

新5ヵ年計画<令和・新成長プラン>の概要

新5ヵ年計画<令和・新成長プラン>は、昨今の社会変化を捉え、さらなる事業機会の獲得を目指す大東建託グループが生活総合支援企業へと進化するためのロードマップです。

新5ヵ年計画の背景となる機会と脅威

機会	脅威
共働き世帯の増加に伴う介護・保育サービスの需要増	住宅の長寿命化に伴う建て替え需要の減少
付加価値の高い賃貸住宅の需要増	建設資材価格の高騰に伴う利益率の低下
住宅の長寿命化に伴うリフォーム需要の拡大	税制改正(減税、または廃止となった場合)
ウィズコロナ時代における地方移住者の増加	金利の上昇
IT先端技術の発展による暮らし・業務の効率化	自然災害の増加

新5ヵ年計画で目指す2つの「拡大」

賃貸住宅市場での「シェア」拡大

■コア事業の市場ポジション

▶ p.20

コア事業である賃貸住宅事業(建設・不動産)において、当社グループは、供給戸数、仲介件数、管理戸数など、国内市場ナンバーワンの地位を数多く獲得しています。このポジションは、社外からの信頼や社内の士気を維持するためにも、引き続き堅持していかなければならない指標です。

■賃貸住宅市場における当社グループのシェア

市場ポジションの堅持には、賃貸住宅市場におけるシェアの確保が不可欠です。



シェアは引き続き拡大可能

※1981年の耐震基準見直し以前に建築された建物

「事業領域」の拡大

■市場環境

▶ p.23-24

人口・世帯は中長期的に減少(2040年推計・2015年比)



貸家着工戸数は3年連続の減少(2019年度)



賃貸住宅の新規供給だけを柱にした持続的成長は困難

■コア事業で培ってきた競争優位性の活用

▶ p.20

戦略① 賃貸業における事業領域の拡大

培った強みを商用・事業用施設の提案・建設などの周辺事業に活かし、事業領域を拡大

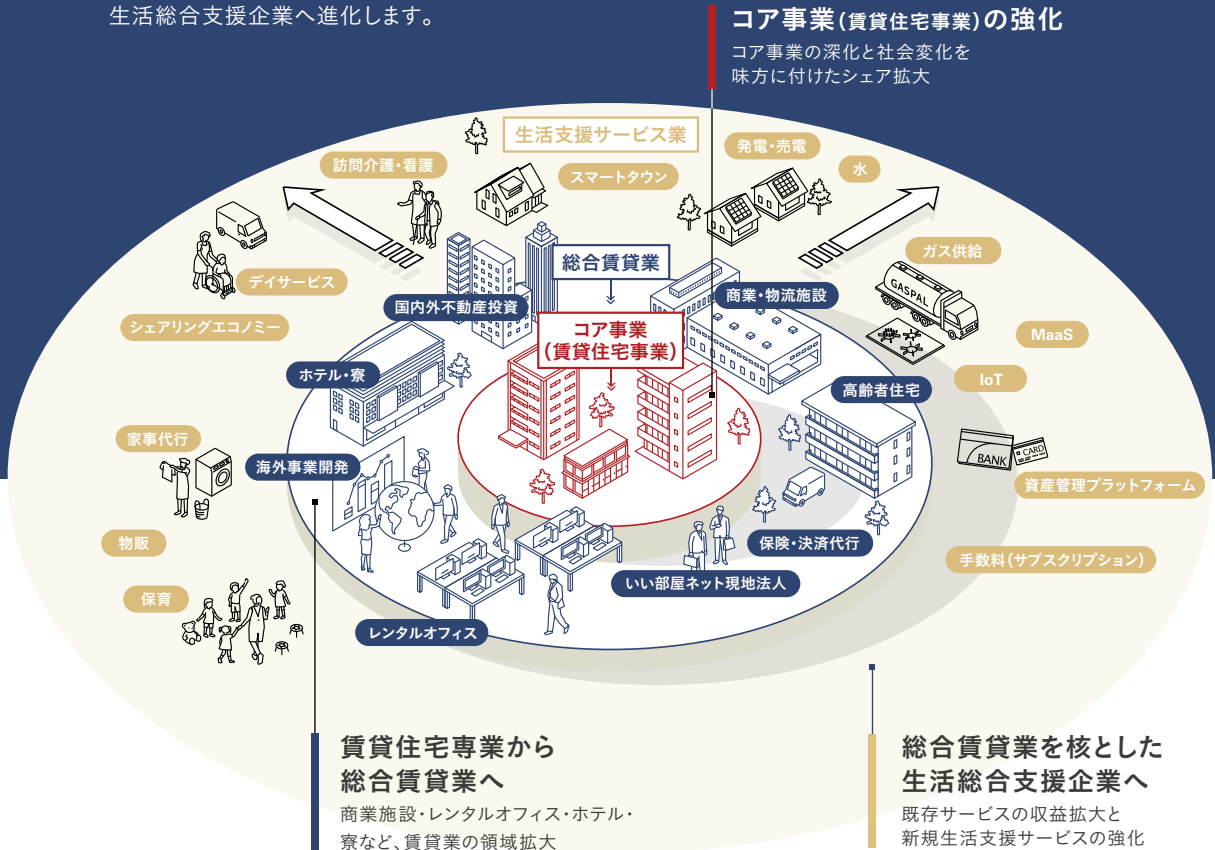
戦略② 生活支援サービス業の拡大

賃貸住宅管理戸数113万戸(2020年3月末時点)、そこに住まう約207万人の入居者様をはじめとしたステークホルダーのみならず、またに対し提供してきた生活支援サービスの基盤・ノウハウを活用

新規サービスの拡充と既存サービスの提供範囲拡大の両面で事業領域を拡大

「夢や将来を託され、継続して成長できる企業へ」

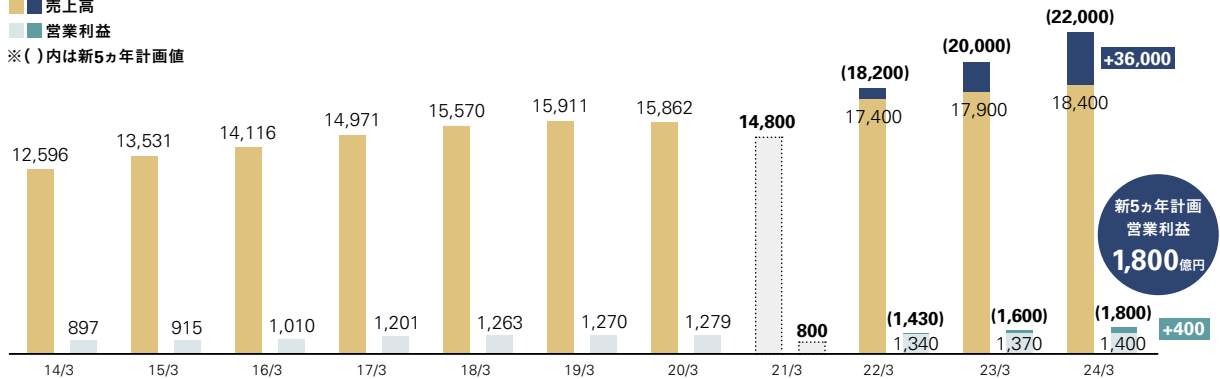
当社グループの成長を支えてきたコア事業（賃貸住宅事業）の深化と賃貸住宅需要の拡大を味方につけた賃貸住宅市場でのシェア拡大に加え、コア事業（賃貸住宅事業）で培ったノウハウを活用した事業の拡大により、賃貸住宅専業から総合賃貸業を核とした生活総合支援企業へ進化します。



新5ヵ年計画の業績目標

コア事業（賃貸住宅事業）の強化による着実な事業成長に加え、「総合賃貸業」と「生活支援サービス業」による収益拡大によって持続的な成長を実現します。

■ 売上高
■ 営業利益
※()内は新5ヵ年計画値



※新型コロナウイルス感染症の影響により未定としておりました2020年度業績予想および配当計画を、2020年7月30日に公表いたしました。詳細な計画値はP.09-10「財務ハイライト」およびP.39-44「事業別戦略」をご確認ください。

※新5ヵ年計画の計画値については、中長期的な計画であることを考慮し、2021年度以降の計画見直しは検討していません。今後の情勢を鑑み、計画見直しが発生した際には速やかに公表いたします。

賃貸住宅専門から総合賃貸業を核とした 地域密着型 生活総合支援企業へ

～2019年3月期

これまで

賃貸住宅専門

一般的な
アパート・マンションの
新規供給による土地活用提案

賃貸住宅事業にのみ
生かされてきたノウハウ

事業企画・提案

設計・施工

入居者斡旋

管理・運営

賃貸経営受託システムの
価値向上につながるその他事業

エネルギー

介護・保育

不動産投資

金融など

2019年3月期実績

売上高

1兆5,911億円

営業利益

1,270億円

目標経営指標① ROE

目標経営指標② 売上高営業利益率

2020年3月期

新5ヵ年計画初年度の取り組み

コア事業(賃貸住宅事業)の強化 …社会のニーズに合わせた賃貸住宅・土地活用・暮らし

初の戸建賃貸商品化

「LIBERTE DUPLÉ(リベルテ デュブレ)」

2020年1月販売開始

契約棟数

実績: **20**件

(2020年3月末時点)
(販売目標:年間100棟)



「LIBERTE DUPLÉ
(リベルテ デュブレ)」

AI(人工知能)を
活用した
家賃査定システム
2019年6月より
試行導入開始

総合賃貸業 …住宅分野にとどまらない知見とノウハウの活用

商業施設専任で営業を行う
「特建営業課」の設置
ドラッグストアや
コンビニエンスストアなど
非住宅分野の受注拡大

銀座に収益不動産を取得
入居テナントが
ホテル「レムプラス銀座」を
2019年12月に開業



レムプラス銀座

生活支援サービス業 …快適で安心できる暮らしサービスを、すべての方へ

IoT技術を活用した

「DK SELECT スマート賃貸住宅」

1号棟が完成

(2020年3月末時点入居率100%)

(株)ガスバル

茨城県銚田市に

太陽光発電所(メガソーラー)を取得

2019年10月事業開始

その他事業

不動産事業

建設事業

2019年3月期実績 **29.8%**

2019年3月期実績 **8.0%**



2020年3月期の評価

新5ヵ年達成に向けた「種まき」を実施

1 コア事業(賃貸住宅事業)の強化

新組織・新サービスを構築も、新5ヵ年成長の基礎となる「建築営業の立て直し」に引き続き課題。

2 賃貸住宅専門から総合賃貸業へ

さまざまな施策をスピード感をもって実施。チャレンジする風土の醸成にも注力。収益貢献への成果はこれから。

3 総合賃貸業を核とした生活総合支援企業へ

アクセラレータープログラムや業務提携を軸に、新規サービスを拡充。

2020年3月期実績

売上高

1兆5,862億円

営業利益

1,279億円

の新しいカタチを提案

DK SELECT Reform

全国32都道府県で事業開始
契約件数

実績: **186**件
(2020年3月末時点)

中国上海に初の
賃貸仲介海外拠点
「良部屋商务咨询(上海)有限公司」を設立



当社グループ初のレンタルスペース
「.room(ドットルーム)五反田」を
2019年11月東京都品川区にオープン



.room(ドットルーム)五反田

シンガポール国
JustCo Holdings Pte.Ltd.と
フレキシブル・ワークスペース事業
のための合併会社
「JustCo DK (Japan)
株式会社」
を2019年12月に設立

新規事業開発のための
オープンイノベーションプログラム
「大東建託アクセラレータープログラム2019」開始
(応募総数71件、実証実験開始5社)



入居者さま向け
買い物代行サービス
2020年4月より
都内一部エリアで
実証実験開始



2020年3月期実績 **30.6%**

2020年3月期実績 **8.1%**



2021年3月期～

目指す姿と方向性

2021年3月期の方針

コア事業(賃貸住宅事業)の強化

- 建築営業の立て直しと、全社一丸での建築営業支援
 - 建替・リフォーム事業強化
 - 基幹商品力強化
 - 不動産売買仲介の促進
 - スtockビジネスの促進
- 2021年3月期以降の施策**
- 民間入札専任部署「法人営業課」新設
 - PFI事業の一環として公営住宅建替事業へ進出
 - 2×4の商流自前化

総合賃貸業

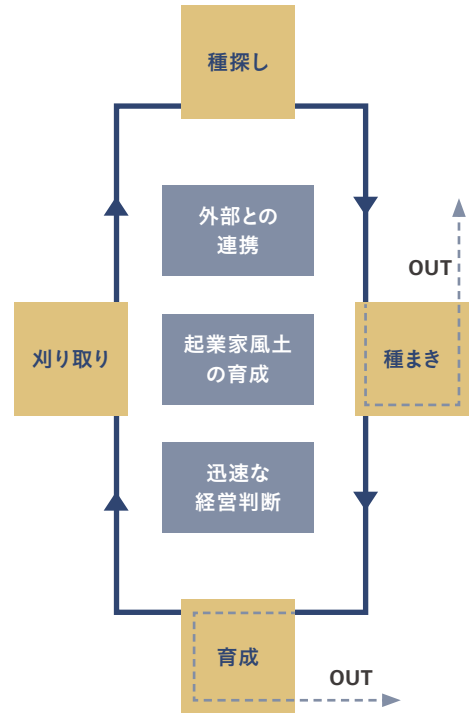
- 非住宅施設請負契約促進
 - 特殊建築案件の促進
 - チャンネル・事業方式の多様化
 - 不動産証券化促進
 - スペースシェア事業促進
- 2021年3月期以降の施策**
- 不動産ディベロッパー案件専任部署「建築ソリューション部」新設
 - サービスオフィス事業拡大
 - 「不動産小口証券化」着手・促進

生活支援サービス業

- 介護・保険・エネルギー事業の推進・拡大
 - 新規事業の「種まき」の開始
 - シナジー効果が見込める事業・会社への業務・資本提携、M&A促進
- 2021年3月期以降の施策**
- バイオマス発電事業進出
 - 家事代行サービスなどの在宅サービスの拡充
 - 複合施設型高齢者向け住宅商品の開発
 - 社内ベンチャー制度運用開始

新規事業育成のイメージ

種まきから刈り取りまでの事業育成サイクルを常態化させ事業ポートフォリオの基礎をつくる



2021年3月期計画

売上高

1兆4,800億円

営業利益

800億円

2024年3月期計画

売上高

2兆2,000億円

営業利益

1,800億円

※新型コロナウイルス感染症の影響により未定としておりました2020年度業績予想および配当計画を、2020年7月30日に公表いたしました。

詳細な計画値はP.09-10「財務ハイライト」およびP.39-44「事業別戦略」をご確認ください。

※新5ヵ年計画の計画値については、中長期的な計画であることを考慮し、2022年3月期以降の計画見直しは検討していません。今後の情勢を鑑み、計画見直しが決定した際には速やかに公表いたします。

目標経営指標① ROE

2021年3月期計画 **20%**

目標 **20%以上**

目標経営指標② 売上高営業利益率

2021年3月期計画 **5.4%**

目標 **7%以上**

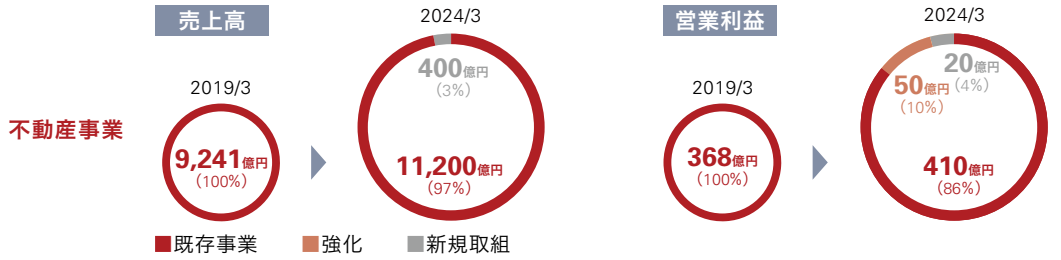
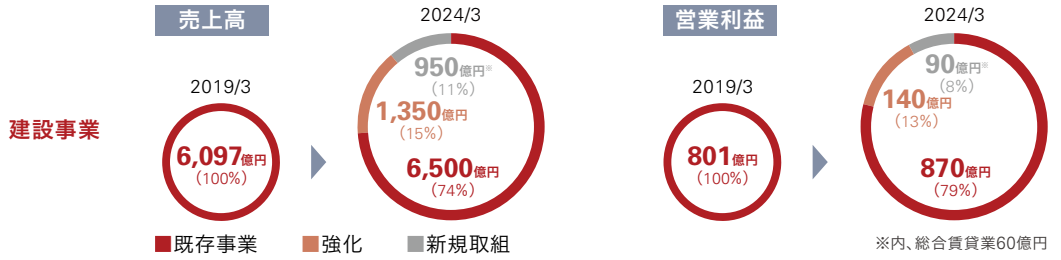


～2024年3月期

総合賃貸業を核とした生活総合支援企業へ

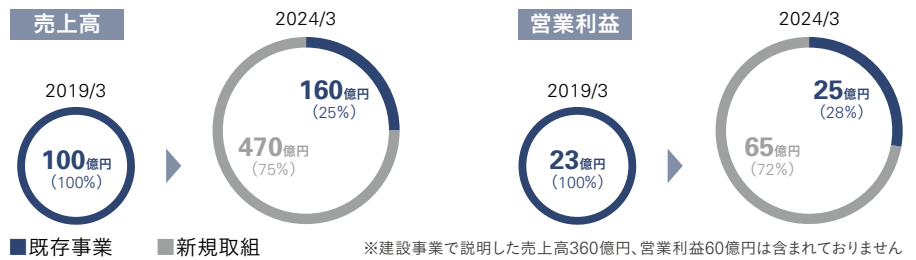
コア事業(賃貸住宅事業)

暮らしのニーズをワンストップで実現できる、賃貸住宅・ライフスタイルを提供



総合賃貸業

オーナー様の希望に寄り添う、資産保全・資産承継の多様な選択肢を提供



生活支援サービス業

総合賃貸業を核として、地域社会に新しい生活価値を提供する企業へ

