

プロフィッツがペット共生型住宅ファンドを組成 QOL向上、コアプラス以上のリターン創出



玉真永棋氏
取締役 投資責任者 (CIO)
不動産アドバイザー部 統括役員



岸田涼氏
投資・売買アドバイザー部 マネージャー

不動産AM会社のプロフィッツは8月31日、ペット共生型賃貸住宅を投資対象とする私募ファンド「Japan New Lifestyle Residential Fund(JNLファンド)I」を組成した。

ファンドの運用期間は中長期としており、資産規模は4物件・40億円程度を想定、出資者は事業法人1社となっている。

コロナ禍に伴うリモートワークの普及などで在宅時間が増加、人々は住宅に対するこだわりを強めるようになってきた。そうした新しいライフスタイルに沿った投資商品として、JNLファンドが企画されたという。

「ファンドを通じ高品質な賃貸住宅を供給、QOL (Quality of Life) の向上とコアプラス以上の投資リターン創出を目指す。またQOL向上はESGにおけるSの分野にも関連するところ」。そう話すのは、取締役 投資責任者 (CIO) 不動産アドバイザー部 統括役員の玉真永棋氏だ。

ペット共生型住宅に着目したのは、需給の差が大きいため。賃貸居住者の54%がペット(犬猫)飼育願望を抱えている一方、築5年以内のペット可賃貸物件の割合は4.7%

(全国主要都市平均)という外部の調査データがある。

JNLファンドに組み入れられるペット共生型賃貸住宅には「w/FLUFFY(フラッフィー)」というブランドを付与、ハード・ソフト両面で差別化を図る。ハード面ではペット飛び出し防止柵、壁クロス見切り、滑り止め加工済の床、リードフック、イオン脱臭設備、遠隔操作対応のIoT機器などを設置。ソフト面ではペット保険大手アニコムグループと提携した獣医師への24時間相談受付、提携動物病院の紹介、提携ペットホテルの宿泊割引などを実施する。

「ほかのペット相談可物件では事例が少ない大型犬、多頭飼いにも対応する。単純にペット飼育が“可能”だけでなく、どうすればペットと飼い主が快適に“共生”できるかを追求した」(投資・売買アドバイザー部マネージャーの岸田涼氏)。

一連の取り組みに際しプロフィッツは、アニコムグループをはじめ他社との提携を進めている。ファンド物件については、デベロッパーのバンブーフィールドからフォワードコミットメントにて取得している。

「高いデザイン性を誇るバンブーフィールドの開発物件に、当社のペット共生型企画を加えて付加価値を高めた格好。ほかのデベロッパーや建設会社との協業も検討したい」(岸田氏)。

またファンド組成に先立ち、犬のプリーディングやペットフードの開発・販売などを展開するフローエンスへの出資も実行した。

「出資を通じて、ペット業界の仕組みや構造をより深く理解したうえでAMを実践していく」(玉真氏)。

近日中には2号目のJNLファンドを組成予定だ。住宅のほかホテルにも投資し、組み合わせ物件間で顧客の循環を生み出す計画。すでに国内外の投資家から高い関心が寄せられているという。

w/FLUFFY1号物件「FLUFFY 日本橋浜町」(東京都中央区)



地上10階建て、総戸数27戸+店舗1
区画。都営新宿線「浜町」駅徒歩3分