



**Daiwa House**®  
Group

生きる歓びを、  
未来の景色に。

生きる歓びを分かち合える  
世界の実現に向けて、  
再生と循環の社会インフラと  
生活文化を創造する。

## 2025年3月期 第2四半期 機関投資家・アナリスト向け経営説明会

---

2024年 11月 13日

大和ハウス工業株式会社  
証券コード：1925（東証プライム市場）

▶ 現状総括	・成長の軌跡	P.4
	・企業価値の向上	P.5
	・第7次中期経営計画の進捗状況	P.6
	・2024年度上期実績	P.7
	・資本政策・株主還元	P.8
	・ポートフォリオ経営の実践	P.9
	・新規事業への挑戦	P.10
▶ 経営方針	・価値創造ストーリー	P.12
	・海外事業	P.13
	・リブネス事業	P.18
	・開発・請負事業	P.19
	・複合開発・再開発事業	P.20
	・ストック事業	P.21
	・サステナビリティ経営	P.23
	・大和ハウスグループの総合提案力	P.25

▶ Appendix 進捗報告	・セグメント別事業戦略
	・米国の事業状況
	・非財務指標（人的資本・カーボンニュートラル）

## 現状総括

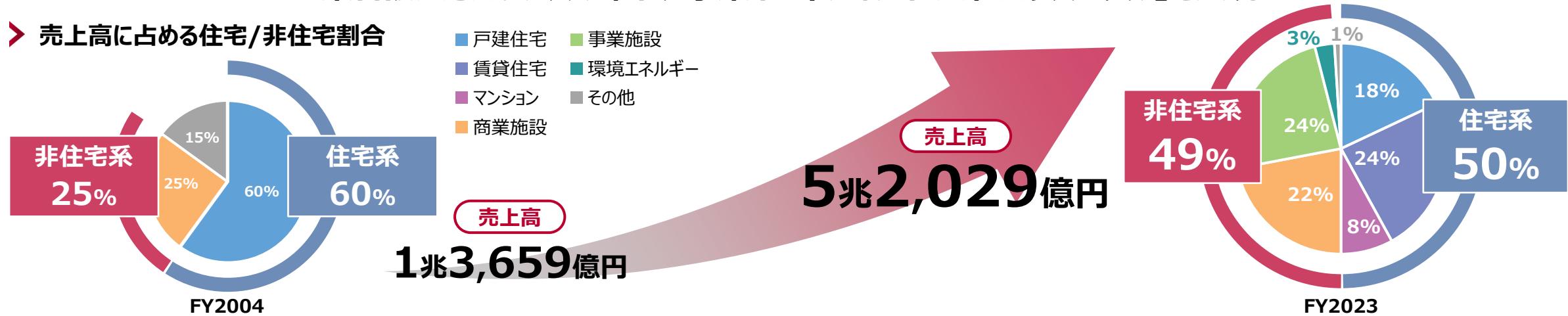
---

# 成長の軌跡

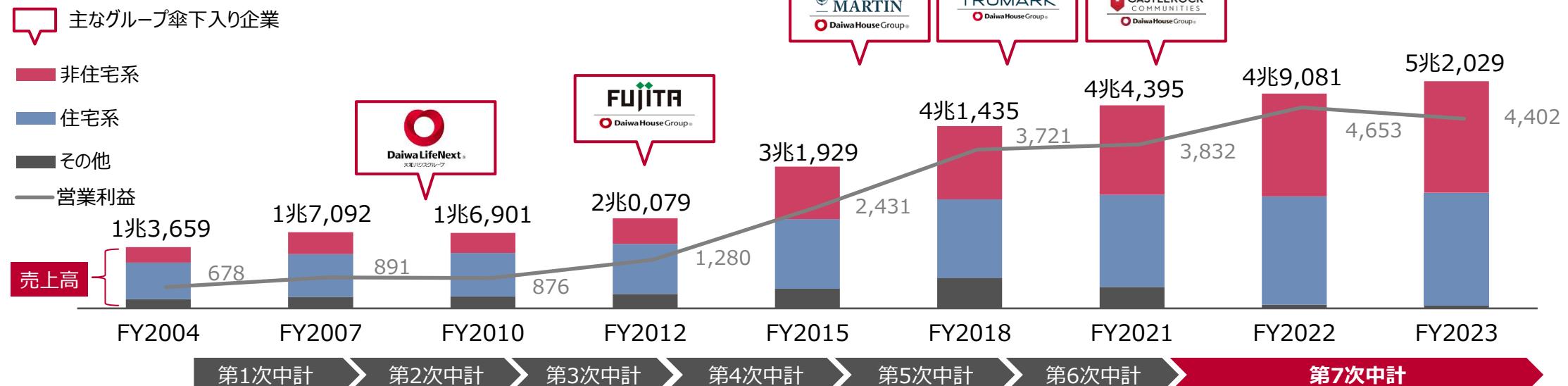


積極的な「M&A」や「事業投資」を着実に成長に繋げ、  
業務拡大とバランスの取れた事業ポートフォリオ「大和ハウスモデル」を実現

## ▶ 売上高に占める住宅/非住宅割合



## ▶ 売上高の変遷と主なグループ傘下入り企業 (単位: 億円)



# 企業価値の向上

単体の成長に加え、積極的なM&Aとシナジー創出による業績拡大を実現。時価総額は約2兆9,000億円まで到達

## ▶ 20年前との比較

	FY2004	FY2023	増加率
売上高	1兆3,659億円	5兆2,029億円	3.8倍
営業利益	678億円	4,402億円	6.5倍
当期純利益	402億円	2,987億円	7.4倍
時価総額	6,729億円	2兆8,971億円	4.3倍
株価	1,232円 2005年3月31日終値	4,528円 2024年3月29日終値	3.7倍
配当金	17円	143円	8.4倍



## ▶ 大和ハウス工業（単体売上高）の成長

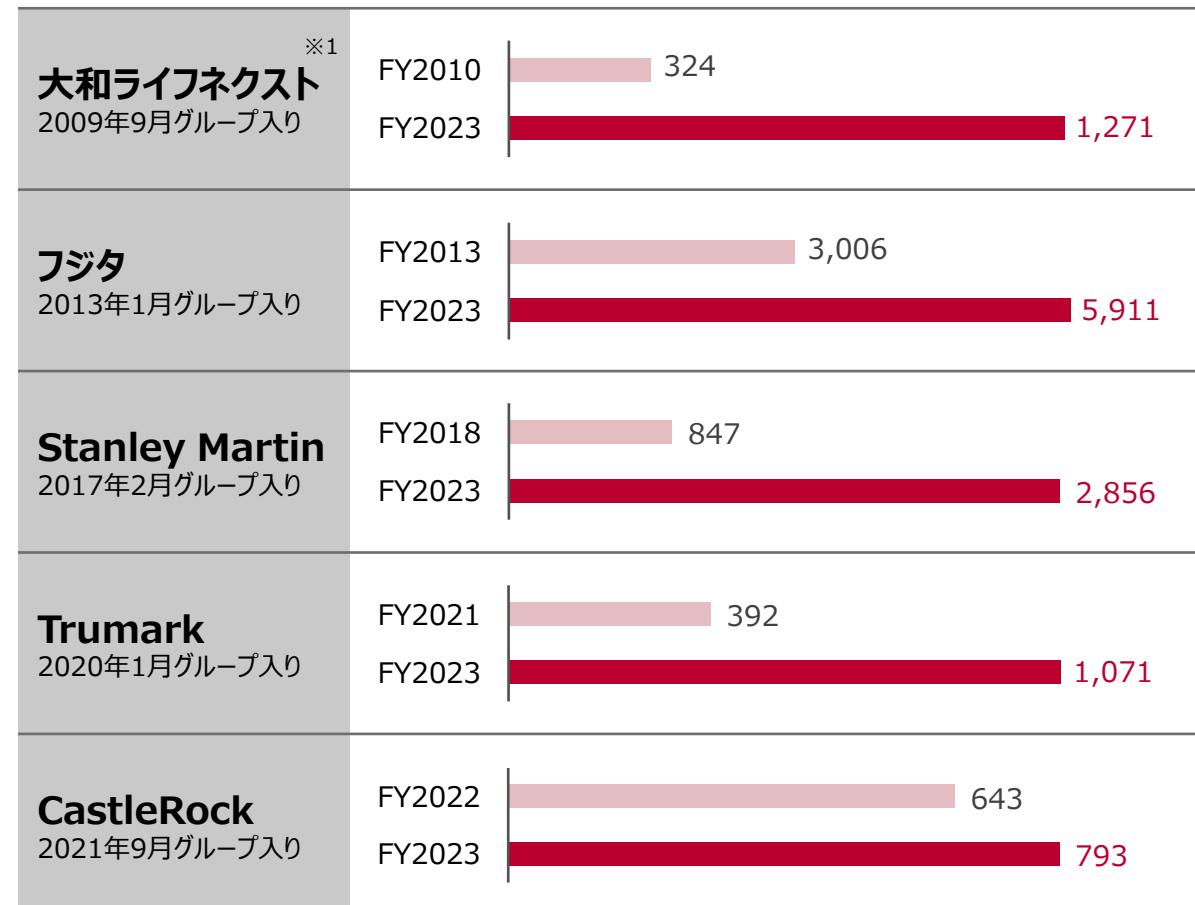
(単位：億円)



## ▶ 主なM&A会社の売上高比較

グループ入りした会社への効果的なPMIによるシナジー創出で、業績は大幅に拡大

(単位：億円)



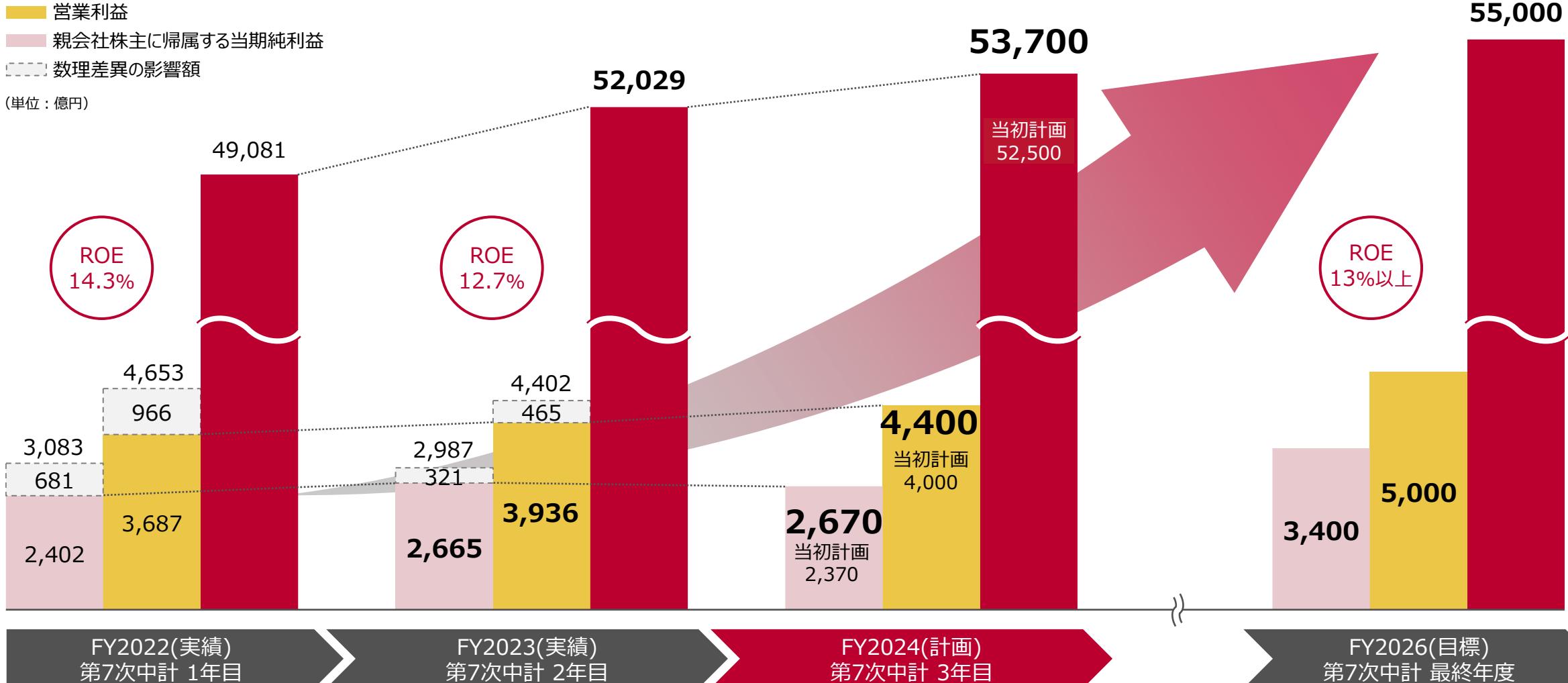
※1 FY2010については単体数値、FY2023については連結数値

# 第7次中期経営計画の進捗状況



第7次中期経営計画達成に向けて業績は順調に推移、今年度の通期計画は2024年8月に続き更に上方修正を行う

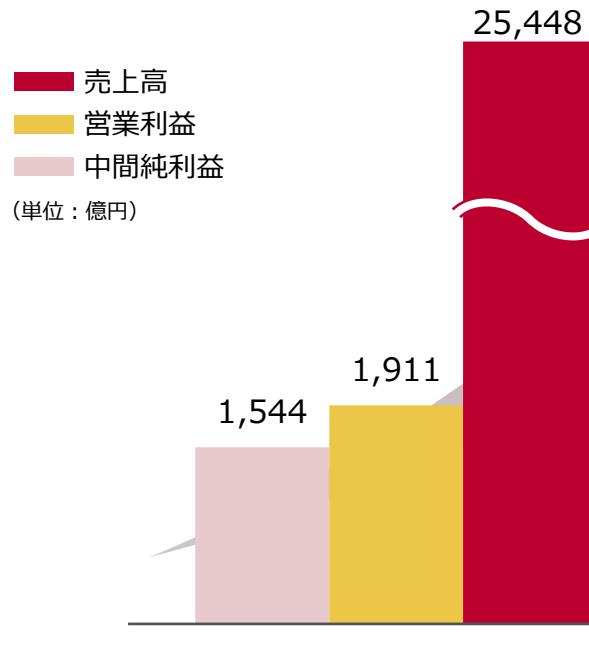
- 売上高
  - 営業利益
  - 親会社株主に帰属する当期純利益
  - 数理差異の影響額
- (単位：億円)



2024年度上期実績は売上高26,526億円(対前年比+4.2%)、営業利益2,346億円(対前年比+22.8%)となり、過去最高を更新

## ▶ 主なTOPICS

- ・開発物件売却の順調な進捗
- ・米国事業の堅調な推移
- ・価格転嫁等により商業や事業施設において利益率が改善

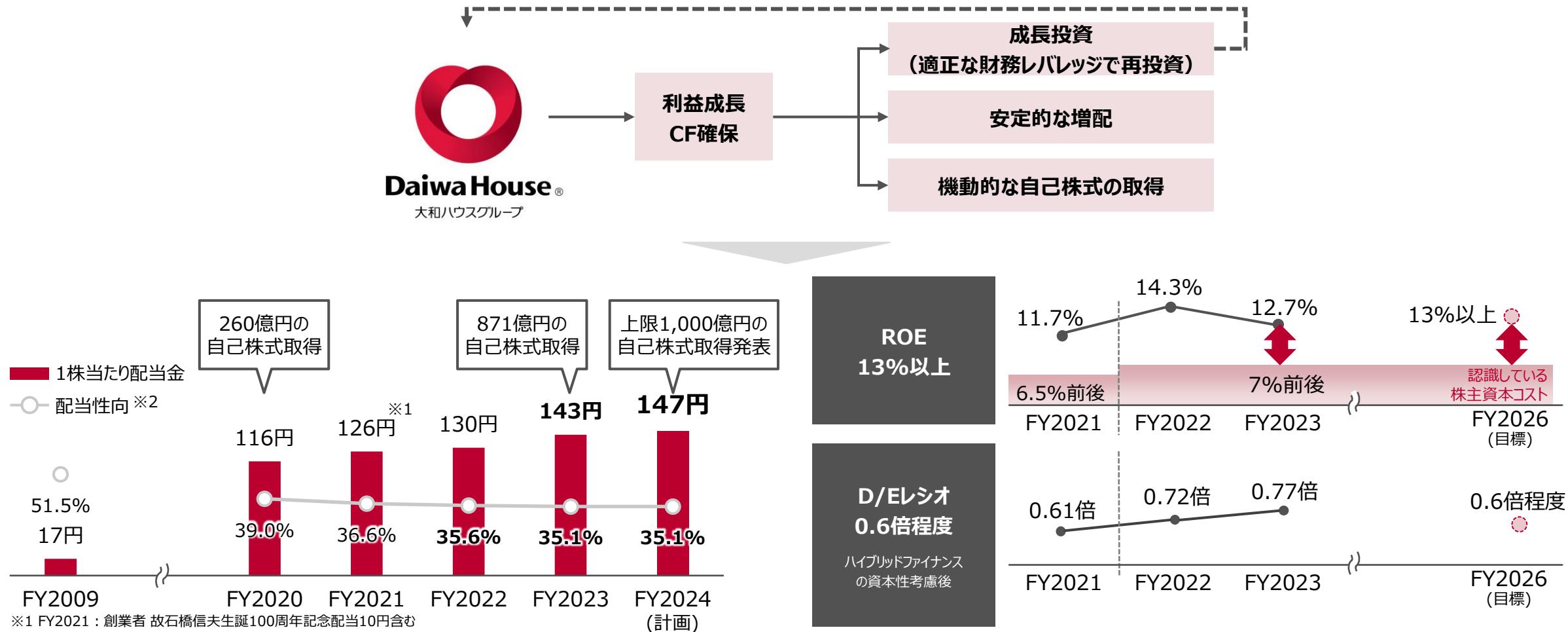


## ▶ 2024年度上期実績

(単位：億円)	売上高 (対前年比)	営業利益 (対前年比)
<b>戸建住宅</b>	<b>5,017 (+13.3%)</b>	<b>220 (+55.0%)</b>
<b>賃貸住宅</b>	<b>6,611 (+8.5%)</b>	<b>658 (+9.4%)</b>
<b>マンション</b>	<b>1,328 (-39.0%)</b>	<b>135 (-18.6%)</b>
<b>商業施設</b>	<b>6,136 (+5.4%)</b>	<b>786 (+9.4%)</b>
<b>事業施設</b>	<b>7,177 (+11.6%)</b>	<b>836 (+46.1%)</b>
<b>環境エネルギー</b>	<b>629 (-14.4%)</b>	<b>71 (+12.9%)</b>
<b>その他</b>	<b>254 (-34.2%)</b>	<b>20 (+139.1%)</b>
<b>合計</b>	<b>26,526 (+4.2%)</b>	<b>2,346 (+22.8%)</b>

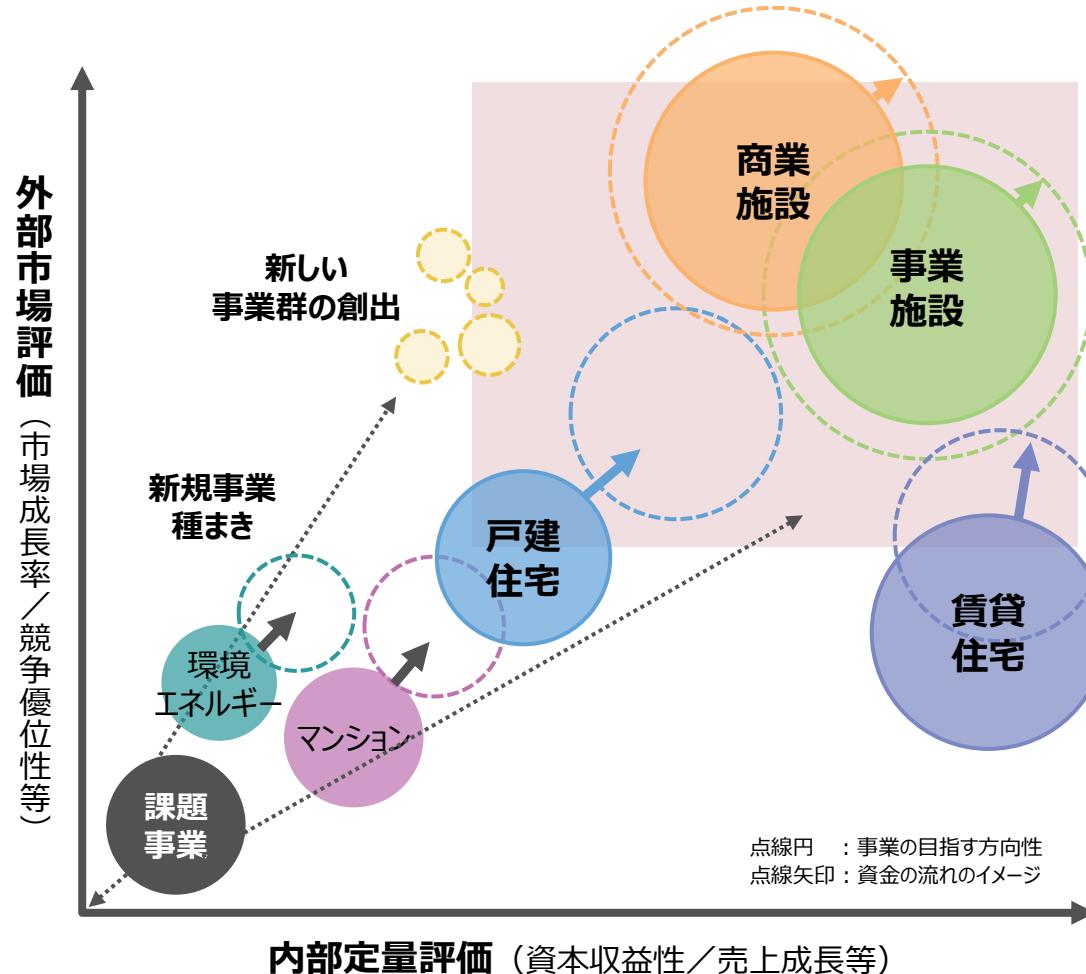
継続的に株主資本コストを上回る資本収益性（ROE）を実現  
また、配当金額の下限引き上げや自己株式取得の発表など、状況に応じた機動的な株主還元を実施

## 「成長投資」と「株主還元」のバランスを両立させる

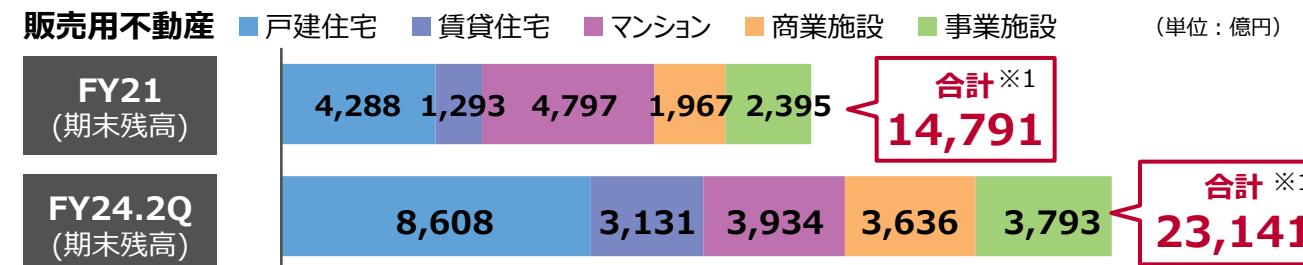
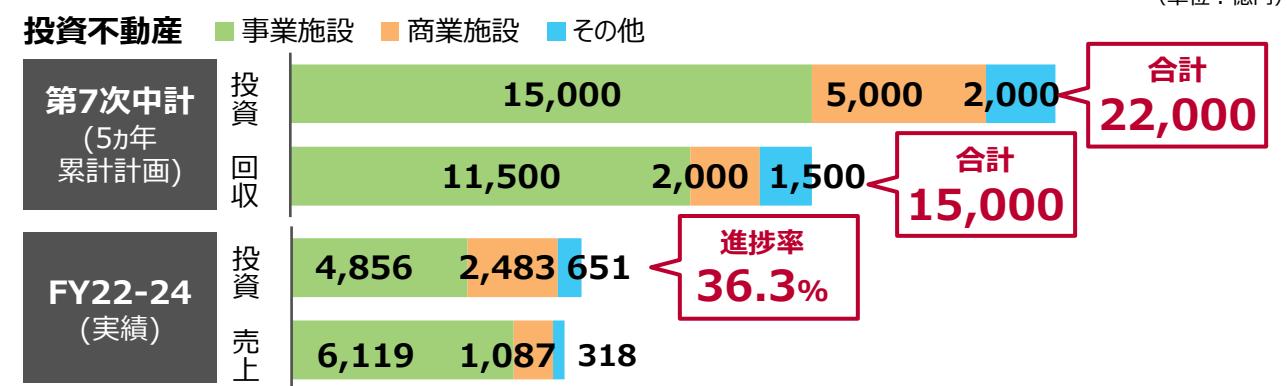


回転率の向上と投資回収マネジメントの徹底により、資本効率の向上と成長領域への積極的な投資を加速

## 事業ポートフォリオ（イメージ）



## 投資回収の進捗



## 今後の投資の方向性～回転率を高めながら、積極的な投資活動を継続

- ・国内は、物流施設、データセンターや分譲事業に積極投資
- ・米国は、戸建住宅事業のみならず、賃貸住宅事業の強化
- ・新規事業は、CVCファンド、社内起業制度にそれぞれ最大300億円を投資

※1 その他を含む

# 新規事業への挑戦～CVC・社内起業制度



大和ハウスグループ“将来の夢”ファンド、社内起業制度“Daiwa Future100”へそれぞれ最大300億円の投資を計画  
新規事業の種をまき、将来の柱となる事業群を創出していく



2024年1月より、既存事業シナジーと社会課題  
解決を目指すCVCファンドの運用を開始  
→2024年9月末までに9社へ出資  
内、5社と協業事業の検討開始



2024年6月より、人財育成と新規事業開発を  
目的に、最大300億円を投じる計画で制度開始  
→初年度応募総数896件  
一次選考通過57件の事業案が進行中

## ▶ 現在、検討・進行中のテーマ（一例）



CVC  
投資先実績



社内起業制度  
一次選考通過



CVCおよび  
社内起業制度

新商品・サービス

### 新規領域



SAR衛星データ・ソリューション  
の販売・提供  
(株)Synspective

＜協業事例：フジタ＞  
能登半島地震における河道  
閉塞復旧工事にて現場モニ  
タリングの実証実験



宇宙関連

### 隣接領域



不動産関連  
×金融



環境技術・  
新エネルギー



食の工業化



開発途上国  
×金融

既存商品・サービス

### 既存領域



インフラ  
メンテナンス



建設DX



子育て支援



インフラメンテナンス装置・工法開発  
(株)トヨコー

＜協業事例：フジタ、大和ハウスリフォーム＞  
老朽屋根補強工事における特殊蘇生樹脂  
採用による改修効果向上

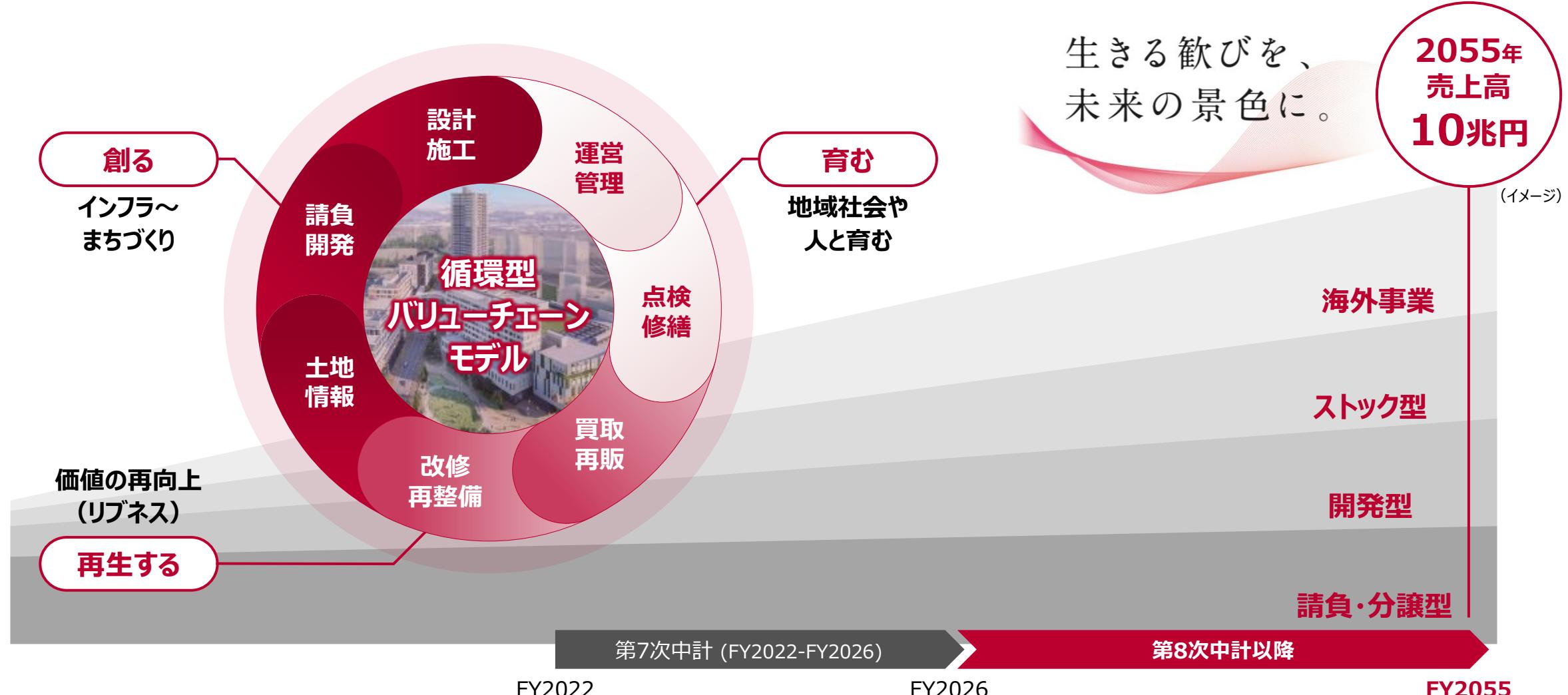
既存市場

新規市場

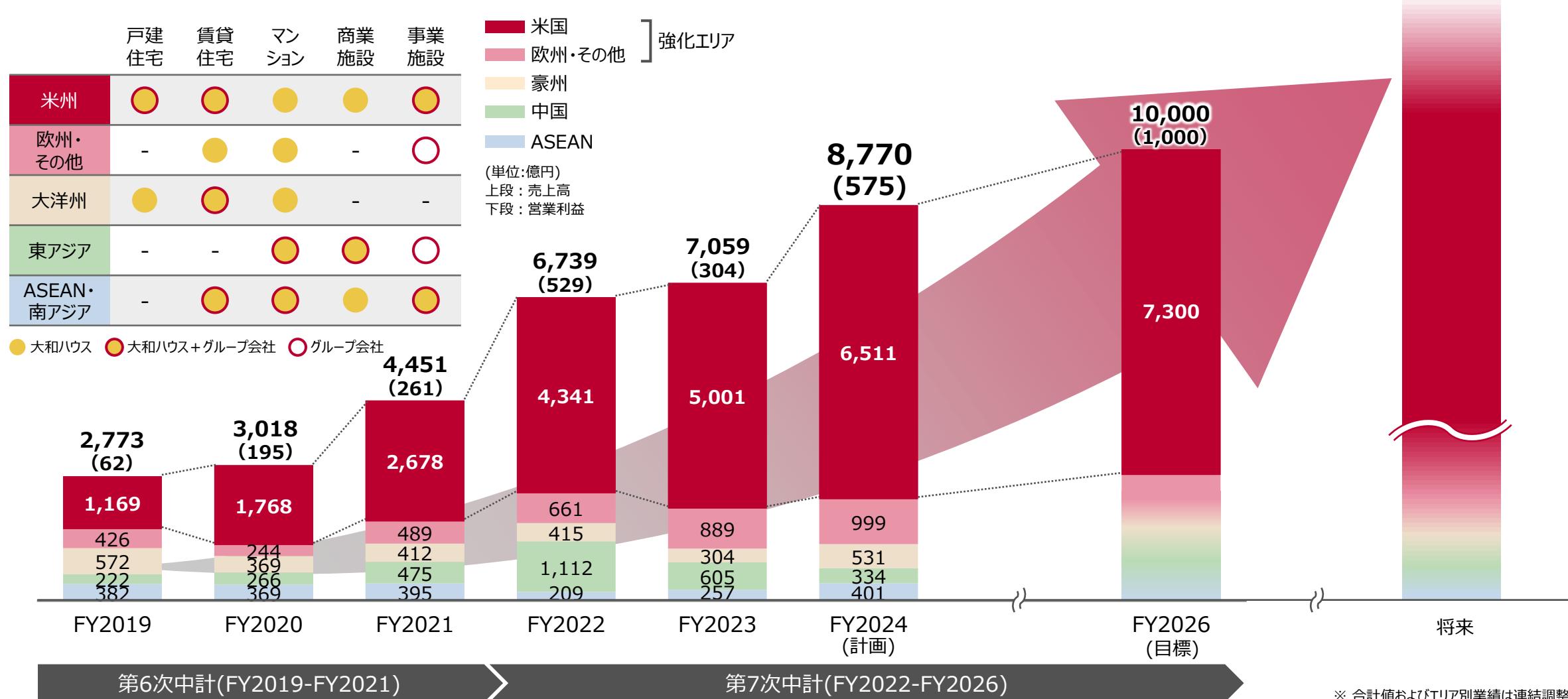
# 経営方針

---

「人・街・暮らしの価値共創グループ」として循環型バリューチェーンモデルを磨き、  
社会インフラの価値や人々の生活文化を創造し続け、企業価値の向上と“将来の夢”を実現していく



今後も「エリア×事業」のポートフォリオ戦略を軸にさらなる成長を図る  
足元15%程度の海外売上高比率を、将来的には30～40%程度まで引き上げる



## 戸建住宅事業会社3社を軸としながら、多様な事業を推進する大和ハウスモデルをさらに強化していく

### 成長市場へのエリア拡張・シェア獲得



商業施設：  
Village Center

所在地：ファウンテンバレー  
総区画数：24区画

#### アライアンス社<sup>※1</sup>とのシナジー

スマイルゾーンを中心に、  
全米16州39都市圏を19拠点から事業展開



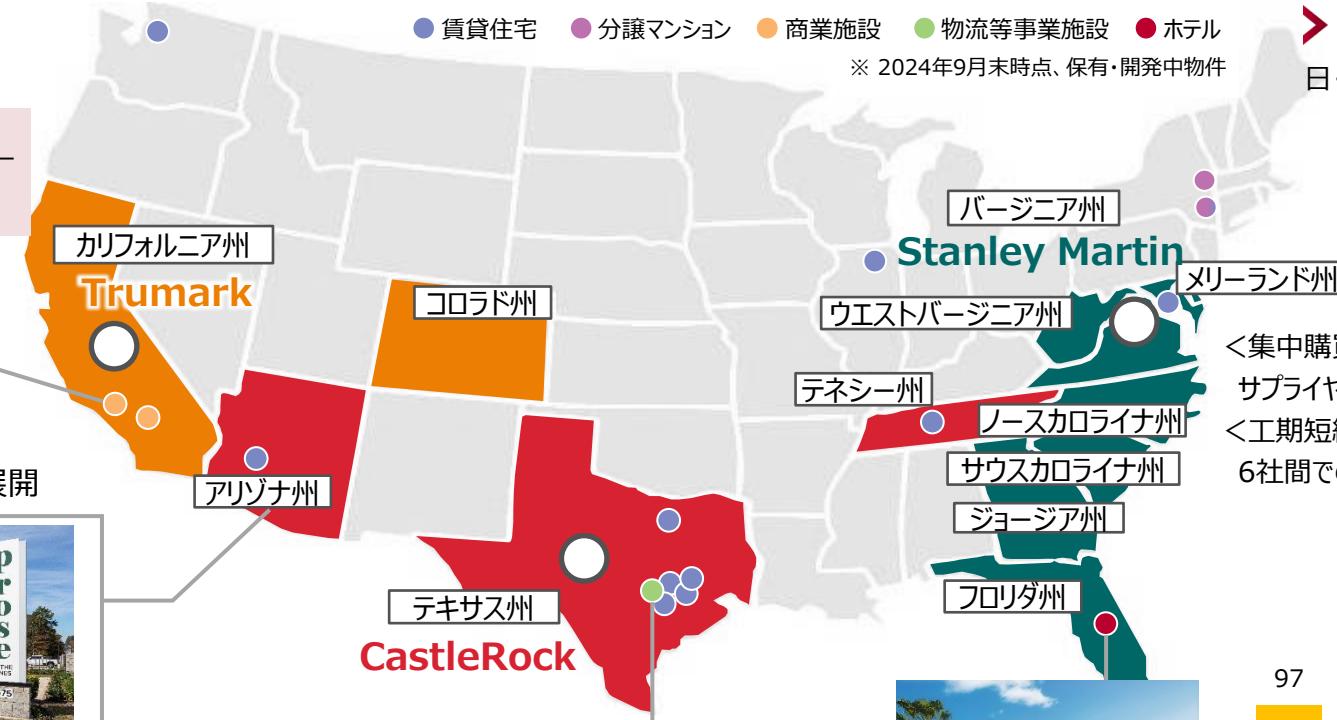
#### ＜米国において賃貸住宅事業を強化＞

- ・米国での不動産開発プラットフォーム拡大
- ・スマイルゾーンでのネットワークや提案力強化
- ・戸建事業など他事業とのシナジーを追求

### 事業多角化(大和ハウスモデル)

●賃貸住宅 ●分譲マンション ○商業施設 ●物流等事業施設 ●ホテル

※ 2024年9月末時点、保有・開発中物件



### グループ会社間のシナジー追求

#### 各事業会社のシナジー

日・米・欧・豪6社の定期的な経営トップ会議



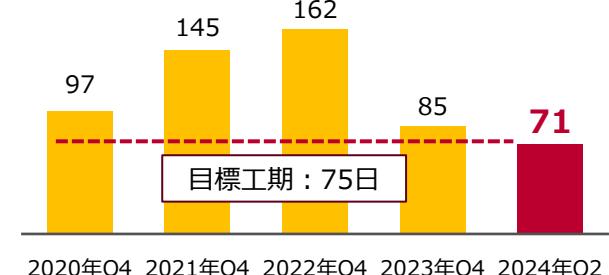
#### ＜集中購買＞

サプライヤーと共同購買契約を締結しコスト削減

#### ＜工期短縮＞

6社間での情報交換や工業化推進による工期短縮

#### Stanley Martin社の工期推移



ホテル：EVEN Hotel and Staybridge Suites Orlando Universal Boulevard

※1 Alliance Residential Company

スマイルゾーンにおいて、米国で最大級の賃貸住宅事業を手掛けるアライアンス社と、事業シナジーを創出していく

## 成長市場へのエリア拡張・シェア獲得



商業施設：  
Village Center  
所在地：ファウンテンバレー  
総区画数：24区画

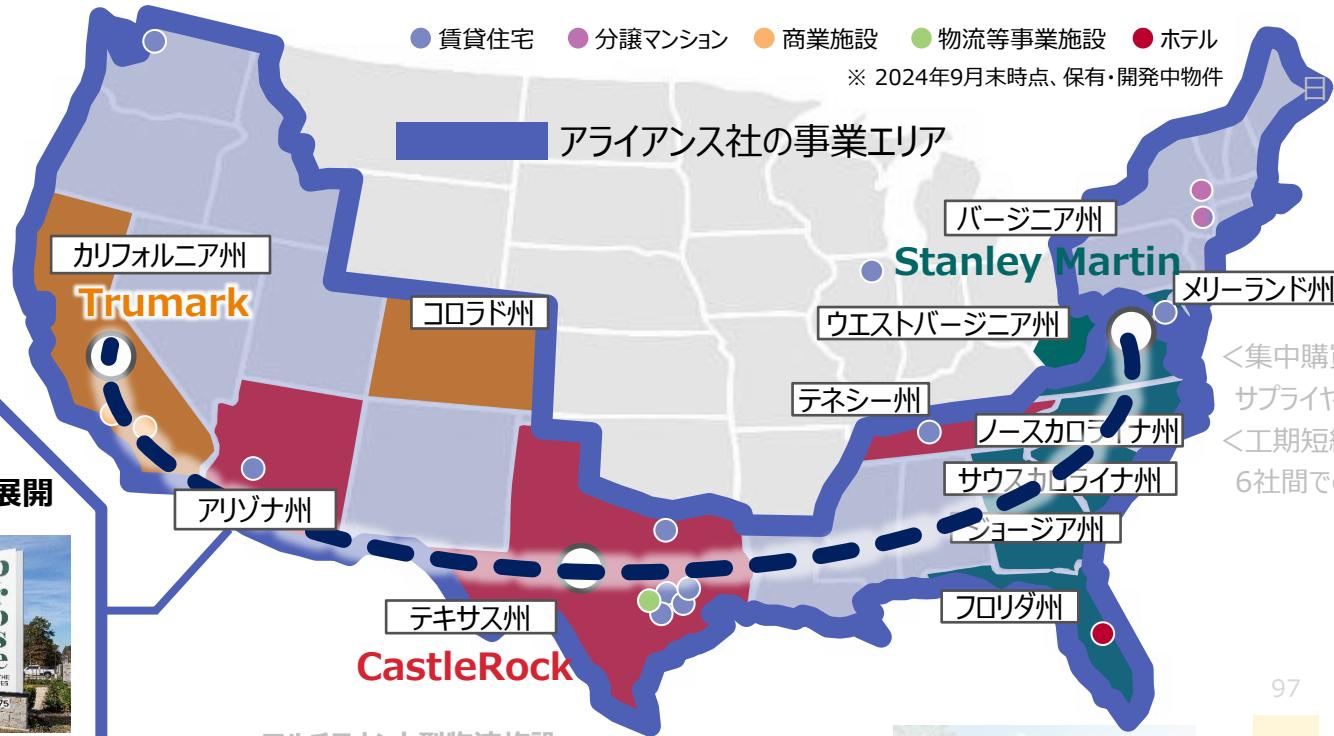


▶ アライアンス社<sup>※1</sup>とのシナジー  
スマイルゾーンを中心に、  
全米16州39都市圏を19拠点から事業展開



- <米国において賃貸住宅事業を強化>
- ・米国での不動産開発プラットフォーム拡大
  - ・スマイルゾーンでのネットワークや提案力強化
  - ・戸建事業など他事業とのシナジーを追求

## 事業多角化(大和ハウスモデル)



## グループ会社間のシナジー追求

各事業会社のシナジー  
日・米・欧・豪6社の定期的な経営トップ会議



- <集中購買>  
サプライヤーと共同購買契約を締結しコスト削減  
<工期短縮>  
6社間での情報交換や工業化推進による工期短縮

Stanley Martin社の工期推移



ホテル：EVEN Hotel and Staybridge Suites Orlando Universal Boulevard

※1 Alliance Residential Company

環境対応やアフォーダブルな住宅ニーズの高まりに対し、モジュラー型住宅事業を強化  
また、エリアニーズに応じた住まいの選択肢を増やし、主要都市における住宅不足の解消に貢献していく

## ▶ 用途に応じたモジュラー型住宅の供給

避難民向け住宅



- 1,800ユニットの避難民向け住宅を含む多用途のモジュラー型住宅を供給
- 品質・スピード・環境・災害対応にも強みを持つモジュラー住宅のニーズが拡大

アフォーダブル住宅



学生向け集合住宅



## ▶ 人口の増加するエリアでの住宅開発

分譲マンション



※イメージ  
所在地：英国

分譲マンション



所在地：中国

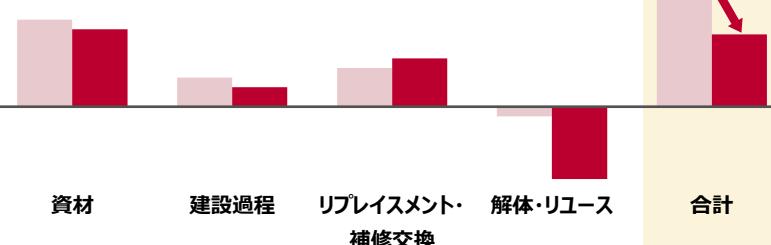
戸建住宅・宅地分譲開発



所在地：豪州

CO<sub>2</sub>排出量-ライフサイクル75年評価

■在来工法 ■モジュラー建築



- 在來の50%程度の工期やリユース推進により、大幅なCO<sub>2</sub>排出量削減に寄与
- 年間1万ユニット生産供給体制に強化、モジュラー住宅の世界展開も視野に推進



**CO<sub>2</sub> PERFORMANCE LADDER**  
CO<sub>2</sub> Performance Ladder  
(低炭素認証制度)において、最高ランク5を取得  
(DHME社<sup>※1</sup>)



※イメージ  
所在地：豪州



所在地：ベトナム

- 分譲や賃貸住宅などエリアニーズに応じた開発を推進し、不動産開発のノウハウを蓄積
- 地域密着でパートナーとの関係を強化し、大和ハウスモデルを世界に広げていく

※1 Daiwa House Modular Europe B.V. (ダイワハウスモジュラーヨーロッパ)

## 物流施設・コールドチェーンや観光需要の高まりに対し、 社会インフラの供給など、地域ごとのニーズに沿ったソリューションをグループの総合力で提供

### ▶ 物流施設・コールドチェーン事業

DMLP Phase II



マルチテナント型物流施設  
所在地: インドネシア

(仮称)DPLベトナムミンクアン



マルチテナント型物流施設  
所在地: ベトナム

D Project Malaysia I



コールドチェーン対応BTS型物流施設  
所在地: マレーシア

### ▶ ホテル事業の展開



客室数: 306室  
所在地: タイ王国 ※2025年開業予定



客室数: 341室  
所在地: 韓国



客室数: 276室  
所在地: メキシコ

- 2015年以降で31件の物流施設を開発（13件売却済、18件稼働・進行中）
- 物流施設開発と低温物流事業の2側面で、エリアの生活インフラの整備に注力

### ▶ ODA事業

モンバサ港周辺  
道路開発プロジェクト



所在地: ケニア

TICAD産業人材  
育成センター



- 開発途上国におけるODA事業に参画し、インフラ整備に貢献
- 各国での建設事業の実績をベースに今後の事業展開を検討

ホテル・ニッコー高雄



客室数: 260室  
所在地: 台湾

ロイネットブランドやホテル事業の  
グローバルポジション確立

ホテル開発の  
エリア拡大

ロイネットブランドの  
世界展開

約4,000室 ※1

パートナリレーション深化  
地域密着による事業ノウハウ獲得

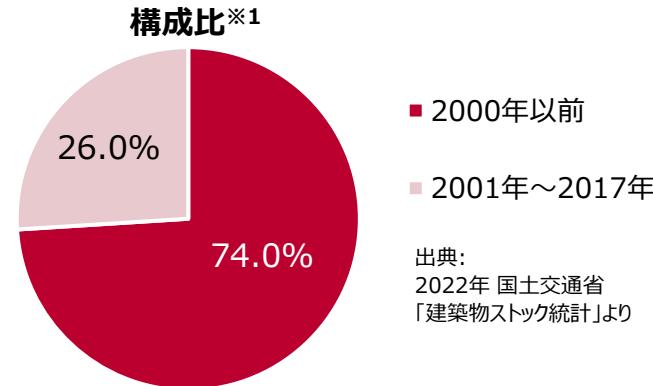
- 協業含むホテル開発や複合開発、運営事業など、ニーズに沿った事業で世界へ展開

※1 2024年9月末時点、開業予定含む海外での客室数

## 市場ポテンシャルの大きい非住宅分野のリブネス事業を強化するため、 新ブランド『BIZ Livness』を立ち上げ、売上高1兆円規模の早期実現を目指す

### ▶ 非住宅分野の既存建築物の再生が急務

- 築20年を超える倉庫や工場が全体の約74%、約200万棟※1と推計
- 開業20年以上の商業施設が全国2,000件超



### ▶ 『BIZ Livness』事例

#### 駒ヶ根リブネスプロジェクト

遊休資産となっていた工場を市場価値の高い倉庫に再生 売買双方の不動産活用ニーズに合わせた柔軟な対応



#### Dプロジェクト群馬伊勢崎

売買双方の不動産活用ニーズに合わせた柔軟な対応



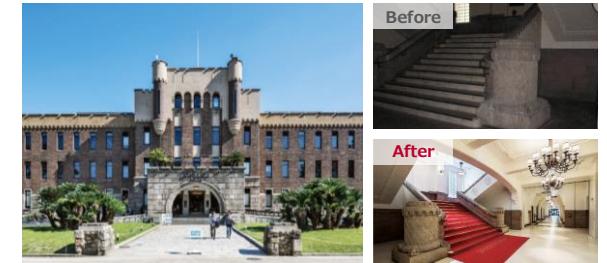
#### Misumi

既存施設を新規事業の拠点に有効活用



#### MIRAIWA OSAKA-JO

賑わいと文化の継承を両立させた新たな複合施設



※1 国土交通省「平成25年法人土地・建物基本調査」、建築着工統計（令和3年）のデータから年代別の非住宅建設物床面積を推計して当社にて算出

## 培ってきた強みを軸に、時代のニーズや社会課題の解決を担う“次世代インフラ”的供給を加速

### 当社グループの総合力



#### 物流施設

- 国内物流施設  
開発規模No.1
- 総開発敷地面積  
**約1,600万m<sup>2</sup>**
- 総開発棟数  
**392棟**



※2024年3月末  
Dプロジェクト実績

#### 商業施設

- 豊富な実績  
取引数：**4,300テナント**  
施工数：**48,000件**
- 土地オーナーとテナント  
企業を結び付ける  
当社独自の**LOC  
システム**



※2024年3月末実績

#### 工業団地・工場

- 開発中工業団地  
**64カ所、138区画**
- 半導体工場  
シリコンヒルズ熊本の  
開発



※2024年9月末実績

#### 医療・介護、他

- 医療介護施設**No.1**  
施工数：**8,013件**
- 商業・オフィスなどを  
含めた複合用途  
開発



※2024年9月末実績

### データセンター事業

- 2028年国内市場規模：5兆800億円  
(対2023年比86%増) ※1



- 印西、西東京の郊外型と品川の都心型という  
2パターンのモデル開発を推進
- コア&シェルだけでなく、DC専用設備の構築まで  
含めたソリューションを提供

DPDC品川港南サイト



DPDC印西パーク



※イメージ

### コールドチェーン強化や最先端のDXを駆使した物流事業

- 2025年度国内低温物流市場規模：約1兆9,000億円  
(対2022年度比8%増)
- 全国で34%の冷蔵倉庫が築40年超 ※2



- 冷凍・冷蔵設備物件の供給実績は34棟（約66  
万3,000m<sup>2</sup>）今後更なる開発を強化
- 2024年問題にも対応した中継施設の展開や、  
DXを活用した荷待ち時間の削減

DPL大阪南港Ⅰ



※イメージ

DPL平塚



※1 IDC Japan株式会社「国内データセンターサービス市場予測」より  
※2「低温物流市場規模予測」(矢野経済研究所)、「10年後の冷蔵倉庫市場の展望」(野村総合研究所) より

## グループの総合力で開発から運営・再生までできる強みを武器に、大型複合開発・再開発事業を強化 大規模のプロジェクトを積極的に地方でも推進し、地域創生へも貢献していく

### ▶ (仮称)九州大学箱崎キャンパス跡地プロジェクト

- ・環境先進都市として世界を牽引し、今後の都市の在り方の先行事例となる、未来のまちづくりを実現
- ・新しい価値観と夢の発信、実装の場であり、新しいイノベーション拠点を確立



所在地:福岡県福岡市東区  
譲渡等面積:約28.5ha (一般定期借地を含む)

■ 優先交渉権者:住友商事(代表者)、九州旅客鉄道、西部瓦斯、清水建設、大和ハウス工業、東急不動産、西日本新聞社、西日本鉄道(代表者以外五十音順)

### ▶ 富山公設地方卸売市場

- ・施設の老朽化による建替えと余剰地活用を実施
- ・地方に賑わいをもたらす新しい事業スキームとして、全国に積極的に展開



所在地:富山県富山市

### ▶ 千里丘駅西地区再開発事業

- ・千里丘駅直結の住×商複合開発「プレミストタワー千里丘」と「ライトステラ摂津千里丘」を開発中
- ・商業、医療、子育てなどの生活施設を充実させ、新たな賑わいを創出

プレミストタワー  
千里丘



ライトステラ  
摂津千里丘



所在地:大阪府摂津市  
総事業費:約258億円

■ 大和ハウス工業(代表者)、JR西日本不動産開発、フージャースコーポレーション、関電不動産開発

インバウンド需要を捉えた多様なホテル事業の展開に加え、業界トップ規模の商業施設事業をさらに拡大

## 商業施設事業 循環型バリューチェーン

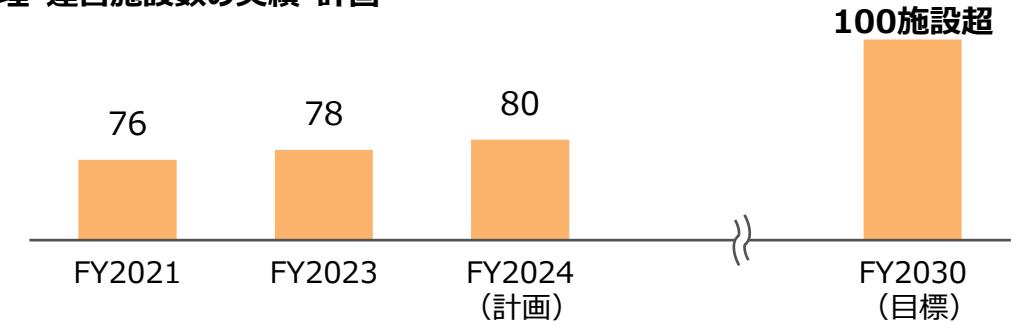


※1 大和リース・大和ハウスリアルティマネジメントの賃貸施設における貸付可能面積・面積あたり入居率

## ▶ ホテル事業の管理・運営

- ・リゾート型やMC方式などさまざまな業態で展開
- ・FY2030に国内外で100施設超の運営を目指す

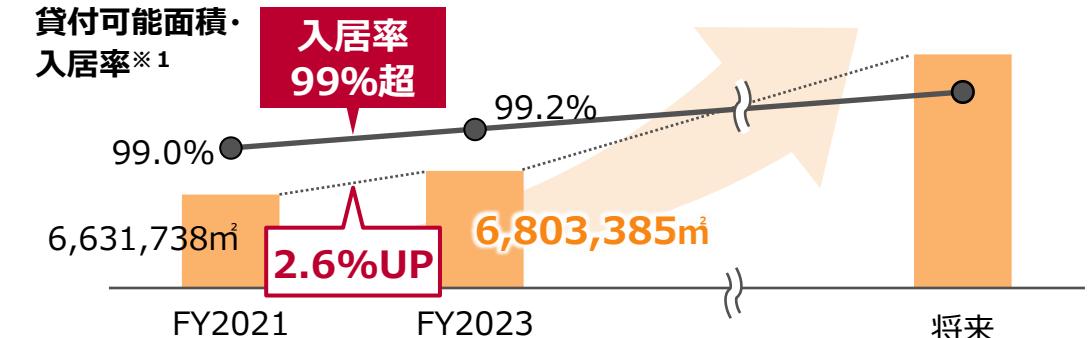
## 大和ハウスリアルティマネジメント ホテル事業の 管理・運営施設数の実績・計画



## ▶ 商業施設の運営

- ・業界トップ規模の全国300カ所以上供給している商業施設をさらに拡大
- ・入居率99%超を維持し続けるためのさらなる運営サービス強化

### 貸付可能面積・ 入居率※1



ダブルツリーbyヒルトン大阪城



場所: 大阪府 2024年5月開業

# ストック事業～賃貸管理

管理戸数・賃料は堅調に推移、ご入居者へ高付加価値商品を提供、  
賃料アップやバリューアップを通じてオーナーリレーションを強化

## 賃貸住宅事業 循環型バリューチェーン



※1 大和リビング一括借上対象物件の3月末実績（事務所・店舗など除く）

※2 大和リビングと大和ハウスアーバルエstateの合算。FY2023より大和リビングの免責期間中物件も含む

### ▶ ご入居者満足とオーナーリレーション強化

- 快適性が高く環境に優しいZEH-M賃貸住宅を提供
- 設備不良時に24時間対応可能

ご入居者

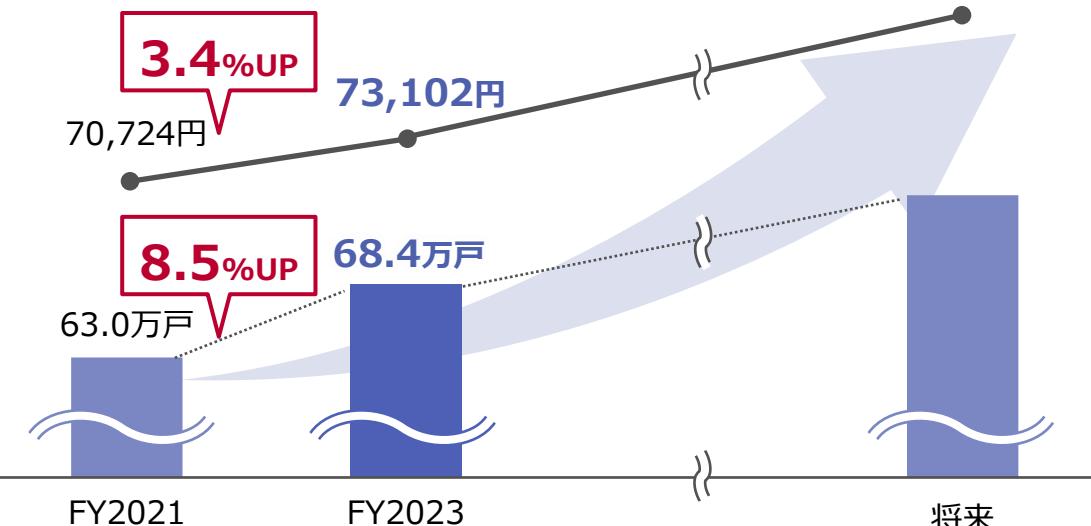
入居率約95%以上を維持

- 賃料上昇に伴い、オーナーへの保証賃料アップ
- 資産価値を高めるリノベーション

土地  
オーナー

オーナー  
再契約の上昇

### ▶ 平均賃料<sup>※1</sup>・管理戸数<sup>※2</sup>



**創業者精神である「世の中の役に立つからやる」に基づき、  
復興や災害支援に加え、気候変動に対応する事業を展開**

## ▶ 復興支援

応急仮設住宅：石川県



応急仮設住宅：Kapalua Village Project



所在地：ハワイ州 マウイ島カパルア地区  
竣工：2024年9月  
事業主：TY Management Corporation

- 能登半島地震復興支援として、グループ会社含め、応急仮設住宅約1,200戸を建設
- マウイ島のラハイナ山火事の被災者向けに応急仮設住宅計50戸を提供

## ▶ 地域の災害支援強化

- 開発した物流施設を災害時などの一時避難施設として提供
  - 16市町、1県の自治体と防災協定を締結
- 大東建託グループと「災害における連携および支援協定」を締結
  - 両社間で情報共有・集約し、賃貸住宅オーナーとご入居者に対して無償で住戸を貸与
  - ロイヤルホームセンターの災害用備蓄品や復旧用資機材を供給

茨城県境町と協定を締結した  
「DPL境古河」



大東建託との締結式



## ▶ Future with Wood（非住宅の木造・木質化）の取り組み

- 現状、約8,800億円(FY2024見込み)の国内非住宅木造市場規模はFY2030に1兆円超の予測※1
- 店舗・介護施設・工場・倉庫などのZEB化と併せて木造建築を積極提案

非住宅木造建築事例 <工場内食堂棟（福岡県）>



## ▶ 気候変動に備えたまちづくり（セキュレアガーデン豊川八幡駅南）

- 水路境界の嵩上げや高親水性対応などの気候変動適応策を施し、冠水被害を回避するなどレジリエンス性の高いまちづくりを実現



グリーンインフラの考え方を採用

水害対策



※1 工事費予定額ベース、矢野経済研究所「2024年版 非住宅木造市場の実態と展望」より  
(独立行政法人統計センターによる国土交通省「建築着工統計」のオーダーメード集計データを基に矢野経済研究所推計値)

## 「学び」と「挑戦機会」など、人への重点投資を通じて、「個」と「組織」の相互成長の実現へ

### ▶ 人財ポートフォリオ最適化に向けた人財流動化

- ・社員個人の成長機会と、事業成長を実現する人財重点配置
- ・グループ規模での機能再編と人財の流動化



### ▶ 事業創出を通じた経営人財の育成

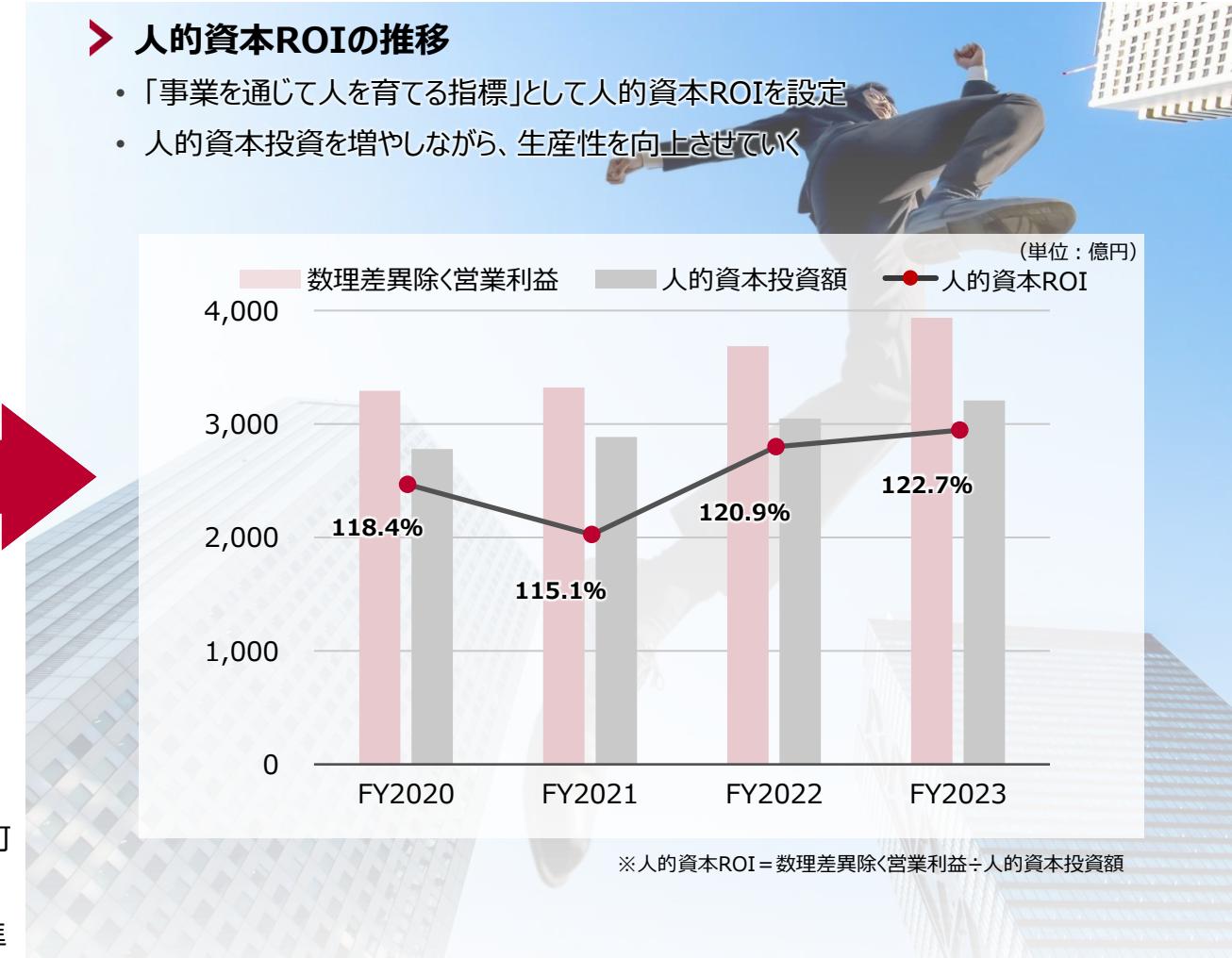
- ・社長業として新規事業を推進していく起業制度「DaiwaFuture100」の本格始動
- ・大和ハウス版サクセションプラン「D-Succeed」における事業提案などの機会創出

### ▶ 人財育成・人財流動化施策の実行と加速

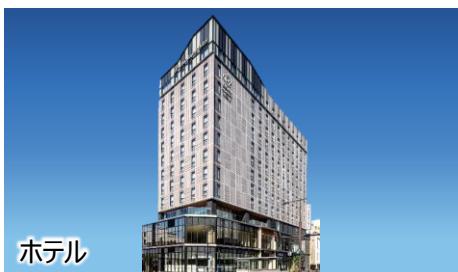
- ・多様性や個の力を活かしてお客様に向き合う「チーム制」の導入と拡大（事業本部）
- ・「タレントマネジメントシステム」の強化・活用により、社員一人ひとりのスキルや志向を可視化することで、適所・適材・適時・適量の人財配置を実現
- ・自律学習プラットフォーム「&D Campus」を導入。人財流動化へのリスキリングを促進

### ▶ 人的資本ROIの推移

- ・「事業を通じて人を育てる指標」として人的資本ROIを設定
- ・人的資本投資を増やすしながら、生産性を向上させていく



# 大和ハウスグループの総合提案力



# Appendix

---

## 国内の請負住宅では『Smart Made Housing.』 分譲住宅では『Ready Made Housing.』の販売を拡大 米国では、好調なエリアで市場ニーズに応える供給戸数を確保することでさらなる成長を描く

### 実績

#### 【国内】

- ・家づくりの専門家チームと一緒につくりあげる「フルオーダー」に、トップ建築士が手掛けた間取りから選べる「セミオーダー」と「規格住宅」を加え、3つの請負住宅の選び方をお客さまに提案し好評
- ・請負『Smart Made Housing.』分譲『Ready Made Housing.』ブランド展開により、販売は順調に推移

#### 【海外】

- ・グループ会社を通じた米国内での積極M&Aによる拡大
  - ・2024年1月 テネシー州 Jones社
  - ・2024年5月 ノースカロライナ州 Prestige社

### 今後の取り組み

#### 【国内】

- ・請負）規格・セミオーダープランを拡充することで、販売拡大と同時に設計業務に関わるリードタイムを短縮
- ・分譲）エリア特性に合わせた価格設定による販売拡大 カーボンニュートラルの実現に向けて、木造販売の拡大
- ・リブネス）グループ連携により、自社物件の買取・仲介事業を強化

#### 【海外】

- ・FY2026米国3社合計引渡し1万戸に向け用地取得・開発も順調に進捗
- ・2024年3月末時点コントロール区画数※1 約65,000区画確保

※1 コントロール区画数…決済済保有区画と契約済未決済区画の合計区画数

### ▶ 3つの請負住宅の選び方

高

価格  
低



Smart Made Housing.

セミオーダー



フルオーダー

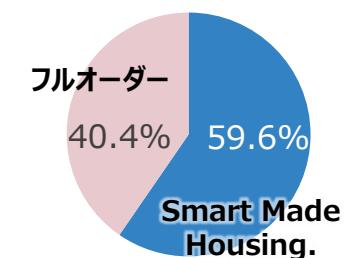


設計自由度  
高



### ▶ 請負住宅比率

FY2024 9月末時点



### ▶ 米国戸建住宅の販売強化

引渡し戸数（戸）

4,476

6,010

6,568

10,000戸超

FY2021 FY2022 FY2023

FY2026  
(目標)

## エリアマーケティングに基づいた高付加価値商品の展開強化 グループ連携強化による顧客ロイヤリティ向上とライフタイムバリューの最大化を実現

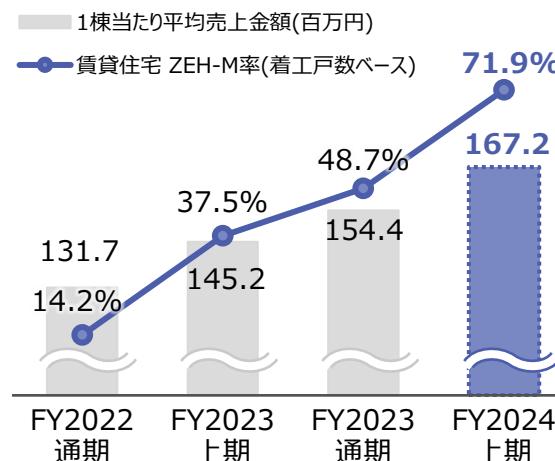
### 実績

- ご入居者・オーナー双方にメリットのあるZEH-M対応商品の全国販売強化によるZEH-M率が向上
- 管理戸数の堅調な増加とともに、高付加価値商品の提供により戸当たり賃料が上昇
- 米国において人口増加の著しいテキサス州にて多様な居住ニーズに対応した総戸数約300戸の賃貸住宅が竣工（2024年6月）

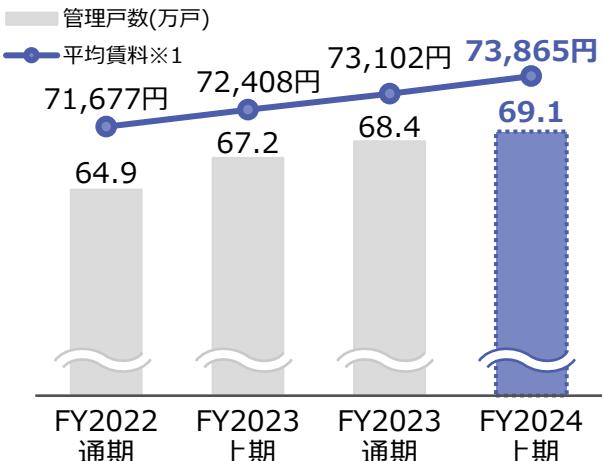
### 今後の取り組み

- 都市部におけるさらなる販売強化と、都市部を中心としたエリアマーケティングの強化による1棟当たり単価の向上
- リブネス事業の拡大に向けた既存物件の買取再販強化とグループ連携による高付加価値なリノベーションの推進
- 海外現地パートナーとの連携強化で物件開発を加速。保有物件の安定稼働化と売却時期の見極めによる資産価値の最大化

### ▶ 1棟当たり単価とZEH-M率



### ▶ 管理戸数と平均賃料



※1 一括借上対象物件の実績

### ▶ 商品・技術



ZEH-M対応商品  
『TORISIA（トリシア）』



当社オリジナル技術  
「外張り断熱通気外壁」



テキサス州ヒューストンでの  
賃貸住宅プロジェクト

## 交通や生活の利便性の高いエリアでの大型再開発および複合開発を強化し、安定的な収益体制を確立 開発企画・販売・管理の一貫体制を更に強化し、付加価値の高い快適なマンションライフを提供

### 実績

- 分譲マンションを含む複合開発  
「(仮称)九州大学箱崎キャンパス跡地プロジェクト」に参画
- JR「千里丘」駅前の大型再開発「プレミストタワー千里丘」事業概要決定
- 子育てファミリーの暮らしを応援するさまざまな仕掛けと設備で  
支え合える、コンセプト賃貸マンションの開発  
(子育て特化型賃貸マンション『COCOWA』)
- 前回（2022年）に引き続き、大和ライフネクストが（首都圏版）  
SUUMO AWARD スタッフホスピタリティ部門（100戸以上の部）  
最優秀賞受賞

### 今後の取り組み

- 再開発・建替え・複合開発事業の強化のため、将来販売可能な  
分譲マンション用地（ランドバンク）約9,000戸相当を確保
- リゾート地などで富裕層向けのコンドミニアム分譲に着手
- 国際会議を誘致可能なカンファレンスホテル『FUTATABI』  
(福島県双葉町)を開発
- 管理組合運営をマンション管理のプロ人材が担う第三者管理方式  
『TAKSTYLE』を推進
- 大和ライフネクストと開発企画部門の連携で、計画段階から  
予算や運営内容を組み込んだタウンマネジメントを推進

### ▶ 事例



プレミストタワー千里丘

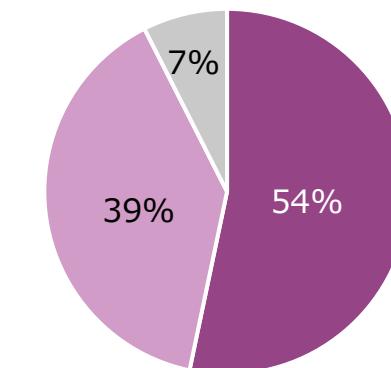


笑顔つながる子育て賃貸レジデンス  
**COCOWA**

子育て特化型賃貸マンション『COCOWA』

### ▶ 将来販売可能な分譲マンション用地（ランドバンク） 用途別割合

FY2024下期～ FY2026	3,276戸
FY2027以降	5,889戸
合計	9,165戸



再開発・  
建替え・  
複合開発事業  
通常マンション  
その他

## 地域や行政との連携を図りながら、エリア特性を踏まえた集客力の高い資産開発を推進 米国、東アジア、ASEANなどホテル開発を中心に海外での取り組みも着実に進捗

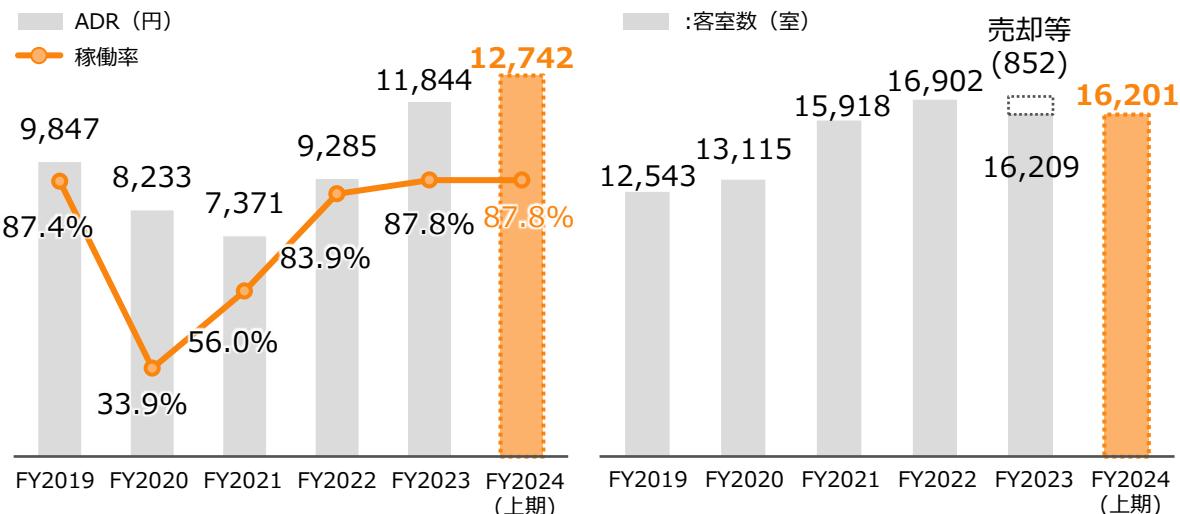
### 実績

- 国内のホテル事業は、稼働率、ADRが新型コロナウイルス流行前の水準まで回復
- 「ダブルツリーbyヒルトン大阪城」（大阪市）が開業。  
大都市圏からアクセスの良いエリアにおいて、  
国内外の観光客・ビジネス客向けにアップスケールホテルを開発
- 「IHGホテルオーランド」（米国フロリダ州）の建設開始
- 「新川こども施設整備・運営事業」（魚津市）にて、設計から建設、管理、運営までを一括した提案により落札

### 今後の取り組み

- 国内外での老朽ショッピングセンターをターゲットに買取・  
バリューアップの提案を拡大。グループ総力で付加価値を向上し、  
『BIZ Livness』を将来の成長の柱として推進
- 地域特性を活かした企画提案により、再開発や区画整理などへ積極的に参入
- 国内のホテルは、施設のリニューアル等により付加価値を高め、さらなるADR向上を目指す
- 米国、東アジア、ASEAN内の観光資源が豊富なエリアでのホテル開発事業の拡大により、海外展開を加速  
2024年11月「ホテル・ニッコー高雄」（台湾 高雄）開業  
2025年3月「クロモ・キュリオ・コレクションbyヒルトン」（タイ王国 バンコク）開業予定

### ▶ ダイワロイネットホテルズADRと稼働率、客室数推移



### ▶ 『BIZ Livness』のバリューアップ事例



(仮称) 西橋本LVプロジェクト  
(神奈川県相模原市)

### ▶ 建設から運営まで一括開発



新川こども施設整備・運営事業  
(富山県魚津市)

## 企業の事業展開ニーズにあわせたアセットタイプを拡大するとともに、 新築～運営管理～施設再生までを含めた、循環型バリューチェーンを『BIZ Livness』として展開

### 実績

- ・「DPL大阪舞洲」や「DPL久喜宮代Ⅱ」や「DPL大阪南港Ⅰ」など  
コールドチェーン向けの物流施設での取り組みを実施
- ・「富山市公設地方卸売市場再整備事業」の水産棟が竣工
- ・米国テキサス州ヒューストンで初の物流施設となる、  
「Blue Ridge Commerce Center」の開発に着手
- ・BIZ Livness事業「上田市仁古田リブネスプロジェクト」として  
半導体関連企業への取り組みを実施
- ・フジタにて、再生可能エネルギー100%で稼働する災害レジリエンスを備えた  
石狩再エネデータセンター第1号事業に参画

### 今後の取り組み

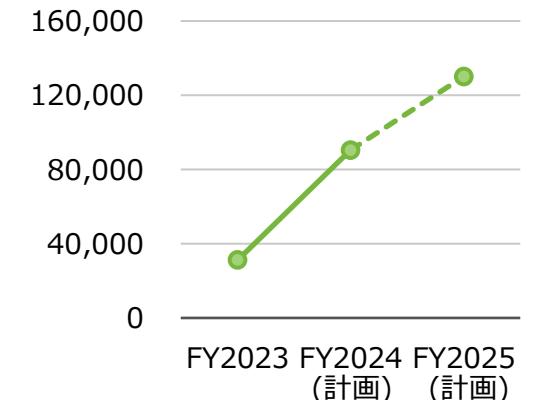
- ・デベロッパーとゼネコン機能を併せ持つグループ連携強化により、  
利益率を高めるとともに国内外での取り組み案件を増大
- ・物流施設をはじめ、半導体関連工場やデータセンターなどの  
大型案件開発に継続して取り組み、事業の成長に寄与
- ・工業団地を中心に、大規模な産業施設に適した用地を  
積極的に確保することで、製造業などの国内回帰への動きに  
対応した分譲事業展開
- ・既存施設の再生需要に対応するため、新たに専門組織を組成して  
BIZ Livness事業を強化

### ➤ コールドチェーン向け物流施設



DPL大阪舞洲  
(大阪府大阪市)

### ➤ データセンター累計自社開発面積



### ➤ 半導体関連企業の『BIZ Livness』事例（買取再販）



上田市仁古田リブネスプロジェクト  
(長野県上田市)



## 再生可能エネルギーの需要を背景に、「オフサイトPPA事業」は主力事業として引き続き注力 「電力小売事業」はリスク対策を継続しながら事業の安定化に取り組む

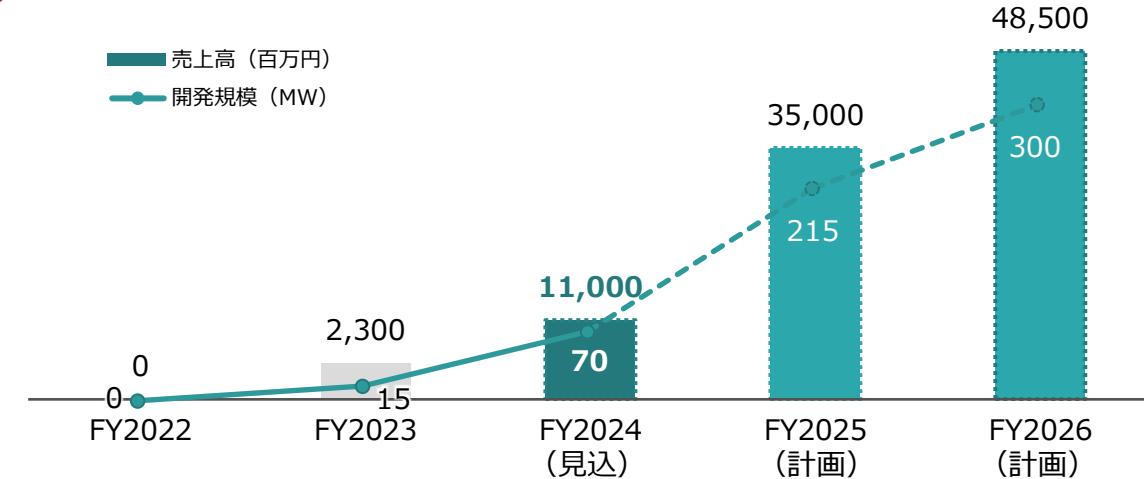
### 実績

- ・ オフサイトPPA事業は引き続き導入ニーズが高まる中、エリア毎の接続可能用地を分析することで事業化精度を向上また、大手エネルギー会社との新規アライアンス構築により出口戦略を強化
- ・ 電力小売事業(PPS)において、調達手段の多様化や販売メニューの見直しを実施。電力卸売り市場が安定したことも加わり収益性が向上

### 今後の取り組み

- ・ オフサイトPPA事業においては、引き続き太陽光発電用地の確保と大手エネルギー会社との協業により需要家へのアプローチを強化
- ・ 系統用蓄電所の早期事業化に向けた、接続要件や地耐力調査などのデータ収集、当社工場内の実証事業を実施
- ・ 海外におけるオンサイトPPAの展開拡大に向けて現地パートナー企業との案件調査を開始

### ▶ オフサイトPPA事業計画



### ▶ オフサイトPPA事例『DREAM Solar』富山射水上野



#### 概要

運転開始	2024年8月30日
屋根面積	20,200m <sup>2</sup>
発電出力(DC)	2,533.6kW
CO <sub>2</sub> 削減量	約1,297t／年
年間予定発電電力量	約261万kWh／年 一般家庭625世帯分の年間使用電力量に相当 ※1

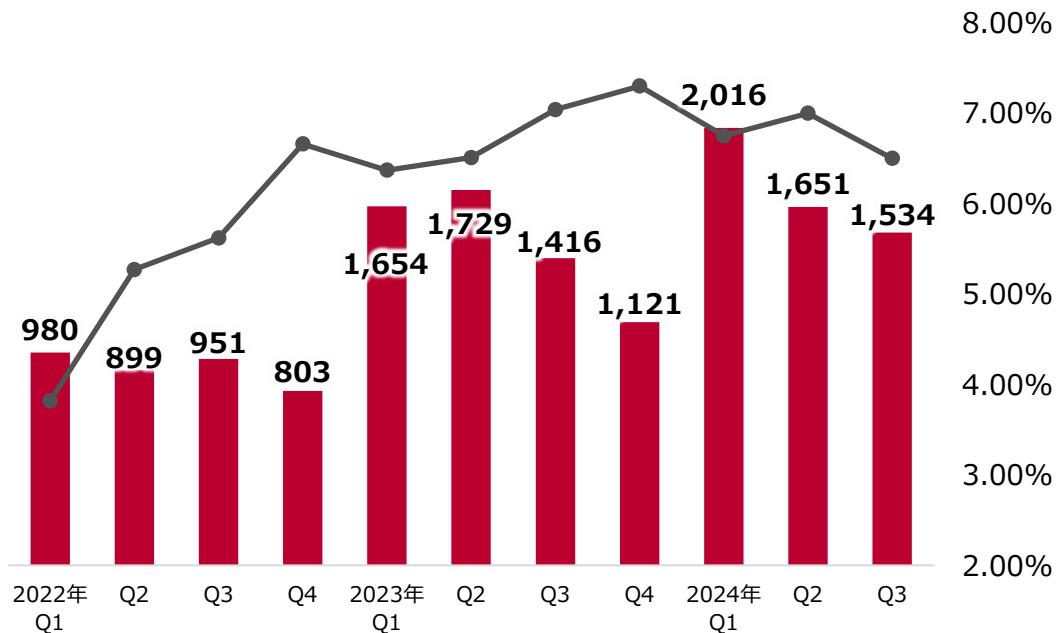
※1 環境省：家庭部門のCO<sub>2</sub>排出実態統計調査「家庭のエネルギー事情を知る」（令和3年度）より

# 海外事業～米国の事業状況



## 米国戸建住宅3社 受注戸数<sup>※1</sup>

■ 米国3社受注戸数 ● - 30年ローン金利Avg<sup>※3</sup>



・受注は2年連続で成長、2024年Q1～Q3累計では前年比+8.4%で進捗

※1 機関投資家向けバルク販売やキャンセルを除くネット契約戸数

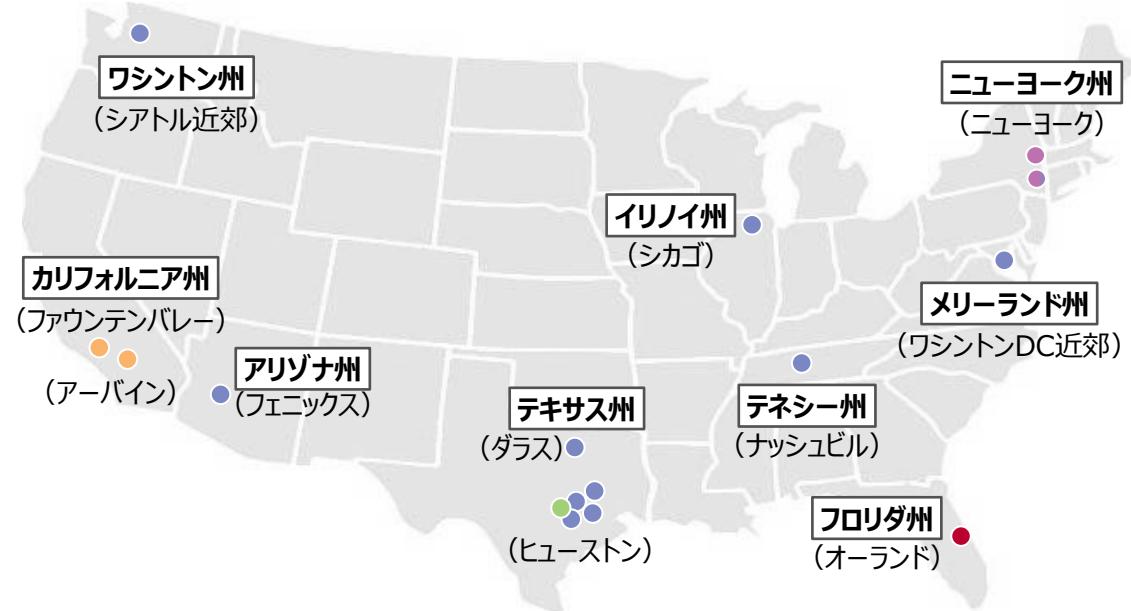
※2 コントロールロット含む

※3 Freddie Macの提供するデータから当社が算出

※4 2024年9月末時点、保有・開発中物件

## プロジェクト状況<sup>※4</sup>

● 賃貸住宅 ● 分譲マンション ● 商業施設 ● 物流等事業施設 ● ホテル



	物件数	総戸数／区画数
賃貸住宅	稼働中 8件	2,897戸
	開発中 3件	666戸
分譲マンション	竣工済 1件	165戸
	開発中 1件	87戸
商業施設	運営中 2件	55区画 (貸床11,606m <sup>2</sup> )
物流等事業施設	開発中 1件	12区画 (貸床125,471m <sup>2</sup> )
ホテル	開発中 1件	288室

主な指標		目標と実績					補足説明
		FY2021 実績	FY2022 実績	FY2023 実績	FY2024 上期実績※1	目標	
採用	新卒採用女性比率	25.8% (2022/4/1)	24.9% (2023/4/1)	27.6% (2024/4/1)	24.7% (2024/10/1)	30%	
	キャリア採用者数	64名	145名	182名	-	-	
多様性	管理職における女性比率	4.9% (2022/4/1)	5.2% (2023/4/1)	5.8% (2024/4/1)	5.9% (2024/9/30)	8% (2027/4/1)	
	主任職における女性比率	19.2% (2022/4/1)	21.3% (2023/4/1)	23.4% (2024/4/1)	23.6% (2024/9/30)	25% (2027/4/1)	
	障がい者雇用率	2.46% (2022/4/1)	2.50% (2023/4/1)	2.48% (2024/4/1)	2.56% (2024/9/1)	2.7% (2026/4/1)	
	65歳定年到達後の雇用継続率	60.9% (2022/4/1)	49.4% (2023/4/1)	55.2% (2024/4/1)	-	-	
	定期健康診断受診率	100%	100%	100%	-	-	
健康管理	要精密検査・要治療者の二次検査受診率	91.0%	95.3%	89.5%	-	-	
	定期健康診断受診率	100%	100%	100%	-	-	
出産育児	男性の育児休業取得率	41.9%	62.2%	66.5%	63.6%	80% (FY2026)	
	次世代育成一時金 (支給対象者数/金額)	636名/ 636百万円	643名/ 643百万円	609名/ 609百万円	284名/ 284百万円	-	制度導入(FY2005)以降 累計支給額12,754百万円
就業	有給休暇取得率	57.3%	56.4%	65.5%	67.9%	-	
公平性	男女間賃金格差 (男性年収に対する平均女性年収の比率)	60.7%	61.5%	61.6%	61.5%	-	
キャリア支援	越境キャリア支援制度	-	49名	52名	-	-	社内外の副業を中心とした キャリア支援制度

※1 FY2024の上期実績は速報値で開示

# カーボンニュートラル関連指標



主な指標	目標と実績						補足説明	
	FY2021 実績	FY2022 実績	FY2023 実績	FY2024 上期実績	FY2026 目標	FY2030 目標		
事業活動： スコープ1+2	GHG排出量 削減率	16%	23.5%	35.6%	45.7%*1	35%	40%	・ GHG削減率はいずれも基準年度であるFY2015比
	GHG排出量 削減率	20.8%	33.5%	-26.3%	60.3%*1	55%	70%	・ GHG削減率はいずれも基準年度であるFY2015比 ・ 2024年3月に響灘火力発電所の混焼発電を停止し、バイオマス専焼化に向けた改修工事を実施中
	再エネ利用率（全電力）	18%	41%	82%	98.9%*1	100%	100%	-
	再エネ利用率（購入電力のみ）	18%	41%	96%	99.4%*1	100%	100%	-
建物使用： スコープ3 (カテゴリー11)	GHG排出量 削減率	29.4%	39.3%	52.2%	59.7%*1	58%	63%	・ GHG削減率はいずれも基準年度であるFY2015比
	ZEH率	53%	86%	97%	98%	90%	100%	・ 大和ハウス単体/着工ベース、戸数割合、北海道除く
	賃貸住宅 ZEH-M率 *2	3%	14.2%	48.7%	71.9%	50%	100%	・ 大和ハウス単体/着工ベース、戸数割合
	分譲マンション ZEH-M率 *2	43%	73.1%	100%	100%	100%	100%	・ 大和ハウス単体/着工ベース、戸数割合
	ZEB率	38%	65.7%	68.5%	65.3%	80%	100%	・ 大和ハウス、大和リース、フジタ/着工ベース(開発案件含む)、面積割合
再エネ供給施設・ 設備の施工実績	再エネ発電設備 施工実績(EPC)	2,526MW	2,706MW	3,075MW	3,201MW	4,200MW	5,000MW	・ FY2011からの累積値
	再エネ発電所 開発・運営実績(IPP)	561MW	602MW	700MW	715MW	1,550MW	2,500MW	・ 自家消費の発電所を除く
太陽光搭載率 (非住宅)	流通店舗事業（単体）	-	32.2%	40.1%	50.8%	原則100%		・ 単体はFY2022下期分よりカウントスタート/ 着工ベース・棟数割合 ・ フジタ・大和リースはFY2023よりカウントスタート/ 着工ベース・棟数割合
	建築事業（単体）	-	61.8%	62.2%	71.7%			
	フジタ	-	-	36.0%	16.7%			
	大和リース	-	-	23.7%	30.9%			

\*1 FY2024通期見込

\*2 ZEH-Mは階数に応じて国が目指すべき水準を満たす住棟の住戸数を基に算出

© Daiwa House Industry Co., Ltd. All rights reserved.



**Daiwa House**®  
Group

## 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料は、発表日現在において入手可能な情報および将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る仮定を前提としており、当社としてその実現を約束する趣旨のものではありません。

今後、実際の業績は、金融市場の動向、経済の状況、競合の状況や地価の変動の他、さまざまな要因によって大きく異なる結果となる可能性があります。

以 上