

大東建託グループの強みは社会変化に対する柔軟かつ迅速な対応力です。日々大きく変化する外部環境をさらなる成長の機会とするため、2020年度においてもさまざまな対応を進めました。

01

デジタルトランスフォーメーション (DX)の推進

02

ウッドショックへの対応

03

サブリース新法への対応

01

デジタルトランスフォーメーション(DX)の推進

デジタルトランスフォーメーション(DX)とは

経済産業省が定めたDX推進ガイドラインでは、「企業がビジネス環境の激しい変化に対応し、データとデジタル技術を活用して、顧客や社会のニーズを基に、製品やサービス、ビジネスモデルを変革すると共に、業務そのものや、組織、プロセス、企業文化・風土を変革し、競争上の優位性を確立すること」と定義されています。

新たなデジタル技術を利用して、これまでにないビジネスモ

デルを展開する企業の増加を背景に、多くの企業には、競争力の維持・強化のためのDX推進が求められています。また日本においては、多くの経営者がDXの必要性を認識し、DXに対するある程度の投資が行われているものの、実際のビジネス変革にはつながっておらず、世界のなかでも後れを取りつつあるという現状にあります。

当社グループへの影響

企業各社によるDXの推進は、旧態依然としたビジネスの変革を促し、さまざまな業界で新たな顧客体験や価値を提供するサービスが創出され、結果として業種を超えた企業競争の激化を引き起こすと想定されます。昨今、さまざまな市場でBig Tech(世界で支配的影響力を持つIT企業群)による支配が進んでおり、「建設業」「不動産業」をはじめとする当社

事業においてもその例外ではないと認識しています。このような社会情勢のなかで、当社グループが競争優位性を維持・強化していくためには、建設・不動産分野において長年培った経験やノウハウを活かしながら、デジタル技術を活用したビジネス変革を進め、自らのビジネスモデルを作り変えていく必要があると考えています。

リスク

- 競争優位性の喪失(デジタル競争の敗者に)
- 業務基盤の維持・継承が困難に
- システム維持管理費やITコストの増加
- 情報セキュリティリスクの高まり
- 既存システムの複雑化・老朽化・ブラックボックス化

機会

- 既存ビジネスの利益構造変革
- 最新デジタル技術の活用やスタートアップ企業との協業による新ビジネス・新サービス創出
- 新しい価値基準に合わせた社員の新しい働き方の実現によるES(従業員満足度)の向上

認識と戦略

当社グループは、DXを「生活総合支援企業」へと進化するために不可欠な重要事項であると認識しています。デジタル技術を活用したビジネス変革を実現するため、2020年度、DX

戦略を策定しました。そのなかでDX戦略の方向性を「3つのビジョン」として掲げ、強化すべき領域と、進むべき方向を定めています。

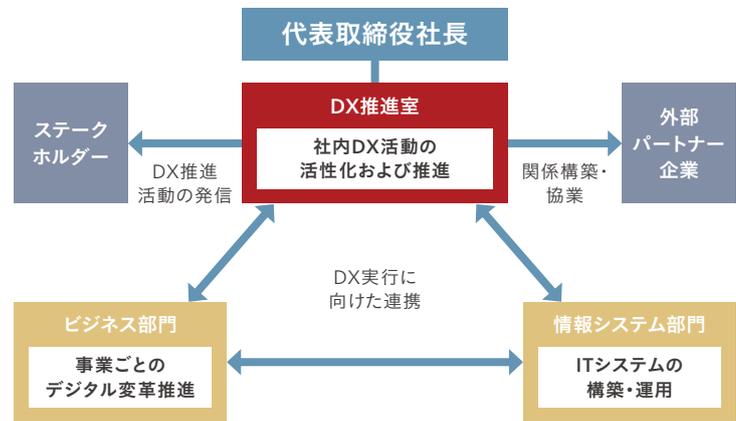
DX戦略の方向性(3つのビジョン)

DX「3つのビジョン」	DX戦略	主な対応策
1 デジタルで既存事業(コア事業・総合賃貸業)をトランスフォーメーション	<ul style="list-style-type: none"> ニューノーマルに合わせたセールスのデジタル化やMA*を推進 テクノロジーを活用した業務の自動化・効率化 	<ul style="list-style-type: none"> MAの活用およびインサイドセールス強化により、新規営業チャネルを開拓 AIの活用(設計プラン、基礎工法選定、家賃審査など)、施工ロボットなどの開発・導入
2 デジタルで今までにない「生活支援サービス」をクリエイション	<ul style="list-style-type: none"> 総合賃貸業を核にした業界のプラットフォーム デジタルを活用したさらなる新規ビジネスを創出 	<ul style="list-style-type: none"> さまざまな生活支援サービスを提供する新しいプラットフォームの構築 スタートアップ企業とのコラボレーションを通じて新規ビジネスを生み出す仕組み
3 デジタルで社員の働き方をトランスフォーメーション	<ul style="list-style-type: none"> デジタルで「新しい働き方」に対応 デジタルを活用したさらなる効率化と省力化の実現 	<ul style="list-style-type: none"> 全社員テレワークの継続と自律型ワークスタイル RPA活用によるバックオフィス業務の自動化 JOB型雇用による評価制度を試行

※マーケティング・オートメーション。マーケティング活動を自動化するツール。

DX戦略推進に向けた体制構築

専門組織「DX推進室」の新設や、人材育成などの体制構築を通して、DX戦略の達成を目指しています。この結果、2021年10月、大東建託(株)は、経済産業省によるDX認定制度に基づき、DX推進の準備が整っている事業者として「DX認定事業者」の認定を取得しました。



DX認定

	狙い	取り組み
意識の変革に向けた取り組み	デジタル変革意識の醸成	<ul style="list-style-type: none"> 社内SNSなどによる最新技術の動向や社内活用事例の紹介 ITベンダーなどの協力による最新技術に関する勉強会や外部有識者の講演会の実施
	デジタル事例参加と経験	<ul style="list-style-type: none"> デジタル技術の活用による問題解決・新規サービスアイデアを社内から募集 デザイン思考やアイデア創出力向上のためのワークショップの実施
	デジタル知識対話と共有	<ul style="list-style-type: none"> デジタル技術の相談窓口設置 ミーティングによる社内外交流

	スキル	人材確保・育成に向けた方策
DX推進人材の確保と育成	DX企画・推進	<ul style="list-style-type: none"> DX人材のコンピテンシー基準を策定 社内ベンチャー制度を通じて企画力を育成
	DX実行	<ul style="list-style-type: none"> JOB型雇用により外部のスペシャリストを確保 OJTを通じた社内人材のスキル強化・技術移転

「生活総合支援企業」を実現するためには、資本・業務提携の推進、サステナビリティ経営の推進、さらには在宅リモート勤務・フレックス制度などの働き方改革とと共に、生き生きと働きながら継続して成果を出すことのできる人材・組織の活性化が不可欠です。そしてその最重要手段のひとつがDX推進です。

DX戦略の着実な遂行で、賃貸住宅市場でのシェア拡大、事業の拡大を実現し、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の進化をさらに加速させていきます。



小林克満
代表取締役 社長

02

ウッドショックへの対応

世界の木材価格の高騰「ウッドショック」

ウッドショックとは、木材需要のひっ迫により、木材価格が急騰する現象で、2021年3月頃から日本で表面化しました。その背景には、アメリカ・中国での住宅需要の拡大、コロナ禍での流通圧迫や貨物船の減便によるコンテナ不足、稼働率の低下による木材供給網の停滞などが挙げられます。

特に価格が高騰しているのが、梁や柱に使用するランバー材（集成材）です。日本ではランバー材の約7割に輸入材が使用されていることから、住宅価格の上昇や工期の遅れなど、事業者のみならず、消費者への影響も懸念されています。

事業への影響

ウッドショックを起源とした輸入材の価格高騰は、木造住宅を供給する当社グループの事業にも大きな影響を及ぼしています。またウッドショックが長期化し、調達自体が困難となれば、

建築工事の遅れや休止につながる可能性も懸念されます。一方で、サプライチェーンの見直しやリフォーム事業への注力・拡大が進めば、成長の機会にもなります。

リスク

- 原材料の調達難、調達価格の高騰
- 調達難による建築工事の遅れ、工期の長期化
- 資材価格高騰による新築、建て替え需要の減少

機会

- サプライチェーンの見直し、強化
- 新築・建て替え敬遠によるリフォーム需要の拡大

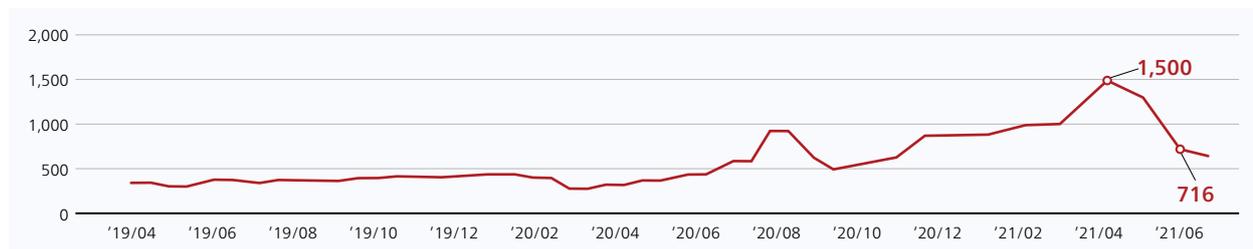
当社グループの認識と対応

足元で直接的な影響が懸念されるのは、木材調達と木材価格です。木材調達については、材木メーカーとのパイプや、スケールメリットを活かした購入により、現状安定的な調達は継続できています。一方、木材価格については、先物価格は

低下傾向であるものの、買付価格のもととなる現地価格は高値で推移しており、2021年9月より開始する買付が2021年度の事業に与える影響は不透明です。国産材利用の拡大なども視野に入れた対策を講じていきます。

参考データ(木材先物価格)

©2021 Daito Trust Construction Co., Ltd. 13



【出典】シカゴ・マーカンタイル取引所 木材先物価格

(単位:USD/MFBM) ※MFBM…1取引あたり木材容量(約2.3立方メートル)



当社グループでは、北米以外からのランバー材の調達や国産材の活用などを行っており、2021年9月現在では、ウッドショックによる大きな影響は出ていません。しかしながら、ウッドショックの発生には複数の要因があるため、先行き不透明な局面は続くと予測しています。影響の長期化を想定しつつ、木材価格や為替の状況に鑑みて、対応策を講じていく考えです。

03

サブリース新法への対応

賃貸住宅の管理業務等適正化に関する法律(サブリース新法)とは

賃貸住宅オーナー様の高齢化や、相続を伴う賃貸経営の兼業化などを背景に、賃貸経営を管理業者・サブリース事業者に委託するオーナー様が増加しています。このようなサブリース方式による賃貸経営には、家賃変動リスク、契約解除条件などの潜在リスクがありますが、契約時の説明不足によるトラブルが近年増加しています。これに伴い、オーナー様を守ると共に、サブリース方式による賃貸経営の健全・適正な運営を図るため、2020年12月、賃貸住宅の管理業務等適正化に関する法律が施行されました。

主な行為規則

- ① 誇大広告の禁止
- ② 不当な勧誘等の禁止
- ③ 契約締結前における契約内容の説明および書面交付
- ④ 契約締結時における書面の交付
- ⑤ 書類の閲覧

規制対象者

サブリース事業者・勧誘者
(建築会社、ハウスメーカー等を含む)

事業への影響

サブリース方式による土地活用・賃貸経営をコア事業とする当社グループにとって、影響は大きいと考えます。また、業界全体の適正化へ貢献していく必要もあると考えています。

リスク

- 法律への抵触に伴う事業活動の停止、行政処分
- 事業者処分の頻発によるサブリース業界のイメージ低下

機会

- リスク低減に伴う相続対策ニーズの拡大
- 賃貸専門企業の需要増
- 説明品質の向上

当社グループの対応

説明品質向上、社員教育、外部通報窓口の設置

当社グループでは、これまでの広告内容の見直しおよび改定、契約締結に伴うリスクを説明した新たな資料の作成など、説明品質向上に向けた取り組みを進めています。また、イントラネットへの特設サイトの開設、勧誘時におけるリスク説明のタイミングやポイントをまとめたガイドラインの策定、営業担当者向け研修の実施など、サブリース新法への理解を促すための社員教育、情報共有にも力を入れています。さらには、誇大広告、不当勧誘など、サブリース新法に違反する行為、またはその恐れのある行為について通報・相談いただくための「外部通報窓口」を設置し、問題の早期発見、未然防止に努めています。

お客様向け情報提供

当社オーナー様向けWEBサイトでは、土地活用に役立つ情報発信ページを設けており、そのなかでオーナー様を守るための法律であるサブリース新法について分かりやすく解説しています。サブリース方式による賃貸経営のメリットだけでなくデメリットも含めた正確な情報提供に努め、オーナー様がサブリースについて十分に理解し、安心して契約を結んでいただけるよう、引き続き万全を尽くしていきます。



大東建託 土地活用ナビ

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



従前より担当部署による契約後再確認、各種営業資料への借上賃料固定期間の明記、グループ会社である大東建託パートナーズ(株)からの説明などを行っており、サブリース新法施行による影響は軽微です。ただし、営業活動のなかでオーナー様が誤解しかねない説明をしてしまうリスクはあると考えています。引き続き社員教育、法規制に基づいた対応を徹底し、健全かつ適正な事業活動を推進していきます。