



**Daiwa House®**  
Group

# 大和ハウス工業株式会社

---

賃貸住宅事業について

2013年10月21日

大和ハウス工業株式会社  
集合住宅事業推進部

Daiwa House  
Group

# 1. 当社の賃貸住宅事業の現状

## ■ 着工戸数の推移

	2009年度	2010年度	2011年度	2012年度
貸家着工戸数	331千戸	292千戸	290千戸	321千戸
(内)プレハブ	67千戸	66千戸	67千戸	72千戸
当社着工戸数	25,224戸	27,115戸	30,514戸	32,020戸
シェア	7.6%	9.3%	10.5%	10.0%

## ■ 当社: 売上高の推移

	2009年度	2010年度	2011年度	2012年度
売上高	4,490億円	4,961億円	5,267億円	5,925億円
(請負)	2,676億円	2,876億円	2,961億円	3,318億円

## ■ 大和ハウスグループ: 管理戸数／入居率の推移

	2009年度	2010年度	2011年度	2012年度
管理戸数	243千戸	268千戸	292千戸	331千戸
入居率	96.2%	96.7%	97.5%	97.7%

## 2. 少子高齢化社会での当社の戦略・対応について

### ■拠点展開

オーナー様、土地所有者様のきめ細かなサポート・提案を行うため、拠点・人員体制を構築する

(拠点)	2011年度	2012年度	2013年度
営業拠点数	110	124	137

### ■事業展開

高齢者向け施設(サ高住、グループホーム、デイサービス、有料老人ホーム)や保育所、幼稚園等の展開

(件)	2010年度	2011年度	2012年度
老人保健施設	4	0	2
特別養護老人ホーム	5	6	2
病院・診療所	70	70	47
デイケア・デイサービス	65	81	60
グループホーム	44	39	24
小規模多機能	5	6	24
有料老人ホーム	52	42	49
高齢者住宅	26	52	61
その他	23	26	47
計	294	322	316

### ■入居ターゲットは『女子』 防犯配慮型賃貸住宅の展開

2010年8月より、ホームセキュリティサービスを標準搭載した賃貸住宅を、市場に供給しています。侵入犯罪が多い中、外出先で心配することなく、また住戸内でも安心してお住まい頂きます。

**住戸 Security セキュリティ**  
住戸レベルでの侵入を防止

**建物 Security セキュリティ**  
建物の共用部での侵入を防止

**敷地 Security セキュリティ**  
敷地レベルでの侵入を防止

防犯配慮型賃貸住宅累計契約戸数  
89,510戸(2013年9月末時点)

スイッチ式サムターン  
1キー2ロック  
防犯合わせガラス  
録画機能付きカラーTVインターホン

### ■セーフティアゲインルームの展開

2013年6月に、より安心・快適な住環境を提供するため、花粉・粉塵・PM2.5などを吹き飛ばす「エアシャワー」に、警備会社の駆け付け防犯機能(セーフティ)を備えたセーフティアゲインルームを販売開始しました。



エアジェットが吹き出し、体に付着した塵や花粉を吹き飛ばします。

緊急時 不審者から避難できるセーフティルーム

非常用ボタンを押して作動した画像センサーで、警備会社と通話できます。

非常用ボタンでドアロックがかかります。

ファンから回収した空気は、HEPAフィルターを通して循環。

### ■女性向けとして、SW仕様を商品化

2011年6月より、これまでの防犯配慮型賃貸住宅に、女性向けの仕様を折り込んだ、SW仕様を供給開始しました。女性の方が、くつろげる空間作りとして、これまでの防犯に、「収納・デザイン・美容」の3つのアイテムを折り込んでいます。



デイリークローク  
※商標登録出願中



ウォークスルークローゼット



ハングバー



美容と生活動線を考えた空間



126cm幅の洗面化粧台



ニッチ



ピクチャーレール



ペニンシュラタイプキッチン

SW仕様 累計契約戸数  
51,535戸(2013年9月末時点)

単身女性だけでなく、ご夫婦／カップルや男性にも好評を頂いています。また女性に訴求するため、女性雑誌「InRed」「With」などに、住まい方を掲載しています。

### 想定される競合

#### ■管理・募集について

首都圏都心部：高額家賃向け(20万円以上)で競合が見受けられます。当社としては、フロントサービスなどの付加価値を付ける事で、差別化を図っております。

地方都市部：競合はありません

高齢者住宅：高齢者向け施設として、競合が予想されます

低所得者層：賃料 単身向けで5万円以上、ファミリー向けで6万円以上をターゲットとしています

- 対象:主に個人地主 他にCRE、PRE、不動産流動化
- 目的:相続をはじめとした税務対策  
所有土地の有効活用による収益期待 等
- 資金:住宅金融支援機構や民間金融機関の融資を利用  
2・3階建ての低層賃貸住宅では30年から35年返済  
RC造の中高層賃貸マンションでは35年返済
- 管理:9割以上が大和ハウスグループの大和リビングによる一括借上げ  
大和リビングが一括で借上げ、一般の入居者へ転貸  
2013年9月末時点で、管理戸数36万戸

## 3.2 当社の賃貸住宅事業のビジネスモデル ケース①

所在地:群馬県高崎市

敷地面積:1,091.0m<sup>2</sup>(330.0坪)

建物:セジュールウイット 軽量鉄骨造 2階建て(19年償却)

建築面積:267.28m<sup>2</sup> 延床面積:529.92m<sup>2</sup>(160.3坪)

戸数:1LDK 42m<sup>2</sup>(12.7坪)~2LDK 65m<sup>2</sup>(19.7坪) 10戸

総事業費:113,000千円

事業資金:民間融資 105,000千円(30年返済) 自己資金:8,000千円

キャッシュフロー(5年目)

収入:7,700千円/年

支出:5,400千円/年 収支差額:2,300千円/年

収益に占める費用の割合:88.7%

長期修繕費:3.6% 減価償却費:53.8% 一括借上:10% 公租公課:7.7%

- ・大和リビングによる一括借上
- ・個人所有の土地に賃貸住宅を建築

所在地: 東京都大田区

敷地面積: 224.70m<sup>2</sup>(68.0坪)

建物: セジュールオッツ 軽量鉄骨造 3階建て(27年償却)

建築面積: 142.64m<sup>2</sup> 延床面積: 427.92m<sup>2</sup>(129.4坪)

戸数: 1LDK 41m<sup>2</sup>(12.4坪) 9戸

総事業費: 116,600千円

事業資金: 民間融資 115,000千円(30年返済) 自己資金: 1,600千円

キャッシュフロー(5年目)

収入: 13,200千円/年

支出: 6,500千円/年 収支差額: 6,700千円/年

収益に占める費用の割合: 56.8%

長期修繕費: 2.8% 減価償却費: 26.1% 管理費: 4.1% 公租公課: 4.0%

- ・オーナーによる一般管理
- ・個人所有の土地に賃貸住宅を建築

所在地:千葉県千葉市

敷地面積:502.97m<sup>2</sup>(154.1坪)

建物:セジュールオッツ 軽量鉄骨造 3階建て(27年償却)

建築面積:219.65m<sup>2</sup> 延床面積:553.54m<sup>2</sup>(167.4坪)

戸数:1LDK 41m<sup>2</sup>(12.4坪)~52.8m<sup>2</sup>(16.0坪) 10戸

総事業費:162,421千円

事業資金:民間融資 146,000千円(35年返済) 自己資金:16,421千円

キャッシュフロー(5年目)

収入:10,200千円/年

支出:6,700千円/年 収支差額:3,500千円/年

収益に占める費用の割合:80.8%

長期修繕費:2.3% 減価償却費:48.4% 一括借上:10% 公租公課:7.3%

- ・大和リビングによる一括借上
- ・個人所有の土地に賃貸住宅を建築

所在地: 東京都中野区

敷地面積: 330.17m<sup>2</sup> (99.9坪)

建物: 鉄筋コンクリート造 8階建て(47年償却)

建築面積: 217.67m<sup>2</sup> 延床面積: 1,306.36m<sup>2</sup> (395.2坪)

戸数: 21戸(店舗・自宅含む)

総事業費: 441,895千円

事業資金: 民間融資 412,000千円(35年返済) 自己資金: 30,000千円

キャッシュフロー(5年目)

収入: 37,400千円/年

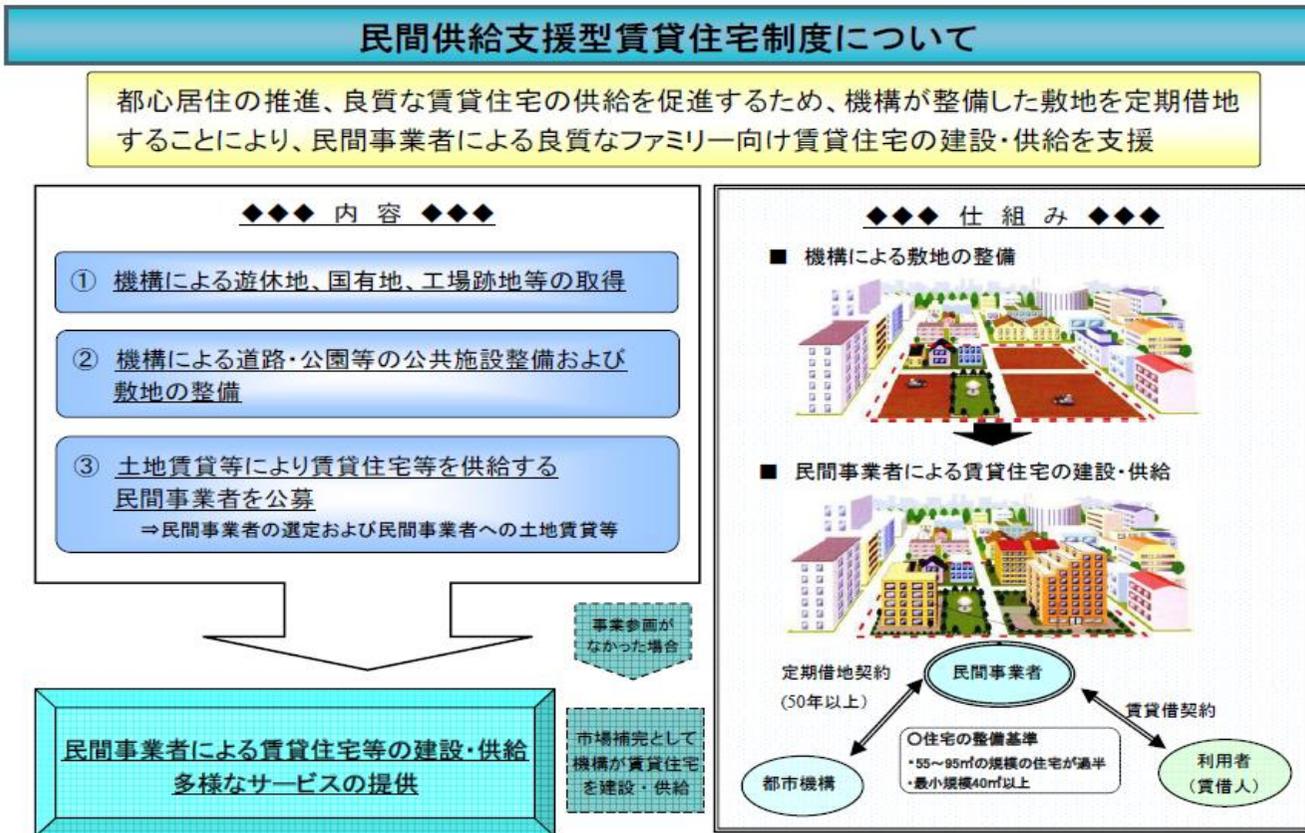
支出: 22,000千円/年 収支差額: 15,400千円/年

収益に占める費用の割合: 55.1%

長期修繕費: 5.7% 減価償却費: 22.8% 管理費: 5.0% 公租公課: 6.9%

- ・管理会社による建物管理
- ・個人所有の土地に店舗・自宅併用賃貸住宅を建築

## 4. 当社とUR様との協力事例の有無について



### 1 民間供給支援型賃貸住宅制度の概要について

(1)制度の目的 都心居住の推進、高齢者等の居住の安定確保、都市再生の推進を図るため、UR都市機構が大規模な工場跡地等を活用して整備した敷地を、賃貸住宅の建設・供給を行なう事業者に賃貸し、事業者によるファミリー向けの賃貸住宅等の供給を促進することを目的とする。

(2)制度の概要 UR都市機構が取得し、基盤整備を行なった敷地を事業者に賃貸(定期借地期間50年)し、事業者が賃貸住宅を建設し、供給する制度です。大都市地域における良質な賃貸住宅の供給確保の観点から、建設・供給する賃貸住宅は、UR都市機構賃貸住宅と同等以上の水準を満たすことが必要。

# 4. 当社とUR様との協力事例の有無について

UR都市機構 民間供給支援型賃貸住宅制度 利用物件 一部事例 ←般定期借地権 No.10除◁

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
物件名	ロイヤルパークス 荻窪	ロイヤルパークス 花小金井	ロイヤルパークス 豊洲	ロイヤルパークス 南千住タワー	みなとみらい アークタワー	みなとみらい オーシャンタワー	ロイヤルパークス 西新井	ロイヤルパークス 新田	ロイヤルパークス リバーサイド	ロイヤルパークス ER ささしま	
建設概要	建設地	杉並区桃井	小平市花小金井	江東区豊洲	荒川区南千住	横浜市西区	横浜市西区	足立区西新井	足立区新田	足立区新田	名古屋市東区中村区
	敷地面積	7,554.00	9,853.78	8,663.62	8,738.44	4,990.35	4,990.00	13,307.30	9,905.57	6,182.00	7,686.66
	構造/階数	RC 12階	RC 14階	RC 14階	RC 39階	RC 29階	RC 29階	RC 14階	RC 14階	RC 14階	RC 19階
	施工面積	18,684.94	32,248.22	32,324.35	68,329.46	51,223.52	57,188.62	39,097.23	29,883.71	22,023.00	44,970.27
戸数	賃貸戸数	157	277	267	555	415	412	432	243	200	572
工程	竣工	H17 3	H18 2	H19 2	H20 5	H20年6月	H19 12	H20年10月	H19 6	H22 12	H27 3
定期借地期間	60	90	60	60	65	65	60	60	60	所有権	
備考		コンビニエンス	コンビニエンス 保育所	老人ホーム 43 室併設	コンビニエンス 店舗	コンビニエンス 店舗	コンビニエンス 店舗	コンビニエンス		他 老人ホーム66室 保育所併設	

コンビニ



1、荻窪



3、豊洲



4、南千住



5・6、みなとみらい



8、新田

## 4. 当社とUR様との協力事例の有無について

### 【資産流動化物件開発スキーム 当社グループREITへの売却事例】

