

News Letter Daikyo Group.

株式会社大京 グループ経営企画部 広報・IR室 発行日：2017年1月16日
東京都渋谷区千駄ヶ谷4-24-13 URL：http://www.daikyo.co.jp/
TEL：03-3475-3802 (水・小野) email：koho@grp.daikyo.co.jp

Management インタビュー

地方に活力を与えるのは大京の使命

(株)大京 開発事業部 戦略事業部 戸建事業部管掌
執行役 藤平 善久

大京は2016年10月に発表した中期経営計画「Make NEW VALUE 2021～不動産ソリューションによる新・価値創造～」の中で、成長戦略の1つとして「アセットの活用」を打ち出しました。全国規模でのマンション開発経験を活かした再開発事業と、計画期間中700億円の投資を行う賃貸不動産事業の進捗や今後の方針について、管掌役員である藤平氏に聞きました。

―大京が再開発事業に取り組む意義は

地方のお困りごとを解決し
「日本のまちに、活力を。」

地方都市は駅前の空洞化、空き家の増加、木造住宅の密集地など、共通のお困りごとを抱えており、再開発のニーズは高まっている。再開発事業に取り組む意義は耐震化などの機能強化を含めた街づくりや街の活性化を担えるところにあり、中期経営計画において「日本のまちに、活力を。」をスローガンに掲げている大京として、地方に活力を与える事業に取り組むことは使命だと感じる。

―再開発事業における大京の強みは 全国の案件に取り組めるグループカ

「ライオンズ」や「サーパス」の全国的なブランド認知度は、事業者選定にお

いて大きな強みとなっている。また、大京グループの全国各地に行き渡った事業拠点に加え、オリックスグループが持つ全国ネットワークからの協力もあり、建設・販売・管理・流通等の一貫した事業サポートを可能にしている。それがお客さまからの信頼につながっており、当社が事業をする上で得られている価値だと思っている。

―再開発事業の今後の展開は

常時20～30物件を稼働させ、
新たな事業の柱の1つに

これまで29プロジェクトの竣工実績があり、直近2年間で新たに10物件の再開発事業に着手、稼働中は16プロジェクトとなった。再開発事業は、事業者選定から竣工まで5～10年かかるため、常時20～30件の案件を稼働させ、毎期200億円、400戸程度を安定供給

5号 (2017年1月) Contents

<今号は再開発・地方事業特集！>

Management	1
(株)大京 開発事業部 戦略事業部 執行役 藤平 善久	
Report	2
大京が参画する再開発事業	
Group News	3
郵便と宅配物が一緒に受け取れる宅配 ボックス開発 他	
Portrait	4
シェアハウス事業を推進する男性社員	



1985年、(株)大京入社。都市開発部長などを経て、
2014年執行役に就任。2016年4月より現職。

し、新たな事業の柱としたい。さらなる事業推進のため、再開発プランナーの資格取得を奨励し、現場経験を積んだ人財の早期育成を着々と行っているところだ。

―賃貸不動産事業に取り組む理由、 今後の展開は

不動産情報を有効活用し、
「持つ経営」も

これまでは財務基盤の強化を優先し「持たない経営」を徹底してきたが、今後は「持つ経営」にも戦略の幅を広げていく。これは、中長期的に安定した収益基盤を構築するためだ。具体的には、大京グループ各社に集まる不動産情報から、賃貸マンションやシェアハウス、サービス付き高齢者向け住宅などあらゆる可能性を検討して事業を展開していく。現在、CRE戦略支援事業として、東京都台東区に約190戸の大規模賃貸マンションを建設中であるが、今後はさらに自社賃貸マンションブランドの「ライオンズフォーシア」シリーズの開発・保有を進めていきたい。また、シェアハウスについてはこれまで2棟の開発実績があるが、今後は自社で土地取得も行い、年間4棟200戸を目標に開発し、将来的には運営まで手掛けていきたい。

中期経営計画「Make NEW VALUE 2021 ～不動産ソリューションによる新・価値創造～」のポイント

日本のまちに、活力を。

1. 事業領域の拡大

- ・マンション修繕工事事業
- ・リノベーション事業
- ・リフォーム事業

2. アセットの活用

- ・賃貸不動産事業
- ・再開発事業

3. 研究開発

- ・ICTの活用
- ・海外展開

大京では現在、地方中核都市を中心に16物件のプロジェクトに参画中です。主なプロジェクトと最新の実績をご紹介します。



北海道

南2西3南西地区

札幌駅前通と狸小路商店街との交差部に位置する同区域。老朽化した建物の多かったこの地区を、市電のループ化により新設された新停留場と一体となった空間整備、地上と地下の一体的な整備によりにぎわい空間を創出します。大京は商業施設・住宅一体型の28階建て高層タワーにおいて、7階～28階の分譲マンション約140戸の整備を担当。7階には屋上広場として緑の空間が作られます。
【平成33年度完成予定】

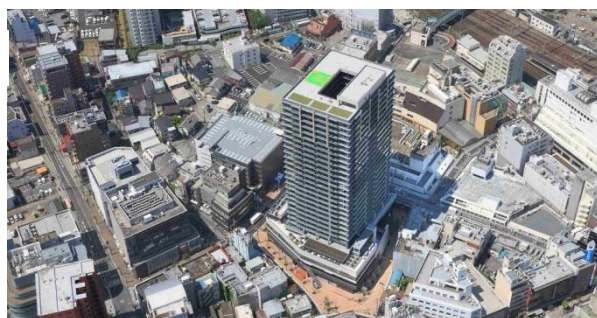
●大京の再開発実績地
●再開発進行地



石川

金沢駅武蔵南地区

都心軸の再整備が進む金沢市。金沢駅と金沢の台所と呼ばれる近江町市場の間に位置する金沢駅武蔵南地区で、再開発事業が進められています。施行区域約0.5haに18階建て約120戸のマンションと商業施設を建設し、広場や遊歩道も整備します。
【平成31年度完成予定】



岐阜

高島屋南地区

岐阜市の市街地の中心に位置する柳ヶ瀬地区に、商業施設・公益的施設・住宅一体型の高層タワーを整備し、新たに700人超の人口を生み出すとともに、市内外から訪問客を誘致します。

岐阜城をイメージした純白のフィン、空へ向かう漆黒の柱はかつて織田信長公が岐阜を拠点とし新たな時代を切り拓いた様を示しています。大京は5階～35階に約330戸の分譲マンションを提供します。
【平成32年度完成予定】



千葉

柏駅東口D街区第一地区

JR常磐線柏駅から徒歩3分の立地に、昨年4月、商業施設・公共施設・住宅一体型の再開発施設「Day Oneタワー」が完成し、1987年の研究会設立以来、検討が進められた30年越しの再開発事業が実現しました。

大京が開発・販売を行った4～27階部分「ライオンズタワー柏」（総戸数265戸）は好評のうちに早期完売しました。

「Day Oneタワー」の総合管理は大京アステージが受託、3階部分の柏市文化・交流複合施設「パレット柏」の管理運営は大京グループのビル管理会社であるオリックス・ファシリティーズが担当しており、大京グループによる一体管理で効率的な管理を行っています。

居住者ごとの専用宅配ボックスを大手メーカーと共同で開発！

大京は1987年に業界で初めて宅配ボックスをマンションに採用。これまで数多くの物件に導入し、好評を得てきました。その一方、近年では、マンションに宅配ボックスがあっても満杯で受け取りができないという居住者の声が多く上がってきています。ネットショッピングの普及やサービス拡大により、宅配個数は2020年には現在の倍である70億個に達すると見込まれ、さらに共働き世帯の増加による不在時間の増加も相まって、宅配便の再配達増加は社会問題に発展しつつあります。

そこで、不在時でも受け取れるという本来の宅配ボックスの役目を取り戻した集合住宅用の「ライオンズマイボックス」を大手メーカーと共同で開発いたしました。メールボックスと宅配ボックスを一体化し、居住者ごとの専用宅配ボックスと共用ボックスを用意することで、省スペースで効率的な荷物の受け取

りが可能になりました。また、一つのボックスで異なる宅配事業者の荷物や、複数の荷物を同時に収納できるのも特徴です。これらの工夫が評価され、「ライオンズマイボックス」は2016年度グッドデザイン賞を受賞いたしました。

現在、需要の多い単身世帯や夫婦二人のDINKS世帯向けの都内の物件での導入が決定しております。大京

は今後も居住者の声に耳を傾けながら、ものづくりを進めてまいります。



「ライオンズマイボックス」



穴吹工務店 タブレット携帯やTV会議導入で働き方改革推進

穴吹工務店では働き方改革推進のため、施工現場の労働生産性を高める取り組みを進めています。本年度より施工現場の社員全員に1人1台タブレットを配布したことにより、大きな図面やカメラがなくてもタブレットだけで写真管理や竣工検査ができるようになりました。さらに全作業所にテレビ会議システムを導入し、施工現場から会議に参加しています。会議のたびに支店に集まる必要がなく、移動時間の削減にな

るほか、現場を離れる時間が減ることによって安全管理面での向上も期待できます。

建設業界は、人材不足が常態化し、労働環境の改善および人材確保が急がれています。穴吹工務店は、職場環境を改善し、社員のワークライフバランスの向上を図ることはもとより、若い方や女性の方が建設業界で働きたいという思いを持っていただけるような会社を目指しています。



施工現場でタブレットを活用する社員

グループで熊本地震への支援継続中 熊本城の「復興城主」への寄付も決定

大京グループでは昨年4月に発生した熊本地震への対応として、東日本大震災の支援経験者を中心に、1ヵ月で延べ1000人の社員が現地入りし、ゆがんだ玄関扉への応急処置などの処置、居住者説明会の実施や地震保険の鑑定立会いなどの管理組合サポート、罹災証明書など行政手続きの対応などを行いました。

その後も復興対応支援のため、グループ5社（穴吹工務店、大京アステージ、穴吹コミュニティ、大京穴吹不動産、大京穴吹建設）の拠点を同じビル内に設け、人員も

増強しました。現在は、復旧工事の提案・実施や工事実施に向けた合意形成など管理組合のサポートを継続しています。

また、復旧工事が本格的に始まることを受け、地元への支援として、大京穴吹建設では熊本城の復旧支援のため1口1万円以上の寄付を行う「復興城主」制度に賛同し、昨年11月から震災1年に当たる今年4月17日の間に受注した震災復旧工事または大規模修繕工事1件につき1万円を寄付することを決定しました。

大京グループでは今後もグループ

連携を図り、継続的に復興支援をしてまいります。



熊本営業所に集まった支援社員たち

「アリオンテラス瑞江」スピード完売！駅徒歩5分の立地が好評

大京が東京都江戸川区で分譲した全6戸の分譲戸建て住宅「アリオンテラス瑞江」は、昨年11月27日付けで全戸の契約を完了し、即日完売にいたりしました。

「アリオンテラス瑞江」は都営新宿線「瑞江」駅徒歩5分の立地に誕生した全6戸の戸建て住宅です。うち1戸には大京初となるZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）を導入しました。各住戸には、物件に合わせ「シーズンストレージ」や「ルーフバルコニー」などを設置し、注文住宅のような間取りを取り入れております。またライオンズ

マンションで標準採用しているパッシブデザインを導入し、通風玄関ドアや風を取り入れることを考慮した開口デザインの採用により、省エネルギーに配慮しています。さらに防犯カメラの設置やカードキーシステムの採用などにより、街と各住戸の防犯性を高めています。

駅近に加え、南側に公園が面する立地で、明るさや開放感が享受できる環境が好評で、今回の早期完売に至ることができました。今後も大京グループでは、マンション開発で培ってきたノウハウを活かした立地・品質の都市型戸建て住宅を

提供してまいります。



「アリオンテラス瑞江」外観

Portrait 社員紹介

「マンションのプロではなく、不動産のプロでありたい」

新たな収益事業を目指し、シェアハウス事業に尽力

おぐに たいせい
大京 戦略事業部 係長 小國 泰成 (38歳)

東京・上北沢の駅前に昨秋、1棟のモダンなシェアハウスが誕生した。隣接する土地には今春の開所に向けて、認可保育園の建設が進む。元は駐車場だったこの企業所有地を「シェアハウスと保育所」として有効活用する企画を考え、推進したのが、小國だ。大京グループの新たな収益の柱となる事業を創出するため昨年4月に新設された戦略事業部の一員として、土地の有効活用等に奔走する。

シェアハウスを手掛けるのは2棟目。しかしシェアハウスありきだった訳ではない。「土地所有者のニーズ、立地ポテンシャル、地域のニーズや市場を考え、判断した結果がシェアハウスだった。『住文化の未来を創造する』を経営理念に掲げる大京として取り組む価値があると考えた」。上北沢の物件ではこれに

待機児童問題の解消という社会課題解決の視点も入れて提案し、コンペを勝ち取った小國。

「その不動産のポテンシャルを最大限に発揮するには？」と、現地を歩きながら考えを巡らせるのが仕事の第一歩。不動産好きを自認し、「いい土地を見つけるとよだれが出そうになる」だけに、苦ではない。「マンションのプロではなく、不動産のプロでありたい」を信念に、戸建て、賃貸マンション、シェアハウスなど様々な可能性を探る。方向性が決まれば、設計事務所、施工会社、行政など協力先を開拓する。営業力と事業のマネジメント力が求められる仕事だ。

「自分の弱みは何も専門的なスキルがないこと。強みは、だからこそ周りの専門家と協力し、何でもできること。それに、失敗の経験則もあ



2003年入社。2004年から共同事業の組成などに携わり、2006年より収益物件開発部所の新規開業を経験、賃貸マンションやオフィスの用地仕入れ、開発などに従事。2016年4月より現職。

る」。実は2006年から収益物件開発に携わったが、「リーマンショックのあおりを受け、業務上窮地に立たされる」という苦境も経験もした。

そんな小國が大切にするのは人との出会い。「出会いは全て財産となり、可能性がどんどん広がる。新しい組み合わせで、新しい価値が生まれることが面白い」という。今後はシェアハウスの運営まで自社で手掛け、収益基盤にしたいと模索中だ。

完成したシェアハウスには今も足を運ぶ。共有スペースで入居者と会話するのも楽しみの一つだ。「シェアハウスの良さはコミュニケーションを大切にすると。入居者と触れ合うと、シェアハウスは新しい家族のような位置づけになっていると感じる」。人と人をつなぐシェアハウス。小國のポリシーに通じるところがある。

大京の手掛ける賃貸不動産事業

大京では、仕入れや賃貸管理などグループリソースを活用した賃貸不動産事業を展開しています。シェアハウス第2弾となる全52戸の「ソーシャルレジデンス上北沢」（写真左）は昨秋竣工。東京都台東区蔵前では、190戸の賃貸マンションを建設中です（写真右）。今後は社宅などのコンバージョンや一棟リフォーム事業も手掛けてまいります。

