

DAITO GROUP CSR REPORT 2011

トップメッセージ

大東建託グループ CSRレポート創刊号発刊に際して。

創業から38年目を迎えた2011年度。思い入れあって大東建託グループのCSRレポートの創刊をさせていただくことは大変喜ばしく、発刊にあたってご助力いただいた“各社・各位”に心から感謝を申し上げます。

大東建託は1974年に「土地の有効活用を推し進める会社」として産声を上げ、以来37年間にわたり、全国・土地所有者の皆様、また賃貸住宅・ビジネス用賃貸建物を活用される皆様に、大きなお引き立てを頂戴して参りました。過去37年間で建築をさせていただいた賃貸建物12万3千棟。建築後の運営管理までを受託させていただいている部屋数67万室。管理建物にお住まいいただくご入居人口115万人。何れの数字も賃貸建築・仲介・管理業界でトップ水準を示すものであり、その一つひとつがお客様とご縁の大きさ・深さを表すかけがえのない指標として、今後の経営のベンチマークにもすべきものと考えております。

この度CSRレポートを発刊させていただく運びとなりましたが、ご覧いただくようにその中身は、先行する他業界・他社様の内容と比較し、極めて稚拙でお恥ずかしいものであると心得ております。しかしながら、今回の発刊は大東建託グループにとって「小さな歩みではあるものの、極めて意味の大きなものである」と心底より判断し、敢えてご高覧を賜りたいと考えております。

CSR活動とは何か?を考えると、さまざまな日本経済の歴史を振り返らざるを得ません。

“企業のメセナ活動”が大きな話題となった時代。企業ボランティアや寄付活動・慈善活動…という言葉が評価された時代。これらは何れも日本経済が浮沈を繰り返す中であって、その企業の業績好不調とともにその声が大ししながら時代を進めているようにも感じます。

CSR活動。人が社会の一員として「生を受けた瞬間から社会との協調・責任を問われる」が如く、企業も「誕生の

瞬間から、同じように社会との協調と責任を負っている」と考えることはごく自然なことであると思います。

つまりCSR活動とは、過去の日本を“流行が如く吹き抜けた慈善諸活動”とは別の考えで捉えていくことが必要ではないかと。

企業活動は社会や人々に幸福・便利をもたらす一方で、負の財産を後生にもたらしことを行いがちです。昨今、CSR構想を先行して推し進める企業様の中には自社の活動の負の財産指標と、活動によって生み出す正の財産指標を対比して自己評価をされ、「強みを伸ばし弱みを改善する」会社も少なくなく、その整理内容の素晴らしさに敬見を以て接することがあります。

現在の日本社会を見渡したとき、過去からの経済の営みが“次代の大きな課題となっている事柄”が多くあります。出口不透明な経済見通しの打破、少子化・高齢化・過疎化、温室効果ガス・廃棄物削減、再生可能資源・エネルギー問題、高齢者の介護人口増加・反対に生き活きたとした高齢者の暮らし方づくり、世代を問わずシングル世帯の増加、既存住宅の老朽・減失対応、安心と安全を提供する住宅づくり、国際競争力の再整備、中小企業の活性化と世代承継などは、企業と国民が同じベクトルで解決に向かわねばならない代表的な事柄です。

各企業が、自身のビジネス領域を以てそれら課題へ対処できることは自ずと限界があります。しかし、自己のビジネス領域とその社会性を正しく整理・認識して日常にあたったとき、企業は思いもよらない強い社会性を発揮するものと信じます。

大東建託グループの経営課題の整理はどうであるかを振り返るとき、未だ未消化である同分野の課題が湧き出るが如く発見されます。

しかし今回、大東建託グループのCSRレポートを発刊するにあたり自らの企業活動領域を整理し直したとき、私たちは“大きな幸せ”を発見することができました。その発



見は偶然か、または大東建託の歴史を刻んだ先人等の知恵であったか、それは今定かに見極めることができません。

その発見とは、大東建託グループの企業活動は「その活動そのものが、社会的に大きな意義を持っていることの再発見に至ったこと」でした。

創業来の土地活用ビジネスが、実は国内住宅の三分の一以上を占める賃貸住宅の“新旧建物入れ替え”に大きな意味を成していること。採用している木造2×4工法を中心とする建設事業が、温室効果ガス削減に多大な効果をもたらしていること。開発に注力している高耐久独自建材は、まさしく廃棄物削減やエコ社会促進に他に優る機能を発揮していること。推し進めてきている障がいを持たれる方への職場提供は、既に国内を代表する規模と内容であること。などなど…、その発見の大きさは、従来の経営認識を超える規模をいくつも含んだものでした。

創刊のこの機、私たちはこのレポートに大きな夢を託したいと考えています。

- すべてのステークホルダーの皆様に、大東建託グループの企業活動と、社会とのインターフェイスの有り様を理解いただきたいと存じます。
- そして、大東建託グループの将来の発展・持続に必要な“未だ私たち自身が認識していない未知の経営課題”を、多くご進言いただきたいと希望します。
- 社内にあっては自らの企業活動を再認識し、“社会的意義を高める更に良い会社とすべき提言”を数多く経営に発信するきっかけとしてもらえれば幸いです。

大東建託グループは……

「私たちの企業活動・ビジネス活動そのものが、いくつもの重要な社会的責任を有している」と考えます。

社会の公器としての企業活動を、より推し進める決意としてご高覧賜われれば幸いです。

大東建託株式会社
代表取締役社長

三鍋伊佐雄

大東建託グループは、私たちの企 いくつもの重要な社会的責任

住宅・世帯・人口などの動勢と 企業活動

P5~10

急速に変化する「住」を取り巻く環境。
そして否応なく進む既存住宅の劣化～滅失到来。
“住”を取り巻く変化にいち早く対応し、
さらに大東建託からの先進提案をプラスして
賃貸住宅の“今後”を提供していきます。



日本経済・地域経済と 企業活動

P11~16

大東建託グループの活動は、全国に、地域に、
経済の活性を呼び起こし、
地元の“人・企業”と協調する中に進展していきます。



業活動・ビジネス活動そのものが、 を有していると考えています。

環境・資源課題と 企業活動

P17~20

企業活動は産業分野を問わず、
時に環境へ負の遺産をもたらします。
だからこそ、それを上回る環境配慮が
成されるべきと考えています。



大東建託グループの 理念と行動

P21~26

「見える経営」「伝わる経営」
「理解される経営」を
ステークホルダー全方向へ発信します。



トピックス 東日本大震災

P27~30

建設会社・管理会社としてのお客様支援活動
地域の復興支援にも助力しています。



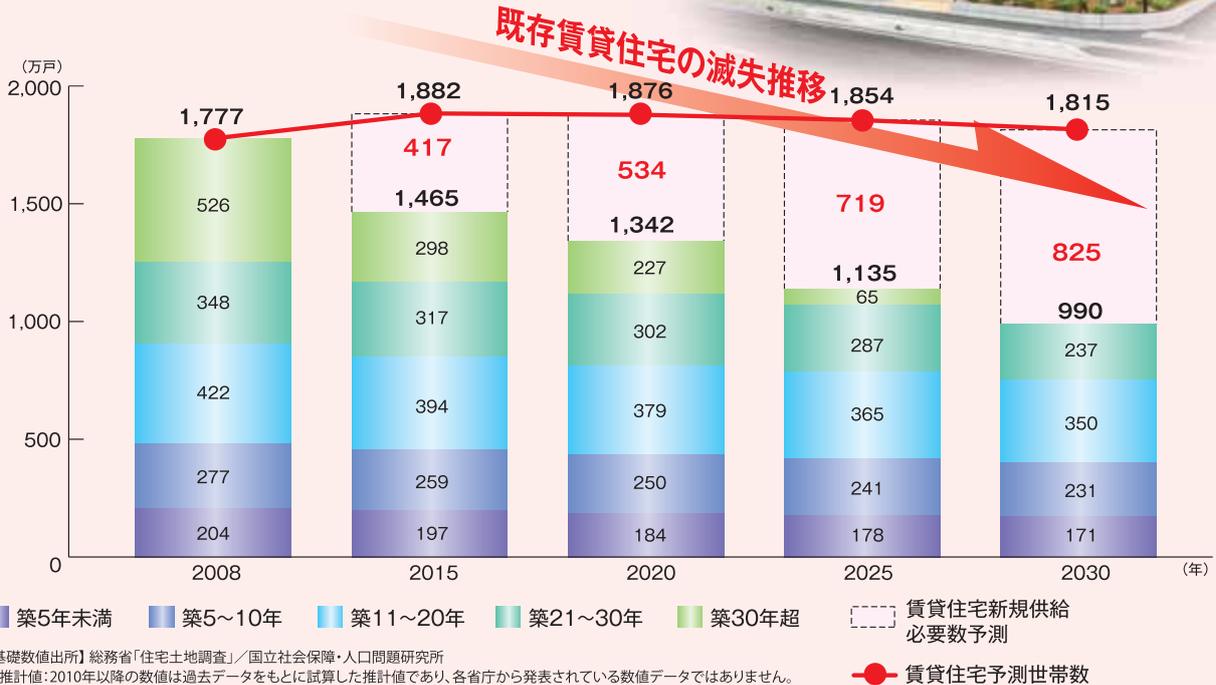
急速に変化する「住」を取り巻く環境。そして否応なく進む既存住宅の劣化～減
**“住”を取り巻く変化にいち早く対応し、
 先進提案をプラスして賃貸住宅の“今**

人口・世帯数は減少傾向へ。一般的理解が住宅産業停滞としていることに反し、賃貸住宅分野でも今後20年にわたり、約800万戸（年間約40万戸）の新築供給

年間約**40**万戸の
 新築供給が必要



■ 築年数別 賃貸住宅減失推移と賃貸住宅世帯数推移（推計）



■ 賃貸住宅の減失実績数

(単位:千戸)

期間	5年間での減失	1年平均減失
1993～1998	1,407	281.4
1998～2003	2,446	489.2
2003～2008	2,265	453.0
1993～2008	6,118	407.9

【基礎数値出所】総務省「住宅土地統計調査」

上記グラフで見ると、日本国内の住宅（グラフは賃貸住宅のみ）の築年数別構成は築30年以上建物が全体の30%を占めるなど、建築当時の技術・工法・材料から見ても順次建て替え時期が到来するものが多数を占めます。

事実、左表の「賃貸住宅の減失実績数」で見ても、過去15年にわたり、一年間で平均40万戸もの既存賃貸住宅が減失している現実、この分野への社会が求める必要度の高さを物語ります。

さらに2011年3月に発生した東日本大震災により、耐震構造への関心は改めて急速に上昇し、過去の耐震基準によって建てられた建物（概ね築30年以上で600万戸以上）には、急ピッチな安全確保の対応が迫られており、社会要求に応える大東建託グループの活動は、その責任をますます高めています。

失到来。

さらに大東建託グループからの 後”を提供していきます。

国内住宅産業の需要背景は“既存住宅の新旧入れ替わり”。
給が必要です。

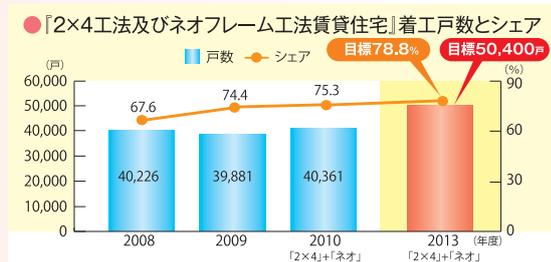
住まいの基本は「安全・安心」。だから大東建託の建物は

「2×4工法」&「進化系オリジナル工法・ネオフレーム工法」が主体です。

木造の中でも、建物を床・壁・天井の6つの構造面で支える「2×4工法」は、高い耐震性で評価を集めています。阪神淡路大震災に続き東日本大震災においても、致命的損壊が皆無であった耐震実績は、2×4工法への信頼をますます高めました。

大東建託は2×4工法による住宅供給戸数で日本一を誇り、信頼ある住宅を供給する代表的住宅メーカーの側面も有しています。

さらに、2×4工法を進化させたオリジナル工法「ネオフレーム工法」の導入も開始しました。



【基礎数値出所】国土交通省「建築着工統計調査」

高齢者に配慮する住宅づくりも積極的に推進しています。

21世紀の国内住宅のキーワードは「高齢者配慮とシングル世帯対応」。大東建託は、住宅金融支援機構で定める「水まわり段差なし・手すり設置」などのバリアフリー化に積極的に取り組み、2010年度のバリアフリー配慮型住宅供給戸数は約1,700戸です。



トイレに手すり設置



水まわりに段差なし



ご入居条件もバリアフリー化を促進。

賃貸住宅はただ単に建設しただけでは何ら社会が求める期待に応えることはできません。大東建託がその思想を実現する事ができるのは、「計画・建設～入居斡旋・管理まで」を一貫して大東建託グループ内で行っているためです。高齢者に配慮して建築した賃貸住宅に、スムーズにご入居いただける「連帯保証人不要サービス」は、いわば“ご入居条件のバリアフリー”といえます。



「住宅性能だけを競う時代」から、賃貸住宅を利用 「ソフトサービス付き住宅の時代」へと、大きなうねり

地域インフラ・社会と共存を目指す「生活支援型賃貸住宅」の構想。

地域インフラとの共存

地域人材の活用

「水まわりを玄関近くに集中配置」+「室内セキュリティドア設置」で外出中の室内クリーニングスタッフ訪問を可能に

グルメサービス

ご近所の美味しいお店から温かい料理をデリバリー

- 料理宅配サービス
- 食材等の宅配

便利サービス

生活上の不便を解消する便利サービス

- 掃除・家事代行
- 買物代行・付き添い
- 病院送迎・付き添い
- クリーニング宅配 など

- サービスドア&ボックス
- 出前・宅配などに玄関ドアを開けずに「セキュリティ対応」

セキュリティサービス

防犯・防火・非常時にも24時間対応

- 緊急時出動サービス
- 24時間見守りサービス

いきいきサービス

いきいきとした生活をサポート

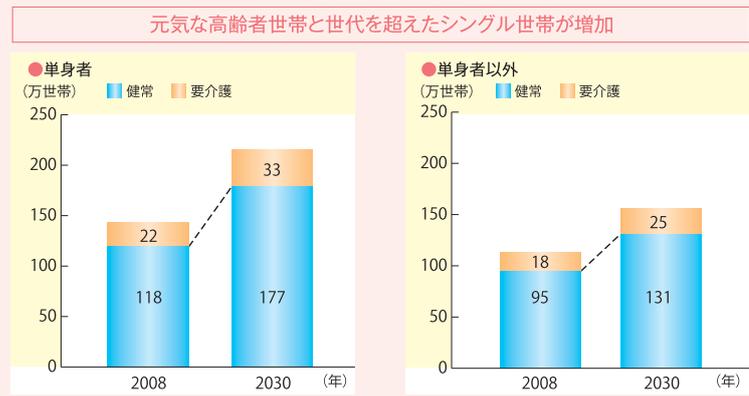
- 趣味・サークル案内
- フィットネスクラブ送迎 など

「賃貸住宅未来形」の大東建託グループからのひとつの提案が上のイメージ図です。

例えば高齢者増加の社会現象。一般的には「介護社会」がイメージされがちですが、実は「介護人口より6倍もの規模で増えるのは、元気な高齢者」です。また世代を超えて、シングル世帯が増加することも既に実績と周知が高まる中にあります。

住む人のライフスタイルや要望に合わせた住宅づくりは単なる建設業が成しえるものではなく、大東建託グループの生活サポート思想によってこそ実現できるものだと考えています。

■ 世帯主年齢65才以上の賃貸住宅世帯数予測



【基礎数値出所】国土交通省「住生活総合調査」/総務省「住宅土地調査」/国立社会保障・人口問題研究所
※上記データをもとに試算した推計値であり、各都府県から発表されたデータではありません。

なく進む既存住宅の劣化～減失到来。

建託グループからの先進提案をプラスして賃貸住宅の“今後”を提供していきます。

するお客様の生活を支援する が広がっています。

入居者様のご要請にも24時間・365日対応。

大東建託グループは、「賃貸住宅のサービスカウンターは、ホテルのフロント同等であるべき」と発想しています。

東京都・五反田に稼働する「大東お客様センター」では、曜日・時間帯を問わず管理物件にお住まいの方からのご要請に対応しています。退居の連絡受付から、深夜の緊急出勤要請まで、“快適”提供の手を止めることはありません。



大東お客様センター

■対応着信数(2010年度実績)

72,270件

■夜間・休日出勤数(2010年度実績)

15,086件

〈ケアパートナー株式会社〉在宅介護支援(デイサービス)事業の展開。

大東建託グループのケアパートナー株式会社は、大東建託が建築し、管理をする賃貸マンションでのデイサービスセンターを展開しています。ここでも大東建託グループの思想は「介護一辺倒」ではありません。国際医療福祉大学 大学院の竹内教授にご協力いただいた介護メニュー『Qアップトレーニング』を通じて、介護+健康+体力回復を目指すことで、介護社会ではない“生き甲斐社会の創造”に挑戦しています。



Qアップトレーニング



障がい者の方への働く機会創出でも、力を発揮しています。

大東建託グループの障がい者雇用率2.26%は全産業企業の中でも既にトップ水準に。しかし大東建託グループがめざすものは「雇用率の確保ではなく、障がいもひとつの個性」と捉えた“やりがいある職場提供”にあります。

特例子会社*大東コーポレートサービス株式会社の設立に留まらず、「千葉県浦安市と協調した印刷センター開設」「障がい者労働力を農業に活かす、大東ファーム」の挑戦など、継続した展開を続けています。

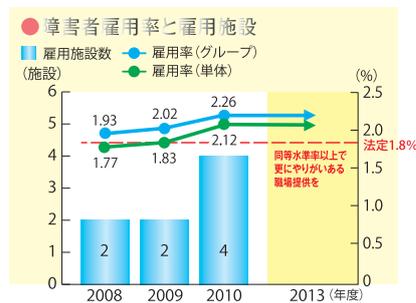
*障がい者の雇用に特別に配慮した子会社



大東コーポレートサービス作業風景



大東ファームのシタケ栽培



働くお母さんを支援。キッズパートナーへの挑戦。

労働人口の減少が叫ばれる日本。一方で働く世代のお母さんの行動を阻害しているものが“保育所不足問題”。

大東建託グループでは、自社建築の賃貸マンション一階に保育所を展開(呼称:キッズパートナー)し、そうしたお母さんの働く機会創出の応援を開始します。



住宅世帯人口などの動勢と企業活動

日本経済・地域経済と企業活動

環境・資源課題と企業活動

大東建託グループの理念と行動

土地オーナーの「土地活用意欲・背景」はますます オーナー様と、賃貸建物を活用する人・企業を仲介

多様化する土地活用の動機と必要性。

全国の民有地のうち、
宅地活用されている割合 **約1割**

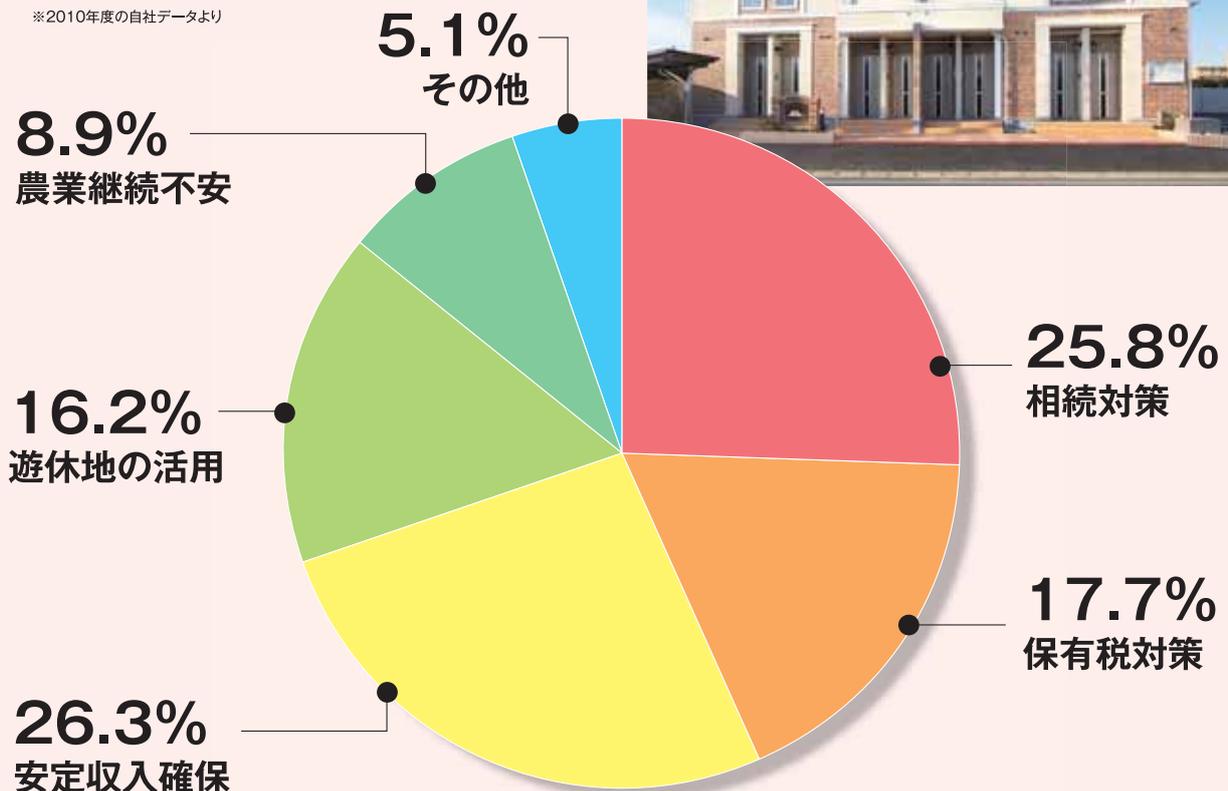
全国の民有地の中で宅地活用されている面積は、全体の10%に留まる16,400km²*¹。食糧自給率向上が叫ばれ有効な一次産業利用が望まれる中、一方では市街化区域の狭間で一次産業利用に適さない土地の社会インフラとしての有効活用も期待されています。

大東建託グループではそうした「市街地に有効利用可能な土地をお持ちのオーナーの方々に」、賃貸建物を活用した土地利用を創業来提供し続けています。創業から37年。賃貸建築棟数123,638棟*²、賃貸管理部屋数683,927戸*²、日本トップ水準の累積実績です。 ※1：総務省「日本統計年鑑」 ※2：2011年3月末現在



当社でご契約いただいた皆様の
土地活用を始められた動機。

※2010年度の自社データより



なく進む既存住宅の劣化～減失到来。

建託グループからの先進提案をプラスして賃貸住宅の“今後”を提供していきます。

盤石。土地活用を通じて賃貸建物建築を目指す する大東建託の役割は、ますます高まり続けます。

土地活用の提案には「建築・不動産・税務・法律などの総合力」が問われます。
だからこそ、独自の社内資格制度でプロを育成します。

土地活用の判断に、建築・不動産・税務・法律等の多方面知識や実践的スキルが必要となることに対し、世の中にはこれを総合サポートする資格制度は存在しません。

大東建託グループでは、独自に「土地活用専門社内資格＝建託士」を創設し、提案を受け持つ営業分野から技術分野を受け持つ設計・工事分野までの教育に注力しています。

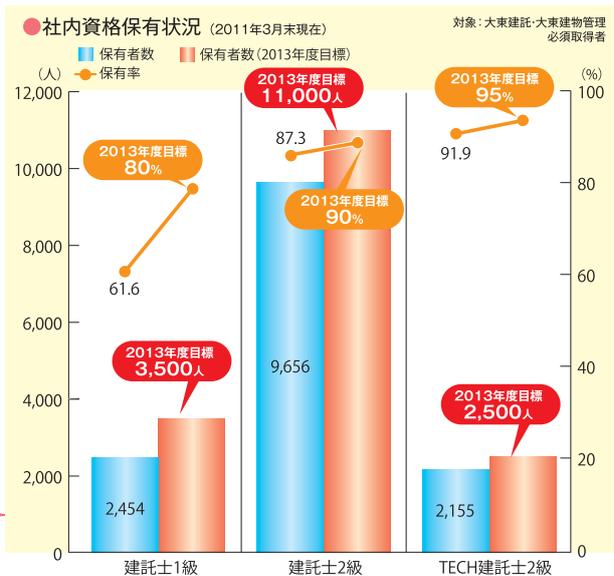
資格の説明

●建託士

土地活用を提案する上で必要なスキルを習得する社内資格。入門は2級資格。1級はより専門性の高い内容です。

●TECH建託士

賃貸建物に特化した知識習得を、技術系社員にも幅広く求める社内資格。



土地オーナー様向けの情報提供活動も活発に行っています。

土地オーナー様の土地活用動機
の中心となるテーマを適宜取り出し
「セミナー開催」「個別相談会開催」
「現場見学会」等も積極的に行ってい
ます。

近年の高い関心テーマは土地
オーナー様のご家庭の「資産承継問
題」と賃貸経営のランニングコスト軽
減や費用不足トラブルの未然対応な
どの「長期ランニングコスト問題」。
大東建託グループの専門性をまます
評価いただく場面が日増しに増加
しています。



オーナー様資産承継セミナー



現場見学会

■2010年度実績

314会場 17,232人

土地オーナー様固有の問題へも独自のサポート体制を。

土地オーナー様が求められるサービスは多岐にわたります。

毎年確定申告、賃貸事業を安定運営する備えである
補佐人・後見人問題、相続人間のトラブルを未然防止する

遺言書・遺言信託問題、相続税原資を確保する家庭毎の
キャッシュフロー計画、万一の準確定申告サービスまで、
専門ならではのサポート体制でお応えしています。

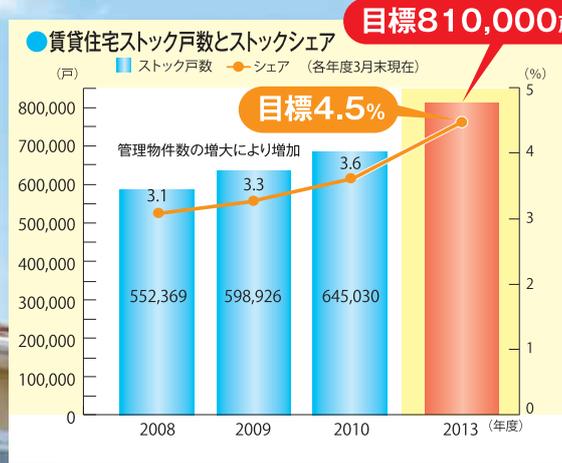
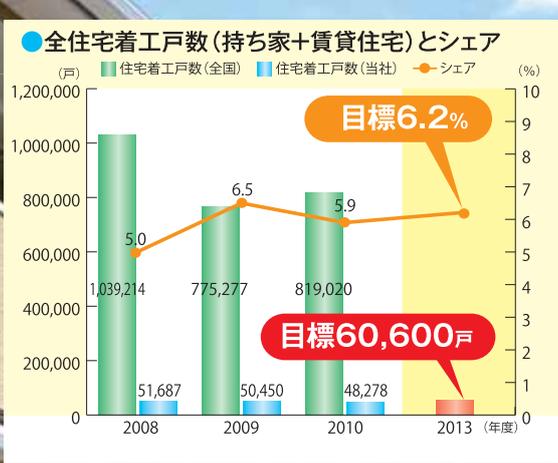
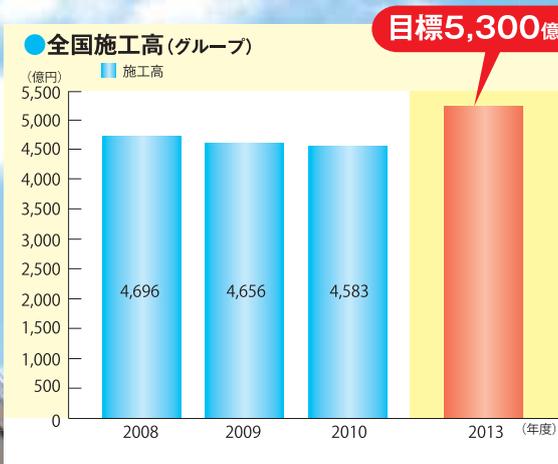
大東建託グループの活動は、全国に、 地元の“人・企業”と協調する中に進展



全国に広がる主要産業

国内住宅・賃貸住宅の新旧建物の流れは、全国にほぼ均等に存在
大東建託グループでは、こうした背景を充足するため早くか
現在209の支店網と、入居斡旋専門店258店・管理サービス拠点195営業所で、

- 設計・施工協調企業数 全国9,239社
- 不動産仲介協調店舗数 全国
- クリーンキーパー登録数 全国2,507人
- 夜間・休日緊急対応協調
地元力との協調が企業活動の根幹と



【基礎数値出所】国土交通省「建築着工統計調査」

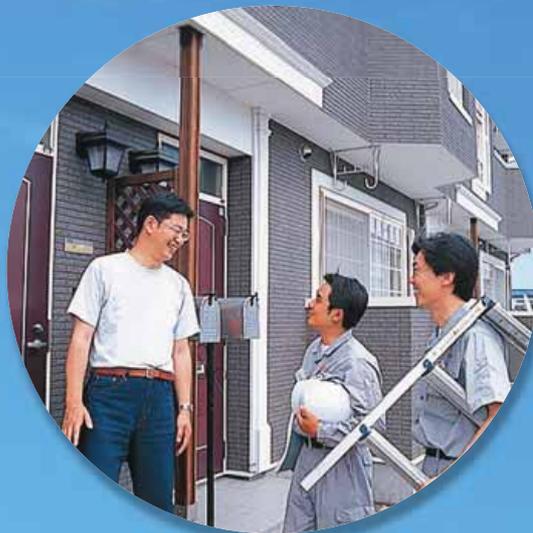
【基礎数値出所】総務省「住宅土地調査」

地域に、経済の活性を呼び起こし、 していきます。

とのコラボレーション。

します。また土地オーナー様の土地利用背景も同様に全国に分布。
ら国内全域を視野に入れた拠点整備に注力してきました。
あらゆる社会要請に対応。その結果が大きな地域経済のうねりとなっています。

11,890社 ●オーナー様アパートローン協調金融機関数 全国465社
企業数 全国1,079社 ●税理士・弁護士顧問契約 全国313事務所…、
なっています。(数字は2010年度実績)

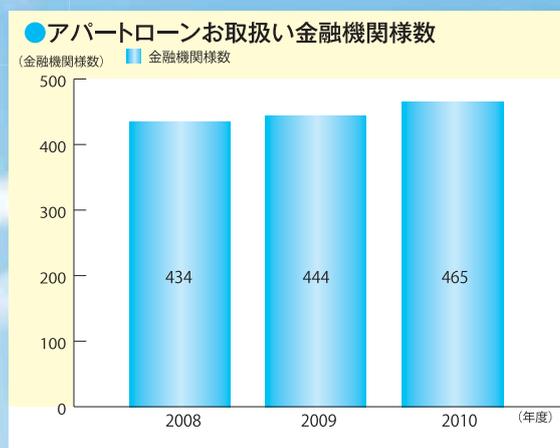
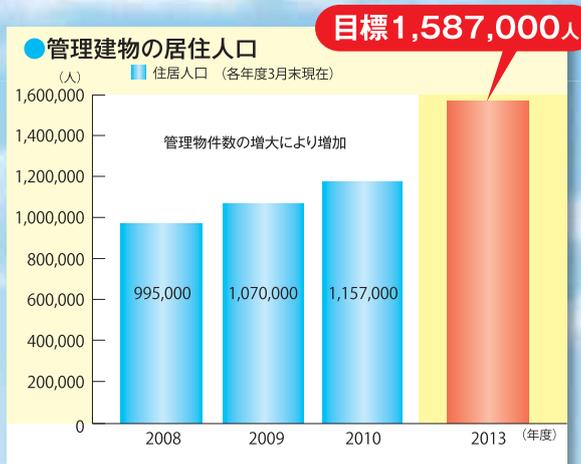
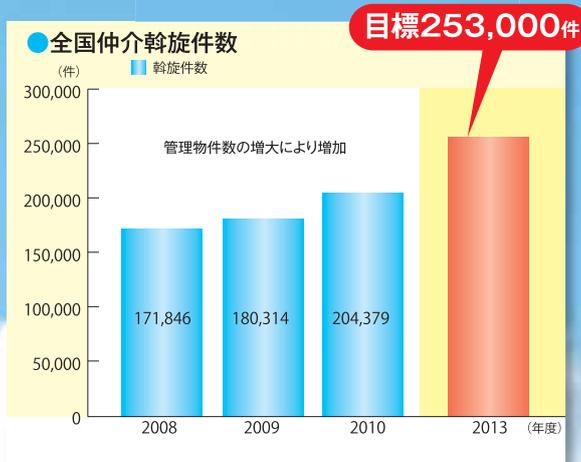


住宅世帯人口などの動勢と企業活動

日本経済・地域経済と企業活動

環境・資源課題と企業活動

大東建託グループの理念と行動

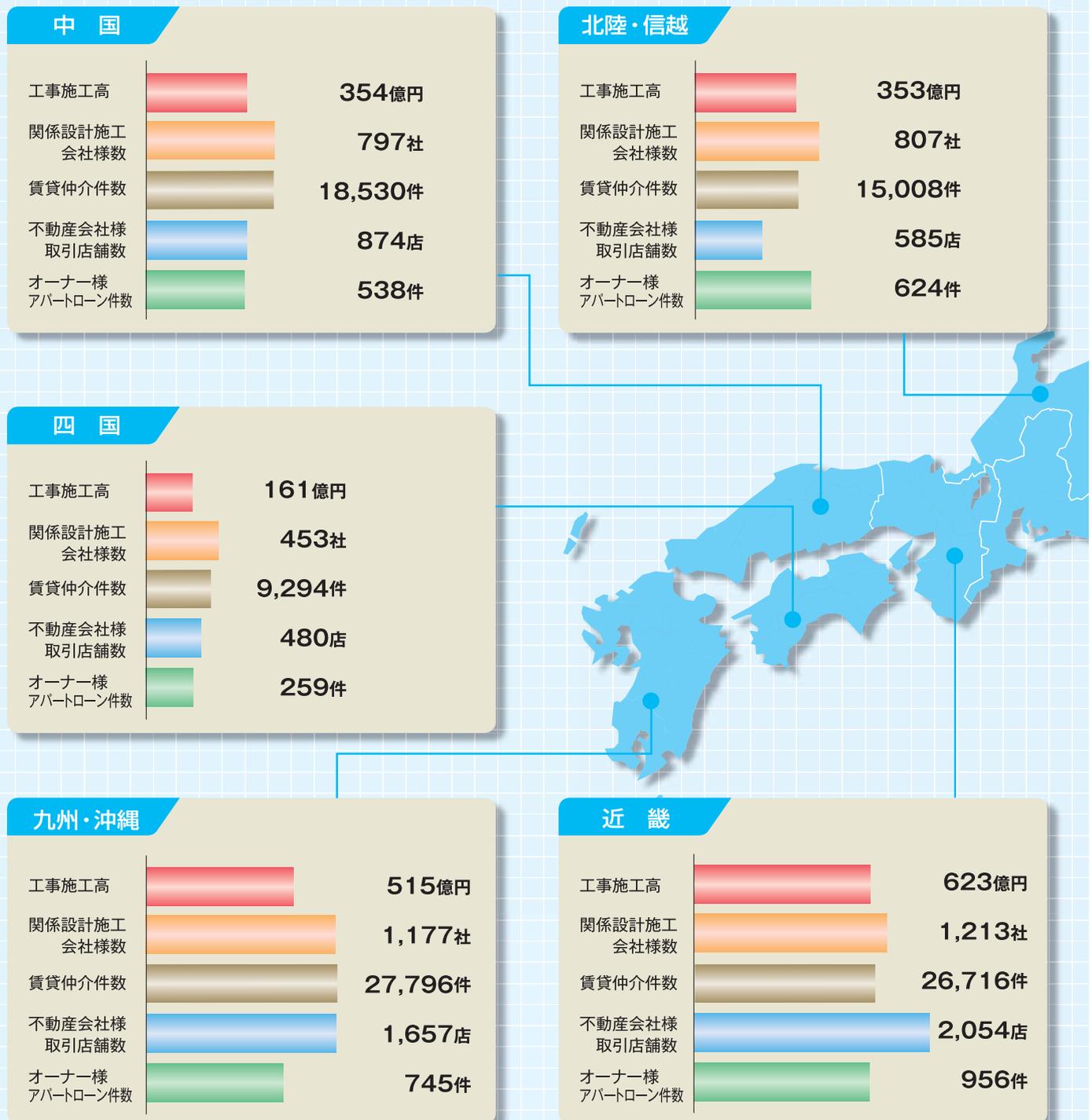


※推計値：家賃管理件数×1.96
【基礎数値出所】総務省「国勢調査」

全国各地で、地域経済とのコラボレーションを果た

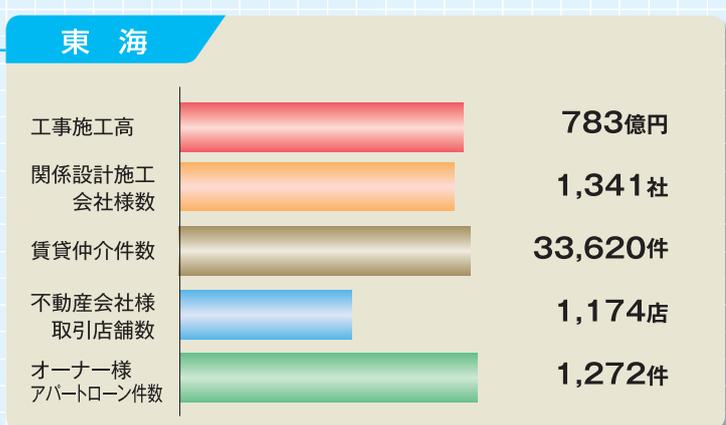
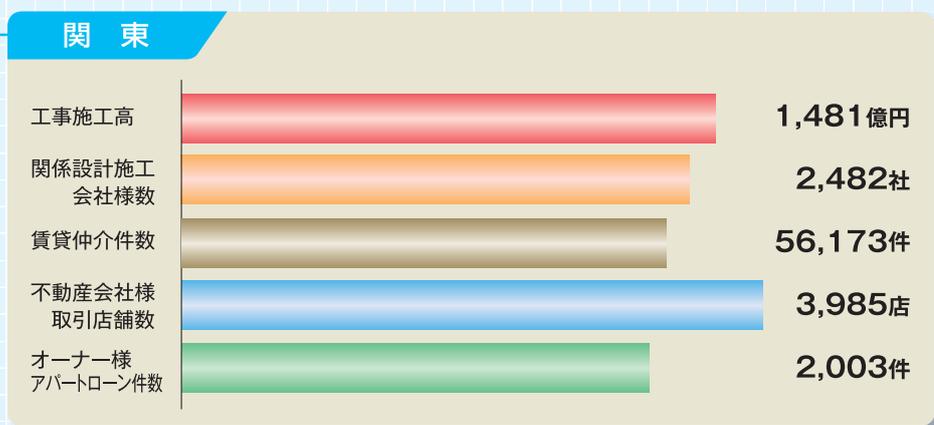
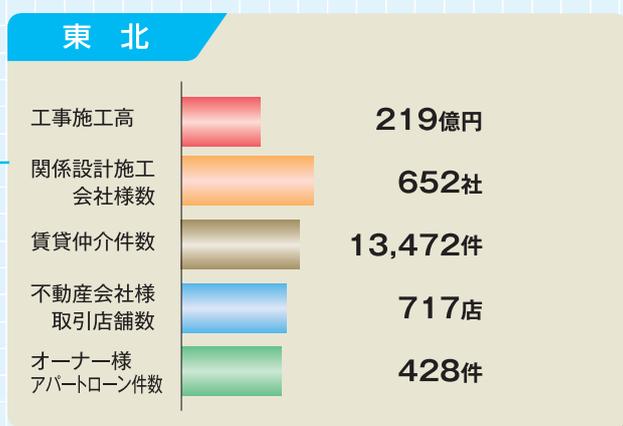
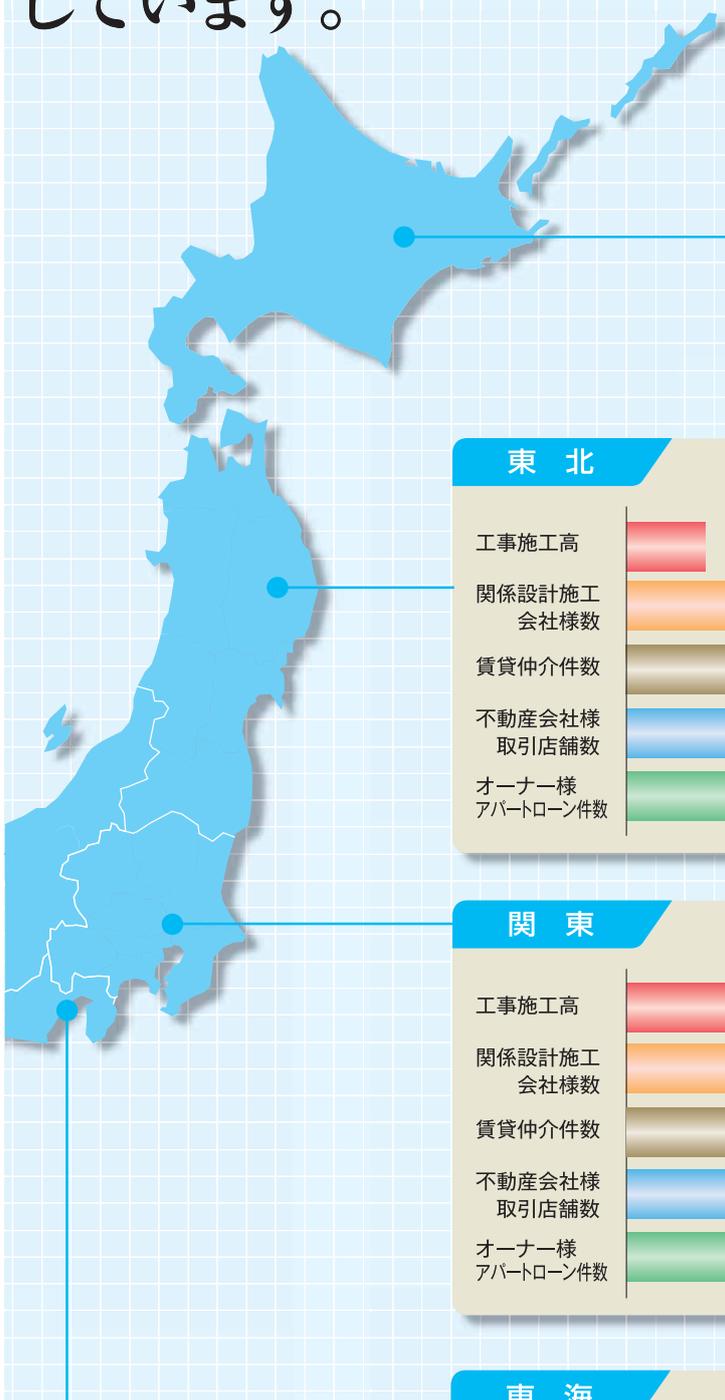
全国各地で“地元優先”がキーワード。

大東建託グループの「賃貸住宅供給」と「土地オーナー様への土地活用提案」は全国に展開されています。景気変動などに影響されにくい、底堅い需要・ニーズと向き合い、地域経済にも継続的・安定的な経済活動をもたらせています。



済の活性を呼び起こし、地元の“人・企業”と協調する中に進展していきます。

しています。



住宅世帯人口などの動勢と企業活動

日本経済・地域経済と企業活動

環境・資源課題と企業活動

大東建託グループの理念と行動

※数値はいずれも2010年度実績

“地元のか”と共生するビジネス構造と、それを強力



済の活性を呼び起こし、地元の“人・企業”と協調する中に進展していきます。

に押し進める会社方針。

建設から賃貸経営の運営まで、大東建託グループのパートナーは「地元力」。

建築工事は「中間業者を排した、直接“地元力”への発注」。

賃貸建物の仲介斡旋も自社営業部隊と「地元不動産店舗との連携」。

アパート建築オーナー様にご紹介する「アパートローン引き受け金融機関様も地元で約63%」。

管理建物の清掃・維持管理は「地元主婦層を中心とする地元力」。

賃貸経営企画に参画いただく「税理士様、弁護士様も地元力」……。

大東建託グループのビジネスパートナーは圧倒的多数が地元力。

これが地域経済との直結コラボレーションです。

地元力を円滑に引き出す「現金決済主義」。

大東建託グループの協力的会社様への支払いは、創業来継続して現金払い。地元力を円滑に引き出すためには、手形などを一切使わず、協力的会社様に最も有利な現金支払いを行うべきと考えています。互いの取引が最も安心できる「現金決済主義」を会社方針として継続します。

現金決済

100%

地域清掃活動を通じて、地域の美化と近隣の方々とのコミュニケーションを進めています。



地域清掃活動

賃貸住宅の建築は、既存建物の劣化・滅失の補填や地域経済の活性など、いわば国の命題ともいえる要素を数々含みます。しかし、その建設途中では近隣に対して、ご迷惑をおかけします。

少しでも地元の方々の理解をいただくために…。建設を着手する前より、もっと美しい街となるように…。大東建託グループでは、協調いただく地元工事会社の方ともきめ細かな協議を行い、協力して地元美化活動に努めています。

住宅世帯人口などの動勢と企業活動

日本経済・地域経済と企業活動

環境・資源課題と企業活動

大東建託グループの理念と行動

企業活動は産業分野を問わず、時に だからこそ、それを上回る環境への配

社会の発展や利便性を追求する現代と、できれば自然のまま人が手を加えない環境を求めたいという、「相反する社会欲求」。

全ての産業もまた、「相反する矛盾」を抱えながら企業活動を営んでいます。

だからこそ大東建託グループは、自らの事業領域において強い環境配慮をもって臨まなければならないと考えています。

環境に最良の住宅づくりは「木の住宅建設」。ビジネスに活用する資材・用品は「グリーン調達」。これを基本とする活動で、環境負荷への軽減を推し進め、さらには環境社会の先導を果たします。

大東建託グループでは、ビジネス活動の改善や建設現場での仕様改定・新技術投入などを行い、直近3カ年是对2005年比で毎年10%^{*}以上のCO₂削減を達成しています。 *大東建託 売上高単位排出量 (t-CO₂/億円)



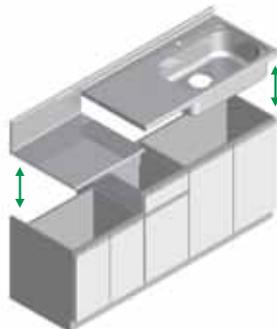
入居様の入れ替わりにも取替工事不要(入居者様費用負担なし)のセキュリティ錠(メモリーキー)



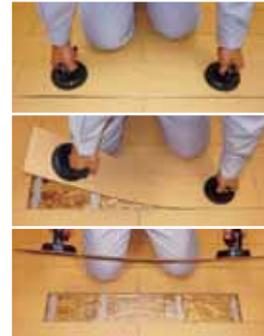
賃貸住宅業界で唯一標準仕様のアルミ樹脂複合・高断熱サッシ



室内 痛んだら天板だけ交換可能なキッチン

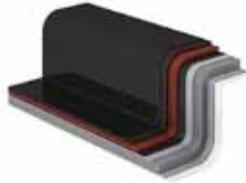


室内 傷がつきにくい硬表面加工&部分張り替え可能な木質系床材

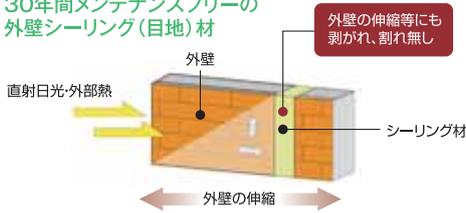


環境へ負の遺産をもたらしません。 慮が成されるべきと考えています。

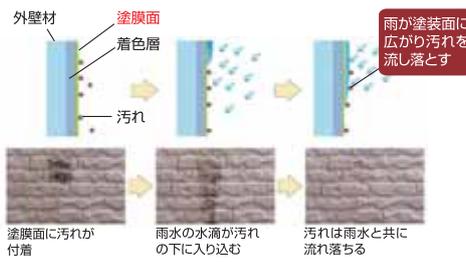
30年間
メンテナンスフリーの
複層構造
屋根材



30年間メンテナンスフリーの
外壁シーリング(目地)材



30年間メンテナンスフリーのセルフクリーニング外壁材



室内 日焼け防止・汚れ付着なし壁紙



建物の高耐久化を様々な
角度から技術革新。
メンテナンスフリー促進こそが、
真のCO₂排出量削減となります。

100年住宅の推進が叫ばれる中、長期優良住宅を実現するためには一般的に周期的メンテナンス・修繕が必要です。

しかし、メンテナンスを必要とする限り、その材料製造や営繕工事発生で新たなCO₂が排出されます。

大東建託グループは「メンテナンスフリー化促進とCO₂削減の両面」から「長期」優良住宅を実現しています。



環境に配慮したら、地震に強い住宅を目指したら、「木造2×4工法住宅」になりました。

木がCO₂を吸収して成長することは広く知られています。いわゆるCO₂の固定化です。

大東建託グループでは、建築する約90%の賃貸住宅を、「木を構造体とする建物」で提供しています。

2×4工法

日本最大の供給戸数を誇ります。

ネオフレーム工法

2×4工法の進化系。
大東建託オリジナル工法です。

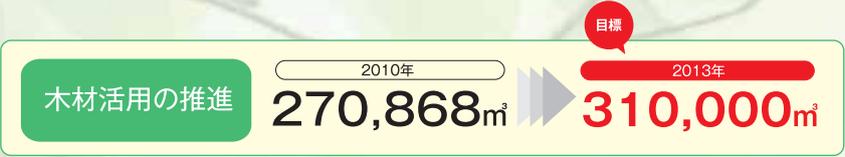
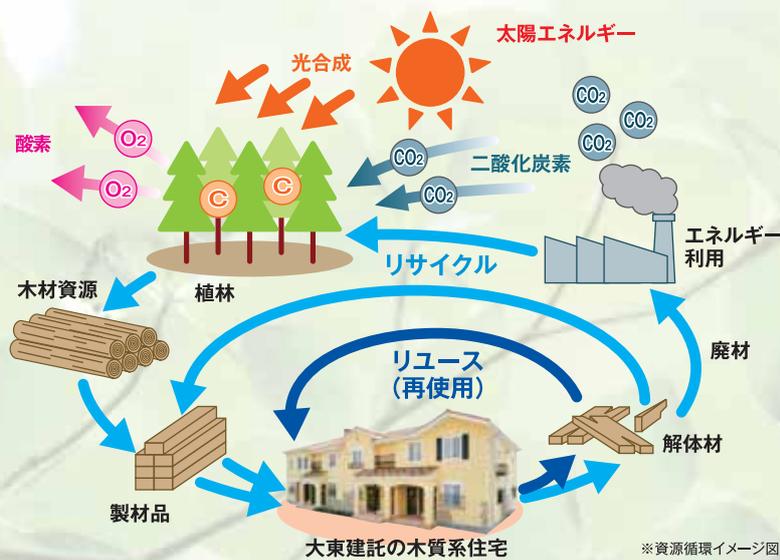


再生可能・リサイクル社会づくりの推進。

木材は無限に再生可能な資材。

木材は伐採して使用しても、その後の森林管理による植林・育林で、CO₂を吸収しながら30～50年サイクルで再び様々な材料やエネルギーに活用できます。他の建設材料の多くが、“使用することでCO₂を増加させる”こととは全く異なる性質を持ちます。

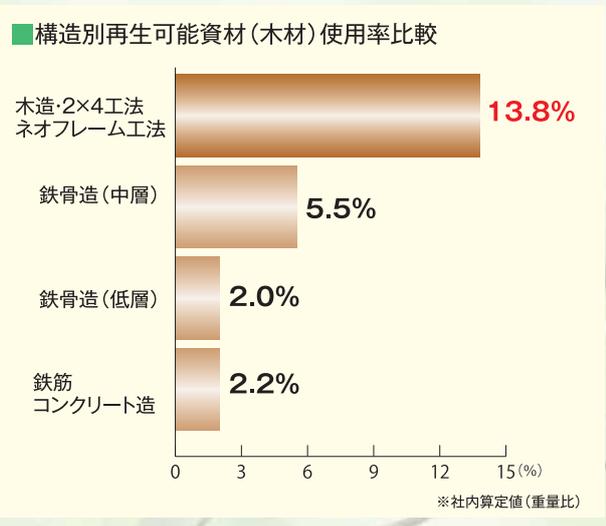
また、使用済み建設資材としての木材も、木質ボードや紙、燃料へと形を変えながら「循環型社会」に貢献する資材です。



国内森林の再生にも注目。
九州地域で間伐材活用を進めています。



写真提供:九州森林管理局

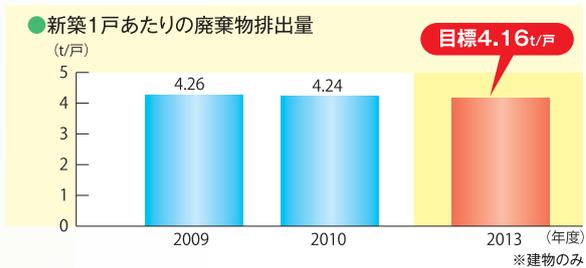


遺産をもたらします。だからこそ、それを上回る環境配慮が成されるべきと考えています。

新築1戸あたりの廃棄物排出量削減を継続。

賃貸住宅建築等に伴う廃棄物排出量の削減活動継続により、2010年度実績は4.24t/戸となっています。

今後は、住宅の新旧交代を背景とした既存建物の解体工事や、管理建物の営繕工事など、廃棄物の削減効率を低下させる要件の増大が予想されますが、ネオフレーム工法の導入比率のアップや建材のプレカット、資材使用効率向上の取り組みを継続して、廃棄物削減を実現していきます。



国内林業活性化にも配慮。国内材利用にも注力しています。

大東建託グループが使用する木材の多くは、持続的森林管理を国の施策で推進するカナダより直接輸入しています。

一方、日本国内では、林業の衰退や、コスト・採算性などさまざまな問題で利用できる木も山に放置されている現状が散見されます。

大東建託グループでは林業再生と地域経済の振興を目指し、九州地域の関連団体と連携し、「間伐材を利用する住宅づくりに着手」しています。2010年4月に販売を開始したオリジナル「ネオフレーム工法」は、これを進めるために開発した構造であり、今後ますます注力をしていきます。



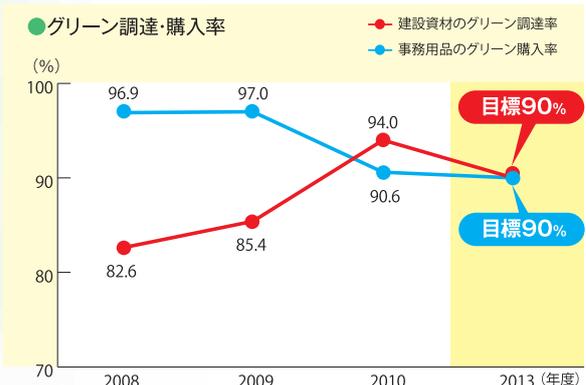
国内材利用量

2010年度実績

7,500m³

企業活動すべてのシーンでグリーン調達・購入を進めます。

低公害車・低燃費車導入促進や文具等に対するグリーン購入など、全ての企業活動シーンで環境配慮活動を進めます。



住宅世帯人口などの動勢と企業活動

日本経済・地域経済と企業活動

環境・資源課題と企業活動

大東建託グループの理念と行動

れる経営」を

ルダーからの情報受信能力を高めることを基本姿勢として、評価・信頼される企業づくりを目指しています。組織形態としています。

ります。

アドバイザーボードとしての機能をスタートさせました。

経営陣と従業員の直接対話で、経営を実践しています。

■経営計画発表説明会(毎年)

大東建託グループでは、役員と従業員の“経営方針に対する深い理解と共有こそ”が、経営推進の源であると考えています。「経営計画発表説明会」は、毎年度期初に、全社員を参加対象として、全国6~10会場(2010年度は、8回 8,721名が参加)で開催し、社長はじめ担当部門取締役から、全員に配布される「経営計画書」にそった説明を一日かけて行っています。



2010年経営計画発表説明会



経営計画書

■TQM活動を通じた社員の経営参加

TQC活動として始まった社員自らによる改善活動は、その後大きなうねりとなって、経営全般に対する意見を含んだTQM活動に展開しています。

建設業界の先陣を切った「モバイル端末による建設現場管理」、現在の賃貸経営受託システムの根幹となった「高耐久資材の開発」等を代表例として、社員の知恵とやる気が経営を支える結果を生みだしています。

TQM成果物例



モバイル建設現場管理システム



プラン打合せ用建物模型



TQM発表全国大会

働く社員の健康と育成・やる気づくりに注力しています。

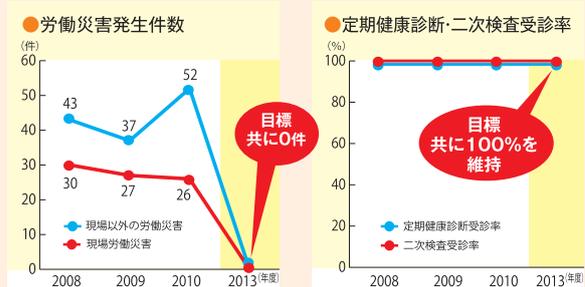
■現場労災・現場以外労災の撲滅を目指します

大東建託グループでは工事・設計など技術分野で取引を行う各企業と「大東建託協会」を組織し、社員と一体となった安全衛生活動に注力しています。

2010年度は全支店で2回の安全大会を実施。全国13,616名が参加をしました。また安全な現場作業環境を確保する「安全作業手順書」の作成、「安全基本教育ツール(DVD)」の配布、厚生労働省が発信する「安全情報のネット配信」、など多方面からの取り組みを行っています。

一方工事現場以外でも、健康管理は安全衛生の第一歩として、「健康診断および二次検査の100%受診」を常態として、日常からの重大疾病発見に努めています。

2010年度からは「メンタル相談室や24時間健康相談サービス」を設置。「メンタルヘルスに関する管理者教育」も開始しました。



■従業員向け「ESOP制度」を導入

株主・経営者・従業員をはじめとする、全てのステークホルダーと共通の企業価値発展を目指す仕組みとして、大東建託グループでは2010年度より「従業員持ち株ESOP信託制度」「株式給付型ESOP制度」をいち早く導入しました。従業員のやる気向上と、求心性向上に大きな役割を果たします。

IR・広報・コミュニケーション活動。

すべては「見える・伝わる・理解される」経営のために。
企業情報開示面でも先進を目指します。



金融機関向け広報イベント



モデルルーム見学会



決算説明会



賃貸フォーラム2010



をステークホルダー全方向へ発信します。

IRの基本姿勢は、適時開示です。

■ディスクロージャー優良企業選定で2年連続第1位(建設・住宅・不動産部門)の評価をいただきました。

「証券アナリストによるディスクロージャー優良企業選定」は各業種を専門とする証券アナリストが企業のディスクロージャー全般に対する取り組みを評価し、優良企業を選定する制度で、社団法人日本証券アナリスト協会が毎年実施しています。

大東建託グループは、建設・住宅・不動産部門において2009年度から2年連続で第1位に選出されました。

今後も全ステークホルダーから信頼される企業開示を行ってまいります。

■評価されたポイント

- 経営陣のIR姿勢、IR部門の機能、IRの基本スタンス
- 説明会・インタビュー・説明資料等の開示
- フェア・ディスクロージャー
- コーポレートガバナンスに関する情報開示
- 状況に応じた自主的情報開示

■決算説明会

四半期単位で開催する決算説明会では、社長をはじめ担当取締役から、「プラス」情報・「マイナス」情報を問わず、開示を行っています。



決算説明会

■月次情報の開示

大東建託グループでは、四半期決算発表を待たず、受注情報・空家率情報を中心に、毎月第2営業日に前月経営情報を開示しています。



大東建託ホームページIR情報



月次業績速報



授賞式

■過去の実績

2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
第1位	第3位	第2位	第1位	第1位

■物件・現場見学会

投資家やアナリストの方々に、大東建託グループの事業をより理解していただくため、定期的に「現場見学バスツアー」や「本社見学会」を開催し、資料・データでは実感できない生の情報を提供しています。



現場見学会

■経営成績の顧客様報告

年度決算状況と今後の見通しを中心とした「解説DVD」を作成し、土地オーナー様はじめ、ステークホルダーへ配布することで、定期的に会社情報を提供するよう努めています。



会社情報DVD

ステークホルダーへの積極的な 広報・コミュニケーション活動を 行っています。



家主顧客様とは、全オーナー様で組織する「オーナー会」を軸としてコミュニケーションを深めています。

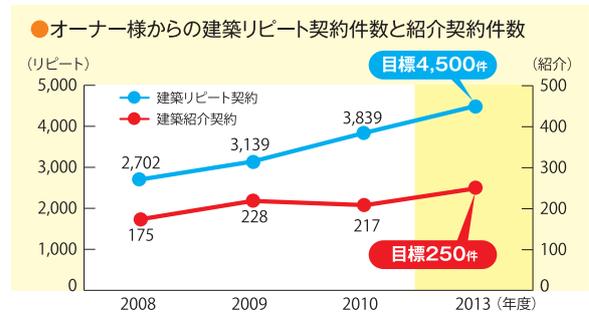
大東建託グループでは、全国各支店(現209支店)を単位とする、地域オーナー様で構成する「支部オーナー会」と、地域代表のオーナー様から組織する「全国オーナー理事会」を組織しています。

「支部オーナー会」には2ヶ月に1度の定期会議“支部審議会”で、当該地域の入居状況・供給状況・賃料状況などを報告し、支部役員オーナー様と意見交換・協議を行っています。

さらに1年に1度“支部報告会”を開催し、地域全オーナー様に会社状況の報告と懇親を行っています。

「全国オーナー理事会」は1年に2度の定期会議“全国理事総会”が開催され、全国の入居状況や今後の見通しを解説し、オーナー

会全般の諸課題を協議しています。



オーナー様・入居者様向けの最新情報提供活動。

賃貸経営オーナー様・入居者様には、継続して最新情報を適宜提供しています。

オーナー様向け

- 新賃貸建物紹介、現場見学会
- 税務セミナー
- モデルルーム見学会 等

入居者様向け

- 情報誌「Go-Ro-Ne」の発行



本社ご案内会・モデルルーム見学会



入居者様向け情報誌: Go-Ro-Ne

設計・工事取引会社様向けの各種大会・研修会開催。

設計・工事取引会社様への会社方針の理解促進は、お客様満足度向上に向けての活動として重要なものと位置づけています。

全国各支店で組織する「支部協力会」では、取引会社の枠を超えて高品質な賃貸住宅を建築するための職種間調整や勉強会を適宜開催しています。

また「全国協力会総会」を毎年開催、大東建託から社長以下取締役が参加して、年度の経営方針・施工方針の共有を図っています。



施工安全実務研修



職長研修

株主様には適時情報と共に、国内最高水準の配当性向で期待にお応えしています。

大東建託グループは株主様への高い利益還元を経営の重要課題のひとつとして進めてきました。

従来からの還元基本方針は「利益の80%を還元する」ものであり、内訳を配当で50%・自社株消却で30%としてきています。(注/大東建託では2011年3月の当時の発行済み株式数の31%強をTOBにより買付け、消却しました。従来方針である消却30%は当面休止することを公表しております。)

今後においても株主様重視の姿勢を推し進めていきます。



不動産取引会社様とのコミュニケーション。

大東建託グループでは管理物件の継続した高入居率を確保するため、日本全国で1万店舗を超える地域有力不動産会社様と取引を行っています。

大東建託の経営姿勢・ものづくり視点・建物価値を十分に理解いただき、円滑な仲介斡旋調整が生まれるよう「日常的なタイアップ企画」「全国不動産会社様ご招待会」などを企画し、積極的なコミュニケーションを図っています。

不動産会社様ご招待会

- 開催数 10回
 - 参加企業数 3,348社
 - 参加人数 4,232名
- 2010年度実績



東日本大震災 建設会社・管理会社としての お客様支援活動。

震災発生地域の皆さまに心よりお見舞い申し上げます。



被災建物状況内訳



	工事中	管理建物
全損（津波・原発30km圏内含む）	14棟	176棟
大規模損害	105棟	279棟
小規模損害		7,744棟
合計	119棟	8,199棟
総合計		8,318棟

賃貸経営受託システムとは、家主様に代わって賃貸経営を円滑に運営すること。その役割を十分に果たす事ができた事柄の中に、今後の改善事項も散見します。

賃貸経営の企画・提案から建設～入居者様斡旋～数十年の管理受託をいただく大東建託グループでは、今回の東日本大震災で通常の建設業・不動産管理業の範疇を超えたいくつもの責任が発生しました。

「建築中物件が被災した場合の、施主様復旧費用の担当」「管理物件が被災した場合の、施主様復旧費用の担当」「管理物件に於ける施主様アパートローン支払いと、原資となる家賃の回収」「全損や津波で流されてしまった

賃貸物件を再建するための二重ローン問題」「被災したオーナー様28,153人ととの連絡」「被災した入居者の方々との連絡」「施主様や入居者の方々が加入されていた各種保険の手続きサポート」「オーナー様・入居者様それぞれへの緊急支援」など、かつて無いほどの被災地・被災人口の広がり、企業としての地域社会責任を痛感させるものであり、その経過と結果・反省を記録・報告をさせていただきます。

安否確認と初動。

2011年3月11日、14時46分地震発生。規模甚大、津波継続、情報錯綜、通信手段混乱…。

そうした中、大東建託グループは、「社員安否確認の最優先」と「地域責任者への当面对応全権委譲指示」を発令しました。

社員の安否確認は20時間後の12日午前11時に99.7%迄を完了し、お客様復旧支援への体制状況を把握するに至り

ました。

また、すべての対応指揮権を委譲した地域責任者は、当社では入手不可能であったと考えられるローカル・個別情報を入手し、迅速且つ適正な初動対応にあたることができ、その後の被災地統率にも大きな力を発揮しました。

復旧基礎データ。

大東建託グループの関係する被災対象は、超大規模～小規模まで合わせ、「工事仕掛かり中物件で119棟」「管理受託物件で8,199棟」「損傷オーナー様宅数で577棟」にも及びました。大東建託グループでは、被災状況と対処状況をもれなく進めるため、対象となる「オーナー様・建物・入居者様・関連加入保険内容・個別アパートローン関係金融機関様」などを一覧化した基礎リストを作成し、概ね48時間後の3月13日午後1時に現地搬入を完了しました。以降当該リストに基づく確認作業を進めてきました。



復旧基礎データ

お客様状況・管理建物状況の確認。

今回の大震災では、賃貸経営オーナー様およびご家族の方で被災された方もいらっしゃいました。お客様安否および管理建物被災状況は、立入禁止区域などの困難を極めながらも、4月15日には全オーナー様の安否確認と、約37,000棟におよび管理物件の被災状況を調査完了、そしてアパートローン融資で関係する金融機関様別に区分けする作業迄を完了することができました。

一方で、入居者の方々への連絡には困難を極めました。入居者様については、全損および大規模修繕物件を中心に安否確認を行いました。が、避難されている等確認が取れない方が多数いらっしゃるため、具体的な被災人数の把握が難しく、7月末時点で、98%強の入居者様との状況確認が完了しております。入居者の方々の緊急連絡先登録など、今後の改善必要性が浮き彫りとなりました。

ステークホルダー毎への対処

●アパートローン関連金融機関様

今回被災された賃貸オーナー様がアパートローンで関係する金融機関様は全部で145機関となりました。

大東建託では4月15日までに「金融機関別被災状況」をとりまとめ、金融機関様別に説明と対処への協力依頼を行っています。

特に継続入居不可能なほどの被害を被った建物には、一定期間をかけた改修工事が必要であり、その間は事実上「家賃収入無しでのローン返済」が発生することとなり、被災オーナー様には新たな問題が発生することになります。

金融機関様には概ね「改修工事期間中のローン引き落としを休止」していただく協力を頂戴しており、誌面をお借りして改めて深く御礼を申し上げます。

●借り上げ家賃の緊急支払い

関係する金融機関様にアパートローンの一時休止をお願いする一方、個別の休止手続きには時間を要する点から、大東建託では「3月末支払い予定の全借り上げ家賃を、物件状況によらず緊急支払いする措置」をとることで、当面のアパートローンデフォルト回避を行いました。

以降、4月末・5月末支払いの家賃に関しても、個別オーナー様と金融機関様とのローン引き落とし手続きの進展状況により、家賃の仮支払いを実施することで、オーナー様保護を図っています。

●超大規模・大規模改修工事を必要とするオーナー様へ

金融機関様の「改修工事中のアパートローン引き落とし休止措置」の報告を持ち、改修工事見積もりと共に資金繰りを含めた今後の対処を個別にご相談しています。

7月末現在で、大規模改修を必要とするオーナー様の約9割で、復旧の段取りが整っています。

今回の震災において「オーナー様の加入する火災保険に地震災害特約が付いているものは概ね30%」。今後の保険選択に大きな方向性を感じさせるものとなりました。

●小規模改修工事を必要とするオーナー様へ

被災直後の現地状況および改修必要物件の多さに対応し、特別措置をとらせていただきました。

大東建託ではまず建物の安全確認を優先して行い、入居者様とも相談し、改修を当面必要としなくとも生活に支障のないものは、現状での入居をお願いしています。

また一部に改修工事を優先して行うべきと判断したものは、通常時の「オーナー様への工事費見積もり～契約～工事着手」のプロセスを廃し、当社責任で「オーナー様連絡と工事着手を併行する緊急措置」をとっています。

被災地の状況は一部屋でも多くの住まいを切望しており、「通常プロセスによる時間より、復旧を優先する」判断をとったものです。この措置は所有者了解無しでの工事着手であり、万一の会社の費用負担は、「復旧を優先する考え」の前にはやむを得ないものと判断した対応です。

●新築工事中物件の対応

新築物件に於ける天災対応は、一般的に約定でオーナー様負担としています。大東建託グループでは、当社ビジネスが単なる建設業ではなく、地域社会と継続して協調・発展すべきものであるとの根幹思想より、基本的には大東建託負担で必要な費用を捻出する処置をとっています。

東日本大震災 大東建託グループは、地域の 復興支援にも助力しています。



ステークホルダーへの直接支援にとどまらず、地域社会への支援活動にも注力しました。

支援物資の搬送活動。

大東建託では被災直後の報道にあった「近隣道路はすべて封鎖」という問題を、独自の「日本海側支店を活用する支援物資搬送ルートの確保」でクリアし、震災48時間後の3月13日(日)の午後より支援物資搬入を開始しました。

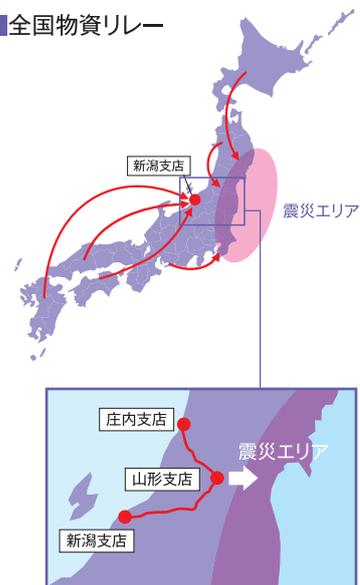
全国の支店網を活用し、当時入手困難といわれた日用品やガソリンに至るまで、支店間リレーを有効に機能させることで、迅速且つ円滑な補給活動を行っています。

オーナー様のご家庭、入居者様のご家庭、避難所などへ社員が直接手渡し支援を行い、併せてお客様宅のがれき処理や清掃も行ってきました。



支援物資運搬

■全国物資リレー



貸家の無償提供。

管理物件を一括借り上げでお預かりしている大東建託では、被災の翌週、空家であった僅かな部屋の中より、合計100部屋(最終的に177部屋)を高齢者や乳幼児を抱える、避難所生活が困難なご家庭等への6ヶ月間の無償提供を公表しました。



貸家の無償提供を案内するホームページ



無償提供物件の一例

応急仮設住宅の建築。

大東建託グループは、国土交通省・日本ツーバイフォー建築協会等の要請を受け、合計475戸の応急仮設住宅の建築を行いました。マスコミなどで「仮設住宅の品質劣悪～被災者敬遠～入居率低迷」が報道される中、大東建託では、通常のアパート建築仕様に準じた快適な住環境を提供し、多くの方々にご利用いただいています。



義援金活動

大東建託グループでは、今回の大震災に対して当社・関連会社並びに関係組織より右記の義援金活動を行っています。

●大東建託より	3億円
●グループ会社 役員・社員一同より	約2億3,000万円
●大東オーナー会発議により	約6,800万円(オーナー1,255名様 [※] と会社補填により) ※7月19日現在
●大東建託協力会発議により	約3,900万円(協力会1,363社と会社補填により)
合 計	約6億3,700万円



大東建託株式会社

会社概要

- 設立 1974年6月20日
- 資本金 29,060,991,263円
- 本社所在地 東京都港区港南二丁目16番1号
- 支店 209支店
- 賃貸仲介専門店 258店
- 代表者 代表取締役社長 三鍋 伊佐雄
- 従業員数 9,080名
- 主要な事業内容 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
(2011年4月1日現在)

グループ会社

大東ファイナンス(株)、ハウスコム(株)、ジューシー出版(株)、
(株)ジューシー情報センター、大東スチール(株)、ケアパートナー(株)、
大東建物管理(株)、大東ファーム(株)、ハウスリーブ(株)、(株)ガスバル、
大東建設(株)、大東コーポレートサービス(株)、
DAITO ASIA DEVELOPMENT PTE. LTD.、
DAITO ASIA INVESTMENT PTE. LTD.、
DAITO ASIA DEVELOPMENT(MALAYSIA) SDN. BHD.、
D.T.C. REINSURANCE LIMITED

CSRレポート2011について

●編集方針

本報告書は、大東建託株式会社と大東建託グループ会社の取り組みをご理解いただくことを目的として作成しています。

国内の土地活用と社会の課題に、土地活用・建物賃貸事業の専門企業として事業で貢献するためのさまざまな取り組みを、わかりやすく・誠実に開示するよう努めています。

また、私たちの現状と課題を自己チェックし、今後の活動の指針とすることも発行目的のひとつです。

■対象読者様

オーナー様、入居者様、株主・投資家様、お取引先、従業員、大東建託グループの支店・営業所などがある地域の皆様など、大東建託グループの幅広いステークホルダーの方々を対象としています。

■報告書発行時期

2011年8月(次回発行予定 2012年7月)

■報告対象期間

2010年度(2010年4月～2011年3月)

2011年度以降に予定されている活動情報も含まれます。

■お問合せ先

大東建託株式会社 CSR推進部

電話 03-6718-9180

FAX 03-6718-9072

E-mail: daito-csr@kentaku.co.jp