

ビジネススキーム

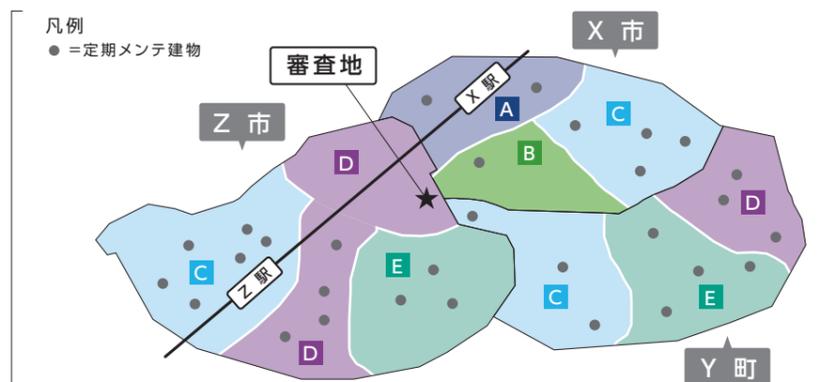
建設事業

▶ 家賃審査体制 (土地診断)

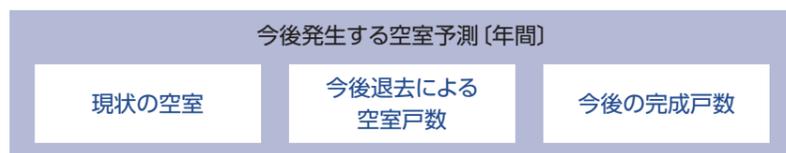
市場調査の専門スタッフが実需に沿った建物供給計画を行っています。

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



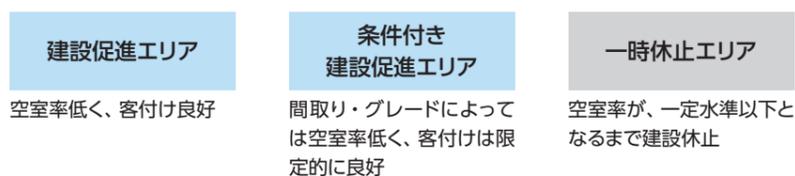
エリア毎の供給
計画会議
[半年毎に
見直しを実施]



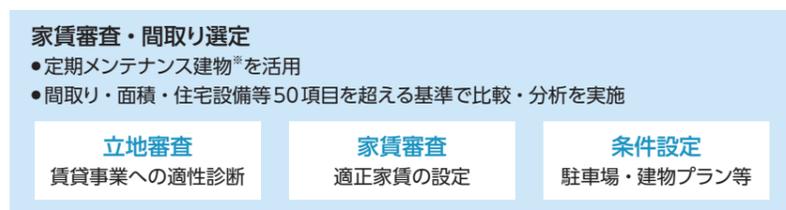
年間仲介件数

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

944名

拠点数

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

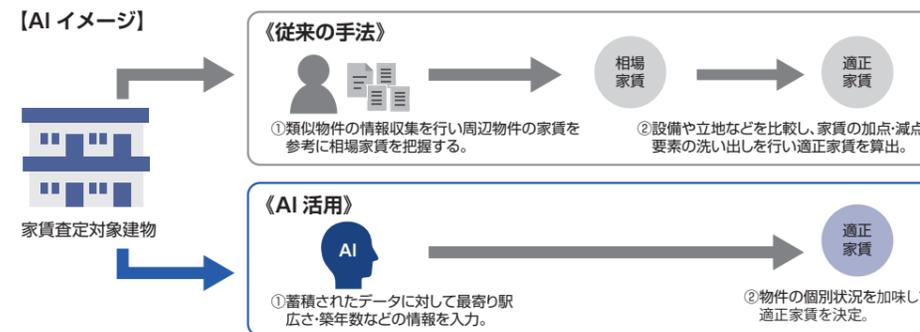
約91.7万件
2024年5月末時点



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

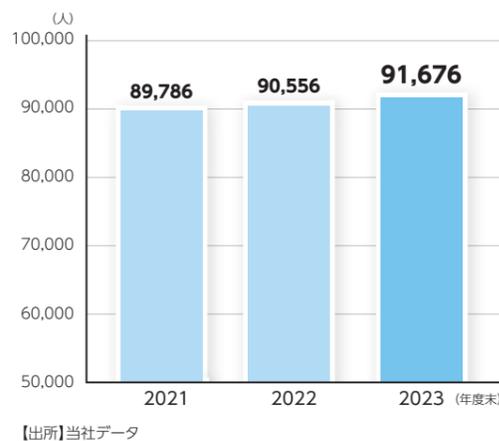
▶ 建築営業体制

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。

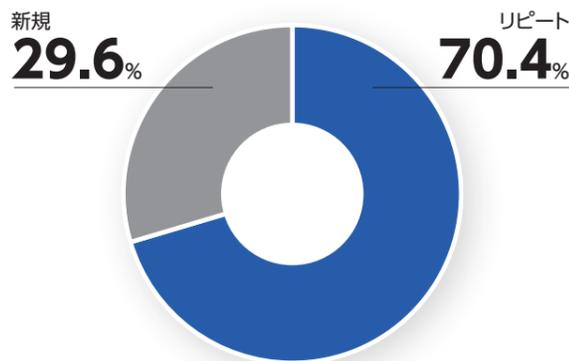
建築営業担当者数・1人当たり受注高 採用活動の強化により建築営業担当者数増加



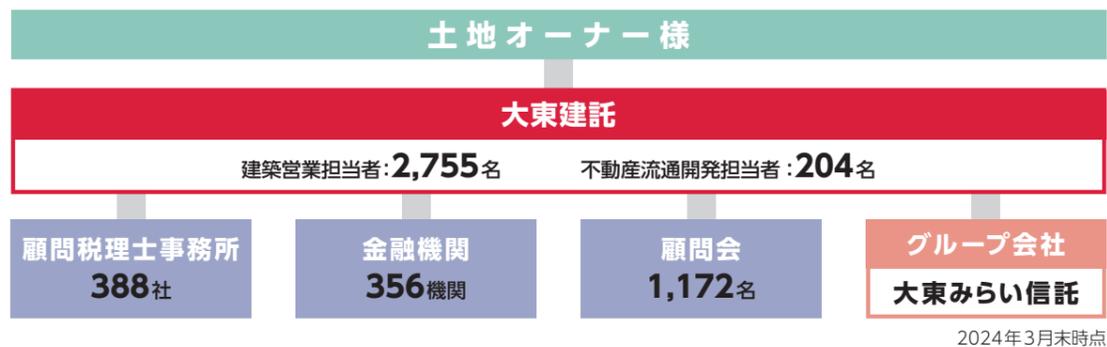
オーナー様数 新規顧客様を順調に獲得



リピート契約率 既存顧客様から高い評価



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



▶ 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



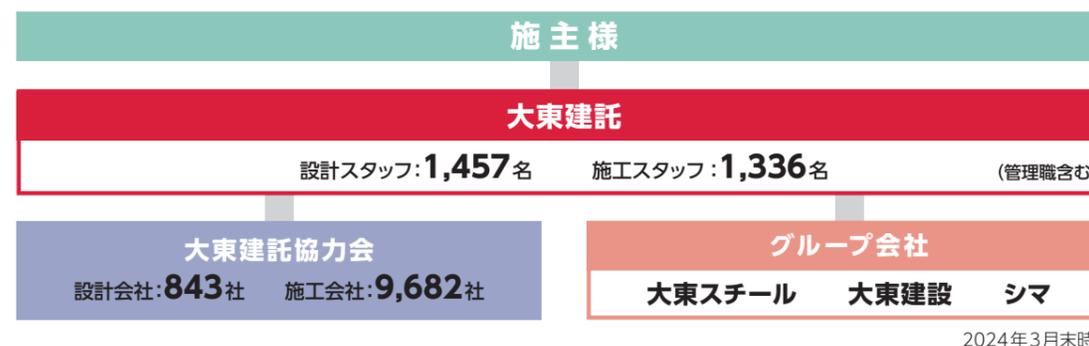
施工体制の強化 社内だけでなく、社外を含めた施工体制を強化

提携パネル工場
26カ所
2024年3月末時点

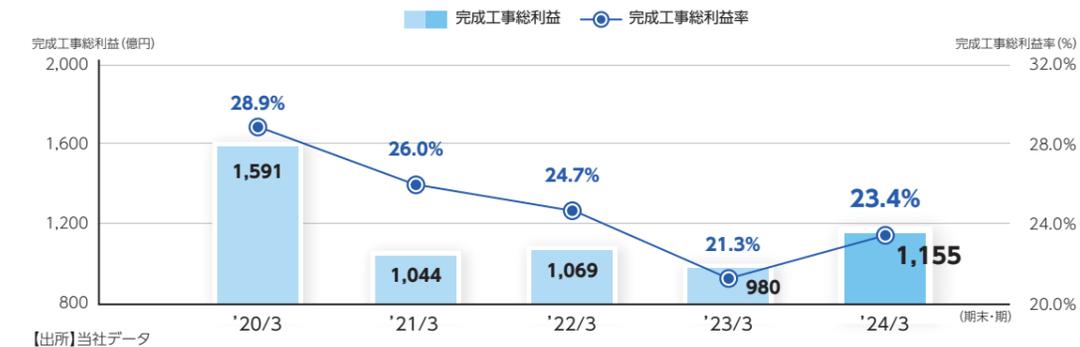
外国人技能実習生受入人数
467名
2024年3月末時点



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



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



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の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

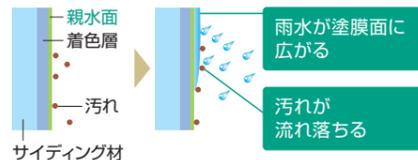
建築技術

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



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

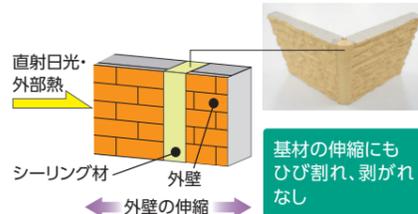


1 変色・光沢低下が少ない外部装飾材



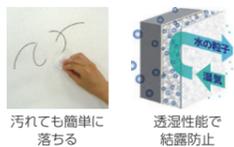
※代表的な部分を標記

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	<table border="1"> <tr> <td>【2×4工法】 屋根・壁・床が一体となる「モノコック構造」</td> <td>【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」</td> </tr> </table>	【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」	<table border="1"> <tr> <td> 2×4工法 高耐力ホルダダウン金物</td> <td> 鉄骨造システムブレース構造</td> <td> エコプレカット工法 制震ダンパー性能試験</td> </tr> </table>	 2×4工法 高耐力ホルダダウン金物	 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
【2×4工法】 屋根・壁・床が一体となる「モノコック構造」	【在来工法】 「集成材+接合金物」と「面材耐力壁」を使用した「エコプレカット工法」						
 2×4工法 高耐力ホルダダウン金物	 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

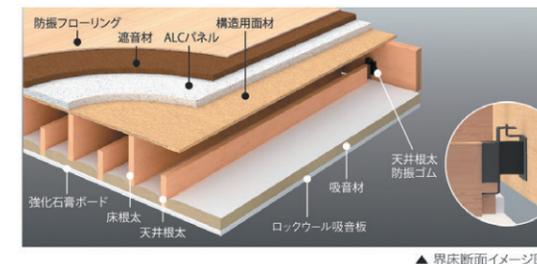
※商品・地域・戸並びによって、等級が異なる場合があります。

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	<p>【期待値】</p> <p>花粉^{※1}除去率：90%以上 PM2.5^{※2}除去率：68%以上</p> <p>※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		LL-55	一般的な木造賃貸住宅仕様 ^{※2}

■ 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



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

建物の一生で排出するCO₂

創るエネルギーによって抑制できるCO₂

CO₂排出量

CO₂排出量 ≤ 0

CO₂排出量をマイナスにする

■ 大東建託「LCCM賃貸集合住宅」の特徴

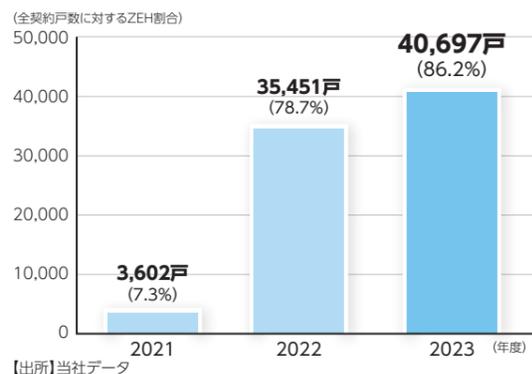
- 省エネ** 高断熱構造や底消費電力機器、高効率設備を設置
- 省CO₂** バイオマス熱源による乾燥木材を使用
- 創エネ** 大容量太陽光パネルの設置
- 長寿命** 資材の高耐久化により建物修繕サイクルを長期化

■ ZEH(Net Zero Energy House)

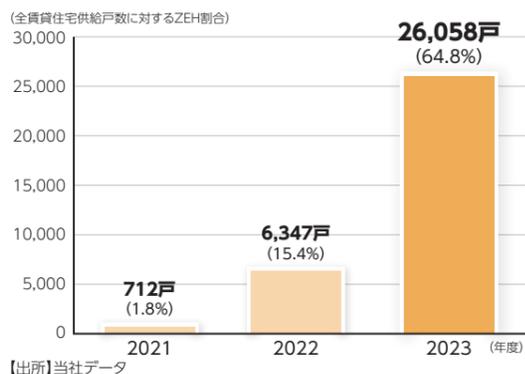
断熱強化と省エネ設備によって年間のエネルギー消費量を20%以上削減した住宅。さらに太陽光発電等の再生可能エネルギーによりエネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指しています。



■ ZEH賃貸住宅販売実績



■ 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



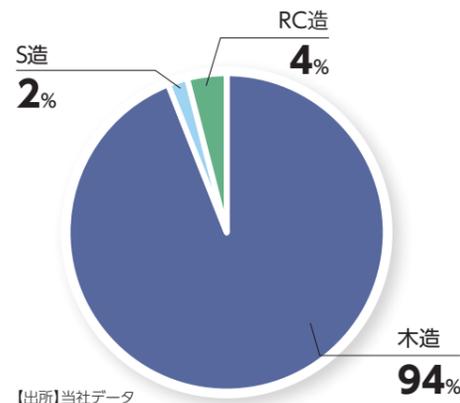
公共工事建築請負促進

■ 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