

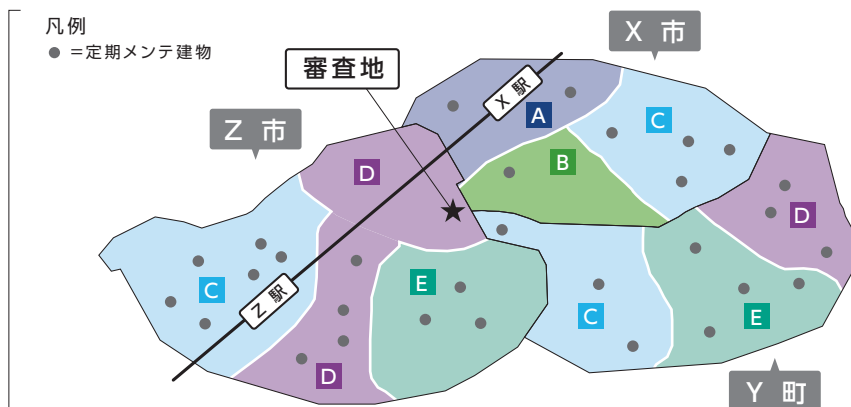
▶ 家賃審査体制（土地診断）

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

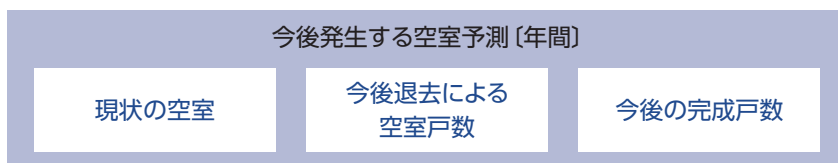
全国4,648エリアに
区分け

2023年5月末日時点



エリア毎の供給
計画会議

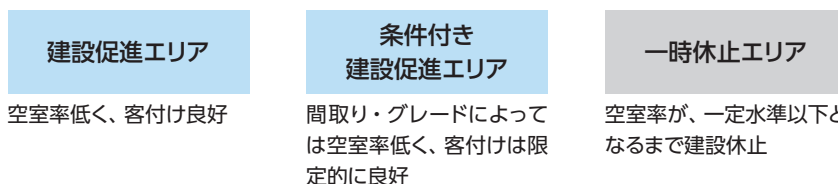
半年毎に
見直しを実施



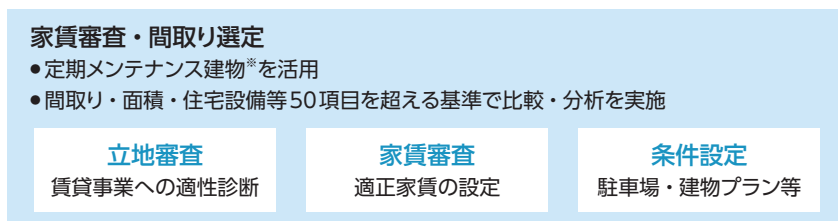
年間仲介件数

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

拠点数

950名

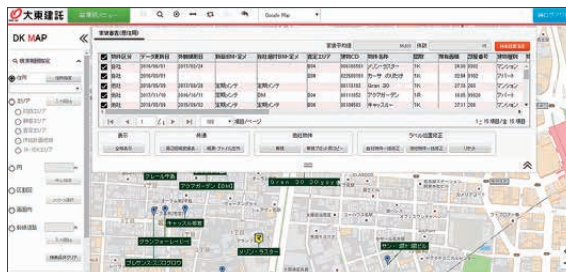
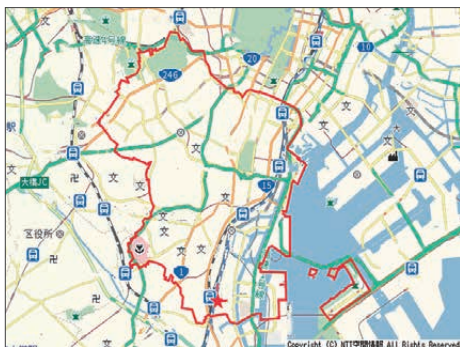
164営業所

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

他社建物データ数

約 **18.8** 万棟

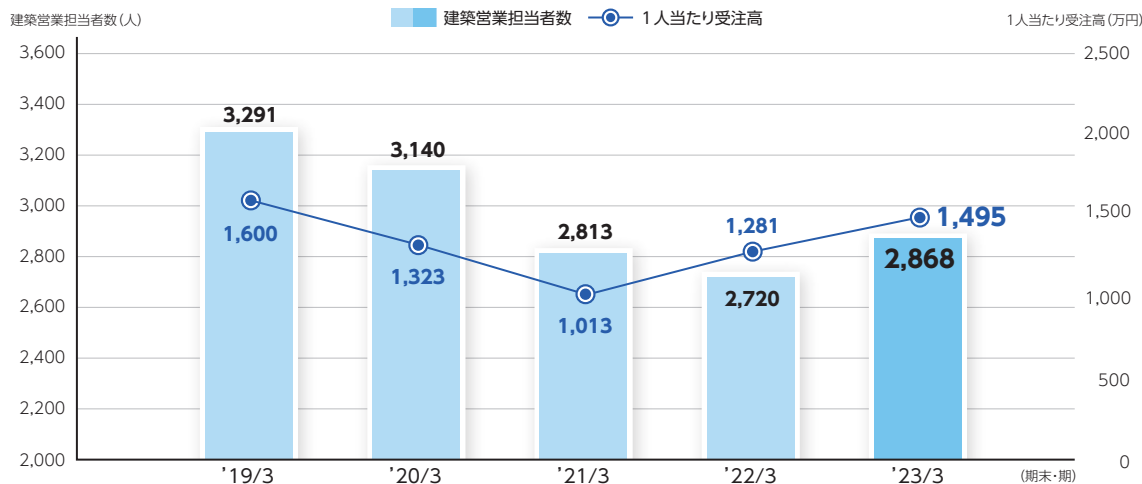
約 **88.0** 万件

2023年5月末時点

▶ 建築営業体制

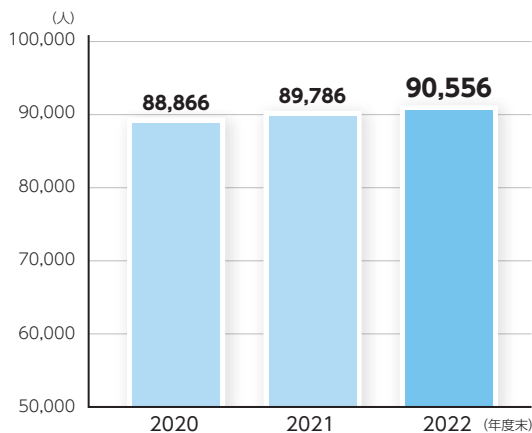
強固な体制とダイレクトセールスで、信頼を獲得しています。

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



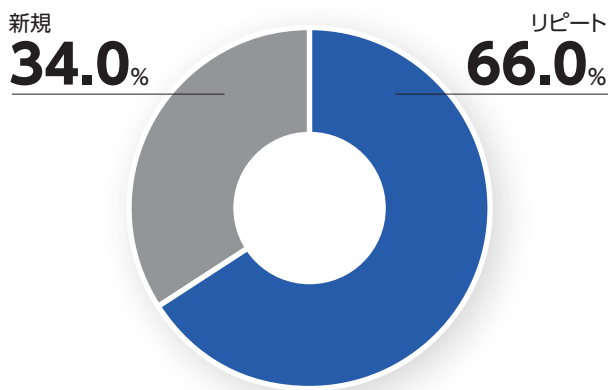
【出所】当社データ

オーナー様数 新規顧客様を順調に獲得



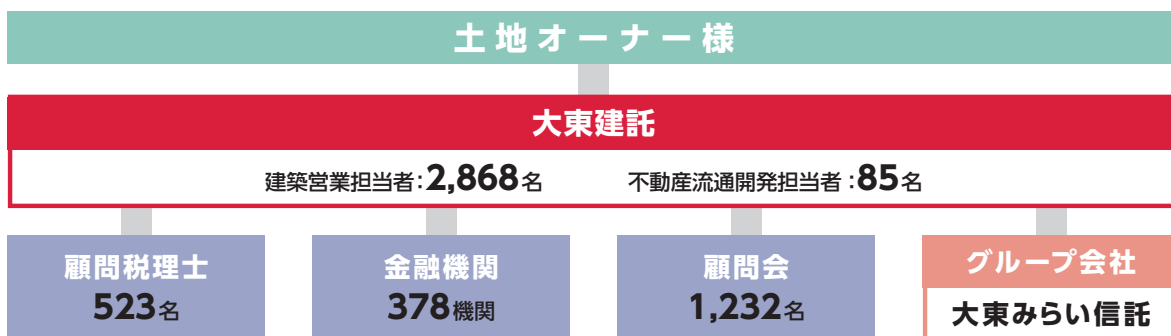
【出所】当社データ

リピート契約率 既存顧客様から高い評価



【出所】当社データ

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

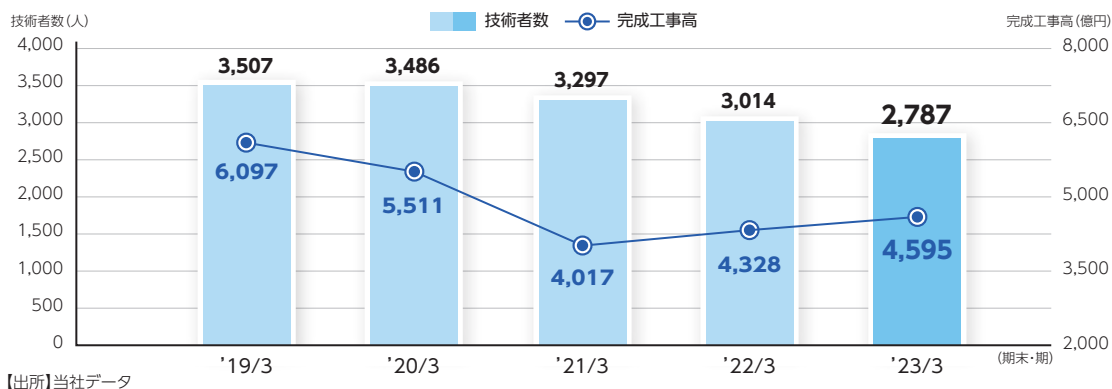


2023年3月末時点

▶ 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



パネル生産ライン



インドネシアでの研修風景

設計・施工体制 協力会社・グループ会社を含めた体制で、設計・施工品質を確保

施主様

大東建託

設計スタッフ: **1,431**名 施工スタッフ: **1,356**名 (管理職含む)

大東建託協力会

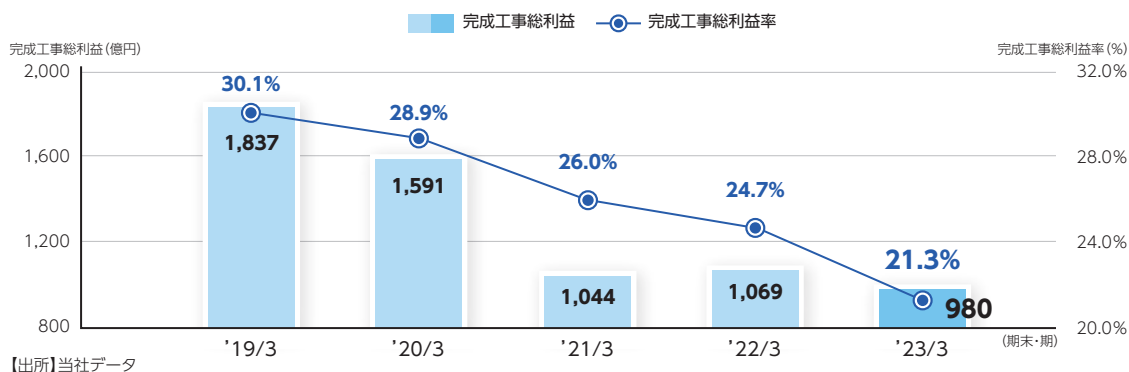
設計会社: **911**社 施工会社: **8,983**社

グループ会社

大東スチール **大東建設**

2023年3月末時点

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



▶ 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CO₂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)」

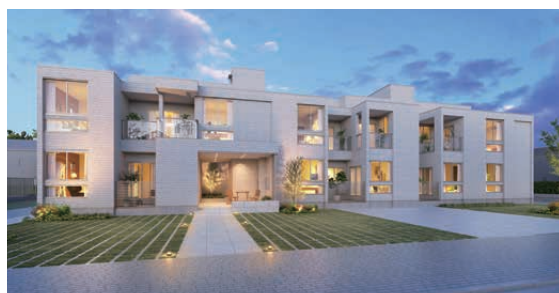


プライベートテラスや小屋裏収納などを標準設定。「耐震等級3」「劣化等対策等級3」の性能を標準仕様とし、長期優良住宅の認定基準に適合する「CIEL PATIO(シエルパティオ)」



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。
- 2015年から取り組みを開始した当社独自のCLT工法を採用した建物が全国で販売・完成をしています。



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

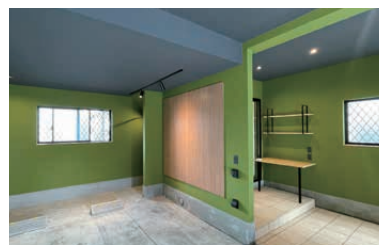
デザイン性豊かでさまざまな生活シーンに対応した間取りの商品



コンテチェスト



コンテチェストⅢ



シエルガレージ (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)

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

親水面
着色層
汚れ
サイディング材

雨水が塗膜面に広がる
汚れが流れ落ちる

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

直射日光・外部熱
シーリング材
外壁
外壁の伸縮

基材の伸縮にもひび割れ、剥がれなし

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

汚れても簡単に落ちる
透湿性能で結露防止

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

特殊樹脂コーティング

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	【2×4工法】 屋根・壁・床が一体となる「モノコック構造」	【在来工法】 「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」	 2×4工法 高耐力ホールダウン金物	 鉄骨造システムブレース構造	 エコプレカット工法 制震ダンパー性能試験

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

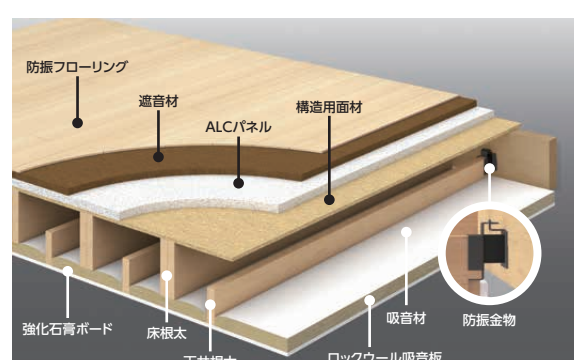
※商品・地域・戸並びによって、等級が異なる場合があります。

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】 花粉*1 除去率:90%以上 PM2.5*2 除去率:68%以上 *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 ^{※1} (標準仕様)]	LL-40	▲
LH-60		LL-45	
LH-65	一般的な木造賃貸住宅仕様 ^{※2}	LL-50	
LH-70	一般的な木造賃貸住宅仕様 ^{※2}	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。

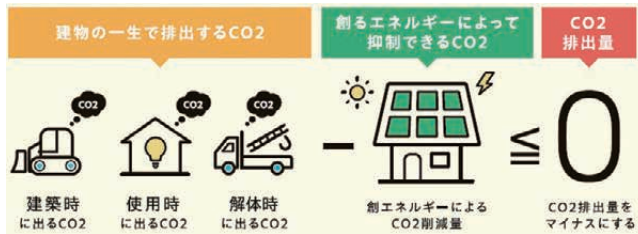
政府が推進する住宅の省エネ・省CO₂化の取り組み

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CO₂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CO₂の収支をマイナスにする脱炭素住宅

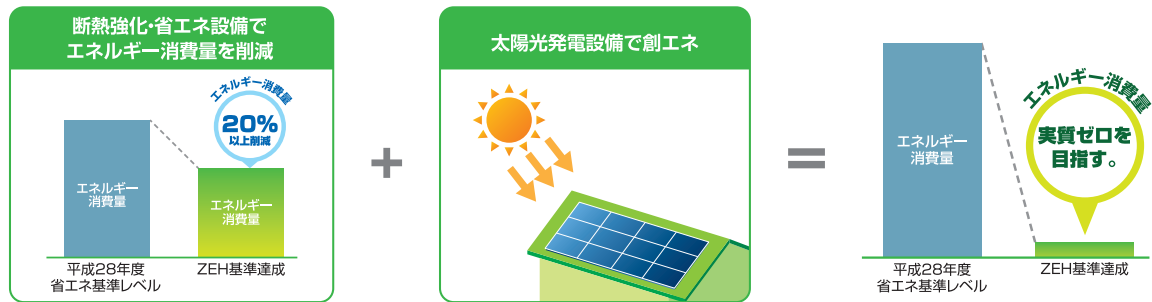


大東建託「LCCM賃貸集合住宅」の特徴

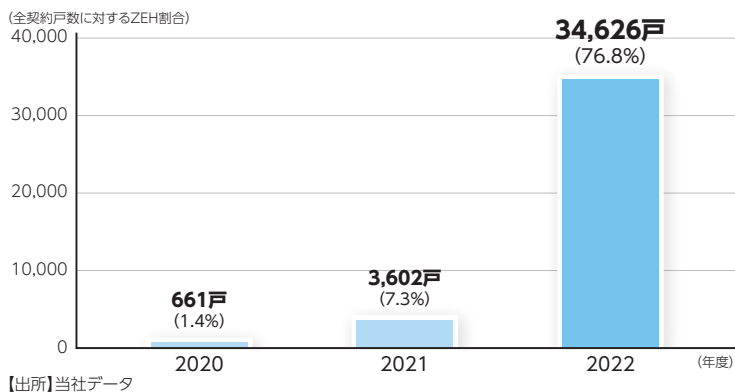
- 省エネ** 高断熱構造や底消費電力機器、高効率設備を設置
- 省CO₂** バイオマス熱源による乾燥木材を使用
- 創エネ** 大容量太陽光パネルの設置
- 長寿命** 資材の高耐久化により建物修繕サイクルを長期化

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

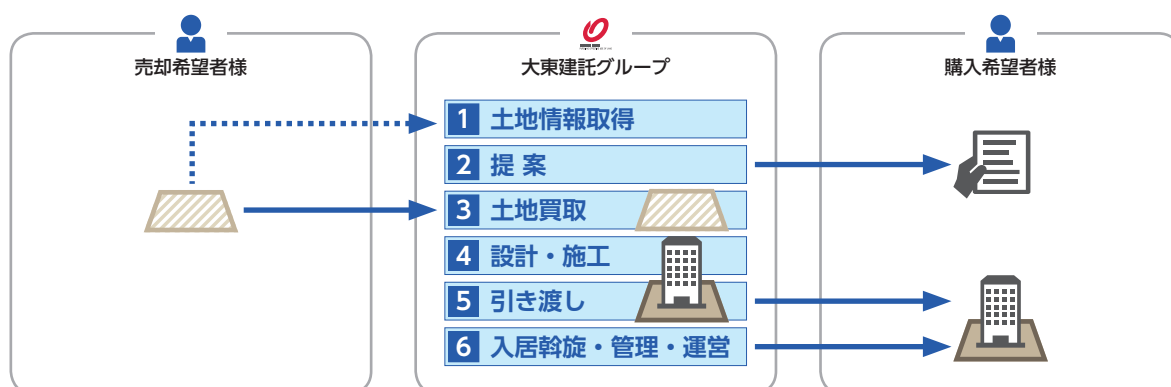


▶ 不動産流通開発の強化

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。

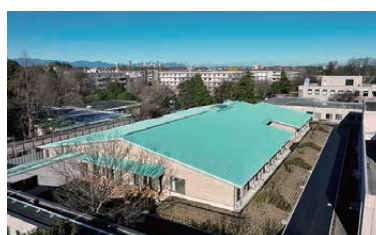


非住宅 非住宅分野の強化・拡大

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。



KIC厚木ディストリビューションセンター



独立行政法人国立病院機構
東京病院緩和ケア病棟



一般個室