



Life is Built on Trust.

FACTBOOK 2021

目次

経営理念・事業概要

- 02 経営理念／ブランドメッセージ／事業概要／
会社プロフィール

業績推移

- 03 グループ連結 10年推移／目標経営指標
04 セグメント別 10年推移

業界ポジション

- 05 財務指標 他社比較
07 建設事業 他社比較
09 不動産事業 他社比較

市場環境

人口・世帯動態

- 11 国内の住宅構成／国内の住宅着工戸数推移
12 今後の人口・世帯予測
13 高齢化社会の予測
14 外国人居住者の推移

法律・政治

- 15 法改正／相続税の課税対象者、税収推移
16 相続税の地域別課税状況／税収動向
17 賃貸住宅の建設による節税メリット ー相続税ー／
賃貸住宅の建設による節税メリット ー固定資産税ー

ニーズ

- 18 動機 ー土地活用の必要性ー／
賃貸住宅の管理・運営

経済

- 19 金利動向／家賃動向
20 賃貸住宅の建設が可能な土地／
生産緑地指定地区の推移

建設業界

- 21 建設業界の動向

ビジネススキーム

- 23 主要3社体制／賃貸経営受託システム
25 35年一括借上
建設事業
27 家賃審査体制(土地診断)
29 建築営業体制
30 設計・施工体制
31 商品力の強化
32 商品ラインナップ
33 建築技術
不動産事業
35 入居者斡旋体制
37 管理体制
その他事業
39 エネルギー事業
40 介護・保育事業／国内外不動産投資事業

コーポレートガバナンス

- 41 コーポレート・ガバナンスの基本方針／
経営体制図(2020年6月現在)
42 社外役員の就任・活動状況／
社外役員の独立性基準
43 ガバナンス委員会／取締役の評価制度
44 取締役会全体の実効性評価／取締役の報酬制度／
経営循環の仕組み

企業データ

- 45 大東建託グループの沿革
47 企業統治の徹底
49 非財務データ
50 グループ会社の一覧
51 トピックス
53 修繕項目一覧
54 特定賃貸借契約を締結する上での注意点

Fact Bookについて

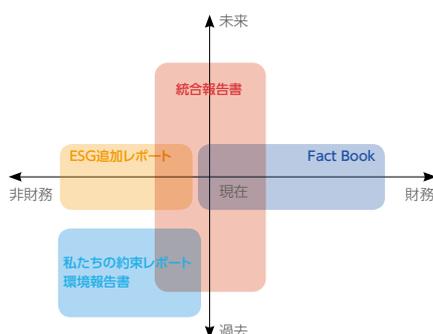
編集方針

大東建託グループの事業概要・業績、業界ポジション・市場環境、ビジネススキームを様々な指標や統計データを用いて、わかりやすく報告しています。

対象読者様

株主様、投資家様、証券アナリスト様を主な対象読者様としています。

当社グループのコミュニケーションツール



各種指標

特に記載のない限り「期間」で捉えられる数値は2020年度(2021年3月期)、その他は2021年3月末時点の数値。

対象期間

2021年3月期

発行時期

2021年6月

経営理念・事業概要

▶ 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。」

▶ ブランドメッセージ

「生きることは、託すこと。」

賃貸経営受託システムを核としながらも、賃貸住宅の枠を超え、お客様の暮らしに寄り添い、さまざまなことを託される企業へと進化していくという想いを込め2017年3月に同ブランドメッセージを制定しました。

▶ 事業概要

アパート・マンションの建設・管理事業を中心に、建物賃貸事業に関わる周辺ビジネスを幅広く展開しています。(詳細はp.23)

コアビジネス

建設事業



賃貸マンション



賃貸アパート

不動産事業



入居者募集・斡旋



建物管理・運営

その他事業



ガス供給事業



太陽光発電事業



介護・保育事業



海外事業

etc.

▶ 会社プロフィール

本社所在地：東京都港区港南2-16-1
 設立：1974年6月20日
 資本金：290億6,099万円
 株式：東証一部、名証一部上場(証券コード：1878)
 株式数：発行済株式数／68,918,979株
 単元株：100株
 従業員：17,422名(2021年3月末グループ連結)

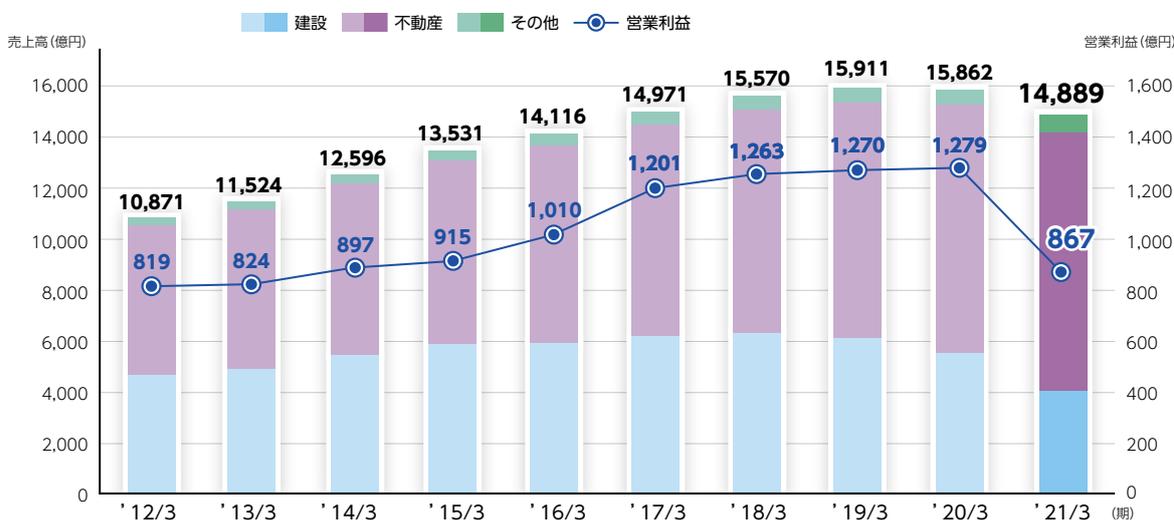
品川本社ビル



業績推移

▶ グループ連結 10年推移

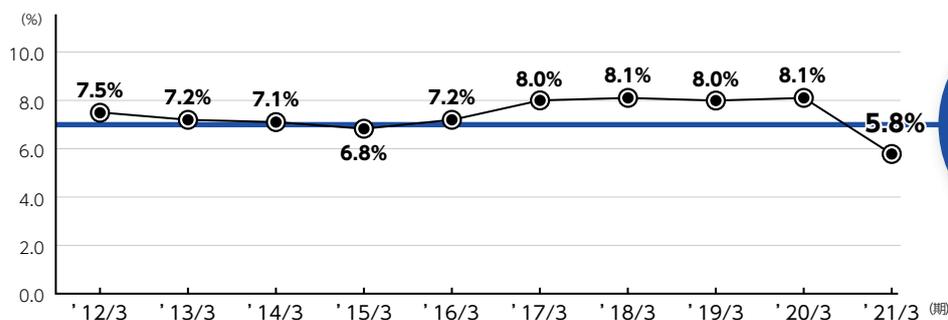
13期ぶりの減益。



【出所】当社決算資料

▶ 目標経営指標

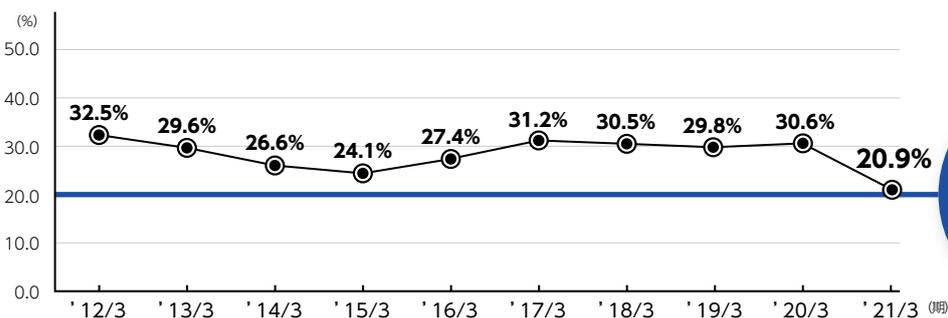
売上高営業利益率



売上高
営業利益率
7%以上

【出所】当社決算資料

ROE(自己資本利益率) ROE20%を維持

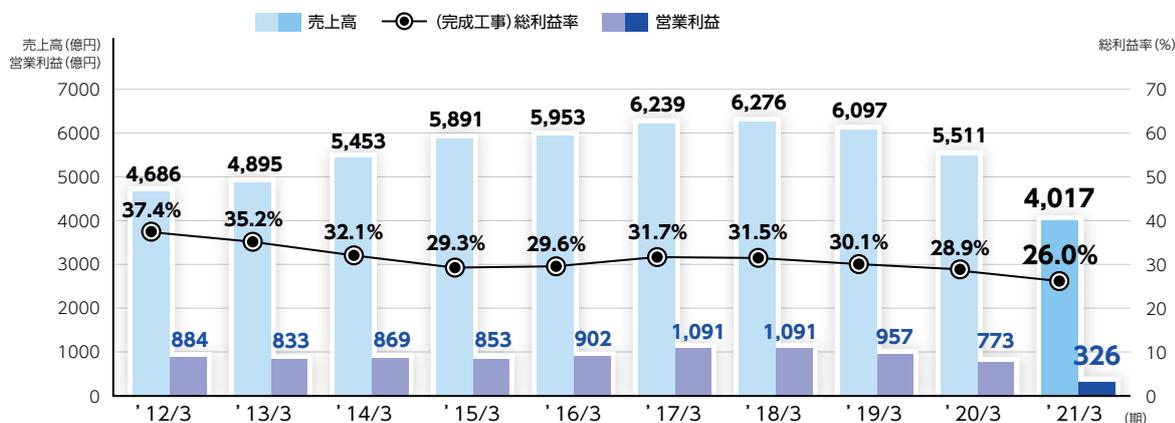


ROE
20%以上
30%目標

【出所】当社決算資料

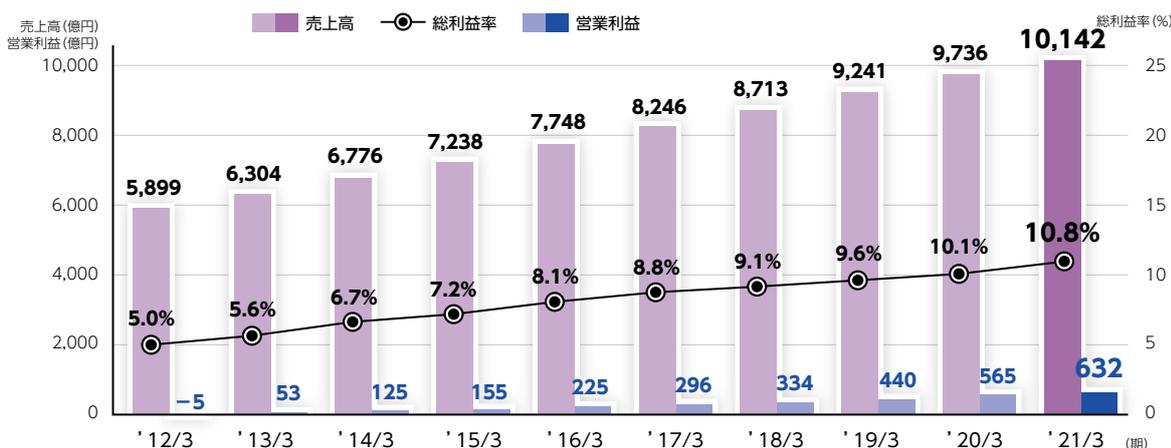
▶ セグメント別 10年推移

建設事業 着工戸数の減少により、売上・利益ともに減少



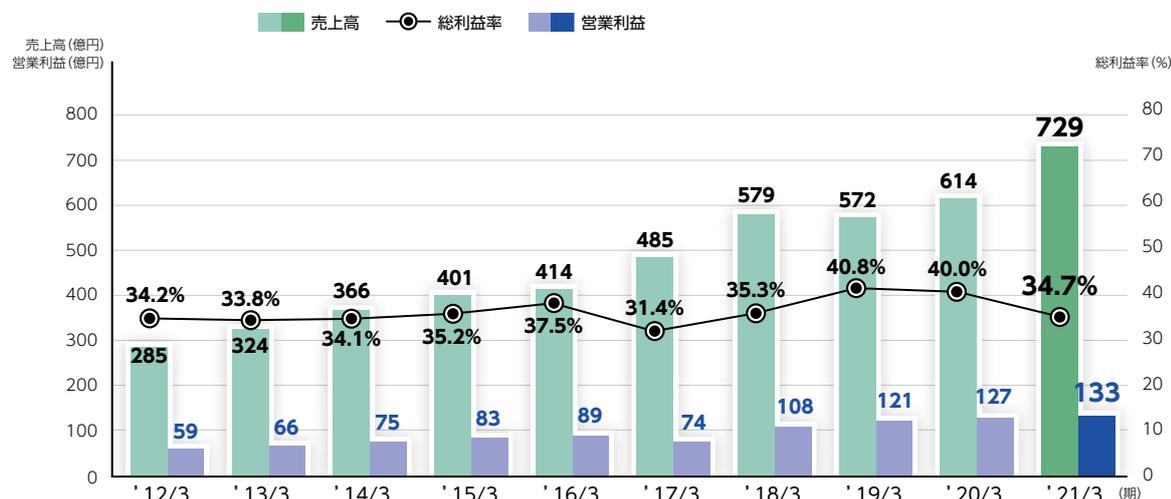
【出所】当社決算資料

不動産事業 家賃収入の増加、高い入居率の維持等により収益力向上



【出所】当社決算資料

その他事業 LPガス供給戸数、デイサービス施設利用者数等、周辺事業の拡大継続

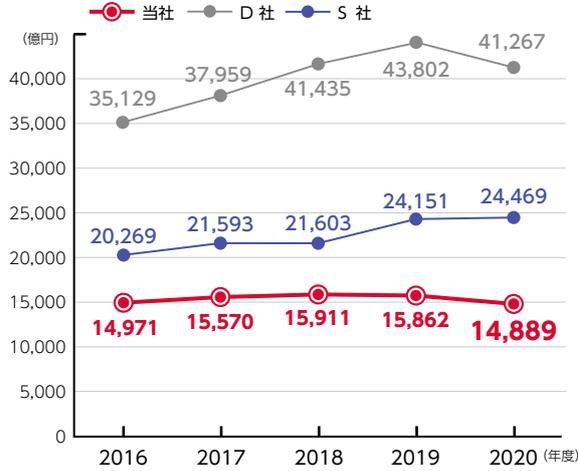


【出所】当社決算資料

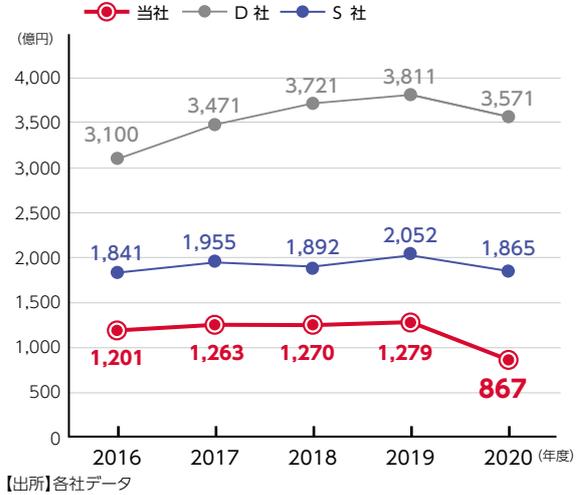
業界ポジション

財務指標 他社比較

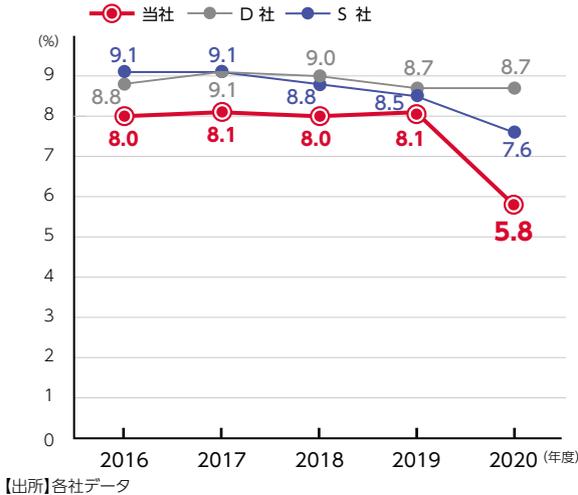
売上高



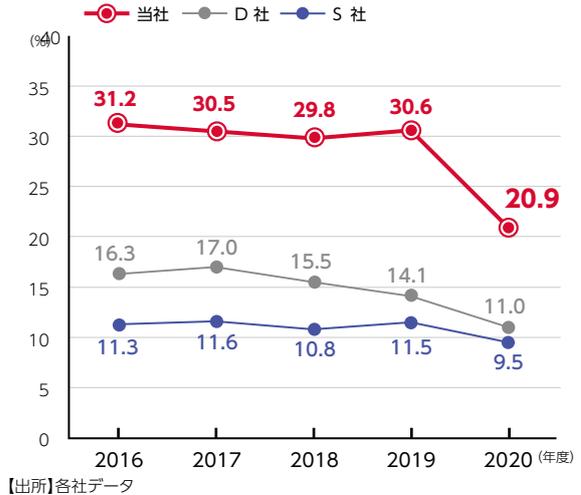
営業利益



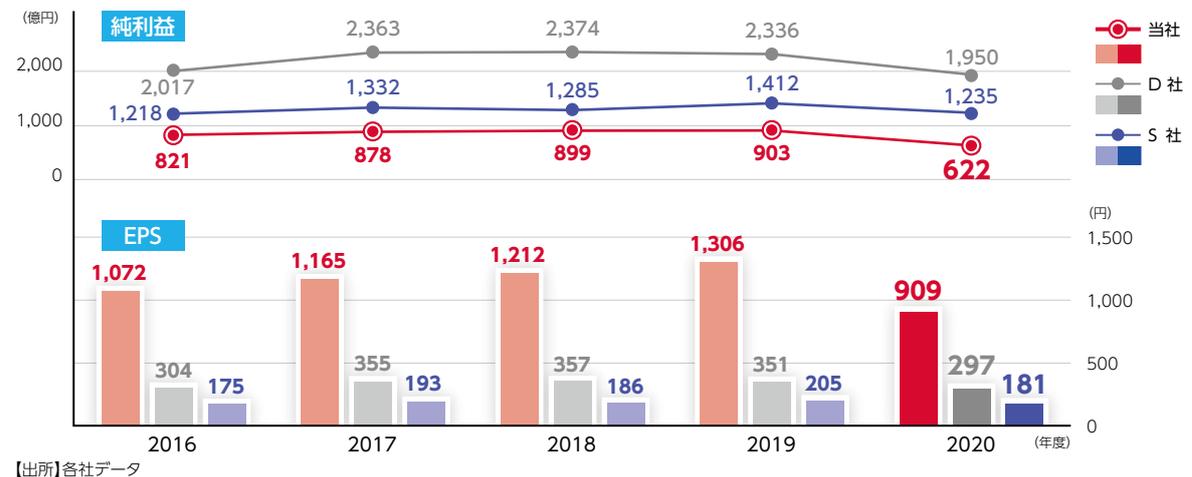
売上高営業利益率



ROE

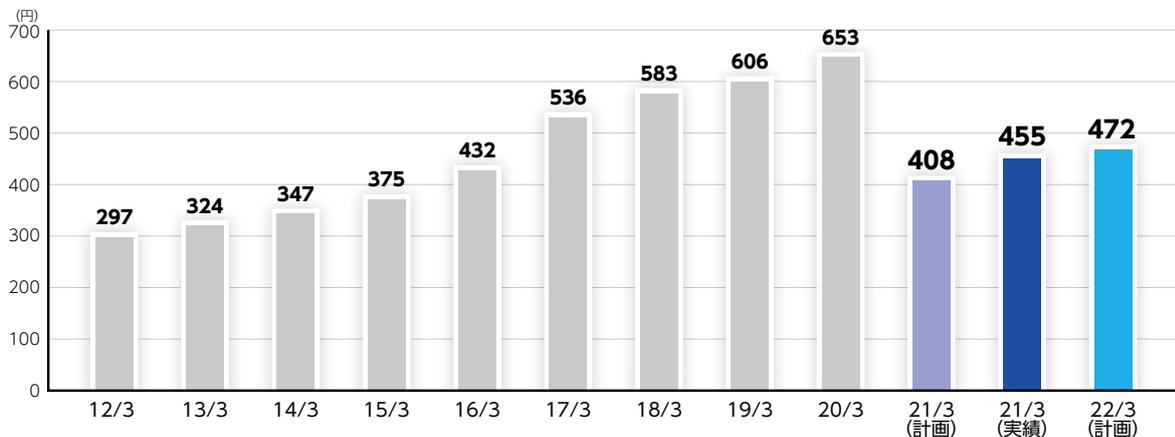


純利益とEPS (1株当たり純利益)



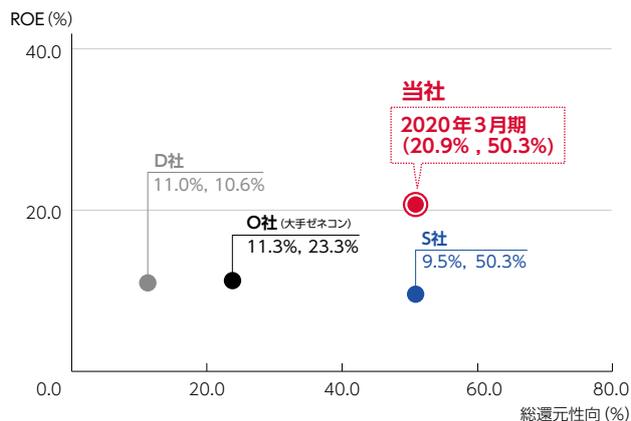
年間配当

計画を上回り、配当性向50%を維持



ROEと総還元性向

2021年3月期以降も高い水準の資本効率と株主還元を実現



	ROE	総還元性向
当社	20.9%	50.3%
D社	11.0%	10.6%
S社	9.5%	50.3%
O社 (大手ゼネコン)	11.3%	23.3%

【出所】ROE:各社データ、総還元性向:各社データより推計

10カ年変化率 (2009年度対2019年度)

社名	売上高	営業利益	従業員数	1人当たり営業利益	EPS (1株あたり利益)	株価	時価総額	発行済株式数
大東建託	+63.1%	+79.9%	+37.6%	+30.7%	+238.2%	+123.2%	+30.9%	▲41.4%
	完成工事高	粗利率	実績額 (円/人月)	実績率	受注高	建築営業人員 (3月末)	空家率 居住用 (累計)	管理戸数
	+25.2%	▲1.6p	+5.0%	▲27.4p	+19.3%	+11.0%	▲2.6p	+82.7%

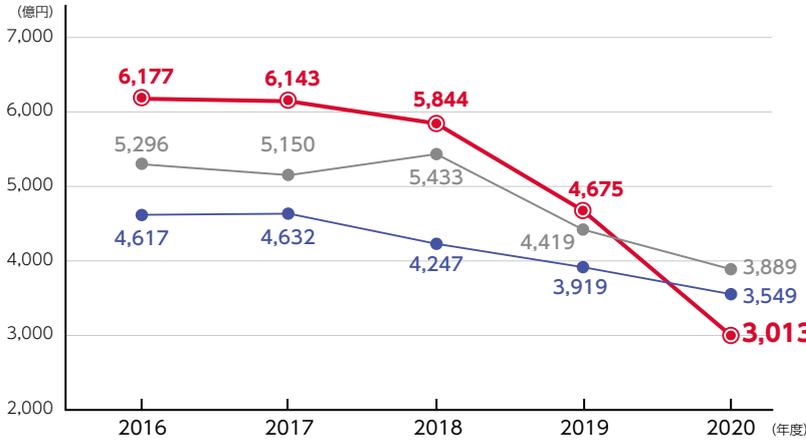
社名	売上高	営業利益	従業員数	1人当たり営業利益	EPS (1株あたり利益)	株価	時価総額	発行済株式数
D社	+172.1%	+507.7%	+77.6%	+242.2%	+965.9%	+166.4%	+195.9%	+11.1%
S社	+78.5%	+629.6%	+0.9%	+624.8%	+575.0%	+176.1%	+181.8%	+2.0%
O社 (大手ゼネコン)	+54.5%	+344.5%	+30.6%	+287.1%	+312.4%	+123.1%	+123.1%	+0.0%
L社	+131.1%	▲22.7%	▲17.9%	▲49.5%	+37.0%	▲45.2%	▲15.8%	+53.5%
T社	+46.0%	+146.3%	+0.7%	+144.6%	+123.4%	+199.0%	+199.0%	+0.0%

【出所】各社データ

業界ポジション

建設事業 他社比較

賃貸住宅 受注高



【出所】各社データ

建築営業担当者数

2,813名

2021年3月末時点

オーナー様数

88,866名

2021年4月5日時点

リピート契約率

65.9%

2020年度

賃貸住宅 着工シェア

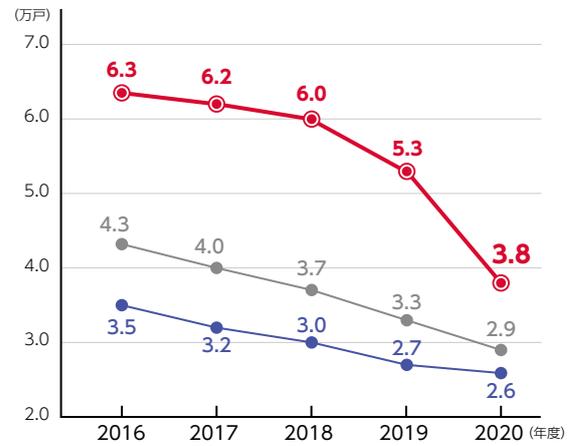
業界トップのシェアを維持



【出所】各社データより推計

賃貸住宅 供給戸数(完成戸数)

業界トップの設計・施工力を維持



【出所】各社データより推計

借上内容比較

長期に安定的な借上システムを提供

	当社	D社	S社
借上期間	35年	2年・10年・20年・30年のいずれか	10年・20年・30年のいずれか
賃料固定期間	10年固定、以降5年毎に更新	2年固定以降2年毎に更新	2～10年固定以降2年毎に更新
借上率	フルパッケージ：84.5% スタンダード：89.75%	90%	エリア・プランにより85～92%
原状回復負担	当社負担	オーナー様負担 (オプションにより会社負担)	オーナー様負担 (オプションにより会社負担)
修繕負担	フルパッケージ：当社負担 スタンダード：オーナー様負担	オーナー様負担	オーナー様負担 (オプションにより会社負担)

【出所】各社データ

(詳細はP25～26参照)

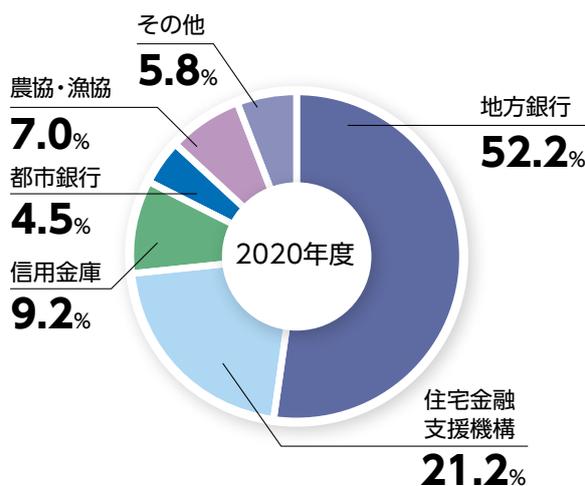
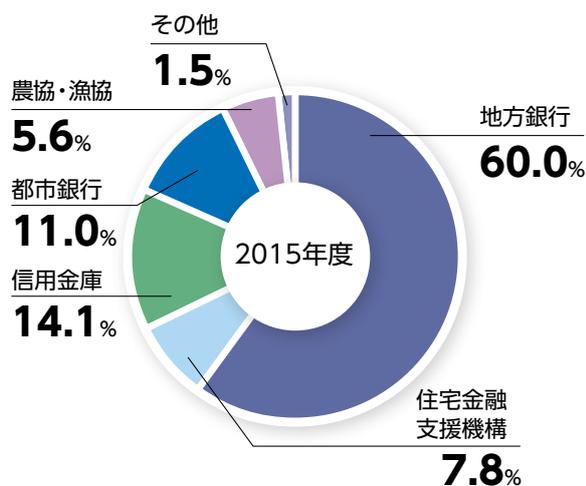
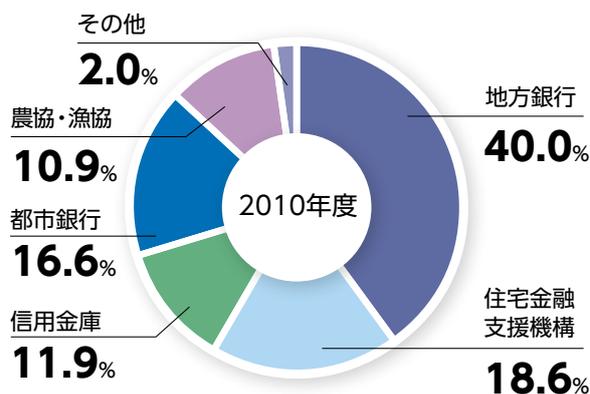
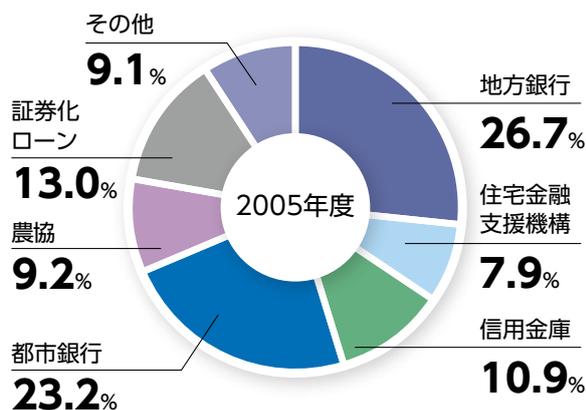
住宅供給ランキング 住宅供給のトップランナー

順位	会社名	実績(戸)
1	大東建託	60,429
2	大和ハウス工業	46,621
3	積水ハウス	41,137
4	旭化成ホームズ	16,590
5	トヨタホーム	15,286



【出所】(株)市場経済研究所「2020年度版 全国住宅・マンション供給調査 企業別ランキング」(2019年7月25日発行 戸建住宅+賃貸住宅 2018年度実績)

建築資金調達先シェア 金融市場環境に合わせた調達を実施

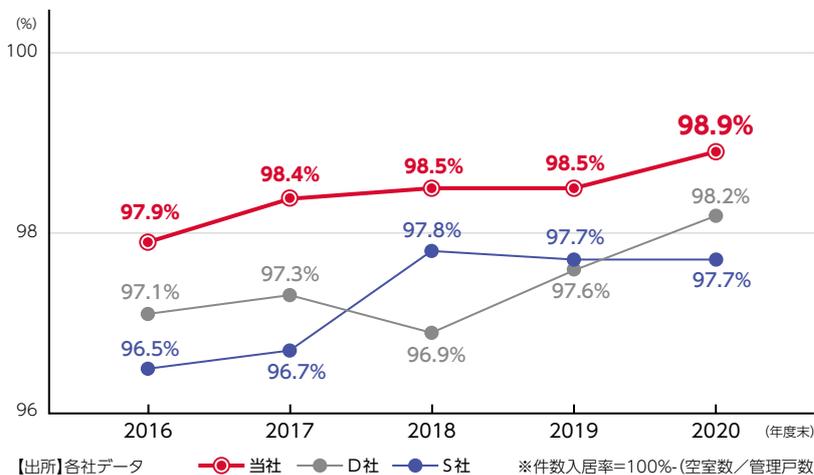


【出所】当社データ

業界ポジション

▶ 不動産事業 他社比較

賃貸住宅件数入居率 高い入居率を維持



仲介専門スタッフ数

3,153名

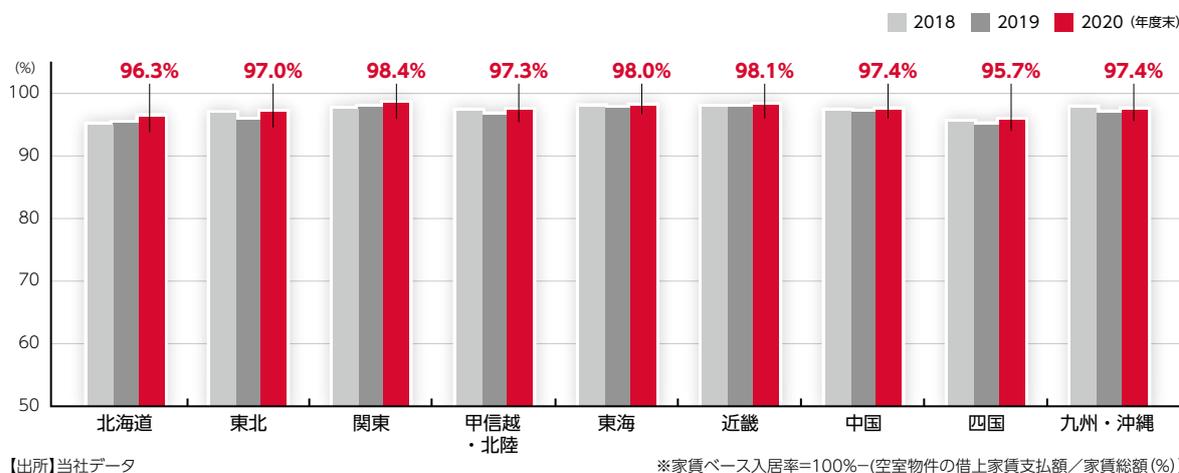
2021年3月末時点

仲介店舗数

431店舗

2021年3月末時点
(詳細はP35参照)

賃貸住宅地域別入居率 全地域で高い入居率を維持



仲介件数ランキング 当社グループで首位を堅守

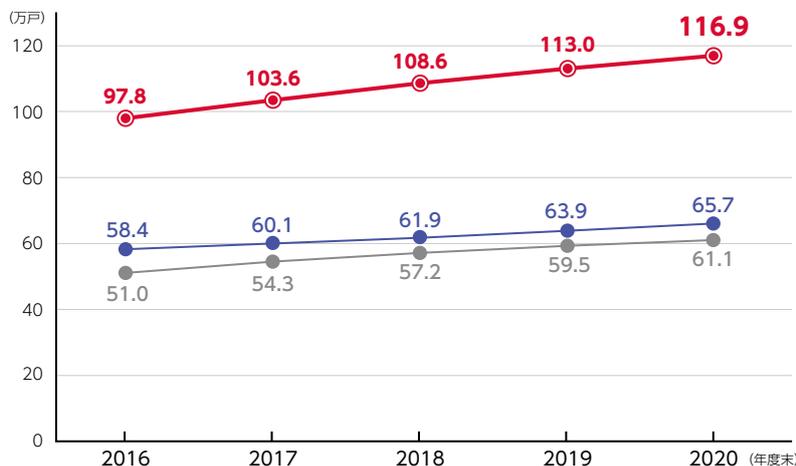
順位	会社名	実績(件)
1	大東建託グループ	227,706
2	ミニミニ	145,496
3	東建コーポレーション	75,437
4	ハウスメイトグループ	67,324
5	タウンハウジング	55,529

11年
連続

No. 1

【出所】週刊全国賃貸住宅新聞 2021年1月4日発行号(2019年10月~2020年9月末実績)

賃貸住宅管理戸数 2017年8月に居住用管理戸数100万戸達成



【出所】各社データ 〇 当社 ● D社 ● S社

管理専門スタッフ数

1,969名

2021年3月末時点
※管理職除く

家賃滞納率

0.080%

2020年度
(詳細はP37参照)

賃貸住宅管理戸数ランキング 圧倒的1位を固持

順位	会社名	実績(戸)
1	大東建託グループ	1,130,218
2	積水ハウスグループ	639,780
3	スターツグループ	592,018
4	大和リビング	584,865
5	レオパレス21	575,798

24年
連続

No. 1

【出所】週刊全国賃貸住宅新聞2020年7月27日発行号(2019年度末実績)

入居者斡旋・建物管理体制 グループで体制を整備

	当 社	D 社	S 社
入居者斡旋体制	大東建託リーシング 40.1% 社外 55.5% ハウスコム 4.3% 2020年度	子会社・社外 100%	子会社・社外 100%
建物管理体制	大東建託パートナーズ	子会社 または地元の提携不動産 会社に委託	子会社 または地元の提携不動産 会社に委託

【出所】各社データ (詳細はP35～38参照)

市場環境

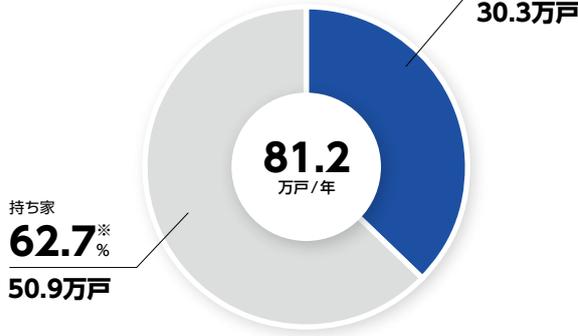
人口・世帯動態

国内の住宅構成

国内での賃貸住宅のシェアは安定しています。

住宅着工戸数(2020年度)

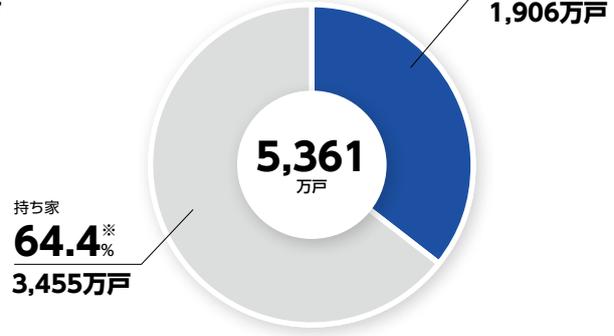
4割は賃貸住宅の着工



【出所】国土交通省「建築着工統計調査報告(令和2年度計)」
※不詳、給与住宅含む

住宅ストック数(2018年)

3分の1は賃貸住宅にお住まい

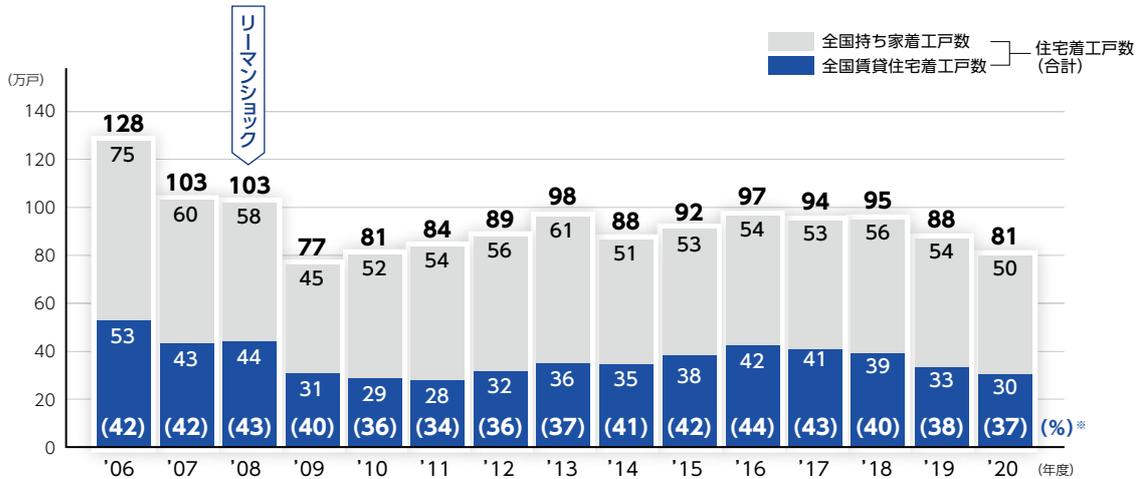


【出所】総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査」
※5年毎の調査 ※不詳含む

国内の住宅着工戸数推移

持ち家・賃貸住宅着工戸数の推移

令和2年度の新設住宅着工戸数は前年比8.1%減少

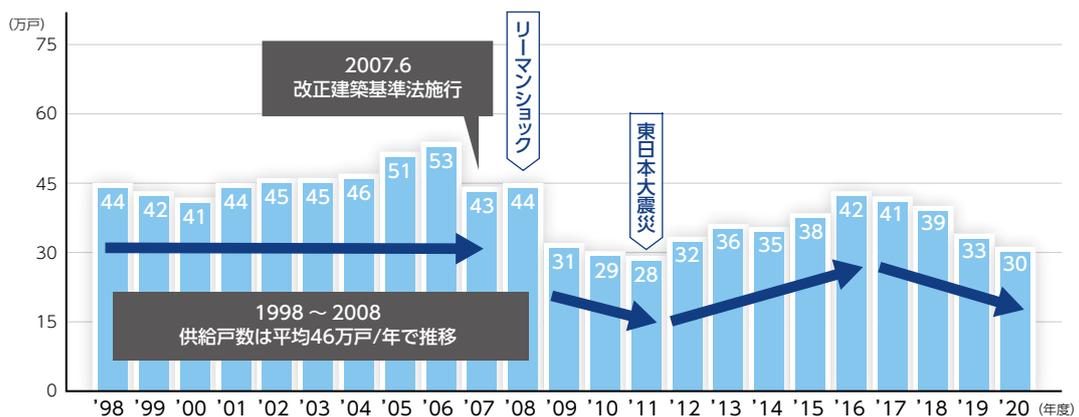


【出所】国土交通省「建築着工統計調査報告」

※賃貸住宅着工割合(不詳、給与住宅除く)

賃貸住宅着工戸数の推移

2017年度から4年度連続の減少



【出所】国土交通省「建築着工統計調査報告」

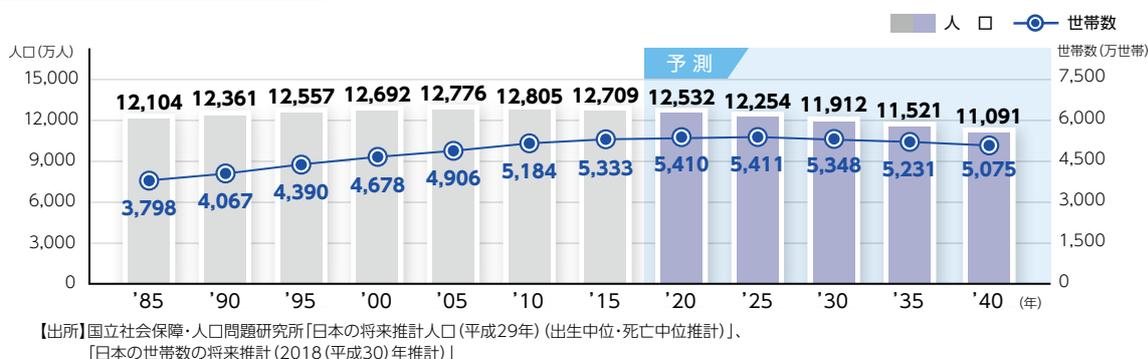
▶ 今後の人口・世帯予測

世帯数はほぼ横ばいで推移すると予測されています。

- 2040年の人口は、2015年の1億2,709万人から12.7%減少して、1億1,091万人になると予測されています。
- 世帯数は2018年に推計値が見直され、減少率が緩やかになり、総世帯は2023年に5,418万世帯でピークを迎え2040年には5,075万世帯になると予測されています。(2015年比4.8%減)
単身世帯は2032年に2,029万世帯でピークを迎えるまで増加を続け、以降、緩やかに減少します。
- 1世帯当たり人員は2040年までに現在の2.2人から2.0人に減少すると予測されています。

人口と世帯数の推移・予測

世帯数は2023年にピークに達し、以降、緩やかに減少



1世帯当たりの人員の推移・予測

世帯人員は減少傾向



単身・カップル世帯の推移・予測

単身世帯は2030年以降もほぼ横ばいで推移



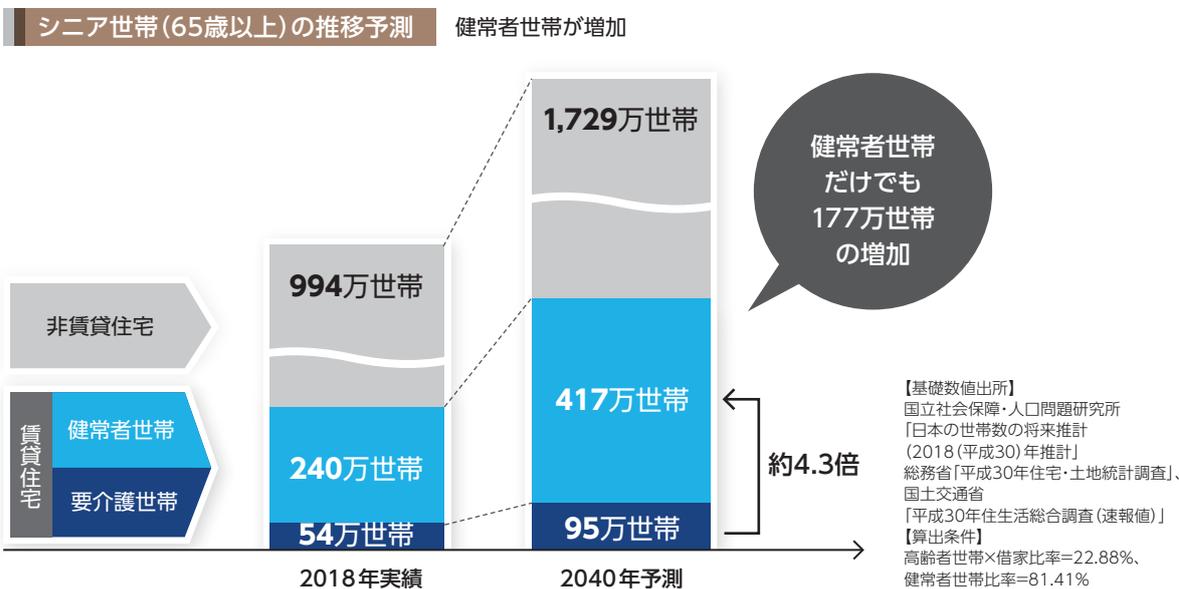
市場環境

人口・世帯動態

▶ 高齢化社会の予測

元気な高齢者が増加すると予測されています。

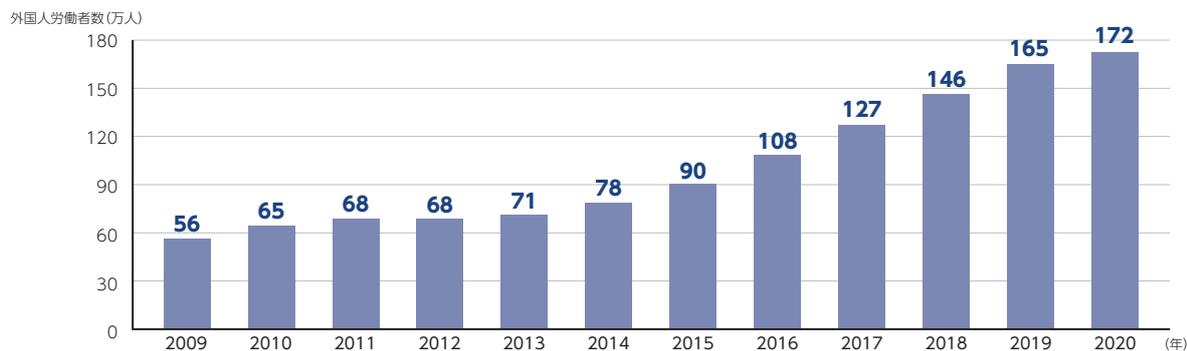
- 厚生労働省の国立社会保障・人口問題研究所では、世帯主が65歳以上の世帯数は2015年の1,917万世帯から2040年には、2,242万世帯と約17%増えると予測しています。
- 今後の人口減少社会のイメージとして、一般には「高齢者の増加=介護社会」と考えられがちですが、当社は違った意見を持っています。
- 2018年で、健常者世帯の比率は81.4%であり、介護が必要な世帯はその約4分の1の18.6%です。
- 2040年に向けて、こうした比率に変化がないとすれば、賃貸住宅に住む「元気なシニア」だけでも177万世帯の増加が見込まれます。



▶ 外国人居住者数の推移

- 日本国内において、長期的な人口減少と生産人口不足が懸念される中、労働力確保のための方策として外国人労働者への期待が高まっています。
- 2020年10月末の外国人労働者数は172万人となり、2009年56万人の約3倍まで増加しています。
- 2021年6月末時点における在留外国人数は288万人となり、前年末に比べ1.6%減少しました。
- 外国人労働者が増えると、賃貸住宅に住みながら中・長期的に日本に滞在する外国人が増加することが予想されます。

外国人労働者数の推移



在留外国人数の推移



市場環境

法律・政治

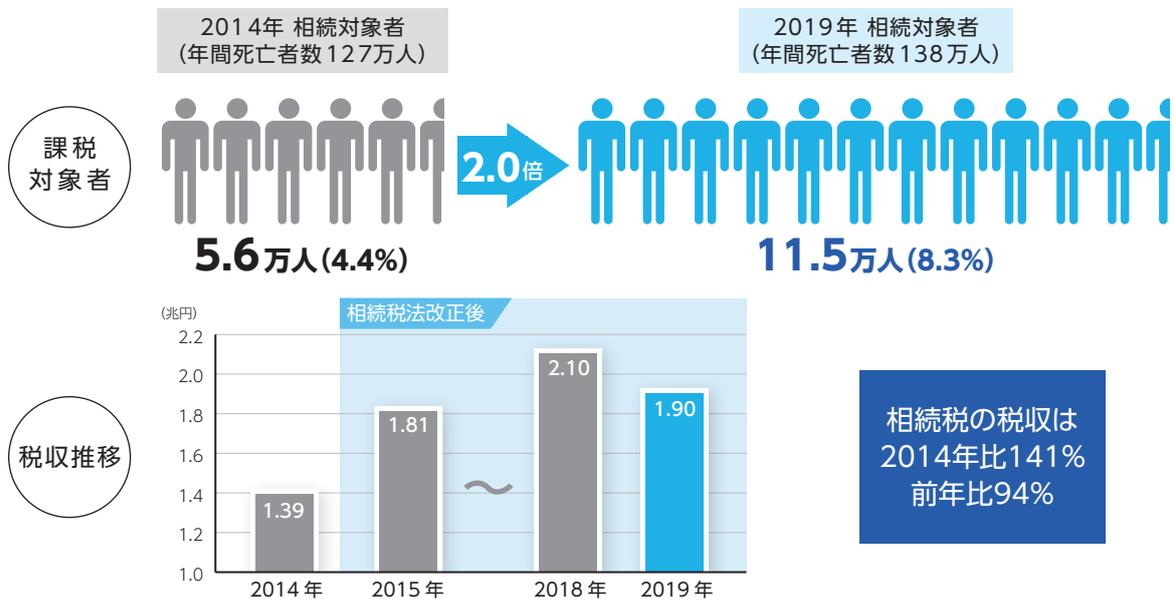
▶ 法改正 - 2015年1月1日から改正相続税法が施行 -

改正のポイント 税率は6段階から8段階へ細分化、基礎控除は減額

	改正前 2014年12月31日まで	改正後 2015年1月1日以降
税率構造	<p>課税財産(基礎控除後)</p>	<p>課税財産(基礎控除後)</p>
基礎控除	定額控除 5,000万円・・・① 法定相続人数比例控除 1,000万円×法定相続人の数・・・②	定額控除 3,000万円・・・④ 法定相続人数比例控除 600万円×法定相続人の数・・・⑤
試算例	資産額5億円、法定相続人2人の場合 基礎控除=①5,000万円+②1,000万円×2人 =7,000万円・・・③ 1人当たりの相続課税価格=(5億円-③7,000万円)÷2 =2億1,500万円 税率:40%	資産額5億円、法定相続人2人の場合 基礎控除=④3,000万円+⑤600万円×2人 =4,200万円・・・⑥ 1人当たりの相続課税価格=(5億円-⑥4,200万円)÷2 =2億2,900万円 税率:45%

試算例では税率が40%から45%に上昇

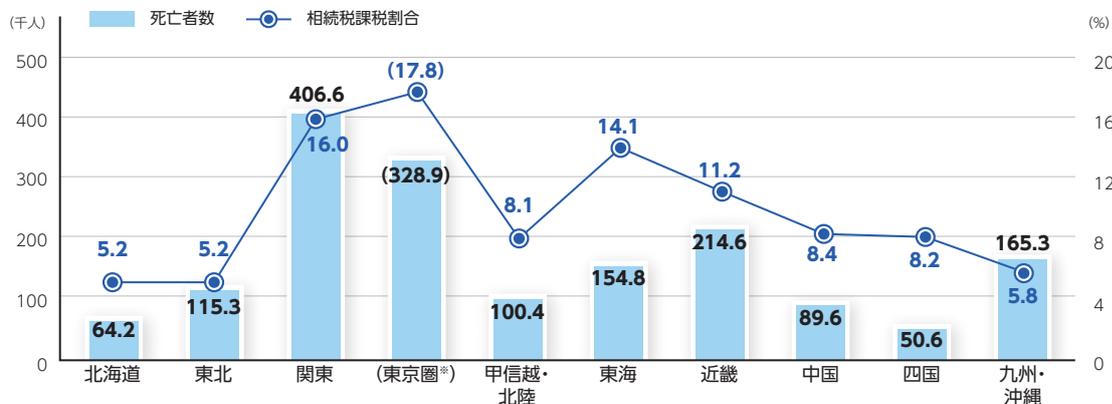
▶ 相続税の課税対象者、税収推移



【出所】国税庁「相続税の申告状況」(平成26年～29年)

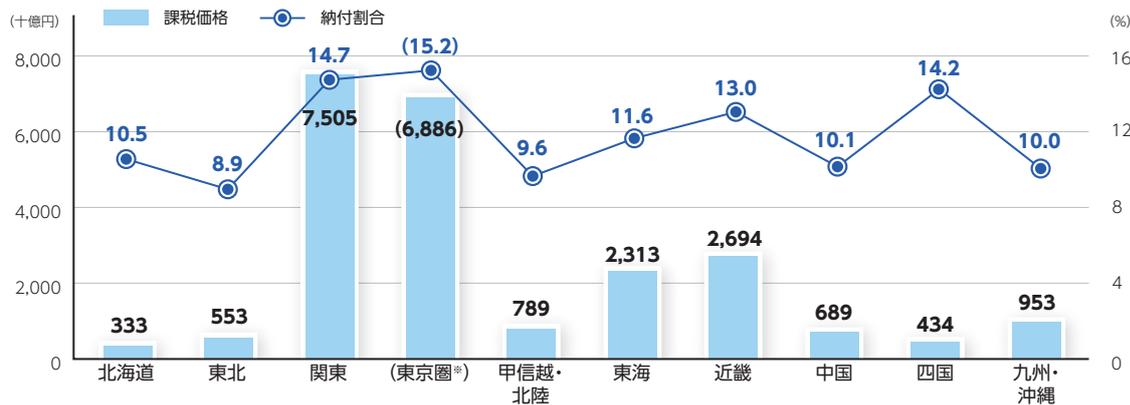
▶ 相続税の地域別課税状況

課税割合 関東、特に東京圏は課税対象者が多い



【出所】厚生労働省「人口動態統計」(平成30年)、各国税局「相続税の課税状況」(平成30年度) ※東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県

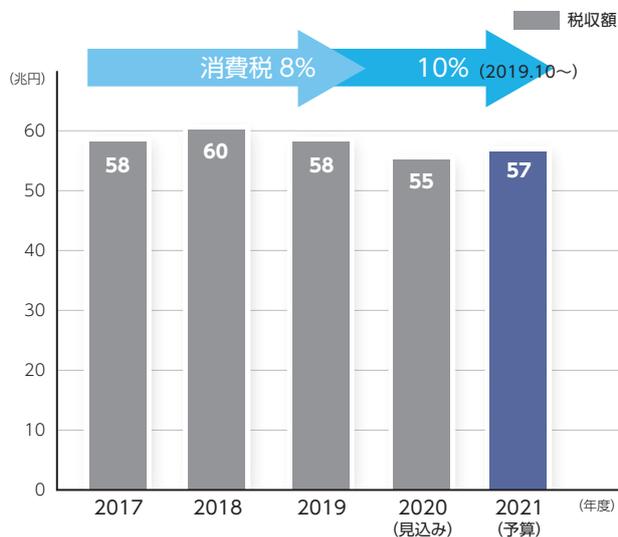
納付割合 関東・東京圏の納付割合が高い



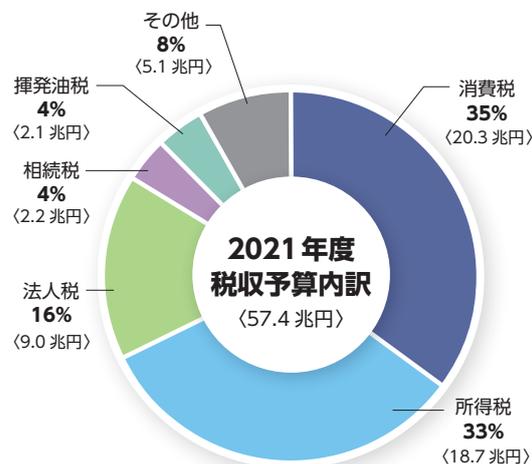
【出所】各国税局「相続税の課税状況」(平成30年度) ※東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県

▶ 税収動向

税収推移 景気回復、消費税増税により税収は増加傾向



【出所】財務省「一般会計税収の推移」



【出所】財務省「令和3年度税収及び印紙収入概算」

市場環境

法律・政治

▶ 賃貸住宅の建築による節税メリット – 相続税 –

親から子への資産承継には、相続税額の引き下げが最も有効です。

- 土地に賃貸住宅を建築した場合、土地の評価額から、借地権割合×借家権割合が控除されます。建物の評価額（固定資産税評価額）は建築費×60%から、借家権割合が控除されます。
- 相続税課税評価額が下がると、相続税率も段階的に下がり、相続税額は劇的に減少します。

財産保全のための相続税課税評価額の引き下げ効果

		更地	賃貸住宅を建築
試算条件		土地面積:1,000㎡	土地面積:1,000㎡ 借家権:30% 借地権:60%
	土地評価	1億円	8,200万円 1億円×(1-60%×30%)
	建物評価	0円	4,200万円 1億円×60%×(1-30%)
借入金で建築	借入金	0円	▲1億円
	相続税課税評価額	1億円…①	2,400万円…② 8,200万円+4,200万円-1億円
手元資金で建築	現金	1億円	0円
	相続税課税評価額	2億円…③	1億2,400万円…④ 8,200万円+4,200万円



更地に賃貸住宅を建築することで… ①-②または③-④=7,600万円の課税評価額減

▶ 賃貸住宅の建築による節税メリット – 固定資産税 –

賃貸住宅の建築は固定資産税額の引き下げにつながり、年間のキャッシュフローにプラスになります。

- 賃貸住宅の土地・建物には、固定資産税の軽減措置があります。具体的には、「住宅用地で200㎡以下の部分(小規模宅地)の課税標準は6分の1とする」というものです。
- さらに、200㎡とは「一戸につき」ですので、賃貸住宅を建てた場合には、その戸数次第でどんな広い土地でも全体の課税標準を6分の1とすることが可能になります。

固定資産税軽減特例

	更地	賃貸住宅を建築
	<試算条件> 土地面積:1,000㎡ 固定資産税評価額:6,000万円	<試算条件> 土地面積:1,000㎡ 固定資産税評価額:6,000万円 建物取得価格:7,500万円 借地権:60%
固定資産税(土地)	84万円…① 6,000万円×1.4%	14万円…③ 6,000万円×1.4%×1/6
固定資産税(建物)	0円…②	31.5万円…④ 7,500万円×60%×1.4%×1/2

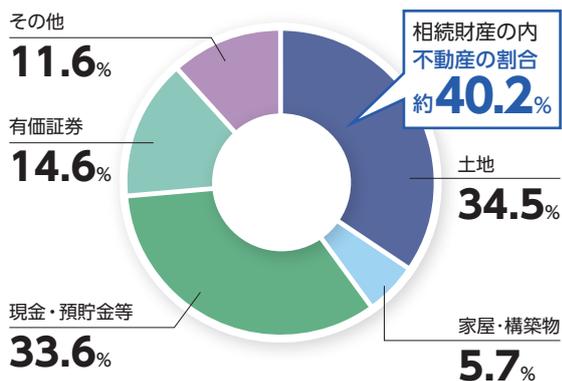


更地に賃貸住宅を建築することで… (①+②) - (③+④) = 年間38.5万円の節税

▶ 動機 - 土地活用の必要性 -

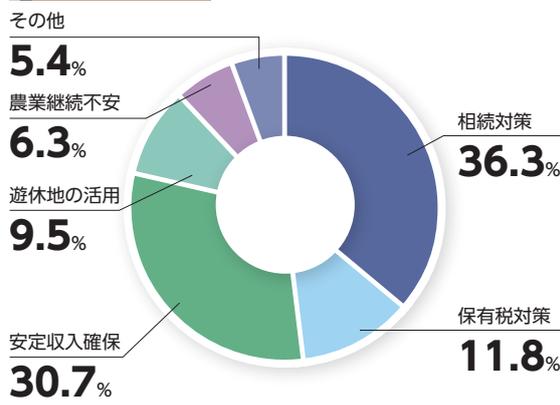
相続財産の大半は、土地を中心とした不動産で、
相続・資産承継対策=不動産の活用・承継対策となっています。
当社オーナー様の土地活用目的の大半は資産活用・承継対策です。

相続税の種類別取得財産内訳



【出所】国税庁「統計年報」(2019)

土地活用目的



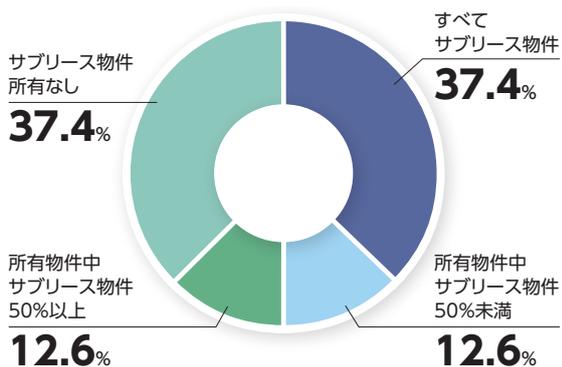
【出所】2020年度当社データ

▶ 賃貸住宅の管理・運営

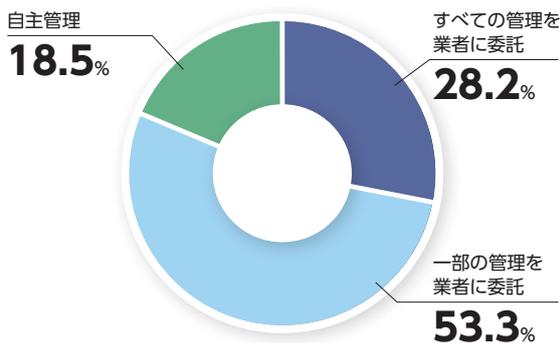
安定経営のパートナーとして、管理会社を選ぶオーナー様が増えています。

- 賃貸経営オーナー様のうち、62.6%のオーナー様がサブリース物件を所有されています。
- サブリース（一括借上）以外の賃貸オーナー様でも、81.5%のオーナー様が、管理のすべて、または一部を専門業者に委託しています。

サブリース物件所有の有無



サブリース以外の賃貸住宅の管理



サブリース契約を選んだ主な理由(上位5つ)

1 管理等の手間が大変だから	48.3%
2 安定的な収入が得たい	47.5%
3 サブリース業者の提案に納得	26.3%
4 なるべく手間のかからない形にしたい	25.9%
5 少しでも手間を省きたい	23.6%

【出所】国土交通省「賃貸住宅管理業務に関するアンケート調査」(2019.12)

管理業務委託理由(上位5つ)

1 契約更新・終了時のトラブルをなくしたい	52.2%
2 専門知識が不足しているため	50.2%
3 建物トラブル発生時に対応してほしい	44.3%
4 入居者とのトラブル発生時に対応してほしい	40.8%
5 管理を行う時間的余裕がない	40.3%

市場環境

経済

金利動向

各種金利の推移 金利は低位で推移

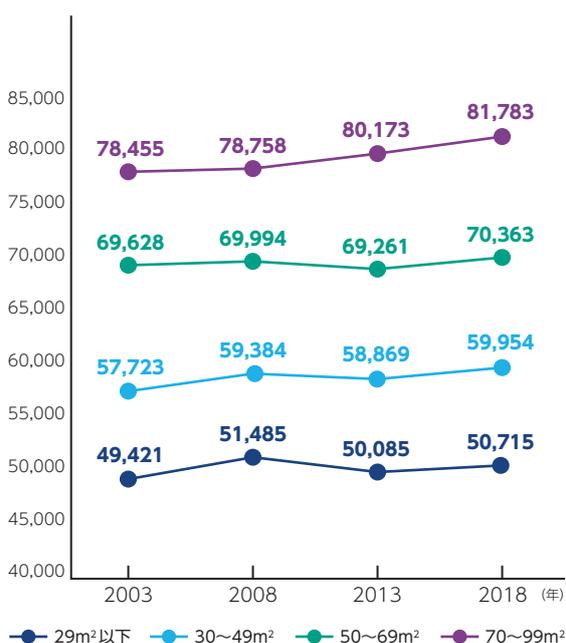


【出所】日本銀行、住宅金融支援機構
FRED® Economic Data、イングランド銀行

住宅金融支援機構 長プラ 基準貸付金利
アメリカ住宅ローン金利 イギリス住宅ローン金利

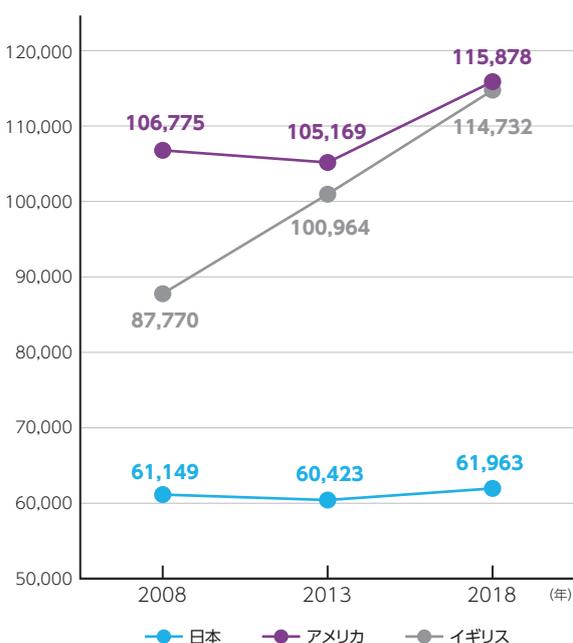
家賃動向

専有面積別家賃推移 家賃上昇傾向



【出所】総務省「住宅・土地統計調査」

各国の家賃推移 他国は上昇傾向



【出所】日本：総務省「住宅・土地統計調査」
アメリカ：国勢調査局「American Housing Survey」
イギリス：国家統計局「Inflation and price indices」

▶ 賃貸住宅の建設が可能な土地

賃貸住宅が建設可能な100㎡以上の土地は全国に600万カ所以上あります。

【出所】当社データ

■ 築古の木造アパート



■ 店舗付き自宅



■ 駐車場



■ 住宅地の田畑



▶ 生産緑地指定地区の推移

■ 生産緑地指定を受けている農地面積は、生産緑地法改正時の710.9haから約17.3倍の12,332.3haに増加しました。

■ 2022年に生産緑地法が改正され、宅地化よりも緑地維持の方向へ法改正される可能性が高まっています。

■ 農業の後継者不足が懸念される中、当社では同法改正を、脱農と農地の売却・宅地化を検討する農地オーナー様が増える機会でもあると認識しています。

1991年3月末時点

地域名	面積 (ha)	地区数	面積割合
全国	710.9	1,331	100.0%
関東	609.3	1,094	85.7%
中部	43.0	129	6.0%
近畿	52.7	107	7.4%
首都圏	597.8	1,082	84.1%
(東京)	487.6	1,006	68.6%
(神奈川)	—	—	—
(千葉)	56.6	33	8.0%
(埼玉)	53.6	43	7.5%

2020年3月末時点

面積 (ha)	地区数	面積割合
12,332	59,201	100.0%
7,075	30,319	57.4%
1,419	10,718	11.5%
3,826	18,140	31.0%
6,986	29,954	56.6%
3,018	11,036	24.5%
1,276	8,236	10.4%
1,055	3,870	8.6%
1,637	6,812	13.3%

17.3倍

11.6倍

※1991年3月31日現在「平成3年度都市計画年報」(建設省)
※第一種生産緑地地区、第二種生産緑地地区の合計

※2020年3月31日現在「平成28年都市計画現況調査」(国土交通省)



東京ドーム
151個相当



ニューヨークセントラルパーク
2個相当



東京ドーム
2,633個相当



ニューヨークセントラルパーク
36個相当

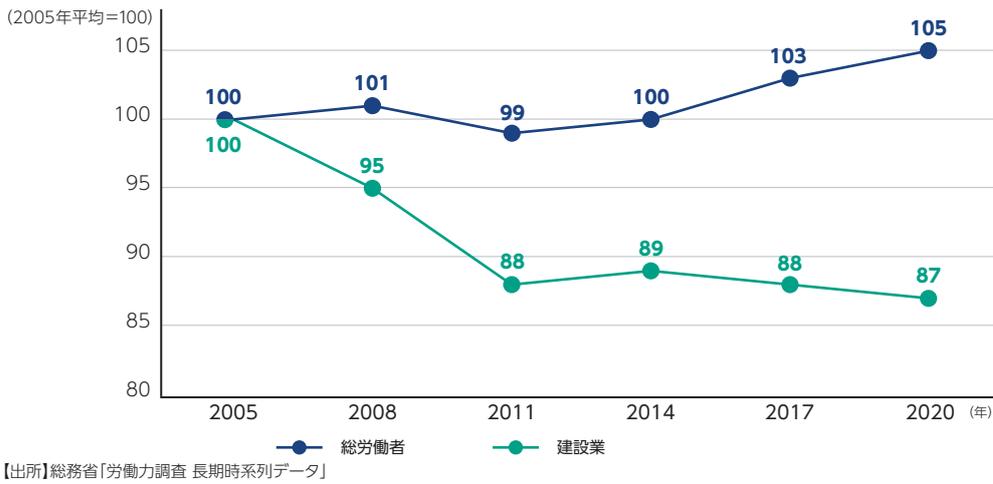
市場環境

建設業界

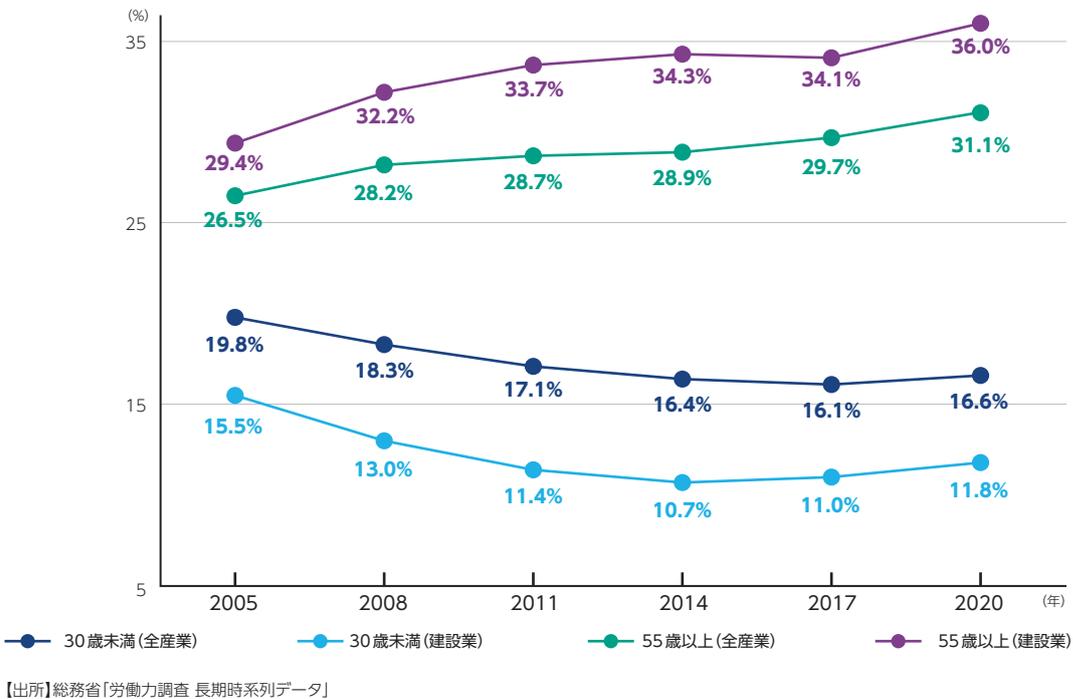
▶ 建設業界の動向

労働者は高齢化で減少傾向にあり、労務単価は東日本大震災や東京オリンピック・パラリンピックの影響で上昇傾向にあります。

建設業従事者の推移 (2005年平均=100) 建設業従事者は減少傾向



建設業従事者の年齢構成推移 高齢労働者の割合は増加、若年労働者は微増

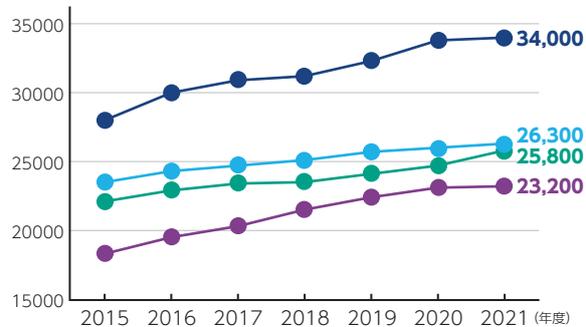


労務単価動向 全職種で高騰、特に宮城県(東北)、東京都(関東)の上昇率が顕著

鉄筋工 (単位：円/人)



型枠工 (単位：円/人)



電気工 (単位：円/人)



内装工 (単位：円/人)



【出所】国土交通省「公共工事設計労務単価」

建設資材費動向(2015年平均=100) 建設資材費は、コロナ禍までは緩やかに上昇傾向

木材 (2015年平均=100)



鋼材等 (2015年平均=100)



【出所】日本銀行調査統計局「国内物価指数」

ビジネススキーム

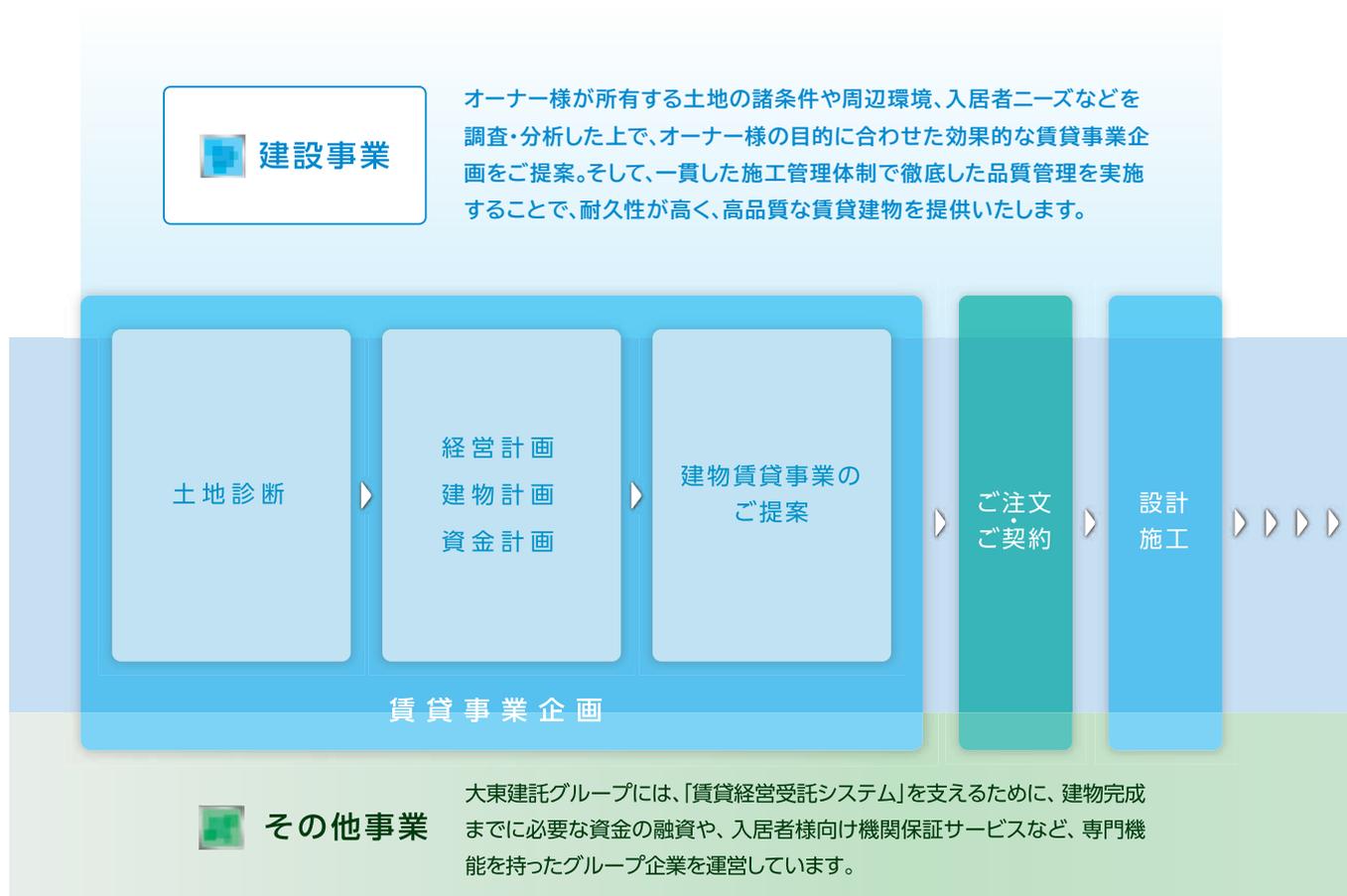
▶ 主要3社体制

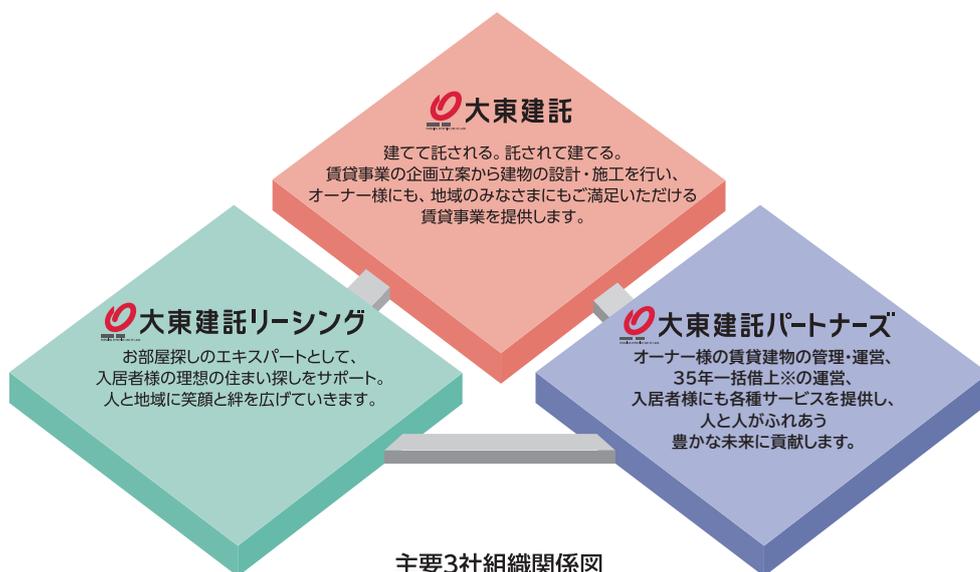
強固な連携により、賃貸経営受託システムをより盤石なものとします。

- 賃貸建物管理のみに留まらず、オーナー様の賃貸経営サポートや入居者様向けサービスなど業務内容の多様化を受け、2017年4月より「大東建物管理(株)」は「大東建託パートナーズ(株)」に社名を変更しました。
- 入居者斡旋業務の専門性を高める事を目的とし、2017年5月、大東建託(株)内の自社管理建物仲介業務が独立し、「大東建託リーシング(株)」が事業を開始しました。
- これに伴い、「賃貸経営受託システム」をより盤石で持続可能なサービスとするため、2017年5月より主要3社体制を開始しました。

▶ 賃貸経営受託システム

オーナー様に代わり、賃貸経営における様々な負担を軽減します。





※ 35年一括借上

諸条件により契約終了や解約となる場合があります。詳しくはP.54「特定賃貸借契約を締結する上での注意点」をご確認ください。尚、お客様から解約の申し入れをされる場合は、借地借家法第28条(建物賃貸借契約の更新拒絶等の要件)が適用されるため、正当な事由が必要となります。



不動産事業

当社グループ内に専門部署を設け、多様なメディアやチャネルを活用した入居者募集・斡旋。さらには、高い入居率を確保するための独自の入居者様向けサービスを提供。そして、賃貸事業の管理・運営を行い、建物賃貸事業の安定経営をサポートしています。

35年一括借上※

事業
スタート

入居者
募集

管理
運営代行

変動リスク
対応

賃貸効率の
追求

成果
還元

オーナー様参加型運営 (大東オーナー会)

ビジネススキーム

▶ 35年一括借上

賃貸経営開始後も安心・安全・安定経営をサポートします。

35年 一括借上

賃貸経営における入居者様募集や管理・運営、さらに事業に伴う収支変動リスクへの対応など、オーナー様の立場に立って、賃貸経営をサポートします。

35年一括借上の契約期間は35年となります。ただし諸条件により契約終了や解約となる場合があります。詳しくはP.54「特定賃貸借契約を締結する上での注意点」をご確認ください。尚、お客様から解約の申し入れをされる場合は、借地借家法第28条(建物賃貸借契約の更新拒絶等の要件)が適用されるため、正当な事由が必要となります。

4つの安心サポート

S スタンダードプラン **F** フルパッケージプラン

空室・家賃滞納

一括借上

S F

空室・家賃滞納時にも賃料収入が得られます。

借上契約期間中は、オーナー様へは一括借上契約に基づいて借上賃料が支払われるため、空室や家賃滞納による影響はありません。

※ 借上賃料の支払い開始日は、建築請負代金の最終清算日の翌日または一括賃貸借契約開始日のいずれか遅い日から3ヵ月経過した日の翌日からとします。

※ 退去発生時は、次回入居者様の入居準備期間として最大15日間の借上賃料支払免責期間を設けています。

通常消耗(退去時)

原状回復 対応

S F

原状回復は借上契約期間中の35年間、大東建託グループが実施します。

入居者様の退去の都度発生する各住戸の原状回復費については、あらかじめ定める退去に伴う修繕を大東建託グループが実施することで、オーナー様の負担軽減を図っています。

※ 大東建託グループが実施する修繕項目については、P.53「修繕項目一覧表」にてご確認ください。適用外の項目についての原状回復費は、オーナー様負担となります。

家賃変動

借上賃料 長期固定

S F

借上賃料は当初10年間、以降5年ごとに更新(居住用)

借上賃料は当初10年間固定、その後の更新も5年ごと(居住用)、周辺家賃相場が変動しても長期固定のため安心です。

※ 賃料更新時は、周辺家賃相場や建物設備などを考慮し、借上賃料の見直しを行います。

※ 賃料固定期間中でも、借地借家法第32条1項(借家における家賃の増減額請求)の規定により、借上賃料が減額される場合があります。

経年劣化

修繕 対応

F

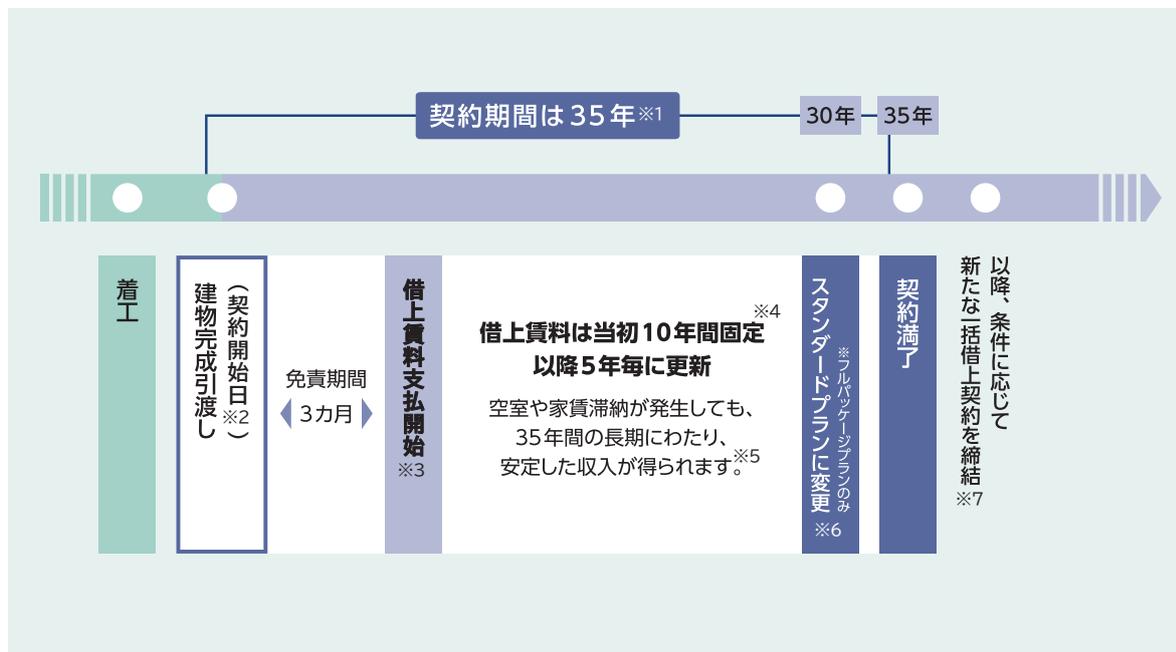
修繕は借上契約期間中の30年間、大東建託グループが実施します。

入居者様から選ばれる賃貸建物として維持・保全を行う修繕費については、あらかじめ定める建物本体・建物設備・部屋設備の修繕を大東建託グループが実施することで、オーナー様の負担軽減を図っています。

※ 大東建託グループが実施する修繕項目については、P.53「修繕項目一覧表」にてご確認ください。適用外の項目についての原状回復費は、オーナー様負担となります。

※ 「30年フルパッケージ+5年スタンダード」プランの場合

一括借上契約期間について <30年フルパッケージ+5年スタンダード>プランの場合



- ※1: 諸条件により解約となる場合があります。詳しくは別途「特定賃貸借契約を締結する上での注意点」をご確認ください。尚、お客様から解約の申し入れをされる場合は、借地借家法第28条(建物賃貸借契約の更新拒絶等の要件)が適用されるため、正当な事由が必要となります。
- ※2: 一括賃貸借契約の契約開始日は、建物完成引渡し日、または行政検査完了日(もしくは仮使用申請検査完了日)、開発検査完了日のいずれか遅い日の翌日からとします。
- ※3: 借上賃料の支払い開始日は、建築請負代金の最終清算日の翌日または一括賃貸借契約開始日のいずれか遅い日から3ヶ月以内(居住用)を経過した日の翌日からとします。
- ※4: 当初10年間とは、一括賃貸借契約開始日からの10年間とし、借上賃料の支払い開始日に対する免責期間を含みます。
- ※5: 退去発生時は、次回入居者様の入居準備期間として最大15日間の借上げ賃料支払免責期間を設けています。更新時は周辺家賃相場や建物設備などを考慮し、借上賃料の見直しを行います。また、賃料固定期間中でも、借地借家法第32条1項(借家における家賃の増減額請求)の規定により、借上賃料が減額される場合があります。
- ※6: 31年目以降、建物の修繕に係る費用についてはオーナー様の実費負担となります。
- ※7: 35年の契約期間満了後の一括賃貸借契約の原状回復費・修繕費につきましては、オーナー様の負担となります。

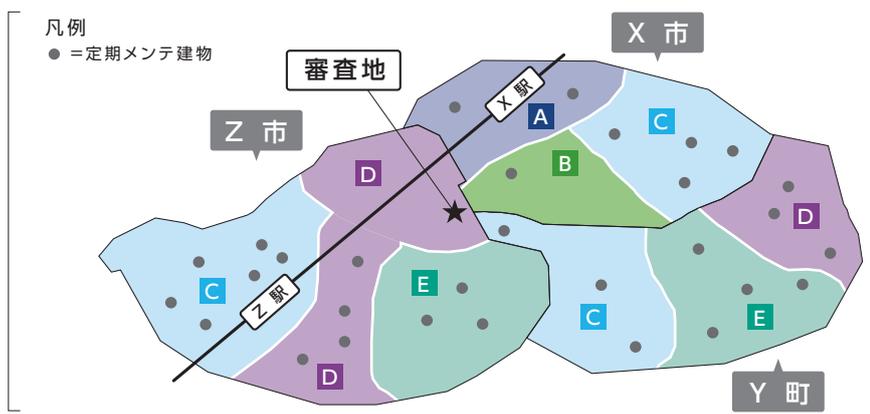
ビジネススキーム 建設事業

▶ 家賃審査体制（土地診断）

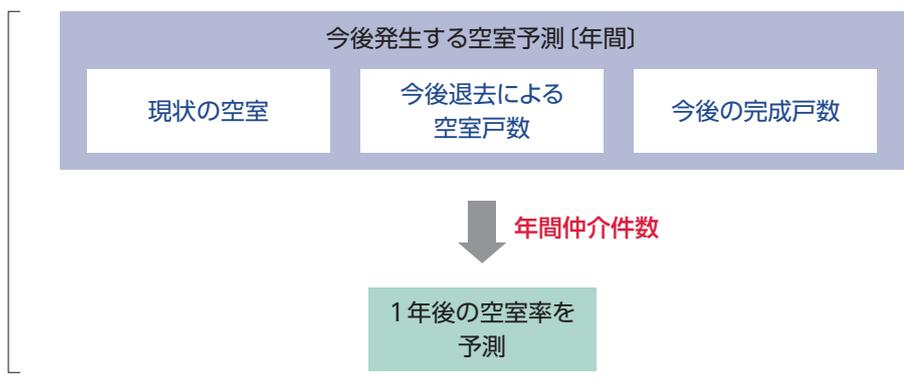
市場調査の専門スタッフが実需に沿った建物供給計画を行っています。

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

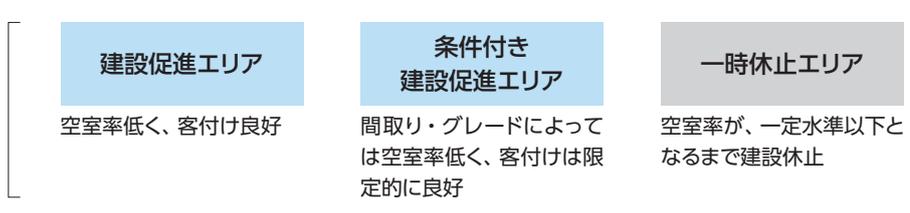
全国4,677エリアに
区分け
2020年5月末日時点



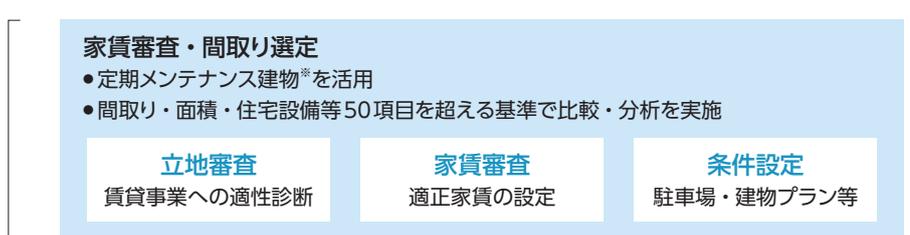
エリア毎の供給
計画会議
〔半年毎に
見直しを実施〕



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

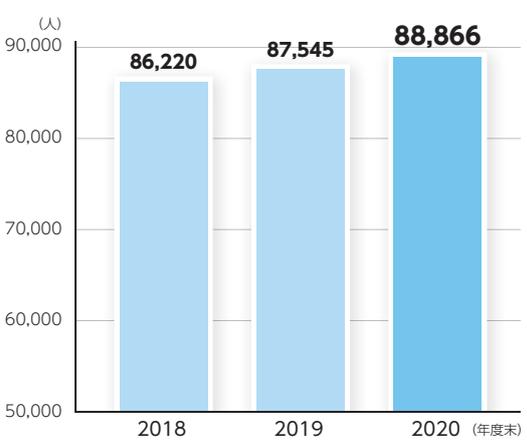
▶ 建築営業体制

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。

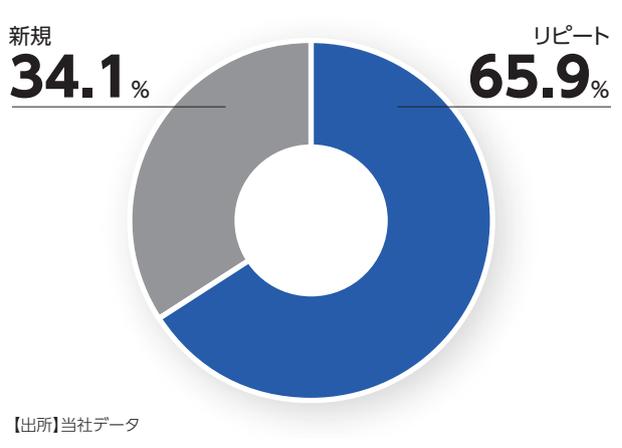
建築営業担当者数・1人あたり受注高 2020年3月期より建替提案専任部署、事業用施設提案専任部署を設置



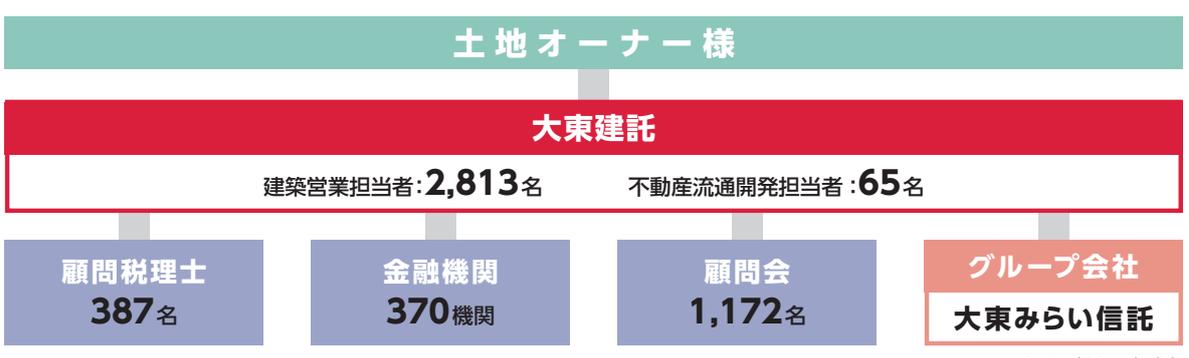
オーナー様数 新規顧客を順調に獲得



リピート契約率 既存顧客から高い評価



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

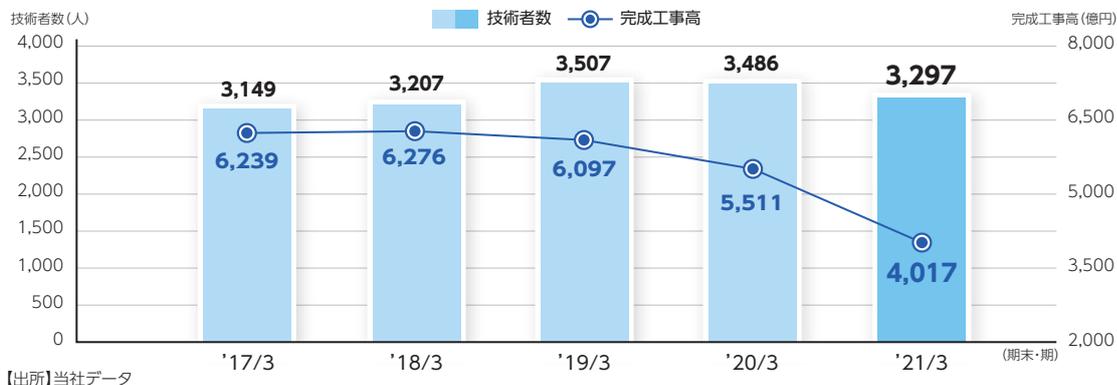


2021年3月末時点

▶ 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 技術者を増や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カ所
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

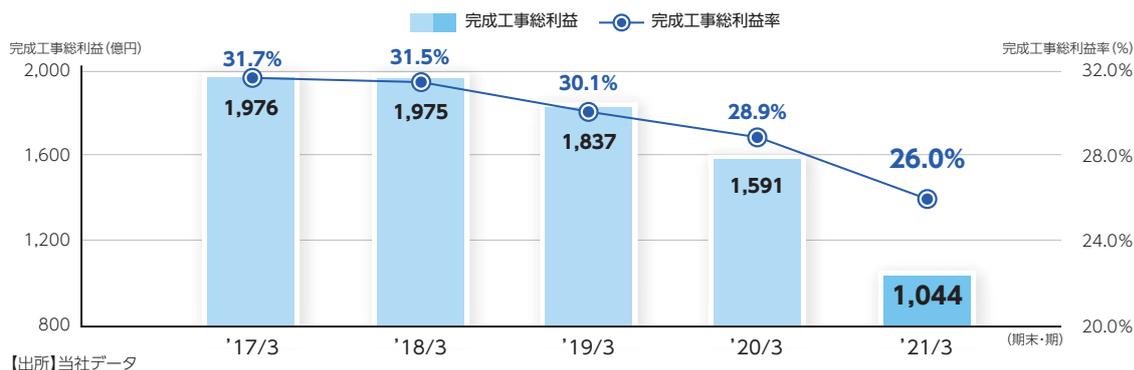
設計会社：**886**社 施工会社：**8,090**社

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。

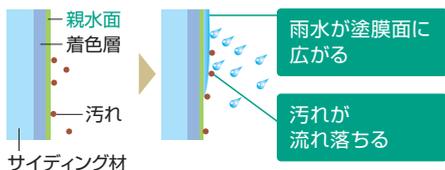
室外技術 美観を維持する資材



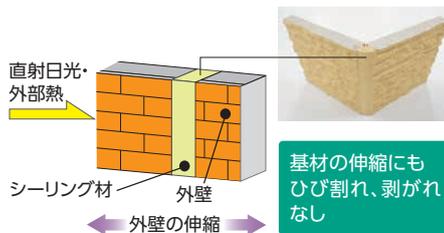
1 変色・光沢低下をほとんど起こさない外部装飾材



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



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 高耐力ホールダウン金物	 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

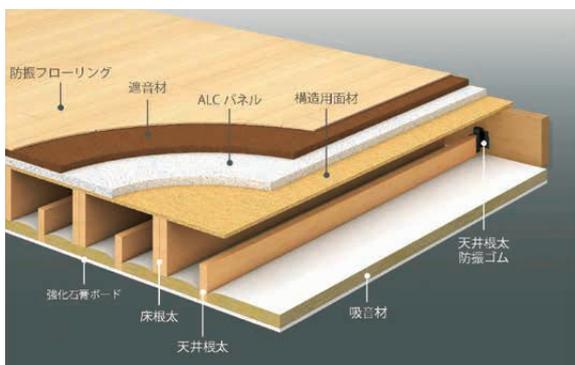
ホルムアルデヒド発散等級	等級3：全ての面材がF☆☆☆☆以上 等級2：全ての面材がF☆☆☆以上 等級1：建築基準法に定める仕様	花粉やPM2.5の住宅侵入を抑制する当社オリジナル「給気口用フィルター」を開発
特徴	24時間換気、化学物質の発散が少ない内装材を使用し快適な空気環境を提供	 <p>【期待値】 花粉*1 除去率：90%以上 PM2.5*2 除去率：68%以上 *1 花粉はスギ花粉粒子径20μm～40μmを想定 *2 PM2.5は粒子径2.5μm以下を想定</p>

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



■ 軽量床衝撃音



※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

ビジネススキーム

不動産事業

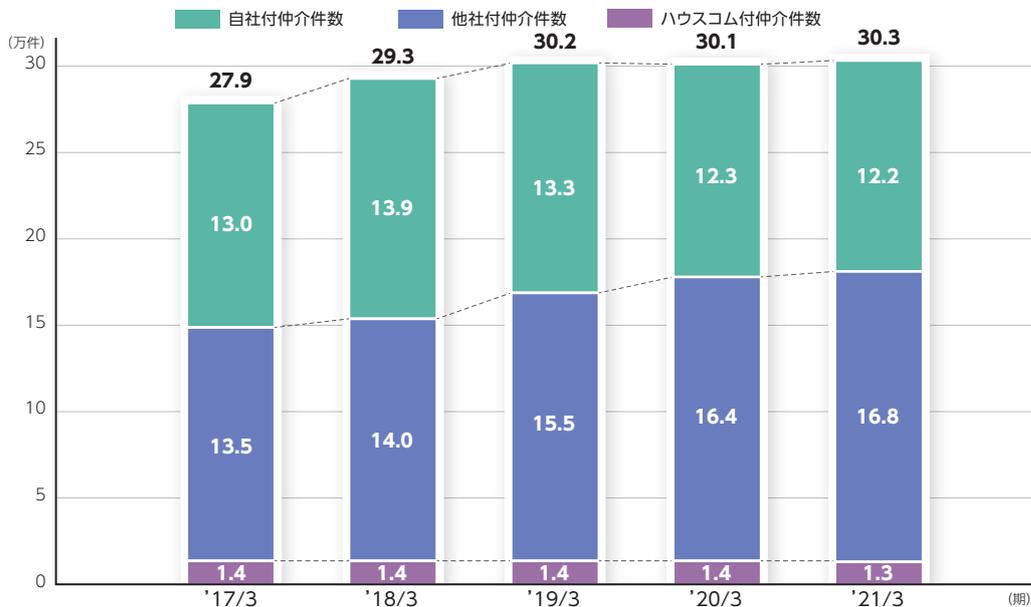
▶ 入居者斡旋体制

主要3社の連携により、低空家率・高家賃を維持しています。

当社管理建物の入居者斡旋体制 業務分担により効率化を実現

	大東建託リーシング(株)	大東建託パートナーズ(株)
自社管理建物仲介業務	○	
不動産会社様付け仲介業務		○
市場調査・家賃審査業務		○

賃貸住宅仲介件数の推移 自社付・他社付共に順調に増加



【出所】当社データ

入居者斡旋体制 グループと社外とで体制を構築

お部屋探しをしているお客様



※1: 内、FC店3店舗

※2: 客付け対応店舗のみ

※3: 2020年度、1件以上ご紹介いただいたご協力不動産会社様店舗数

2021年3月末時点

入居者斡旋力は、業界トップクラスです。

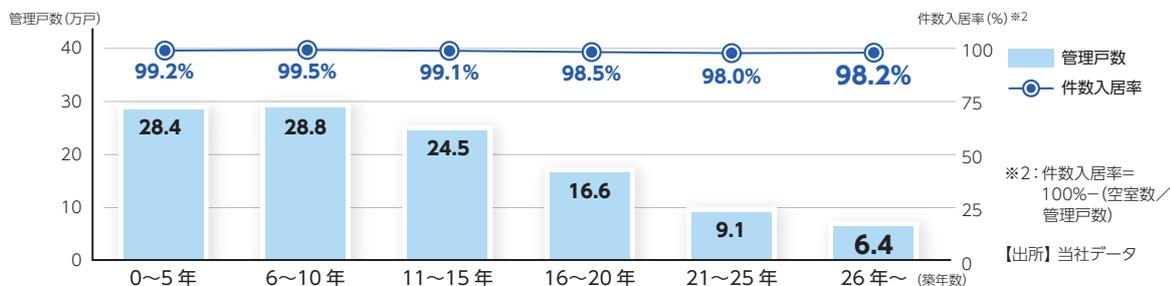
賃貸住宅管理戸数と家賃ベース入居率

管理戸数が増加しても高い入居率を維持



築年数別管理戸数と件数入居率

築年数が経過した物件でも、高い入居率を維持



入居者様募集活動

「いい部屋ネット」ブランドによる入居者様募集活動

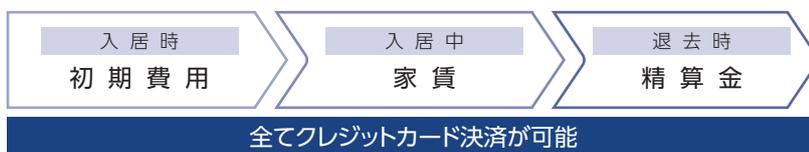
入居問合わせ媒体内訳



サービスの拡充

入居者様のニーズに対応

- ① クレジットカード決済があらゆるシーンで利用可能



- ② 敷金ゼロ・定額クリーニングプラン

■ 入居時初期費用の低減 & 退去時精算の透明性を実現

ご契約時に必要な費用

	通常契約	通常契約
家賃	50,000円	50,000円
共益費	3,000円	3,000円
駐車場	5,400円	5,400円
敷金 (2ヶ月)	100,000円	0円
クリーニング費	0円	32,400円
仲介手数料	54,000円	54,000円
駐車場手数料	5,400円	5,400円
	217,800円	150,200円

67,600円も初期費用を抑えられます!

- ③ 保証人不要サービス

■ 連帯保証人を依頼する煩わしさの解消、スムーズな契約・入居の実現



▶ 管理体制

独自の管理体制で、低いデフォルト(家賃未回収)率を実現しています。

家賃管理力 管理専門スタッフによる確実な家賃回収を実現



【出所】当社データ ※1：全国平均 日本賃貸住宅管理協会「賃貸住宅市場景況感調査(2014年～2019年下期、2020年上期)」
 ※2：管理物件のうち、家賃の回収管理を受託している戸数(居住用・事業用の合算値)
 ※3：家賃滞納率とは、全家賃管理戸数に占める家賃滞納(1カ月を超える滞納)の延べ月数の割合を示します。当社の家賃滞納率は、滞納保証会社からの代位弁済分を回収として算出しています。

管理体制 管理会社「大東建託パートナーズ」を主とした管理体制

オーナー様

大東建託パートナーズ※

管理スタッフ(管理職含む)：1,969

管理事務スタッフ：402名

大東建託

管理サービス、サポート部門

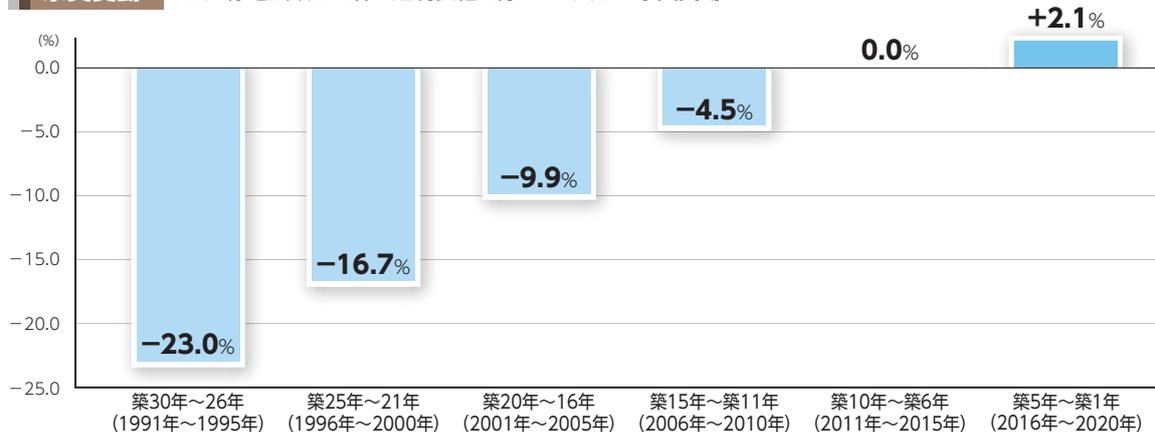
クリーンキーパー
3,983名

ビルディングキーパー
421名

※大東建託の管理部門の充実を図るため、当社100%出資子会社として1999年11月に設立(当時：大東建物管理(株))。賃貸建物の一括借上、管理・運営を主業務としており、管理戸数も業界No.1。賃貸建物の総合管理事業を展開しています。

2021年3月末時点(ビルディングキーパーのみ2021年3月20日時点)

家賃変動 生産緑地法改正に伴う過剰供給を除けば、大きな家賃変動はありません。



【出所】当社データ

問い合わせ窓口 24時間お問い合わせ対応の窓口を設置

AIアシスタントによるお問い合わせ対応機能

従来
メールで問い合わせ
よくある問い合わせ
住まいの連絡先

NEW!
AIに聞いてみる

AIアシスタント「スマイちゃん」
表情は10パターン
タイムリーな回答
回答レベルを均一化

※トップ画面 <問い合わせ画面イメージ>

入居者さま専用アプリ

2019年7月
防災情報の発信開始

- ワンクリックで避難所検索
- 防災コラムの掲載
- 防災グッズの紹介・販売
- 防災FAQの発信

DK SELECT
住まいの安心

入居者さま専用アプリ登録者数

77.8万人

※2021年3月末

24時間いい部屋サポートセンター



年間応答件数

167,254件

※2020年度
(前年129,602件)

車庫証明発行に必要な「保管場所使用承諾証明書」の発行を電子化



管理・点検

緊急トラブル対応
管理サービススタッフ



緊急出動件数

20,001件 ※2020年度
(前年20,690件)

建物の清掃
クリーンキーパー



3,983名(2021年3月末時点) 地元の主婦の方々を中心に建物内外を清掃

建物の点検
ビルディングキーパー



421名(2021年3月20日時点) 専門スタッフが2ヵ月ごとに建物点検を実施

ビジネススキーム

その他事業

▶ エネルギー事業

ガス事業

アパート・マンションのLPガス設備工事と供給事業を行なっています。都市ガス小売全面自由化に伴い、2017年12月より、東京ガスエリア、2018年11月より大阪ガスエリア、2019年7月より東邦ガスエリアで都市ガスの供給を開始しました。

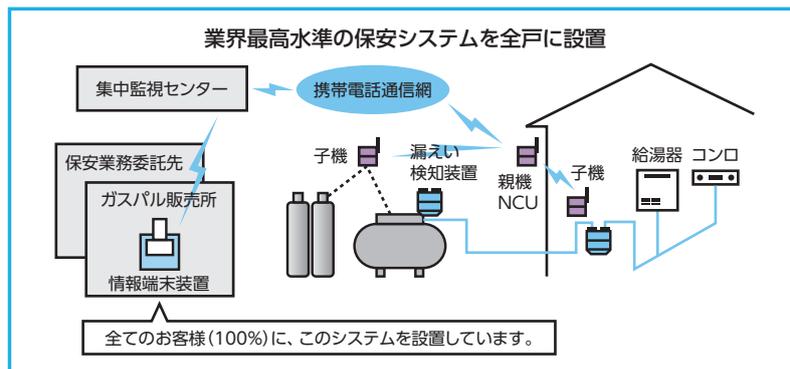
LPガス供給戸数

361,936戸

都市ガス供給戸数

40,908戸

2021年3月末時点



太陽光発電

オーナーさまからお借りした賃貸住宅の屋根に太陽光パネルを設置し、発電した電気を全量、電力会社に売電する事業を行なっています。

設備棟数

15,043棟

2021年3月末時点

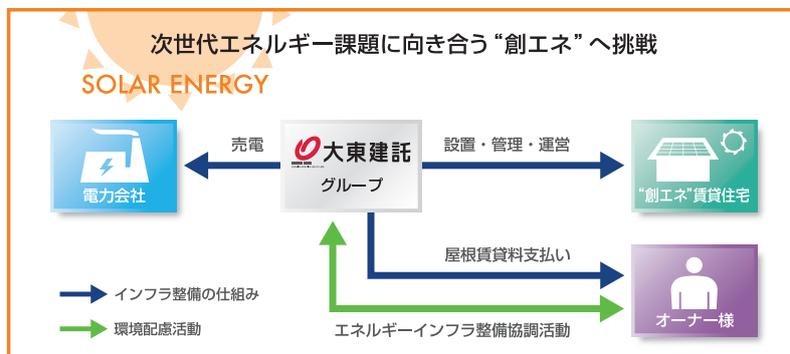
発電規模*

200メガワット

上記でまかなえる
一般家庭の年間電気使用量

48,125世帯分

※総設備規模は、1メガワットの発電所が1年間稼働すると、一般家庭300世帯の年間電気使用量を発電します。(電気事業連合会統計より)

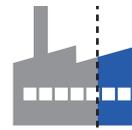


設置パネル面積



東京ドーム 61.2個相当
※1メガワット=14千m²

発電量



火力発電所 0.44基相当
※450メガワット/基

▶ 介護・保育事業

デイサービス

在宅で暮らすご高齢者に、トレーニングやレクリエーション、食事、入浴などのデイサービスを提供しています。

デイサービス施設数
80カ所
2021年3月末時点

デイサービス利用者数
105.6万人
2020年度



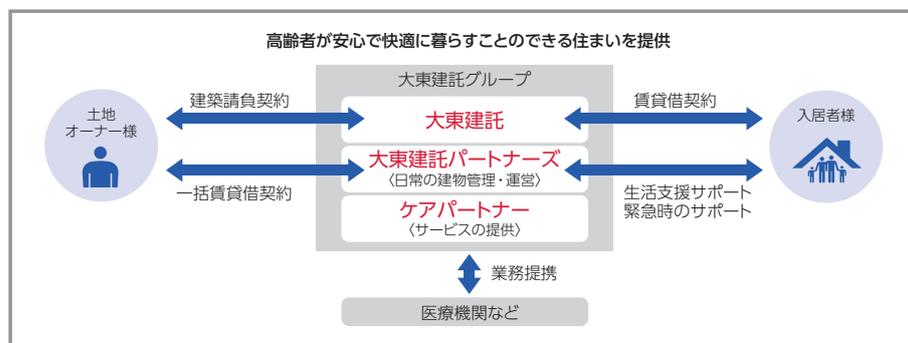
トレーニングの様子



イベントの様子

サービス付き高齢者向け賃貸住宅

完成棟数
3件
2021年3月末時点



キッズパートナー

「待機児童ゼロへ」新しいタイプの保育所「キッズパートナー」を運営

保育所数
28施設
2021年3月末時点



キッズパートナーみなとみらいの内観

▶ 国内外不動産投資事業

ホテル事業

2019年12月、東京都中央区銀座に収益不動産を取得し、(株)阪急阪神ホテルズが運営する宿泊主体型ホテル「レムプラス銀座」を開業



海外不動産投資

現地有力不動産開発会社とともに賃貸マンションを開発



コーポレートガバナンス

▶ コーポレート・ガバナンスの基本方針

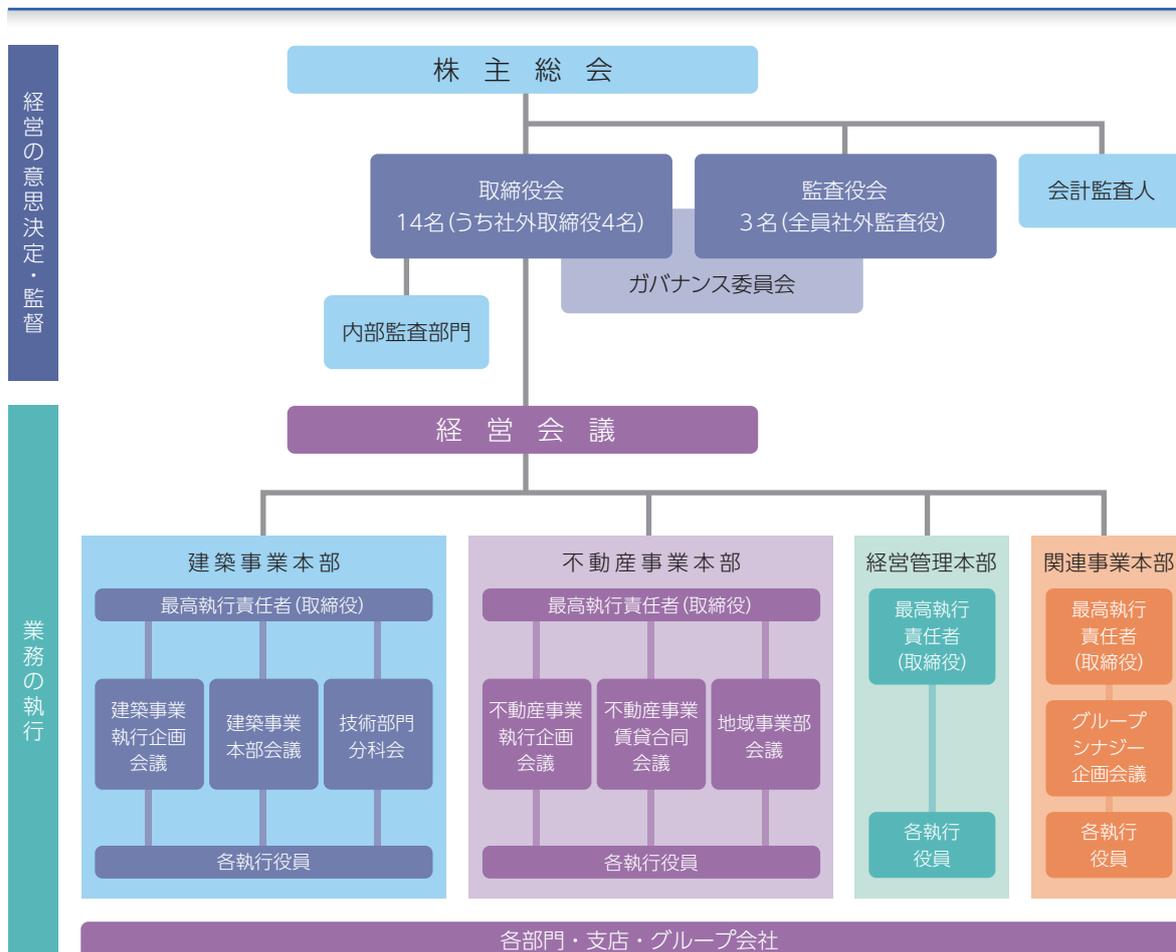
当社では、株主をはじめとする全てのステークホルダーにとって企業価値を最大化すること、経営の透明性・効率性を向上させることをコーポレート・ガバナンスの基本方針としています。

このため、経営の意思決定・監督体制と業務の執行体制の分離を推進し、迅速かつ効率的な経営・執行体制の確立を図り、社外取締役の参加による透明性の高い経営の実現に取り組んでいます。

【参考】コーポレート・ガバナンス体制の変遷

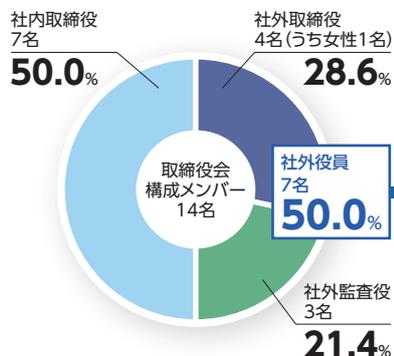
	1974年 創業	1989年 名古屋証券取引所 第二部に上場	2011年 創業者所有株式を TOBで取得・消却
監督と執行の分離			2000年 執行役員制度導入
取締役の任期		1989年 取締役60歳定年制導入	
取締役の報酬			2011年 株式報酬型ストックオプション導入 2019年 株式報酬の導入
社外取締役			2005年 1名選任 2011年 2名選任 2013年 3名選任 [2015年より、 うち1名女性を選任] 2021年 4名選任
社外監査役	1986年 1名選任	1989年 3名選任	1999年 4名選任 (4名全員が社外監査役) 2021年 3名選任 (社外)
任意の委員会			2012年 評価委員会 (現:ガバナンス委員会) 設置

▶ 経営体制図 (2021年6月現在)



▶ 社外役員の就任・活動状況

取締役会の構成



社外役員の概要

	氏名	職業等	専門性			
			企業経営	金融	財務会計	法律
社外取締役	山口 利昭	弁護士	-	-	-	●
	佐々木 摩美	元外資系金融機関 マネジメント	-	●	-	-
	庄田 隆	元企業経営者	●	-	-	-
社外監査役	入谷 淳	弁護士 公認会計士	●	-	-	●
	鶴野 正康	公認会計士 元企業経営者	●	-	●	-
	松下 正	弁護士	-	-	-	●
	小林 憲司	元企業経営者 米国公認会計士	-	-	●	-

▶ 社外役員の独立性基準

当社の社外役員及び社外役員候補者は、当社が定める以下の独立性基準を満たす者とする。なお、対象期間は、以下1については現在及び期限の定めのない過去とし、2～5については現在及び過去10年間とする。

1 当社グループ関係者

当社、当社の子会社^(注1)及び関連会社^(注2)（以下「当社グループ」という）の取締役（社外取締役は除く）、監査役（社外監査役は除く）、会計参与、執行役、執行役員又は使用人（以下「取締役等」という）でないこと。

2 議決権保有関係者

- ① 当社の10%以上の議決権を保有する株主又はその取締役等でないこと。
- ② 当社グループが10%以上の議決権を保有する会社の取締役等でないこと。

3 取引先関係者

- ① 当社グループとの間で、双方いずれかの連結売上高2%以上に相当する金額の取引がある取引先の取締役等でないこと。
- ② 当社グループの主要な借入先（当社連結総資産の2%以上に相当する金額の借入先）である金融機関の取締役等でないこと。
- ③ 当社グループの主幹証券会社の取締役等でないこと。

4 専門的サービス提供者（弁護士、公認会計士、コンサルタント等）

- ① 当社グループの会計監査人である公認会計士又は監査法人の社員、パートナー若しくは従業員でないこと。
- ② 弁護士・公認会計士・税理士・その他コンサルタントとして、当社グループから取締役・監査役報酬以外に、年間1,000万円以上の報酬を受領している者でないこと。

5 その他

- ① 上記1～4に掲げる者（重要でない者を除く）の2親等以内の親族でないこと。
- ② 当社グループとの間で、役員が相互就任している会社の取締役等でないこと。
- ③ 当社グループとの間で、株式を相互保有している会社の取締役等でないこと。

(注)1.「子会社」とは、財務諸表等規則第8条第3項に規定する子会社をいいます。 2.「関連会社」とは、財務諸表等規則第8条第5項に規定する関連会社をいいます。

コーポレートガバナンス

▶ ガバナンス委員会

ガバナンス委員会の構成

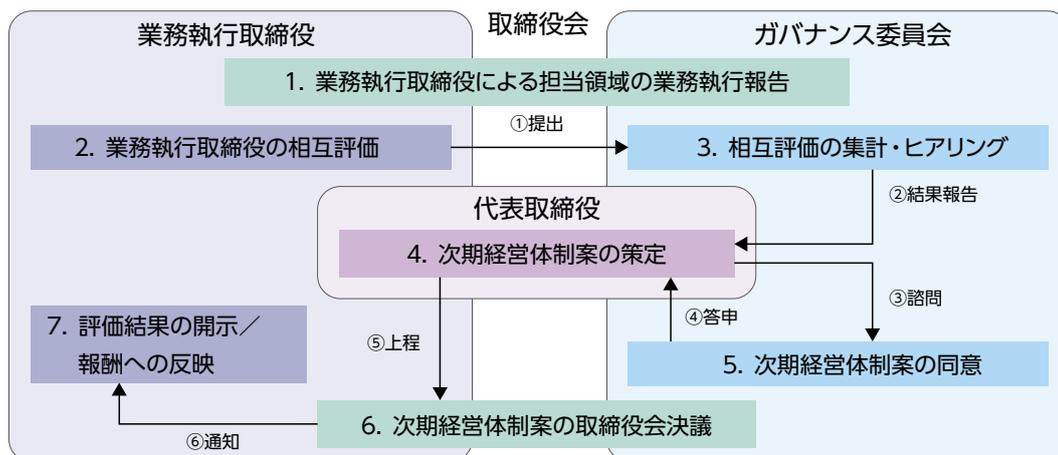
委員長	筆頭独立社外取締役
構成メンバー	代表取締役、社外取締役全員・監査役全員

ガバナンス委員会の機能

- ① 業務執行取締役の相互評価結果の集計・報告
- ② 次期経営体制（取締役・執行役員）案、および取締役候補者（再任・新任）案の審議・答申
*ガバナンス委員会の事前審議を経なければ、代表取締役は次期経営体制案および取締役候補者案を取締役に上程できない。
- ③ 業績連動報酬案の審議・答申
- ④ コーポレート・ガバナンスのあり方に関する検討・提言

▶ 取締役の評価制度

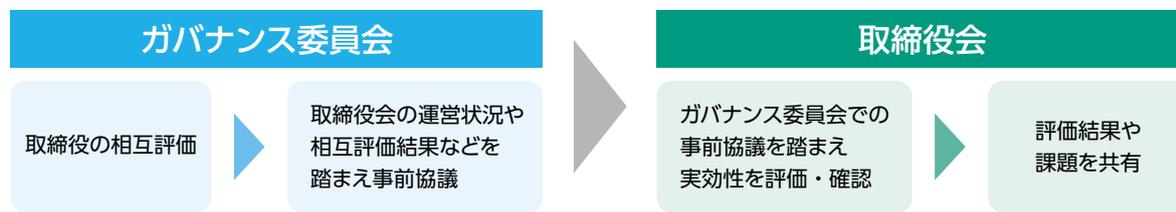
業務執行取締役の評価及び候補者の選任は、「ガバナンス委員会」が中心となり、業務執行取締役の相互評価結果に基づいて実施しています。



1. 業務執行報告	業務執行取締役が取締役会で担当領域に関する業務執行報告
2. 相互評価	業務執行取締役が相互に業務執行および経営の監督機能に関して評価を実施
3. 集計・ヒアリング	ガバナンス委員会委員長が評価結果を集計、個別ヒアリングを実施して代表取締役へ結果報告
4. 次期経営体制案の策定	相互評価結果を踏まえ、代表取締役が次期経営体制案を策定し、ガバナンス委員会へ諮問
5. 次期経営体制案の同意	ガバナンス委員会は次期経営体制案について審議のうえ答申
6. 次期経営体制の決議	取締役会で次期経営体制を決議
7. 評価結果の開示／報酬への反映	評価結果を業務執行取締役へ開示、報酬へも反映

▶ 取締役会全体の実効性評価

取締役会全体の実効性評価の流れ(概要)



ガバナンス委員会を活用した評価プロセスにより評価の客観性を確保

<2020年3月期の評価結果の概要>

当社取締役会では、取締役会全体の実効性の分析・評価について、取締役会の経営機能・監督機能、社外取締役の活動と貢献、取締役・執行役員を選任プロセスの客観性とシステム化、組織トップのリーダーシップなどの観点から確認した結果、概ね良好に運用されており、現時点では大幅な改善に着手すべき事項はないものと評価しております。

▶ 取締役の報酬制度

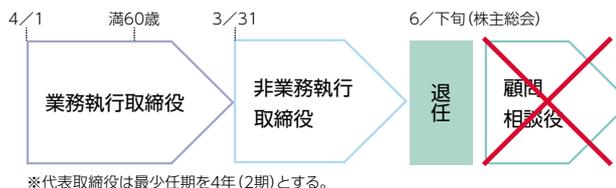
2019年6月より株式報酬制度を導入

報酬の種類	内容	固定/変動	報酬限度額/条件	
基本報酬	企業業績、従業員の昇給率、勤続年数、業界他社の報酬、貢献度などを考慮し決定。	固定	上限：総額10億円/年 (うち社外取締役5,000万円以内)	
賞与	連結当期純利益に0.45%を乗じて総額を算出し、各取締役の単年度の貢献度などを考慮して各取締役への支給額を決定。	変動	上限：総額10億円/年(社外取締役は対象外) 条件：連結当期純利益200億円超 且つ、一定の業績達成	
株式報酬	業績連動	役位を基準とし、3年間の業績目標などの達成度に応じて0~150%を乗じて決定。 対象期間(3事業年度)終了後に給付。	変動	上限：提出総額19億円/3年 且つ、普通株式の総数21万株/3年 (社外取締役は対象外)
	業績非連動	役位を基準として決定。取締役退任時に給付。	固定	条件：ROE20%以上 且つ、配当性向50%以上

▶ 経営循環の仕組み

■ 取締役60歳定年制

- ・業務執行取締役は、満60歳に達した年度末(3月31日)をもって業務執行を離れ、4月1日より非業務執行取締役(非常勤)となる。
- ・6月の株主総会をもって取締役を退任する。
- ・取締役退任後は、顧問・相談役などいかなる役職にも就かない。



■ 世襲制の排除

- ・上級管理職(次長職以上)の二親等以内の親族の大東建託グループへの入社を認めず、世襲制を排除。

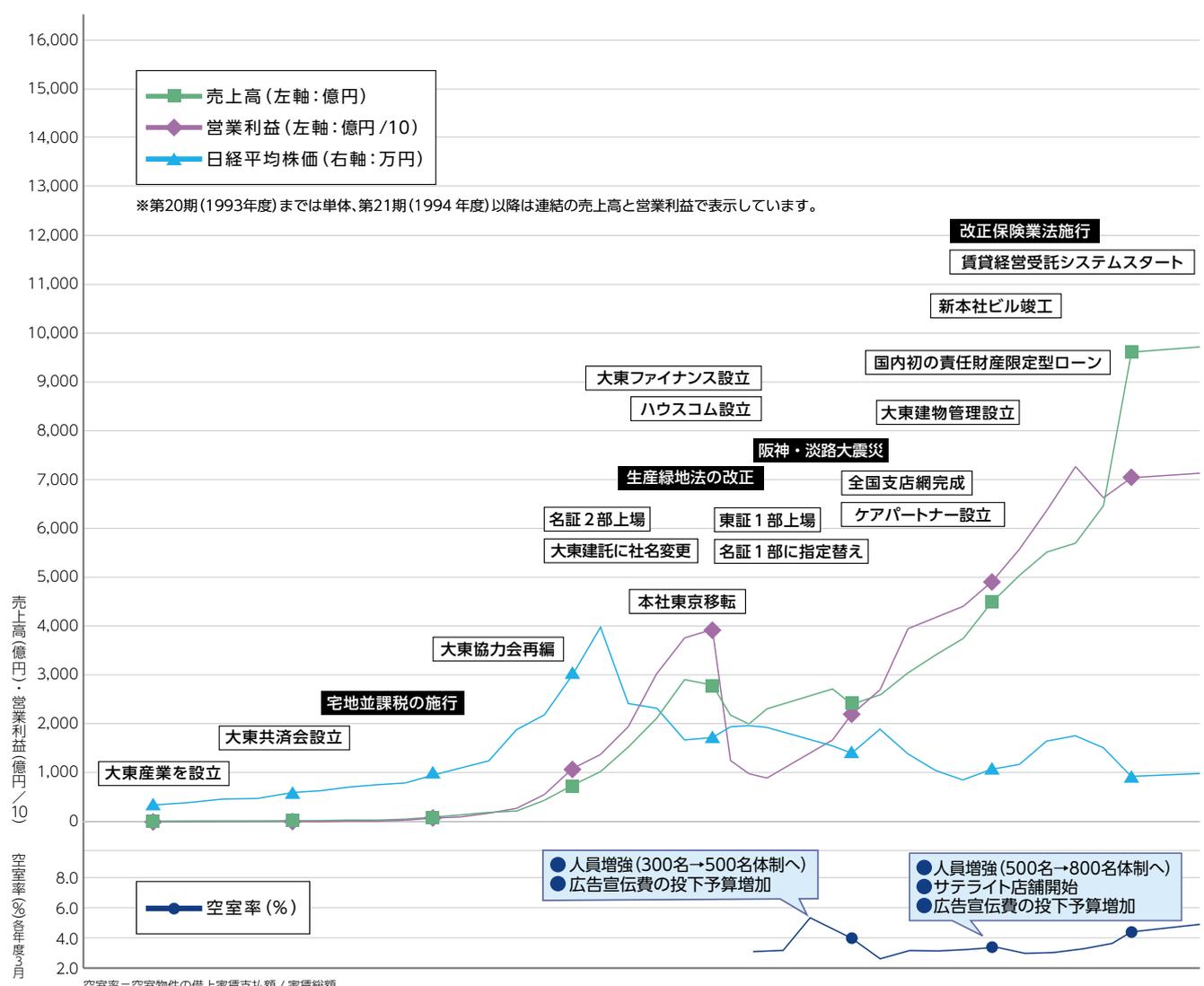


企業データ

▶ 大東建託グループの沿革

創業以来、賃貸専門企業として歩んできました。

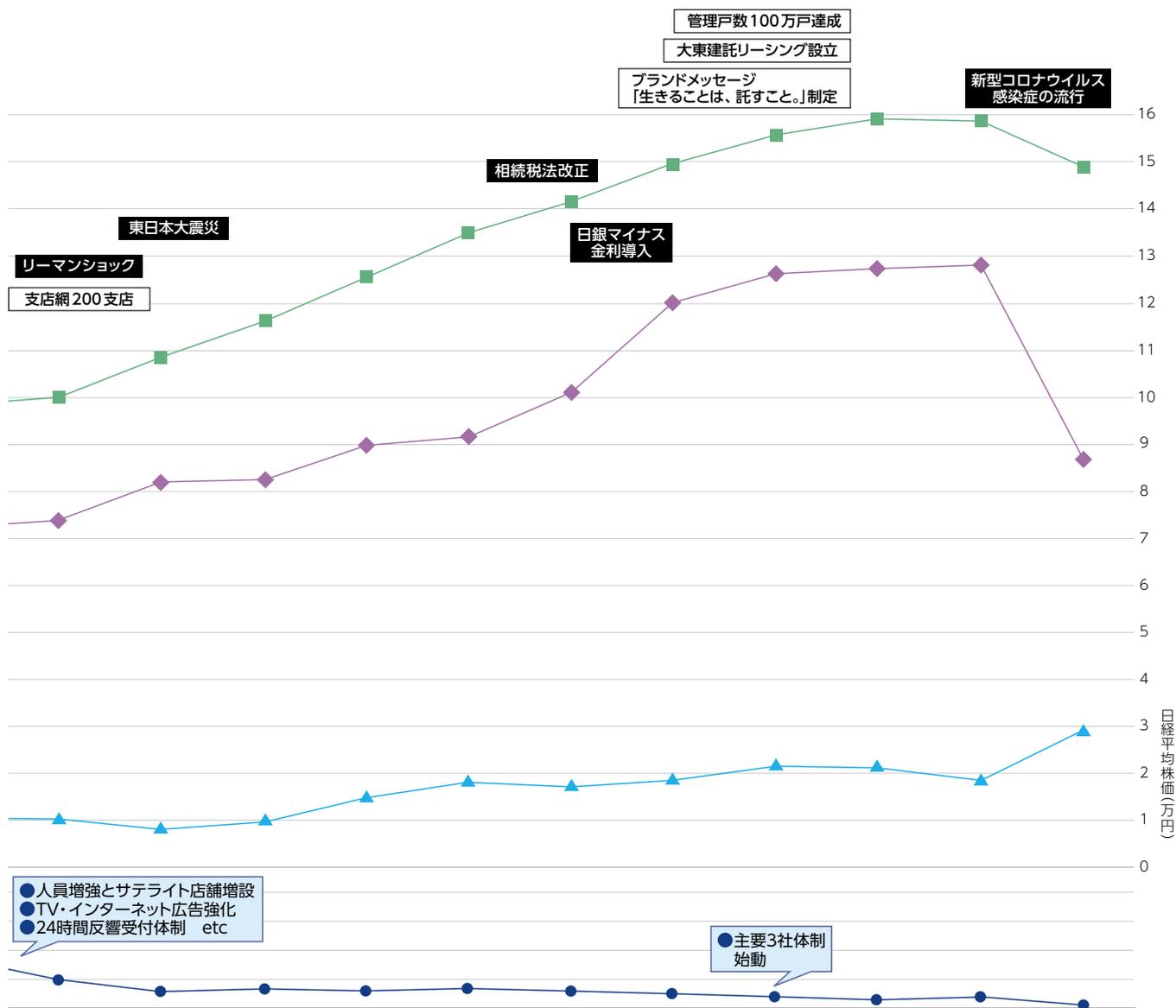
売上高・営業利益・日経平均株価の推移と社会・経済の動き



空室率(居住用)	-	-	-	-	-	3.96	3.41	4.41
----------	---	---	---	---	---	------	------	------

	第1期 1974	第5期 1978	第10期 1983	第15期 1988	第20期 1993	第25期 1998	第30期 2003	第35期 2008
売上高(億円)	0.62	9.98	77.1	737	2,741	2,312	4,386	9,548
営業利益(億円)	0.01	0.73	7.62	109	394	219	490	703
管理戸数 ^a (年度末)	8	393	1,811	1.8	11.0	21.0	35.2	59.1
拠点数(期初)	1	3	16	48	89	115	161	199

※管理戸数の単位…第1期(1974年度)～第13期(1986年度)は「戸」、第14期(1987年度)以降は「万戸」にて掲載



3.96	3.17	3.29	3.08	3.31	3.19	3.05	2.83	2.59	2.78	2.23(%)
第37期 2010	第38期 2011	第39期 2012	第40期 2013	第41期 2014	第42期 2015	第43期 2016	第44期 2017	第45期 2018	第46期 2019*	第47期 2020
10,011	10,871	11,524	12,596	13,531	14,116	14,971	15,570	15,911	15,862	14,889
737	819	824	897	915	1,010	1,201	1,263	1,270	1,279	867
68.3	73.2	78.5	84.3	90.1	96.0	101.5	107.2	112.2	116.5	120.4
204	209	214	223	223	221	221	221	227	227	216

*年度

企業データ

▶ 企業統治の徹底

成長の土台となる盤石な企業基盤の構築を推進しています。

人材育成体系 全職種共通のポータビリティスキルに関する教育を体系化

階層	時期	研修	目的
担当職	入社時	新卒採用	入社時導入研修 社会人として必要な基礎知識の習得
		中途採用	入社1年目、3年目の振り返りと中期目標の設定 全職種新人研修 職種毎に必要な基礎知識の習得
	入社後 2~4年	入社2年目研修	ビジネスマンとしての基本スキルの習得
		入社4年目研修	ヒューマンスキル・論理的思考力の習得
	その他	女性社員	キャリアデザイン研修 女性の活躍推進のための研修
昇進候補者	課長候補者研修	管理能力・改善力・指導能力・ファシリテーションスキルなどの習得、 経営層との意見交流会	
管理職	昇進時	昇進管理職研修・ 管理者養成研修・ 管理職スキルアップ研修	管理職の役割理解・部下育成コーチングスキルなど 管理職基礎スキルの習得
	昇進候補者	上級管理職候補者研修 ビジネススクール通学	判断方法・課題解決・対人関係などのスキルの習得 経営スキルの習得、異業種交流
上級管理職	昇進時	昇進上級管理職研修・ 上級管理職スキルアップ研修	人財・戦略・財務など、上級管理職スキルの習得
	役員候補者	経営幹部候補者研修 ビジネススクール通学	課題解決力・対人関係スキル・リーダーシップ行動など、 経営戦略・事業戦略スキルの習得 経営者の視座・視点を獲得、 意思決定力・組織マネジメント力の習得、異業種交流
役員		【新任】執行役員・取締役研修 執行役員・取締役研修	役員に求められるスキルの習得、ビジネス環境変化の共有

2021年3月末時点

福利厚生制度 2020年3月期より不妊治療支援のための制度を拡充

■ ライフイベントに合わせた福利厚生制度

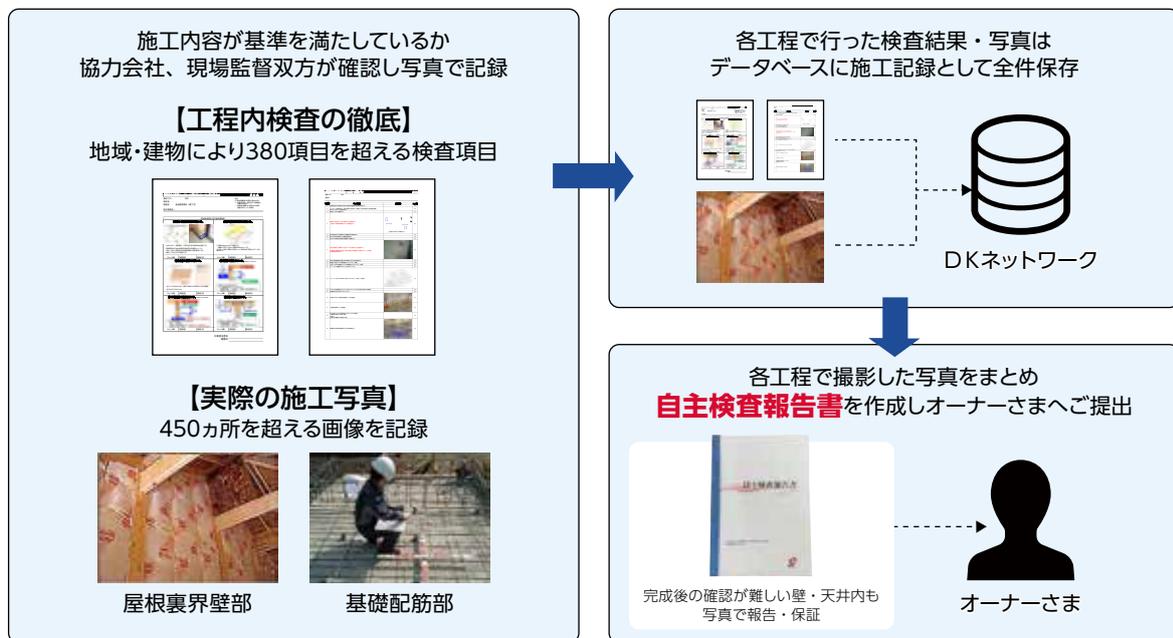
対象： 男性・女性 男性のみ 女性のみ

	結婚	不妊治療	妊娠	出産	育児			介護	退職	怪我・病気
					未就学	小学	中学			
働く			マタニティー 短時間勤務		育児短時間勤務			介護短時間 勤務		
時間	フレックスタイム・時差出勤・短縮勤務・繰り上げ退社・繰り下げ退社・深夜業、時間外労働、所定外労働の制限									
場所	遠距離異動 サポート							遠距離異動 サポート		
	在宅勤務・勤務地限定									
休暇・休業	結婚特別休暇	不妊治療休暇	マタニティー 休暇	産前産後休業	子の看護休暇			介護休暇		看護休暇
	配偶者転勤 休業	不妊治療休業	マタニティー 休業	配偶者出産 特別休暇	育児休業			介護休業		
	年次有給休暇（※1）・アニバーサリー休暇・ボランティア休暇・サポート有給休暇・リフレッシュ休暇（勤続表彰）・その他特別休暇・家族休暇（※2）									
キャリア									定年延長	カムバックパス （再雇用）
	ワークライフバランス申告・通信教育・定年原則65歳									
お金	結婚祝金	不妊治療 補助金	出産手当金	出産育児 一時金	育児補助金			介護補助金	定年退職慰労	GLTD制度
			出産祝金							
	社宅・特別住宅資金補助・自社物件入居者支援・リフレッシュボーナス（勤続表彰）・慶弔金									
財産形成	選択型DC・財形貯蓄・職場NISA・もちロン・従業員持株会									
その他					子育てみらい コンシェルジュ			遠距離みまもり サービス		
					保活のミカタ					
	ベネフィット・ステーション・団体保険・休業者に対するタブレット貸与・相談窓口									

※1 有給休暇 半日単位・時間単位での取得可能。
 ※2 家族休暇 年次有給休暇とは別に有給休暇の取得が可能。取得事由にかかわらず取得できるよう、呼称を「家族休暇」に統一。。（不妊治療休暇、マタニティー休暇、子の看護休暇、介護休暇、看護休暇）

2021年3月末時点

施工品質管理 工程内検査を徹底し、施工品質を確保



2021年3月末

脱炭素への取組み イニシアティブへの参加を通し、脱炭素絵の意欲的な目標設定と体系的で徹底した取り組みを推進

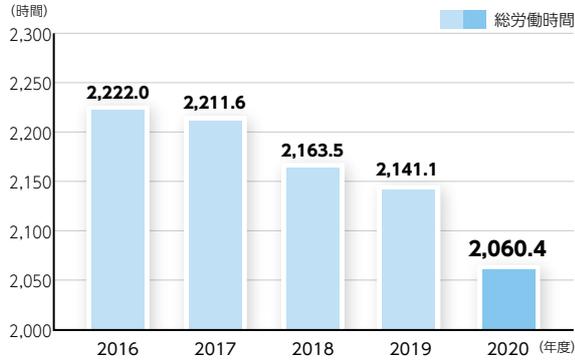
■ SBT・RE100・EP100の進捗状況

イニシアティブ	認定・加入	実績		長期目標
		2018年	2019年	
 温室効果ガス削減	Scope1・2 2020年3月 再認定 (SBT1.5°C水準)	3.3%	13.0%	55% (2030年)
	Scope3 2019年1月 認定 (SBT2°C水準)	5.8%	20.2%	16% (2030年)
 エネルギー効率の向上	2020年 9月加入	エネルギー効率 (2017年度比)		2倍 (2030年)
		1.0倍	1.1倍	
 事業活動消費電力の 100%再生可能エネルギー化	2019年 1月加入	再生可能エネルギー導入率 (電力)		100% (2040年)
		0%	0%	

企業データ

▶ 非財務データ

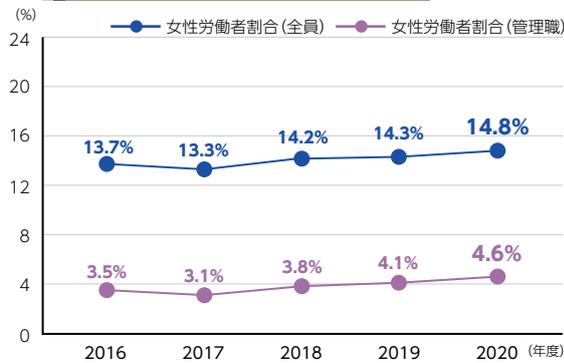
総労働時間



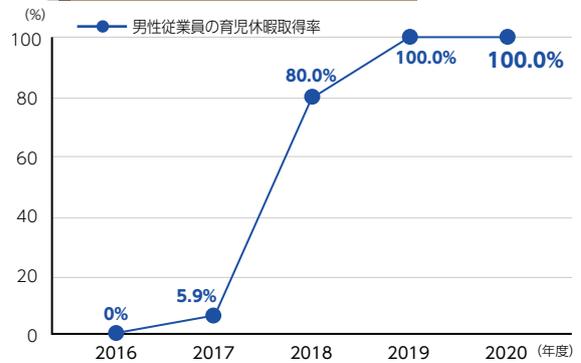
従業員数(連結)・建築営業人員数



女性労働者割合(全社・管理職)

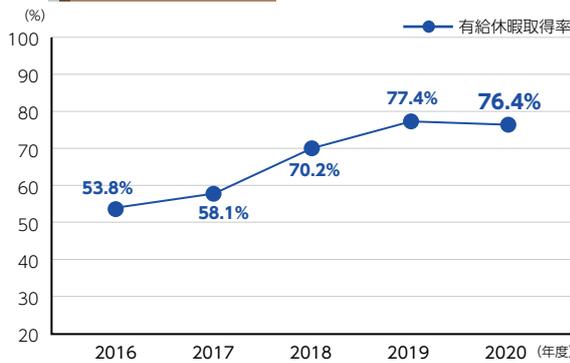


男性従業員の育児休業取得率



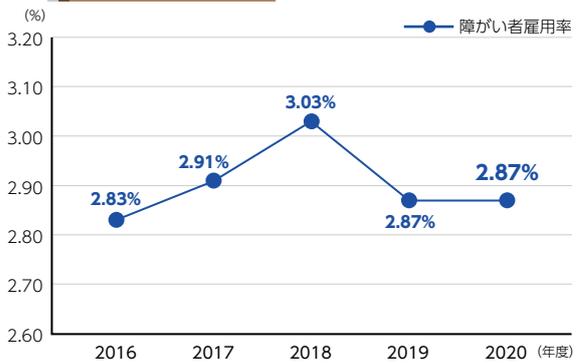
※2018年10月より男性従業員の育児休業取得を義務化(5日有給)

有給休暇取得率

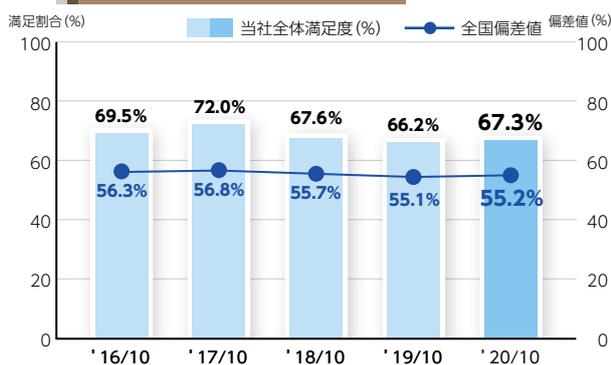


※アニバーサリー休暇制度は2015年度より導入

障がい者雇用率

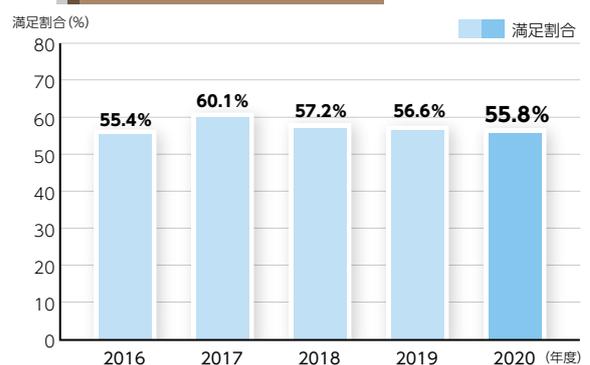


D-COMPASS 全体満足度



※D-COMPASS: 全従業員を対象とし毎年実施している従業員満足度調査。
2019年回答率は96.4%

D-COMPASS 職場風土

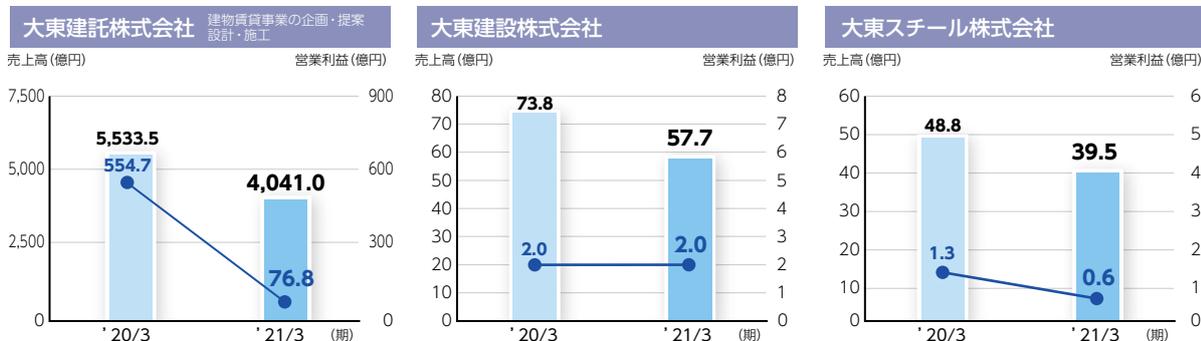


設問: 自分の部署は、いきいきとモチベーション高く働ける職場環境である。

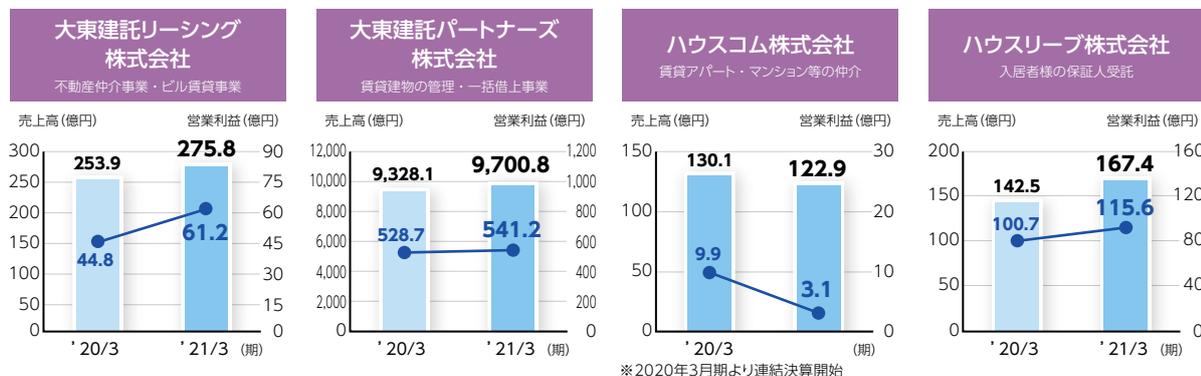
▶ グループ会社の一覧

■ 売上高 ● 営業利益

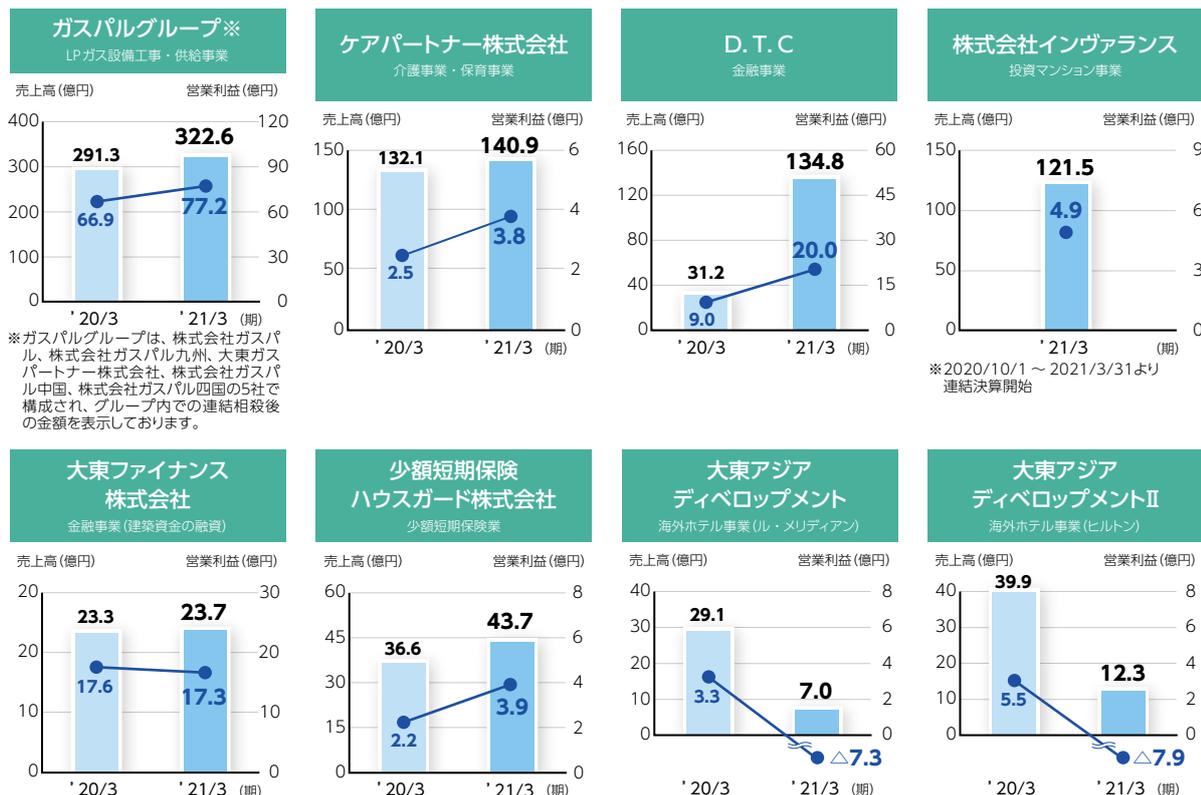
建設事業 | アパート・マンション等の建築



不動産事業 | 賃貸建物の仲介および管理ならびに不動産賃借



その他事業 | 事業の多角化、国際化を推進



企業データ

トピックス

当社グループの2020年度の主な取り組みをご紹介します。

LCCM 賃貸集合住宅

- 2021年3月、京セラ（株）の太陽光発電システムを採用した脱炭素住宅「LCCM(ライフ・サイクル・カーボン・マイナス) 賃貸集合住宅」を開発
- LCCMとは、CO₂削減と創エネにより、建物の建設から廃棄までのCO₂排出量をマイナスにする脱炭素住宅
- 2021年6月、日本初となるLCCMの基準を満たす賃貸集合住宅が埼玉県草加市に完成



埼玉県草加市「LCCM 賃貸集合住宅」外観

コロナ禍で生まれた商品・サービス

- 2020年7月、カウンターデスクやエクストラルームなどが付いた「テレワーク対応型賃貸住宅」の販売を開始
- 2020年10月、可動式の間仕切り「アートパネル」でワークスペースを作り出すことが可能な新商品を開発
- 2020年7月、大東建託パートナーズ（株）にて、株式会社subslifeと協業し、自宅用ワークスペース家具などを含めた家具・家電が定額制で利用できるサービス「subslife(サブスライフ)」の提供を開始

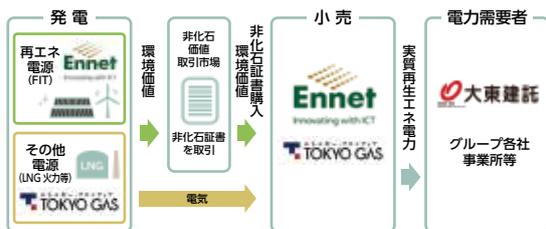


可動式の間仕切り「アートパネル」の活用イメージ

事業所への再生可能エネルギー導入開始

- 2020年7月より、全国の事業所[※]への再生可能エネルギー導入を順次開始（初年度は202事業所が対象）
- 非化石証書を組み合わせ、実質再生可能エネルギー電力の導入を行い、当社グループのCO₂排出量は2017年度比で12.6%削減できる見込み

※ 当社グループの全事業所のうち、テナントビルに入居する大東建託・大東建託リーシング・大東建託パートナーズの事務所を除き、かつ各電力会社と直接契約している事業所が対象



再生可能エネルギー電力供給イメージ

国際的環境イニシアチブ「EP100」に加盟

- 2020年8月、事業活動のエネルギー効率向上を目指す企業が参加する、国際的な環境イニシアチブ「EP100 (Energy Productivity 100)」に加盟
- EP100によるのエネルギー効率を高める省エネ活動などを通じ、脱炭素経営の実現に向けた事業活動をさらに推進
- 2030年度までに、2017年度比で事業活動の「エネルギー効率^{*}」を2倍にすることを旨とする

※ エネルギー効率=売上高(円) / エネルギー消費量(J:ジュール)



小型電動アシスト自転車のシェアサイクルサービス

- 大東建託パートナーズ（株）にて、(株)Luupと業務提携契約を締結し、2020年10月～12月、小型電動アシスト自転車のシェアサイクルサービス「LUUP（ループ）」の本格導入に向けたポート設置と実証実験を実施
- 本事業は、オープンイノベーション*により新規ビジネスを創出することを目的に、2019年10月に実施した「大東建託アクセラレーター2019」の選考事業
- ニーズや利用状況の検証を進め、生活者の利便性向上と当社グループの事業拡大を目指す

* 自社の有する経営資源や技術だけでなく、社外と連携することにより、革新的なビジネスやサービスを共創する仕組み



シェアサイクルポートの様子（東京都世田谷区）

区分所有型資産運用マンション市場に進出

- 2020年11月、東京23区に特化した投資用マンションディベロッパー（株）インヴァランス（以下「INV社」）の株式を取得
- 2004年に創業したINV社は、用地取得・開発、設計、販売、管理まで一気通貫のプラットフォームが強み。今後はINV社との協業により、既存事業の強化だけでなく、サプライチェーンの中で高いシナジーの創出を目指す
- INV社の管理建物へ製品・サービスを供給しているIoTプラットフォーム「アクセルラボ社」とも資本業務提携し、資産運用型マンション市場へ進出



(株)インヴァランスの事業領域

環境省より「エコ・ファースト企業」に認定

- 2020年10月、環境省より「エコ・ファースト企業」の認定を取得
- 2008年に創設されたエコ・ファースト制度は、環境大臣が企業の環境保全に関する取り組みについて、「先進的、独自の、かつ業界をリードする事業活動」であることを認定する制度
- 長期環境目標「DAITO 環境ビジョン2020」の先進性、独自性、波及性が認められ認定



認定式の様子(左:小泉進次郎環境大臣、右:大東建託(株)小林社長)

「いい部屋ネット」フランチャイズ事業を開始

- 大東建託リーシング（株）にて、2021年1月、賃貸仲介ブランド「いい部屋ネット」のフランチャイズ事業を開始
- 加盟店様との協業・店舗数拡大による「いい部屋ネット」ブランド強化と、店舗数拡大によるお客様の利便性向上により、賃貸住宅業界でのシェア拡大を図る
- 2020年1月、ウイングライフ（株）とフランチャイズ契約を締結し、宮城県石巻市にフランチャイズ1号店「いい部屋ネット石巻店」をオープン



FC1号店「いい部屋ネット石巻店」（宮城県石巻市）

原状回復項目一覧

- [30年フルパッケージ+5年スタンダード]プラン
- [35年スタンダード]プラン

大東建託グループは入居者様の退去の都度、必要に応じて下記の修繕を実施します。

原状回復
(退去に伴う修繕)

- ・ルームクリーニング
- ・天井・壁クロス貼替
- ・床材・CFシート貼替
- ・網戸の貼替
- ・巾木、廻縁の修繕
- ・長押の修繕(注)
- ・建具、手摺の修繕と調整
- ・各種収納の修繕
- ・鍵、錠の修繕と取替
- ・水栓パッキン取替
- ・カーテンレール修繕
- ・エアコンスリーブ修繕(注)
- ・タオル掛け修繕
- ・ペーパーホルダー修繕
- ・洗濯物干し掛けの修繕(注)
- ・各種電球の取替
- ・各種スイッチ、コンセントの修繕
- ・戸別ポストの修繕(注)
- ・その他円滑な入居者斡旋に必要な美観と機能等の維持に関する設備の修繕

修繕項目一覧

- [30年フルパッケージ+5年スタンダード]プラン

大東建託グループは、必要の都度、下記の修繕を実施します。

建物本体

- ・陸屋根再防水処理(アスファルト、塩ビシート、塗膜)
- ・バルコニーの再防水修繕
- ・シーリング打替え(外壁目地、サッシ枠廻り)
- ・外壁の塗装、外壁タイルの洗浄、屋外鉄骨階段本体の塗装
- ・住戸玄関扉枠、PS扉及び枠、共用扉枠・共用部分分電盤の塗装及び修繕
- ・フェンス、外構ブロック・側溝・各種排水柵の修繕と部分取替
- ・勾配屋根の修繕
- ・雨樋の修繕
- ・共用階段・共用通路・共用エントランスの修繕
- ・駐車場路面・駐車場ライン・駐車場車止めの修繕(査定外駐車場及びオーナー様使用駐車場を除く)
- ・共用水栓機器・ゴミ置き場の修繕
- ・建物名称看板・掲示板の修繕
- ・ベランダ、玄関の隔板、玄関ポーチの修繕
- ・その他一括賃貸借契約開始時に布設されている建物本体の美観と機能等の維持に関する修繕

建物設備

- ・屋外照明器具の修繕
- ・雨戸の調整
- ・テレビアンテナ、ブースター、分配器の修繕
- ・火災感知器、消防設備・避難設備の取替及び修繕
- ・給水子メーター、浄化槽ブローアの取替
- ・共用部分オートロック設備・集合ポスト・宅配ボックスの修繕
- ・自転車置き場の修繕と屋根塗装
- ・その他一括賃貸借契約開始時に布設されている建物設備の修繕

部屋設備

- ・キッチンの修繕
- ・洗面化粧台の修繕
- ・衛生器具の修繕
- ・便座の修繕
- ・エアコンの修繕(注)
- ・FFストーブの修繕(注)
- ・洗濯パンの修繕(注)
- ・浴室乾燥機の修繕(注)
- ・ユニットバスの修繕(注)
- ・各種換気扇の修繕
- ・備付照明器具の修繕
- ・給湯器の修繕
- ・インターホンの修繕
- ・その他一括賃貸借契約開始時に布設されている部屋設備の修繕

オーナー様負担

- ①性能向上価値増大、法令改正対応等のためのグレードアップや新規設置をオーナー様の費用負担で行ったもの
- ②上記項目以外の建物・施設・設備(昇降機設備、立体駐車場、ロードヒーティング設備、融雪設備、ソーラー発電設備、IHクッキングヒーター、電気温水器等、大東建託株式会社がオーナー様から請け負っていない設備等)
- ③特殊建築物の法定定期検査費用・外壁タイルの全面打診検査費用

(注)印:上記、原状回復・修繕項目一覧の(注)印の項目は、事業用部屋についての除外項目となります。

●留意事項(重要事項説明書より抜粋)

(1)大東建託グループからお客様にお支払いする家賃は減額される場合があります。

- ・一括賃貸借契約(以下、本契約)では、お客様にお支払いする家賃を定期的に見直すこととしており、見直しにより、家賃が減額となる場合があります。
- ・本契約には、借地借家法第32条第1項(借賃増減請求権)が適用されるため、定期的な見直しの日以外であっても大東建託グループからお客様に払う家賃が、
 - ①土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により不相当となったとき
 - ②土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により不相当となったとき
 - ③近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったときは、本契約の条件にかかわらず、サブリース業者は家賃の減額を請求することができます。
- ・ただし、近傍に同種の賃貸住宅が増加したことによる空室の増加や経済事情の変動とは関係なく個別の事情で発生した当社の経営状況の悪化等の上記①～③に該当しない理由では、同条に基づく減額請求はできません。
- ・また、借地借家法に基づく、大東建託グループからの減額請求について、お客様は必ずその請求を受け入れなければならないわけではなく、大東建託グループとの間で、変更前の家賃決定の要素とした事情を考慮要素として、協議を行っていただくこととなります。

(2)契約期間中においても解約となる場合があります。ただし、お客様から解約の申し入れ又は、更新拒絶をされる場合は、正当な事由が必要となります。

- ・本契約には、借地借家法第28条(更新拒絶等の要件)が適用されるため、お客様からの解約の申し入れ又は更新拒絶は、
 - ①お客様及び大東建託グループ(転借人(入居者)を含む)が建物の使用を必要とする事情
 - ②建物の賃貸借に関する従前の経過
 - ③建物の利用状況及び建物の現況
 - ④お客様が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引き換えに大東建託グループ(転借人(入居者)を含む)に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければなりません。

●契約の変更・終了(一括賃貸借契約約款より抜粋)

第20条 3項 甲が本契約に違反し、乙が催告したにもかかわらず甲が是正しないとき、または本契約に定められた甲と乙との協議が調わないことにより、本契約の継続が著しく困難な状態に立ち至ったときは、乙は、催告のうえ、本契約を解除することができるものとします。

本件建物または本契約に基づく甲の乙に対する債権について、差押、仮差押、譲渡(甲または乙に対する効力の如何にかかわらず)が行われたとき、甲について、民事再生・会社更生もしくは破産の申立てがあったときまたは所有財産に保全処分を受けるなど資力が著しく悪化したと認められるときも同様とします。

第20条 4項 自然災害等の不可抗力や本件建物の敷地の瑕疵により本件建物が滅失・毀損もしくは使用制限され、または都市計画等により本件建物が収去もしくは使用制限されることにより、本契約の継続が著しく困難な状態に立ち至ったとき本契約は当然に終了するものとします。

本契約締結後、甲と大東建託株式会社との間の本件建物の建築請負契約が解除・解約された場合、本件建物に付随する駐車場に関する甲と乙との間の一括借上駐車場契約が解除された場合も同様とします。

(注)甲:お客様 乙:大東建託パートナーズ 本契約:一括賃貸借契約 本件建物:契約書に記載する賃貸借を目的とした建物

