DAIKYO

News Letter Daikyo Group.

株式会社大京　グループ経営企画部広報室　発行日：2014年12月11日
東京都渋谷区千駄ヶ谷4-24-13　URL：http://www.daikyo.co.jp/
TEL：03-3475-3802　email：koho@grp.daikyo.co.jp

1号（2014年12月）Contents

Management ―― 1
トップメッセージ
Trivia ―― 2
なるほど！大京グループ
Group News ―― 3～4
大京初のサ高住 中野区で竣工　ほか
Portrait ―― 4
グループ経営企画部の女性課長
History ―― 5
大京グループ設立50周年の歩み

Management
トップメッセージ

設立50周年を迎え、今後の展望を語る

㈱大京 取締役 兼 代表執行役社長　山口　陽

おかげさまで株式会社大京は、本日12月11日に設立50周年を迎えることとなりました。これまで支えていただいたすべての皆さまに心から感謝し厚く御礼申し上げます。

1964年12月、大京の前身となる「大京観光」が設立されました。用地仕入から商品企画、販売、管理に至る一貫したノウハウを原動力に、1968年ライオンズマンション第1号を東京都港区で提供して以来、日本の「マンション業界」を牽引し、グループ累計で供給戸数45万戸（※1）を超えるマンションを全国主要都市に提供してまいりました。

マンション開発と管理・流通の両輪経営を推進

会社設立から50年を経た今、マンション分譲事業を起点とした事業領域は、マンション管理事業、ビル・施設管理事業、賃貸管理事業、大規模修繕・リフォーム工事事業、不動産仲介・コンサルティング事業、居住者向けサービス事業へと拡充し、住生活をコアとした不動産サービス事業を提供する企業グループへと成長しつつあります。マンション開発は経済環境の影響が大きいため、近年は、フロー事業（不動産開発事業）およびストック事業（不動産管理事業・不動産流通事業）の両輪経営を掲げ、構造改革を推進してまいりました。

業界最大の管理戸数を活かし、大規模修繕分野にも積極参入

日本では、人口減少と高齢化が進んでおり、お客さまの求められるニーズはますます多様化しています。現在、大京グループでは業界最大の51万戸超（※2）のマンション管理受託戸数を誇っています。今後は管理事業が中核となり、入居者の声を活かした商品やサービスを展開していきたいと考えております。また築30年を超えるマンションの急増に伴い、マンションの大規模修繕工事は、2020年までにさらに1,000億円のマーケットが開けるといわれており、この分野にも積極的に取り組んでまいります。

これからも大京グループはグループの力をあわせ、「住文化」の未来を創造してまいります。

山口　陽（やまぐち　あきら）

1956年8月6日生（愛媛県出身、58歳）
1979年3月　日本大学法学部卒

1979年4月　大京観光（現㈱大京）入社
1998年7月　当社 北関東支店長
1999年6月　当社 取締役北関東支店長
2003年6月　当社 執行役員
2005年6月　当社 取締役兼常務執行役
2007年6月　当社 取締役兼専務執行役
2008年10月　扶桑レクセル㈱代表取締役社長
2010年6月　当社 取締役兼代表執行役社長（現在）
2014年6月　大京アステージ代表取締役社長（兼務）（現在）

2010年7月より不動産協会理事（現在）

ニュースレター発行のご挨拶

大京グループではこのたび、メディアの皆さまに大京グループへのご理解を賜れるよう、グループ各社の情報をお届けするニュースレターを定期的に発行する運びとなりました。ご感想やご質問等は、グループ経営企画部広報室（担当：今福、渡辺）までお願いします。

設立50周年記念プロジェクト進行

大京グループでは、様々な設立50周年プロジェクトが2014年秋から進行中です。

■ **住まいの総合サイト「スマジン」の開設**
http://sumai.daikyo.co.jp/
大京のサービスをワンストップで紹介するサイトです。

■ **大京グループのLINE公式アカウントの開設**

マスコットキャラクター「ダイちゃん」を活用したLINEスタンプを実施。12月9日よりスタンプ第2弾を配信し、配信スタートから24時間で友だち数が150万人増加と好反響をいただいています。また4コマ漫画も人気で、大京を知っていただくきっかけとなっています。

このほか、グループ各社で各種キャンペーンを実施中です。

※1：2014年11月末現在
※2：2014年3月末マンション管理新聞社調べ、2014年9月末（第二四半期決算時点）では52万戸超

Trivia
なるほど！大京グループ

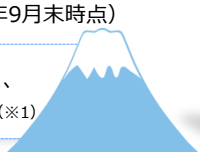
マンション業界をリードしてきた大京グループの実績やトリビアをご紹介します。

数字で見る大京グループ

マンション累計供給戸数
8,262棟

日本でもっとも多くマンションを供給している大京のライオンズマンション6,888棟と、穴吹工務店のサーパスマンション1,374棟を合わせると8,262棟に。大京グループのマンションは47都道府県に展開。全棟を積み重ねると56,951階建てとなります。（2014年9月末時点）

全棟を積み重ねると、**富士山の高さ45倍**（※1）



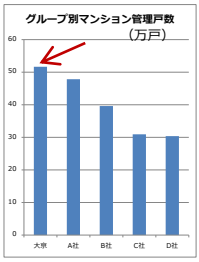
マンション居住者数
109万人

全国展開する民間マンションデベロッパーは大京グループだけです。ライオンズマンション約90万人、サーパスマンション約19万人を合わせると、大京グループのマンション居住者は100万人を超えます。（※2）
（2014年9月末時点推計）

都市に置き換えると**仙台市**の人口より多い！

日本一 マンション管理戸数
51万戸

大京グループは日本最大のマンション管理を行うグループでもあります。大京アステージ、穴吹コミュニティ、グランドアメニティの3社で、約51万戸の住まいをお守りしています。（※3）



実は大京が日本初！今やマンションの定番のあの設備

モデルルーム

1976年、業界に先駆けて「ライオンズマンション大森」でモデルルーム販売を開始。それまでパンフレットを使った営業が主流だった販売活動を大きく変えました。

大京は現在も社内にマンションギャラリーの企画・施工部門を持ち、2011年からは長年のノウハウを活かし、自社以外の不動産物件のモデルルームも手掛けています。

宅配ボックス・オートロックシステム

現在では欠かせない設備となっている宅配ボックスや共用玄関のオートロックシステムを初めてマンションに採用したのも大京です。オートロックシステムは1975年、「ライオンズマンション高井戸」、宅配ボックスは1987年、「ライオンズステーションプラザ梅島」が採用第１号です。

ライオン像の秘密

実は地域によって異なっていた！

ライオンズマンションの象徴とも言えるエントランスのライオン像は、第1号物件が誕生した1960年代より、設置の有無やデザインはそれぞれの支店の裁量に任されていました。そのため、全国各地で異なる姿や表情のライオン像が発見できます。

2011年、統一デザインに！

2011年、全国統一デザイン（伏せ姿勢の親子像）が制定され、以降は全国に展開しています。精悍な表情の親ライオンは、顔を子ライオン側に振って、子供を思いやる雰囲気を表現。『愛されるライオンズマンション』『永遠の幸せのレジデンス』をイメージしています。

社内には「ライオン像発注依頼書」がある！

親左側タイプと親右側タイプ、一部ディンクス向けマンション用に親のみタイプがあり、マンションギャラリーの企画・施工部門が全国からの発注を一括して受け付けています。

沖縄ではシーサーに変わる！

沖縄では地域文化を尊重し、1980年の沖縄県における第1号物件竣工以来、全てにシーサー像を設置しています。

※1　1階3m、富士山標高3,776mより推計
※2　住戸数×平均世帯人数2.42人（平成22年国勢調査より）で推計
※3　2014年3月末マンション管理新聞社調べ。2014年9月末（第二四半期決算時点）では、52万戸超

大京初のサ高住、中野区で改修工事竣工予定！第2号物件は高松市に

大京が手掛けるサービス付き高齢者向け住宅（サ高住）の第1号物件が、2014年12月東京都中野区で改修工事竣工予定で、2015年2月より入居開始予定です。また、西日本でのサ高住展開を担う穴吹工務店は、2015年1月、香川県高松市で第2号物件となるサ高住を着工予定です（2015年秋入居開始予定）。

都市部での高齢化が顕著となる中で、大京グループでは、グループ理念である「あらゆるライフステージに応える住まいとサービスを提供する」という方針に基づき、2014年、サ高住事業に参入。この度改修工事が竣工する第1号物件は、東京メトロ丸ノ内線「方南町」駅から徒歩5分にある築約20年の大京社員寮を転用した、大京初、かつ中野区初のサ高住です。そして第2号物件は、高松市中心部にある穴吹工務店本社隣の駐車場に建設予定です。いずれも入居者が住みなれた地域を離れずに、それまでの住宅に近い環境で暮らせるよう、区・市の中心部に建設しているのが特徴です。

国によるコンパクトシティ（都市機能の集約型まちづくり）構想が進む中、今後、都市部の遊休地の活用や高齢者住宅の整備が求められます。

大京初のサ高住物件外観

大京グループでは今年10月、穴吹工務店に社長直轄の不動産活用推進室を新設。不動産情報をグループ全体で共有することで、事業拡大を図ります。都市居住者向けのサ高住を中心に、2025年までに60棟の稼動を目指します。

「個人」が主役になれるユニークな共用施設で「ザ・ミリカシティ」が好評

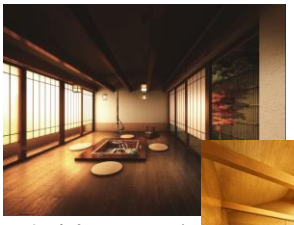
大京、東京建物、関電不動産、長谷工コーポレーション、新日鉄興和不動産の5社が共同開発を進める関西最大級の街づくりプロジェクト「ザ・ミリカシティ」（大阪府吹田市）が、「女子会ルーム」、「囲炉裏部屋」、「ログハウス」などのユニークな共用施設で注目を集めています。

「ザ・ミリカシティ」は、甲子園球場の約10倍（約13万㎡）の敷地の中に、2つの大規模分譲マンション「ミリカ・ヒルズ」（総戸数633戸、2013年3月竣工）、「ミリカ・テラス」（総戸数651戸、2015年3月竣工予定）、保育園や商業施設のある「ミリカ・モールズ」や公立小学校（吹田市に移管）から構成されます。

本プロジェクトは「人生を楽しむ家」をコンセプトに、夫婦、子供、祖父母といった「個人」の時間や、入居者や友人といったコミュニティーの時間を楽しむ共用施設やサービスのある生活提案型の集合住宅です。

子育てに適した環境や体育館、菜園など大型の共用施設に加え、「個人」の楽しみ方を見つけられる共用施設の充実ぶりが、子育て中も自分の趣味や交友を楽しみたいというアクティブな夫婦から反響を得ています。子育てで疎遠になっていた仲間との交流を、共用施設を使うことで取り戻すという、入居者が実際に夢を叶えた実体験を映像にした動画が好評で、2014年9月よりYOUTUBEで公開している「ザ・ミリカシティ」のCM動画再生回数は8万回を超えました。

「ザ･ミリカシティ」外観イメージ


囲炉裏部屋イメージ

ログハウスイメージ

大京リアルド、1戸単位のリノベーションマンションが好調

大京グループで不動産流通事業を手がける大京リアルドが販売するリノベーションマンションブランド「Renoα（リノアルファ）」が前期比約110％増（2014年10月末現在）と堅調に推移しています。

これは、大京リアルドが買い取った中古物件を再生し、アフターサービス保証をつけて販売するもので、「Renoα」のブランド名で2012年に販売を開始して以来、首都圏を中心に1,300戸以上の販売実績があります。

新築マンションと比較して割安であることや、住宅購入者の価値観の多様化により、リノベーション物件の人気は高まっており、「Renoα」は新しく交換した設備だけでなく既存設備も保証するアフターサポートや、大京グループが長年新築マンションで培ってきたデザイン力が人気となっています。なお今期（2015年3月までに）は、1,000戸の販売を目指します。

一方、大京リアルドでは、2014年9月に2店舗、1営業所を新設し、仲介事業の拡大も図ります。

■Renoα の特徴

大京リアルドが売主	入念な検査と点検	充実のアフターサービス保証
立地環境やライフスタイルを考慮し、物件に最適なリノベーションを施します。 場合によっては、構造体のみ残し、専有配管まで含めた設備仕様を変更するスケルトン・リノベーションを施します。	「一般社団法人リノベーション住宅推進協議会」の定める統一基準による重要インフラ13項目の入念な検査・点検を実施しています。不具合があった箇所は、修繕を施します。	新しく交換した設備に加え、既存の設備も一定期間保証する「リノアルファ安心保証」や入居後のお困りごとに24時間365日電話を受け付ける「24時間リノアルファコール」を提供しています。

JAXAから水族館まで！特殊施設の管理も手掛けるオリックス・ファシリティーズ

大京グループの総合ビル管理事業を手がけるオリックス・ファシリティーズ（以下OFC）は、2014年4月から独立行政法人宇宙航空研究開発機構JAXA（ジャクサ）の施設である相模原キャンパスの設備管理を行っています。キャンパスにはロケット・人工衛星搭載機器の基礎研究や試験を行う実験棟、ロケット模型や無人探査機「はやぶさ」の模型展示があり、クレーン設備や高所作業車を使うなど、管理には特殊な資格や技能が必要です。また、クリーンルーム仕様の実験棟では管理者は管球交換の際にも防塵服を着用し、エアシャワーを浴びてから入室するなど細かな制約があり、特殊な管理ノウハウが求められます。

2009年3月に大京グループ入りしたOFCは、ビル、商業・娯楽施設、医療施設など約5,700棟の管理を全国で行っており、すみだ水族館、西本願寺など特殊施設の管理実績も多数あります。また2013年には、太陽光発電システムの設置、管理分野に参入。現在、国内有数の発電事業プロパティマネージャーです。

OFCが管理を手がけるJAXA相模原キャンパス

大京アステージの全社員が「認知症サポーター」に！

大京グループのマンション管理事業を手がける大京アステージでは、2015年3月末までに約5,000人の全マンション管理員に加え全社員が「認知症サポーター」を目指しています。「認知症サポーター」とは厚生労働省が推進する養成講座を受講し、認知症について正しく理解し、認知症の人や家族を支援する応援者のことです。社内では2007年からマンション管理員が受講しています。

世帯主が60歳代以上の割合が全体の50％に達する（※）など、マンション居住者の高齢化が進む中、大京アステージが管理組合の理事長を対象に定期的に行っているアンケートでも「今後当社に期待すること」として最上位に「居住者の高齢化に伴う問題」が上がり、「建物の老朽化対策」と並ぶ結果となりました。今後、2015年3月末までに全社員がサポーターとなることを目指し、お客さま満足の向上を図って参ります。

認知症サポーターの目印である
「オレンジリング」を手にする社員たち

※国土交通省「マンション総合調査」（2013年度）より

Portrait 社員紹介

「これからの50年に何をするかで会社の力が試される」

㈱大京　グループ経営企画部企画室　担当課長　田中　香名子（40歳）

女性社員比率25.2％、育休からの復職率100％と女性の定着が進む大京の中でも、田中はまだ女性の少ないグループ経営企画部で活躍する女性課長である。幹部の育成を目的とした公募による研修「LEADERS（リーダーズ）研修」では、3期生となる16人のうちただ1人の女性として参加。社内では「いつも席に居ない忙しい人」として有名。5歳の娘を育てるワーキングマザーでもあり、家でも「ソファーに座ってゆっくりする時間は週に5分もない」という忙しさだ。

入社4年目に同期女性の中で一人総合職に職種転換し、翌年には志願してマンション事業の中枢である住宅企画室へ。ライオンズマンションのマーケティングや業務改革に奔走した。仕事にのめりこむ一方で、女性は一般職が主流であった時代だけに「同性に理解されないことは度々…」と笑う。

休日はアウトドアで

また、産休復帰後はルーティーンワークの多い職務にもやもやしていた。

そんな時、かつてから希望していたグループ経営企画部に社内公募があり、「もやもやしている私へのチャンス」と手を挙げた。「ただ、何のアドバンテージもない私がいきなり経営の数字に携わる仕事。とにかく基礎知識を増やそうと、時短勤務をフル活用して、出勤前や寝る前に簿記2級やMBA受講者の通信教育などを猛勉強しました」。

グループ17社の経営方針や中期計画を組み立てる現在の仕事も4年目。直近のプロジェクトでは、業務改革を担当したグループ会社に半年間1人で常駐し、考え方も年齢も様々な社員たちと何度もやりあった。「普段はあまり男社会を意識することはないですが、改善案など聞き入れてもらいやすいのは女性の強みかもしれません」。

会社設立50周年の節目に、「経済成長率が下がり、人口も減少するこれからの50年で何をするかで企業の力が試される。この会社を『勝ち組』にするためにできることを日々考えています」と自らの目標を語る。

1997年一般職として入社。2000年、総合職に職種転換。住宅企画部でマーケティング、事業企画等を経験し、2009年産休。2010年、グループ経営企画部。2012年10月より、現職。

娘の保育園のお迎えは夫婦の両親の力を借りて乗り越えてきた。社内ではワーキングマザーのロールモデルとしても期待されているが、「両立の秘訣や苦労？私、実はあまり苦労したと思っていなくて…。欲張りなので、スキーやキャンプなど本当はもっとやりたいけどできないことがあるくらいかな」と笑う。公私ともに意気旺盛だ。

History
大京グループ設立50周年の歩み

大京グループは本日12月11日に設立50周年を迎えました。
設立からの歴史を改めてご紹介いたします。

1964
大京グループの源流
「大京観光（現：大京）」設立

1968
シリーズ第1号「ライオンズマンション赤坂」発売

日本一
- ✓ 日本で一番古いマンションブランド（※1）
- ✓ ライオンは百獣の王であり、家族を大切にする獅子であることから、大京も将来住宅建設の王者になりたい、お客さまには深い家族への愛をはぐくんでいただきたいという願いをこめて命名

1969
「ライオンズマンション赤坂」の竣工を控え、「大京管理（現:大京アステージ）」設立

日本一
1978
年間4,289戸を発売し、事業主別マンション発売戸数で全国第1位に（※2）
- ✓ 以降29年間連続してその地位を保つ

1981
「ライオンズマンション調布」発売

- ✓ 当時の主流である投資目的でなく、お客さまの居住を目的とし、「街づくり」を提案した試み
- ✓ 一団地の総合設計制度による大規模マンション

1982
東京証券取引所市場第二部に上場
- ✓ 1年5カ月あまりで東証第一部に指定替えとなり、東証始まって以来の「スピード出世」（当時）

1984
大京管理が技術部を設置
- ✓ マンション修繕および大規模修繕工事への取り組みを開始

1987
「株式会社大京」へ社名変更
- ✓ 「都市生活の価値ある機能を、しなやかな先見性をもってトータルにプロデュースする企業」を掲げ、事業領域の拡大を図る

日本初
1988
マンション管理業界初の研修センターを設置（※3）

1989
「大京住宅流通（現:大京　リアルド）」が営業を開始
- ✓ グループの主要なマンション事業体制（分譲・管理・流通）が出揃う

1998
「エルザタワー55」竣工

日本一
- ✓ 地上55階建て（高さ185m）の日本一の超高層マンション（当時）（※4）

2004
産業再生機構への支援要請

2005
オリックスと資本提携

2007
「台湾大京」設立

2008
「アセットウェーブ（現：大京アセットウェーブ）」がグループ入り

日本一
2009
グループ別総合管理受託戸数ランキング第1位を獲得（※5）
- ✓ 大京グループ総合管理受託戸数38万7627戸

「オリックス・ファシリティーズ」がグループ入り

2011
「アリオンテラス横濱山手」発売

- ✓ マンション事業で培ったノウハウ・ブランドを生かし戸建て事業に参入

2012
「グランドアメニティ」がグループ入り

2013
「ライオンズ練馬レジデンス」発売

日本初
- ✓ 日本初の太陽熱利用戸別給湯システムを導入（※6）

「アペックス和光（現：オリックス・エンジニアリング）」がグループ入り

2014
「穴吹工務店」、「穴吹建設」、「穴吹コミュニティ」、「穴吹不動産センター」がグループ入り

「大京オーストラリア」設立

※1 ※3 ※4　大京調べ　※2　不動産経済研究所調べ　※5　マンション管理新聞社調べ
※6　東京ガス調べ