

2023年4月3日
報道関係者各位

SBI証券とZEH賃貸住宅ファンド組成に関する基本協定を締結

ファンドと連携した木造を中心とするZEH賃貸住宅開発でZEH賃貸住宅の認知拡大と普及促進に貢献

大東建託株式会社(本社:東京都港区、代表取締役社長執行役員:竹内啓)と、株式会社SBI証券(本社:東京都港区、代表取締役社長:高村正人、以下「SBI証券」)は、3月27日、ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)賃貸住宅ファンド組成に関する基本協定(以下「本協定」)を締結しました。

今後は、本協定に基づき、コアビジネスである賃貸住宅事業の新たな取り組みとして、ファンドと連携した木造を中心とするZEH賃貸住宅の開発を開始します。これにより、環境に配慮したZEH賃貸住宅の認知拡大と、市場への普及促進を図っていきます。



ZEH賃貸住宅(木造2×4工法)

<ポイント>

- コアビジネスの新たな取り組みとして、ファンドと連携したZEH賃貸住宅開発を開始
- 環境に配慮したZEH賃貸住宅の認知拡大と市場への普及促進に貢献
- 投資家様に「ZEH賃貸住宅ファンド」を通じたESG投資機会や投資リターンを提供
- 個別の土地・ZEH賃貸住宅を信託受益権とし信託内借入を活用するファンドは国内初

■ 「ZEH賃貸住宅ファンド」組成の背景と目的

当社グループは、2019年に「夢や将来を託され、継続して成長できる企業へ」を目標に掲げた中期経営計画「新5ヵ年計画」を策定し、コアビジネスの強化を含めた生活総合支援企業を目指しています。同時に、環境保全への取り組みとして、2050年までを視野に入れた、新・環境経営戦略を策定し、環境に配慮した持続可能な社会の実現に貢献するため積極的に取り組んでいます。2017年11月には、国内初となるZEH賃貸住宅を完成させ、以降、ZEH賃貸住宅を含む環境配慮型賃貸住宅の開発・普及促進に注力しています。

当社では、このたびのファンドと連携したZEH賃貸住宅の開発により、ZEH賃貸住宅の普及を大きく加速させることに貢献できると考えています。ZEH賃貸住宅を含む環境配慮型賃貸住宅の開発・普及を進めることで、入居者様には省エネで快適な住空間の提供を、投資家様にはESG投資機会や安定的な投資リターンの提供を目指してまいります。

■ 個別の土地・ZEH賃貸住宅を信託受益権とし信託内借入を活用するファンドは国内初

本協定により組成するZEH賃貸住宅ファンドは、個別の土地・ZEH賃貸住宅とローンセットにした信託受益権^{※1}を投資対象とするファンドです。このような、個別の土地・ZEH賃貸住宅を信託受益権とし、信託勘定内で借り入れをしてファンドに売却するスキームは国内初^{※2}となります。

※1 資産を信託財産として信託銀行等に信託することにより得ることとなる、経済的利益を受け取る権利のこと。今回は大東建託グループの信託会社である大東みらい信託株式会社(本社:東京都港区、代表取締役社長:齊藤猛)にて信託。

※2 当社調べ。

■ 本協定について

本協定は、当社が開発するZEH仕様の賃貸住宅を投資対象とするファンド(以下、本ファンド)の組成を目的としています。各社の役割分担や基本条件は下記の通りです。

<役割分担>

- SBI証券 : 本ファンドのスキーム立案および組成、安定的な運用、投資家の探索 など
大東建託 : 本ファンド組入物件の開発・供給、一括借上・管理 など

<本ファンドの基本条件>

- 形態 : 個別のZEH仕様の賃貸住宅を信託財産の裏付けとして、信託勘定においてノンリコースローン^{※3}の調達を行った信託受益権を投資対象とするファンド
規模 : 1号ファンド:総額50億円程度
2号ファンド:総額100億円程度
対象エリア : 当社が賃貸住宅供給を行っているエリア
対象物件 : 当社が開発するZEH仕様並びにLCCM(ライフ・サイクル・カーボン・マイナス)の各仕様に準拠した賃貸住宅
協定締結日 : 2023年3月27日

※3 融資する不動産自体の収益性のみを担保に融資の決定をするローンで、非選及型融資とも呼ばれる。

■ 株式会社SBI証券 概要

- 所在地 : 東京都港区六本木1-6-1
代表者 : 代表取締役社長 高村 正人
設立 : 1999年10月(インターネット取引の提供開始)
資本金 : 483億2,313万円
事業内容 : オンライン総合証券
WEBサイト : <https://www.sbisec.co.jp/ETGate>



■ 大東建託株式会社 概要

- 所在地 : 東京都港区港南二丁目16番1号 品川イーストワンタワー
代表者 : 代表取締役社長執行役員 竹内啓
設立 : 1974年6月20日
資本金 : 29,060百万円
主要グループ会社 : 22社^{※4}
拠点数 : 633拠点^{※4}(主要グループ3社計)
従業員数 : 17,868名^{※5}(グループ連結)
事業内容 : 建物賃貸事業の企画・建築、不動産の仲介・管理、およびガス供給などの関連事業
Webサイト : <https://www.kentaku.co.jp/>
決算情報 : 売上/1兆5,830億円、営業利益/995億円(2022年3月期)

※4 2023年4月1日時点 ※5 2022年12月末



大東建託グループ 7つのマテリアリティ

本件に関するお問い合わせ | 大東建託株式会社 広報部 / TEL | 03-6718-9174 / メール | koho@kentaku.co.jp