



- COMPANY PROFILE -

想いを価値へ、投資をその先へ Asset Management Beyond Investment

投資の概念を変えていく。
それは投資へのきっかけとなった十人十色の“想い”が、無機質な“投資”に血を通わせ、社会へのインパクトさえも変えていく。
客観視したリターンのみならず、投資に社会的ブランディング・インパクトを形成し続けることが、私達が考える未来の
アセットマネジメントです。

January, 2023

目次 AGENDA

1 ABOUT US 会社概要

2 OUR MISSION / VISION / STRATEGY 理念 / ビジョン / 戦略

3 OUR SERVICE 私達のサービス

4 OUR VALUE 私達の提供価値

5 OUR POSITION 私達の位置づけ

6 OUR EVIDENCE 実績

- ✓ 私達の Fund / Asset Management & 実績
- ✓ 私達の“プロ投資家”クライアント
- ✓ 私達の Private Asset Management & 実績
- ✓ Our Originality（投資先パートナー企業）
- ✓ IT×不動産

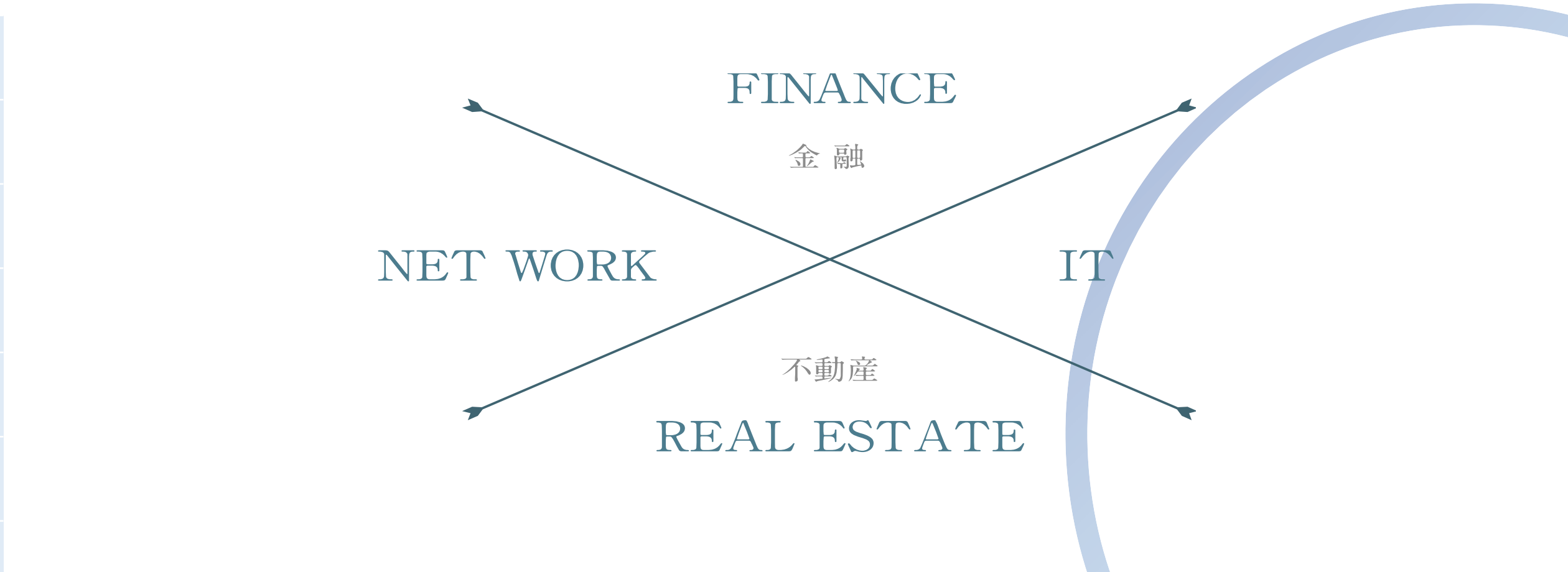
7 OUR TEAM & MEMBERS メンバー紹介

8 APPENDIX

- ✓ 保育園ファンド組成
- ✓ Japan New Lifestyle Residential Fund
- ✓ BLOCKS Project
- ✓ EFFICE Project
- ✓ 記事一覧
- ✓ 代表略歴

ABOUT US

会社名	株式会社プロフィッツ / PROFITZ K.K
所在	〒100-0005 東京都千代田区丸の内3-1-1 国際ビル2F
代表者	代表取締役 田中 慎一郎
設立	2015年7月7日（営業開始2017年9月1日～）
資本金	46,500,000円（資本準備金含む）
Contact	contact@profitz.jp
取引銀行	みずほ銀行・横浜銀行・きらぼし銀行・西武信用金庫
免許	宅地建物取引業者免許 東京都知事（1）第101771号 金融商品取引業 関東財務局（金商）第3306号 投資助言・代理業 第二種金融商品取引業
事業内容	アセットマネジメント事業 / アドバイザリー業 不動産流動化事業（売買及び受益権売買含む） 不動産関連ビジネスディベロップメント 不動産投資事業 不動産×IT コンサルティング・アドバイザリー
関連会社	株式会社あかるいみらいアセット 株式会社BLOCKS プラス KC Technology株式会社
加入協会	一般社団法人日本投資顧問業協会 一般社団法人第二種金融商品取引業協会



OUR MISSION / VISION / STRATEGY

4

PROFITZの理念と戦略の基本軸

MISSION

Fanにリターン+ α の価値を提供し続ける。
投資を通じて世界中のパーパス(PURPOSE)を成功に導く

VISION

Gap（格差）を減らし今までの概念を変える企業
(プロ vs 素人 / 国内 vs 国外 / オーナー vs テナント)

STRATEGY

コンテンツからValueを作り
不動産を事業として捉え経営する

OUR SERVICE

多種に多様に効果的にユニークに

Fund / AM / Advisory

プロ投資会社
国内・海外

Fund / Asset
Management

オリジナルコンテンツ



BLOCKS
OFFICE
EFFICE
w/FLUFFY

320億円
AUM

Non-不動産会社
HNW/ 事業会社

Private Asset
Management

Business & Property Development

Advisory / Consulting

15 / 330億円
Clients / Total Project
Volume

自社開発

自己投資

投資事業

シナジー
企業投資

不動産投資

9 / 10
Companies / Projects

開発中

“REACH”

不動産×IT
DX × アナログ
ミドル・テック

2023年
Launch

OUR VALUE

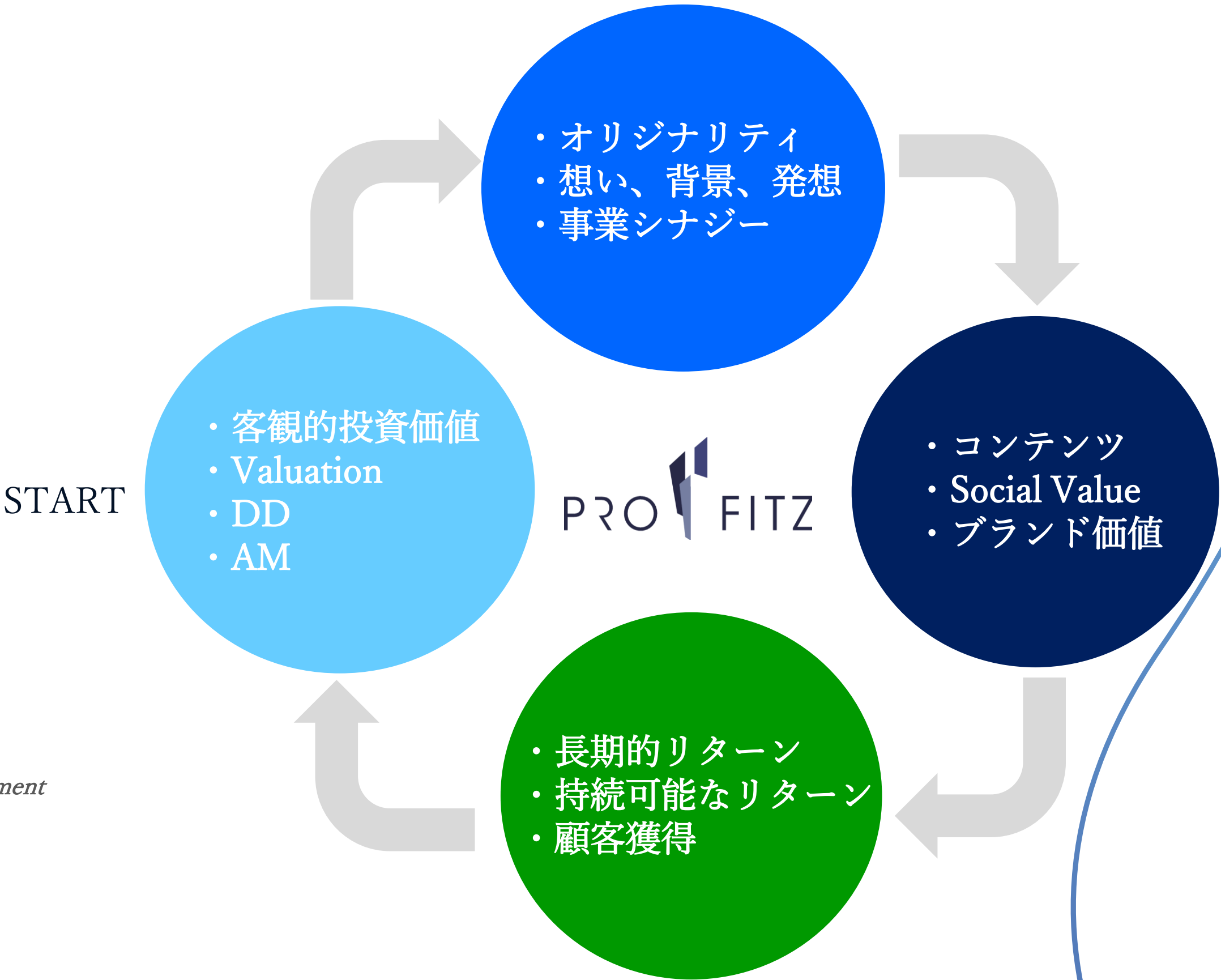
想いを価値へ、投資をその先へ
Asset Management Beyond Investment

多種のリターンに欲張りに

Endless Growth Circle



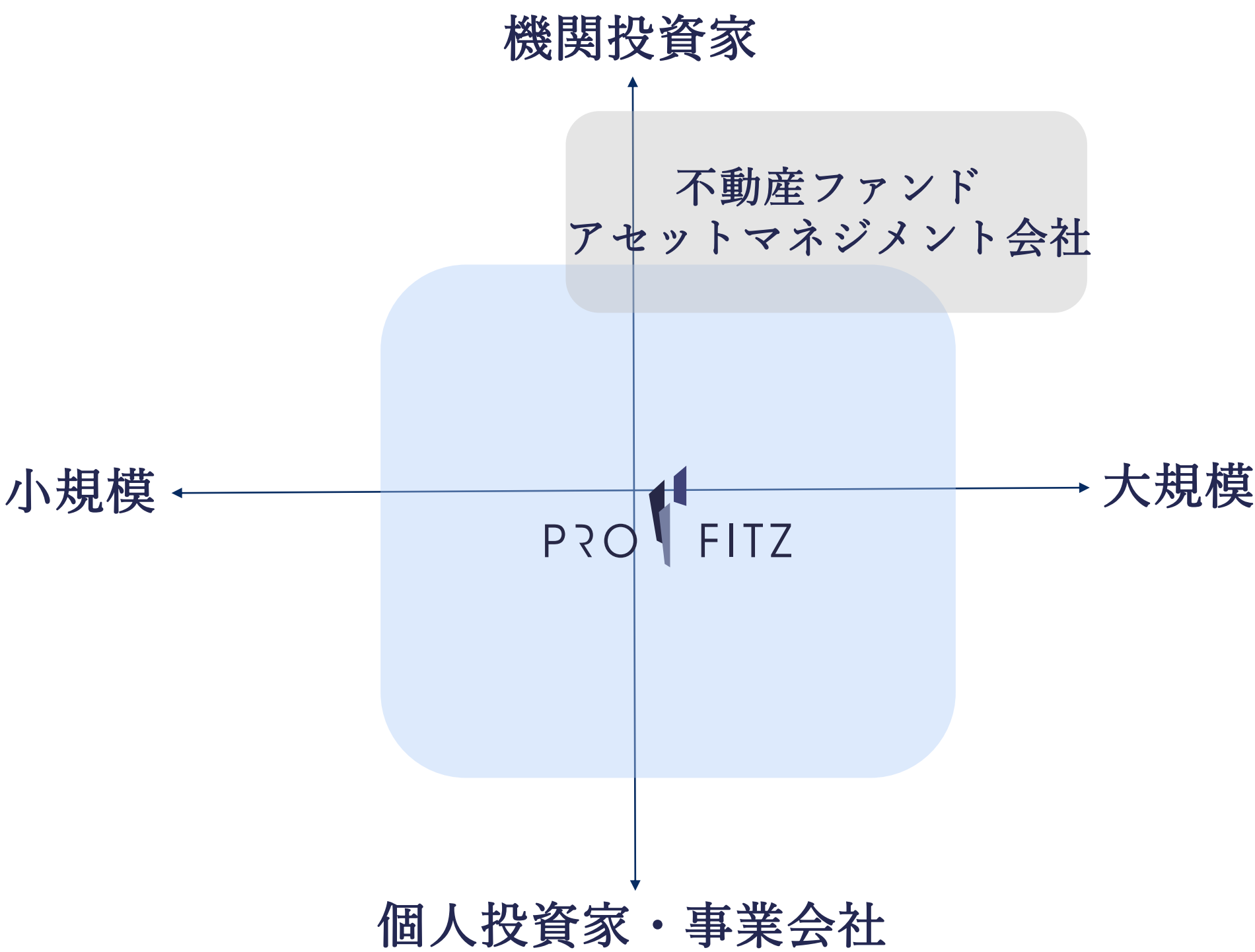
*BD: Business Development
事業開発



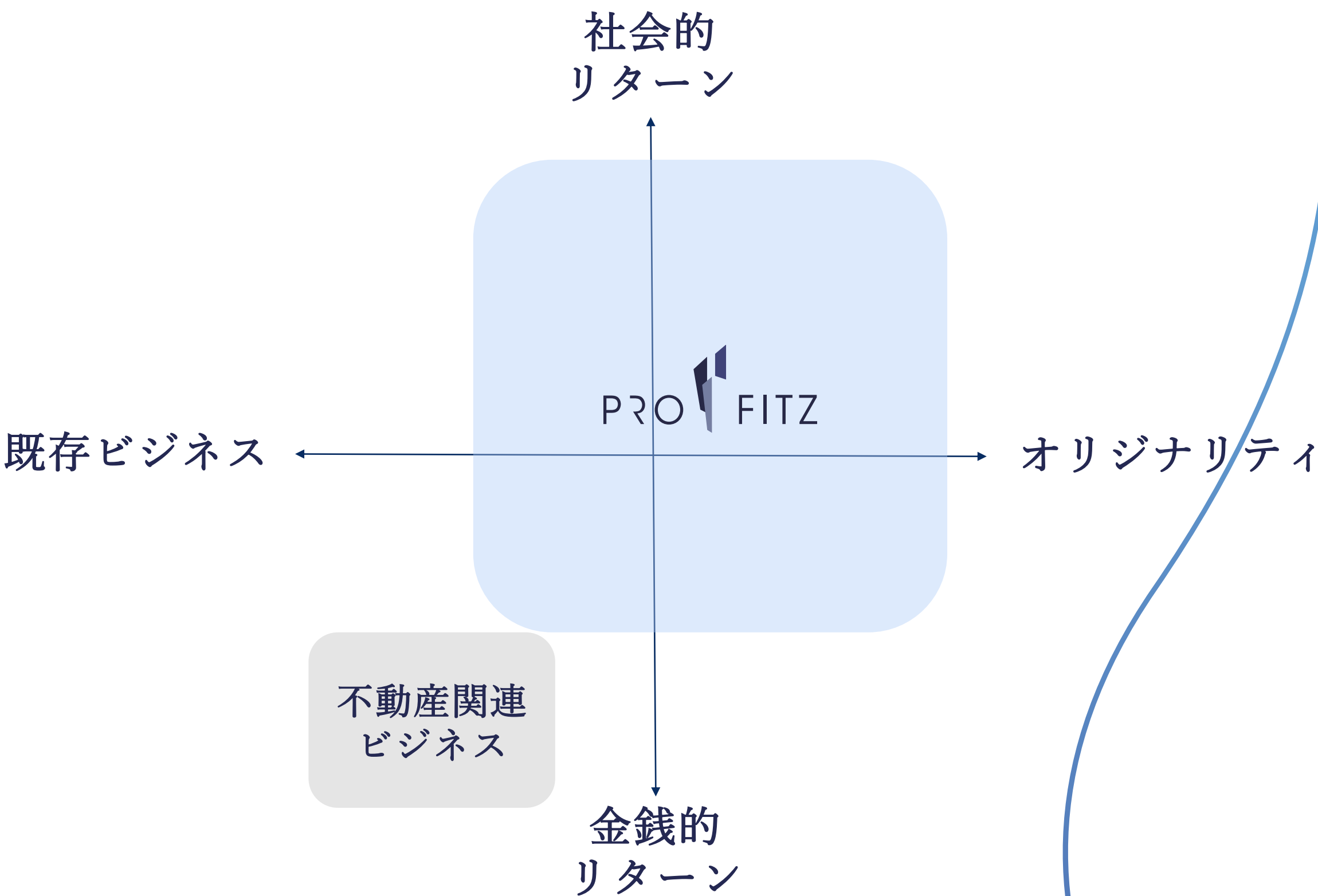
OUR POSITION

投資の枠を広く・納得と・意義を
Asset Management Beyond Investment

ポジショニング
アセットマネジメント会社



ポジショニング
ビジネス領域





OUR EVIDENCE

- ✓ 私達の Fund / Asset Management & 実績
- ✓ 私達の“プロ投資家”クライアント
- ✓ 私達の Private Asset Management & 実績
- ✓ Our Originality （投資先パートナー企業）
- ✓ IT×不動産

私達の Fund / Asset Management

9

投資家と利用者の相互リターンで醸成されていくブランディング



Fund / Asset Management 実績

Fund Business と Social Valueの融合

保育園みらいファンド1,2,3号



- ・ 中長期的に安定的なリターン
(インカムゲイン型安定ファンド)
- ・ 独自のテナントマネジメント

第一生命

HULIC

YONDEN

かんぽ生命

FUYO LEASE GROUP

AKARUI MIRAI
ASSET

230億円
AUM

33
施設

3,800人
入園者



JNLファンド1号 (住宅)

<https://wfluffy.com/>



w/FLUFFY

- ・ Quality Of Life向上により、コアプラス以上のリターンを創出
- ・ ハードとソフトの両面で価値を創造
- ・ 第1号は、ペット保険大手、デベロッパーと協業し、ペット共生型賃貸住宅を供給

40億円
AUM

4
物件

74
世帯



BLOCKS Project

<https://www.blocks-office.jp/>

BLOCKS
OFFICE

5.0% 以上
Target NOI%

2
施設

100+
Tenants

- ・ 住宅地に低下価格・ハイクオリティのコワーキングスペース
- ・ エリア、用途、価格のアービトラージを得る投資

-BLOCKS
目黒不動前-

EFFICE Project

<https://effice.jp/>



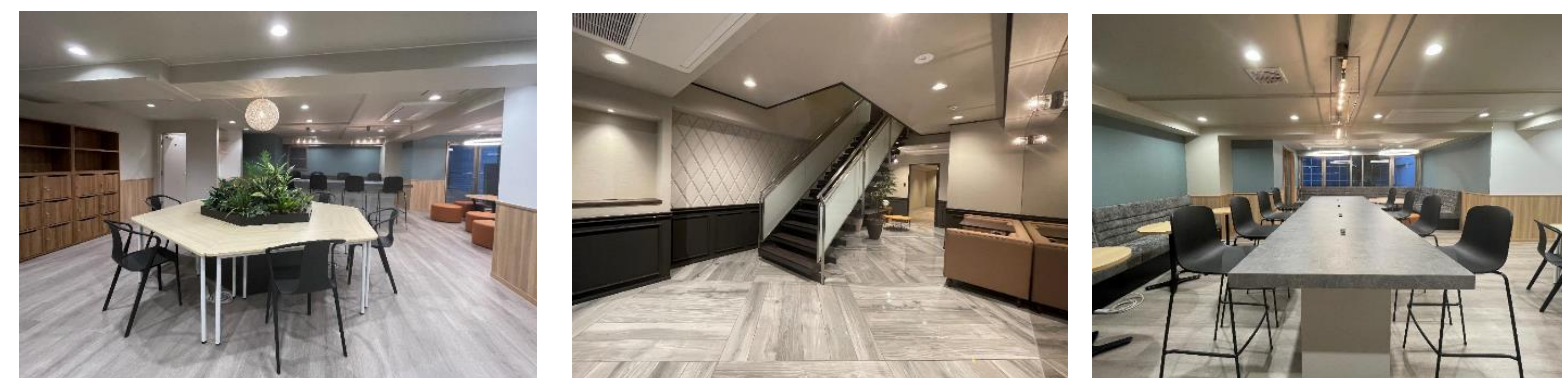
EFFICE

+ 1.0 % up
Cap Rate

3
施設

15 - 18%
Target IRR

-EFFICE赤坂-



Alternative Living

SECTION L

18 - 20%
Target IRR

2 ~ 3
Usage

- ・ フレキシブル住宅の実現
- ・ インバンド・アウトバンド双方へ効果的訴求



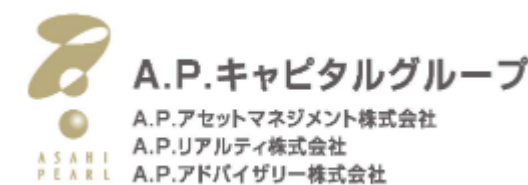
OUR “プロ投資会社” Clients

プロの投資会社にも選ばれること = 定量・戦略・実行・結果
グローバル・新領域・ダイバーシティを加え未来をさらに面白く

海外投資会社



外資系投資会社・国内投資会社



リターン実績 一例

■保育園案件 A

IRR 51.1 % / Equity Multiple 2.62 x
[36ヵ月 / LTP 70%]

■保育園案件 B

IRR 32.3 % / Equity Multiple 1.92 x
[36ヵ月 / LTP 70%]

■小規模住宅開発投資

IRR 38.9 % / Equity Multiple 2.28 x
[36ヵ月 / LTP 70%]

■EFFICE Project

IRR 16.8 % / Equity Multiple 1.54 x
[36ヵ月 / LTP 70%]

[] = Assumptions

- シンガポールの投資アドバイザリー会社と業務提携
- 対日投資に向け投資を加速
- 機関投資家・アジアコングロマリット・事業会社と多種多様な顧客
- 投資規模・投資タイプは、2.0～20BN / オフィス・住宅・ホテル・物流・商業施設と様々

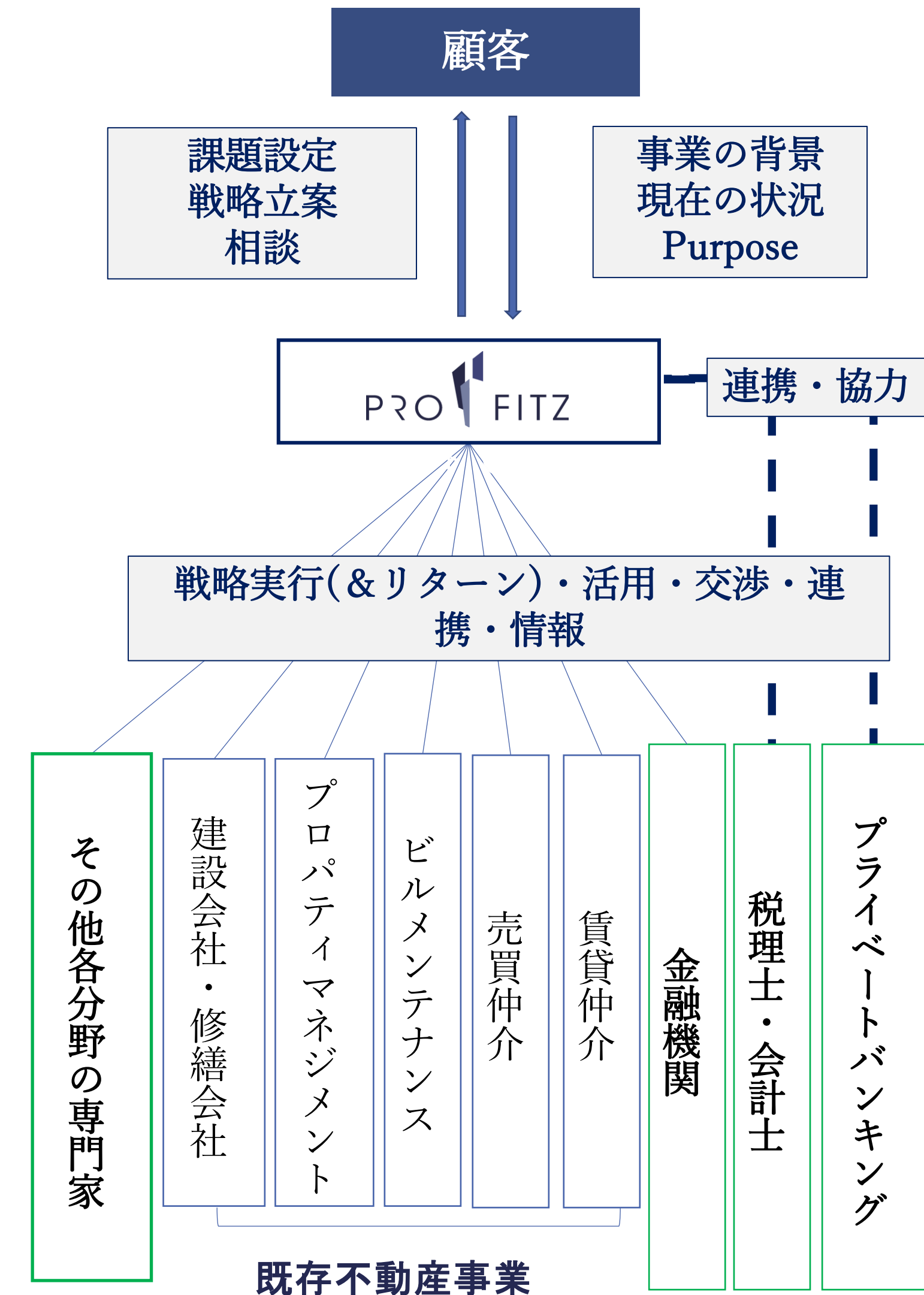
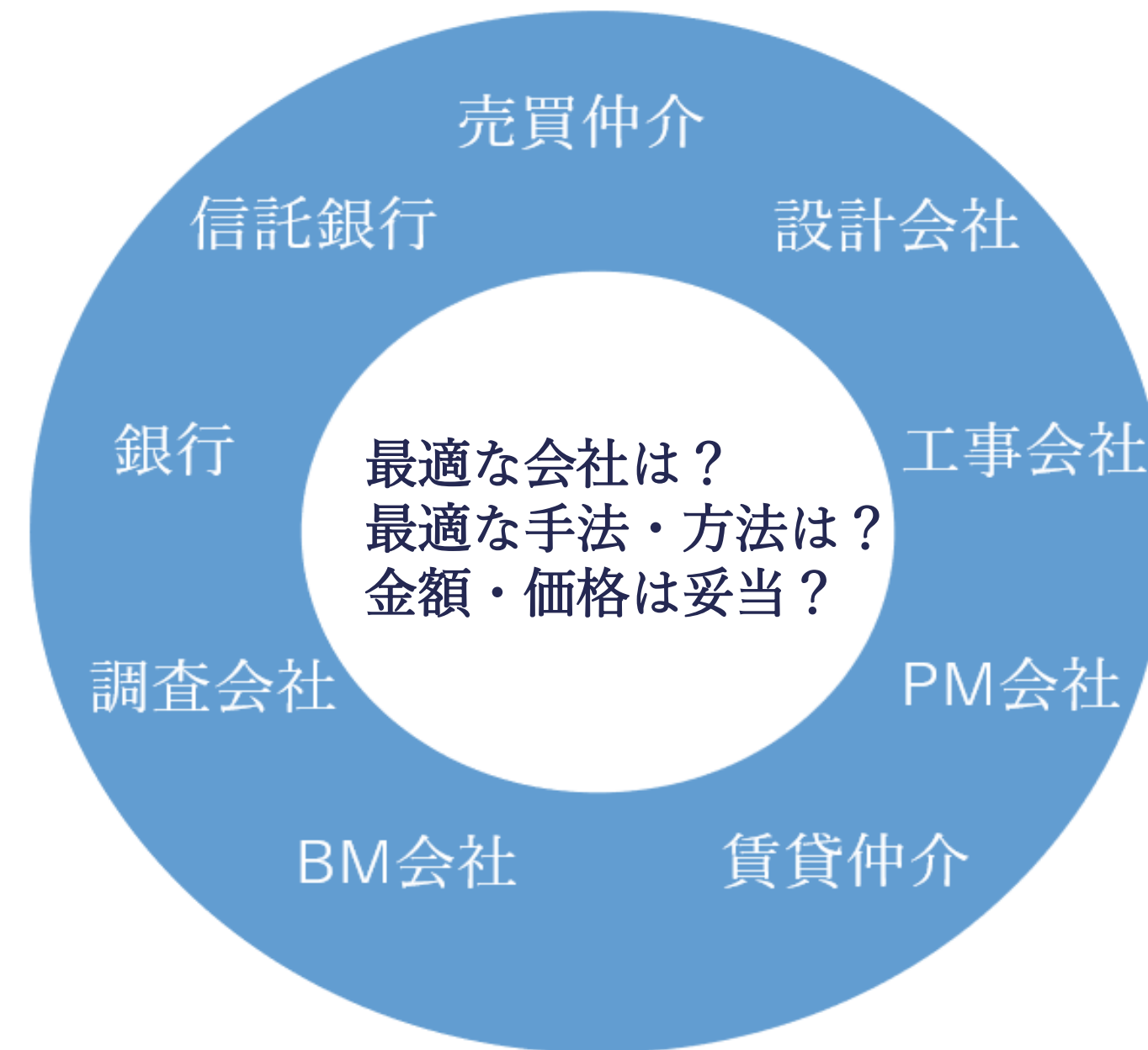
- 日系・外資系ファンド、投資会社（上場企業）と多数コラボ
- 投資の能力＋アイデア＋ネットワークおよびコミットと実績に共感を得る
- 事業創出・企画・実行・ソーシング・サブAM・その他サポート、と業務は多種多用
- オフィス・住宅・商業をベースとし、ホテル・（物流）も他社とのコラボによりクオリティを維持したサービスを提供

私達のPrivate Asset Management

12

オーダーメイドのアセットマネジメント

不動産投資での課題＝ドーナツ化現象



Solution
機関投資家のAsset Management



オーダーメイド型アセットマネジメントを
市場へ解放

15 / 330億円
Clients / Total Project
Volume

Private Asset Management 実績

クライアントとの対話から生まれた不動産と事業シナジー

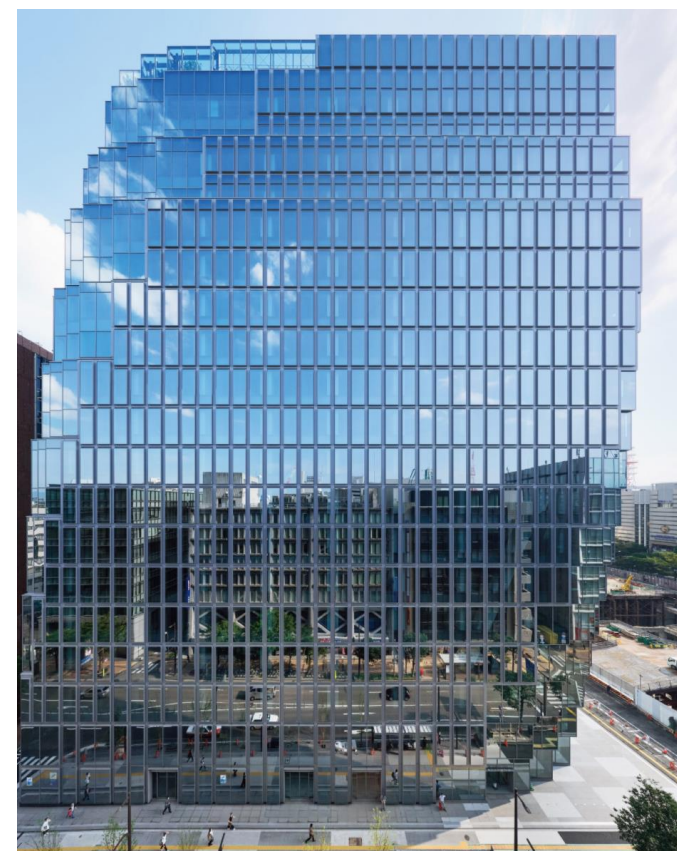


Pain

- ・不動産資産を戦略的に組み立てたい
- ・社員の不動産知識・専門性を高めたい

Solution

- ・本業にプラスとなる不動産取得サポート
- ・ワーケーション施設の開発
- ・プロジェクトコストの大幅削減



天神ビジネスセンター



SoftBank

wework

OYO

Pain

- ・SVFを日本で広げる専門的な知識、経験
- ・新領域(Prop Tech)への投資サポートが欲しい

Solution

- ・ネットワーキング、ビジネス戦略のサポート
- ・PropTech企業へのベンチャー投資を計画
- ・対象企業の探索から選定までサポート

Tabist

Pain

- ・事業拡大に向けての増資戦略を練りたい

Solution

- ・事業シナジーによる出資者選定
- ・不動産Valuationアプローチによる隠れた企業（オペレーター）価値の深堀

【開発PJ】

PAIG JAPAN
AUTOMOBILE INVESTMENT GK



PORSCHE

Pain

- ・日本へ新規参入するにあたりサポート

Solution

- ・日本初の直営店出店サポート
- ・日本初の都心のデジタルショールーム開発
- ・エクイティ投資家、リターン、ストラクチャリング



【開発PJ】

Pain

- ・豊富なキャッシュを活かして、新規事業を始めたい
- ・拠点となる不動産資産が欲しい

Solution

- ・好立地・築古の不動産の購入
- ・退去、解体を加味した新築ビルの計画立案
- ・Project Management
(2024年竣工予定)

Before



After



NISSHO \ HO

眠った敷金を保証に変えて新たな資金調達を提案する企業

ベンチャー支援を実施する企業

Pain

- ・不動産業界へ新たな価値を提供したい

Solution

- ・ネットワーキング
- ・PROFITZのEFFICEと連携
- ・ベンチャー支援、サポート

Our Originality

よりスピーディーにより本質的に

株式会社あかるいみらいアセット



保育園投資における投資を成功させる専門性UP

- 本質的な事業性及び事業継続性の確認
- 他社オペレーター含むテナントの係数管理（モニタリング）
- 独自のレポートニング
- ソーシングの効率化と事業拡大
- 専門知識を持つことによる他社との交渉力のUP

株式会社ブロックスプラス



テナントへのリーシングと商品力によるValue Up

- AMとオペレーションをセットにすることにより効果的にBS / PL両面からValueを作る
- 出口戦略も意識した運営を実施
- 独自のレポートニング
- ソーシングの効率化と事業拡大
- 将来的には、小規模事業者により選ばれるようなサービスへの商品設計

パートナー企業

SECTION L

NISSHO\HO



PropCap Technologies

Any Sync

KASUMIGASEKI CAPITAL
KC Technology

株式会社フローエンス

動物たちの幸せを科学する

SPACE WALKER

9 / 10
Companies / Projects

IT × 不動産

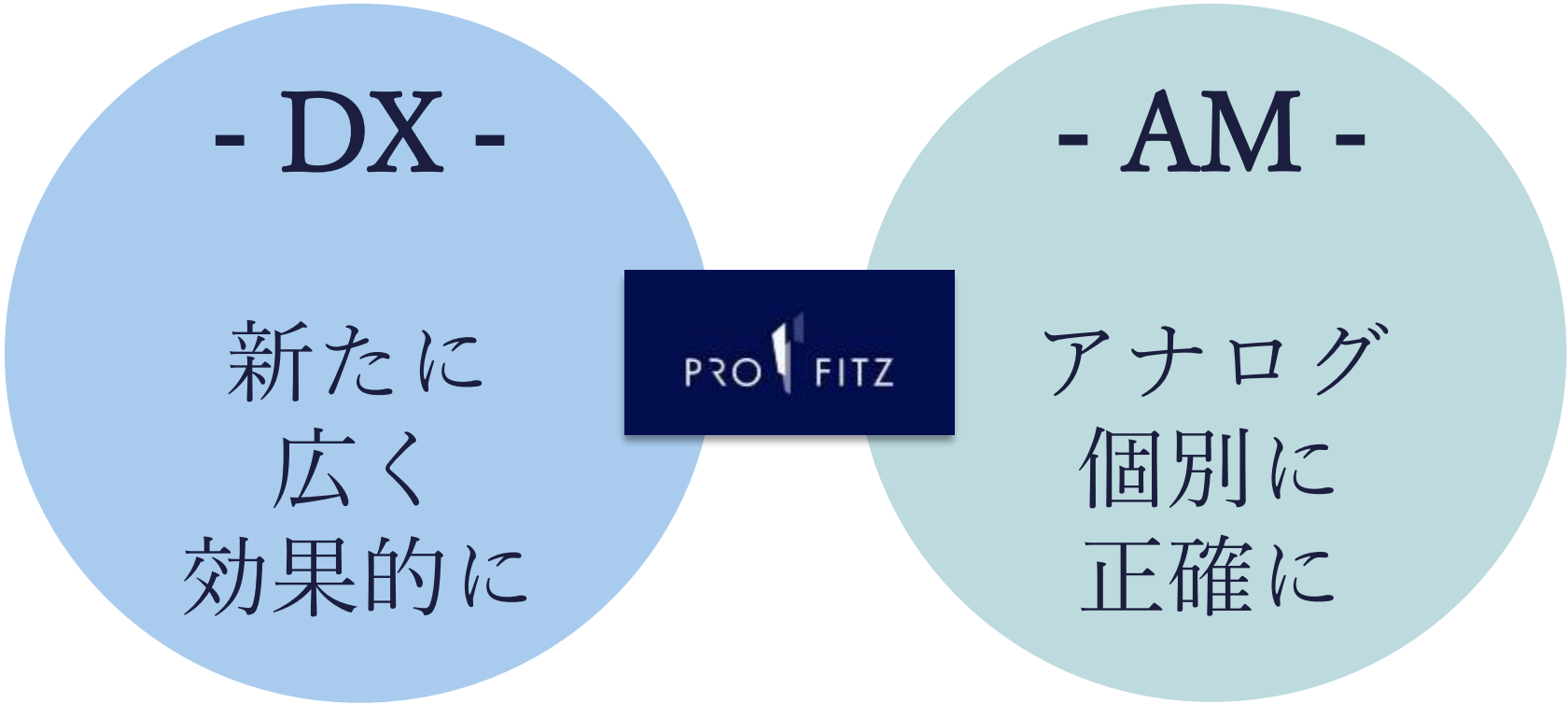
私達のDX=ミドル・テック

開発中

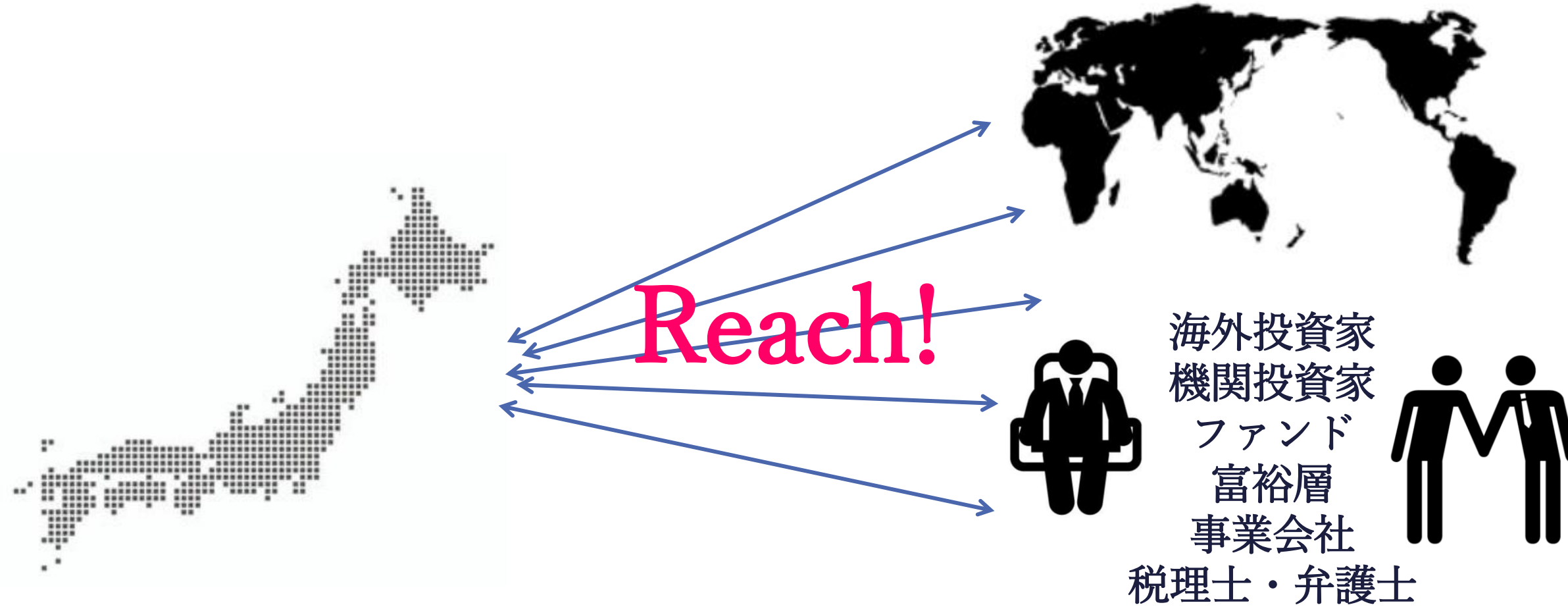
“REACH”

不動産×IT

DX × アナログ
ミドル・テック



*AM: PROFITZのAsset Management



2023年
Launch

RETURNZ 物件投資判断プラットフォーム

ホーム

おすすめ物件 公開物件 お気に入り物件 持込物件 物件比較 物件Q&A

不動産投資を成功させる物件検討の基本的な流れ

希望の物件を探す

希望の物件をシミュレーションする

1

2

様々な観点で希望の物件を検索し、候補の物件を見つめます。「公開物件」から希望の条件で物件を検索することができます。

希望の物件を見つけたら、シミュレーションによる詳細な検討や、複数物件を横並びにして比較検討を行いながら投資対象としてより具体的な検討を行うことができます。

1

2

価格 19.0億円
専有坪単価 7,335,907円/坪
2022年10月17日更新

価格 12.4億円
専有坪単価 6,773,727円/坪
2022年10月17日更新

価格 19.0億円
専有坪単価 7,335,907円/坪
2022年10月17日更新
建替オフィスの場合

価格 12.4億円
専有坪単価 6,773,727円/坪
2022年10月17日更新
建替オフィスの場合

RETURNZ 物件投資判断プラットフォーム

ホーム

おすすめ物件 公開物件 お気に入り物件 持込物件 物件比較 物件Q&A

表示順 指定なし 前の20件 次の20件

価格 10.5億円
専有坪単価 4,295,708円/坪
NOI利回り -%
ニーズとのマッチ度 0/5
未確認
プロフィッツに相談

物件概要

資料査定タイセイハウジー西船橋.pdf

CA締結後開示情報 未登録

売主想定シミュレーション有り
〇〇な投資をしたい方におすすめ

物件に関する質問: 3件
マイシミュレーション: 2件

価格 1.0億円
専有坪単価 6,215,040円/坪
NOI利回り -%
ニーズとのマッチ度 0/5

物件概要

東京都 港区 白金1-17-1
都営三田線 白金高輪駅 徒歩 1分
東京メトロ南北線 白金高輪駅 徒歩 1分
土地 商業地域 / 2,570.89坪 / 建ぺい率- / 容積率0

RETURNZ 物件投資判断プラットフォーム

ホーム

おすすめ物件 公開物件 お気に入り物件 持込物件 物件比較 物件Q&A

バージョン (未選択) プロフィッツに相談 複製 ファイルに出力 物件比較に入れる

新規保存 保存前の状態に戻す

※表示内容をバージョンとして保存しておくことができます。

	[オフィス] 現状	[オフィス] 想定	[建替オフィス] 想:
取得価格(税別)	1,900,000,000 円	1,900,000,000 円	1,900,000,000 円
NOI利回り	0.0 %	3.4 %	3.4 %
平均賃料単価	0 円/坪	27,080 円/坪	27,080 円/坪
[物件基本情報]			
アクセス	広尾駅 徒歩 4 分	広尾駅 徒歩 4 分	広尾
土地	81.9 坪	81.9 坪	81.9 坪
路線価	0 円/㎡	0 円/㎡	0 円/㎡
容積率	400 %	400 %	400 %
築年	0 年	0 年	0 年
延床面積	324.0 坪	324.0 坪	324.0 坪
専有面積	259.0 坪	259.0 坪	259.0 坪
レンタル比	79.9 %	79.9 %	79.9 %
客室数	- 室	- 室	- 室
客室面積	- ㎡	- ㎡	- ㎡
客室面積比率	- %	- %	- %
[取得関連(想定)]			
取得費総額(取得関連費用 > 含む)	- 円	- 円	- 円
取得費総額(取得関連費用 > 除く)	1,900,000,000 円	1,900,000,000 円	2,440,000,000 円
[収益価格]	>	>	>
[収益価格(DCF法)]	>	>	>

OUR MEMBERS



田中 慎一郎

代表取締役

投資会社及び投資会社設立を経て現職に至る。
業界歴20年。投資実績3,000億円以上。
KG Capital社外取締役兼務。



玉真 永棋

取締役 投資責任者（CIO）
不動産アドバイザー部統括役員

投資会社、銀行にて不動産投融资を経験した後、ADIAのアジア地域の不動産ポートフォリオ運用、不動産ファンドへの投資・運用を経て、当社に参画。



Eric Au

Partner

モルガンスタンレー・GAW Capital China 設立・LaSalle Investment Management China設立。2020年より当社に参画。



佐久間 英行

取締役
コンプライアンス部長

大手証券会社・金融機関・外資ファンド：サービサー代表を経て、独立系投資会社コンプライアンスオフィサーを経て当社に参画。



松井 健太郎

投資アドバイザー部長
AMA事業 統括執行役員

不動産投資会社・デベロッパー・コンサルティングファームを経て当社参画。



岩田 友則

不動産アドバイザー部
シニアマネージャー

東京大学卒。
ザイマックスにて投資・売買仲介・私募ファンド組成・PMなどを経験し、当社参画。



多幾 宏平

ソーシング・アクイジッション
ビジネスディベロップメント
部長

教育最大手企業の中国事業設立後、中国、マレーシアにて不動産、貿易業を複数立上げ、帰国後、不動産投資運用会社を経て、当社に参画。



岸田 涼

不動産アドバイザー部
マネージャー

財閥系大手企業にて海外不動産投資・再生エネルギー事業開発などを経験し、他複数社で不動産開発・売買等に従事した後、当社に参画。



佐々木 健人

不動産アドバイザー部
マネージャー

不動産投資会社・不動産AM会社にて、不動産売買、アセットマネジメント業務などを経験し、当社に参画。



松田 光平

不動産アドバイザー部
マネージャー

日系製薬会社を経て、収益用不動産のベンチャーファームに入社し不動産売買、PMを経験した後、当社に参画。



小林 勇太

投資・売買アドバイザー部
アソシエイツ

大手地方銀行にて営業経験し、当社に参画。



中沢 直美

企画管理部
オフィスマネージャー

シンガポール政府系不動産投資会社にてオフィス・マネージャーとしてバックオフィスの管理に従事した後、当社に参画。



縣 美里

企画管理部
PRマネージャー

大手企画/データベースマーケティング会社を経て、複数社のマーケティング戦略等に従事した後、当社に参画。



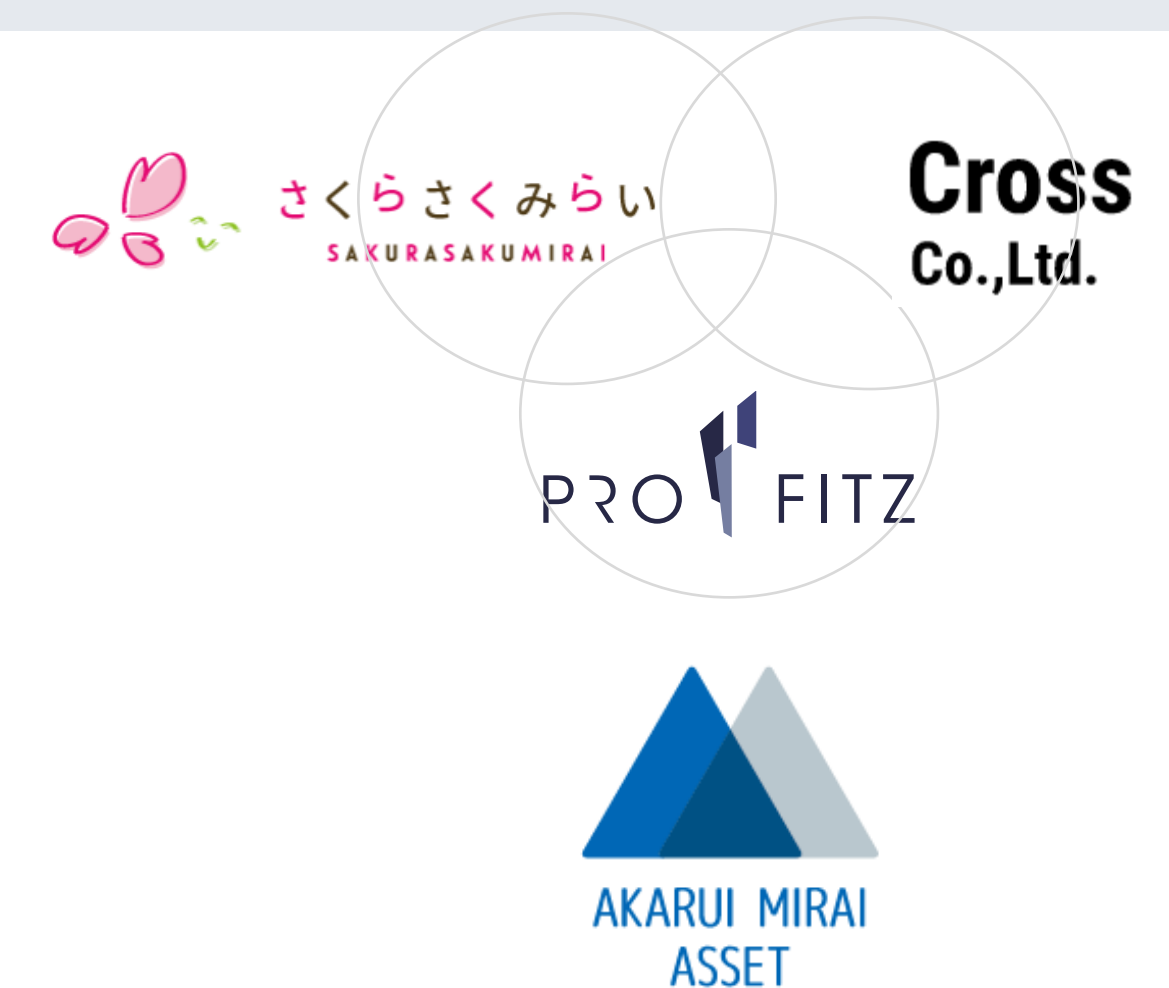
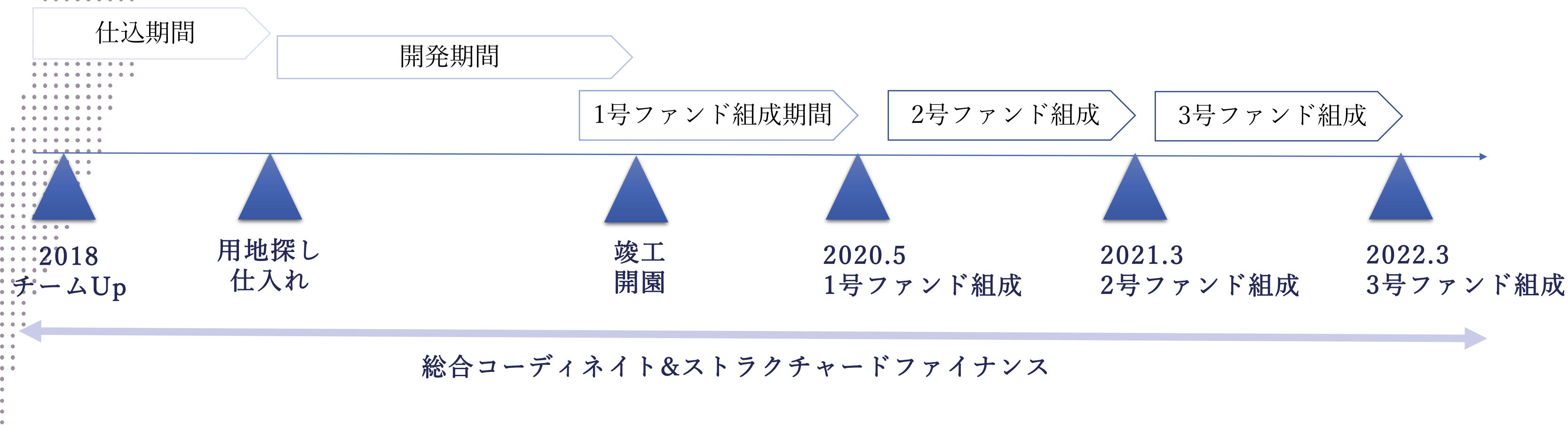
Appendix

- ✓ 保育園ファンド組成 事例
- ✓ Japan New Lifestyle Residential Fund
- ✓ BLOCKS Project
- ✓ EFFICE Project
- ✓ 記事一覧
- ✓ 代表略歴
- ✓ 想いを価値へ、投資をその先へ
Asset Management Beyond Investment

保育園ファンド組成・AMA事業

コンテンツ発信の国内初事例（合計230億円超のAUM）

資金循環を変え“日本の困った”を解決する



保育園開発案件（実績）

- 保育園用地のソーシング
- 複合用途案件のプロデュース
- 保育園ファンドへ売却アレンジ



さくらさくみらい豊洲
（1号ファンドへ組入れ）



さくらさくみらい西永福
（2号ファンドへ組入れ）

保育園ファンド（実績）

- 保育園みらいファンド1,2,3号
- 国内初となる認可保育園特化型の私募ファンド
- 1号:7物件50億円超、2号:15物件100億円超、3号:11物件80億円超のポートフォリオ
- 2号は第一生命、ヒューリックの共同出資、3号はかんぽ生命保険、芙蓉総合リース、四国電力の共同出資



第一生命

HULIC

NP かんぽ生命
INSURANCE

FUYO LEASE GROUP

YONDEN

株式会社あかるいみらいアセット

オペレーター×投資会社×総合コーディネイトの
チームアップにより設立

「あかるいみらい」の実現に

- ✓ 保育園等社会性の高い資産をマネジメント
- ✓ 地域のインフラ整備の寄与
- ✓ 事業運営をモニタリングできることが強み

- コンサルティング事業
- アセットマネジメント事業
- プロパティマネジメント事業
（入居者とのテナントマネジメント業務）

JNLファンド： Quality of Life 向上をサポートするコンセプト型レジデンスファンド

- QOL向上に資するAM施策実行により、コアプラス以上のリターンを創出
- ハードとソフトの両面で価値を創造
- 第1号はペット共生型賃貸住宅を供給：特設サイト <https://wfluffy.com/>

需給GAP

需要：4割近いペット飼育ニーズ
供給：全体の数%未満の共生型住宅



両面での価値創造

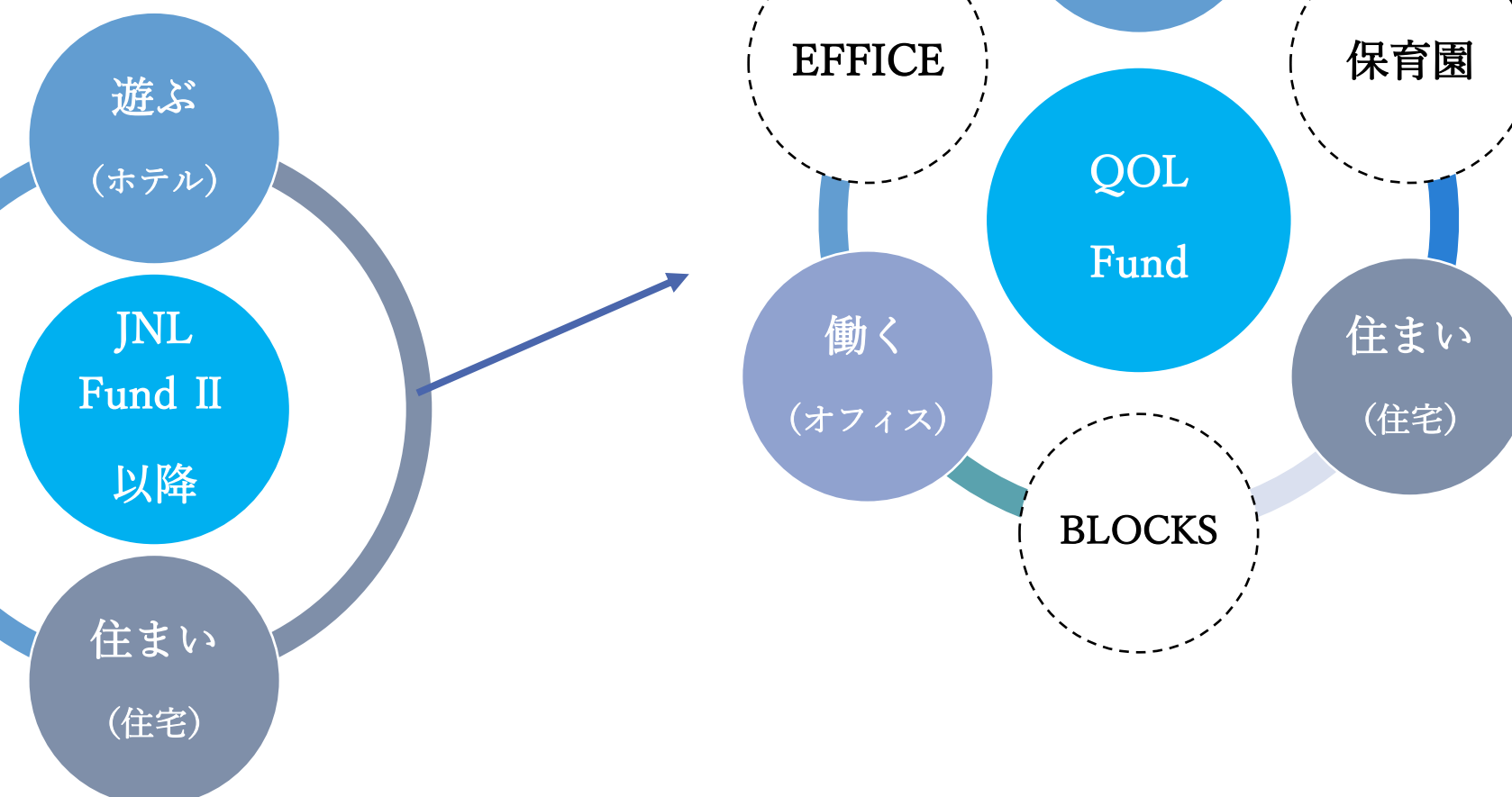
ハード：ペット専用設備
ソフト：居住者&ペットへのサポート体制



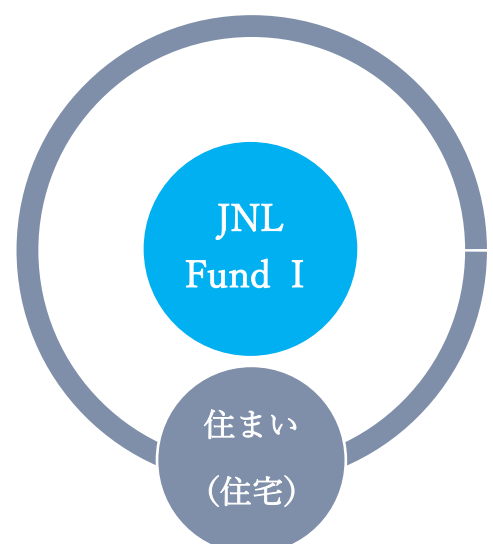
コラボレーション

- ✓ ペット保険大手との協業
- ✓ ハイクオリティデザイナーズ新築マンションデベロッパーとのコラボレーション

2023年～
2号以降



2022年8月
1号組成



取得物件

※他2物件含む計4物件

FLUFFY日本橋浜町
2022年10月入居開始



FLUFFY白金高輪
2023年4月入居開始予定



成長市場を捉えた投資企画と独自ノウハウの確立

- 新たな知恵を具現化して都心でHigh Yield投資を実現
- オペレーションの深堀によりさらなる進化系とオリジナリティを追求するプロジェクト
- 特設サイト <https://www.blocks-office.jp/>

マーケット：需要に対して低供給
独立・副業・フリー需要増
ニーズ：高クオリティを低コストで
リラックスした空間

×

投資商品設計力
&
アービトラージ

×

- ✓ 経験豊富なオペレーターとの
タイアップ
- ✓ IT技術を使ったマーケティング・
運用の仕組み

BLOCKS
OFFICE PRO FITZ

2022年
シードフェーズ

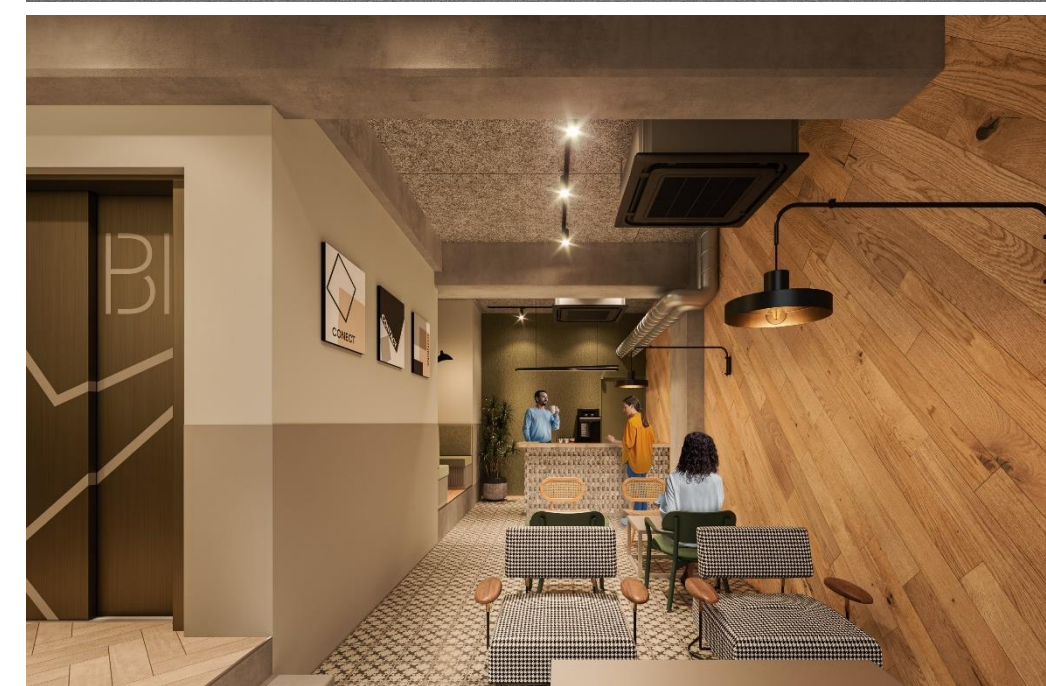
15-20億円
3-4物件

2023年
ファンド組成

80-120億円
10-15件

Initiative
For Market

-BLOCKS目黒不動前-



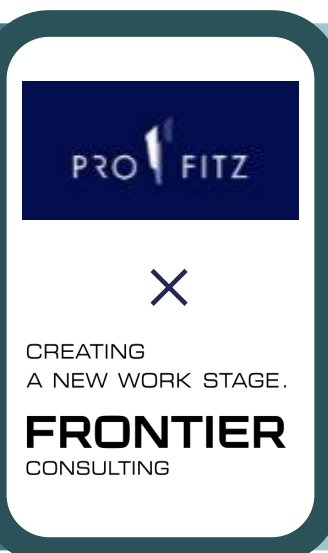
オーナー：テナント = WIN × WIN

- プロフィッツ独自のオフィスAM/Value Up Solution
- 3E (ECONOMIC / EMPOWER / ECOLOGY)を満たすオフィス
- 特設サイト <https://effice.jp/>

Our Team

Cap Rate
1.0% Up

オーナー（or投資家）
賃料30-40%Up



テナント
総コスト30-40%Down

PRO FITZ



CREATING
A NEW WORK STAGE.
FRONTIER
CONSULTING

投資判断
アセットマネジメント

オフィスデザイン
内装工事レイアウト設計

テナントビュー

コスト削減

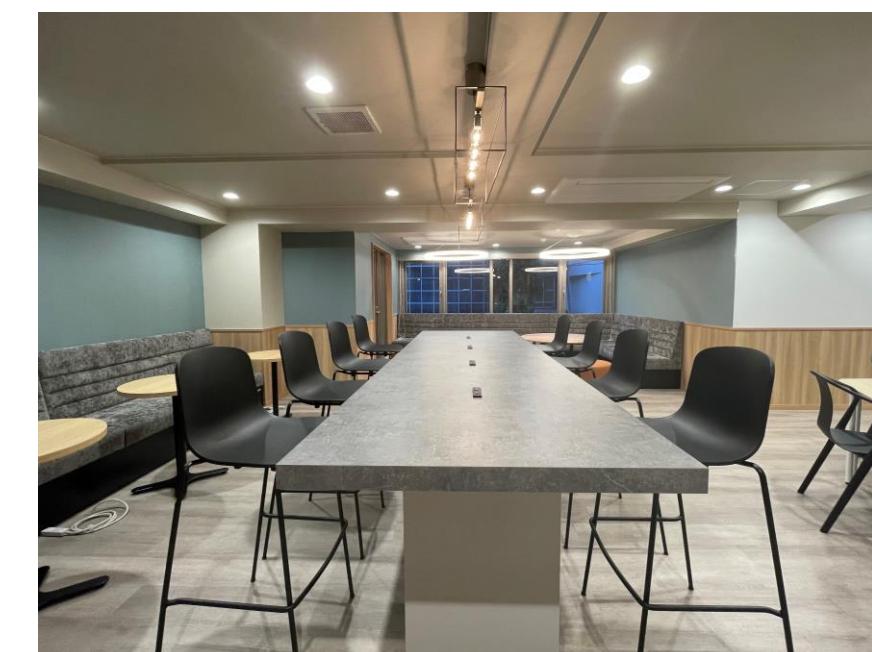
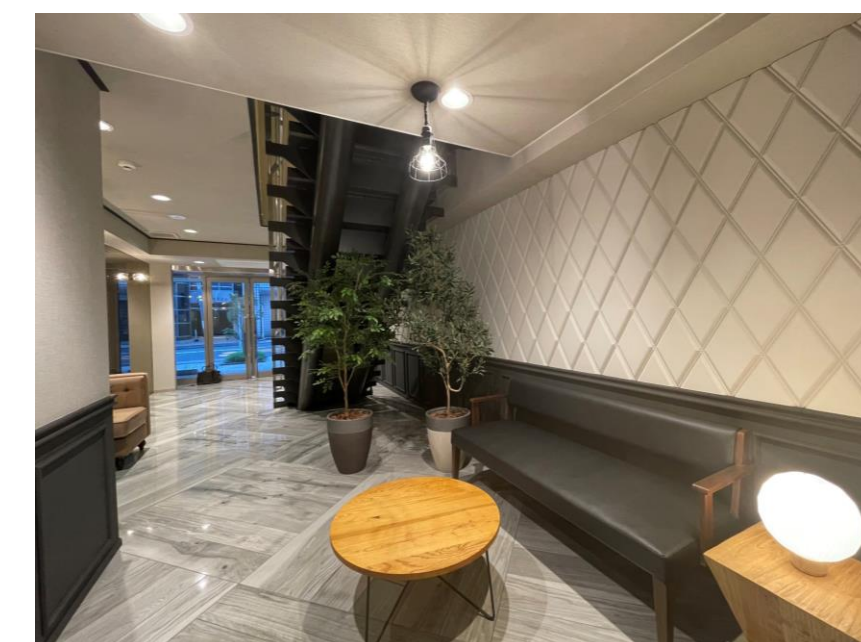
テレワーク対応

モチベーション

コラボレーション

収益UP!

-EFFICE赤坂-



【週刊ビル経営（2022年4月4日掲載）】

【戦略】国内初の保育園ファンドを組成、あかるいみらいアセット

2020/09/03


 シェア ツイート

あかるいみらいアセット（本社：港区）は、都市部の保育園に特化した私募ファンド「保育園みらいファンド1号」の運用を開始した。運用資産は目黒区、大田区などの6物件、総額約50億円。同社によると、保育園特化型の不動産ファンドは国内初という。

都市部では待機児童問題が深刻化しており、受け皿として保育園の需要が高まっている。中でも公費により運営される認可保育所などの施設は安定的な収益が見込めるという。

あかるいみらいアセットは今回の保育園ファンドの運用を手がけるため、2020年3月に設立された合併会社。同社の設立には、全国で60施設を運営する保育園オペレーター、さくらさくみらい（本社：千代田区）が関わった。当初資産として、さくらさくみらいが運営する都立大、田園調布、豊洲の3施設を、他のオペレーターの施設とあわせて組み入れている。合計定員は427人。すでに2号ファンドの組成に着手しており、シリーズ化によって今後5年間で運用資産総額（AUM）を250億円～300億円に拡大したい考え。

物件のソーシングを担当しているのは、同じく、あかるいみらいアセットの設立に参加した不動産投資会社のクロス（本社：大阪市）ならびに同業のプロフィッツ（本社：港区）だ。両社は、開発用地の仕入れからファンド組成のアレンジメントまで関わる。取得時のNOI利回りは4%台が目安となっている。

事業パートナーのA.P.アセットマネジメントは、住友信託銀行（現・三井住友信託銀行）などで不動産ファイナンスの経験を積んだ西岡康夫氏が代表を務める、A.P.キャピタルグループの一員。メガソーラーと不動産、合わせて約1000億円を運用するほか、2020年3月に運用を開始した私募REIT、両備A.P.プライベート投資法人の資産運用も手がける。

保育園みらいファンド1号には、匿名の事業会社1社が出資。横浜銀行がノンリコースローンを提供した。A.P.アセットマネジメントが保有する不動産特定共同事業法（不特法）第3号・第4号免許に基づき、SPCを使って倒産隔離を図っている。



さくらさくみらい都立大（写真：あかるいみらいアセット）



さくらさくみらい田園調布（写真：あかるいみらいアセット）

【日本経済新聞（2020年8月4日掲載）】

保育園特化のファンド

A・P・アセットなど 50億円で運用

不動産ファンド運営のA・P・アセットマネジメント（東京・千代田）とコンサルティング会社の、あかるいみらいアセット（東京・港）は、保育園に特化したファンドを立ち上げた。都心で駅から近い不動産物件を取得し保育園に長期的に貸し出す仕組みで、まず6カ所の保育園を約50億円の資金で運用する。現在は事務所など別の用途に使われているが保育園に適した物件を取得したり、新たに建設したりする。東京都心では待機児童が多い地域も残っており、需要が見込めるため、投資用資産としても長期的に安定した収入が期待できる。保育園運営会社に貸し出す。家賃は周辺の相場と同等の水準に抑える。2021年4月をメドに新たなファンドも立ち上げ予定で、5年で250億円の運用を目指す。

プロフィッツ

保育園みらいファンド3号を組成

プロフィッツ（東京・千代田区）は先月30日、保育園特化型の私募ファンド「保育園みらいファンド3号」を都千代田区と共同でサブアセットマネージメントとして組成・運用の開始を発表。A・P・アセットマネジメント（東京・千代田）と関連会社であるあかるいみらいアセット（東京・港）が共同で運用する。出資者はかんぽ生命、保険、芙蓉総合リース、

四国電力。組成規模は80億円超で東京都内11物件を組み込む。この3号目の組成によりA・P・アセットマネジメントは230億円超、運用物件は33物件となった。プロフィッツは不動産投資において長期的視点での利用価値の向上、新たな価値創造を目標としている。そのなかで、社会的意義の高

【日経不動産マーケット情報（2020年9月3日掲載）】

プロフィッツが星投資家向けに対日投資を支援 首都圏・20億円以上の物件が投資対象

不動産アドバイザー会社のプロフィッツは、シンガポールで富裕層や大手法人向けに投資アドバイザーを行うInternational Property Advisor(IPA)と業務提携。同国投資家による対日不動産投資を支援する。IPAが投資家向けに日本の不動産への関心醸成と案件紹介、プロフィッツが案件のソーシングとAM業務を担う。すでに具体的な案件の話をいくつか進めているとのことだ。日本は経済成長が小さく、人口減少も進む。このためシンガポールの投資家は対日不動産投資にポテンシャルを感じていないのではないかとIPAの代表 クー・スーヨン氏は、「それは誤解だ」と述べる。「東京や大阪、名古屋、福岡などの大都市では年2〜3%程度のGDP成長を見込めるため、投資機会があると認知されつつある。またコロナ感染者数が他国より少なく、ワクチン普及に伴う経済のリバウンド成長を期待できる点も好感されている」。

一方で不動産に高いリターンを求める傾向が強く、アセットマネジャーのスキルは非常に重要となるそうだ。「そのため海外投資家の意向をよく理解し、少数精鋭の人員体制を敷くプロフィッツをパートナーに選んだ」(クー氏)。

日本での不動産投資・運用は、投資家ごとのセパレートアカウントで手がける。運用期間は中長期的を想定し、運用スタイルはオポチュニスティックからバリューアッド、コアプラスまで対応する。

エリアは首都圏をターゲットに、アセットタイプはオフィスビルから住宅、物流施設をはじめ、商業施設やホテルまで幅広く見ていく。1物件の価格帯は20億〜数百億円クラスまで対応する予定。

案件のソーシングでは、出口を求める他社の開発物件やクラウドファンディング投資物件、CRE物件を狙い目とする。

「海外投資家への説明時間を考えれば、早

にマーケットから取得しようとしてもスピードで勝てない。開発やファンド組成の段階から他社と協業することなどを通じて、着実に案件を獲得したい」(プロフィッツのソーシング・アキュイジション&ビジネスディベロップメント 部長 多摩宏平氏)。

物件取得後は、用途変更も含めた機動的な運用でバリューアップを図る方針。プロフィッツは出社率削減と社内交流促進に対応するセットアップオフィス「Small Center Office」を展開するなど、ユーザー目線のコンテンツを取り入れたバリューアップに力を入れている。

そしてプロフィッツとIPAは、シンガポール投資家の対日不動産投資支援に加え、日本の投資家による海外不動産投資の支援も手がける構え。プロフィッツが投資家への案件紹介、IPAが案件のソーシングとAM業務などを担う。



クー・スーヨン氏
International Property Advisor 代表



多摩宏平氏
プロフィッツ ソーシング・アキュイジション&ビジネスディベロップメント 部長

プロフィッツが展開するセットアップオフィス「Small Center Office」



現在は東京・南有明駅近のビルで展開中

【シンガポール新聞（2021年3月10日掲載）】



HOME > ニュース >

ニュース 日系機関・企業・社会

不動産のプロフィッツ、シンガポール投資アドバイザー会社と業務提携契約

投稿日：2021年3月10日

不動産アドバイザー事業等のプロフィッツ（東京都千代田区）は2021年2月8日、シンガポールの投資アドバイザー企業International Property Advisor Pte Ltd（IPA社）と業務提携契約を締結した。

プロフィッツの不動産投資マネジメント力と、IPA社の幅広い顧客ネットワークを合わせ、シンガポールの投資家による日本への大型不動産投資を促進する。案件は首都圏のオフィス・住宅・物流施設を軸とし、市況や物件特性により商業施設やホテルも取り扱う。物件規模は20億円〜数百億円クラスまで対応するとしている。

同社広報担当者は「当社の創業者、主要メンバーは外資系不動産投資会社、アセットマネジメント出身が多く、海外投資家の日本不動産への投資に豊富な経験がある。IPA社との提携を機に、シンガポールを含めた海外の投資家の日本不動産投資に力点を置いた活動を開始した」とコメントした。

IPA社は2005年11月16日設立。

代表略歴



期間	勤務先等	役職等	備考
自 平成12年4月1日 至 平成16年8月31日	株式会社ハウスメイトワークス	営業担当	リノベーション・マンション再生等の個人・法人・金融機関営業に従事
自 平成16年9月1日 至 平成19年12月31日	株式会社ザイマックスアクシス (現：株式会社ザイマックスアルファ)	プロパティマネージャー	プロパティマネージャー・リノベーションのプロジェクトマネージャー・J-REITの組成のサポート・売買仲介サポートに従事
自 平成20年1月1日 至 平成25年5月15日	ラサール不動産投資顧問株式会社	アセットマネージャー (私募ファンドの運用)	オフィスビル・商業施設・住宅・物流施設のアセットマネジメント。開発型オフィス・物流開発・各種リノベーション等のアセットマネジメント（ファイナンス含む）に従事。GFC後は不良債権処理、アクイジション業務等にも従事。 AUM:1,500億円程度
自 平成25年6月10日 至 平成26年4月30日	セキュアード・キャピタル・インベストメント・マネジメント株式会社（現PAGリアルエステート）	アセットマネージャー (私募ファンドの運用)	オフィスビル・都市型商業ビル・オフバランス案件などのアセットマネジメントに従事。 AUM：1,500億円程度
自 平成26年5月1日 至 平成28年8月31日	株式会社KGキャピタル	代表取締役	香港系投資家と東京を主とした不動産投資会社を同社代表として設立。約3年で約350億円程の投資を実行し、リノベーション含むValue-upを実施。オフィス・都市型商業・複合（サービスオフィス）案件のアセットマネジメントを実施。
自 平成28年9月1日 至 現在	株式会社プロフィッツ 株式会社KGキャピタル	代表取締役 社外取締役	現職に至る

想いを価値へ、投資をその先へ

Asset Management Beyond Investment



“投資” 無機質に見えそうなこの言葉。

ある時は“感情を排除する事が投資の定説”と思われがちなこのワード。

はたまた、ある特定の投資家・資産家がリターンを得る拝金主義であるかのように見られてしまいそうな、なんとなくの閉塞感。

果たしてそうでしょうか？

投資を考える人々・事業者には、“多種多様＆様々な背景”と共に“きっかけ”があります。

リターン以外にも、将来に対する期待・不安、また自己実現・夢へのスタート、社会への貢献など、様々であり、未来への期待と希望と共に“想い”があります。

私達は投資に踏み出す“きっかけ”となった個別性のあるその“想い”を将来の価値に結び付けるために客観的なアプローチと共に、時には旧知の仲だったかのように共に悩み、コミットし、実行し、共に歩みます。

更に、その投資により関わる事となる社会・第三者へも喜びを与えるような「三方良し」を世に生み出し続けることが投資の更に先にある本来の投資であり長期的な勝ち（価値）パターンだと確信しております。

【ディスクレーマー】

本資料に記載の金融商品につきましては、特定の有価証券、金融商品又は取引についての募集、投資の勧誘又は売買の推奨を目的としたものではありません。

また、過去又は現在の事実に関するもの以外は、当社が本資料作成時点で入手した情報に基づく仮定又は判断を示したものであり、これら将来の予想に関する記述は、既知又は未知のリスク及び不確実性を内包しています。したがって、ファンドの運用開始後の実際の業績、経営成績、財務内容等については、当社の予想と異なる結果となる可能性があります。

本資料に記載された内容、スキーム図、取得検討物件等は本資料作成時点における構想段階のものであり、事前の通知なく変更又は廃止されることがあります。

また、当社はファンドの運用に関して何らかの保証又は義務を負うものではありません。本資料の著作権その他の権利は、特段の断りがない限り、当社に帰属しています。本資料を当社の事前の書面による同意なく、公表又は貴社以外の第三者に開示又は提供することは、固くお断り致します。

【金融商品取引法に基づく表示】

<金融商品取引業者>

商号	株式会社プロフィッツ
連絡先	当社 不動産アドバイザー 一部 03-6721-1993
登録番号	関東財務局長（金商）第 3306 号
加入協会	一般社団法人第二種金融商品取引業協会 一般社団法人日本投資顧問業協会

<お取引のリスクに関するご説明>

貴社（貴殿）が本信託受益権を取得された場合、以下の指標に係る変動を直接の原因として損失が生ずることとなるおそれがあります。

不動産市況	本信託受益権の元本は不動産の価値によるため、不動産価格・賃料等不動産市況の変動等により本信託受益権の元本が減少する場合があります。また、不動産価格の変動等によっては、信託契約における信託勘定内債務が信託財産を上回る（債務超過）場合もあります。
稼働状況・賃料水準 金利・諸費用	信託収益や信託終了時の元本の交付は信託不動産から生じキャッシュフローに基づくものであるため、信託不動産の稼働状況（空室率）、賃料水準（周辺相場によるもの及び信託不動産固有の原因によるものを含みます。）の変動、金利変動、賃貸事業の必要経費の変動により、信託収益の減少、元本欠損又は空室のクリーニング、改装等による追加資金拠出の必要が生じることがあります。
減失・毀損・劣化	信託収益や信託終了時の元本の交付は信託不動産から生じキャッシュフローに基づくものであるため、信託不動産の減失・毀損・劣化に起因して、信託収益の減少、元本欠損又は減失・毀損・劣化による再建築・修復費等の追加資金拠出の必要が生じることがあります。
地震等の災害リスク 及び土壌汚染等の 環境リスク	信託収益や信託終了時の元本の交付は信託不動産から生じキャッシュフローに基づくものであるため、信託不動産の全部又は一部が、地震などの災害によって減失、毀損又は劣化等した場合、土壌汚染等の瑕疵が見つかった場合等に、信託収益の減少、元本の欠損又は追加出資金拠出の必要が生じることがあります。

<手数料、報酬その他の対価に関する事項>

本信託受益権の売買が成立した場合、当社に対して、媒介報酬として次の内容をお支払いいただきます。

本信託受益権の売買価格（税抜き）×3%+6万円+消費税相当額

<備考>

無し