

報道関係者各位

2018年8月23日

**日本初！カスタムオーダー型戸建賃貸事業スキーム「cocoDaTe」試行開始**  
 8月23日(木)より千葉県柏市亀甲台にて、2棟限定で入居申し込み受付開始

大東建託株式会社(本社:東京都港区、代表取締役社長:熊切直美)は、カスタムオーダー型戸建賃貸事業スキーム「cocoDaTe(ココダテ)」の試行を開始します。試行場所は千葉県柏市亀甲台で、8月23日(木)より、2棟限定での入居様の募集を開始。完成は2019年2月末の予定です。

賃貸住宅と持ち家は、それぞれメリット・デメリットがありますが、本試行は、双方のメリットを合わせ持つ「世の中にない、あたらしい住まいのカタチ」というコンセプトのもと、30代~40代の子育て世代をターゲットに、賃貸住宅の新しいカタチを提案するものです。



■「cocoDaTe」の特徴

「cocoDaTe」では、住宅購入コストや固定資産税、修繕などの維持費がかからないという賃貸住宅ならではのメリットはそのままに、入居者様により便利で快適な暮らしを提供します。

好きになれる家に住まう  
**カスタムオーダーで**  
**「選べる間取り・内装デザイン」**

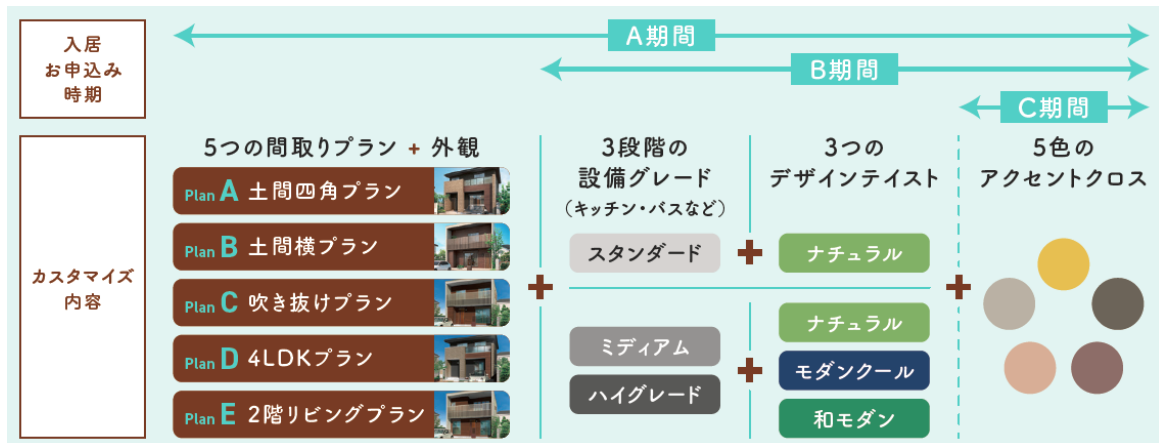
長く住むメリットを手厚く  
**段階的に安くなっていく**  
**「住居費」**

子育て世代、もっと住みやすく  
**子育て世代にうれしい**  
**「充実サービス」**

＜カスタムオーダーで「選べる間取り・内装デザイン」＞

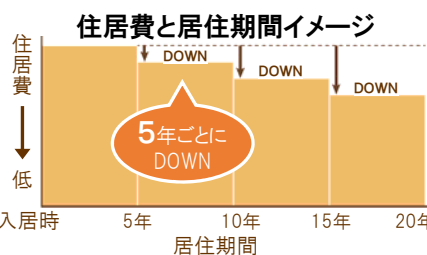
入居される方には、間取りプラン、外観、設備グレード、デザインテイスト、アクセントクロスをお選びいただけます。また、入居申し込みの時期によってお選びいただけるカスタムオーダーの種類が異なりますので、入居申し込みが早いほど、理想の住まいに近づけることが可能です。

※1 お選びいただいた設備グレードによって賃料が変わります。



＜長く住むほどお得な、段階的に安くなっていく新しい「住居費」＞

今回の戸建賃貸では、入居者様にお支払いいただく家賃を5年ごとに5,000円※2減額する新しい家賃設定を導入します。居住期間に応じて家賃が段階的に下がることで、長く住むほどコストパフォーマンスが向上します。



※2 減額する金額は試行エリア・建物によって異なります。

たとえば、4,500万円の戸建てを購入した場合のローン返済およびその他関連費用シミュレーション

ローン返済額	137,342円/月
固定資産税 +都市計画税	約15,000円/月
修繕積立て	10,000円/月

＜ローン返済額シミュレーション条件＞  
 固定金利 1.48%/借入期間 35年

## <子育て世代にうれしい「充実サービス」>

入居される方には、当社グループの管理建物にお住まいの入居者様限定で提供している、さまざまな入居者様サービスをご利用いただけます。

### <主な提供サービス>

- 「24時間いい部屋サポートセンター」(住まいのお困りごとなどに24時間対応)
- ベビー用品のレンタル・通販
- 家事代行サービス
- ハウスクリーニング
- 入居者様限定通販サイト「DK SELECT mall」  
(家電、日用雑貨、オリジナル商品を特別価格・送料無料でご提供)

入居者様専用アプリ  
「DK SELECT 進化する暮らし」アプリ内  
「DK SELECT mall」利用イメージ



ウェブサイト「DK SELECT 進化する暮らし」からもご利用いただけます。

### 間取りプラン一例 Plan A 土間四角プラン

キッチンまわりをスッキリさせる  
「スクリーンパーティション」

家族とつながる  
「カウンター対面キッチン」

2つの出入口、たっぷり収納できる  
「ウォークスルークローゼット」

ゆったり広々  
「バスルーム」

「可動壁」で区切る・つなげるを自在に

暮らしを広げる  
「土間スペース」

アウトドア用品などを収納  
「外部ストレージ」

5色から選べる  
「アクセントクロス」

「可動壁」で区切る・つなげるを自在に

▲お子様が小さい時は部屋を広くつかう  
▼お子様が成長した時は「可動壁」で仕切る

## ■「cocoDaTe」の試行エリア

「cocoDaTe」は、東京23区、政令指定都市、中核都市、地方都市の各エリアでの試行を計画しています。

今回、初の試行を実施する柏市は人口約42万人※3、千葉県北西部に位置する中核都市です。市域には、都心から放射状にJR常磐線及びつくばエクスプレスが、南北には東武アーバンパークラインが通り、ベッドタウンとしても機能しています。

市の北部には、大学、研究所、産学連携施設などが置かれており、近年は日本を代表する文教地区としての顔も持っています。

※3 平成30年8月1日時点

### 試行地案内図



### <アクセス>

JR常磐線「柏」駅よりバスにて14分「亀甲台入口下車」徒歩4分

※ 柏駅への東武バス柏33新柏駅ルート上の所要時間は、日中平常時の所要時間であり、交通状況・時間帯により異なります。

## ■試行物件の入居者募集要項

所在地	千葉県柏市亀甲台1-19-6
アクセス	JR常磐線「柏」駅 バス14分 「亀甲台入口」下車 徒歩4分(0.25km)
建物種別(構造)	2階建て(木造2×4)
間取り(専有面積)	3LDK～4LDK(131.91㎡)
駐車場	2台
賃料	153,000～181,000円 (選択する設備グレードにより異なります)
敷金/礼金	3ヶ月/1ヵ月
主要な設備	追い焚き機能・浴室乾燥機・3口以上コンロ・TVドアホン・宅配ボックス・防犯カメラ・ウオークスルークローゼット・浴室1坪以上・洗髪洗面台・シャッター雨戸・ダブルロックキー・防犯ガラス・ランクルーム・階段下収納・シューズボックス・BS/CSアンテナ・人感照明センサー・室内物干し など
入居者募集開始日	2018年8月23日(木)
入居可能日	2019年3月上旬予定
募集戸数	2戸
周辺環境(徒歩)	保育園 5分、幼稚園 10分、小学校 5分、中学校 6分、病院 8分、スーパー 10分
特設サイトURL	<a href="https://e-heya.kentaku.net/campaign/cocodate/">https://e-heya.kentaku.net/campaign/cocodate/</a>

## ■入居者ニーズを検証し、運用スキームの確立・商品化を目指します

本試行では、入居者ニーズや運用フローなどの検証を行うため、当社所有地にて実施します。将来的には、土地オーナー様とは建築請負契約と一括借上契約を締結。入居者様とは、間取りや内装をオーダーいただき賃貸借契約を締結するスキームにて運用していく予定です。

また、今後の試行エリア(東京23区、政令指定都市、中核都市、地方都市各エリアで全14戸予定)によっては、IoTやPHV充電設備、ZEHなどもカスタマイズの選択肢に加え、2020年の商品化を目指します。

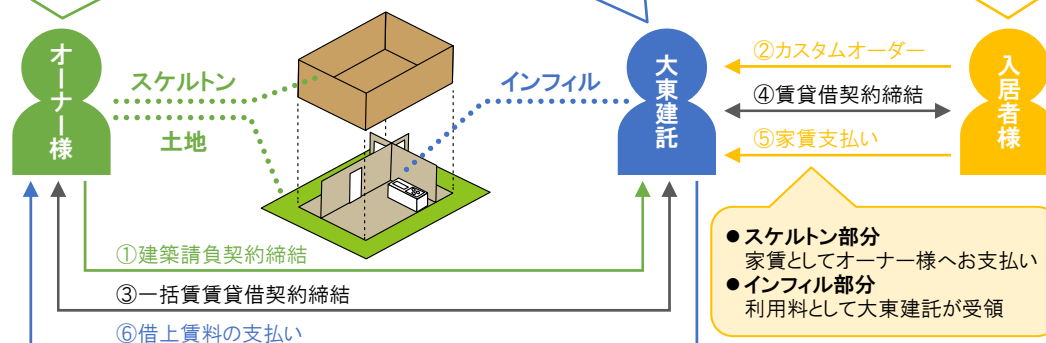
### 【運用スキームイメージ】

建物の外骨格・構造体(スケルトン)部分と、内装・仕上げ(インフィル)部分を分けて所有することで、入居者様が内部空間を自由に選択・変更可能な仕組みを目指します。

- 住宅設備機器の投資が不要となり、投資金額を抑えることができる
- 長期入居により家賃下落リスクを軽減
- 狭小地の活用が可能になる

- 新たな入居者需要の喚起、市場開拓
- 入居期間長期化による稼働率アップ

- 多額の購入資金をかけず自分好みの住まいに住める
- ライフステージに合わせて暮らせる
- 月額住居費が段階的に安くなる



< 本件に関するお問い合わせ >

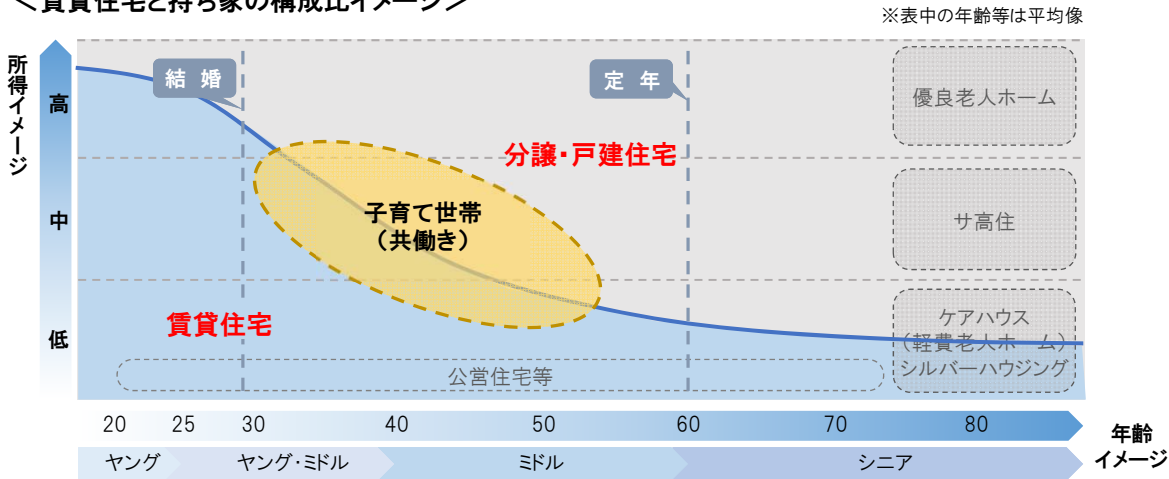
大東建託株式会社 広報部 広報CSR課 TEL:03-6718-9174

## 参考資料

### ■年齢が上がるにつれ高まる持ち家比率

住宅購入動機の多くは、結婚・出産といったライフイベントと深い関わりがあるとされています。国内の賃貸住宅と持ち家の構成比を見ると、20代は賃貸住宅に住む割合が高く、ライフイベントが発生しやすい30代頃から徐々に持ち家比率が高まっていきます。

#### <賃貸住宅と持ち家の構成比イメージ>

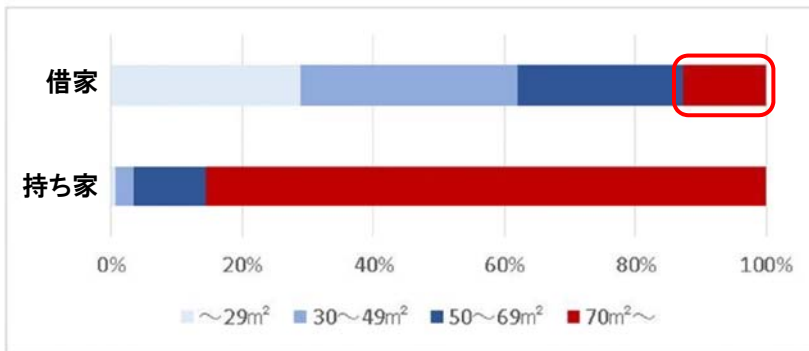


\*国土交通省 平成25年度住宅市場動向調査／総務省 平成25年度土地統計調査／厚生労働省 平成24年度介護保険事業調査報告をもとに当社にて作成したイメージ図となります。

### ■国内市場にほとんど供給されていない、70㎡以上の賃貸住宅

借家と持ち家における70㎡以上の広い住宅の比率を比較すると、持ち家が8割以上であるのに対し借家では1割程度となっており、国内の市場では広い面積を有する賃貸住宅が非常に少ないことがわかります。

#### <住宅の種類と延べ面積>



(単位:千世帯)	総数	~29㎡	30~49㎡	50~69㎡	70㎡~
借家	18,519	5,342	6,152	4,669	2,356
持ち家	32,166	197	942	3,507	27,520

出所:総務省 平成25年度土地統計調査