



2025 年 7 月 10 日

株式会社プロフィッツ

A.P.アセットマネジメント株式会社

芙蓉総合リース株式会社

日本初の社会的インパクト不動産ファンド「QOL ファンド」を組成 ESG の“S”を測る運用設計で、社会的価値と収益性を両立

株式会社プロフィッツ(本社:東京都千代田区、代表取締役社長:田中慎一郎、以下「プロフィッツ」)、及び A.P.アセットマネジメント株式会社(本社:東京都千代田区、グループ代表:西岡康夫、以下「APAM」)は、日本初の社会的インパクト不動産ファンド「QOL ファンド」(以下「本ファンド」)を 2025 年 6 月 30 日に組成しました。また、芙蓉総合リース株式会社(本社:東京都千代田区、代表取締役社長:織田寛明、以下「芙蓉リース」)、株式会社三菱 UFJ 銀行(本社:東京都千代田区、取締役頭取執行役員:半沢淳一、以下「三菱UFJ 銀行」)は、「社会的インパクト」の創出への貢献を目的として本ファンドに出資しました。



左から「保育園ファンド」、シェアオフィスブランド「BLOCKS OFFICE」、ペット共生型賃貸住宅「FLUFFY」

本ファンドは、「Quality of Life(生活の質)」の向上をテーマに、社会的価値と収益性の両立を目指しており、保育園、賃貸住宅、シェアオフィス、ホテルの 4 つのアセットクラス、11 物件で構成されています。ESG の“S(社会)”の定量評価には、国土交通省が策定した「『社会的インパクト不動産』の実践ガイダンス」を活用しています。今後は、本ファンドの運用状況や、社会的インパクトを可視化した情報開示を実施していきます。これらを通じて、新たな社会的価値を生み出す、将来への布石にしたいと考えております。

芙蓉リースグループは、2022 年に中期経営計画「Fuyo Shared Value 2026」を発表し、CSV(Creating Shared Value: 共有価値の創造)の実践と社会課題の解決による持続的な成長の実現を目指しています。今回の「QOL ファンド」への参加はこの CSV 実践の取組みの一環であり、「社会的インパクト」の創出に貢献するとともに、そのインパクトを“測る”という新たな取り組みに参画できる点に意義を感じています。

株式会社三菱 UFJ 銀行は、2024 年 2 月に、「社会的インパクト不動産」への投融資に係る枠組みを構築するため、不動産投融資における社会的インパクトの特定および測定を目的とした KPI リストを策定しました。本ファンドへの投融資は KPI リスト実装に向けた初号案件であり、社会的インパクトと不動産経済価値との関連性を検証していきます。

両社は本件での取り組みを通じて、「社会的インパクト」を創出し、社会の価値創造に貢献するとともに、不動産の価値向上と企業としての持続的成長を図ってまいります。

「QOL ファンド」について

■背景 | “E” 偏重だった不動産業界の ESG 投資に、新たな選択肢を創出

これまで、不動産分野の ESG 投資は“E(環境)”への対応が中心で、“S(社会)”の評価指標や投資スキームは未整備の状態でした。不動産ファンドでも“S”が主軸の商品設計はほぼ存在せず、社会性のある開発事例は一過性のプロジェクトに止まっていました。

こうした状況のなか、プロフィッツ及び APAM は 2020 年に待機児童問題の解消を目的に「保育園みらいファンド」を組成、運用を開始しました。1 号～3 号ファンドを通じて、延べ 35 施設・約 250 億円の資産を運用し、約 2,400 人の入園機会を創出しました。その後もプロフィッツは、職住近接型のシェアオフィス BLOCKS(計 4 棟)や、ペット共生型住宅 FLUFFY(計 9 棟)等、投資の力を通して社会に存在する潜在ニーズにアプローチをするプロジェクトを手掛けてきました。こうした実績と知見を元に、それらを体系化して再現性のあるモデルとして昇華させたのが、「QOL ファンド」となります。

「QOL ファンド」の詳細

https://api-profitz.sakura.ne.jp/wp-content/uploads/2025/07/QOLfund_forHP_250703.pdf

■特長 | 収益性と社会価値の可視化を両立するファンド設計

本ファンドは、収益が安定している保育園、インフレに強い住宅・オフィス、アップサイドが見込めるホテルを組み合わせています。景気変動や金利上昇といった変化に、左右されにくい収益基盤を有しています。ESG の“S(社会)”の定量評価には、国土交通省が 2023 年 3 月に策定した『『社会的インパクト不動産』の実践ガイダンス』を活用しています。同省には、ファンド組成初期の企画段階から、定期的に情報提供を行っており、運用状況についても報告を行っていく予定です。国土交通省 不動産・建設経済局 不動産市場整備課長の二井氏は、「国としても不動産分野での ESG 投融資の普及拡大を進める中、社会的価値を定量評価し、収益性との両立を目指す『QOL ファンド』の組成は先進的で社会意義の大きな取組であり、今後の進捗にも大変注目しています。」と述べています¹。

[報道発表資料:「社会的インパクト不動産」の実践ガイダンスを公表します～社会課題解決に取り組む不動産の基本的考え方・実践に向けたポイント等を整理～ - 国土交通省](#)

¹ 2025 年 6 月中にいただいたコメント。

■出資企業の参画の背景と期待 | “測れる社会的価値”への共感と、投資戦略としての確信

「QOL ファンド」には、本ファンドの安定的な収益性やコンセプトに共感した企業・金融機関計 8 社が出資しています。非財務情報開示の重要性が増す中、企業にとってサステナビリティや統合報告書の内容を定性／定量的に強化する、具体的な取り組みとなります。



■展望 | 社会的価値に競争優位性を与えた、新しい資本運用モデルから循環モデルへの進化

「QOL ファンド」1号の組成を起点に、今後3年間で累計700億円規模のシリーズ化を計画しています。「QOL ファンド」2号は、2026年3月を目途に250億円規模で組成する予定です。プロフィッツ及びAPAMにとって本ファンドの組成は、事業のさらなる発展に向けた画期的な取り組みとなります。今後は、引き続き国土交通省と「社会的インパクト不動産」の実装に向けて情報共有を継続し、運用状況や社会的インパクトを可視化した情報開示を実施していきます。こうした取組の継続を、官民の協働によって新たな社会的価値を生み出す、将来への布石にしたいと考えています。

■QOL ファンド概要

【名称】QOL ファンド 1 号

【ファンドタイプ】私募・有期型コアファンド

【運用期間】2025 年 6 月 30 日から 5 年間(予定)

【総資産規模】約 150 億円

【投資対象】保育園／住宅／シェアオフィス／ホテル(計 11 物件)

【出資企業】株式会社三菱 UFJ 銀行、芙蓉総合リース株式会社、株式会社横浜銀行、株式会社プロフィッツ等

【融資金融機関】株式会社三菱 UFJ 銀行、株式会社横浜銀行、東銀リース株式会社

【アセットマネージャー】株式会社プロフィッツ、A.P.アセットマネジメント株式会社

■株式会社プロフィッツ

東京都心を中心に、オフィス・住宅・ホテルなどのアセットにユニークな投資機会を創出・運用しています。不動産を本業としない企業や個人向けのアドバイザリー業務も提供し、投資を通じた社会的ブランディングと CRE を支援しています。さらに、日本初の保育園特化型ファンドを組成するなど、ESG の中でも特に Social に着目した Value-add 投資にも注力しています。機関投資家や大手企業、資産管理会社などを主なクライアントとし、合計 AUM:1,080 億円を運用しています。※2025 年 4 月時点

代表:代表取締役社長 田中 慎一郎

所在地:東京都千代田区丸の内 3-3-1 新東京ビル 9 階

URL: <https://profitz.jp/>

■A.P.アセットマネジメント株式会社

A.P.キャピタルグループでは、「信頼を基礎に事業を推進する」という経営理念のもと、不動産開発事業や再生可能エネルギー事業、アセットマネジメント事業などを通じて、様々な社会課題を解決していくにあたり、独自のサステナビリティ方針を定め、持続可能な社会の実現に向けて積極的に取り組んで参ります。全国エリアで、オフィス・住宅・商業施設・ホテル・ヘルスケア・保育園・再生可能エネルギー発電所などの多様なアセットへの投資を実施し、また開発、再生、リノベーションの観点から、多彩なアプローチによる取組を行っております。近年のサステナブルな取組としては、木造賃貸アパートファンドの組成、地方温泉旅館の再生、蓄電池発電所の開発など、多岐にわたっております。ファンド運営においては、本件含めた私募ファンドの運用に加え、総合型の私募 REIT の運用も行っています。合計 AUM:3,360 億円 ※2024 年 12 月時点

代表:グループ代表 西岡 康夫

所在地:東京都千代田区丸の内 2-3-2 郵船ビルディング

URL:<https://www.apcapital.gr.jp/>

■芙蓉総合リース株式会社

芙蓉リースグループは、2022 年度からスタートした中期経営計画「Fuyo Shared Value 2026」において、CSV (Creating Shared Value: 共有価値の創造) の実践を通じた社会課題の解決と経済価値の同時実現により、企業グループとして持続的な成長を目指しております。

代表:代表取締役社長 織田 寛明

所在地:東京都千代田区麹町 5-1-1

URL:<https://www.fgl.co.jp/>

■株式会社三菱 UFJ 銀行

株式会社三菱 UFJ フィナンシャル・グループは、「世界が進むチカラになる。」をパーパス(存在意義)と定め、持続可能な環境・社会の実現を目指し、お客さまをはじめとする全てのステークホルダーの課題解決のための取り組みを進めています。「社会的インパクト不動産」への資金供給を通じ、本邦の不動産領域における様々な課題解決を推進することで、不動産の価値向上と企業の持続的成長に、より一層貢献してまいります。

■お問い合わせ

株式会社プロフィッツ 広報

Email: pr@profitz.jp

A.P.アセットマネジメント株式会社 総務担当

Email: info@apcapital.gr.jp

芙蓉総合リース株式会社 コーポレートコミュニケーション室

Email: fuyo-ir@fgl.co.jp