

ビジネススキーム

建設事業

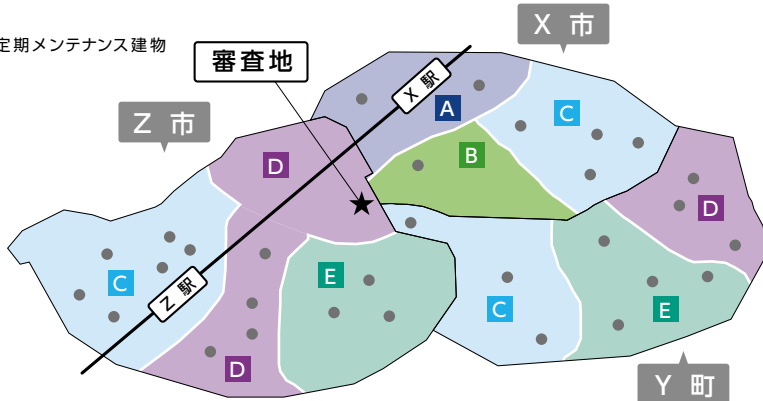
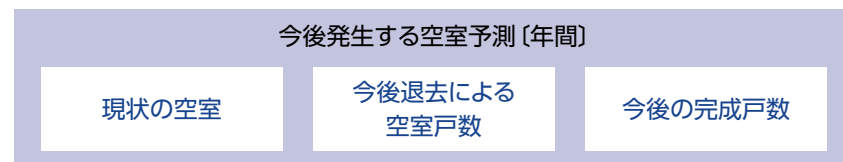
▶ 家賃審査体制（土地診断）

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

全国4,553エリアに
区分け

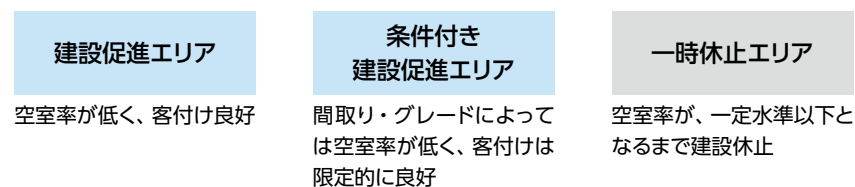
2025年5月末日時点

凡例
● = 定期メンテナンス建物エリア毎の
供給計画会議半年毎に
見直しを実施

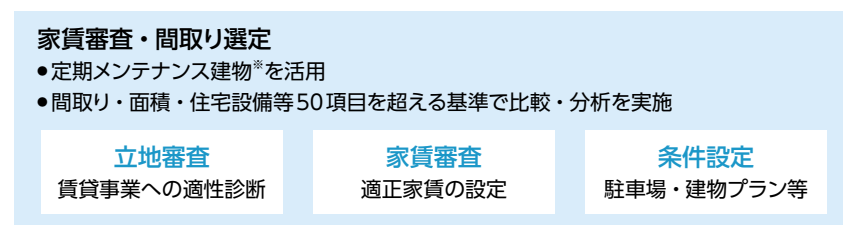
年間仲介件数

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

924名

拠点数

165営業所

各2025年6月1日時点

■ コンサル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19.6万棟

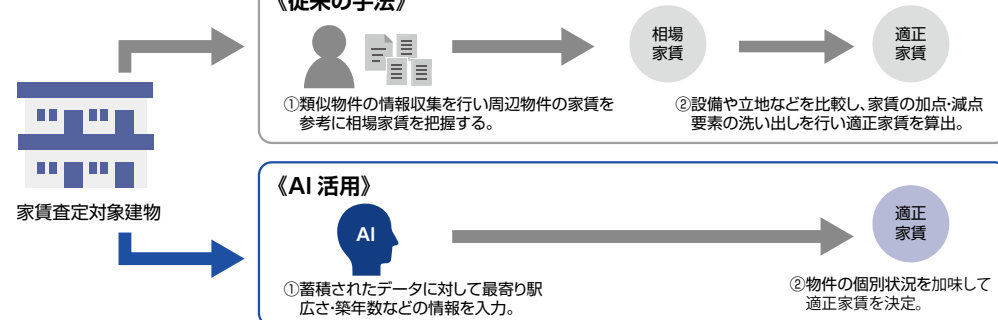
他社建物データ数

約94.6万件
2025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]



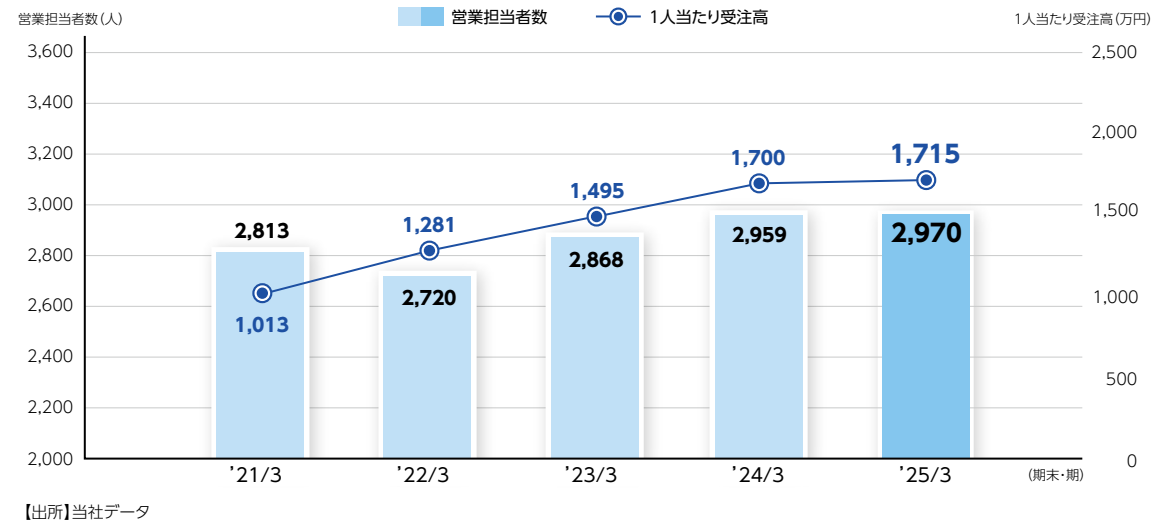
ビジネススキーム

建設事業

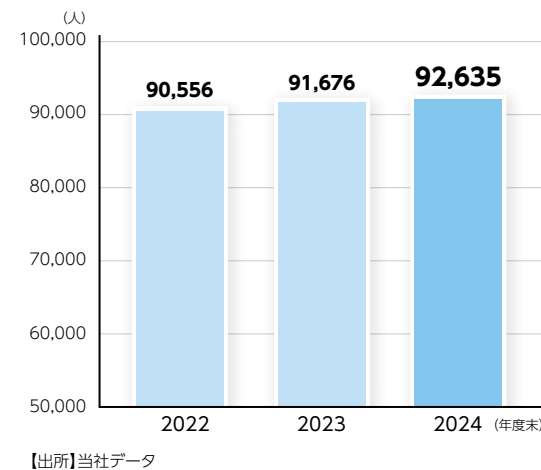
▶ 営業体制

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。

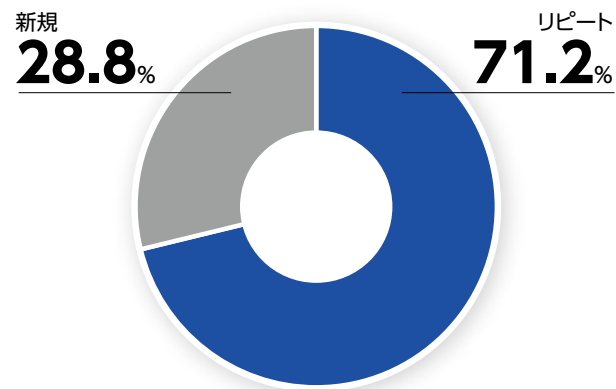
営業担当者数・1人当たり受注高 採用活動の強化により営業担当者数増加



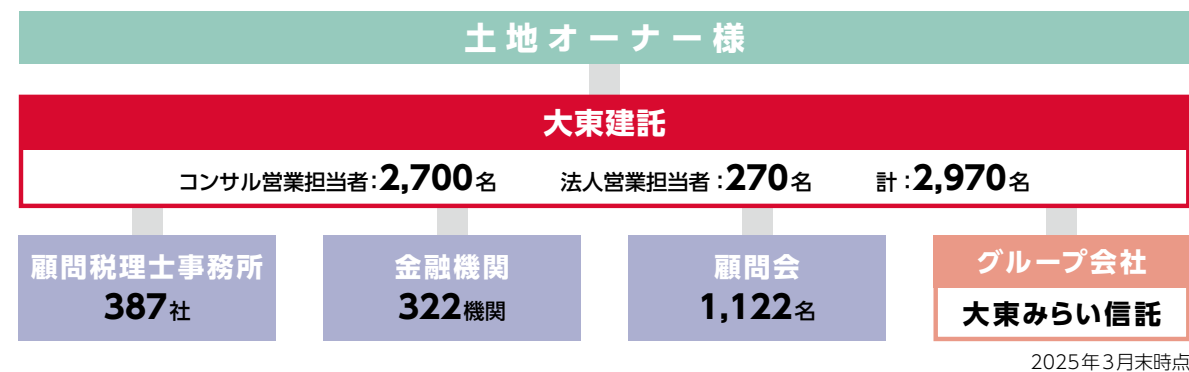
オーナー様数 新規顧客様を順調に獲得



リピート契約率 既存顧客様から高い評価



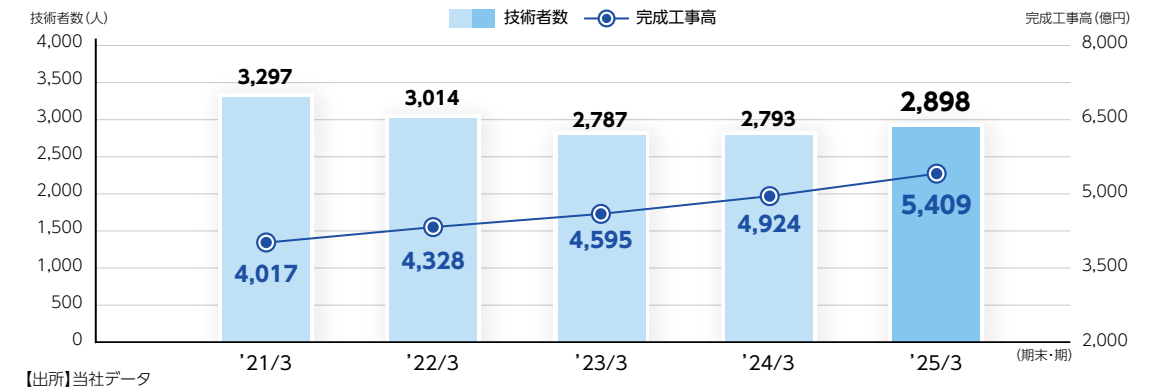
営業体制 土地オーナー様へ複合的提案が可能な体制を構築



▶ 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 国内のみならず、海外からも優秀な人材を採用、技術者不足に対応

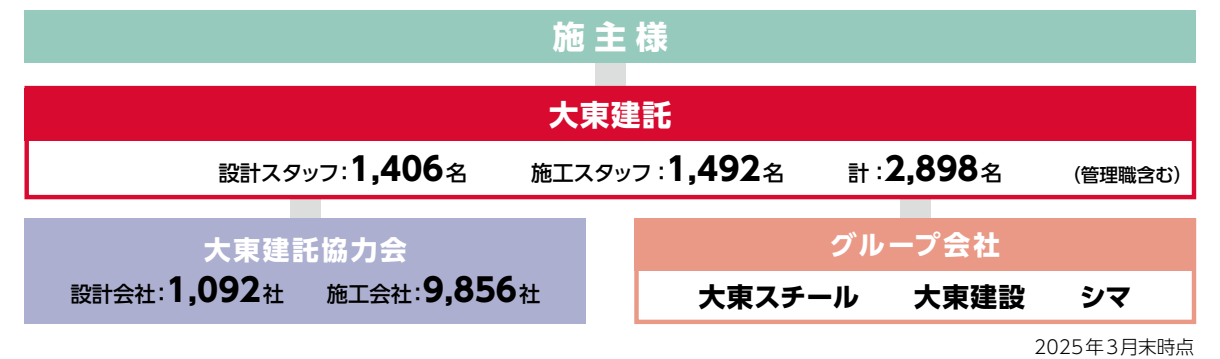
ウズベキスタンから新卒の建設技術者を5名採用



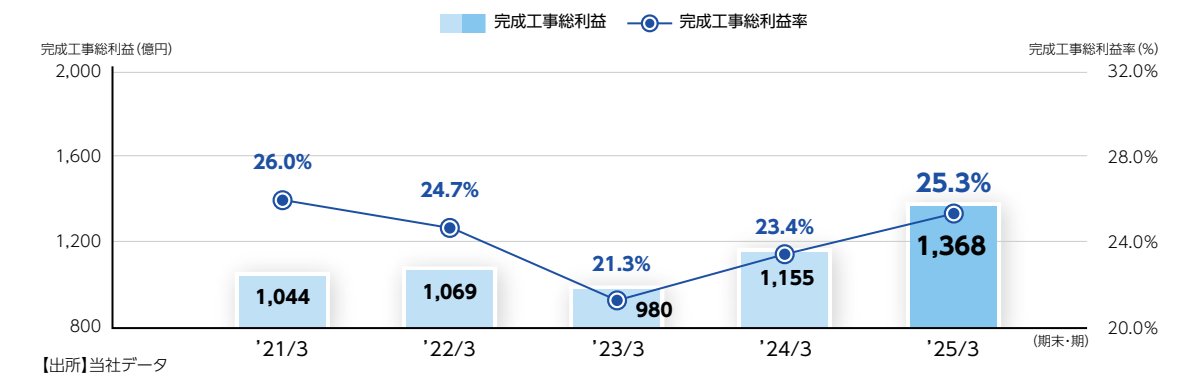
インドネシアの国立大学に専門講座を開設

中央左:大東建託株式会社 代表取締役 社長執行役員CEO竹内 啓
中央右:シンガポール・カラワン大学 学長 アデ・ママン・スヘルマン

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



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「サステナブル建築物等先導事業（省CO₂先導型）」において令和4年度から3年連続で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8月、子育て世代とシニアに優しい新発想の住戸構成（※特許出願中）による「シエルクラス」の販売を開始。



「シエルクラス」

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3月、能登半島地震の復興支援賃貸住宅として金沢市ひがし茶屋街の伝統的茶屋建築をモチーフとし「感電ブレーカー付分電盤」や「保安灯」など「防災配慮アイテム」を標準装備した「ニューライズ多雪 北陸モデル」の販売を開始。
- 2025年5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4弾として、在宅避難に着目し、停電時非常用USBコンセントを装備した仕様も用意したぼ・く・ラボ賃貸「FEEL（フィール）」の販売を開始。



「ぼ・く・ラボ賃貸フィール」

木材活用促進

- 2024年1月、岩手県産のアカマツを使用した国産材100%の2×4工法賃貸住宅が完成。今後も、建設地域の木材活用による地産地消を促進させ、地域の林業振興・地域創生に貢献していきます。



1棟8戸の国産材100%の2×4工法賃貸住宅外観（2023年9月末時点）

- 2015年から取り組みを開始した当社独自のCLT工法を採用した建物が本年度までで全国で15件完成をしています。



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）



コンテモノウⅢ



ぼ・く・ラボ賃貸DOMO（ドーム）



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



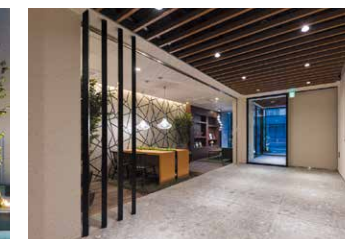
オーナー住戸（RC造・賃貸併設）



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。



横浜市神奈川区の例



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

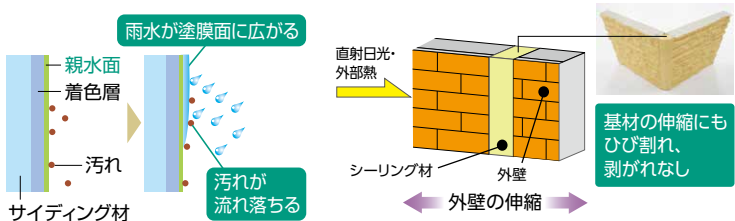
メンテナンスコストを引き下げる様々な技術を導入しています。

外部技術 美観を維持する資材

窯業系サイディング

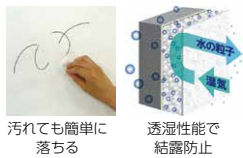


- 1 雨水で汚れを落とし、色あせが少ない外壁サイディング
- 2 外壁に合わせ耐候性を高めたシーリング



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



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



鍵交換不要な鍵



防水形弾性塗材 (外壁タイル代替)



- 1 優れた伸縮性
- 2 高い耐久性



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	高耐震賃貸住宅として耐震等級3に標準対応した商品を開発(ぼく・ラボ賃貸ニーモ、ぼく・ラボ賃貸フィール、シエルパティオ)
特徴	【2×4工法】 屋根・壁・床が一体となる「モノコック構造」 【CLT工法】 屋根・床は「集成材梁組」とし、壁に「CLTパネル+オリジナル金物」を採用	2×4工法 高耐力ホールダウン金物 2×4工法 コーナー金物

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

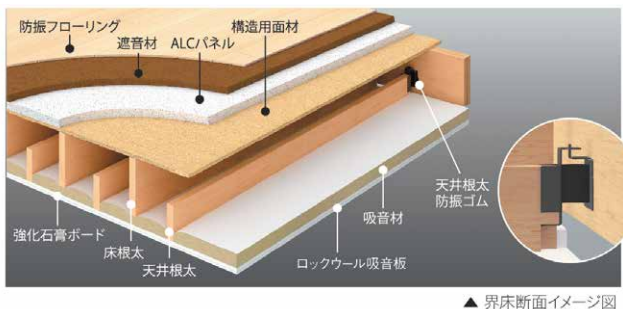
※商品・地域・戸並びによって、等級が異なる場合があります。

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 ※2PM2.5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

- ※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。

■ ロックウール吸音板による「4つの性能」



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

2017

2021

2023

省エネ対策の強化

省エネ法改正に伴い、断熱性能(断熱材、サッシ等)、設備性能(照明、給湯器等)の強化を実施

ZEH 開発

日本初のZEH賃貸住宅完成※

※当時は集合住宅のZEH基準が確立していなかったため、戸建住宅のZEH基準を参考に省エネ計算を実施

静岡県伊豆市のZEH賃貸集合住宅1号棟

LCCM 開発

日本初のLCCM賃貸住宅完成※

※当時集合住宅のLCCM認定基準がなかったため、戸建住宅の適合判定ツールに照らした検証と独自のLCAの実施によるLCCM達成を検証

埼玉県草加市のLCCM賃貸住宅1号棟

DK-ZEH 開始

低圧一括受電システム※を採用したDK-ZEHの運用開始

※低圧での電力受電、太陽光電力の売電、自家消費等を電力会社と当社との間で一括して行う

DK-ZEH賃貸住宅のイメージ

非 FIT 開始

余剰電力を京セラ株が買い取る電力買取契約を締結し、FITに頼らない電力需給スキームを構築

- 低圧一括受電システムによるZEH賃貸集合住宅の供給エリア拡大
- オーナー様の資産価値および事業性の向上
- 入居者様の再生電力使用による環境貢献

- 再生エネルギーの電力利用により、事業内でのCO₂排出量削減に貢献

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。

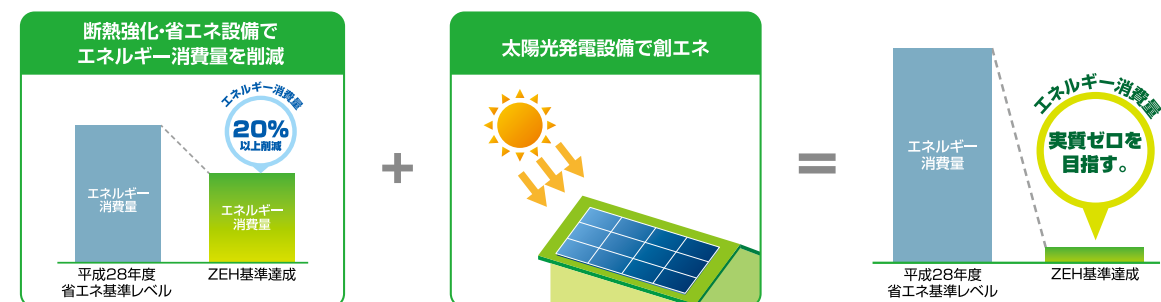
政府が推進する住宅の省エネ・省CO₂化の取り組み

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。

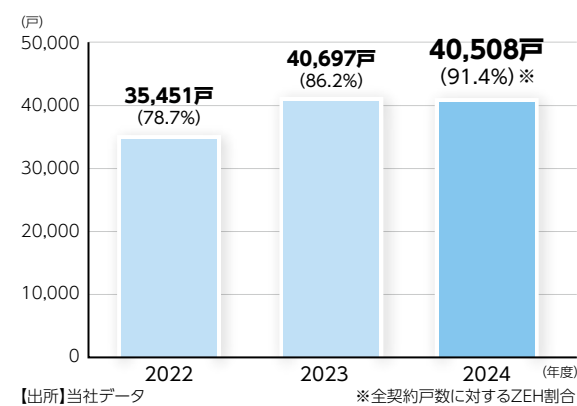


ZEH(Net Zero Energy House)

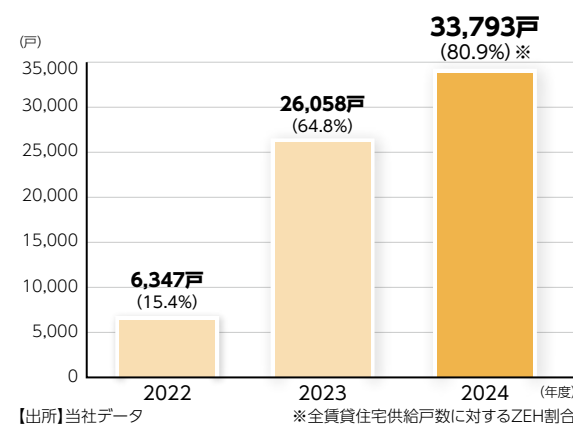
断熱強化と省エネ設備によって年間のエネルギー消費量を20%以上削減した住宅。さらに太陽光発電等の再生可能エネルギーによりエネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指しています。



ZEH賃貸住宅販売実績



ZEH賃貸住宅供給実績



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



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

▶ 建設事業の機能強化

事業環境の変化に対応するため、施工体制を強化

- 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、木材の安定調達を目的とし、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/工場・倉庫



土木事業



公共工事

- 大阪・関西万博にて、4か国(カナダ、イギリス、オーストラリア、アメリカ)のパビリオン施工に従事。



カナダ



イギリス



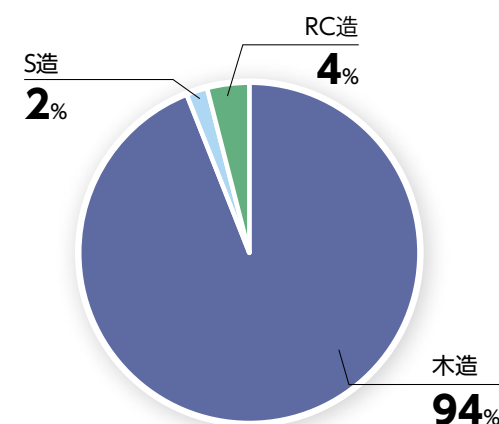
オーストラリア

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。



当社が供給する賃貸住宅の構造割合(棟数ベース)



【出所】当社データ(2024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