

# 大東建託グループ ESG 追加レポート 2021

—大東建託グループの目指す姿と事業篇—

## 0. はじめに（ESG 追加レポートとは）

---

大東建託株式会社(以下、当社)では、大東建託グループ(以下、当社グループ)の財務・非財務情報、および価値創造活動に関心をお持ちの方々に向け「統合報告書」を、当社グループの事業概要・業績、業界ポジション・市場環境などに関する指標や統計データに関心をお持ちの方々に向け「FACTBOOK」を、当社の環境活動に関心をお持ちの方々に向け「環境報告書」を毎年発行しています。

この度、株主・投資家様をはじめとするステークホルダーのみなさまからのご要望を受け、特に当社グループの非財務活動に関する認識・方針、マネジメント体制やKPI(重要業績評価指標)/KGI(重要目標達成指標)を含む定量データに関心をお持ちの方々に向けて「ESG 追加レポート」を発行いたしました。定期レポートと併せてご一読いただき、当社グループの事業活動に関するご理解を深めていただけますと幸いです。

尚、当レポートの各項目に関連する情報開示媒体(統合報告書、FACTBOOK、環境報告書、当社コーポレートサイトなど)がある場合には、媒体名と該当ページを都度掲載しておりますので、併せてご一読ください。

大東建託(株)コーポレートサイト

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

大東建託(株)コーポレートサイト IR 情報

<https://www.kentaku.co.jp/corporate/ir/>

大東建託(株)コーポレートサイト サステナビリティ

<https://www.kentaku.co.jp/corporate/csr/>

統合報告書

<https://www.kentaku.co.jp/corporate/ir/report.html>

FACTBOOK

<https://www.kentaku.co.jp/corporate/ir/factbook.html>

環境報告書

<https://www.kentaku.co.jp/corporate/csr/environment/>

**報告対象期間**

2020年4月1日～2021年3月31日

特に記載のない限り「期間」で捉えられる数値は2021年3月期、その他は2021年3月末時点の数値を報告しています。

**報告対象範囲**

大東建託株式会社、および大東建託グループの非財務活動。活動分野ごとに主要な対象会社が異なる場合は、都度、対象範囲を記載しています。

## 1. 大東建託の目指す姿と事業

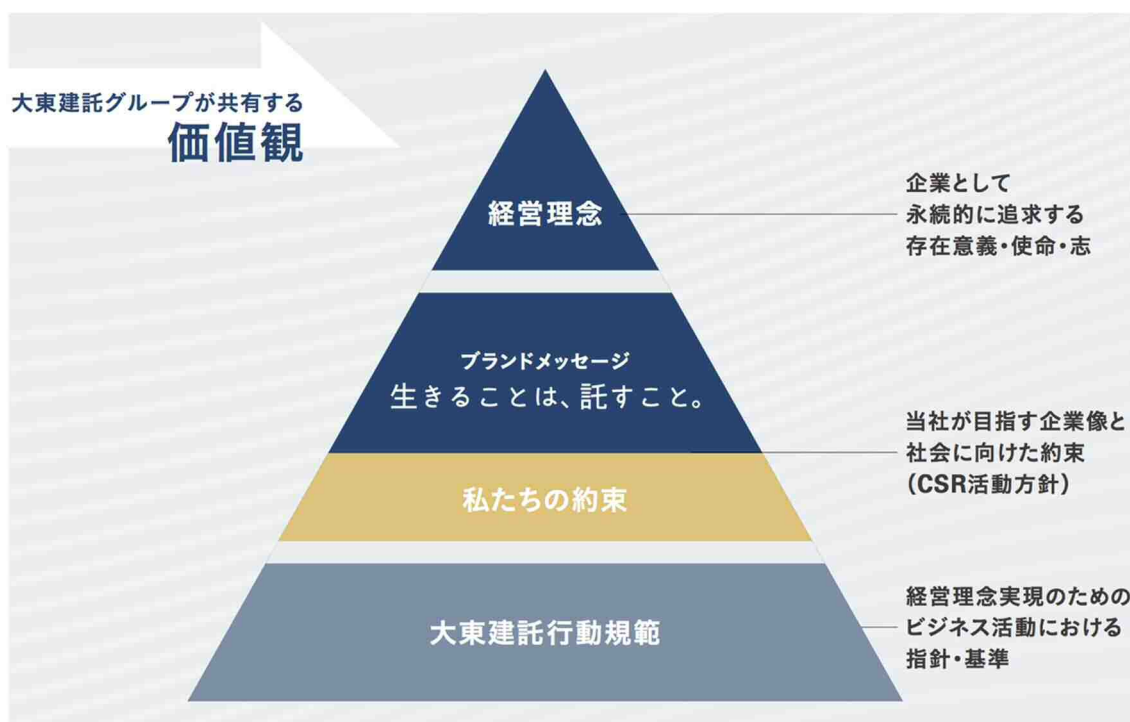
---

### 1) 経営理念

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

### 2) 大東建託グループが共有する価値観

大東建託グループは、確固たる経営理念を追求し、事業領域の強化と拡大を実現することで、生活総合支援企業として、ステークホルダーのみなさまから夢や将来を託され、継続的な成長ができる企業を目指しています。



## (1) ブランドメッセージ

# 生きることは、託すこと。

2017年3月、中期経営スローガン「賃貸住宅にできることを、もっと。」を昇華させる形で、当ブランドメッセージを制定しました。賃貸住宅の枠を超え、お客様から真に信頼される企業であり続けると共に、多くのことを託される企業に進化していくという想いを込めています。

## (2) 私たちの約束

多くのことを託される企業となるため、ステークホルダーの皆さまに対する当社からの約束を「私たちの約束」として開示しています。

「私たちの約束」の詳細は以下の通りです。

### 私たちの約束

#### **オーナー様へ：**

**“建てて託される、託されて建てる”世代を超える価値を常に追求します。**

- ① オーナー様の立場に立って、土地や資産の価値を保全し、さらに高める土地活用・賃貸事業を提案します。
- ② 安心・安全・安定の長期賃貸経営をシステムで提供し、世代を超える円満円滑な資産承継までを支え続けます。
- ③ 長期間の賃貸経営を支える高耐久・高品質な賃貸建物を提供します。

#### **入居者様へ：**

**お部屋探しから快適な暮らしのサポートまで、最上の満足を提供します。**

- ① 質の高い情報でライフスタイルに合わせた最適な住まいを提供します。
- ② ご相談へのスピーディーな対応をはじめ、24時間快適な暮らしをサポートします。
- ③ 「長く住みたい」「また住みたい」と思える、安心・安全な住空間を提供します。

**株主様へ：**

**経営計画の確実な実現で、継続的な株主還元を約束します。**

- ① 常に挑戦的で高い目標設定を行い、経営計画を確実に実現します。
- ② 継続的な高い利益還元を約束します。
- ③ 透明性のある公平で積極的な情報公開を約束します。

**取引先様へ：**

**地域、人とのつながりを大切に、共存共栄できるパートナーシップを築きます。**

- ① フェアで公正な取引による信頼関係を築きます。
- ② 共存共栄できる真のパートナーシップを築きます。
- ③ 地域との連携を大切に、地元の人材・企業の力を活用します。

**地域社会へ：**

**社会変化を先取りし、地域経済や地域社会の活性化に貢献します。**

- ① 多様化する世帯や住環境に対応し、賃貸住宅の新しいスタンダードを追求していきます。
- ② 賃貸住宅の提供を通し、地域と一体となり、地域経済や地域コミュニティの活性化を図ります。
- ③ 環境保全に役立つ企業活動、賃貸建物の提供を追求します。

**従業員として：**

**やりがいを感じてチャレンジできる、活力がみなぎる職場環境をつくれます。**

- ① 前向きに高い目標にチャレンジする人、実現した人を正當に評価します。
- ② やりがいを実感し、誇りを持てる職場環境をつくれます。
- ③ 個人の人間性・価値観を認め合い、人格を尊重します。

### (3) 大東建託行動規範

当社及び当社グループ各社は、経営理念を実践し、お客様をはじめとする社会からの信用を築くため、大東建託行動規範を明示しています。大東建託行動規範は、日常のビジネス活動における指針・基準とし、当社グループを構成する全ての個人の行動に適用します。

大東建託行動規範の詳細は以下の通りです。

#### 大東建託行動規範

##### 1. 法令の遵守と企業倫理

- ① 私たちは、倫理的に正しい行為を最優先に考え、常に法令・ルールを遵守し、社会人としての良識と責任をもって行動します。
- ② 私たちは、お互いの人格・個性を尊重し、社会的差別や人権侵害を許しません。
- ③ 私たちは、社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力や団体に対して、毅然とした姿勢で臨みます。

##### 2. 透明度の高い経営と機密保持

- ① 私たちは、経営・事業内容を正しく理解していただくため、お客様や投資家等に対して、適時・適切な情報開示に努めます。
- ② 私たちは、公正かつオープンな取引関係を維持していくため、協力業者等からの贈答・接待を一切辞退します。
- ③ 私たちは、業務上知り得た顧客または取引先等の情報を厳重に管理し、正当な理由なくして他の目的に使用しません。

##### 3. 顧客第一主義

- ① 私たちは、お客様の立場にたって行動し、高い満足と信頼を得られるよう常に自らを変革します。
- ② 私たちは、全てのお客様に対して紳士的に接し、正しい情報を提供して公正な取引に努めます。

##### 4. 社会的責任

- ① 私たちは、社会から求められる商品・サービスを永続的に提供していくため、健全な財務体質を維持します。
- ② 私たちは、社会との関わり合いを常に意識し、様々なステークホルダー（利害関係者）からの声に積極的に耳を傾けます。
- ③ 私たちは、一人一人が社会貢献について考え、小さなことでも身近なところから進んで取り組みます。

## 5. 環境問題と安全衛生への取組み

- ① 私たちは、省エネルギー、省資源、リサイクルに努め、地球環境保全に積極的に取り組みます。
- ② 私たちは、土地活用の先進的企業として、地域や自然との調和を考え、良好な住環境を維持していくことを心がけます。
- ③ 社員及び当社業務に従事する作業員等の安全と健康が確保出来、快適で『人生の夢』をかけられる企業（職場）環境作りに努めます。

## 6. 海外における活動

- ① 私たちは、国際ルールや現地の法令を遵守するとともに、現地の文化・慣習を尊重します。
- ② 私たちは、現地の人々と良好な関係を保ち、文化・社会の発展・繁栄に貢献します。

## （4）経営基本方針

当社は、企業理念を具現化していくため、賃貸住宅分野において土地所有者様と入居者様双方のニーズを最大限に活かし、良質な賃貸住宅の供給に努めるとともに、その周辺分野へも事業拡大していきます。

また、事業活動における具体的な指針とするため、当社では以下の5項目を経営基本方針として定めています。

### 経営基本方針

- ① 顧客第一主義に徹する（CS重視の経営）
- ② 重点主義に徹する（経営資源の重点的な投入）
- ③ 顧客の要望に合わせ、当社を創造（造り変え）する（市場環境への適応）
- ④ 現金取引主義を貫徹する（キャッシュ・フロー重視）
- ⑤ 高い生産性を背景とした高賃金主義に徹する（成果主義の人事処遇）



### 3) 大東建託グループの事業

「賃貸経営受託システム」を主力に、社会変化に対応しながら“進化”と“深化”を繰り返し、ステークホルダーのみなさまが抱える様々な課題を解決することで、持続的な成長を続けています。

#### (1) 事業にかかわる課題と背景

大東建託グループは、土地オーナー様の土地活用と資産承継に関する様々な課題解決のサポートをしています。社会、市場、オーナー様を取りまく課題や背景は時代とともに変化するため、それらを適宜・適切に把握し、事業活動にインプットすることで、課題解決の一助となる事業・サービスを提供し、成長を続けてきました。

社会課題・背景	市場課題・背景	オーナー様の課題・背景
<ul style="list-style-type: none"><li>• 人口・世帯減</li><li>• 高齢社会の進行とアクティブシニアの増加</li><li>• 単身世帯・共働き世帯の増加</li></ul> など	<ul style="list-style-type: none"><li>• 賃貸住宅派の増加</li><li>• 築古賃貸住宅の増加</li><li>• 相続税法の改正</li></ul> など	<ul style="list-style-type: none"><li>• 相続財産の40%が不動産</li><li>• 賃貸住宅管理業務委託の増加</li></ul> など

#### (2) ビジネスモデル

大東建託グループの主力事業は、賃貸経営に関わるオーナー様の負担を軽減する「賃貸経営受託システム」です。「賃貸経営受託システム」によって確立された競争優位性を、事業を通じてさらに高めるとともに、コーポレート・ガバナンスや盤石な経営基盤によって有形・無形の経営資源を開発・強化することで、競争優位性を維持しています。



### (3) 競争優位性

主力事業である「貸貸経営受託システム」を軸としたバリューチェーンを推進することにより、大東建託グループは他社との差別化を可能にする競争優位性を構築してきました。今後は、価値創造の源泉となるこれらの競争優位性に磨きをかけ、さらなる企業価値向上を目指します。

## 競争優位性



創業時から蓄積された  
賃貸経営ノウハウ

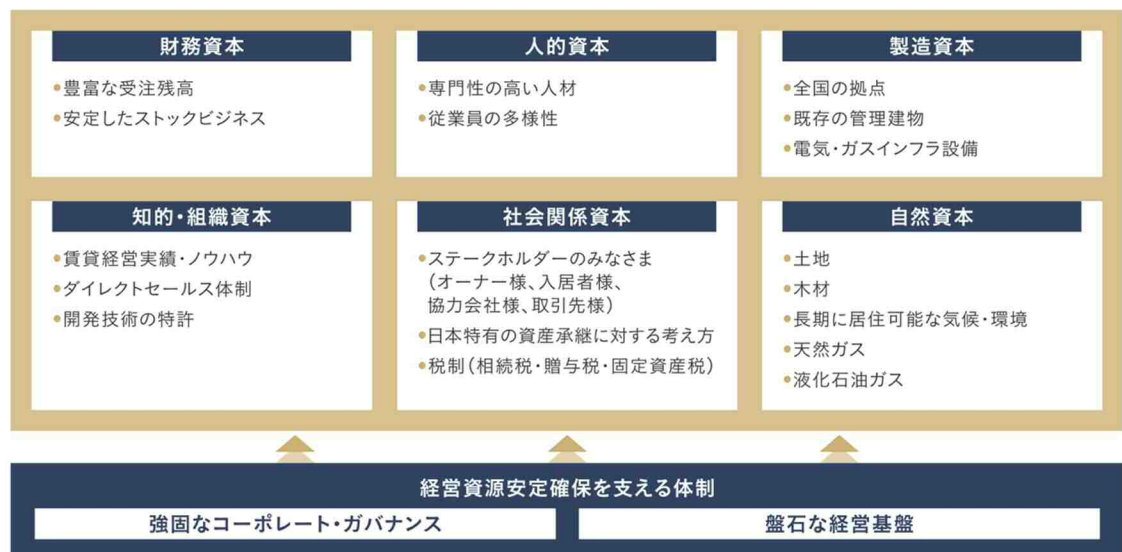
資産価値を維持・向上させる  
技術開発力

周辺事業による  
高付加価値の提供

オーナー様視点の徹底

### (4) 経営資源

競争優位性に不可欠である有形・無形の経営資源は以下の通りです。これらの経営資源の安定確保を、強固なコーポレート・ガバナンスと盤石な経営基盤が支えています。



### (5) 提供価値と獲得価値

入居者様や取引先様、地域社会への価値提供を通して、オーナー様の資産価値を向上させるとともに、「賃貸経営受託システム」や当社グループの競争優位性を強化し、当社グループの価値向上に繋げています。

## 提供価値

入居者様	オーナー様
<ul style="list-style-type: none"> <li>ライフスタイルに合わせた最適な住まい</li> <li>快適な暮らしサポート</li> <li>安心・安全な住環境</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地や資産の保全・価値向上</li> <li>高耐久・高品質建物</li> <li>長期安心・安全・安定の賃貸経営</li> <li>円滑・円満な資産承継</li> </ul>
取引先様	
<ul style="list-style-type: none"> <li>共存・共栄できるパートナーシップ</li> <li>地元雇用の創出</li> </ul>	
地域社会	
<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸住宅の新しいスタンダード</li> <li>地域経済・コミュニティの活性化</li> <li>環境配慮型建物</li> </ul>	

## 獲得価値(信頼の総量)

● 経営理念の実現	
● 売上高:	1兆4,889億円
● 営業利益:	867億円
● オーナー様数:	8.8万人
● リピート率:	65.9%
● 住宅供給戸数(12年連続業界No.1 <sup>(※1)</sup> ):	3.8万戸
● 仲介件数(11年連続業界No.1 <sup>(※2)</sup> ):	33.7万件
● 管理戸数(25年連続業界No.1 <sup>(※3)</sup> ):	120.4万戸
● 居住用件数入居率:	98.9%
● 取引先金融機関様数:	370機関
● 設計・施工協力会社様数:	8,976社
● 協力不動産会社様数:	13,139店舗

## (6) マテリアリティ

当社グループはこれまで、その時々々の社会変化・社会課題に柔軟に対応し、他社にはない付加価値を生み出すことで成長してきました。社会課題・社会変化が当社グループに与える影響を、リスクと機会の両面から分析・評価することで、引き続き外部環境変化を当社グループと社会への価値創造のための機会として活用するべく、当社グループが特に重点的に取り組むべき課題を「大東建託グループ 7つのマテリアリティ(重要課題)」として特定しました。

7つのマテリアリティ		マテリアリティ構成要素
経営マテリアリティ	1. 環境 事業活動による 気候危機への対応 	1-1. 事業活動の100%再エネ化 (RE100達成への貢献など) 1-2. エネルギー効率の向上 (EP100達成への貢献など) 1-3. 持続可能な木材調達と活用
	2. 社会 誰ひとり取り残さない 社会への貢献 	2-1. 事業活動を通じた地域創生 2-2. 地元企業の雇用創出と活性化 2-3. すべての人への住まいと仕事の提供
	3. 人材・組織 誰もが成長しチャレンジできる 企業風土の構築 	3-1. チャレンジできる機会の提供 3-2. 専門性の高い人材の育成・確保 3-3. 成長とチャレンジを促す職場環境の構築
	4. 企業統治 (ガバナンス) 業界を牽引する ガバナンス体制の構築 	4-1. ステークホルダーエンゲージメントの強化 4-2. 公明正大な企業経営の推進 4-3. グループガバナンスの強化
事業マテリアリティ	5. 土地・資産 土地と資産の 最も有効利用支援 	5-1. 需要に則した適正な供給と事業提案 5-2. 土地・資産活用メニューの拡充 5-3. 独自技術・ノウハウの部分提供推進
	6. 賃貸住宅 資産価値向上と 社会課題解決の両立 	6-1. 長期に資産価値を維持できる建物の供給 6-2. 環境配慮・社会課題対応型住宅の提供 6-3. 築古・未活用建物の再生・バリューアップ
	7. 暮らし・生活 街の利便性と 人の暮らしやすさの向上 	7-1. 非住居系事業への積極的参入と誘致 7-2. 生活の質 (QoL) を向上させるサービスの提供 7-3. 情報取得とサービス利用のバリアフリー推進

当社コーポレートサイト:企業情報>サステナビリティ>大東建託グループのマテリアリティ  
(重要課題)

<https://www.kentaku.co.jp/corporate/csr/materiality.html>

**大東建託株式会社** 〒108-8211 東京都港区港南2-16-1 <https://www.kentaku.co.jp>

お客様サービス室

**0120-1673-43**  
[cs@kentaku.co.jp](mailto:cs@kentaku.co.jp)

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

※本冊子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。

ESG 追加レポート 2021 ガバナンス(G)篇 (2022.03.30)