大東建託グループ

大東建託株式会社　〒108-8211 東京都港区港南2-16-1　https://www.kentaku.co.jp

お客様サービス部　0120-1673-43
cs@kentaku.co.jp

フリーダイヤル受付時間／午前10：00～午後5：00
（土日・祝日・夏期・年末年始の休業日を除きます。）

※本冊子に記載されている全ての情報は、著作権法およびその他の法律により保護されています。無断での引用や転載、複製は禁じられています。

FACT BOOK2024（2024.07_01）

FACT BOOK 2024

託すをつなぎ、未来をひらく。

大東建託グループ

目次

経営理念・事業概要

02 大東建託グループパーパス／経営理念／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 不動産賃貸事業　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　−相続税−／賃貸住宅の建設による節税メリット　−固定資産税−

ニーズ
18 動機　−土地活用の必要性−／賃貸住宅の管理・運営

経済
19 金利動向／家賃動向
20 建て替え物件の増加

建設業界
21 建設業界の動向

ビジネススキーム

23 賃貸経営受託システム
25 35年一括借上
27 原状回復・修繕項目一覧
28 一括賃貸借契約を締結する上での注意点

建設事業
29 家賃審査体制（土地診断）
31 建築営業体制
32 設計・施工体制
33 商品力の強化
34 商品ラインナップ
35 建築技術
37 環境配慮住宅の推進
38 建設事業の機能強化

不動産賃貸事業
39 入居者斡旋体制
41 管理体制

不動産開発事業
43 ビルドセット事業
44 ビルドセット事業／総合賃貸業
45 買取・リノベ・再販事業
46 投資マンション事業

その他事業
47 エネルギー事業
48 バイオマス発電事業
49 介護・保育事業
50 フレキシブル・ワークスペース事業／不動産投資事業

企業データ

51 大東建託グループの沿革
53 グループ会社の一覧

FACT BOOKについて

発行の目的 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、理解を深めていただく。

対象読者 主に株主様、投資家様、証券アナリスト様。

各種指標 特に記載のない限り「期間」で捉えられる数値は2023年度（2024年3月期）、その他は2024年3月末時点の数値。

対象期間 2024年3月期　**発行時期** 2024年7月

情報体系図

	財務情報	非財務情報
報告書	FACT BOOK	
	統合報告書	
	決算資料（有価証券報告書等）	コーポレート・ガバナンス報告書
WEB	企業・IR情報　https://www.kentaku.co.jp/corporate/ir/	サステナビリティ　https://www.kentaku.co.jp/corporate/csr/

経営理念・事業概要

▶ 大東建託グループパーパス

「託すをつなぎ、未来をひらく。」

当社グループはこれまでオーナー様や入居者様の人生に寄り添い、想いを託され、
その託された想いを実現しようと、従業員が一丸となり取り組んできました。
そして、これからも、その想いを次の世代、未来へとつないでいくこと、
それが、当社の存在価値であると考え「パーパス」を策定しました。

▶ 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。」**

▶ 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）

建設事業

賃貸マンション

賃貸アパート

不動産開発事業

ビルドセット

投資マンション

不動産賃貸事業

入居者募集・斡旋

建物管理・運営

その他事業

ガス供給事業

介護・保育事業

▶ 会社プロフィール

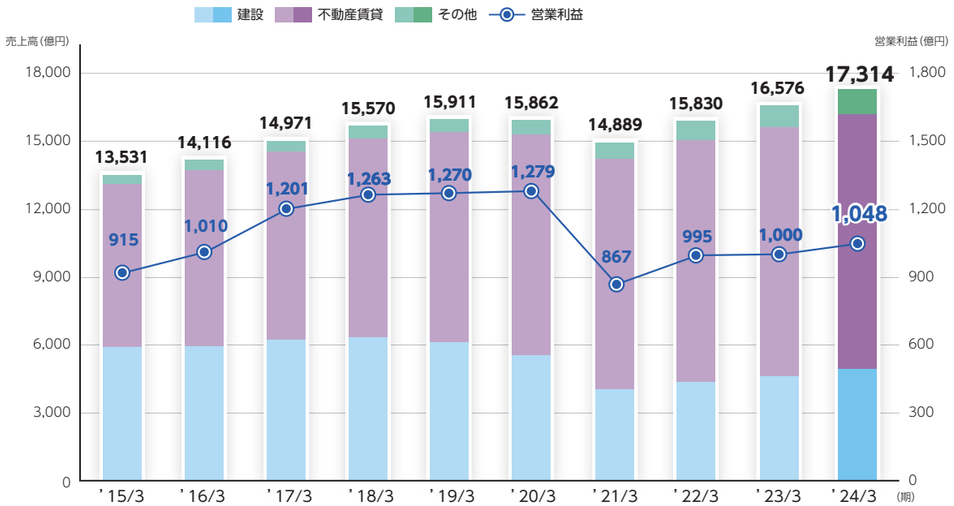
本社所在地：東京都港区港南2-16-1
設　　立：1974年6月20日
資 本 金：290億6,099万円
証券取引所：東証プライム市場、名証プレミア市場上場（証券コード：1878）
株 式 数：発行済株式数／68,918,979株
単 元 株：100株
従 業 員：18,239名（2024年3月末グループ連結）

品川本社ビル

業績推移

グループ連結 10年推移

3期連続の増収増益を達成。



【出所】当社決算資料

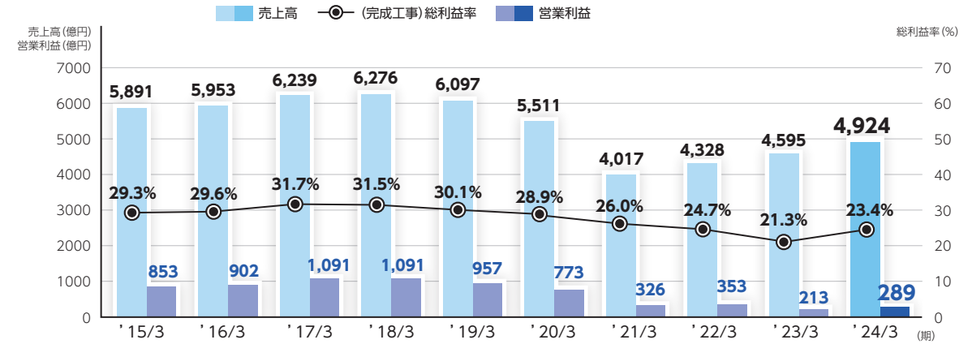
目標経営指標

2026年度 目標	売上 2兆円 / 営業利益 1,400億円 / ROE 20%

		中期経営計画(2024～2026年度) 方針	2019年度～2023年度実績
財務状況	自己資本比率	35%以上を維持	37.6％(2023年度)
	D/Eレシオ	0.3以下を維持	0.2(2023年度)
	長期借入金	必要に応じて調達	グリーンローン90億円 (2023年1月実行)
投資	設備投資	3年で600億円以上 (内、ＩＴ・ＤＸ300億円以上)	5年で1,080億円
	事業投資	3年で1,000億円以上	5年で700億円
株主還元	配当性向	50%	50％
	自己株取得	機動的に実施（単年度ごとに判断）	500億円

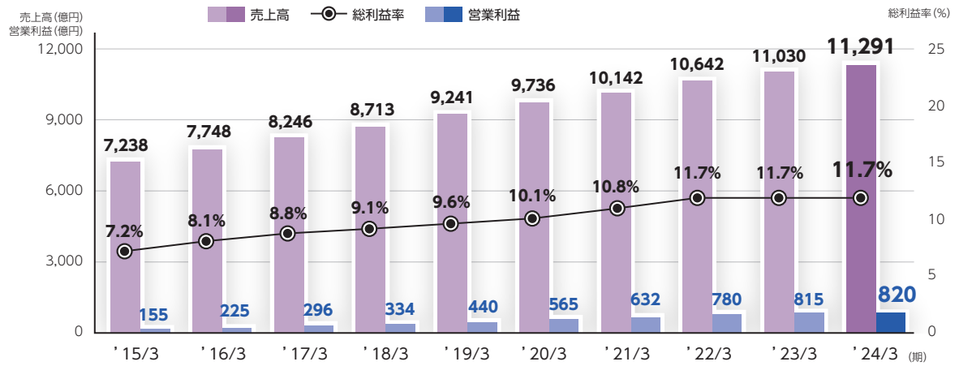
セグメント別 10年推移

建設事業　価格改定効果により完成工事総利益率回復



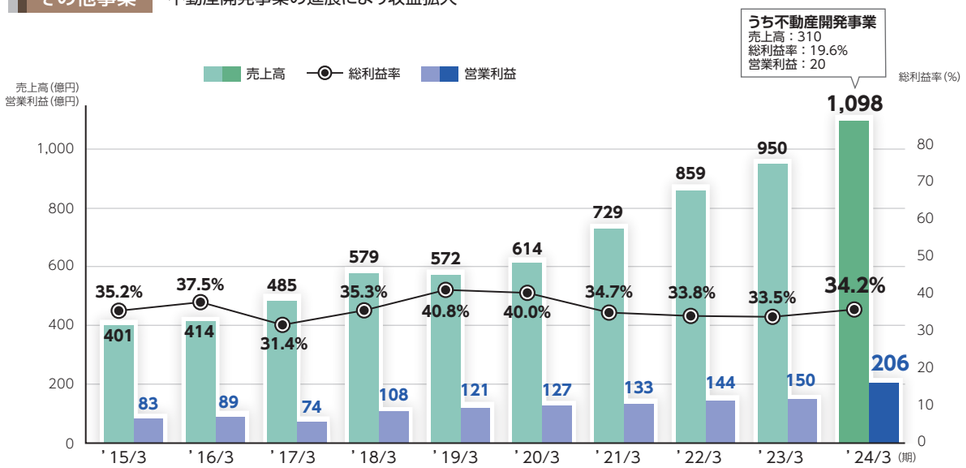
【出所】当社決算資料

不動産賃貸事業　家賃収入の増加により収益力維持



【出所】当社決算資料

その他事業　不動産開発事業の進展により収益拡大

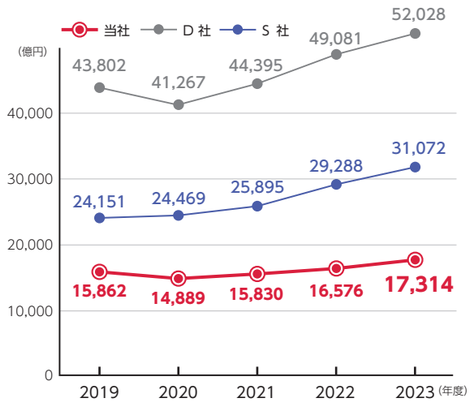


【出所】当社決算資料
※その他事業に含まれる「不動産開発事業」を2025年3月期より独立した報告セグメント区分とする予定

業界ポジション

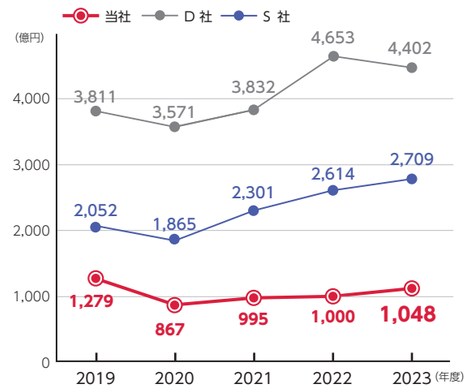
財務指標 他社比較

売上高



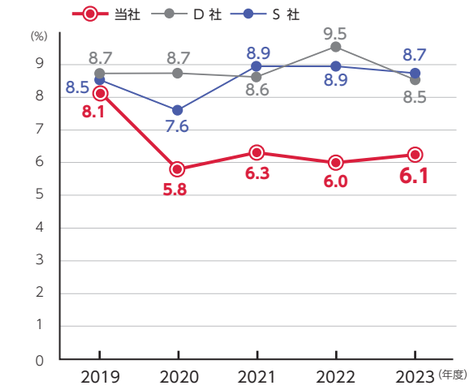
【出所】各社データ

営業利益



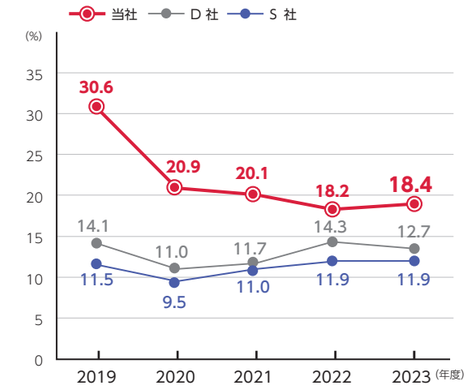
【出所】各社データ

売上高営業利益率



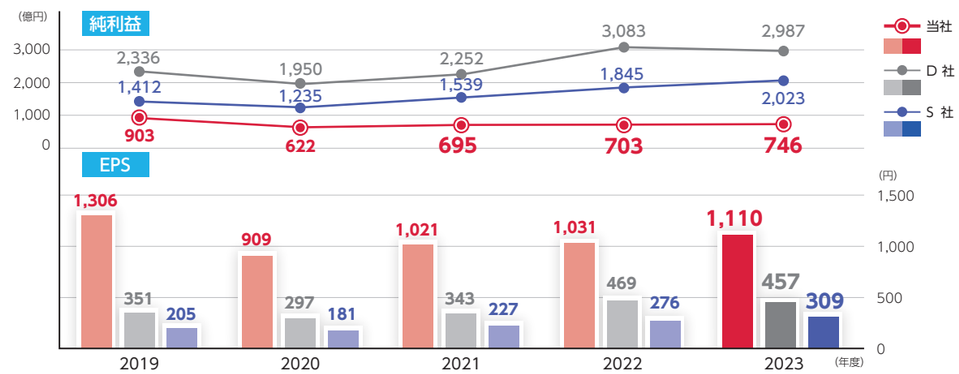
【出所】各社データ

ROE



【出所】各社データ

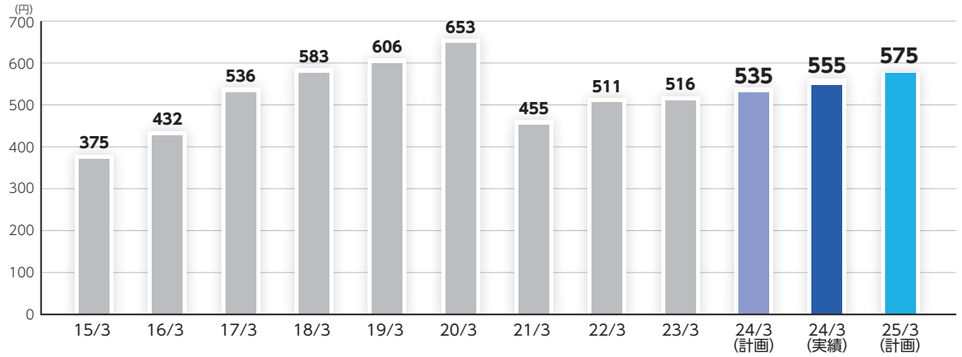
純利益とEPS（1株当たり純利益）



【出所】各社データ

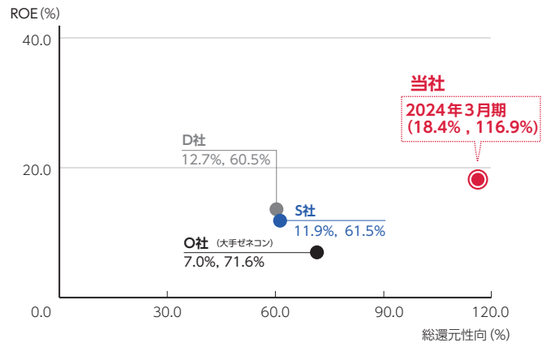
年間配当

計画を上回り、配当性向50%を維持



ROEと総還元性向

高い水準で株主還元を実現



	ROE	総還元性向
当社	18.4%	116.9%
D社	12.7%	60.5%
S社	11.9%	61.5%
O社 (大手ゼネコン)	7.0%	71.6%

【出所】ROE：各社データ、総還元性向：各社データより推計

10ヵ年変化率（2012年度対2022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	+43.8%	+21.3%	+26.1%	▲3.8%	+59.0%	+64.5%	+40.6%	▲14.5%
	完成工事高	粗利率	挙績額（円/人月）	挙績率	受注高	建築営業人員（3月末）	空室率 居住用（累計）	管理戸数
	+1.4%	▲3.4pt	▲12.0%	▲6.7pt	▲23.1%	▲10.5%	▲1.60pt	+60.4%

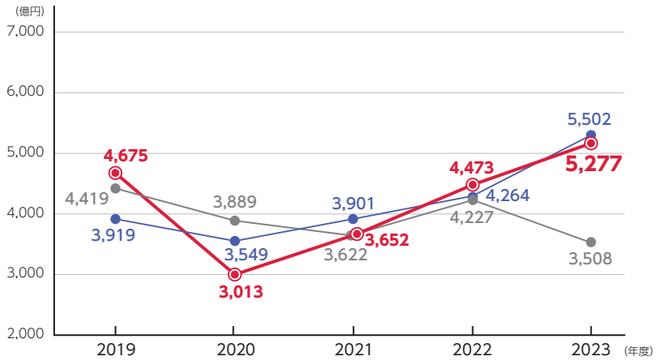
社名	売上高	営業利益	従業員数	1人当たり営業利益	EPS（1株あたり利益）	株価	時価総額	発行済株式数
D社	+144.4%	+263.5%	+63.9%	+121.8%	+309.6%	+71.1%	+90.0%	+11.1%
S社	+81.5%	+203.4%	+35.3%	+124.3%	+299.9%	+143.6%	+146.4%	+1.2%
O社（大手ゼネコン）	+37.0%	+166.8%	+23.7%	+115.8%	+489.8%	+125.1%	+125.1%	+0.0%
L社	▲10.5%	+33.3%	▲36.4%	+109.6%	▲19.2%	▲10.3%	+35.9%	+51.5%
T社	+34.0%	+10.2%	▲13.4%	+27.3%	▲9.0%	+25.8%	+25.8%	+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】各社データより推計　当社　D社　S社 ※S社は2023年度より事業用含む

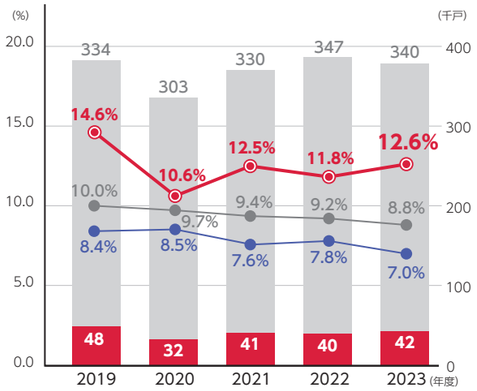
建築営業担当者数
2,959名
2024年3月末時点

オーナー様数
91,676名
2024年3月末時点

リピート契約率
70.4%
2023年度

賃貸住宅 着工シェア

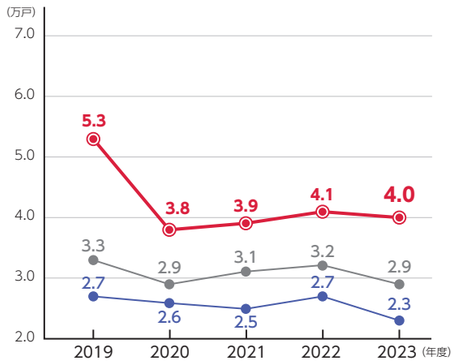
業界トップのシェアを維持



【出所】各社データより推計　当社　D社　S社

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　当社　D社　S社

借上内容比較

長期に安定的な借上システムを提供

	当　社	他　社
借上期間	**35年**	2年・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%
原状回復負担	**当社グループ負担**	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：当社グループ負担** (31年目以降オーナー様負担) **スタンダード：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）

賃貸住宅供給ランキング

賃貸住宅供給のトップランナー

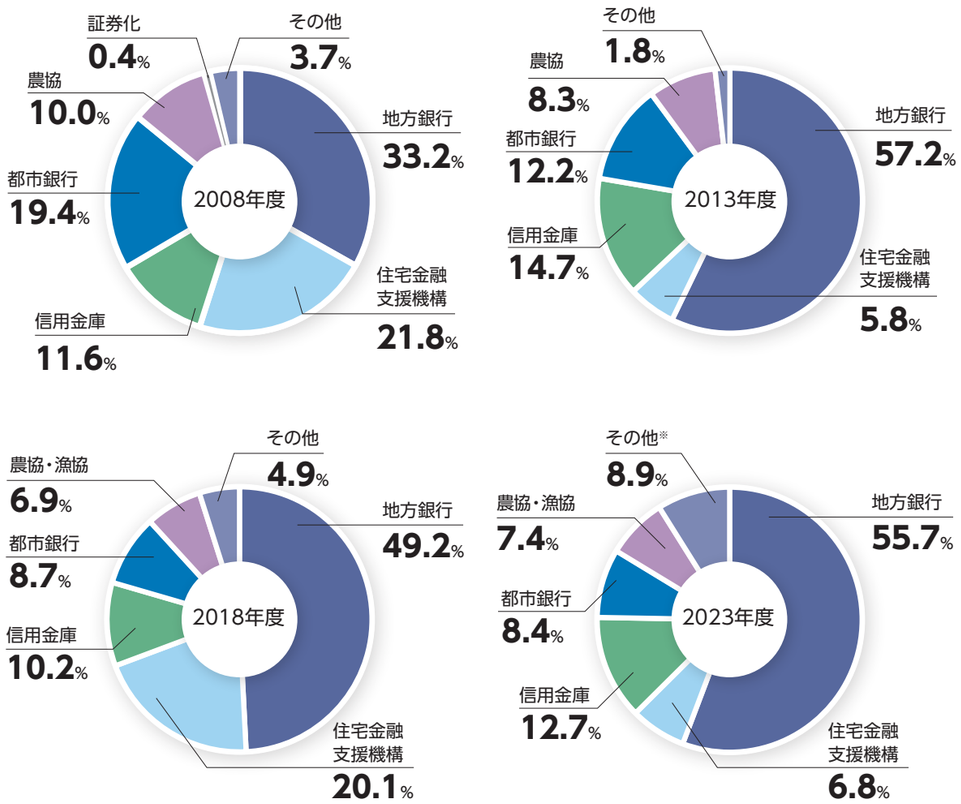
順位	会社名	実績（戸）
1	大東建託	40,322
2	大和ハウス工業	29,910
3	積水ハウス	22,192
4	東建コーポレーション	10,607
5	旭化成ホームズ	6,827

4年連続　**No. 1**

【出所】全国賃貸住宅新聞2024年6月24日発行号「賃貸住宅に強い建設会社ランキング2024 ハウスメーカー部門」(2023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



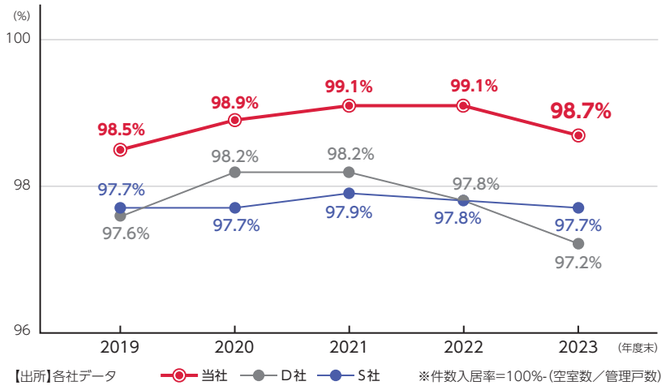
【出所】当社データ

※その他・・・新形態銀行（ネット銀行など）、生保など

業界ポジション

不動産賃貸事業 他社比較

賃貸住宅件数入居率　高い入居率を維持

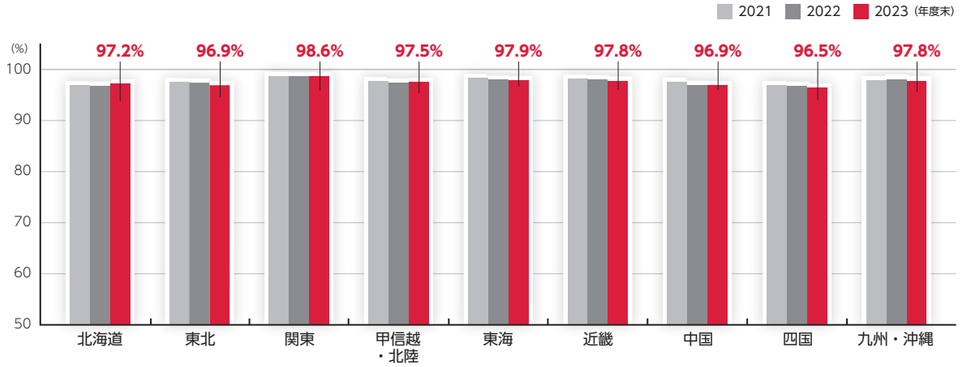


【出所】各社データ　※件数入居率=100%-(空室数／管理戸数)

仲介専門スタッフ数
3,135名
2024年3月末時点

仲介店舗数
571店舗
2024年3月末時点
(詳細はP39参照)

賃貸住宅地域別入居率　全地域で高い入居率を維持



【出所】当社データ　※家賃ベース入居率=100%−(空室物件の借上家賃支払額／家賃総額(%))

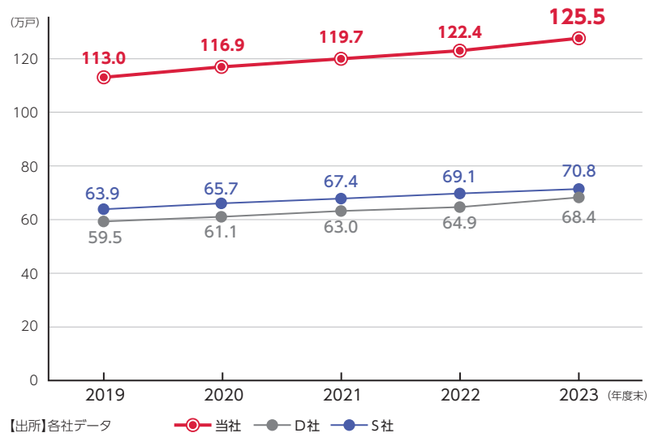
仲介件数ランキング　当社グループで首位を堅守

順位	会社名	実績(件)
1	大東建託グループ	236,877
2	タウンハウジング	67,421
3	ハウスメイトグループ	66,338
4	東建コーポレーション	64,864
5	タイセイ・ハウジーホールディングス	52,303

14年連続　**No. 1**

【出所】週刊全国賃貸住宅新聞2024年1月1日発行号(2022年10月～2023年9月末※実績)
※一部、期末の関係で時期が異なります

賃貸住宅管理戸数　100万戸達成以降も増加傾向で推移

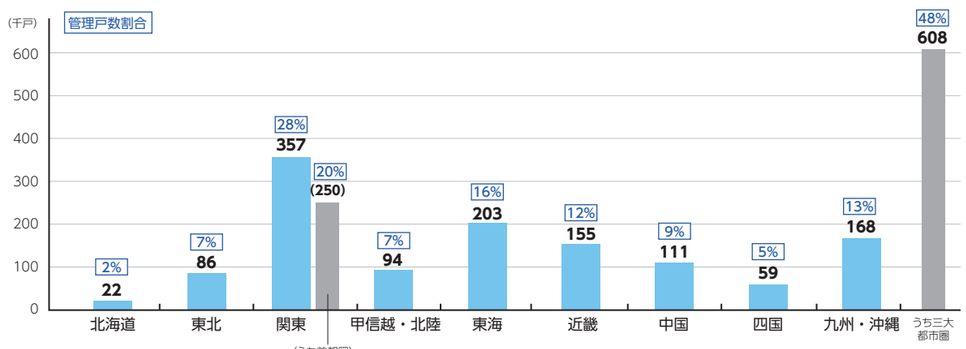


【出所】各社データ

管理専門スタッフ数
1,973名
2024年3月末時点

家賃滞納率
0.111%
2023年度
(詳細はP41参照)

地域別管理戸数　需要に沿った建物供給



【出所】当社データ

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	1,230,339
2	積水ハウスグループ	691,635
3	大和リビング	637,815
4	レオパレス21	561,231
5	東建コーポレーション	266,477

27年連続　**No. 1**

【出所】週刊全国賃貸住宅新聞2023年8月7日発行号(2022年度末実績)

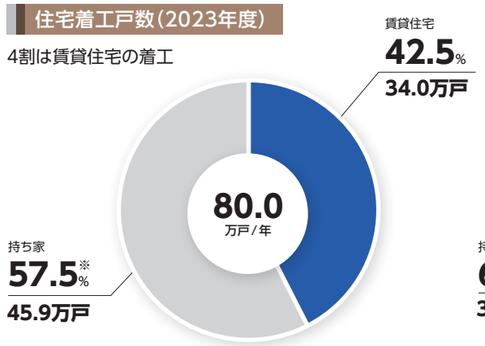
市場環境　人口・世帯動態

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（2023年度）

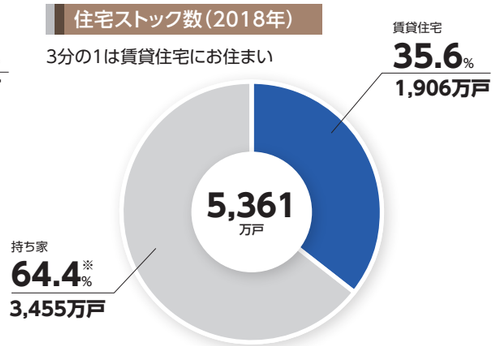
4割は賃貸住宅の着工



【出所】国土交通省「建築着工統計調査報告（令和5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

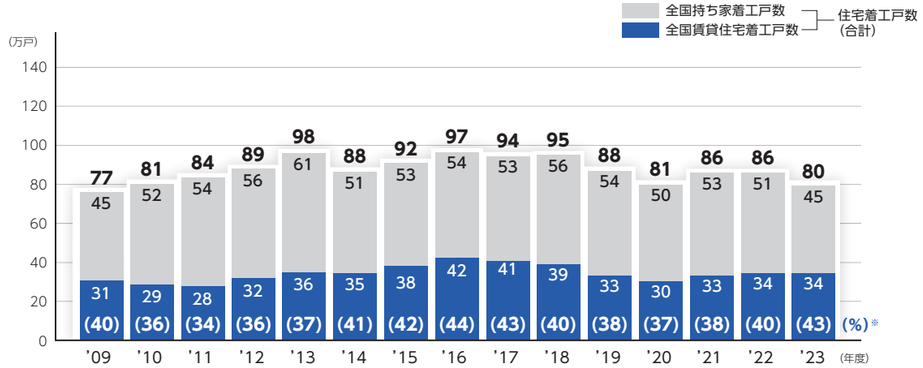


【出所】総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査」
※5年毎の調査　※不詳含む

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

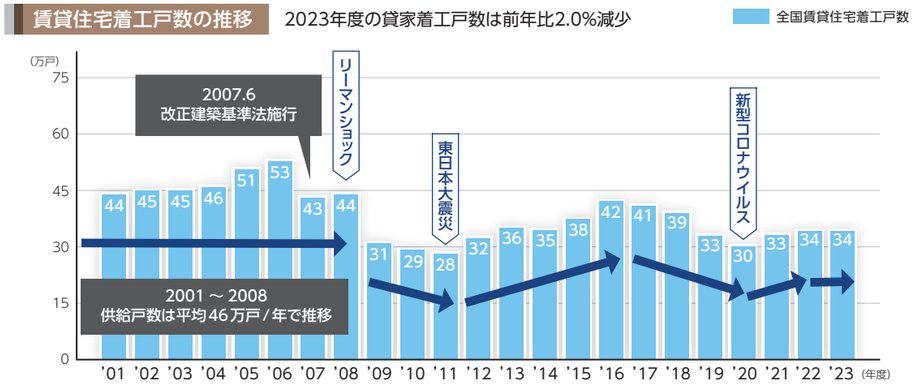
2023年度の新設住宅着工戸数は前年比7.0%減少



【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

2023年度の貸家着工戸数は前年比2.0%減少



【出所】国土交通省「建築着工統計調査報告」

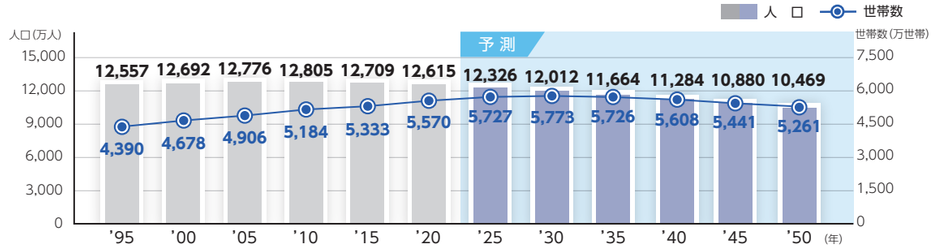
今後の人口・世帯予測

世帯数はほぼ横ばいで推移すると予測されています。

- 2050年の人口は、2020年の1億2,615万人から17.0%減少して、1億469万人になると予測されています。
- 世帯数は2024年に推計値が見直され、減少率が緩やかになり、総世帯は2030年に5,773万世帯でピークを迎え2050年には5,261万世帯になると予測されています。（2020年比5.5%減）
  単身世帯は2036年に2,453万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2050年までに現在の2.2人から1.9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

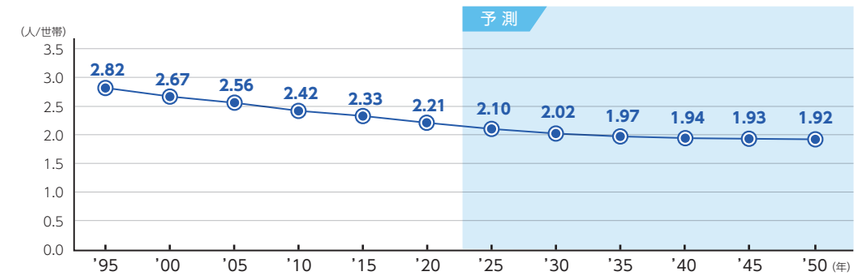
世帯数は2030年にピークに達し、以降、緩やかに減少



【出所】国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（令和5年）（出生中位・死亡中位推計）」、
「日本の世帯数の将来推計（令和6（2024）年推計）」
総務省統計局「令和2年国勢調査結果」

1世帯当たりの人員の推移・予測

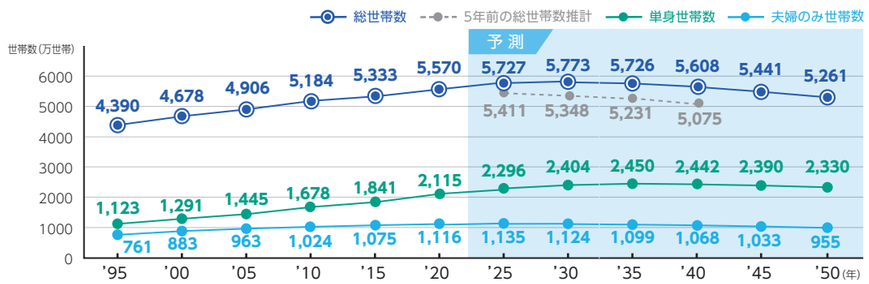
世帯人員は減少傾向



【出所】国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（令和6（2024）年推計）」
総務省統計局「令和2年国勢調査結果」

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



【出所】国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（2018（平成30）年推計、令和6（2024）年推計）」
総務省統計局「令和2年国勢調査結果」

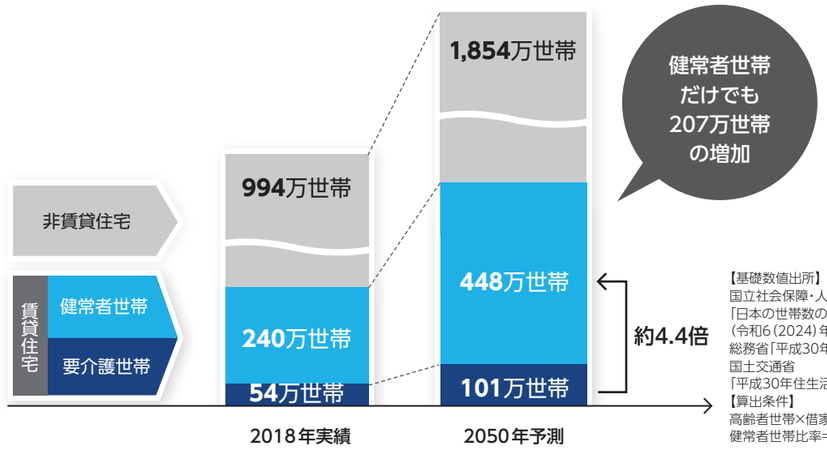
市場環境　人口・世帯動態

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2020年の2,097万世帯から2050年には、2,404万世帯と約14%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81.5%であり、介護が必要な世帯はその約4分の1の18.5%です。
- 2050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207万世帯の増加が見込まれます。

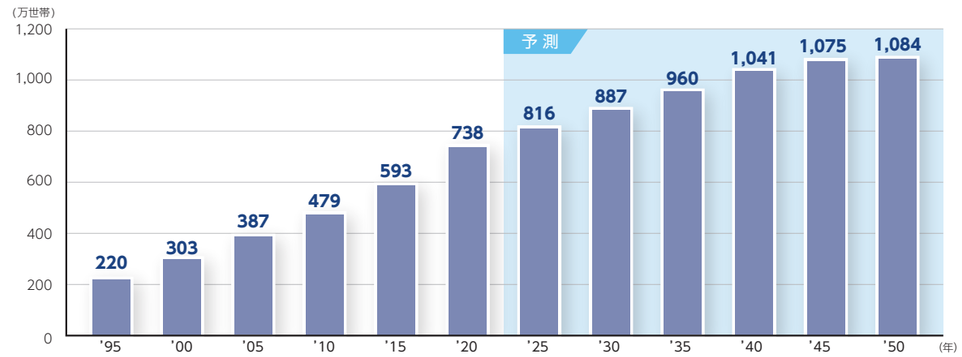
シニア世帯(65歳以上)の推移予測　健常者世帯が増加



【基礎数値出所】
国立社会保障・人口問題研究所
「日本の世帯数の将来推計
(令和6(2024)年推計」
総務省「平成30年住宅・土地統計調査」、
国土交通省
「平成30年住生活総合調査」
【算出条件】
高齢者世帯×借家比率=22.88%、
健常者世帯比率=81.47%

- 65歳以上の一人暮らしは増加傾向にあり、今後も増加すると予測されています。

シニア世帯(65歳以上)の1人暮らし世帯推移・予測

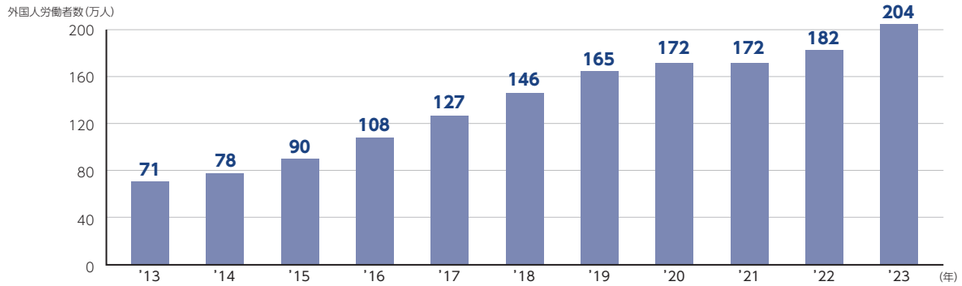


【出所】「国勢調査」、「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」(令和6(2024)年推計)

外国人居住者数の推移

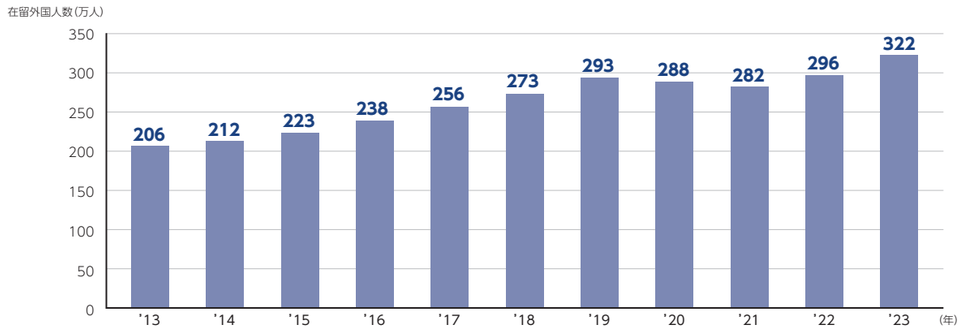
- 日本国内において、長期的な人口減少と生産人口不足が懸念される中、労働力確保のための方策として外国人労働者への期待が高まっています。
- 2023年10月末の外国人労働者数は204万人となり、2013年71万人の約2.9倍まで増加しています。
- 2023年6月末時点における在留外国人数は322万人となり、前年末に比べ4.8%増加しました。
- 外国人労働者数、在留外国人数ともに過去最高を更新。今後も外国人居住者の増加が予想されます。

外国人労働者数の推移



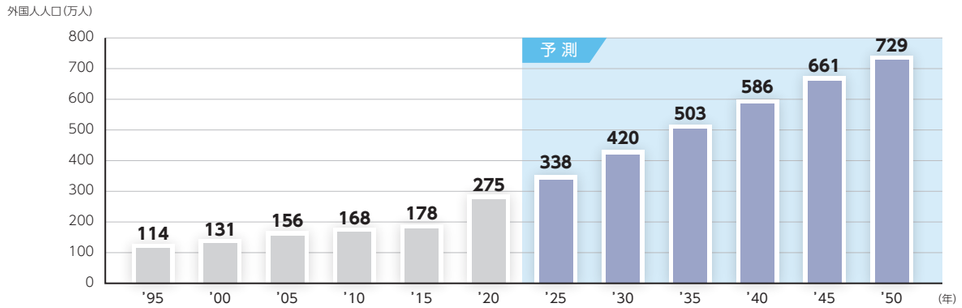
【出所】厚生労働省「「外国人雇用状況」の届出状況まとめ」(2023年10月末現在)

在留外国人数の推移



【出所】法務省「国籍・地域別在留外国人数の推移」(2023年6月末現在)

外国人人口の推計

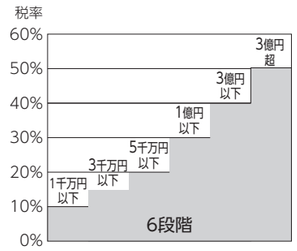
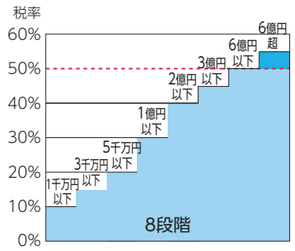


【出所】国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(令和5年推計)」、国勢調査

市場環境　法律・政治

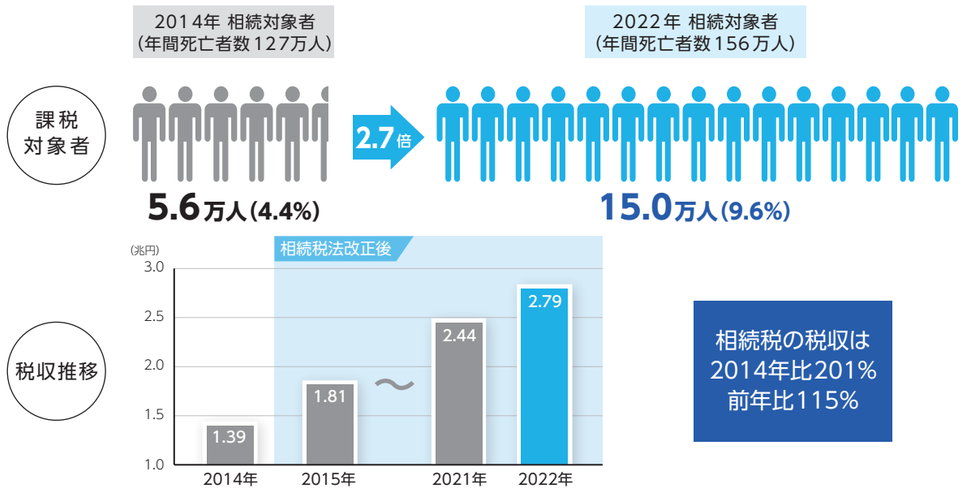
法改正　－2015年1月1日から改正相続税法が施行－

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	 課税財産（基礎控除後）	 課税財産（基礎控除後）
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

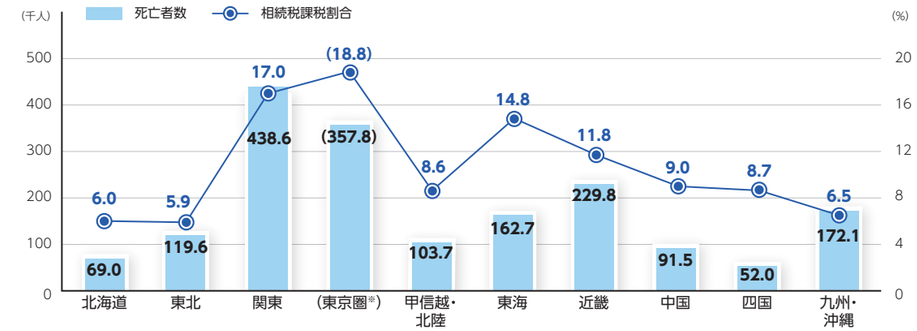
相続税の課税対象者、税収推移



【出所】国税庁「相続税の申告事績の概要」（平成26年～令和4年）

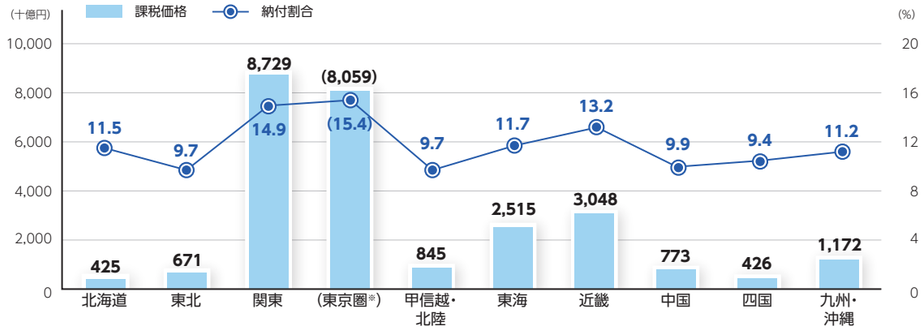
相続税の地域別課税状況

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」（令和3年）、各国税局「相続税の課税状況」（令和3年度）※東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県

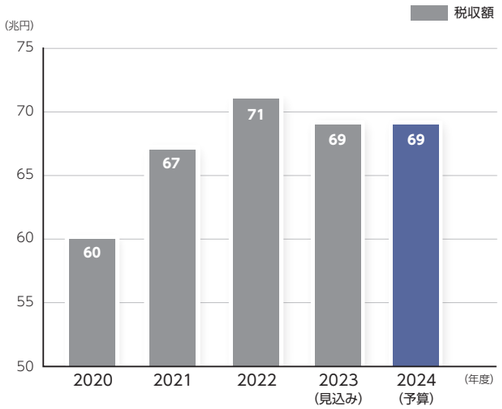
納付割合　関東・東京圏の納付割合が高い



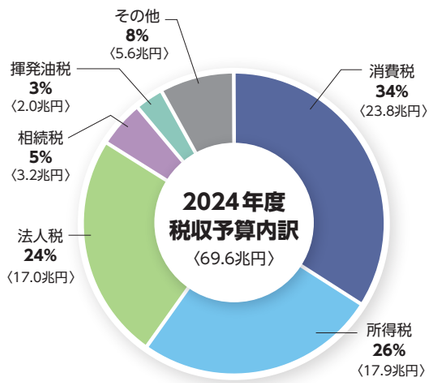
【出所】各国税局「相続税の課税状況」（令和3年度）※東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県

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6年度租税及び印紙収入概算」

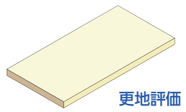
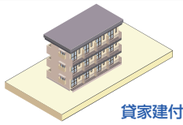
市場環境　法律・政治

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

	対策前	対策後
	 更地評価	 貸家建付地評価
土地評価 路線価:100,000円 土地面積:1,000㎡	1億円	8,200万円 1億円×（1－60%×30%） （路線価×(1-借地権割合×借家権割合)）
建物評価	0円	4,200万円 1億円×60%=6,000万円 （建築費×60%=固定資産税評価額） 6,000万円×（1－30%） （固定資産評価額×（1-借家権割合））
借入金	0円	▲1億円
相続税課税評価額	1億円	2,400万円 （8,200万円+4,200万円－1億円） 借入金額高は相続課税価格から控除

↓

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:8,000万円 借地権:60%
固定資産税（土地）	84万円 6,000万円×1.4%	14万円 6,000万円×1.4%×1/6
固定資産税（建物）	0円	33.6万円 8,000万円×60%×1.4%×1/2
固定資産税（合計）	84万円	47.6万円

↓

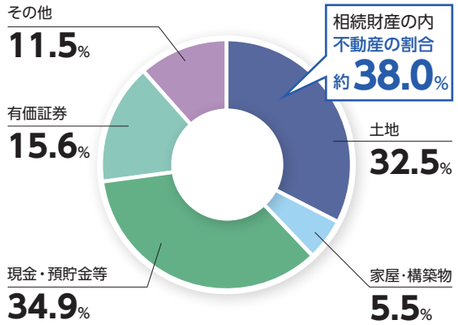
年間36.4万円の節税

ニーズ

動機　－土地活用の必要性－

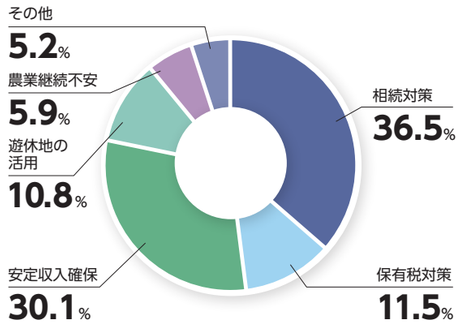
相続財産の大半は、土地を中心とした不動産で、相続・資産承継対策=不動産の活用・承継対策となっています。当社オーナー様の土地活用目的の大半は資産活用・承継対策です。

相続税の種類別取得財産内訳



【出所】国税庁「統計年報」（2022）

土地活用目的



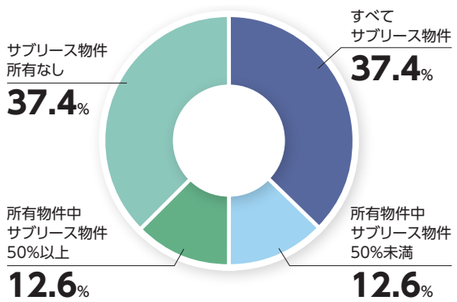
【出所】2023年度当社データ

賃貸住宅の管理・運営

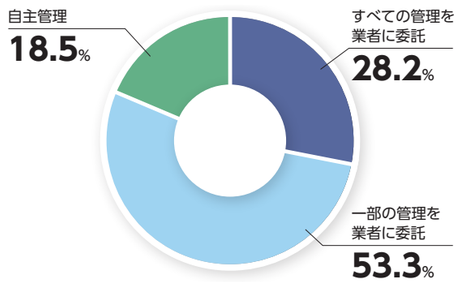
安定経営のパートナーとして、管理会社を選ぶオーナー様が増えています。

- 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）

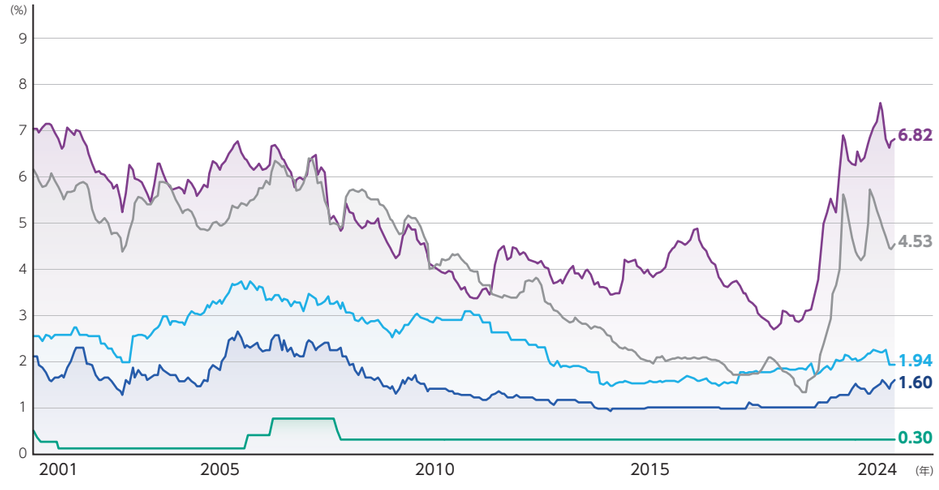
管理業務委託理由（上位5つ）

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　日本の金利は低位で推移

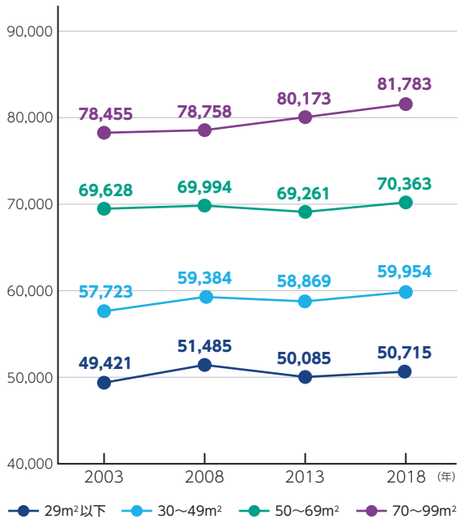


【出所】日本銀行、住宅金融支援機構
FRED® Economic Data、イングランド銀行

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

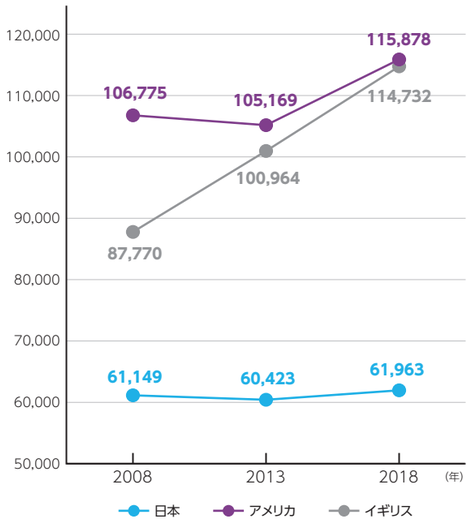
家賃動向

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

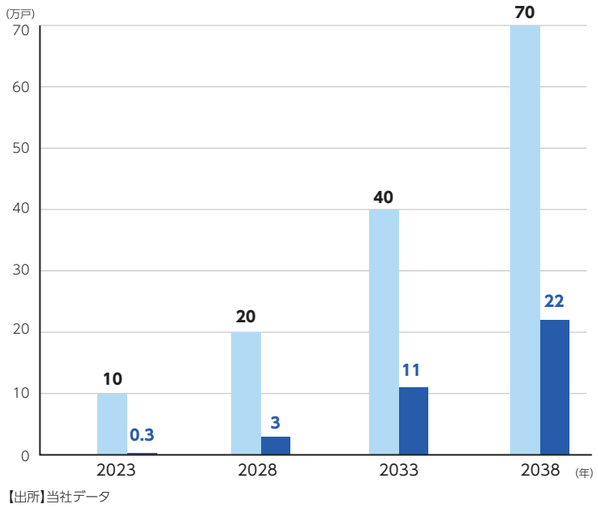


【出所】日本：総務省「住宅・土地統計調査」
アメリカ：国勢調査局「American Housing Survey」
イギリス：国家統計局「Inflation and price indices」

建て替え物件の増加

今後築25年超物件の急速な増加が見込まれています。

築25年超の管理戸数推移



【出所】当社データ

全建替比率 ※1
30.1%

当社物件建替比率 ※2
6.2%

全国貸家建替比率 ※3
3.4%

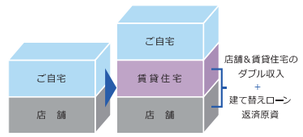
2023年度

※1 建替受注件数/全受注件数
※2 当社既存物件建替受注件数/全受注件数
※3 国土交通省「建築着工統計調査」

建て替えの効果

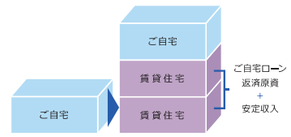
- 長期にわたり、安定した家賃収入が見込めます。
- 土地資産の利用効率が向上します。
- 土地を有効活用しながら、次世代への承継が可能となります。

ご自宅+店舗の建て替え



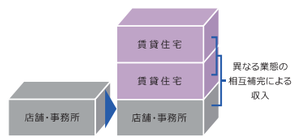
新店舗での収入に家賃収入を加えたダブル収入で、長期に安定した収益事業が見込めます。

ご自宅の建て替え



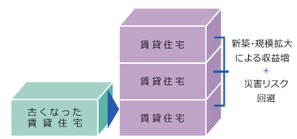
家賃収入をご自宅部分のローン返済に充てることも可能。将来的に二世帯住宅への転用もできます。

事業用建物の建て替え



事業用建物に賃貸住宅を組み合わせることで、相互に補完し合う安定した収益事業を見込めます。

古い賃貸住宅の建て替え



最新仕様の建物へ建て替えることで、地震災害等への備えや家賃収入増に加え、容積率の最大活用による土地利用効率の向上が可能です。

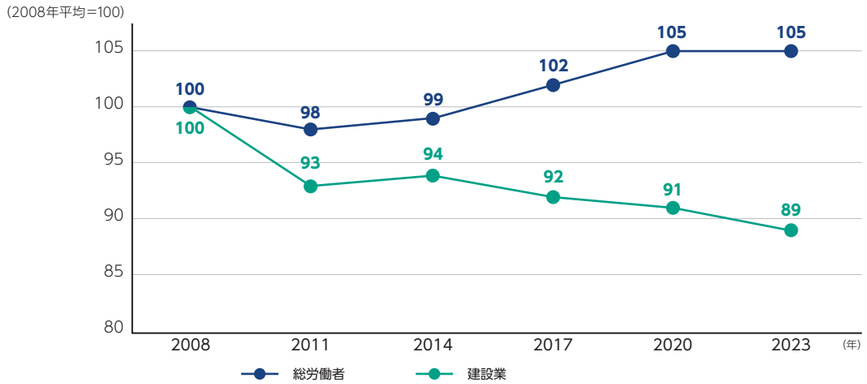
市場環境　建設業界

建設業界の動向

労働者は高齢化で減少傾向にあり、
労務単価は資材費・燃料費などの高騰により上昇傾向にあります。

建設業従事者の推移（2008年平均=100）

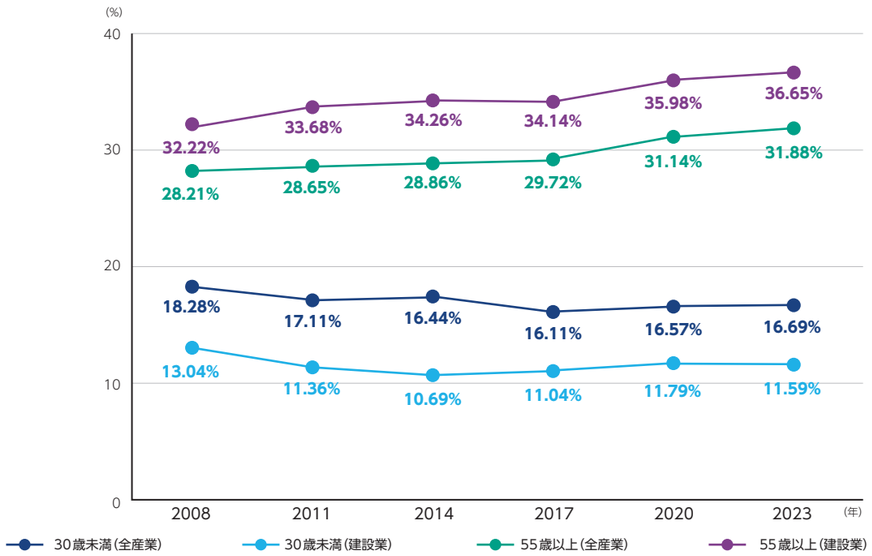
建設業従事者は減少傾向



【出所】総務省「労働力調査 長期時系列データ」

建設業従事者の年齢構成推移

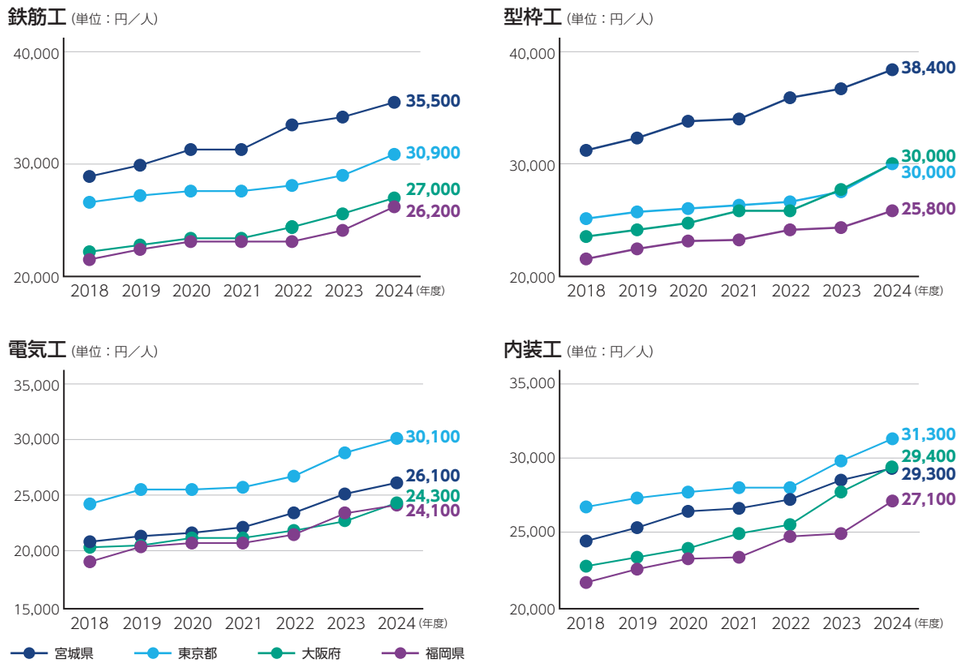
高齢労働者の割合は増加、若年労働者は微減



【出所】総務省「労働力調査 長期時系列データ」

労務単価動向

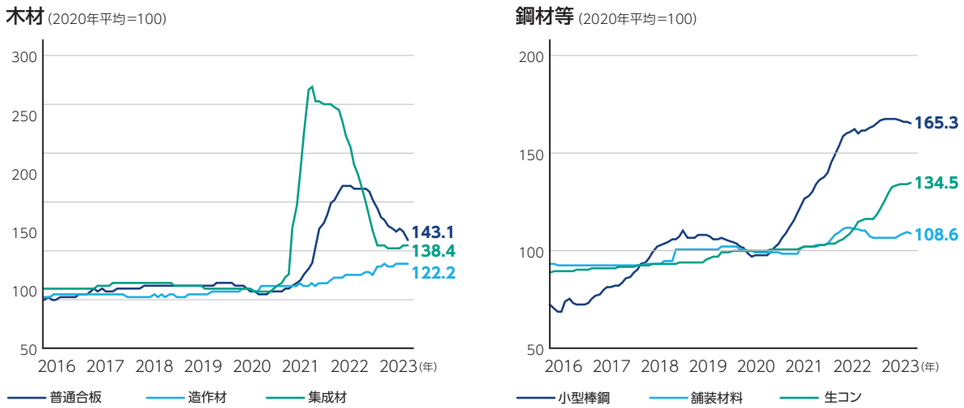
全職種で高騰、特に東京都（関東）の上昇率が顕著



【出所】国土交通省「公共工事設計労務単価」

建設資材費動向（2020年平均=100）

建設資材費は、上昇トレンド一服も高止まり



【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

▶ 賃貸経営受託システム

オーナーに代わり、賃貸経営における様々な負担を軽減します。

企画・提案

入念な市場調査を行い、最適なプランを提案します。

土地診断 → 建物計画 経営計画 資金計画 → 建物 賃貸事業 のご提案

・家賃や建物、入居者の募集、資金のことから、管理・運営まで、独自の経験やノウハウを活かした最適な事業計画を提案。

設計・施工

耐久性や高品質にこだわった、価値ある建物を提供します。

お申込み ご契約 → 設計 施工

・幅広い工法および構造に対応。
・設計から完成まで一貫した施工管理体制で徹底した品質管理を実施。

入居者斡旋

積極的な募集活動により入居率を高めます。

入居者 募集

・全国直営店舗、仲介専門スタッフや協力不動産会社により高い入居率を実現。

管理・運営

独自の一括借上制度でオーナーの負担を軽減し、きめ細かくサポートします。

管理・ 運営代行 → 変動 リスク 対応 → 賃貸効率 の追求 → 成果還元

・日々の煩わしい管理・運営業務を代行し、将来の収支変動リスクにも対応。
・長期の安定経営と、資産価値の向上をサポート。

建設事業

不動産賃貸事業

不動産開発事業

その他事業

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解約となる場合があります。詳しくはP.28「一括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

収入リスク
空室・家賃滞納

一括借上

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ますので、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精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。

収入リスク
家賃変動

借上賃料長期固定

借上賃料は当初10年間、以降5年ごとに更新

借上賃料は当初10年間固定、その後の更新も５年ごと、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、経済状況、周辺家賃相場等、その他諸般の事情を考慮して、見直しを実施します。借上賃料は契約期間中、当初固定期間満了時やその後の更新時以外においても、近傍同種の建物との賃料相場から大きく乖離した場合など、双方の合意のうえ、借上賃料を減額する場合があります（借地借家法第32条）。

支出リスク
通常損耗（退去時）

原状回復対応

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項目については、P.27「原状回復項目一覧表」をご確認ください。適用外の項目についての費は別途オーナー様の負担となります。

支出リスク
経年劣化

修繕対応

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。

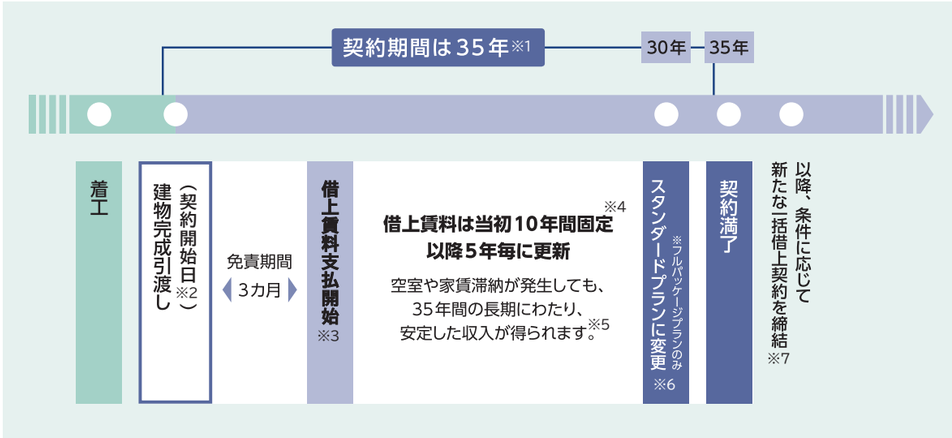
入居者様から選ばれる賃貸建物として維持・保全を行う修繕費については、あらかじめ定める建物本体・建物設備・部屋設備の修繕を大東建託グループが実施することで、オーナー様の負担軽減を図っています。

※大東建託グループが実施する項目については、P.27「修繕項目一覧表」をご確認ください。適用外の項目についての修繕費は別途オーナー様の負担となります。
※〔35年スタンダード〕プランの場合、建物修繕については別途オーナー様の負担となります。

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

	[30年フルパッケージ+5年スタンダード]プラン
借上期間	35年
賃料固定期間	当初10年固定、以降5年ごと更新
原状回復	大東建託パートナーズにて実施
修繕	30年間大東建託パートナーズにて実施
	31年目以降オーナー様の実費負担にて実施（スタンダードプランに変更）



※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P.28「一括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ヵ月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

原状回復・修繕項目一覧

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

大東建託パートナーズは入居者様の過去の都度、必要に応じて下記の修繕を実施します。[35年]

原状回復（過去に伴う修繕）

- 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
- 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
- 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
- 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
- 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

大東建託パートナーズは、必要の都度、下記の修繕を実施します。[30年]

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
- フェンスの修繕と部分取替、外構ブロック・側溝・各種排水桝の修繕
- 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
- 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
- 火災報知器の取替、消防設備・避難設備の修繕
- 給水子メーター、浄化槽ブロアーの取替
- 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
- ＦＦストーブの修繕
- 洗濯パンの修繕
- 浴室乾燥機の修繕
- ユニットバスの修繕
- 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）
※ZEH仕様の建物で、新築時よりIHクッキングヒーターが設置されている場合、当該設備の修繕等は大東建託パートナーズが実施します。

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

※駐車場と事業用部屋については管理委託契約となります

一括賃貸借契約を締結する上での注意点

●留意事項（重要事項説明書より抜粋）

(1) 大東建託パートナーズ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パートナーズ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、大東建託パートナーズ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大東建託パートナーズ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、大東建託パートナーズ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、大東建託パートナーズとの間で、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パートナーズ（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パートナーズ（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することができません。

●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
乙は、甲が次の各号の協議に応じない場合、その他甲との間で次の各号の協議が調わない場合、本契約の期間中であっても、甲に対して６か月以上の予告期間をもって通知のうえ、本契約を解約することができるものとします。
一、第３条２項の借上支払賃料の見直し（改定）に関する協議
二、第１１条及び第１２条の修繕等に関する協議

第20条 5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ない）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 6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駐車場管理委託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
大東建託パートナーズ：大東建託株式会社(東京証券取引所：プライム市場)の100%出資子会社

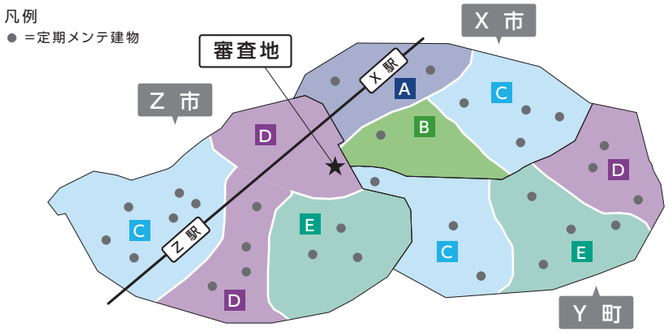
▶ 家賃審査体制（土地診断）

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4,644エリアに区分け

2024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］

今後発生する空室予測〔年間〕

現状の空室	今後退去による空室戸数	今後の完成戸数

年間仲介件数

1年後の空室率を予測

供給計画の実行

建設促進エリア	条件付き建設促進エリア	一時休止エリア
空室率低く、客付け良好	間取り・グレードによっては空室率低く、客付けは限定的に良好	空室率が、一定水準以下となるまで建設休止

個別建物の審査

家賃審査・間取り選定
- 定期メンテナンス建物※を活用
- 間取り・面積・住宅設備等50項目を超える基準で比較・分析を実施

立地審査	家賃審査	条件設定
賃貸事業への適性診断	適正家賃の設定	駐車場・建物プラン等

※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

マーケティングスタッフ	拠点数
944名	**167**営業所

各2024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

市場調査とデータの蓄積　膨大な相場データを保有

- 交通利便性・公共施設・商業施設等の市場性を調査
- 他社賃貸建物の「立地」「間取」「設備」などを継続的に調査
- 当社システム「DK MAP」にてデータの管理を実施

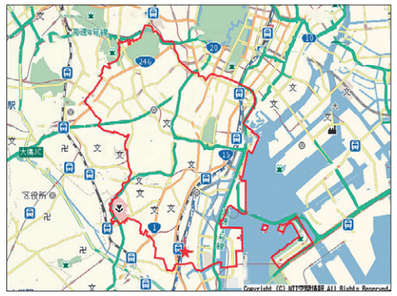
自社建物データ数

約**19.2**万棟

他社建物データ数

約**91.7**万件

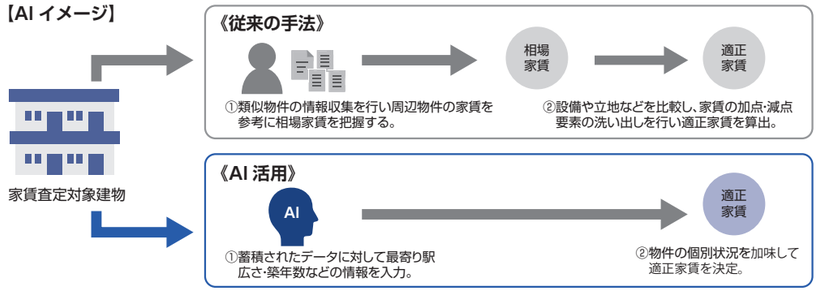
2024年5月末時点



家賃設定　客観性・透明性の高い家賃を設定

- 同一商圏より築年数や仕様などの類似建物を複数選定し、家賃を比較算出
- AIを活用することで、より客観性の高い家賃を算出

【AI イメージ】

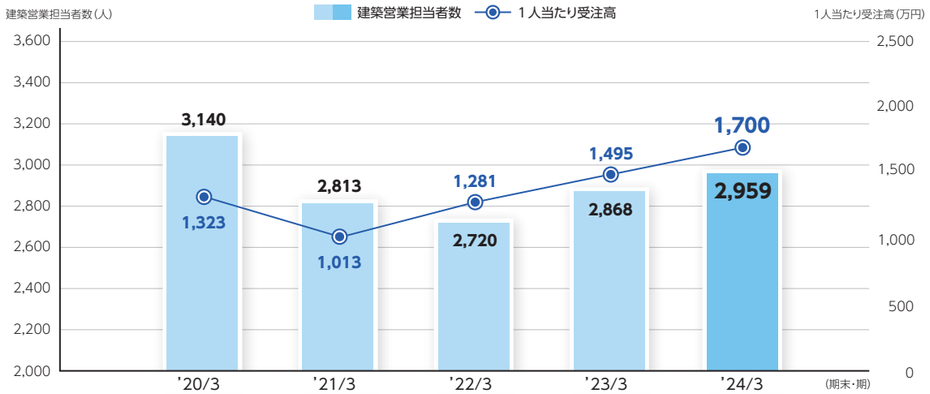


ビジネススキーム　建設事業

建築営業体制

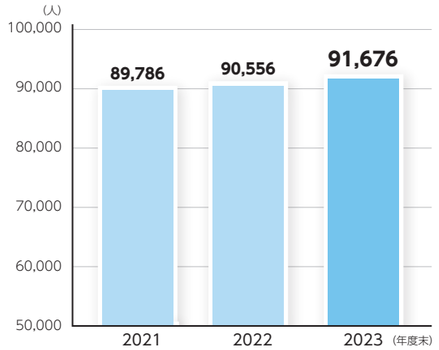
強固な体制とダイレクトセールスで、信頼を獲得しています。

建築営業担当者数・1人当たり受注高　採用活動の強化により建築営業担当者数増加



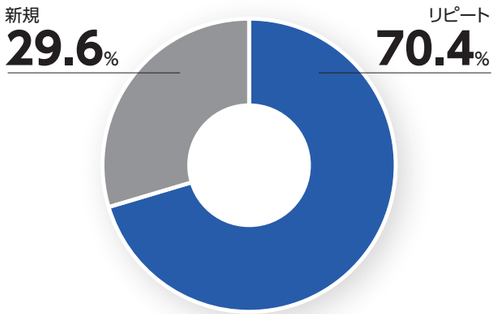
【出所】当社データ

オーナー様数　新規顧客様を順調に獲得



【出所】当社データ

リピート契約率　既存顧客様から高い評価



【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：**2,755**名　不動産流通開発担当者：**204**名

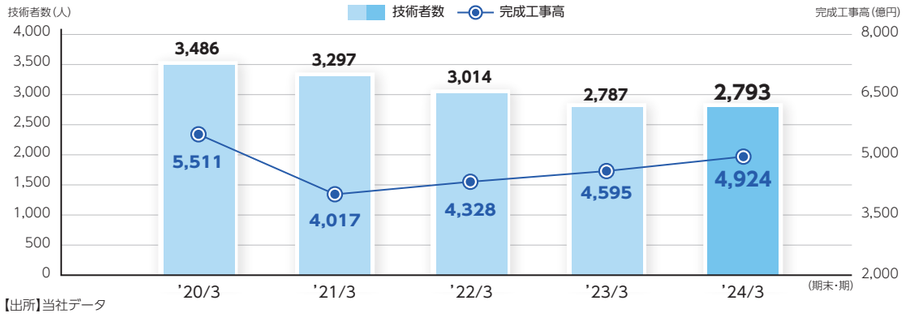
- 顧問税理士事務所 **388**社
- 金融機関 **356**機関
- 顧問会 **1,172**名
- グループ会社 大東みらい信託

2024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　効率良い技術者配置により完成工事高を確保



【出所】当社データ

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	外国人技能実習生受入人数
26カ所	**467**名
2024年3月末時点	2024年3月末時点

パネル生産ライン

インドネシアでの研修風景

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

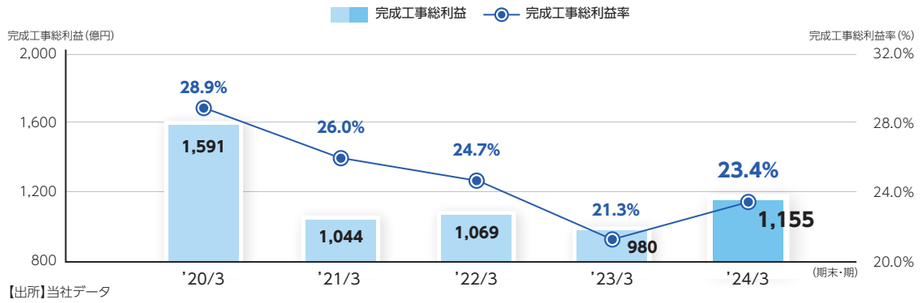
施主様

大東建託
設計スタッフ：**1,457**名　施工スタッフ：**1,336**名　(管理職含む)

- 大東建託協力会　設計会社：**843**社　施工会社：**9,682**社
- グループ会社　大東スチール　大東建設　シマ

2024年3月末時点

完成工事総利益・完成工事総利益率　価格改定効果により利益率改善



【出所】当社データ

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。

環境/ ZEH・LCCM賃貸住宅

- 2022年4月、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）基準を標準設定した「NEWRiSE(ニューライズ)」の販売を開始。9月には北海道エリアの商品として「LUTAN Will(ルタンウィル)」の販売を開始し、北海道を含む全国すべてのエリアでZEH基準を満たす賃貸住宅提案を開始。
- 2022年10月、LCCM(ライフ・サイクル・カーボン・マイナス)基準を満たす賃貸住宅商品「NEWRiSE LCCM（ニューライズエルシーシーエム）」の販売を開始。建物のライフサイクル（建築から解体まで）におけるCO_2の収支をマイナスにする住宅で、国土交通省による令和5年度「サスティナブル建築物等先導事業（省CO_2先導型）」にも唯一採択されました。

「NEWRiSE LCCM(ニューライズエルシーシーエム)」

防災/防災配慮・震災復興支援賃貸住宅

- 2018年、大東建託グループの防災プロジェクト“防災と暮らし研究室「ぼ・く・ラボ」”を立ち上げ。賃貸住宅における防災意識向上の取り組みを推進。
- 2024年1月、日常生活が非常時の備えにもなる災害配慮型賃貸住宅第3弾として、インナーテラスなどアウトドア感覚を取り入れた、ぼ・く・ラボ賃貸『DOMO(ドーモ)』の販売を開始。
- 2024年3月、能登半島地震の復興支援賃貸住宅として『ニューライズ多雪 北陸モデル』を販売開始。「感震ブレーカー付分電盤」や「保安灯」など『防災配慮アイテム』を標準装備し、外観も金沢市のひがし茶屋街の風情溢れる街並の伝統的茶屋建築をモチーフとした和風デザインの商品です。

「ニューライズ多雪 北陸モデル」

ライフスタイル/次世代型・子育支援賃貸住宅

- 2023年5月、大東建託50周年記念商品として「VISION MyTAG(ビジョンマイタグ)」を販売。学校法人多摩美術大学との産学共同研究により生まれた、地域・入居者同士のつながりを生む次世代型商品です。

「VISION MyTAG(ビジョンマイタグ)」

- 2024年4月1日、国土交通省による「子育て支援型共同住宅推進事業」に対応した『こそだてニューライズ』を販売。

「こそだてニューライズ」

木材活用促進

- 国産材100%の枠組壁工法建築物の実現を目指し、国産アカマツを使用した強度試験を実施。当社が定める強度基準を満たしていることを確認し試設計を実施。国産材の地産地消の促進により、建設業界の技術革新と森林・林業保全への貢献を目指します。
- 2015年から取組みを開始した当社独自のCLT工法を採用した建物が全国で販売・完成をしています。

アカマツを原材料とした部材

アカマツの曲げ試験の様子

当社独自のCLT工法を採用した3階建商品「フォルターブⅢ」

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。

ニューデフィⅢ

コンテチェストⅢ

シエルガレージ（1階ガレージ）

ニューデフィ

ぼ・く・ラボ賃貸DOMO（ドーモ）

シエルパティオ（テラス）

マンション

1棟ごとにデザインする都市型賃貸マンション。併設するオーナー住戸もフルオーダーで。

RC造地上4階地下1階建共同住宅

オーナー住戸（RC造・賃貸併設）

オーナー住戸（RC造・賃貸併設）

RC造15階建共同住宅（エントランス）

RC造7階建共同住宅（ロビー）

大規模開発の例

賃貸住宅の建設を通じて、地域や街並みとの調和を図ります。

群馬県前橋市の例

京都府の例

長野県軽井沢の例

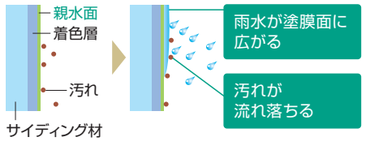
ビジネススキーム　建設事業

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

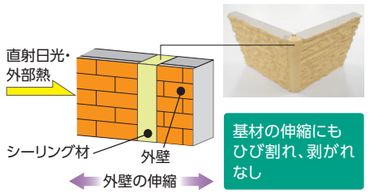
2 雨水で汚れを落とし、色あせが少ない外壁サイディング



1 変色・光沢低下が少ない外部装飾材

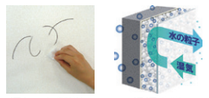
※代表的な部分を標記

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

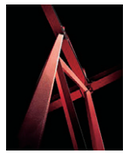
高水準な基本性能の建物・設備を提供しています。

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

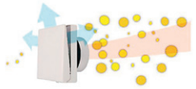
エコプレカット工法 制震ダンパー性能試験

② 省エネ性能

断熱等性能等級	**等級5：ZEH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6：ZEH基準相当に適合※** 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「ZEH基準相当」をクリア	特徴	高効率給湯機やLED照明、節湯水栓を設定し高い一次エネルギー消費量削減率を実現

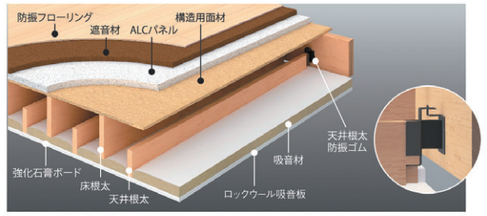
※商品・地域・戸並びによって、等級が異なる場合があります。

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	 【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

④ 遮音性能

「新高遮音床」で高い遮音性を実現



▲ 界床断面イメージ図

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一般的な仕様から最大15dB低減

■ 重量床衝撃音（LH）　■ 軽量床衝撃音（LL）

LH-55	「D-tone55※1（標準仕様）」	LL-40
LH-60		LL-45
LH-65	一般的な木造賃貸住宅仕様※2	LL-50
LH-70	一般的な木造賃貸住宅仕様※2	LL-55

■ ロックウール吸音板による「4つの性能」

吸音　調湿　消臭　抗菌

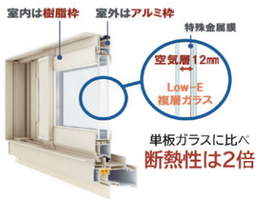
※1　LH-55、LL-40の性能値は、財団法人建材試験センターで試験された測定値であり、実際の建物の性能を補償するものではありません。

※2　一般的な木造賃貸住宅は、住宅金融支援機構の仕様を基準としています。

省エネ・創エネの普及にむけた技術開発に取り組んでいます。

省エネ技術開発の歩み　業界先駆けで省エネ設備を標準導入、その後ZEH、LCCMを開発

2010	2015	2017	2021
断熱強化	**省エネ強化**	**ZEH 開発**	**LCCM 開発**
・複層ガラス ・多層構造の外壁	・LED 照明 ・高性能給湯器	・日本初の ZEH 賃貸住宅完成	・日本初の LCCM 賃貸住宅完成



LCCM 賃貸集合住宅（埼玉県草加市）

ビジネススキーム　建設事業

▶ 環境配慮住宅の推進

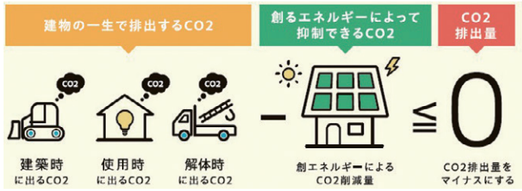
環境に配慮した賃貸住宅の普及を推進しています。

政府が推進する住宅の省エネ・省CO_2化の取り組み

2050年のカーボンニュートラル実現に向け、日本政府は省エネ・省CO_2化の取り組みを推進しており、2030年度以降新築される住宅について、ZEH基準以上の省エネ性能水準の確保を目指しています。

LCCM（ライフ・サイクル・カーボン・マイナス）住宅

建物の建築から解体までのライフサイクルにおけるCO_2の収支をマイナスにする脱炭素住宅

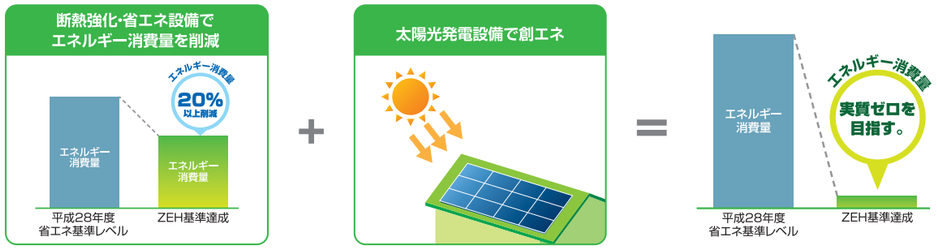


大東建託「LCCM賃貸集合住宅」の特徴

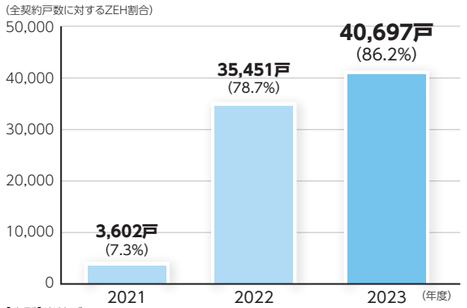
- **省エネ**　高断熱構造や底消費電力機器、高効率設備を設置
- **省CO_2**　バイオマス熱源による乾燥木材を使用
- **創エネ**　大容量太陽光パネルの設置
- **長寿命**　資材の高耐久化により建物修繕サイクルを長期化

ZEH（Net Zero Energy House）

断熱強化と省エネ設備によって年間のエネルギー消費量を20％以上削減した住宅。さらに太陽光発電等の再生可能エネルギーによりエネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指しています。

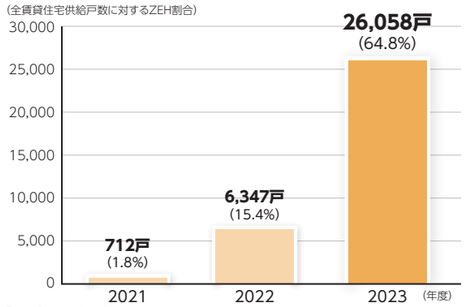


ZEH賃貸住宅販売実績



【出所】当社データ

ZEH賃貸住宅供給実績



【出所】当社データ

▶ 建設事業の機能強化

事業環境の変化に対応するため、新たな取り組みを推進

- 2021年からのウッドショックやインフレなどによる事業環境の大きな変化に対応するため施工会社を取得。また、海外に子会社を設立。

株式会社シマ

- 関西圏を中心に住宅・非住宅の建設工事等を手掛ける総合建設会社。
- 非住宅分野や公共事業領域において豊富な施工実績を有する。

非住宅建築請負促進

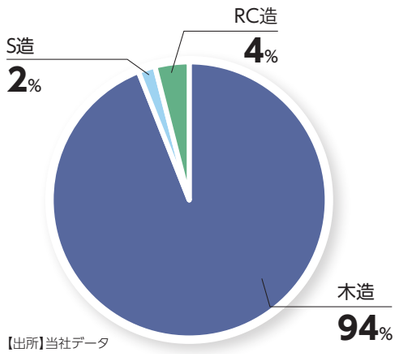
土木事業

公共工事建築請負促進

大東カナダトレーディング株式会社

- 木造2×4工法に使用する海外木材の安定調達を担う。
- カナダ現地法人設立により、現地製材所との連携強化。
- 2030年までに持続可能な木材調達率100%を目指す。

供給賃貸住宅構造割合（2023年度）



【出所】当社データ

- 供給している賃貸住宅の約9割が木造
- 木材の多くをカナダから輸入
- カナダからの木材輸入量は国内トップ

ビジネススキーム　不動産賃貸事業

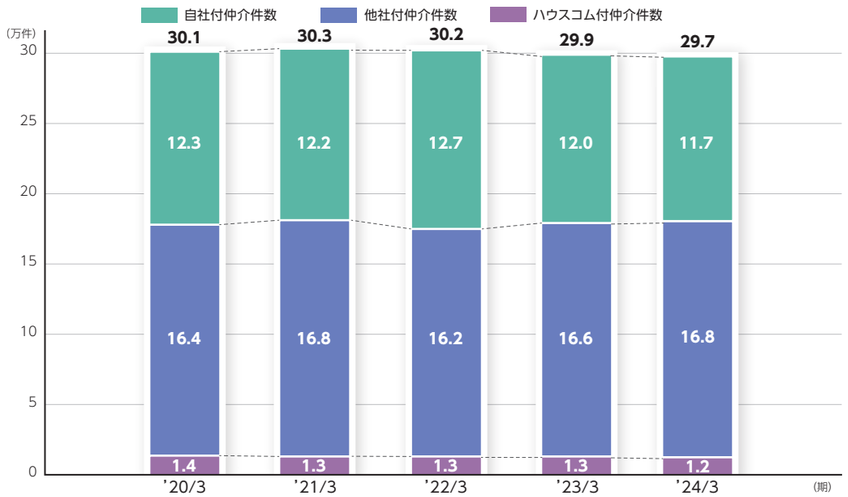
入居者斡旋体制

主要3社の連携により、低空室率・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㈱	大東建託パートナーズ㈱
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　グループと社外の連携強化にて体制を構築

お部屋探しをしているお客様

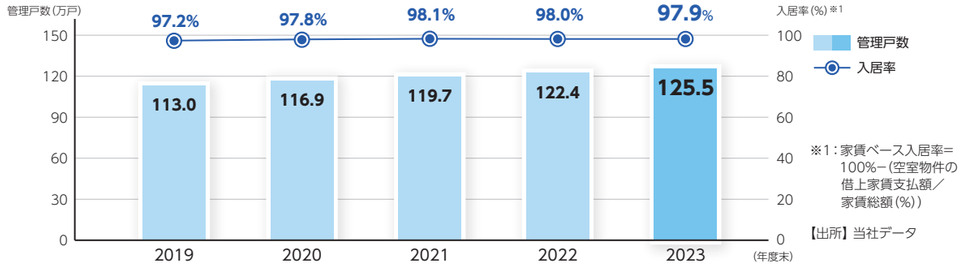
大東建託リーシング	大東建託パートナーズ	ハウスコムグループ	ご協力不動産会社様
331店舗（内、FC店93店舗）	159店舗※1	240店舗（内、FC店43店舗）	13,059店舗※2
1,098名	997名	1,040名	
【B to C】	【B to B】		

※1：入居者斡旋対応店舗のみ
※2：2023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

2024年3月末時点

入居者斡旋力は、業界トップクラスです。

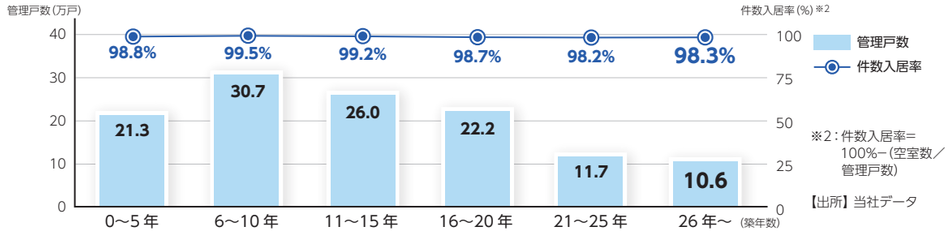
賃貸住宅管理戸数と家賃ベース入居率　管理戸数が増加しても高い入居率を維持



※1：家賃ベース入居率＝100%－(空室物件の借上家賃支払額／家賃総額(%))

【出所】当社データ

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



※2：件数入居率＝100%－(空室数／管理戸数)

【出所】当社データ

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

※2023年度

不動産業務に特化した一気通貫の申込・契約サービス

キマルーム Sign

不動産会社や入居者様が利用しやすい電子申込・契約サービスを追及

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

入居時：初期費用 → 入居中：家賃 → 退去時：精算金

全てクレジットカード決済が可能

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

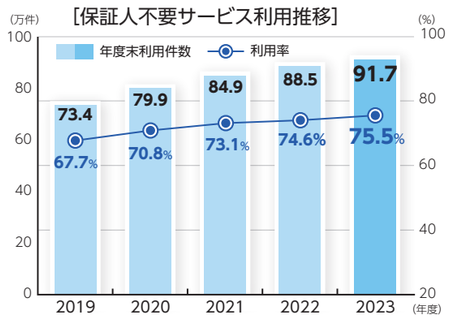
ご契約時に必要な費用

67,600円も初期費用を抑えられます!

	通常契約	本プラン契約
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

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



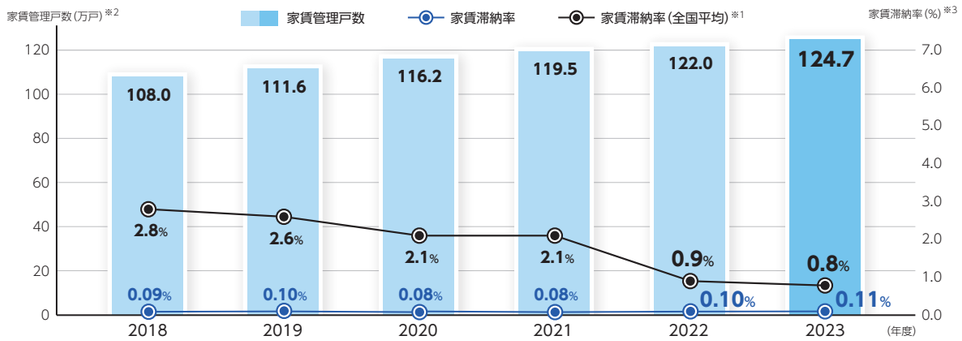
【出所】当社データ

ビジネススキーム　不動産賃貸事業

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（2017年～2020年：下期、2021年～2022年：通期）
※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）：**1,973**名　　管理事務スタッフ：**474**名

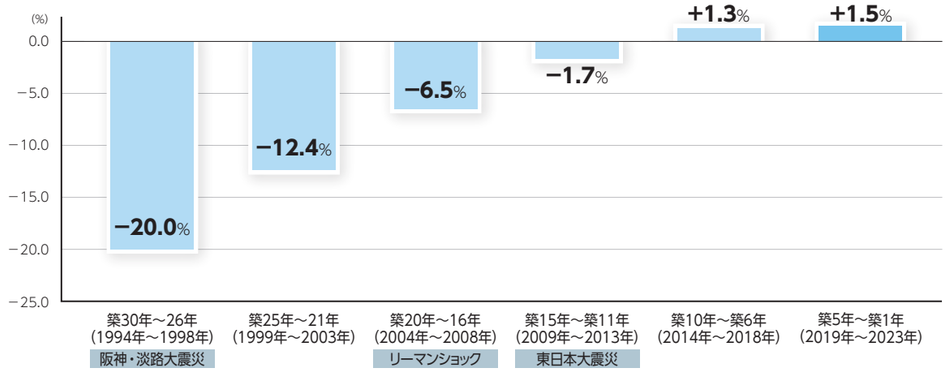
大東建託
アフターサービス、お客様サポート部門

クリーンキーパー **4,094**名

ビルディングキーパー **436**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。
2024年3月末時点(ビルディングキーパーのみ2024年2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　入居者さまに安心と満足を提供

■ いい部屋サポートセンター

24時間住まいに起こる様々なトラブルをサポート
6ヵ国語対応

年間応答件数

1,119,386件　※2023年度

■ AI(人工知能) による問い合わせ

AIアシスタント「スマイちゃん」がチャット形式で
タイムリーに回答

■ 入居者さまアプリ

住まいのお困りごとやトラブルなどアプリから
気軽にお問い合わせ

2023年6月
会員数100万人突破

- 家賃明細の閲覧や各種手続きが可能
- 入居者限定価格での商品提供
- 暮らしに役立つ情報発信

入居者さまアプリ登録者数

122万人　※2024年3月末

■ よくあるご質問FAQ

入居者さまから多く寄せられるご質問にお答えしています

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

18,668件　※2023年度

建物の清掃
クリーンキーパー

4,094名（2024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

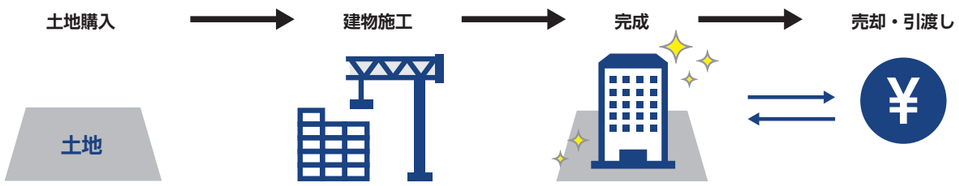
436名（2024年2月20日時点）専門スタッフが2ヵ月ごとに建物点検を実施

ビジネススキーム　不動産開発事業

ビルドセット事業

大東建託グループにて用地取得と建設を行い、土地付き賃貸住宅を販売します。

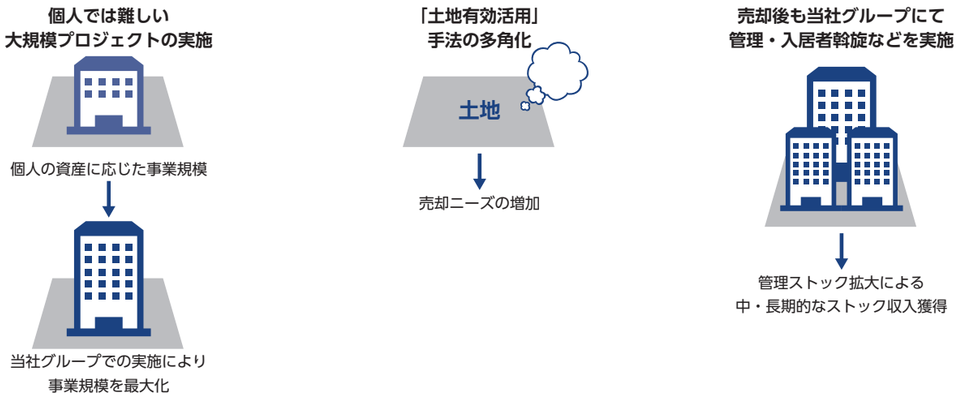
スキーム　用地購入後、賃貸住宅を建築・販売



当社グループにて土地仕入れ・施工

土地・建物セットで売却

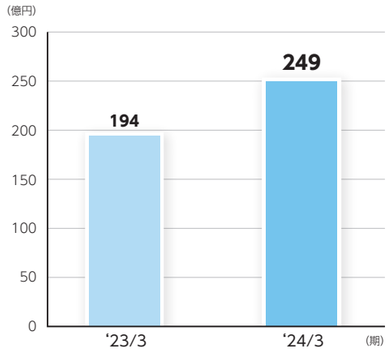
目的　資産価値の最大化、当社収益の拡大が可能



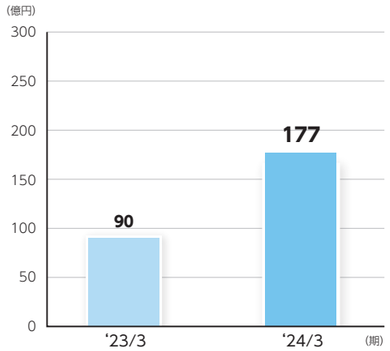
販売事例・イメージ

※上記建物写真・CGパースはイメージです。

開発実績



ストック状況(BS残高)



総合賃貸業

用地取得から施設開発・テナント入居まで一貫して施設開発を行います。

ヘルスケア施設開発　高齢化社会に向け、安心して暮らせる施設を開発

物流施設開発　物流2024年問題への対応として、物流施設開発を促進

アパートメントホテル開発　インバウンド需要への対応

ビジネススキーム　不動産開発事業

▶ 買取・リノベ・再販事業

大東建託アセットソリューション株式会社

スキーム　収益物件を買取り、リノベーション後に収益物件として販売

土地・建物購入 → 建物リノベーション → 完成 → 売却・引渡し

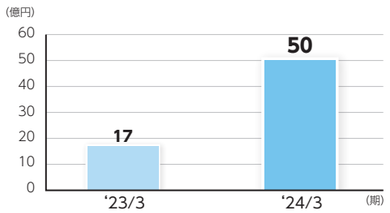
当社グループにて土地・建物仕入れ・リノベ実施

リノベーション事例　外壁塗装・室内リフォーム・屋根の改修を実施

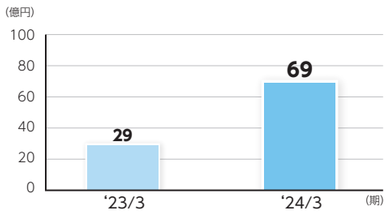
Before

After

売上実績



ストック状況（BS残高）



▶ 海外買取・リノベ・再販事業

米国でも買取・リノベ・再販事業をスタートし、海外不動産投資のニーズにもお応えします。

事業内容・特徴

- ポテンシャルのある物件を厳選して購入。事業基盤となる現地法人Daito Kentaku USAと連携し、リノベーションを施し良質の収益物件として、投資家様へお届けします。
- ご購入後の管理・運営、ご売却時の仲介にも万全のサポートを提供し、国内の不動産と同じように安心して投資頂ける体制とします。
- なお買取・リノベ・再販でない通常の仲介も可能です。個々の投資家様のニーズに応じたソーシング、管理、バリューアップご提案を行います。

買取・リノベ・再販物件イメージ

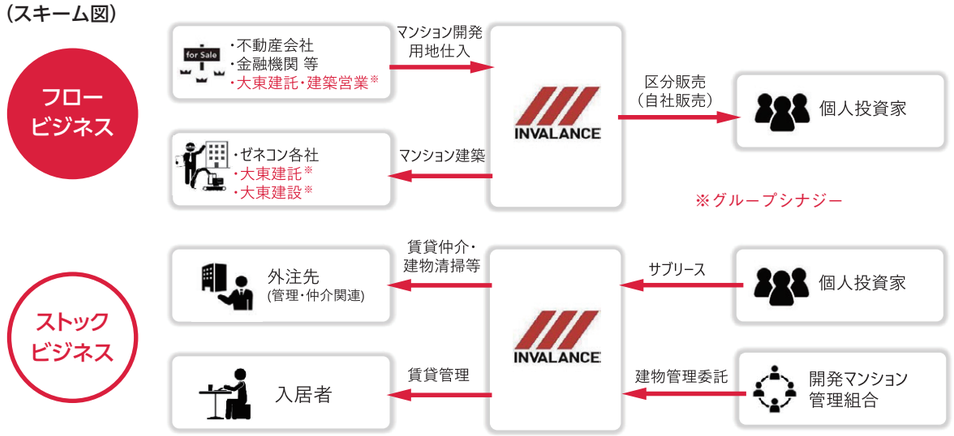
▶ 投資マンション事業

株式会社インヴァランス

事業内容・特徴

- 首都圏を中心に、開発用地の取得から設計、建設、販売、建物管理、賃貸管理までワンストップでサービス提供
- 全住戸IoTを搭載するなど、デザイン性・資産価値の高いマンションを自社開発
- 主に、個人投資家に資産形成・資産運用等のコンサルティングを行い、区分販売

（スキーム図）



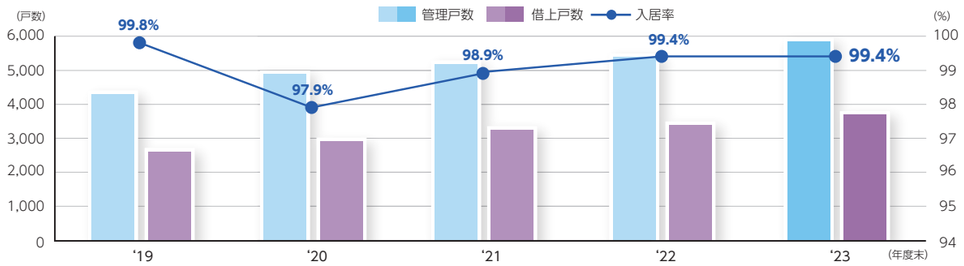
開発マンション事例

CREVISTA　横浜関内

CREVISTA　浮間舟渡

CREVISTA　北赤羽

管理戸数・借上戸数・入居率　業界トップ水準の入居率



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・マンションへのLPガスの設備工事と供給事業を行っています。都市ガス小売全面自由化に伴い、都市ガスも供給しています。

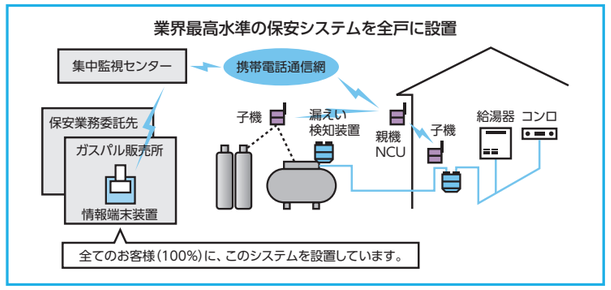
LPガス供給戸数

414,315戸

都市ガス供給戸数

77,608戸

2024年3月末時点



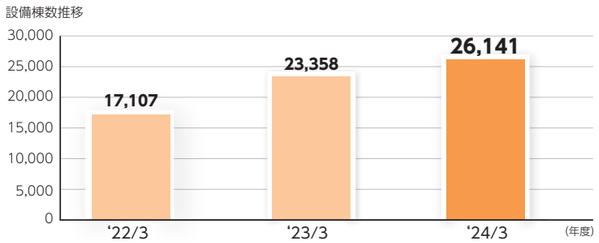
太陽光発電

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っています。

設備棟数

26,141棟

2024年3月末時点



【出所】当社データ

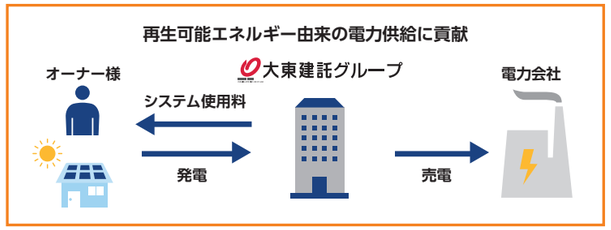
発電規模※

355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

99,119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)



再生可能エネルギー事業

国内にメガソーラーを含む太陽光発電所を保有、電力会社へ売電しています。

太陽光発電施設

3カ所

大和茨城第二発電所

たつのメガソーラー発電所

バイオマス発電事業

大東バイオエナジー株式会社

■ 2023年7月に木質バイオマス発電所の事業譲渡契約を締結し、2024年4月より朝来バイオマス発電所の営業運転を開始しました。

発電所概要

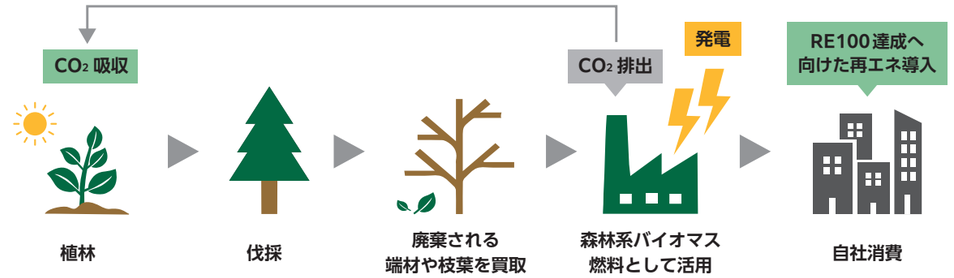
所在地：兵庫県朝来市
発電出力：5,600kW
敷地面積：約3.5ha
発電電力量：約4,000万kWh
(一般家庭約9,400世帯の年間電気使用量相当)
CO_2排出削減量：約18,000t

■ 日本の森林資源を使った森林循環型サイクルで森林保全・国内林業活性化に貢献します。

■ 太陽光発電や風力発電などと比べ、天候や時間帯の影響を受けることなく24時間安定して電力を供給できます。

■ 本発電所で発電した再生可能エネルギーを利用することで、グループにおける再生可能エネルギーの国内導入率は50%に達する見込みです。

概念図



木質チップの利用

■ 枝・根株、製材端材などをチップ化するハンマー式破砕機などを新たに導入しました。

■ 燃料となる木質チップの品質条件を緩和することで受け入れ種類を拡大し、林業の活性化と林地残材による災害対策に貢献します。

■ 未利用木材などを燃料として利用することで、森林の持続可能性に寄与します。

朝来バイオマス発電所 貯木場

ハンマー式破砕機(移動式)

木質チップ

ビジネススキーム　その他事業

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

82カ所
2024年3月末時点

デイサービス利用者数

97.1万人
2023年度

トレーニングの様子

イベントの様子

訪問介護

介護スタッフがお宅にお伺いして、介護を必要とされる方の日常生活のお手伝いをいたします。

訪問介護施設数

10カ所
2024年3月末時点

サービス付き高齢者向け賃貸住宅

完成棟数

3カ所
2024年3月末時点

エルダーガーデン南つくし野（外観）

居室内（モデルルーム）

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

30施設
2024年3月末時点

キッズパートナーみなとみらいの内観

フレキシブル・ワークスペース事業

JustCo DK Japan株式会社

- シンガポール国JustCo Holdings Pte.Ltd（ジャストコホールディングス）社との合弁会社
- シンガポール発のフレキシブル・ワークスペース「JustCo」はアジア・太平洋地域の主要8都市・約40以上の場所でコワーキングスペースを提供しており、10万人以上の会員を誇ります。

フレキシブル・ワークスペース

4拠点
2024年3月末時点

- JustCo 渋谷ヒカリエ
- JustCo 新宿ミライナ
- JustCo グラントウキョウサウスタワー
- .BASE managed by JustCo※

※大東建託がJustCoDKJapanへ業務委託

主にターミナル駅に出店

JustCo グラントウキョウサウスタワー

JustCo 渋谷ヒカリエ

不動産投資事業

ホテル事業

当社グループがマレーシアで所有するホテル「ヒルトン」「ル・メリディアン」

国内外不動産投資

（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」

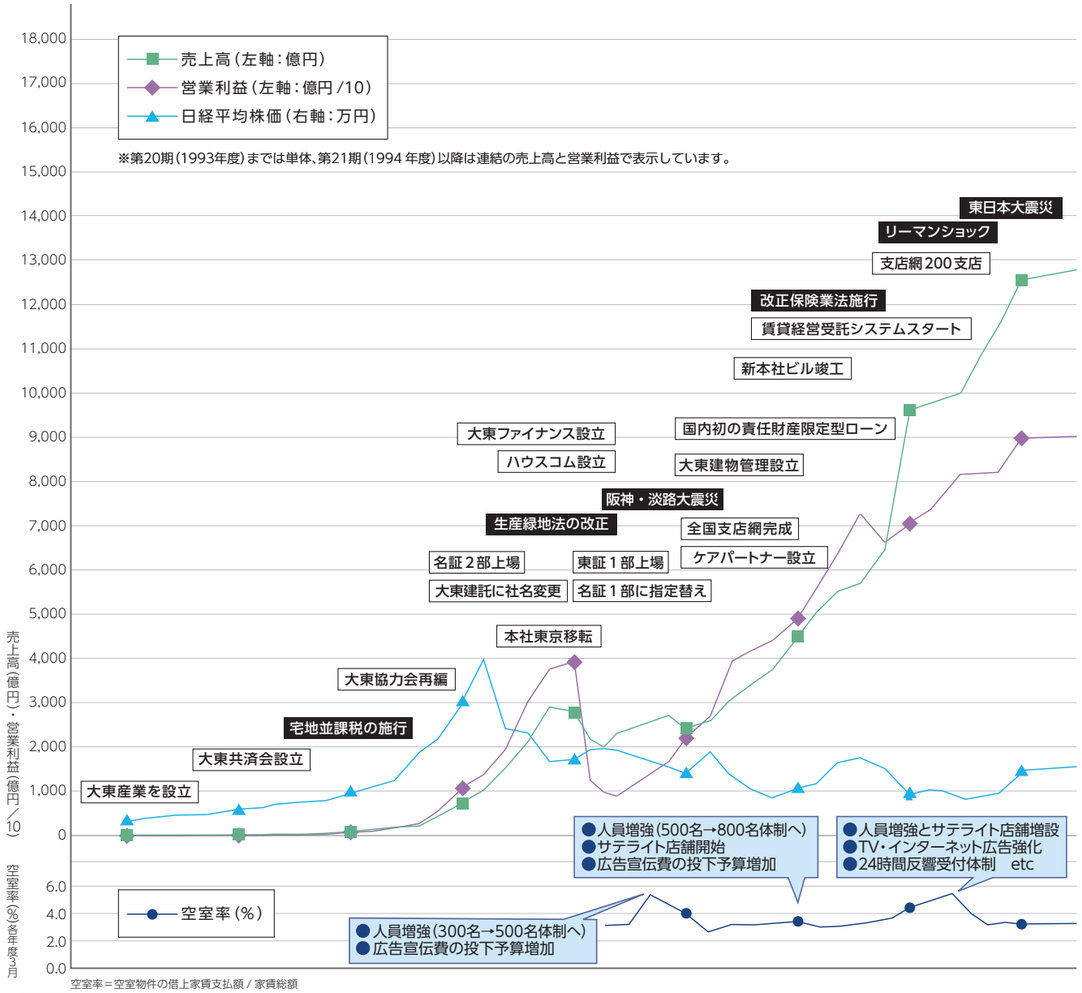
ワシントンDC郊外にて現地有力不動産開発会社とともに賃貸マンションを開発

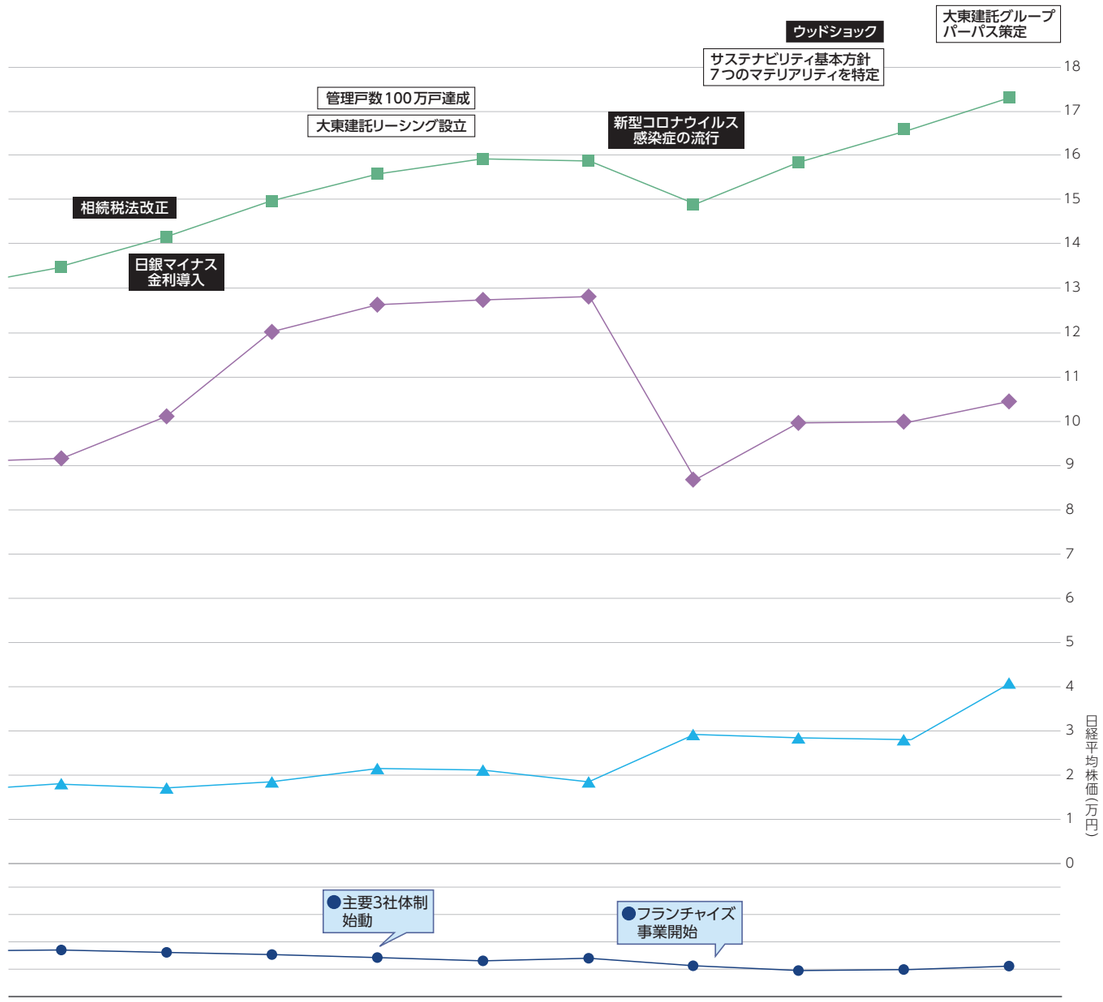
企業データ

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





	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	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	第48期 2021	第49期 2022	第50期 2023※
空室率（居住用）	-	-	-	-	-	3.96	3.41	4.41	3.08	3.31	3.19	3.05	2.83	2.59	2.78	2.23	1.88	2.00	2.14
売上高（億円）	0.62	9.98	77.1	737	2,741	2,312	4,386	9,548	12,596	13,531	14,116	14,971	15,570	15,911	15,862	14,889	15,830	16,576	17,314
営業利益（億円）	0.01	0.73	7.62	109	394	219	490	703	897	915	1,010	1,201	1,263	1,270	1,279	867	995	1,000	1,048
管理戸数※（年度末）	8	393	1,811	1.8	11.0	21.0	35.2	59.1	84.3	90.1	96.0	101.5	107.2	112.2	116.5	120.4	123.1	125.9	128.9
拠点数（期初）	1	2	8	47	88	115	161	199	220	220	218	218	221	221	227	216	211	209	215

※管理戸数の単位…第１期（1974年度）～第10期（1983年度）は「戸」、第15期（1988年度）以降は「万戸」にて掲載

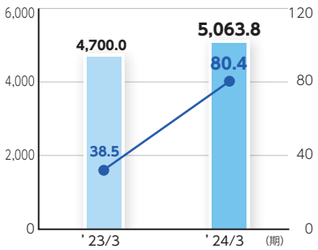
※年度

企業データ

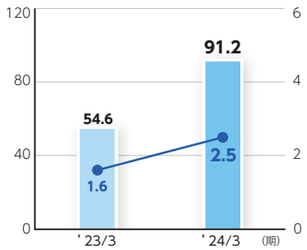
グループ会社の一覧

建設事業 | アパート・マンション等の建築

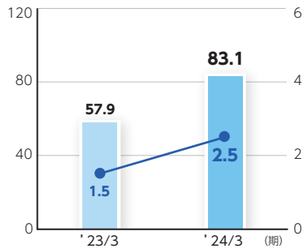
大東建託株式会社
建物賃貸事業の企画・提案、設計・施工



大東建設株式会社
賃貸建物等の設計施工



大東スチール株式会社
建設資材等の供給



株式会社シマ
物流施設・公営住宅等の建築

株式会社シマ

2023年10月株式取得。物流施設や公営住宅など非住宅分野や公共事業領域において豊富な施工実績を有する総合建設会社です。

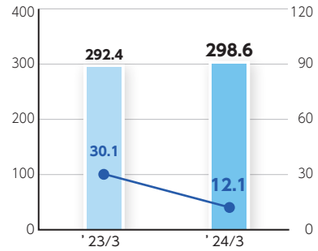
大東カナダトレーディング株式会社
建築用木材の購入、輸出及び販売

DAITO CANADA TRADING INC.

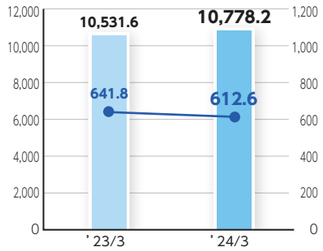
2023年9月設立。2×4用木材を安定調達するため、2024年1月より事業開始。2030年までに森林認証材の調達率100%を目指しています。

不動産賃貸事業 | 賃貸建物の仲介および管理ならびに不動産賃借

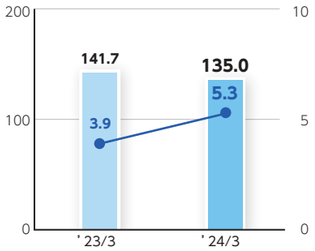
大東建託リーシング株式会社
不動産仲介事業



大東建託パートナーズ株式会社
賃貸建物の管理・一括借上事業

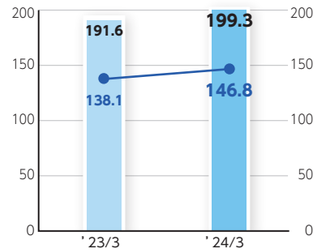


ハウスコムグループ
賃貸アパート・マンション等の仲介



※グループ内での連結相殺後の金額を表示

ハウスリーブ株式会社
入居者様の保証人受託



株式会社キマルーム
不動産会社向けシステム開発

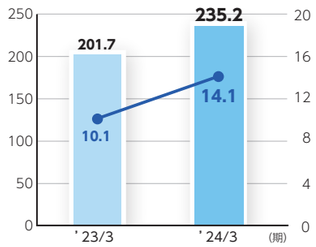
キマルーム
キマる。不動産のみらい。

2023年2月株式取得。不動産賃貸業における「入居者様募集」から「追客/申込/契約」「更新/退去」までの業務を一気通貫でDX化する自社製品「キマルーム」シリーズを展開し、業界のデジタル化を支援・促進しています。

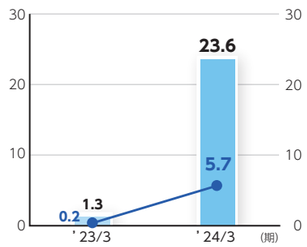
売上高(億円、左軸)　営業利益(億円、右軸)

不動産開発事業 | 大規模マンションの開発やリノベ再販など

株式会社インヴァランス
投資マンション事業



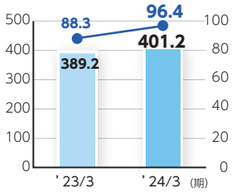
大東建託アセットソリューション株式会社
不動産流動化事業



※2022年9月株式取得

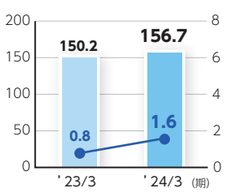
その他事業 | 事業の多角化、国際化を推進

ガスパルグループ※
LPガス設備工事・供給事業

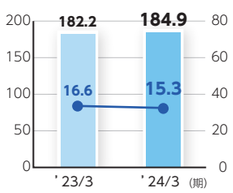


※グループ内での連結相殺後の金額を表示

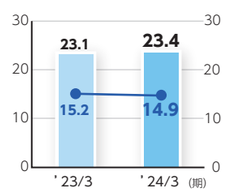
ケアパートナー株式会社
介護事業・保育事業



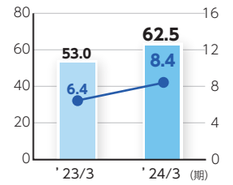
D. T. C
火災保険の再保険



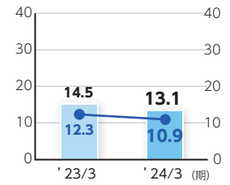
大東ファイナンス株式会社
金融事業(建築資金の融資)



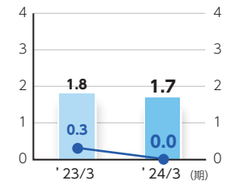
少額短期保険 ハウスガード株式会社
少額短期保険業



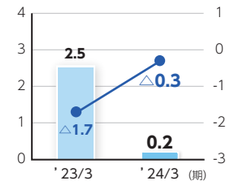
ハウスペイメント株式会社
決済代行サービス



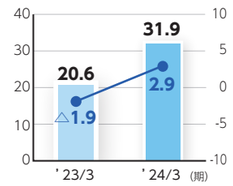
大東みらい信託株式会社
管理型信託



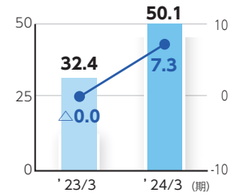
DKUSA
海外不動産投資



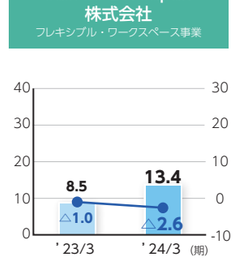
大東アジア ディベロップメント
海外ホテル事業(ル・メリディアン)



大東アジア ディベロップメントⅡ
海外ホテル事業(ヒルトン)



JustCo DK Japan 株式会社
フレキシブル・ワークスペース事業



大東バイオエナジー株式会社
バイオマス発電事業

大東バイオエナジー

2023年9月設立。間伐材や、構造材として利用できず廃棄される端材や枝葉を有効に活用した朝来バイオマス発電所を運営。