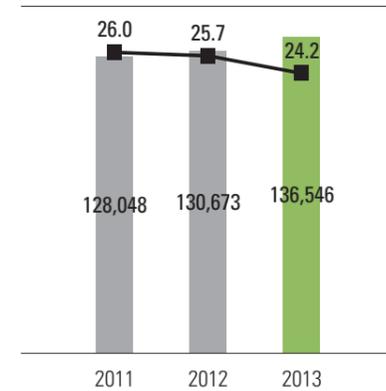
循環型社会への対応



■廃棄物最終処分量(t)  
 ■同・売上高原単位(t/億円)

再利用等ができず、“ゴミ”として廃棄する建設資材などの量と原単位を把握しています。

自然共生社会への対応

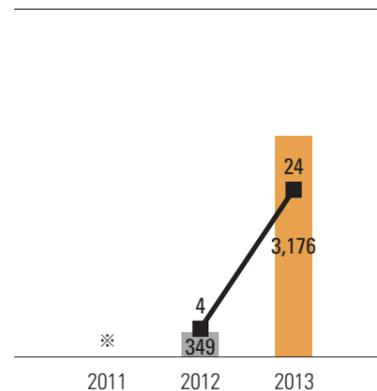


■木材使用量(t)  
 ■同・売上高原単位(t/億円)

自然と共生しながら持続的な成長を図るため、再生可能資源である木材使用量を把握しています。

地域経済・コミュニティの充実・活性化

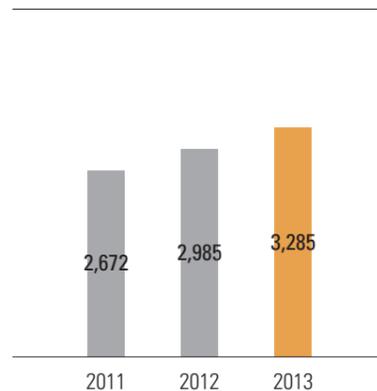
地域経済活性化を推進



■リハップ協賛店舗数(件)  
 ■展開エリア数(エリア)  
※2012年4月より開始

入居者様と地域とを結び、地域経済への貢献を図る指標としています。

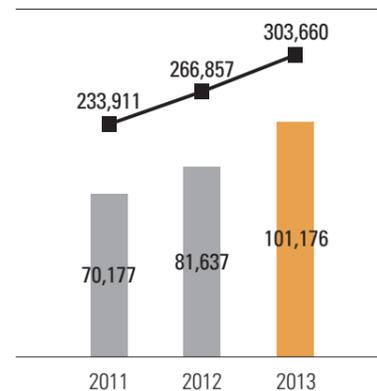
地元の皆様との協業



■クリーンキーパー数(名)

“身近な”地元の方々との、協業の指標の一つとしています。

地域のご理解と共にある成長

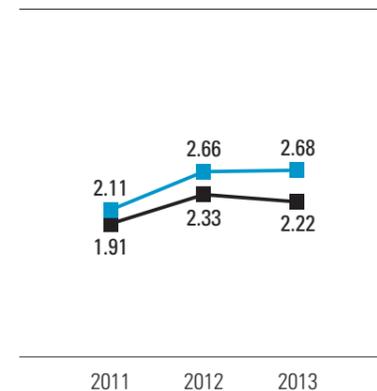


■工事現場周辺の環境美化清掃・実施回数(回)  
 ■同・参加人数(人)<sup>\*</sup>  
※施工協力会社様の参加人数含む

建設に関わるご不便に対し、近隣の皆さまのご理解を得ながら工事を実施できているかを計る指標としています。

企業基盤

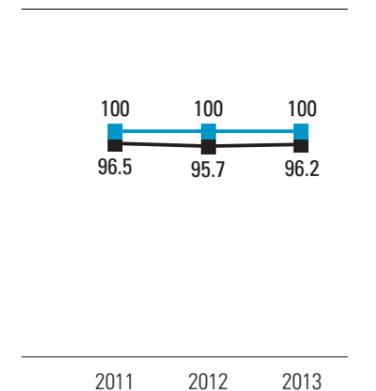
多様な働く機会の創出



■障がい者雇用率:グループ(%)  
 ■障がい者雇用率:単体(%)  
※毎年6月1日時点

個々の事情を尊重した雇用機会の創出など、“多様な働き方”を提供できているかを計る指標としています。

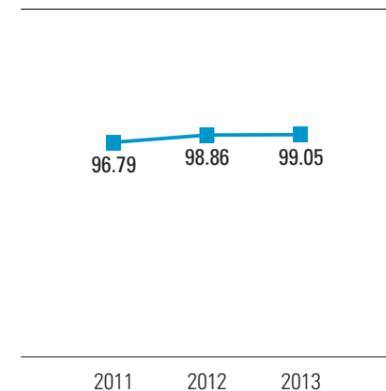
従業員の心身の充実



■定期健康診断受診率(%)<sup>\*</sup>  
 ■ストレスチェック実施率(%)  
※2次検査含む

従業員が心身ともに健康で初めて、質の高いサービスの継続や、新しい価値創出が可能になると考えています。

従業員と共にある成長



■従業員持株会加入率(%)

従業員の経営参加意識など、労使間の相互信頼を基盤とする持続成長に向けた指標としています。

連結財務諸表 概要

経営成績

	単位	10/3	11/3	12/3	13/3	14/3
売上高	百万円	972,616	1,001,169	1,087,128	1,152,413	1,259,673
建設事業	百万円	465,580	430,226	468,636	489,545	545,366
不動産事業	百万円	483,547	545,296	589,924	630,428	677,696
その他の事業	百万円	23,488	25,646	28,568	32,439	36,610
売上総利益	百万円	188,787	195,312	214,145	218,425	233,098
建設事業	百万円	166,461	167,029	175,107	172,107	175,265
(売上純利益)	%	(35.8)	(38.8)	(37.4)	(35.2)	(32.1)
不動産事業	百万円	14,476	19,243	29,261	35,356	45,353
(売上純利益)	%	(3.0)	(3.5)	(5.0)	(5.6)	(6.7)
その他の事業	百万円	7,849	9,039	9,776	10,961	12,479
(売上純利益)	%	(33.4)	(35.2)	(34.2)	(33.8)	(34.1)
営業利益	百万円	71,127	73,767	81,975	82,411	89,780
(営業利益率)	%	(7.3)	(7.4)	(7.5)	(7.2)	(7.1)
経常利益	百万円	76,663	78,005	84,239	85,539	93,335
(経常利益率)	%	(7.9)	(7.8)	(7.7)	(7.4)	(7.4)
当期純利益	百万円	45,353	43,151	47,103	51,674	55,277
(当期純利益率)	%	(4.7)	(4.3)	(4.3)	(4.5)	(4.4)

財務状態

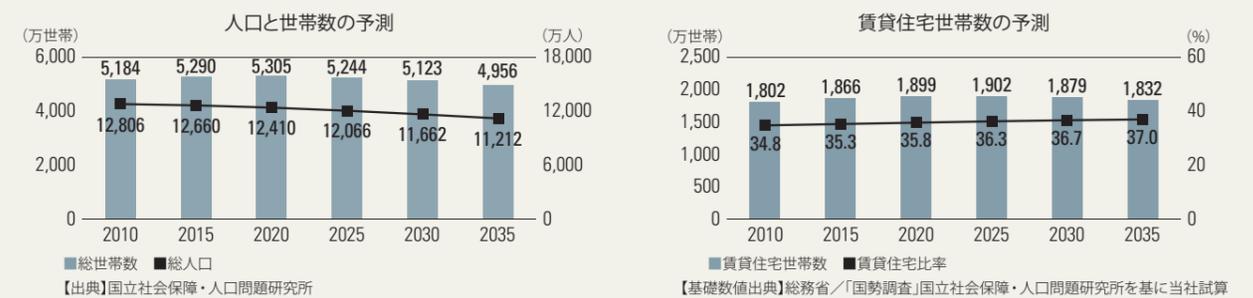
	単位	10/3	11/3	12/3	13/3	14/3
資産合計	百万円	558,129	532,957	569,079	617,738	684,422
流動資産合計	百万円	376,398	369,153	397,766	435,777	482,959
固定資産合計	百万円	181,730	163,803	171,313	181,960	201,463
流動負債合計	百万円	166,938	193,227	201,170	213,166	255,465
固定負債合計	百万円	78,559	207,477	215,899	217,978	206,951
純資産合計	百万円	312,631	132,252	152,009	186,592	222,005

キャッシュフローの状況

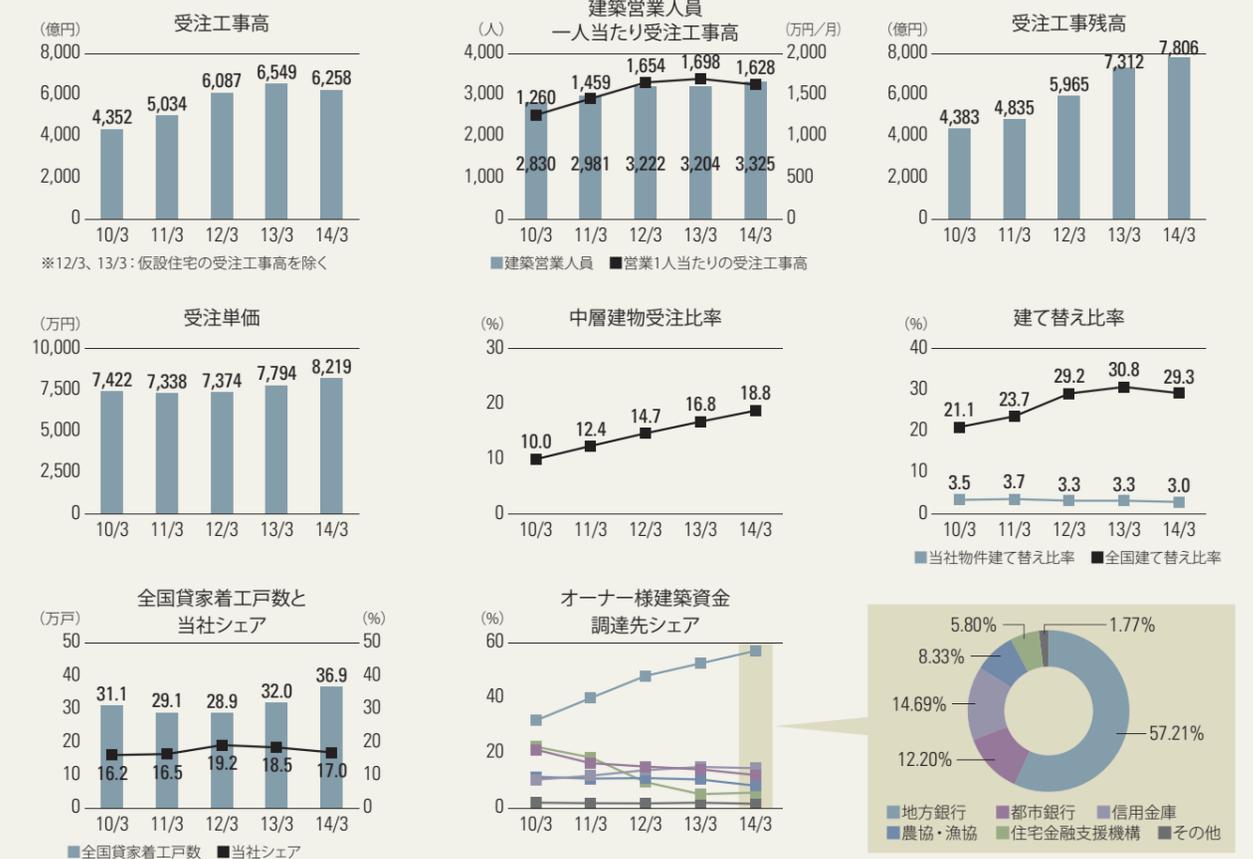
	単位	10/3	11/3	12/3	13/3	14/3
営業活動によるキャッシュ・フロー	百万円	46,041	60,778	77,845	87,839	83,833
投資活動によるキャッシュ・フロー	百万円	(26,838)	49,997	(11,372)	(10,363)	(59,435)
財務活動によるキャッシュ・フロー	百万円	(29,866)	(94,914)	(29,491)	(36,205)	(39,127)
現金及び現金同等物の期末残高	百万円	170,738	184,814	221,093	264,191	253,236
1株当たり当期純利益 (EPS)	円	386.41	384.28	594.53	648.57	693.90
1株当たり純資産	円	2,700.97	1,662.65	1,991.37	2,400.55	2,823.23
1株当たり配当金	円	193.00	229.00	297.00	324.00	347.00
総資産利益率 (ROA)	%	8.1	8.1	8.3	8.4	8.1
自己資本当期純利益率 (ROE)	%	14.9	19.5	32.5	29.6	26.6
自己資本比率	%	55.8	24.6	27.8	31.0	32.9
配当性向	%	49.9	59.6	50.0	50.0	50.0

主要業績指標

市場



建設事業



不動産事業



株式データ

株式数

発行可能株式総数	329,541,100 株
発行済株式総数	80,610,279 株

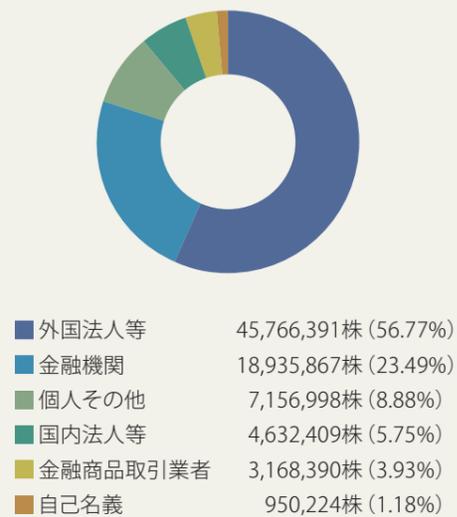
株主メモ

1単元の株式の数	100株
事業年度	4月1日から翌年3月31日まで
基準日	定時株主総会の議決権 3月31日 ----- 期末配当 3月31日 ----- 中間配当 9月30日
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
特別口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社
同連絡先	〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部 電話：0120-232-711 (通話料無料)
公告方法	電子公告により、当社ホームページに掲載します。 <a href="http://www.kentaku.co.jp/corporate/ir/kabushiki.html">http://www.kentaku.co.jp/corporate/ir/kabushiki.html</a> ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載します。
上場証券取引所	東京証券取引所・名古屋証券取引所 第一部「証券コード 1878」

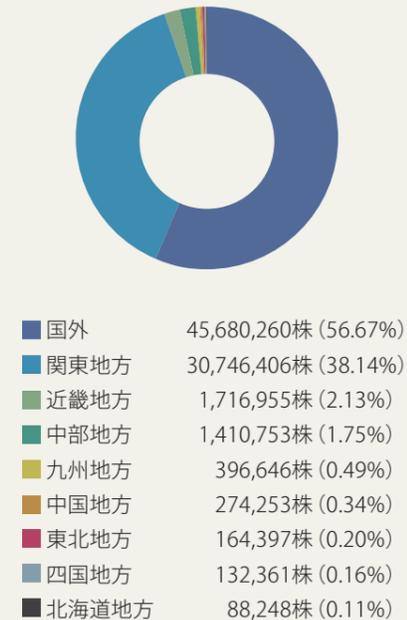
株主の構成

株主数 15,521名

所有者別株式分布状況



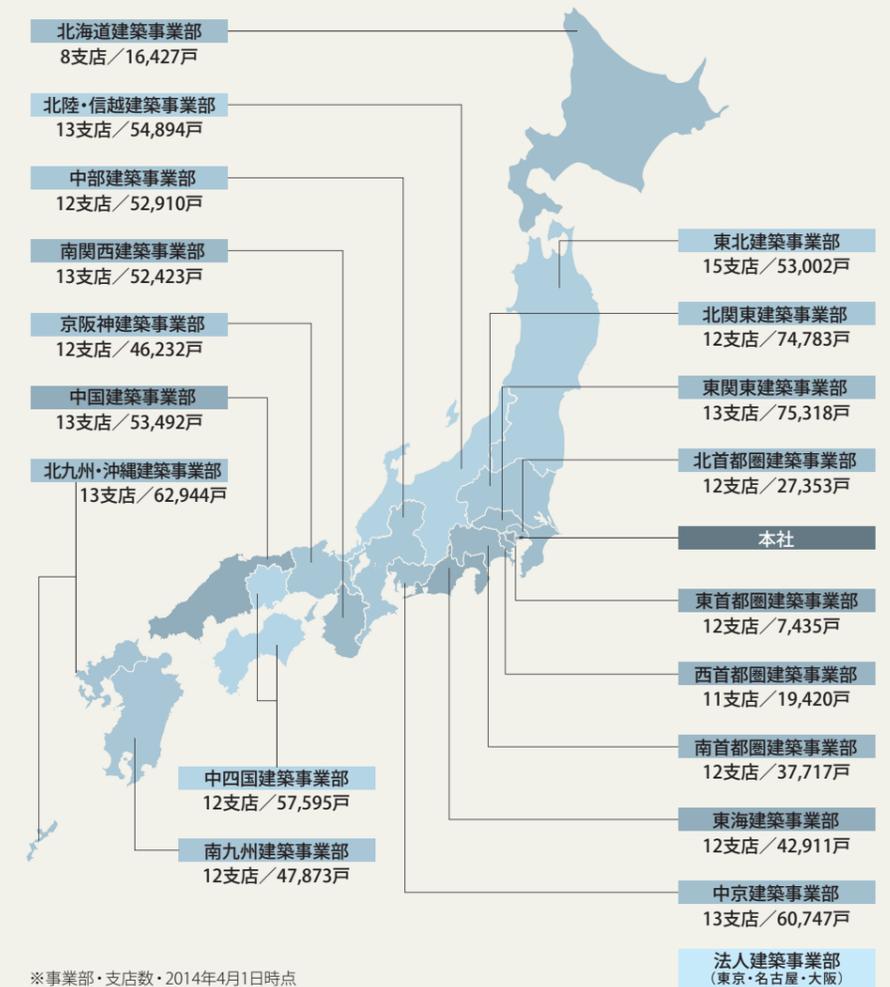
地域別株式分布状況



会社概要

会社名	大東建託株式会社
本社所在地	〒108-8211 東京都港区港南二丁目16番1号 電話：03-6718-9111 (大代表)
設立	1974年6月20日
資本金	29,060百万円
決算日	3月31日
従業員数	9,767名 (平成26年3月末現在)
主な事業内容	(1) アパート、マンション、貸店舗、貸工場、貸倉庫、及び貸事務所等の建設業務 ----- (2) 入居者斡旋等の不動産仲介業務、及び建物管理、並びに賃貸借契約管理等の不動産管理業務
業者登録	建設業 国土交通大臣許可(特-23)第7371号 ----- 国土交通大臣許可(般-23)第7371号 ----- 宅建業 国土交通大臣免許(8)第3293号
取引銀行	三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行、みずほ銀行、その他

拠点/管理戸数



※事業部・支店数・2014年4月1日時点