

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：2015年7月17日
東京都渋谷区千駄ヶ谷4-24-13 URL：http://www.daikyo.co.jp/
TEL：03-3475-3802 (今福・渡辺) email：koho@grp.daikyo.co.jp

2号 (2015年7月) Contents

<今号は工事事業部門特集！>

Management	1
(株)大京穴吹建設 社長 眞鍋忠晴	
Report	2
なるほど！大規模修繕工事	
Group News	3~4
女性専門職「お客さま係」が好評 マンション空室利用開始 ほか	
Portrait	4
大規模修繕を提案する女性社員	

Management トップメッセージ

合併のシナジー効果を発揮し、 +αの価値をお客さまにご提供

(株)大京穴吹建設 代表取締役社長 眞鍋 忠晴

ストック社会が到来し、建物修繕の重要性がますます増えています。大京グループでは、社会ニーズにお応えすべく、グループ成長の柱として請負工事部門の強化を図っております。その中心的な役割を期待される大京穴吹建設の眞鍋社長に、今後の成長の道筋や課題を聞きました。

—大京建設と穴吹建設の合併後のシナジー効果は？

旧大京建設の居住者対応力と旧穴吹建設の施工力を融合し、顧客満足度の向上と、集中購買によるコストダウンを図る

3月1日の合併により、マンション修繕工事の分野で全国有数規模の会社となった。旧大京建設は年間400棟以上もの大規模修繕工事を手掛け、居住者対応力に優れている。旧穴吹建設は施工力が強みで、品質はどこにも負けない。

合併後、集中購買による発注単価低下など早速効果も出ており、7月には取引業者の協力会も立ち上げた。今後も効率化をさらに推進し、厳しい外部環境に立ち向かう。

共用部修繕工事市場 市場規模推移



出典 矢野経済研究所
※分譲マンション共用部工事金額ベース
※(見込)は見込値、(予測)は予測値

—グループ成長の柱として期待されているが、事業の核となる大規模修繕工事市場での成長戦略は？

お客さまの資産価値を高める付加価値提案で受注率を上げていく

約52万戸の管理物件は大きな武器だ。2013年に修繕工事ブランド「Plusidea (プラシディア)」を立ち上げ、建物の機能維持にとどまらない付加価値提案を行っている。お客さまの反応は上々で、実施をきっかけに管理会社のリプレイスを防いだ事例もある。

サーバスマンションは1回目の大規模修繕適齢物件が多いが、ライオンズマンションは2回目、3回目の物件も増えている。お客さまの「お困りごと+α」の提案を行うことで、受注率を上げるとともに、外部マーケットも狙っていく。

—一般請負工事はどう拡大を？

大京グループの豊富な土地情報を活かし、お客さまのニーズに応えたい

旧穴吹建設が得意とする分野。穴吹工務店に新設された不動産活用推進室との連携や、大京グループの豊富な土地情報を活用し、賃貸住宅や高齢者住宅などの提案を行い、



1980年(株)穴吹工務店に入社。建設本部にて、研究開発、工事部門の責任者などを経験し、2011年(株)穴吹建設代表取締役役に就任。2015年3月より、現職。

ニーズに応えたい。

情報力を拡大すれば、利益率の高い請負工事を選んで受注し、収益力の向上も目指すことができる。

—建築費の高騰や技術者不足の課題への対応は？

スケールメリットを活かした原価ダウンと、優良な修繕工事施工会社の友好的M&A等で課題に対応していく

スケールメリットを活かした購買や分離発注、協力業者の開拓を行いながら原価ダウンを図る。

しかし、金額面に関わらず大京穴吹建設を指名して頂けることが理想。

そのためにも優秀な技術者の育成・確保は喫緊の課題だ。大京グループでは4月に優良な修繕工事施工会社の全株式を取得したが、このような業務提携や友好的M&Aは今後も検討する。今春高卒者を採用したが、グループ内に在籍する2,000名の技術者を適材適所で現場配置することも考えていく。大規模修繕の現場では居住者に寄り添える女性技術者が向く面もあり、女性活用も進めたい。



①仮設工事

安全かつスムーズに工事を行うため、足場の設置、資材・廃材置場の確保、建物や設備のキズや汚れを防ぐための養生などの設備を整えます。1階の足場の階段回りや開口部には進入防止の金網柵の設置、人感センサー付き防犯ライトなどの防犯対策が重要です。



<最新手法>

新しい手法として移動式昇降式足場（リフトクライマー工法）もあります。建物全体をシートで囲わないので、眺望を損なわず、防犯性を確保できるので、住環境への影響を軽減できます。



②外壁下地工事

タイルや塗装仕上げの外壁に発生している故障箇所を補修し、雨水の浸入や剥離事故を防止します。きれいな仕上げをするために下地をきちんと整えることが重要です。



Q.大規模修繕工事が始まる前に準備は必要なの？

A.バルコニーの荷物の片付け、BS・CSアンテナの撤去・移動、網戸の撤去・保管を居住者をお願いします。



③シーリング工事

シーリングが経年劣化すると建物内に雨水や外気が浸入するため、サッシ回りや壁面の継ぎ目のシーリング（緩衝・防水材）を撤去し、新しいシーリング材を充填します。



④内外壁塗装工事

外壁の汚れを高圧水等で落とし、新規塗装を行います。コンクリートはCO₂に触れると中性化し、内部の鉄筋がさびやすくなります。塗装は、建物をきれいに見せるだけでなく、紫外線やCO₂から建物を守る効果があります。



⑤鉄部塗装工事

鉄部の古くなった塗装やサビを落とし、新たな塗装で鉄部を保護して腐食の進行を防止します。メーターボックスや玄関枠など、マンションには様々な鉄製のものが使われています。耐用年数を延ばすためにもメンテナンスが重要です。



⑥防水工事

屋上やバルコニーの防水層を一新し、住戸への漏水や建物の構造自体の劣化を防止します。建物にあわせて「アスファルトシート防水」「ウレタン防水」「塩ビシート防水」等のさまざまな工法から最適なものを選択します。



⑦廊下床・階段床工事

床面に塩ビシートを圧着し、側溝にウレタン塗膜防水を施します。廊下床・階段床防水工事では、美観だけでなく、コンクリートの保護機能とあわせて、防滑性や耐摩耗性、防音性が重要です。



Q.洗濯物を外に干すことはできるの？

A.埃が出る作業やバルコニー作業の日は干せません。一戸ごとの洗濯物情報を掲示し、干せる日をご案内します。

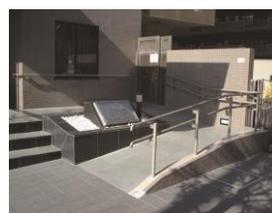


<大京グループの強み>

プラスの価値を付加した大規模修繕工事ブランド「Plusidea（プラシディア）」

Plusidea

大京グループでは、マンション分譲、管理、修繕工事の実績ノウハウを集約した修繕工事ブランド「Plusidea」を2013年に立ち上げました。高経年マンションの増加に伴い、お客さまのマンションへのお困りごとは多様化しています。「Plusidea」では、「高齢化対策」「災害対応」「環境・エネルギー」などの快適性向上のための8つのテーマから、居住者とコミュニケーションをとりながらバリューアップ工事提案を行います。高齢者が増え、段差の上り下りが大変という声にお応えしてスロープを新設したり（写真左）、防犯に対して不安を抱える方の声にお応えしてオートロック・インターホンの設置（写真右）をするなど、物件に合わせた工事を実現しています。



居住者の“お困りごと”を解決！女性専門職「お客さま係」が好評

大京グループのマンション管理会社、大京アステージが2015年4月から本格展開した女性専門職「お客さま係」が居住者に好評です。「お客さま係」はマンションの排水管清掃に立ち会う形で居住者宅を訪ね、住まいのちょっとした“お困りごと”に耳を傾けて解決の手助けをする女性専門職です。現在10名が従事しています。

これまでに約2,000戸以上の居住者宅を訪問（※2013年10月からの試行期間も含む）した結果、居住者は室内のキッチン・風呂・照明などの不具合や換気口周りの汚れ、共用部の使われ方などに“お困りごと”を持ちながらも、どこにも相談していない実態が浮かび上がりました。

特に在宅時間が長い傾向にある高齢者や主婦からは、女性である

「お客さま係」の訪問は歓迎されており、「教えてもらって助かった」「女性が来てくれて嬉しい」といった声を多数いただいています。

大京アステージでは業界でも独自の「お客さま係」を通じて居住者の満足度向上につなげる一方、“お困りごと”の声をグループ内で共有し、新たな商品やサービスに活かしていきます。



居住者宅を訪問するお客さま係（イメージ）

居住者属性	居住者の声やお困りごと	お客さま係の対応
40代女性	高速道路に隣接するマンションの立地から車の排ガスが気になる。換気口周りのクロスが汚れるのでフィルターを付けられないか？	後日、マンションでフィルターの販売会を実施。実物サンプルを見せ、使い方を説明することで大変喜んでいただいた。
70代男性	日当たりが良いので仕方がないが、バルコニー前のフローリングが一部日焼けし、ワックス剥がれが目立って気になっている。	補修や貼巻をしてもまた同じことになると思われるため、日差しが強い時間帯はカーテンを閉めるだけでも防げること、紫外線カットタイプのカーテンもあることをご案内した。

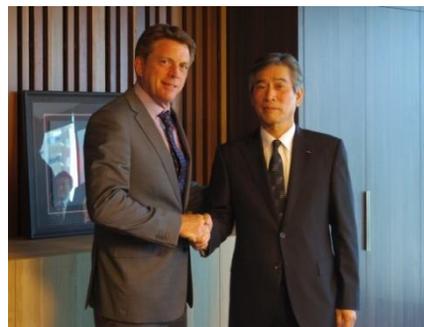
豪州ブリスベンで住宅開発事業に参画！大京グループのグローバル事業

大京のオーストラリア現地法人、大京オーストラリアは、現地の有力デベロッパーであるディバイン社と共同で、ブリスベン市中心部まで2.5km圏内の再開発が進む好立地に地下3階、地上12階建て157戸のマンション（2016年8月竣工予定）開発事業に参画しました。オーストラリアは、安定的な人口増加が見込まれ、有望な住宅市場と考えられていることもあり、今後も継続的な事業を展開していきます。

大京グループでは、台湾でも同様

に現地企業と共同でマンション開発事業を推進するほか、海外投資家を対象に日本の不動産販売や仲介をするインバウンド事業を台湾と香港で行っています。先行する台湾では2014年の事業開始から累計100件の成約があり、2015年1月に開始した香港でも高額物件を希望するお客さまからの問い合わせが増えています。

大京グループでは新たな収益拠点とすべく、海外でのグローバル事業を進めていきます。



ディバイン社CEO(左)と大京 山口社長

マンション空室を利用した「大京バケーションレンタル事業」始動！

大京穴吹不動産では分譲マンションの空室をホテルのような形態で賃貸する「大京バケーションレンタル事業」を3月に開始し、7月から1カ月以上の長期滞在サービス4物件の提供を始めました。事業開始以来、空室を解決したいオーナーや、観光や研修目的などでの利用希望者からの問い合わせが多数あり、順調なスタートを切っています。

特に、セカンドハウスのオーナーからは自分でも利用したいという希望が多く、サブリース契約でありながらコンドミニウムの利用が可能である点が好評です。また、「安定収入」「維持管理」「管理組合や管理会社対応」「住宅戸内設備への保険加入」という4つの安心にもご満足いただいています。

大京穴吹不動産では今後、体制を

整備して集客に力を入れていく他、業務提携先である沖縄のホテル事業大手かりゆしグループとの協業により、2020年までに双方合わせて1,300室の稼動を目指し、空き家問題の解消や沖縄の観光業に貢献していきます。



滞在物件一例

大京バケーションレンタルのしくみ



ユーザー(滞り者)のメリット

- ・分譲マンションをホテルのように利用
- ・その地域に暮らす感覚で長期滞在が可能
- ・滞在時のリゾート関連サービス利用 ※今後の展開

オーナーのメリット

- ・空室状態の解決(不動産の有効活用)
- ・滞り者が居ない場合も月1回空室管理サービス
- ・賃貸契約満了ごとにハウスクリーニング実施

オリックス・ファシリティーズ、メガソーラーの管理業務受注が順調

大京グループの総合ビル管理事業を手掛けるオリックス・ファシリティーズ（OFC）は、2015年上期に4件のメガソーラーの保守管理業務を

受注しました。2013年の参入以来、太陽光発電所の保守管理業務は176件※となり、順調に受注を伸ばしています。今後も100万キロワット

の受注を目指し、引き続き拡大を図っていきます。

※2015年7月1日現在

<太陽光発電設備の保守管理の現場から>

OFCが保守管理を担う太陽光発電設備の半数を占めるのが「屋根置き型」です。

都内の家電量販店の広大な屋上には1枚160ワットの発電容量の太陽光パネル1,440枚が屋上一杯に設置されています。日常的には遠隔で24時間365日発電量を監視し、2カ月に1回の定期点検では3~4名体制で送電用の電柱の点検、変電施設の点検、パネルを取り付ける金具

に異常がないか、パネル自体の損傷はないかなどを一つひとつ目と足を使って確認します。

屋根置き型の工事業者は数多く、パネルやパワコンなどのメーカーも多岐にわたるため、それぞれの取り扱いやトラブル対応が煩雑です。OFCでは経験豊富な電気主任技術者らが、本社とリアルタイムに情報共有できるタブレットを使った効率的な管理を行っています。



太陽光発電設備の定期点検の様子

社名変更でリノベーション需要にマッチ、大京リフォーム・デザイン

大京グループのリフォーム・インテリア事業を手掛ける大京エル・デザインは2015年6月、大京リフォーム・デザインに社名変更しました。

リノベーション人気を受けて需要拡大が見込まれるリフォーム市場を

中心に事業展開し、家具・インテリアの提案まで住空間をコーディネートする企業として認知向上を図ります。4月下旬に販売開始した定額制マンションフルリフォーム「プレミアムパック」も積極的にお客さまに提案しています。



プレミアムパックデザイン一例

「修繕工事を通じて日本の街並みを美しくしたい」

㈱大京穴吹建設 事業統括部 企画推進課 主任 堀江 緑(31歳)

大京グループでは、9,000棟以上のマンションを管理し、年間400棟を超える大規模修繕工事を行っている。堀江は新卒で入社して以来6年間、技術社員として大規模修繕工事などに携わり、管理組合への提案から施工管理までを一貫して行うことのできる人財の一人である。昨年、大京グループの若手リーダー育成を目的とした公募による研修「大京ネクサスアカデミー研修」に参加し、経営視点を学ぶことにも意欲的な姿勢を持つ。

大規模修繕工事は、マンションの管理組合の特性や、建物の状況などによって何通りもの方法がある。大京グループでは、長年にわたり多くのマンションを見てきた専門家と

して、居住者の要望を反映し、時代に応じたアイデアをプラスする修繕工事「Plusidea（プラシディア）」を展開している。

「大切にしているのは生活者の目線。いくつもの大規模修繕工事を担当してきた経験を活かして、快適な暮らしのためのアイデアを具体的に提示することで、意見として挙げられていない居住者の想いを引き出しカタチにすることが私の役割だと考えています」

提案から工事完了まで管理組合とは1年以上のお付き合いとなることが多い。「お客さまの多様な意見を調整して、理事会や修繕委員会に加わっている人だけでなく、居住者



2009年入社。大京アステージ大阪支店の技術社員として、大規模修繕工事の管理組合への提案や施工管理業務に従事。2013年大京穴吹建設横浜企画課へ異動。2015年6月より現職。

の方全員に満足感のある大規模修繕工事を完成させることを常に目標にしています」

約6年間現場に立ち続けた堀江は、6月から本社へ。現場で大規模修繕工事を提案する担当者がお客さまに最善の提案ができるよう、ツールや仕組みを考える役回りだ。そんな堀江の夢は、日本の街を美しくすること。「新築物件が建ったエリアの街並みがきれいになるように、大京グループが管理するすべての物件の大規模修繕工事を通じて、日本全国の街並みを美しくしたい」と語る。

施工管理の現場でも女性が活躍中！



船瀬 瞳(28歳)

大京穴吹建設 首都圏施工管理部施工管理2課

「大規模修繕工事の現場で、見積書どおりに工事が行われているかのチェックなどの施工管理を担当しています。現場では、職人さんの話を理解することが大変なときもあり、日々勉強です。今後お客さまに満足いただける大規模修繕工事を提案できるよう、実際に現場へ出て経験を積んでいます」