

ビジネススキーム

建設事業

▶ 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

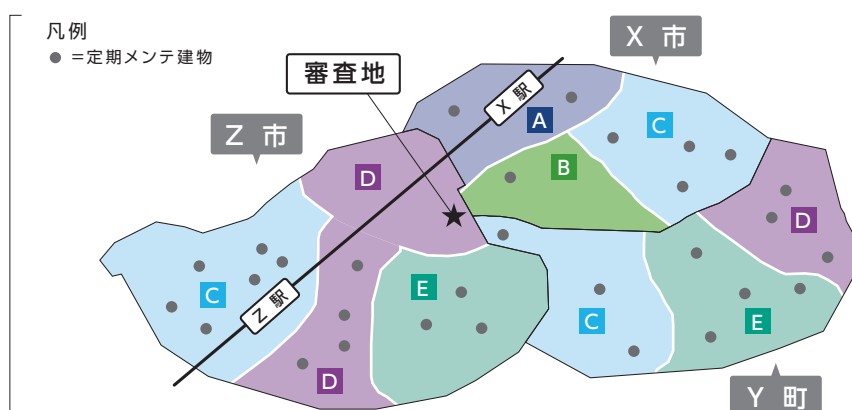
当社独自の審査体制による供給計画とその実践

全国4,677エリアに
区分け

2020年5月末日時点

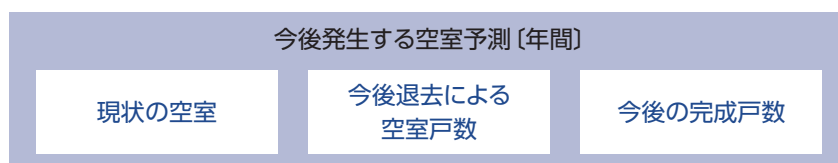
凡例

● = 定期メンテ建物



エリア毎の供給
計画会議

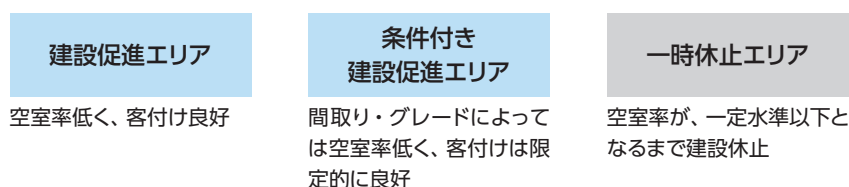
〔半年毎に
見直しを実施〕



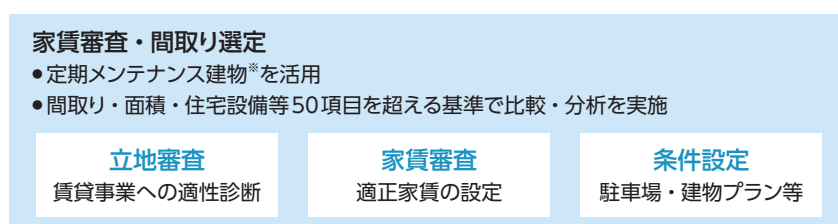
年間仲介件数

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

賃貸マーケティングスタッフ

拠点数

1,037 名

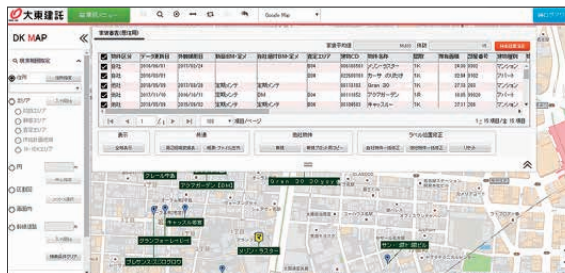
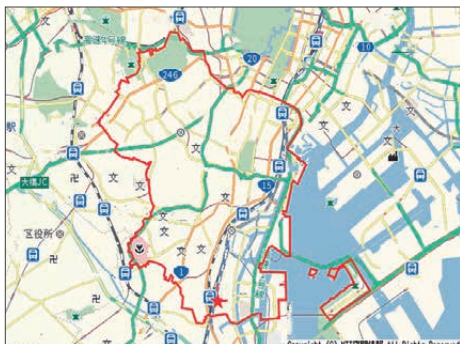
155 営業所

各2021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2017年4月よりDK MAPとして運用開始
- 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2018年5月より新たに搭載
- タブレット端末に対応しており、全国の各エリアにて使用が可能
- 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 **18.1** 万棟

約 **80.0** 万件

2021年5月末時点

ビジネススキーム

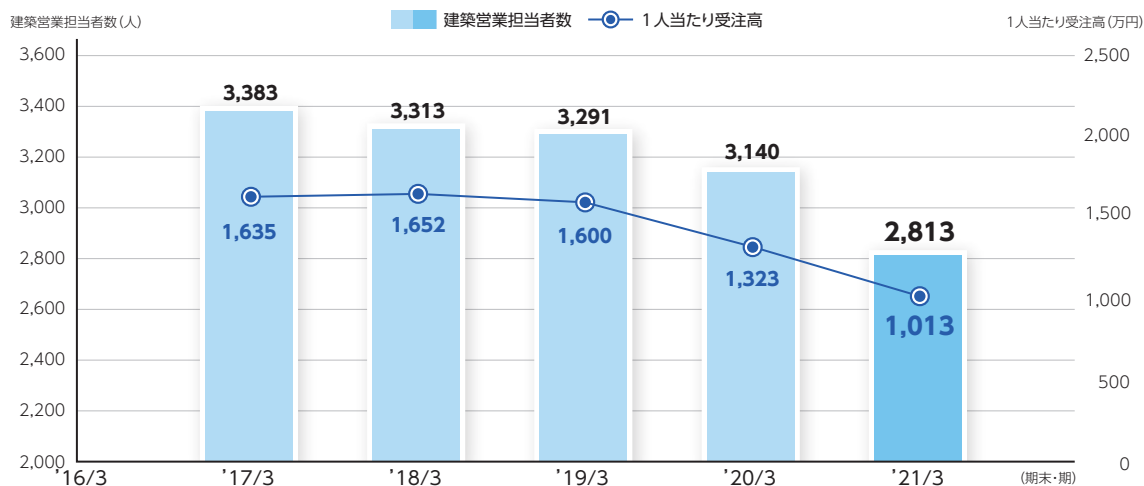
建設事業

▶ 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

2020年3月期より建替提案専任部署、事業用施設提案専任部署を設置

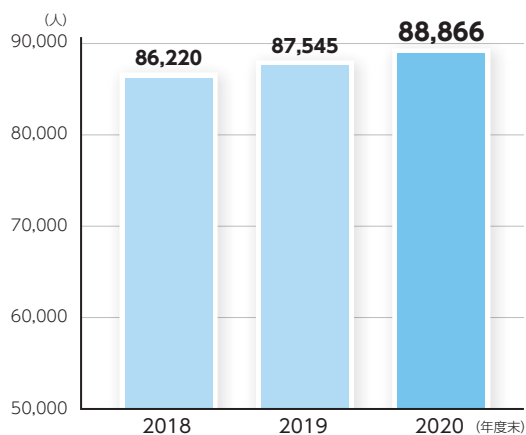


オーナー様数

新規顧客を順調に獲得

リピート契約率

既存顧客から高い評価



新規

34.1%

リピート

65.9%

【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

土地オーナー様

大東建託

建築営業担当者: 2,813名

不動産流通開発担当者: 65名

顧問税理士
387名

金融機関
370機関

顧問会
1,172名

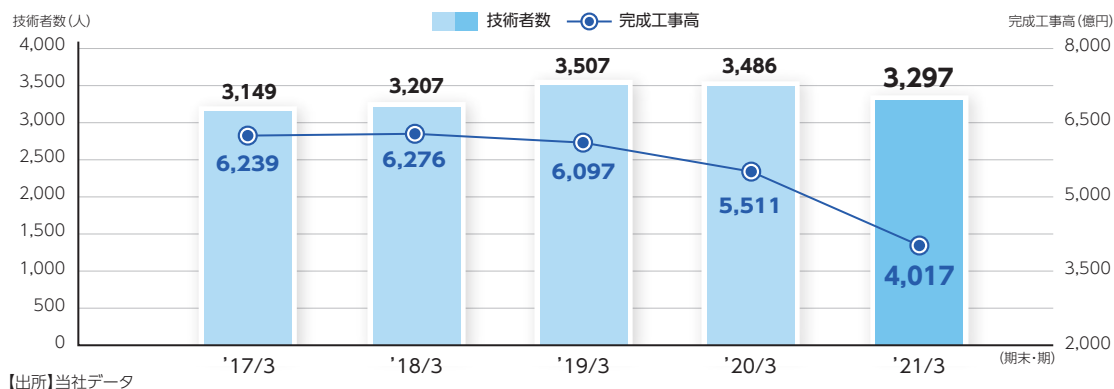
グループ会社
大東みらい信託

2021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 技術者を増員し完成工事高を確保



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

27 力所
2021年3月末時点

外国人技能実習生受入支援数

910 名
2021年3月末時点



パネル生産ライン



ベトナムでの研修風景

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: **1,608**名 施工スタッフ: **1,689**名 (管理職含む)

大東建託協力会

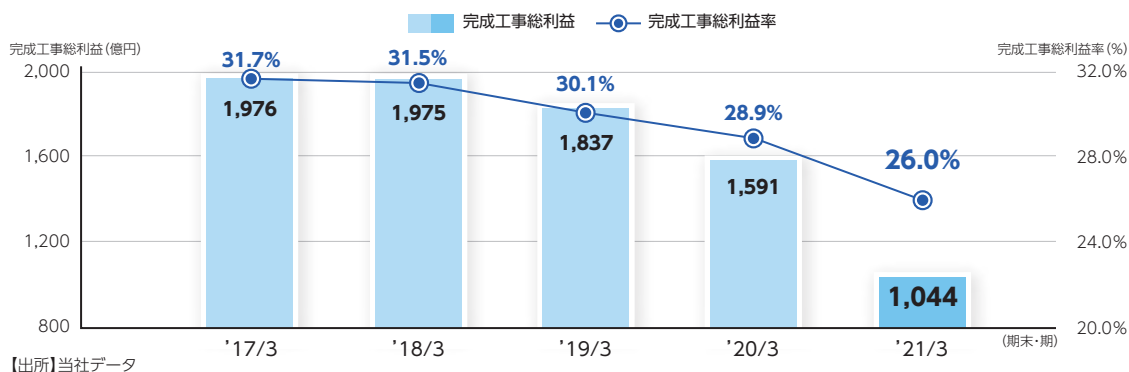
設計会社: **886**社 施工会社: **8,090**社

グループ会社

大東スチール 大東建設

2021年3月末時点

完成工事総利益・完成工事総利益率 協力会社への直接発注で高い利益率を確保



ビジネススキーム

建設事業

▶ 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。

戸建賃貸住宅

- 2018年8月、30代～40代の子育て世代をターゲットにした戸建賃貸事業の試行を開始
- 2020年2月、木造2×4工法による戸建賃貸住宅商品「LIBERTE DUPLÉ (リベルテ デュプレ)」の販売を開始
- 2020年11月、平屋ニーズへの高まりを受け、当社初の平屋戸建賃貸住宅商品「cocoDaTe One's (ココダテ ワンズ)」の販売を開始



平屋戸建賃貸住宅cocoDaTe One's (ココダテ ワンズ)

ZEH基準賃貸住宅

- 2017年11月、日本初となる戸建てのZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)※基準をみたす賃貸集合住宅第1号棟が完成
- 2019年4月、自然エネルギーを使用した商品の企画・開発などを行う(株)Looopと提携し、ZEH-M(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス・マンション)賃貸住宅「SOLEIL(ソレイユ)」の販売を開始
- 2021年4月、京セラ製の家庭用蓄電池(5kw)を搭載した、当社グループオリジナルの「蓄電池搭載型」ZEH-M賃貸住宅の販売を開始

※年間の1次エネルギー消費量が総量でゼロとなる住宅のこと



日本初となる戸建てのZEH基準を満たす賃貸住宅

フォルターブ

- オリジナルCLT※工法による4階建て賃貸住宅。CLT建材による賃貸住宅の規格化・工業化は国内初
- CLTはコンクリート並みの強度と、木材の軽さを生かした建材として注目を集めている一方で、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る
- 商品化に向けた本取り組みや、CLT建築物の普及・主流化に向けた活動などが評価され、「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

※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)

地球温暖化防止活動
環境大臣表彰



DK SELECT Reform

- 2019年より、32都道府県で他社賃貸建物に特化したリフォームサービス事業を開始
- 2020年3月期からのリフォーム事業参入を見据え、4つのリフォームパッケージを基本に、計画修繕や原状回復などのサービスプランを提供
- 入居者斡旋セット、一括借上げセットなど、当社グループならではの付加サービスプランも用意
- リフォーム提案をきっかけとした、賃貸住宅オーナーさまへの事業提案機会創出を図る

DK SELECT

Reform



「プレミアムパッケージプラン」リフォーム後のイメージ

▶ 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



ルタン ソレイユ



ルタン ラシック



ルタン (2階リビング)



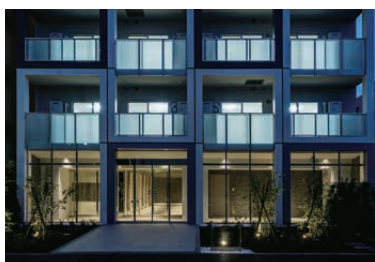
ルタン (1階リビング)

マンション

重厚感のある中高層(3階建て以上) 商品から、特注賃貸マンション、賃貸併用住宅まで



賃貸併用住宅(オーナーさま住宅)



特注商品(エントランス)



特注商品(外観)

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。



名古屋市守山区



京都の例



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。

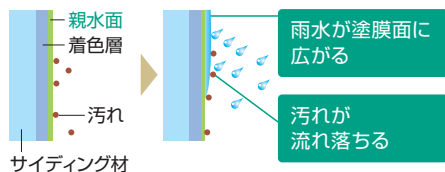
室外技術 美観を維持する資材



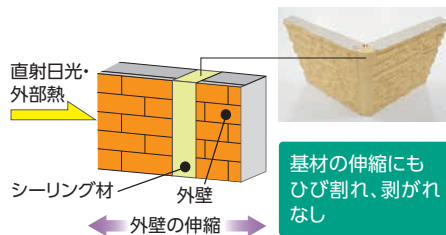
1 変色・光沢低下をほとんど起こさない外部装飾材



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



3 外壁に合わせ耐候性を高めたシーリング



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「平成28年省エネ基準相当」をクリア	特徴	一部木造商品のうち一定の条件を満たすことで等級5を実現

③ 空気環境性能

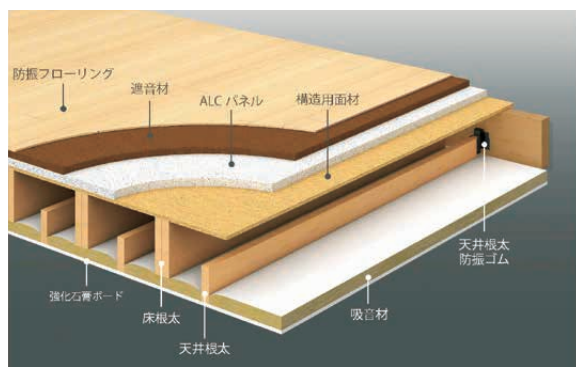
ホルムアルデヒド発散等級	等級3：全ての面材がF☆☆☆☆以上 等級2：全ての面材がF☆☆☆以上 等級1：建築基準法に定める仕様	花粉やPM2.5の住宅侵入を抑制する当社オリジナル「給気口用フィルター」を開発
特徴	24時間換気、化学物質の発散が少ない内装材を使用し快適な空気環境を提供	 <p>【期待値】 花粉※1 除去率：90%以上 PM2.5※2 除去率：68%以上 ※1 花粉はスギ花粉粒子径20μm～40μmを想定 ※2 PM2.5は粒子径2.5μm以下を想定</p>

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従来仕様から最大15dB低減しました。

※表示された性能値は、一般財団法人建材試験センターで試験された測定値であり、実際の建物の性能値を保証するものではありません。



■ 重量床衝撃音

2ランクUP! 従来より10dB低減!	LH-50	
	LH-55	新高遮音床
	LH-60	
	LH-65	一般的な木造住宅
	LH-70	

■ 軽量床衝撃音

3ランクUP! 従来より15dB低減!	LL-40	新高遮音床
	LL-45	
	LL-50	
	LL-55	一般的な木造住宅
	LL-60	
	LL-65	

※遮音性等級 LH:重量衝撃音 LL:軽量衝撃音

時代に即した新しい技術の開発をしています。

新工法の開発

■ 木造耐火建築物の商品化に向けたオリジナルCLT工法の開発



オリジナルCLT工法を検証する実験棟



耐火被覆が一体となった工業化パネル

CLTとは?



Cross Laminated Timberの略称で、ひき板（ラミナ）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