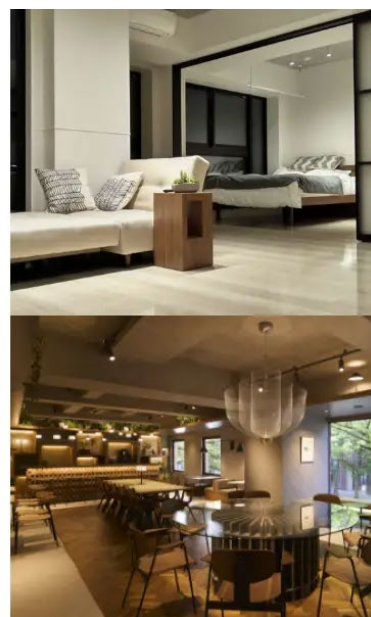


生活者が主役となる新時代に向けて―「QOL ファンド」を組成 社会的価値と投資リターンの両立を目指す新たな ESG 投資のかたち

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」)は、「QOL ファンド」(以下「本ファンド」)を組成しました。本ファンドは、不動産を通じて生活の質(QOL)を高め、豊かな暮らしを社会に広げていくことを目的とした、新しい時代の ESG 投資です。インターネットや AI の進展によって情報格差が縮小し、生活者が情報というパワーを持ち、主体的に判断・選択できる時代になりつつあります。こうした変化を踏まえて、本ファンドでは生活者の暮らしをより良くする「社会的インパクト」の創出と、安定的な投資リターンの両立を目指します。これは、プロフィッツの新たな不動産投資戦略となるほか、「売り手よし・買い手よし・世間よし」の“三方よし”の精神に基づき、同社の中核事業として推進いたします。



意義ある投資が、持続的なリターンを生む
社会的インパクト不動産ファンド



■背景 | 生活者視点が求められる時代に

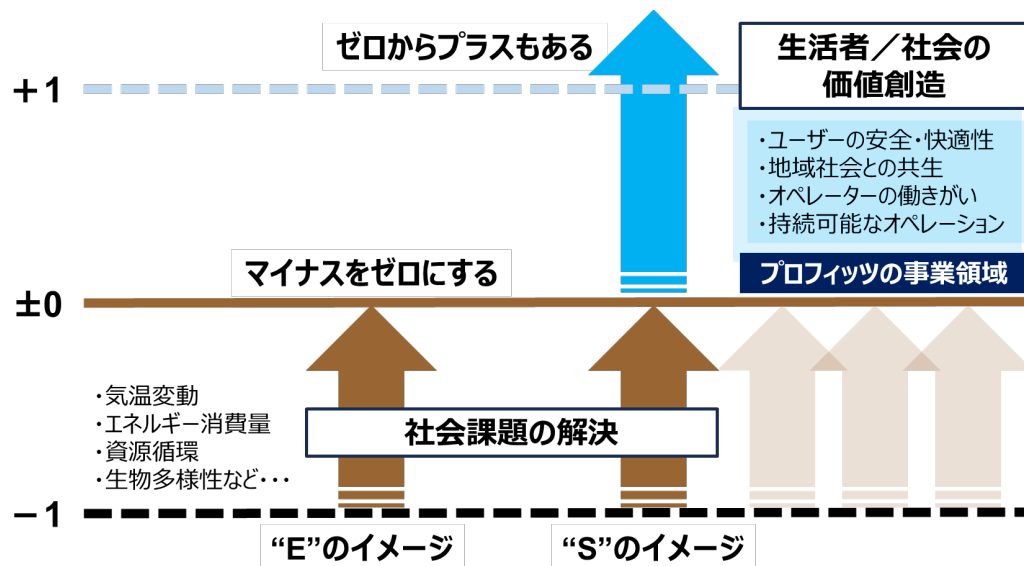
インターネットや AI の進化によって、誰もが多様な情報にアクセスでき、個人がより賢く判断・選択できる環境が整いつつあります。この変化は、今まで情報の非対称性に依存していた不動産業界にとって、大きな変化をもたらします。不動産投資も、企業主体から生活者本位へと視点の転換が求められています。これまで生活者は、与えられた選択肢の中から選ぶしかなく、受動的な立場でした。プロフィッツはそうした慣習を変えるべく、保育園不足や大型犬可の住宅など、生活者の実感に根ざしたニーズを元に商品・サービスづくりを進めてきました。異業種とのコラボレーションやコンテンツの発信を通じて、社会課題の解決や生活者にとっての新たな価値創造を目指します。本ファンドは、こうした取り組みを統合・発展させたものです。

■プロフィッツが考える、ESG投資のS(社会)

ESG 投資における「E(環境)」は、気候変動への対応やエネルギー消費量の削減といった「マイナスをゼロに近づける」取り組みが中心です。一方、「S(社会)」についてプロフィッツは、より拡張的に捉えています。「マイナスをゼロ」にする社会課題の解決に加え、生活者の満足や幸福感を高める「ゼロからプラス」の価値創造も、同様に社会的意義のある投資対象と考えています。

この「価値創造」とは、生活者の暮らしの中に埋もれていた小さな不満や潜在的なニーズに対して、具体的な仕組みや体験で応えていくことを指しています。例えば、「安全性・快適性」や「オペレーターの仕事がよい」、「地域との共生」など、利用者・居住者、運営スタッフ、地域社会の人々それぞれの満足度を高める取り組みです。こうした取り組みの積み重ねが、「社会的価値」の創造につながっていくとプロフィッツは考えています。このような背景から、本ファンドを「QOL ファンド」と名付けました。

また、これらのプラスの価値を着実に実装していくことは、長期的には社会のマイナスの課題を減らすことにも貢献します。マイナスをゼロに戻す活動と、ゼロからプラスの新たな価値を創出する取り組みは、いずれも“S(社会)”を構成する両輪です。この考えのもと、プロフィッツは ESG 投資の新しい価値の形を模索しながら、不動産を通じて生活者一人ひとりと社会との接点を再設計しています。



プロフィッツが考える ESG 投資の S (社会)

■特徴 | 社会的価値の創出と収益向上の両立

本ファンドは「Quality of Life(生活の質)」の向上をコンセプトに、保育園、シェアオフィス、賃貸住宅、ホテルの 4 タイプ・11 物件で構成されています。ESG 投資における、「S(社会)」にフォーカスしたポートフォリオとなります。特徴は、国土交通省の『社会的インパクト不動産』実践ガイドンスに基づいた、社会的価値の定量評価を取り入れている点です。入居者の満足度や勤務スタッフの能力開発、地域への貢献などを KPI とし、プラットフォームを通じてリアルタイムに可視化・集計します。これにより、社会的インパクトがテナント満足度(潜在的ニーズの顕在化)や賃料水準、中長期的な資産価値の維持・向上に与える効果が測定可能となります。投資リスクの低減や投資家への説明責任、また将来のビジネスディベロップメントにも資する運用体制を整えています。

■展望

QOLファンド1号の組成を皮切りに、今後3年間で累計700億円規模のシリーズ展開を予定しています。2026年3月には、第2号ファンド(約250億円)も視野に入れています。社会的価値と経済的リターンの両立を図る新たな資産運用モデルとして、今後も官民連携を通じた可視化・開示に取り組めます。

プロフィッツ代表取締役社長の田中は次のように述べています。「情報やテクノロジーが生活者の手に渡り、意思決定の主導権が個人に移る時代、他方で事業者から正確に情報を伝えやすくなる時代において、私たちに求められるのは単なる不動産投資ではなく、社会とつながり、生活に根ざした価値を生む資産運用だと考えています。QOL ファンドは、その考えを形にした第一歩です。社会的価値を創出・可視化することで、経済的なリターンの追求とともに、投資家の皆さまへの説明責任と社会的責任も果たしていきます。今後も、多様な連携先や投資家の皆さまと共に、生活者や地域社会に寄り添いながら、長期的な視点での価値創造に挑戦し続けます。」

■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)

【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6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/>

■お問い合わせ

株式会社プロフィッツ 広報

Email: pr@profitz.jp