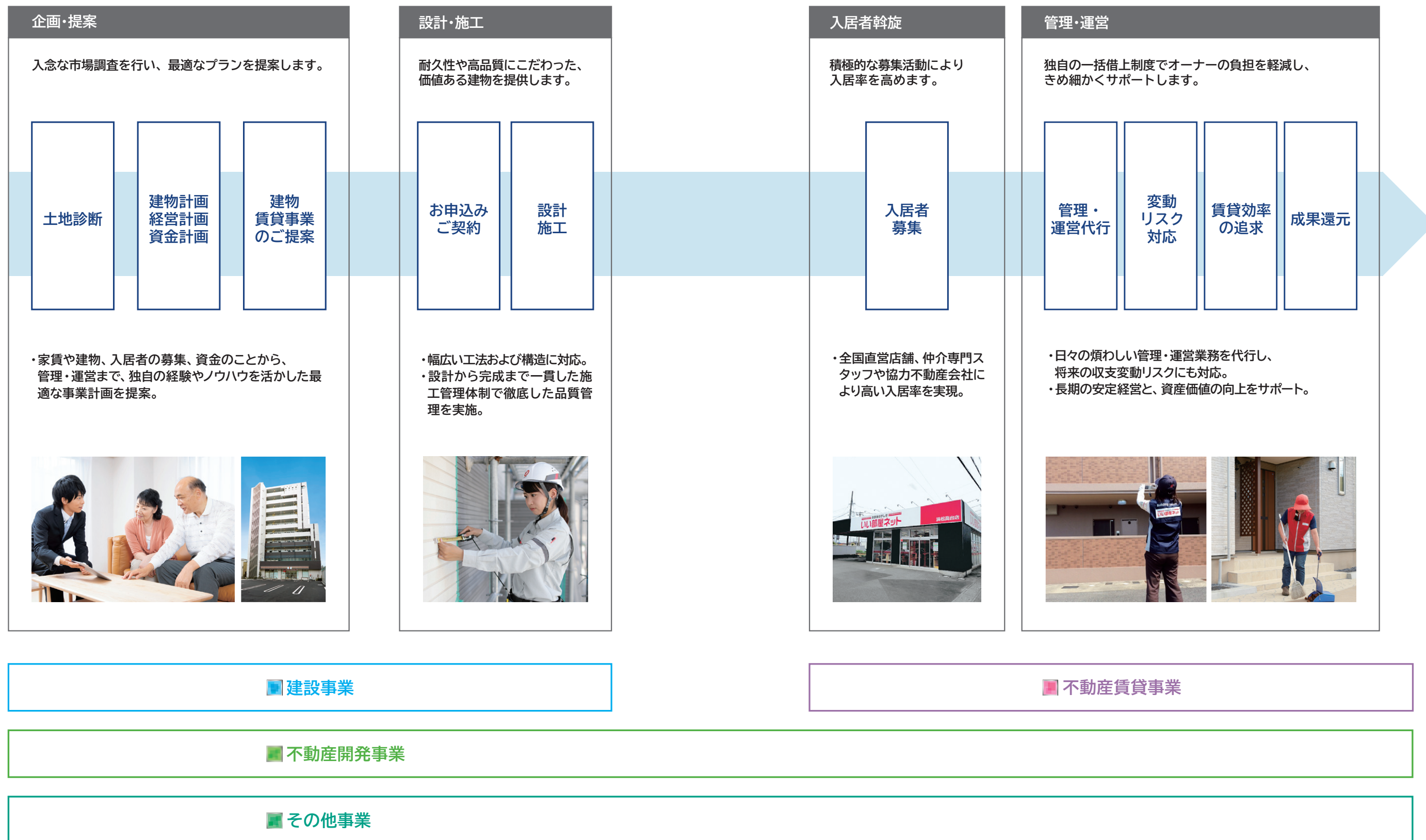


ビジネススキーム

▶ 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。



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。

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。

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
経年劣化

修繕対応

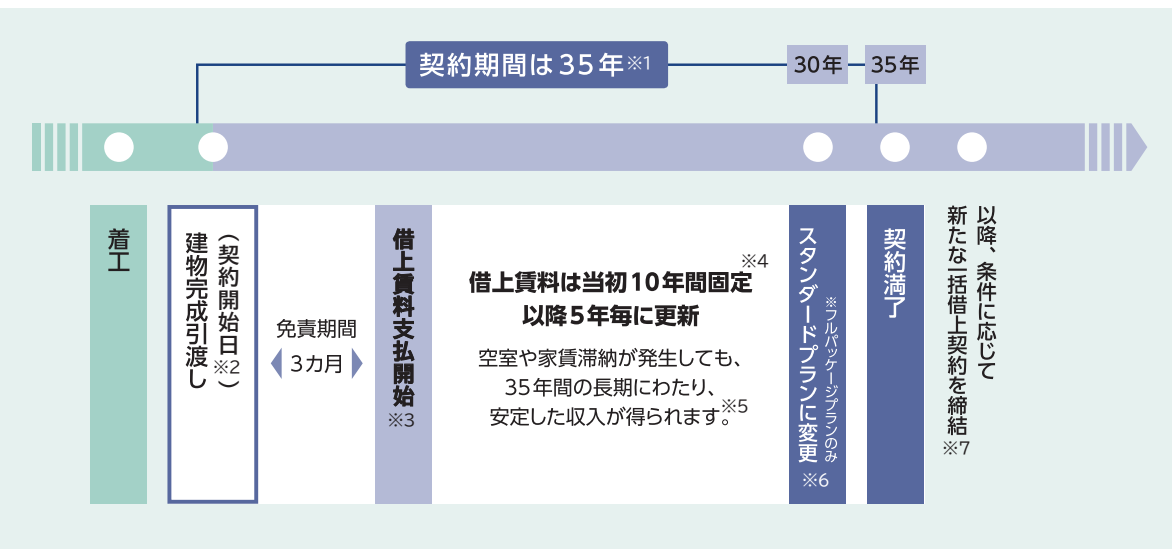
修繕は借上契約期間中の30年間、
大東建託グループが実施します。

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ヶ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 (退去に伴う修繕)	・ルームクリーニング	・各種収納の修繕	・ペーパーホルダー修繕
	・天井・壁クロス貼替	・鍵、錠の修繕と取替	・洗濯物干し掛けの修繕
	・床材・OFシート貼替	・水栓・パッキン取替	・各種電球の取替
	・網戸の貼替	・カーテンレール修繕	・各種スイッチ、コンセントの修繕
	・巾木、廻縁の修繕	・エアコンスリーブ修繕	・戸別ポストの修繕
	・長押の修繕	・タオル掛け修繕	・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
	・建具、手摺の修繕と調整		

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、P S 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		
	・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、浄化槽プロアーの取替 ・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	・F F ストープの修繕 ・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 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

ビジネススキーム

建設事業

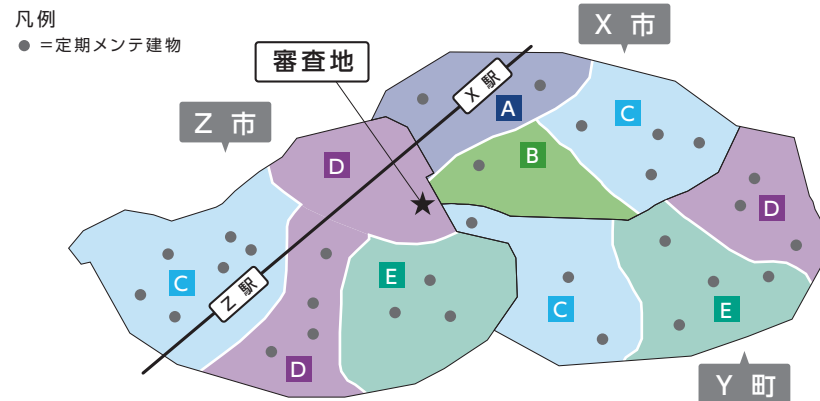
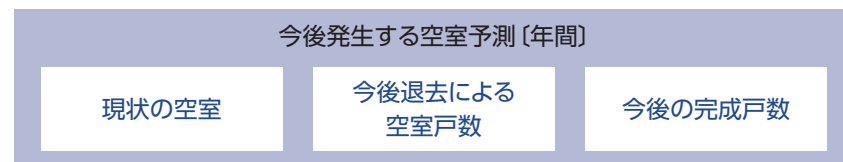
▶ 家賃審査体制（土地診断）

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4,644エリアに
区分け

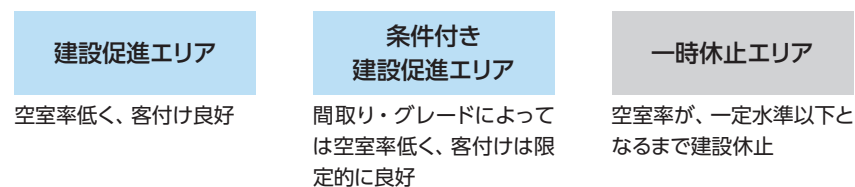
2024年5月末日時点

エリア毎の供給
計画会議半年毎に
見直しを実施

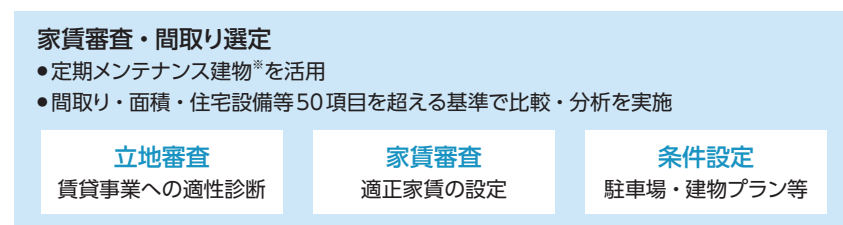
年間仲介件数

1年後の空室率を
予測

供給計画の実行



個別建物の審査



※定期メンテナンス建物:家賃設定をする際に比較する他社施工建物

審査体制 当社グループ内専門スタッフによる公正な審査体制

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

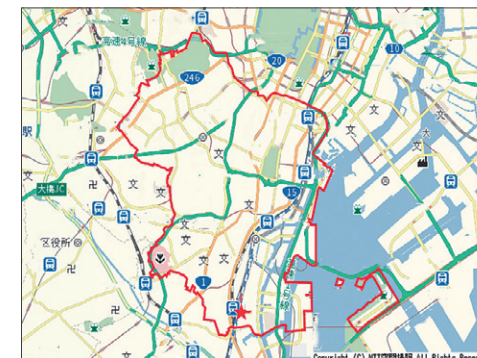
膨大な相場データを保有

- 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

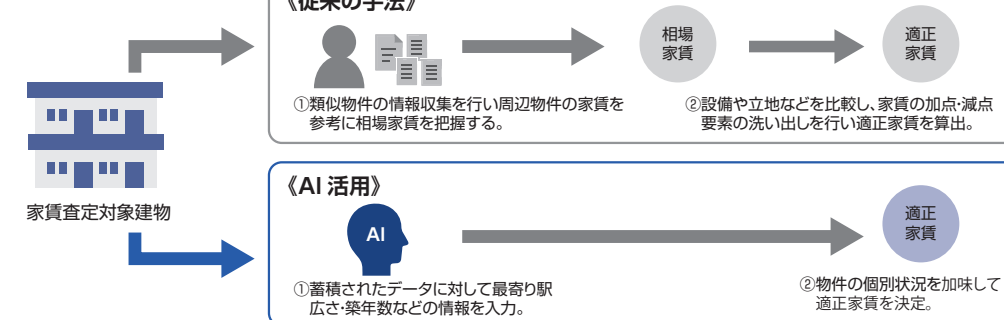
約91.7万件
2024年5月末日時点

家賃設定

客観性・透明性の高い家賃を設定

- 同一商圈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】



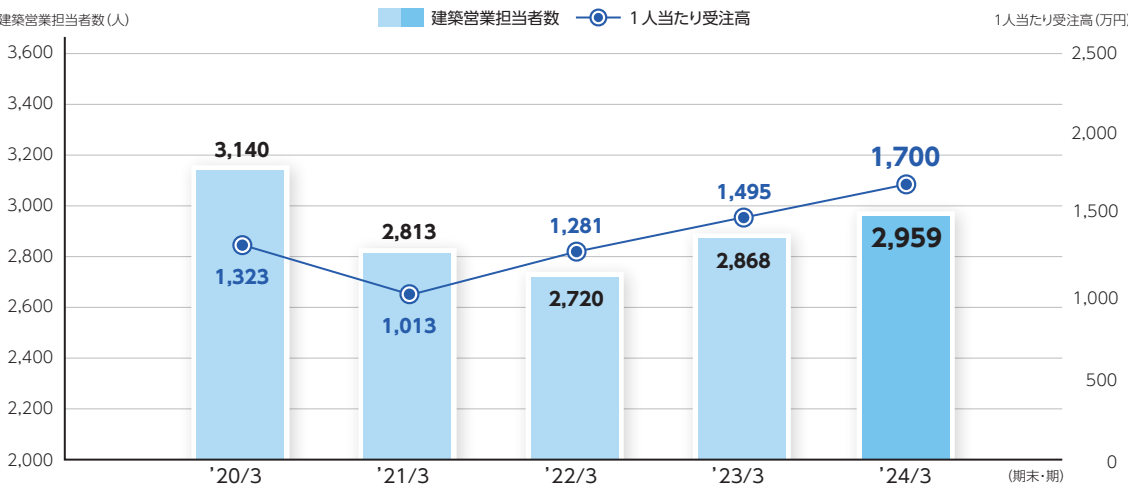
ビジネススキーム

建設事業

▶ 建築営業体制

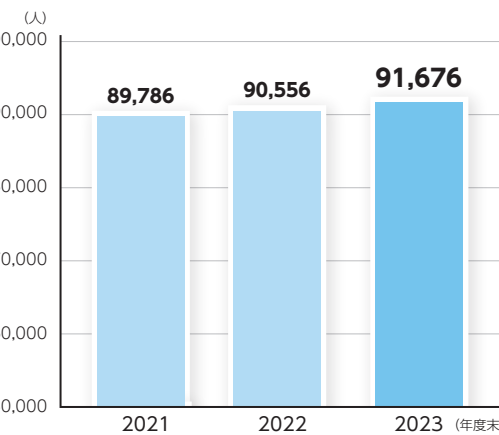
強固な体制とダイレクトセールスで、信頼を獲得しています。

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



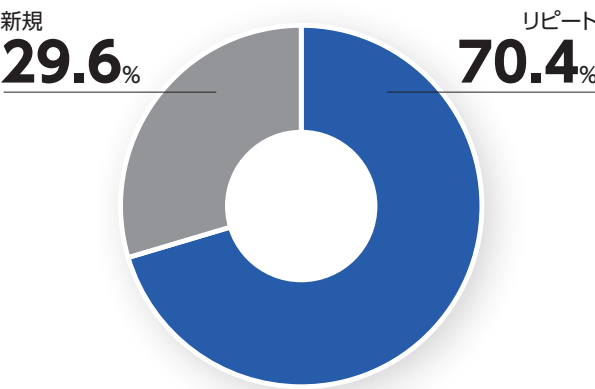
【出所】当社データ

オーナー様数 新規顧客様を順調に獲得



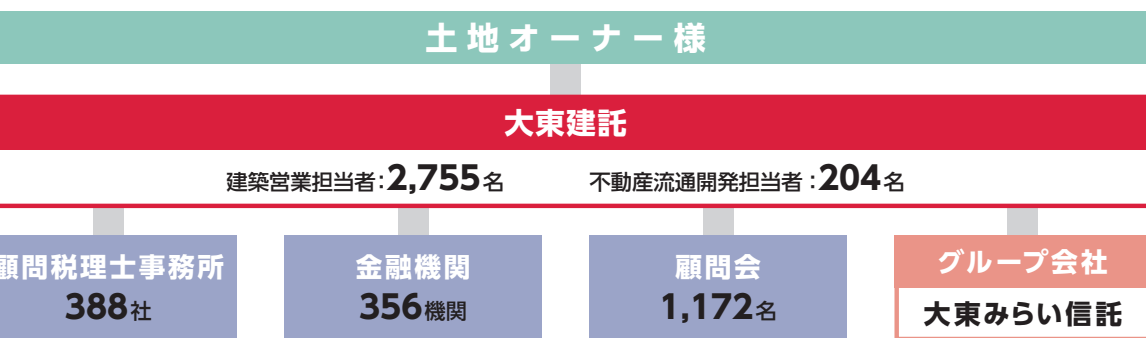
【出所】当社データ

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

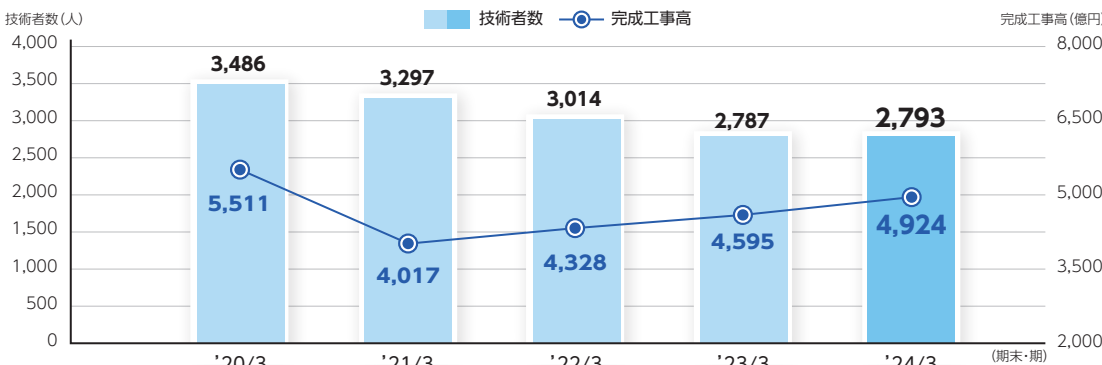


2024年3月末時点

▶ 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
26カ所
2024年3月末時点

外国人技能実習生受入人数
467名
2024年3月末時点

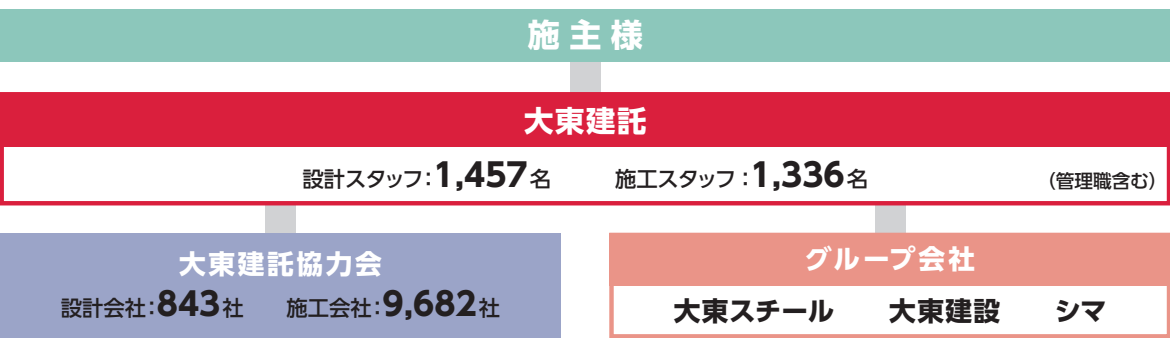


パネル生産ライン



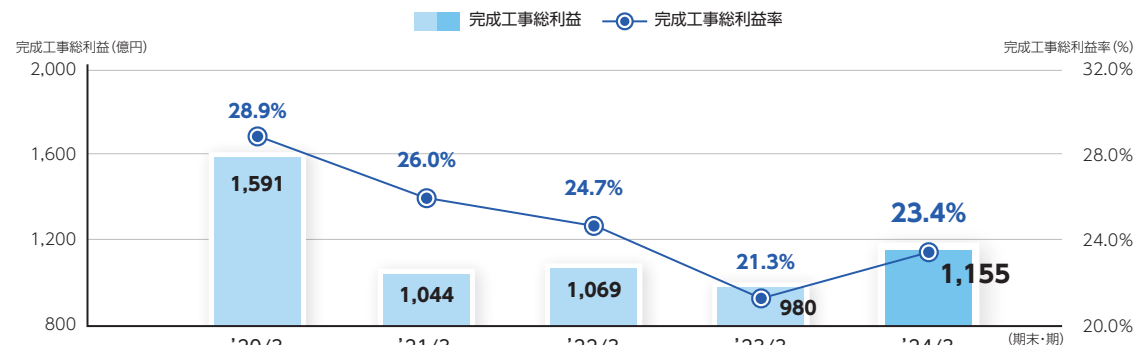
インドネシアでの研修風景

設計・施工体制 協力的会社・グループ会社を含めた体制で、設計・施工品質を確保



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CO₂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「サステナブル建築物等先導事業（省CO₂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）」

ライフスタイル/次世代型・子育て支援賃貸住宅

- 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」

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。「感震プレーカー付分電盤」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」

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。



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「フォルタープ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

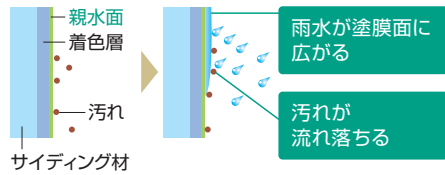


1 変色・光沢低下が少ない外部装飾材

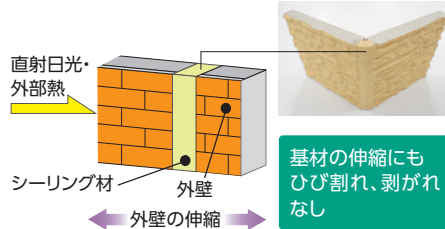


※代表的な部分を標記

2 雨水で汚れを落とし、色あせが少ない
外壁サイディング

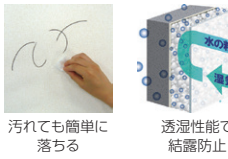


3 外壁に合わせ耐候性を高めたシーリング



室内技術 原状回復費を抑える資材

経年劣化・日焼け・汚れ・カビ防止壁紙



汚れても簡単に落ちる
透湿性能で結露防止

キズに強く、一枚でも貼り替え可能なフローリング



キズ・色あせに強い室内建具



特殊樹脂コーティング

高水準な基本性能の建物・設備を提供しています。

基本性能の特徴

① 耐震性能

耐震等級	等級3：建築基準法に定める耐震性能×1.5倍 等級2：建築基準法に定める耐震性能×1.25倍 等級1：建築基準法に定める耐震性能	高耐震仕様（耐震等級3）を標準とした「DK SELECT 高耐震グレードG3シリーズ」を開発 賃貸住宅の高耐震化（耐震等級3）を促進
特徴	【2×4工法】 屋根・壁・床が一体となる「モノコック構造」 【在来工法】 「集成材+接合金物」と「面材耐力壁」を使用した「エコプレカット工法」	 2×4工法 高耐力ホールダウン金物 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

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 ・複層ガラス ・多層構造の外壁	省エネ強化 ・LED照明 ・高性能給湯器	ZEH 開発 ・日本初の ZEH 賃貸住宅完成	LCCM 開発 ・日本初の LCCM 賃貸住宅完成
 室内は樹脂枠 室外はアルミ枠 空気層12mm Low-E 複層ガラス 単板ガラスに比べ断熱性は2倍	 LED照明 LED照明		 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CO₂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CO₂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。

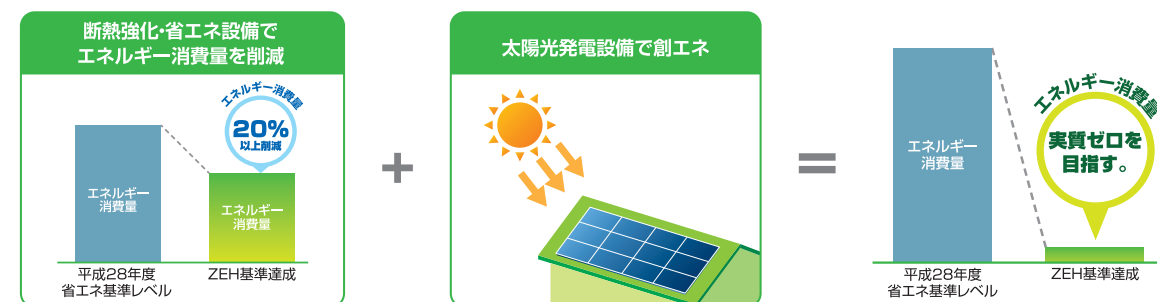
■ LCCM(ライフ・サイクル・カーボン・マイナス)住宅

建物の建築から解体までのライフサイクルにおけるCO₂の収支をマイナスにする脱炭素住宅

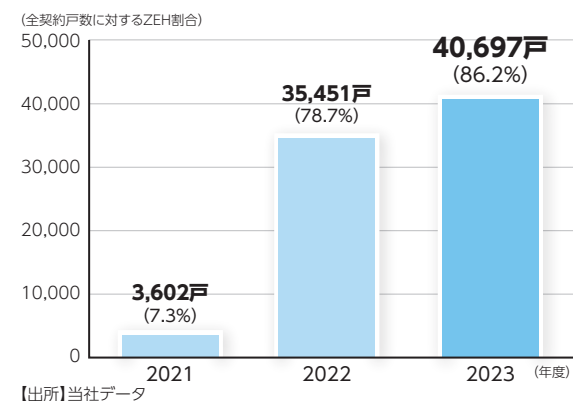


■ ZEH(Net Zero Energy House)

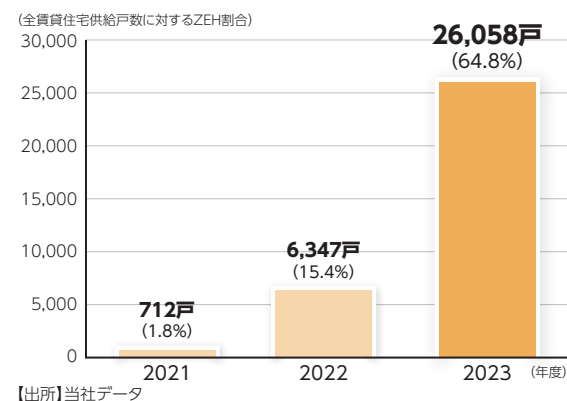
断熱強化と省エネ設備によって年間のエネルギー消費量を20%以上削減した住宅。さらに太陽光発電等の再生可能エネルギーによりエネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指しています。



■ ZEH賃貸住宅販売実績



■ ZEH賃貸住宅供給実績



▶ 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



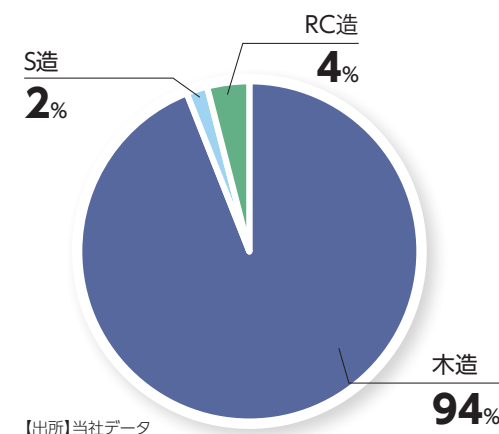
公共工事建築請負促進

■ 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)



- 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

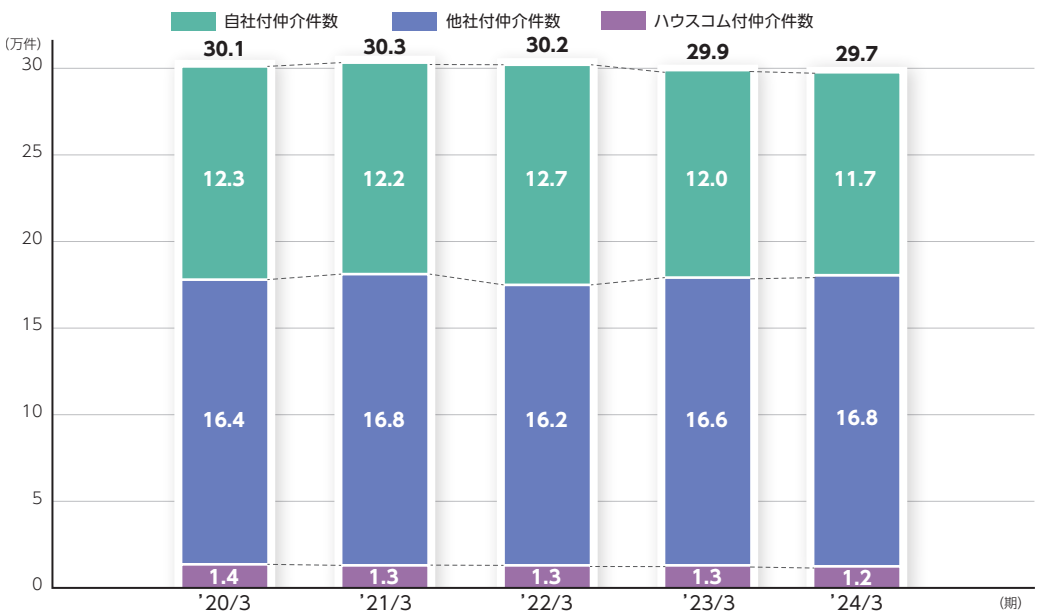
入居者斡旋体制

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

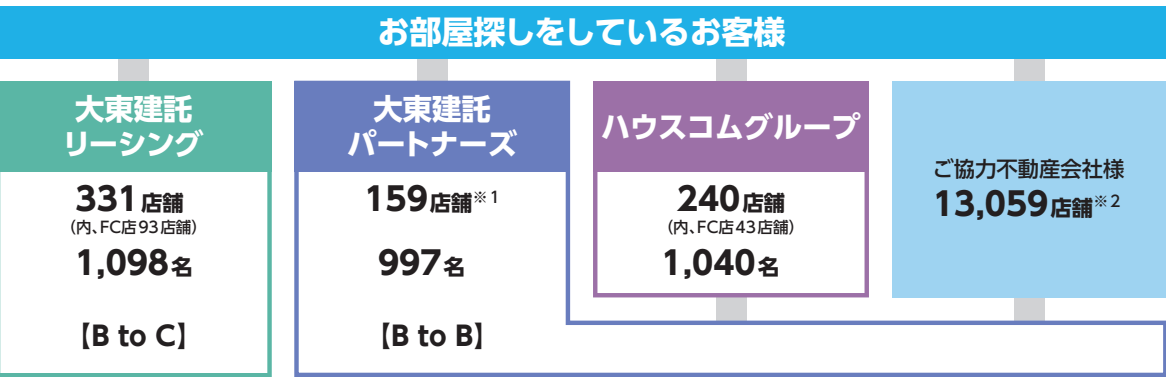
	大東建託リーシング(株)	大東建託パートナーズ(株)
自社管理建物仲介業務	○	
不動産会社様付け仲介業務		○
市場調査・家賃審査業務		○

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 グループと社外の連携強化にて体制を構築



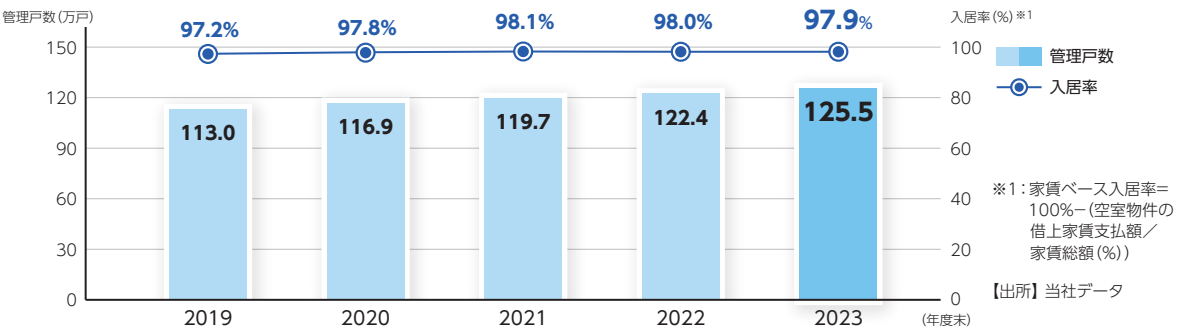
※1: 入居者斡旋対応店舗のみ

※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

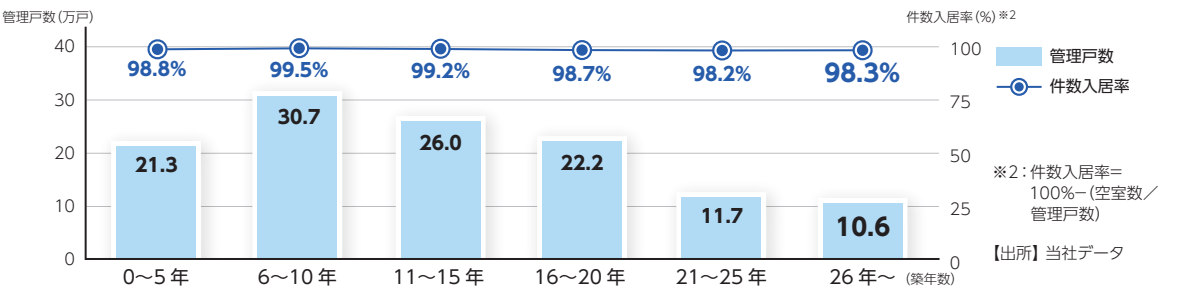
2024年3月末時点

入居者斡旋力は、業界トップクラスです。

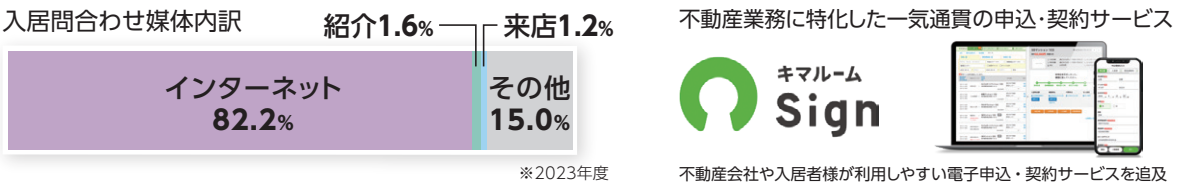
賃貸住宅管理戸数と家賃ベース入居率 管理戸数が増加しても高い入居率を維持



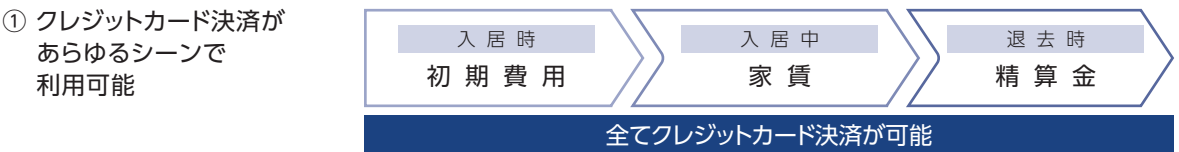
築年数別管理戸数と件数入居率 築年数が経過した物件でも、高い入居率を維持



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



サービスの拡充 入居者様のニーズに対応



② 敷金ゼロ・定額クリーニングプラン

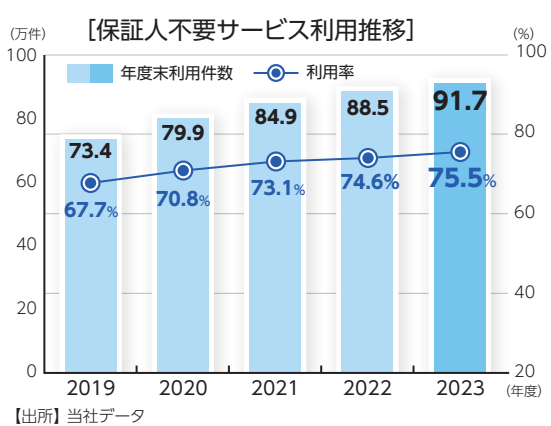
■ 入居時初期費用の低減 & 退去時精算の透明性を実現

ご契約時に必要な費用

	通常契約	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
合計	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

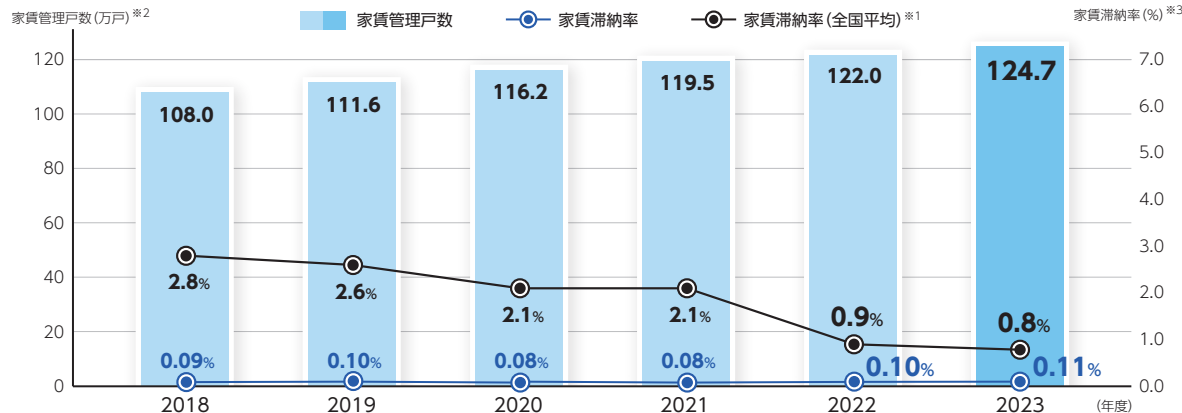
ビジネススキーム

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



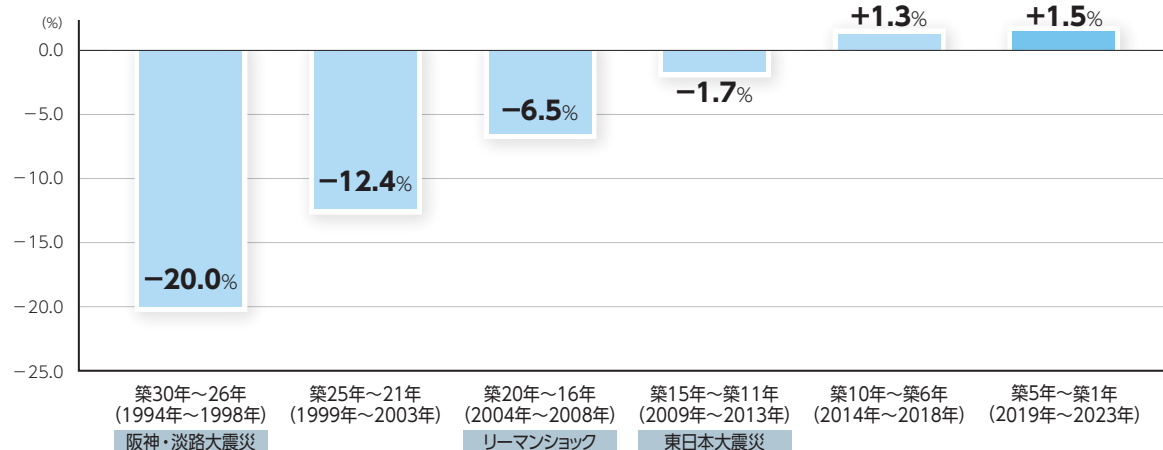
【出所】当社データ ※1：全国平均 日本賃貸住宅管理協会「賃貸住宅市場景況感調査(2017年～2020年：下期、2021年～2022年：通期)
※2：管理物件のうち、家賃の回収管理を受託している戸数(居住用・事業用の合算値)
※3：家賃滞納率とは、全家賃管理戸数に占める家賃滞納(1カ月を超える滞納)の延べ月数の割合を示します。
当社の家賃滞納率は、滞納保証会社からの代位弁済分を回収として算出しています。

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



※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・運営を主要業務としており、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か国語対応



年間応答件数

1,119,386件 ※2023年度

■ 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



入居者さまアプリ登録者数

122万人 ※2024年3月末

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

■ 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



■ 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



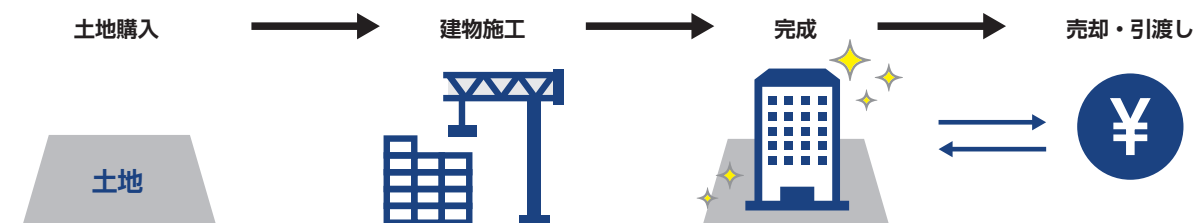
ビジネススキーム

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。

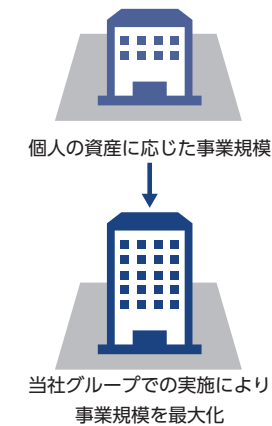
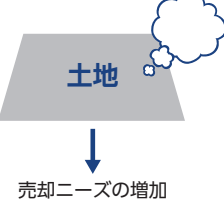
スキーム 用地購入後、賃貸住宅を建築・販売



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

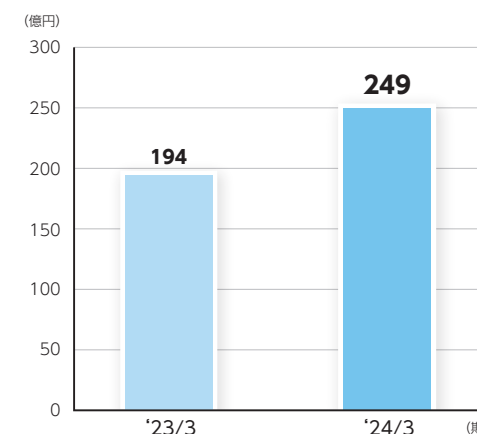
個人では難しい
大規模プロジェクトの実施「土地有効活用」
手法の多角化売却後も当社グループにて
管理・入居者斡旋などを実施

販売事例・イメージ

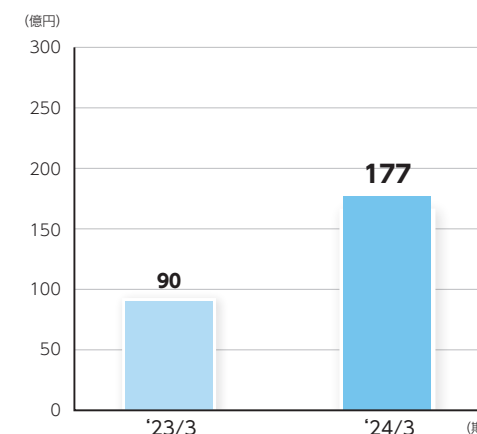


※上記建物写真・CGパースはイメージです。

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。

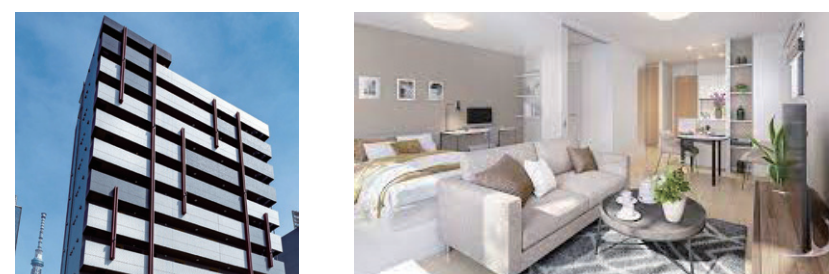
ヘルスケア施設開発 高齢化社会に向け、安心して暮らせる施設を開発



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



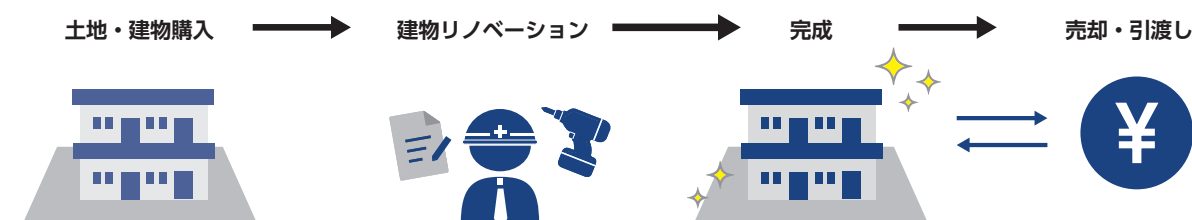
ビジネススキーム

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

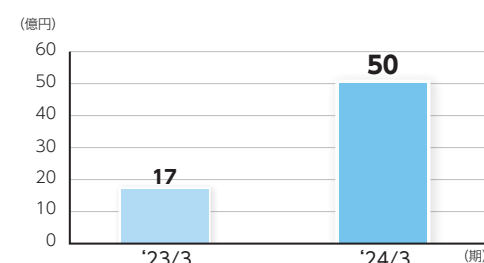


当社グループにて土地・建物仕入れ・リノベ実施

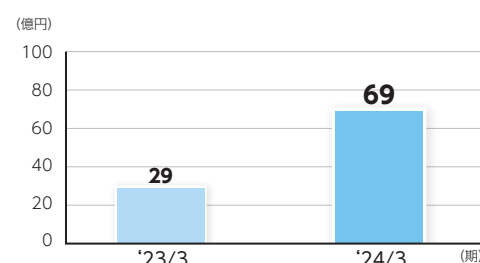
リノベーション事例 外壁塗装・室内リフォーム・屋根の改修を実施



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

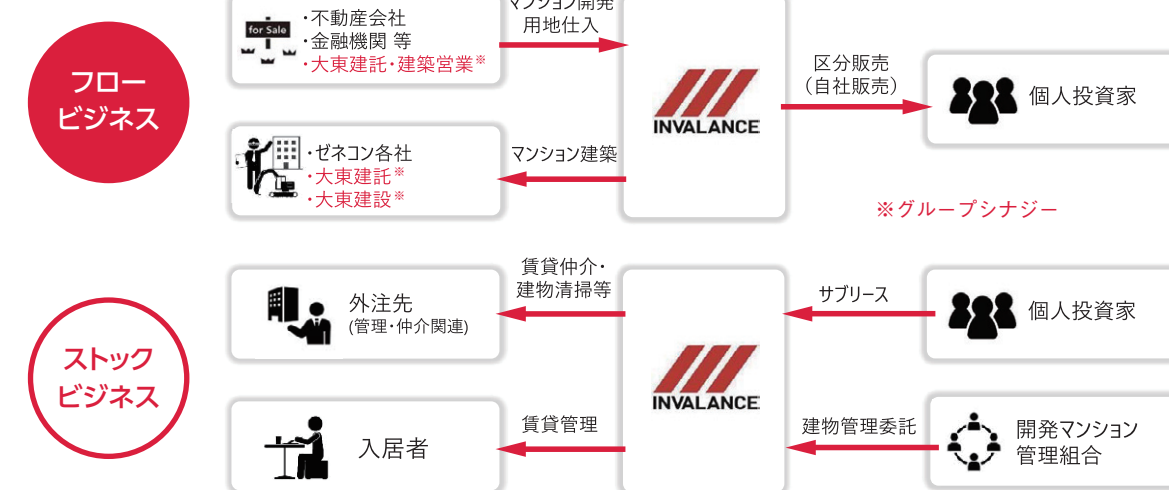
▶ 投資マンション事業

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



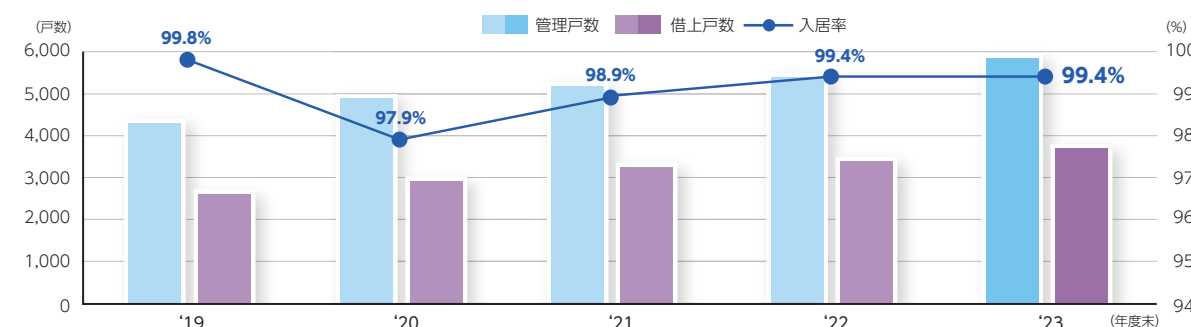
CREVISTA 浮間舟渡



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



48

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) 社との合併会社
- 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。

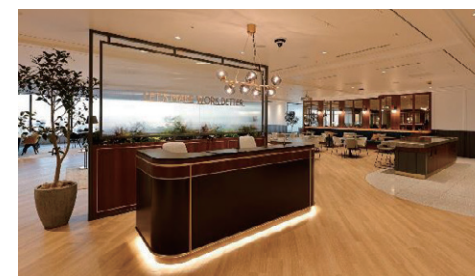


フレキシブル・ワークスペース

- 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



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