

Construction

Business



■ 事業概要

土地の立地条件や周辺環境、入居者ニーズなどを調査・分析した上で、オーナー様の目的に合わせた最適な建物賃貸事業を提案します。また、建築に使う資材の調達から設計・施工、完成の際に行う検査に至るまで、一貫した体制による徹底した品質管理を実施することで、高品質・高耐久の賃貸建物を提供しています。

機会

- 高齢社会の進展による相続対策ニーズの増加
- 住宅の長寿命化に伴うリフォーム需要の拡大
- ライフスタイルの多様化に伴う地方移住者の増加
- 税制改正（増税、または課税対象者拡大の場合）
- サブリース規制強化に伴う賃貸専門企業の需要増

リスク

- 人口・世帯数の減少による住宅供給過剰
- 建設業従事者の減少・高齢化
- ウィズコロナ時代の対面営業規制
- アパートローン融資厳格化
- 金利の上昇

■ 2019年度の振り返り

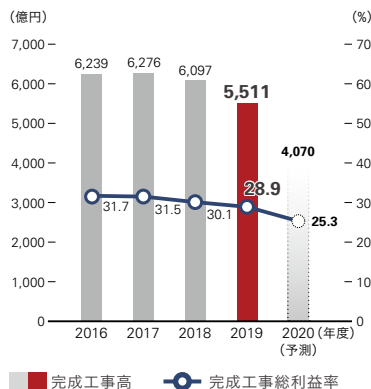
2019年度の課題

- ① 建築営業の立て直し
- ② 建替需要の獲得
- ③ 首都圏エリアの強化

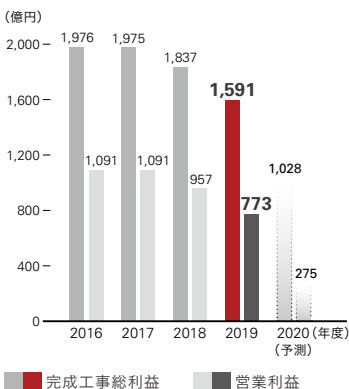
対応

- ① 建替専任部門（企画営業課）の開設
- ② 営業・販売チャネルの拡大（リフォーム事業、戸建賃貸事業、紹介獲得の強化）
- ③ 首都圏建築事業本部の立ち上げ

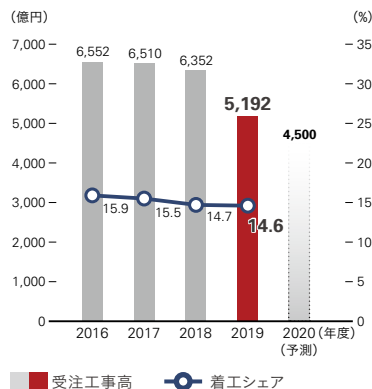
■ 完成工事高／完成工事総利益率



■ 完成工事総利益／営業利益



■ 受注工事高／着工シェア



2019年度は、着工戸数の減少、融資厳格化、残業時間削減などにより、完成工事高5,511億（前年度比9.6%減）、受注工事高5,192億円（前年度比18.3%減）となりました。ストックシェア拡大に向け、建替専任部門の設置やリフォーム事業

への参入、紹介獲得の強化などを行い、受注機会の創出に繋げることはできましたが、着工シェアは14.6%（前年度比0.1%減）となりました。

建築営業の立て直し実現のため 建築営業の専門化・分業化を 推進します。



竹内 啓

常務取締役
西日本建築事業本部長

齊藤 和彦

取締役
東日本建築事業本部長

■ 2020年度の事業方針

新5ヵ年計画で求められる役割

- 成長基盤としての賃貸住宅事業強化
- 着工シェアの拡大
- 業界最高水準の施工管理体制
- 需要に則した商品・技術の開発

2020年度の主な施策

- 事業部および課編成の再編
- 契約質の向上
- 建て替え・リフォーム取り組み強化
- 営業手法・販売チャネルの拡大・強化
- セールスエンジニアの強化
- 付加価値の高い商品の開発

当社グループの土台である建設事業の回復こそが、新5ヵ年計画の達成、および継続した成長のための絶対条件であると認識しています。その屋台骨である建築営業の立て直しを引き続き建設事業の最重要課題と位置づけ、受注回復に尽力します。建築営業の組織体制を市場規模に合わせて再編するとともに、金融機関様などからの紹介獲得強化のため、新たに法人営業専任の部署を各事業部に設置します。また、2019年度に発足した建替専任部署の取り組みを加速させ、建替契約数の向上を図るなど、建築営業の専門化・分業化を促進します。さらに、融資基準厳格化への対応として、取引先金融機関様とのグリップ強化だけではなく、融資確定までの社内

プロセスの見直しや、市場・融資条件に合わせたオーナー様への事業提案などを通して、契約質の向上を図ります。

技術分野においては、セールスエンジニアによる営業同行や設計事務所とのグリップ強化などを通じて、営業支援の強化を進めます。また、オリジナルCLT商品の展開・拡充を筆頭に、スマートライフ賃貸、防災賃貸など、ニーズに応える付加価値の高い賃貸住宅の開発により、基幹商品力を強化します。

加えて、新型コロナウイルス感染症拡大に伴う市場・事業環境の変化を注視し、営業・販売チャネルの拡充や、新たな生活様式に合わせた住環境の検討・提案を進めることで、建設事業の強化を目指します。

新5ヵ年計画達成への貢献

持続可能で付加価値の高い商品の開発

国内初となるCLT建材による賃貸住宅の規格化・工業化

大東建託(株)は、2019年10月、独自に開発したCLT※工法による木造4階建て賃貸住宅「Forterb(フォルターブ)」の販売を開始しました。CLT建材による賃貸住宅の規格化・工業化は国内初となります。

CLTは、コンクリート並みの強度と、木材の軽さを活かした建材として注目を集める一方で、CO₂削減や工期短縮、施工の省人化、木材活用の促進など、環境・社会課題への貢献も期待されています。本商品化に向けた取り組み、およびCLT建築物の普及・主流化に向けた活動などが評価され、環境省が実施する「令和元年度地球温暖化防止活動環境大臣表彰(技術開発・製品化部門)」を受賞しました。

※Cross Laminated Timberの略称。ひき板を並べた後、繊維方向が直交するように積層接着した木質系材料



Forterb(フォルターブ) 外観イメージ



Forterb(フォルターブ) 外観イメージ

不動産事業

Real Estate

Business



■ 事業概要

多様なメディアやチャネルを活用した入居者募集・斡旋を行うとともに、独自の入居者様向けサービスを提供することで、高い入居率を維持しています。また、家賃管理や建物管理、入居者管理、契約管理など、建物賃貸事業の管理・運営を行うだけでなく、事業に伴う収支変動リスクへの対応など、建物賃貸事業の安心・安全・安定経営を目指した総合的なサポートを提供しています。

機会

- 単身世帯の増加に伴う賃貸住宅居住者の増加
- 共働き世帯の増加に伴う世帯当たりの家賃上昇
- 住宅の長寿命化に伴う修繕費用の削減・家賃下落の抑制
- 持ち家志向の低下による賃貸住宅派の増加
- サプリース規制強化に伴う賃貸専門企業の需要増

リスク

- 人口・世帯数の減少による空室率の上昇
- 既存ファミリータイプ住戸の需要減少
- 高齢社会の進展に伴う孤独死の増加
- ウィズコロナ時代の実店舗運営規制

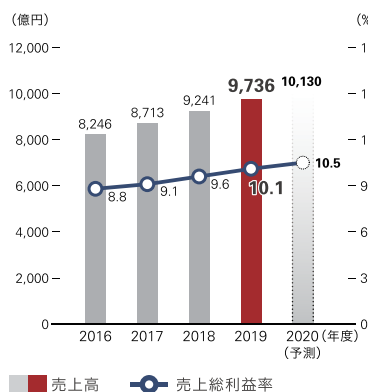
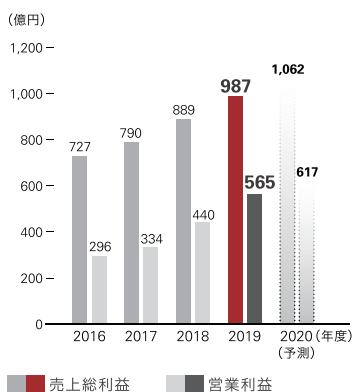
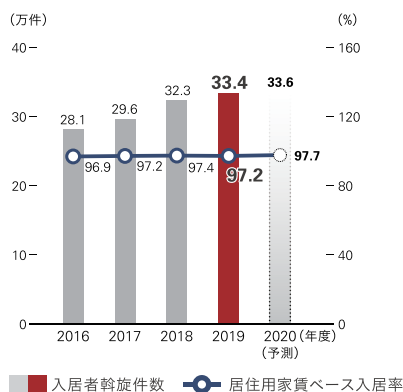
■ 2019年度の振り返り

2019年度の課題

- ① 賃貸住宅のストックシェア拡大
- ② リーシングコストの削減と業務効率化
- ③ 借上家賃の維持・向上

対応

- ① 他社建設建物の入居者斡旋・管理受託強化
- ② いい部屋サポートセンターの総合コールセンター化
- ③ RevPAR(客室単価×客室稼働率)向上の促進

売上高／
売上総利益率売上総利益／
営業利益入居者斡旋件数／
居住用家賃ベース入居率

不動産事業は、RevPAR(客室単価×客室稼働率)の向上、他社建設建物の入居者斡旋・管理受託強化などにより、売上高9,736億円(前年度比5.4%増)、営業利益565億円(前年度比28.2%増)、入居者斡旋件数33.4万件(前年度比

3.6%増)など、好調に推移しました。また事業活動においても、いい部屋サポートセンターの総合コールセンター化、AI家賃査定システムの試験導入開始など、業務効率化を促進しました。

家賃の維持・向上、
空室率の低位維持を両立し、
賃貸経営受託システムの信頼性を高めます。



佐藤 功次

取締役
不動産事業本部長

■ 2020年度の事業方針

新5ヵ年計画で求められる役割

- 成長基盤としての賃貸住宅事業強化
- 賃貸住宅ストックシェアの拡大
- 事業領域の拡大
- 業務効率化・コスト削減

2020年度の主な施策

- いい部屋ネットブランド強化
- 不動産売買仲介事業の本格推進
- インバウンド強化
- 管理スタッフの増員・育成強化
- 他社建設建物の管理契約拡大
- スtockビジネスの促進

家賃の維持・向上、空室率の低位維持、さらには管理品質の向上に継続して努めることで、不動産事業の収益拡大のみならず、オーナー様からの信頼獲得によるリピート契約など、賃貸経営受託システムの強化に繋がっていきます。

リーシング業務については、仲介店舗と連携したSNS運用や店舗紹介コンテンツの発信など、オンライン・オフラインで一貫した施策の実施により、賃貸仲介ブランド「いい部屋ネット」のさらなる浸透強化やファン層拡大を図ります。また、2019年度より開始した不動産売買仲介事業の対応可能エリアを拡大し、事業領域の拡大を進めます。さらに、2019年度に設立した初の海外現地法人「良部屋商务咨询

（上海）有限公司」において、留学生の囲い込み、社宅需要の取り込みを推進することで、インバウンドの強化を図ります。

管理・運営業務については、オーナー様とのグリップ強化、および管理品質のさらなる向上による信頼獲得を目指し、管理スタッフの増員と育成強化を図ります。また、他社建設建物の管理契約拡大により、管理収益の拡大と将来の建て替え需要確保を目指します。さらに、エリアごとの需給状況・家賃相場の調査・分析の徹底、およびAI家賃査定システムの本格導入などを通じて、家賃の維持・向上を目指します。

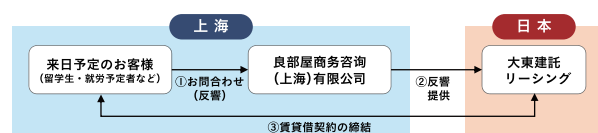
新5ヵ年計画達成への貢献

ノウハウを活用した事業領域の拡大

中国・上海に初めての海外拠点を設立

大東建託リーシング(株)は、2019年10月、中国・上海に同社初の海外拠点となる「良部屋商务咨询(上海)有限公司」を設立しました。

日本への留学生が多く、インバウンド需要が高い中国の中でも、上海は日系企業が多い、最も優良なインバウンドマーケットです。こうした背景を受け、本法人では、日本国内で大東建託リーシング(株)が運営する仲介専門店舗239拠点(2019年度末時点)と連携し、中国から来日する留学生や就労者を対象に、現地にて日本でのお部屋探しをサポートしています。今後は、中国での店舗網の拡大だけでなく、他国への進出も検討していきます。



その他事業

Other

Businesses



■ 事業概要

建設事業や不動産事業と連携し、入居者様の暮らしのすみずみまで安心・快適をお届けするための暮らしサポートや、オーナー様の土地活用ニーズなどに対応するための様々なサービスを、専門機能を持ったグループ会社が提供しています。



ガス供給事業



太陽光発電事業



介護事業



保育事業



ホテル事業



国内外不動産投資



オーナー様・入居者様向け
総合保険の販売



相続税納税資金ローン

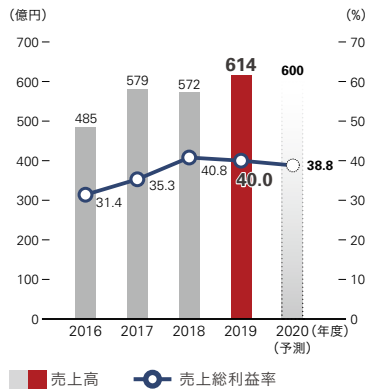
■ 2019年度の振り返り

2019年度の課題	対応
① エネルギー事業の推進	① LPガス・都市ガスの供給戸数拡大
② 介護・保育事業の推進	② 介護・保育事業所の新規開設

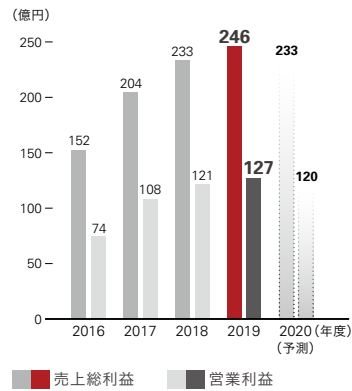
その他事業は、ガスパルグループのLPガス供給戸数(33.6万戸、前年度比6.5%増)、都市ガス供給戸数(2.3万戸、前年度比167.1%増)の増加や、ケアパートナー(株)が運営する介護施設・保育施設の新規開設によるデイサービス利用者数(114.0万人、前年度比1.3%増)、および保育施設利用者数(7,337人、前年度比45.6%増)の増加、ハウスリープ(株)が提供する連帯保証人不要制度の家賃管理件数利用

率の向上(67.7%、前年度比2.9p増)などにより、売上高が614億円(前年度比7.3%増)、営業利益が127億円(前年度比4.3%増)と好調に推移しました。また、ガスパルグループの都市ガス供給エリア拡大、ケアパートナー(株)のグループホーム事業参入など、コアビジネスとのシナジーも高く、新5ヵ年計画における総合賃貸業・生活支援サービス業の拡大にもつながる事業領域の拡大を推進しました。

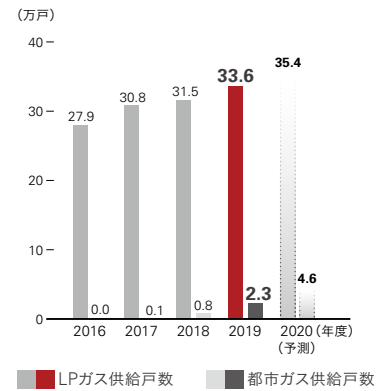
売上高／ 売上総利益率



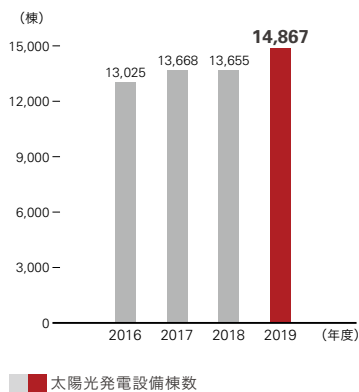
売上総利益／ 営業利益



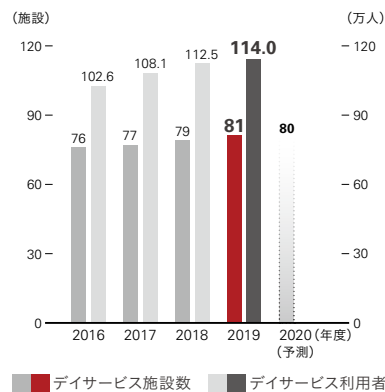
LPガス供給戸数／ 都市ガス供給戸数



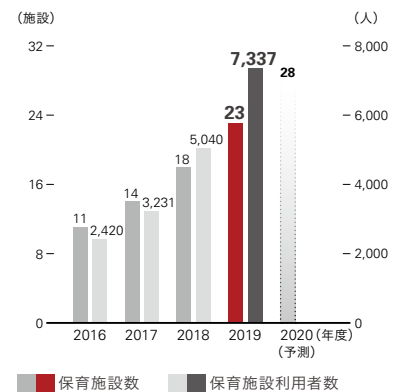
太陽光発電設備棟数



デイサービス施設数／ デイサービス利用者数



保育施設数／ 保育施設利用者数



新5ヵ年計画達成への貢献

高齢者在宅介護事業の強化による社会課題解決

ケアパートナー(株) グループホーム事業に参入

厚生労働省「高齢社会白書」によると、2025年には65歳以上の高齢者の約5人に1人(約700万人)が認知症高齢者になると見込まれており、認知症対策は社会的な課題となっています。このような環境下で、ケアパートナー(株)は、2019年度、神奈川県横浜市に認知症対応型グループホーム※2施設を開設し、グループホーム事業に参入しました。今後は、2024年度までにグループホーム5施設の新規開設を目指します。

同社は1999年より、介護・保育サービスを提供しています。今回のグループホーム参入により、高齢者在宅介護事

業を一層強化することで、認知症高齢者の増加といった社会的課題への対応力向上を図るとともに、開設するグループホームに認知症対応型デイサービス(通所介護)事業を併設することで、地域密着型の認知症ケア拠点として社会に貢献していきます。

※地域密着型サービスの一つで、認知症の高齢者や障がい者などがスタッフから援助や介護を受けながら、少人数で共同生活を送る介護保険制度に基づく施設。住み慣れた地域で生活を続けられるようにすることが目的で、原則として65歳以上、要支援2以上、または要介護1以上の認定を持ち、かつ医師より認知症の診断を受けた方が入居対象者となる。

Comprehensive Leasing

Business



■ 事業概要

当社グループが賃貸住宅のリーディングカンパニーとして培ってきた資産やノウハウを、商業施設、ホテル、オフィス、寮など、当社グループが進出していない多角的な賃貸事業領域で活かすことで、事業領域の拡大と持続的な成長を目指します。

※売上高、利益などの各財務実績は、実施事業ごとに建設事業、不動産事業、その他事業のいずれかに統合されています。

機会とリスク

- **機会** ライフコース・ライフスタイルの多様化
- **機会** 住宅・建物の長寿命化
- **リスク** 建設資材価格の高騰
- **リスク** ウィズコロナ時代の到来

新5ヵ年計画で求められる役割

- 非住宅分野への事業領域拡大
- 事業用建物の契約促進
- 非住宅建物の設計・積算・施工体制構築・強化
- 建設請負に伴う新規事業分野開拓促進
(シェアオフィス運営、サードプレイス事業など)

■ 2019年度の振り返り

新5ヵ年計画がスタートした2019年度は、8月に当社グループ管理住宅への、タイムズ(株)が運営する「タイムズカーシェア」試行導入開始、12月にアジア最大手のフレキシブル・ワーキング・スペース事業会社「JustCo Holdings Pte.Ltd.(ジャストコホールディングス社)」との戦略的業務提携など、新事業領域への挑戦を開始しました。

■ 2020年度の事業方針

2019年度に新設した商業施設・事業用建物専任組織の強化、不動産デベロッパー案件専任組織の新設、非住宅建物の設計・積算・施工体制の構築・強化により、非住宅請負契約の促進を図ります。また、スペースシェア事業、国内外収益不動産への投資など、管理・運営ノウハウを生かした領域拡大も引き続き推進します。

新5ヵ年計画達成への貢献

総合賃貸業の成長を担う新事業

フレキシブル・ワーキングスペース※事業への進出

大東建託(株)は、2019年12月、JustCo Holdings Pte.Ltd.(ジャストコホールディングス社)との間で、合併会社「JustCo DK(Japan)(株)」(ジャストコ ディーケー ジャパン)の設立、および「JustCo」社への出資を実施しました。「JustCo」社は、アジア最大手のプレミアム・フレキシブル・ワーキングスペース事業会社として、シンガポールを拠点にアジア・太平洋地域の7カ国・約40拠点でフレキシブル・

ワーキングスペース事業を展開しています。本戦略的提携は、「JustCo」ブランドを活用した日本でのフレキシブル・ワーキングスペース事業本格進出を目的としており、今後2年以内で7~9施設の開設を目指すとともに、当社グループの事業領域拡大と企業価値の向上を図ります。

※多様な働き方に柔軟に対応することを目的とした、コワーキング・スペースやシェアオフィス、サービスオフィス、貸会議室などを含むオフィス



Lifestyle Support Services

Business



■ 事業概要

当社グループが管理する113万戸の賃貸住宅、そこに住まう約207万人の入居者様へ提供している暮らしサービスや、エネルギー・介護・保育の事業で培ったノウハウ・サービスを広く社会に提供することで、地域密着型の生活総合支援企業を目指します。

※売上高、利益などの各財務実績は、実施事業ごとに建設事業、不動産事業、その他事業のいずれかに統合されています。

機会とリスク

- **機会** 単身・共働き世帯の増加
- **機会** 高齢社会の進展
- **機会** 環境・防犯・防災意識の向上
- **機会** IT先端技術の台頭
- **機会** エネルギー小売全面自由化
- **リスク** 地方の住民不在地域増加
- **リスク** 気候変動

新5ヵ年計画で求められる役割

- エネルギー・介護・保育事業の拡大・推進
- 暮らしサービスの拡充と提供範囲の拡大
- 新規事業創出のための社内風土構築
- シナジー効果が見込める事業・企業との業務・資本提携

■ 2019年度の振り返り

2019年10月、(株)ガスパルがメガソーラーを取得し、再生可能エネルギー事業へ参入しました。また、宅配型トランクルーム「エアトランク」を運営する(株)エアトランクとの資本業務提携、買い物代行サービス「ツイディ(twidy)」を展開するダブルフロンティア(株)との業務提携など、当社グループ事業とシナジー性の高い企業との協業によるサービス拡大を展開しました。

■ 2020年度の事業方針

2020年度は、高齢者向け複合施設開発やバイオマス発電事業の検討など、エネルギー・介護・保育事業の拡大・検討を進めるとともに、シナジー性の高い他社との連携強化に引き続き取り組みます。また、アクセラレータープログラムや社内ベンチャー制度など、新規事業が継続して創出される風土や仕組みづくりに尽力します。

新5ヵ年計画達成への貢献

“総合エネルギー会社”に向けて

(株)ガスパルが再生可能エネルギー事業に参入

ガス供給や設備工事を請負う(株)ガスパルは、2019年10月、茨城県鉾田市にある太陽光発電所・大和茨城第二発電所を取得し、東京電力エナジーパートナー(株)への売電を開始しました。

本発電所は、広さ約22,000m²(東京ドーム約0.5個分)の事業用地に、7,616枚のソーラーパネルが設置されており、発電出力1,990kW、年間発電量約210万kWh(一般家庭575世帯の年間使用電力量に相当)、年間CO₂削減量785トン进行想定しています。本発電所の取得に伴い、再生可能エネルギー事業に参入し、“総合エネルギー会社”となった(株)ガスパルは、エネルギーの供給だけでなく、再生可能エネルギーの普及と環境保全活動の推進にも積極的に取り組んでいきます。



大和茨城第二発電所