



大東建託株式会社

ビルドセット事業 1号棟 現場見学会

■ スアヴィス舎人について

■ 物件概要

物件名称：スアヴィス舎人

建設地：東京都足立区舎人1丁目

建物規模：RC造5階建て91戸

建築面積：1,009.50㎡ (305.37坪)

延床面積：3,845.98㎡ (1,163.40坪)

完成年月：2023年11月



■ スアヴィス舎人について

■ 高級感あふれるエントランスや共用部



■ スアヴィス舎人について

■ 設計上苦勞したこと

○足立区の集合住宅条例

①住戸面積の詳細な定め

- ・住戸面積25㎡以上
- ・シングル向け住戸の戸数上限



②緑地規制

- ・屋上緑化
- ・壁面緑化



○北側に在する一低層の厳しい日影規制

○短納期でのプラン作成

○利回りの追求、家賃UP

■ スアヴィス舎人について

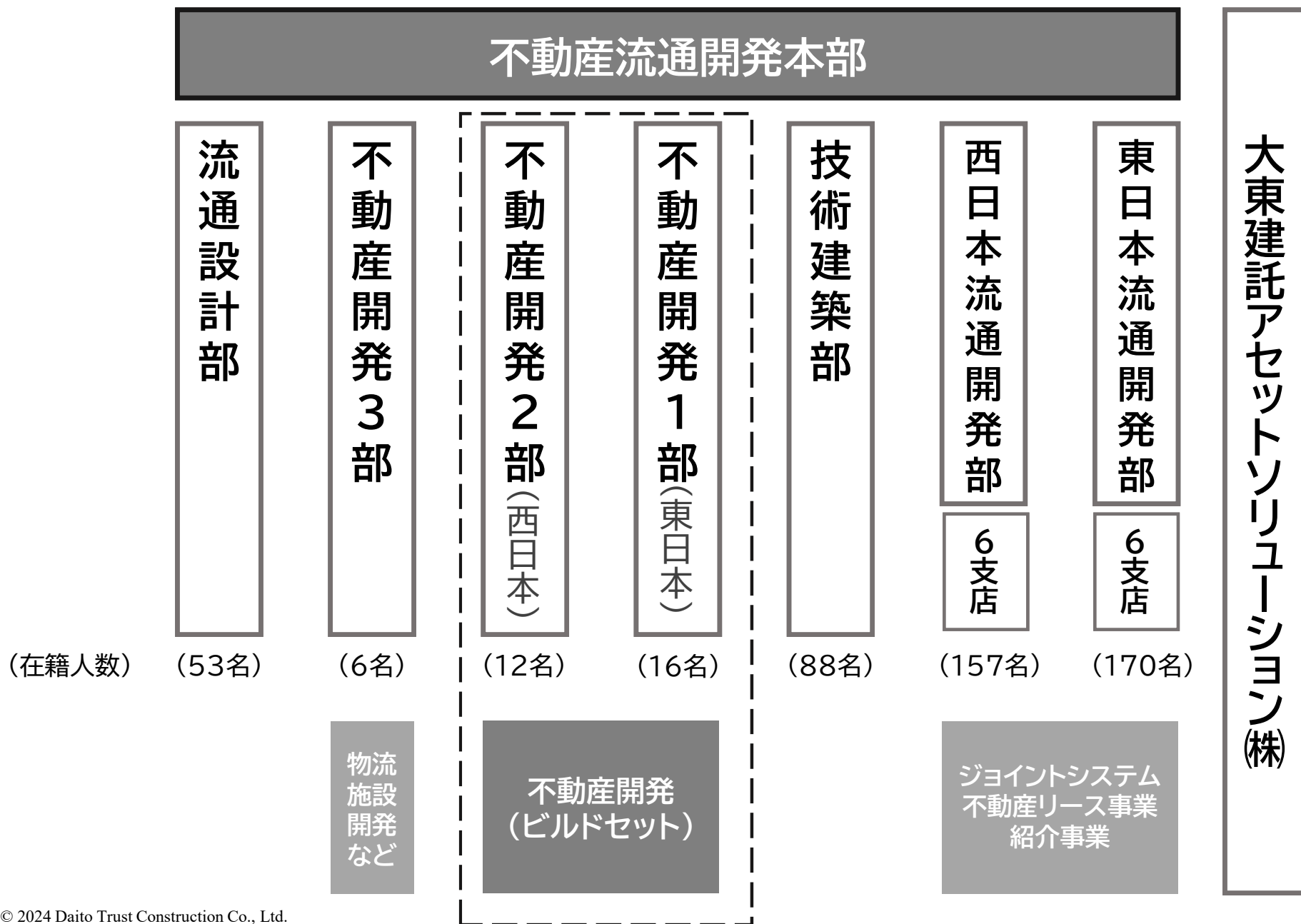
■ 家賃設定のポイント

	1K	1LDK
舎人駅周辺家賃相場 (徒歩5分、新築)	7.7~8.1万円	9.4~10.7万円
スアヴィス舎人	7.9~8.6万円	10.2~10.8万円

宅配ボックスやペット共生、ネットサービス、ホームセキュリティなどの仕様・設備搭載により、周辺より高い家賃設定を実現




流通開発について

不動産開発事業体制



■ 本社の取り組み内容

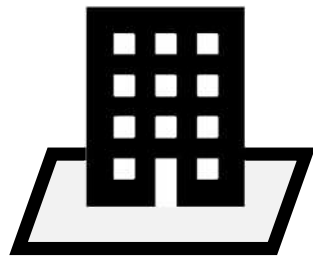
■ 注力している取り組み

不動産開発事業	事業概要	2023年12月末時点 取り組み状況
ビルドセット 	土地付き賃貸住宅の販売	受注済:20件 175億円(土地含む) 前期比+41億円
買取・リノベ ・再販 	賃貸住宅の買取・リノベ 再販	物件仕入:30棟 33億円 前期比+18億円
非住宅 	物流施設など非住宅分野 の建築物の取り扱い	物流開発:4拠点+検討中1拠点

■ ビルドセット事業について

■ ビルドセット事業の狙い

個人では難しい
大規模プロジェクトの実施



本来その土地に建てられるポテンシャル



個人では融資の関係で
最大限建てられない場合も

「土地有効活用」
手法の多角化



売却ニーズの増加

将来の入居需要への備え
管理ストック拡大



■ ビルドセット事業について

■ ビルドセット事業スキーム

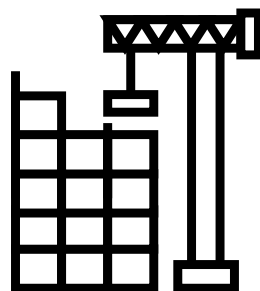
賃貸住宅等の用地購入後、建築・販売



※大東建託アセットソリューション(株)

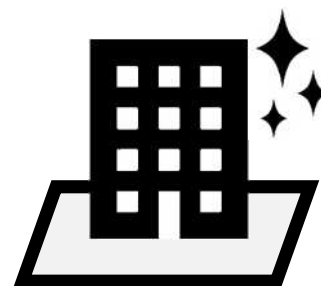


当社グループにて
土地仕入れ



【施工】
RC造:大東建設
木造:大東建託

【工期(購入～引渡し)】
RC :平均27ヶ月
木造:平均13ヶ月



土地・建物
セットで売却

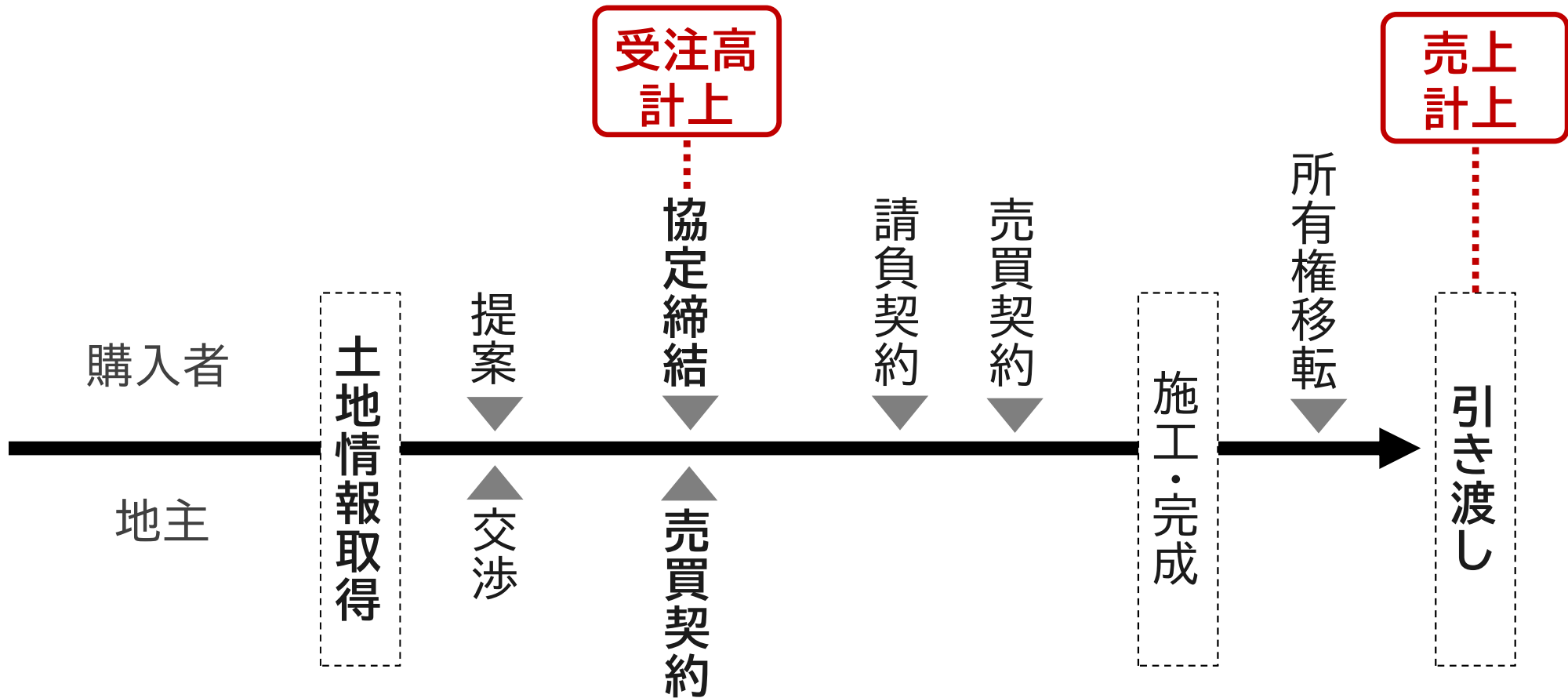


管理※は
大東建託
パートナーズ

※一部RC除く

■ ビルドセット事業について

■ ビルドセット事業のフローと計上タイミング



■ ビルドセット事業について

■ 対象エリア

■ 木造

全国

■ RC造

首都圏・大阪圏・福岡・北海道・宮城

他、政令指定都市等



他主要都市へも展開予定

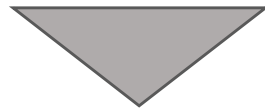


■ ビルドセット事業について

■ ビルドセット物件(RC造)の特徴

前提

- 駅から徒歩10分以内
- 土地および建物の販売総額7億円以上
- エリアごとに表面利回りの目安を設定



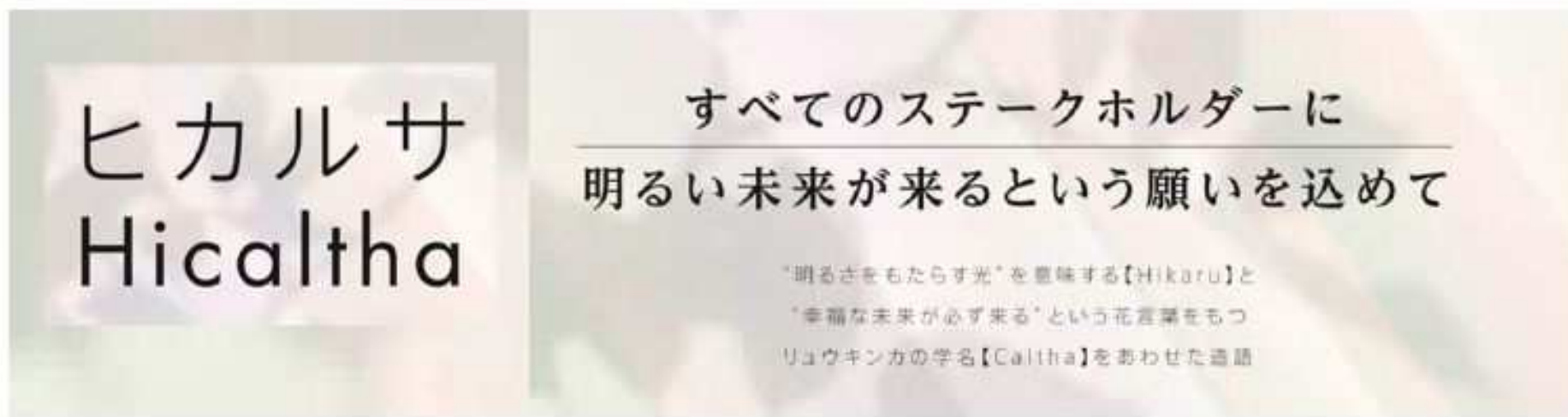
当社通常案件よりも厳しい条件を設定

■ ビルドセット事業について

■ 商品の展開

■ 木造(ZEH)

大東建託グループが建築・販売・管理の一貫体制で手掛ける
新築建売賃貸住宅(マンション・アパート)ブランド



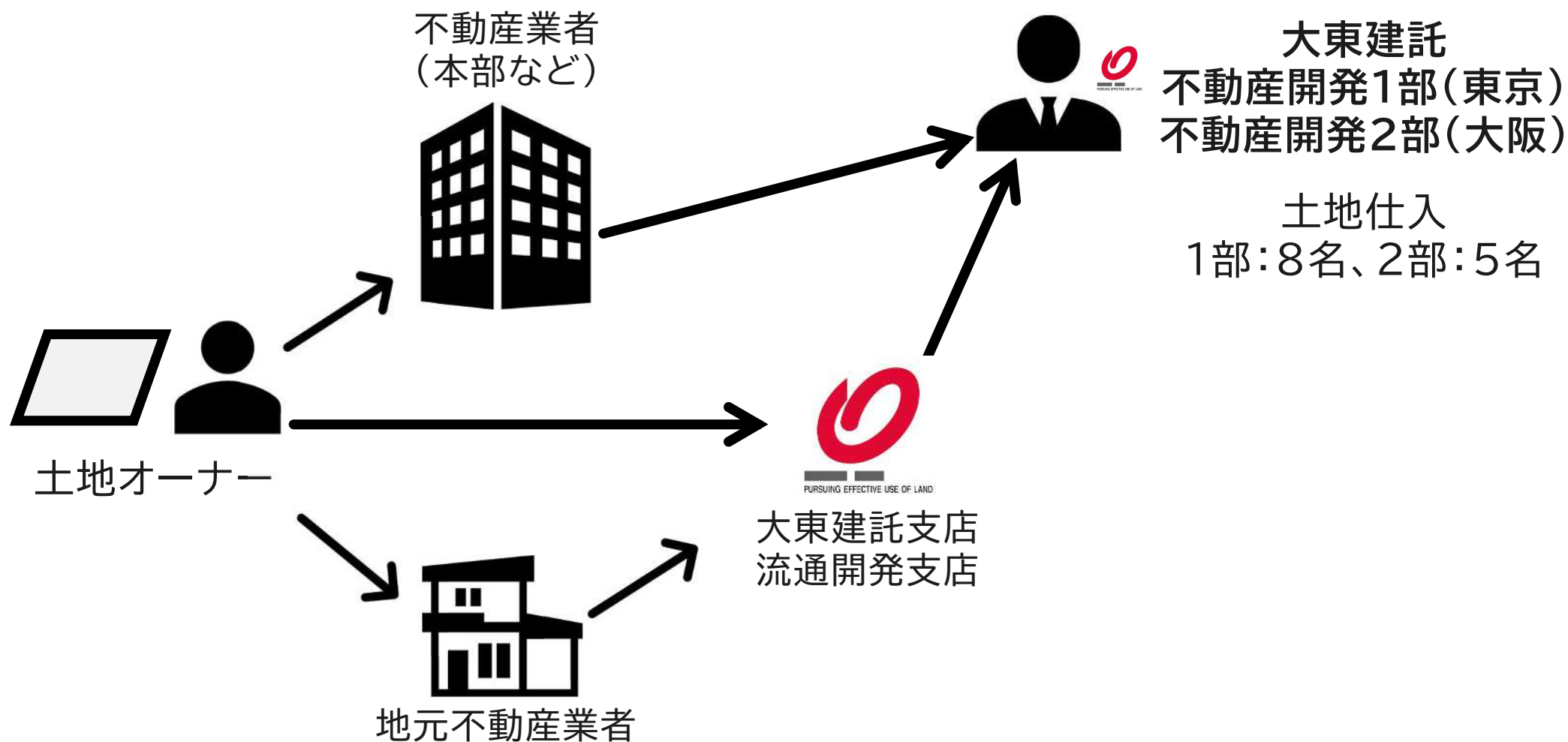
2024年1月16日販売開始

販売開始から2件成約済(ヒカルサ君津・ヒカルサ富津) ※2024年3月5日時点

現在5件販売中(佐賀県、鳥取県、茨城県、福岡県、富山県)

■ ビルドセット事業について

■ 土地の仕入スキーム



■ ビルドセット事業 実績と今後

■ 他完成予定物件

物件名称：スアヴィス千葉

建設地：千葉県千葉市

建物規模：RC造14階建て97戸

建築面積：299.51㎡（90.60坪）

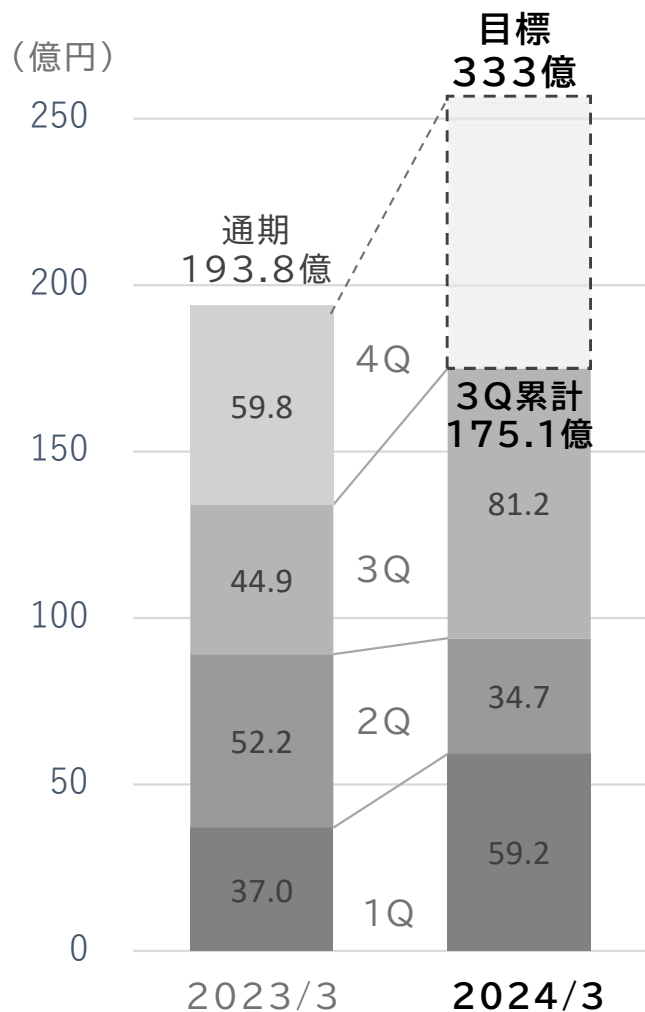
延床面積：3739.87㎡（1,131.31坪）

完成予定：2024年7月

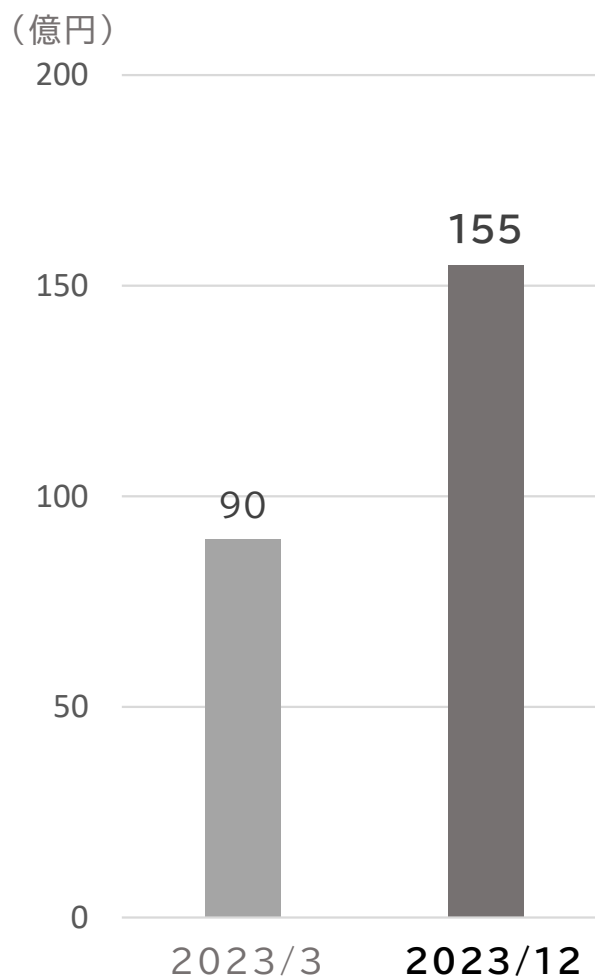


■ ビルドセット事業 実績と今後

■ 受注実績



■ ストック状況 (BS残高)



■ 売上見通し

