

QOLファンド1号

(運用者：プロフィッツ、A.P.アセットマネジメント)

東京都心を中心に不動産投資事業やアセットマネジメント事業を展開するプロフィッツが、日本初となる社会的インパクト不動産ファンド「QOLファンド1号」を組成し、6月30日に運用を開始した。組入れ資産は、同ファンドのプロパティマネジメントを務めるあかるいみらいアセットの関連会社が運営する「さくさくみらい品川シーサイド」など東京都内の認可保育所6件のほか、首都圏や関西圏などの地方中核都市に立地するレジデンス、シェアオフィス、ホテルの計11物件。運用年数は約5年間を予定している。ファンドの安定的な収益性やコンセプトに共感した三菱UFJ銀行、芙蓉総合リース、横浜銀行や、あかるいみらいアセットなどの金融機関と事業会社計8社が出資し、アセットマネジャーは、プロフィッツとA.P.アセットマネジメントが共同で務める。

同ファンドは、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ている。プロフィッツ担当者は、「QOLファンドの組成を通じ、ESGが時に経済的リターンとの対立を想起させ、ネガティブに受け止められる側面があると実感した。社会的価値の追求は経済合

● 概要

累計資産規模：約150億円

分配利回り：非開示

運用期間：2025年6月30日から5年(予定)

投資対象：首都圏および地方中核都市に立地する認可保育所、レジデンス、シェアオフィス、ホテルの計11物件

理性と相反するといった見方が、一定の社会的認知となっている点は、われわれにとって重要な示唆であった」と指摘する。そこで同ファンドは、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」の実践ガイドランスを活用した社会的価値の定量評価を取り入れた。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・集計する。これにより、社会的インパクトがテナント満足度や賃料水準、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る。それを基に、投資リスクの低減や投資家への説明責任など運用体制を整えることができるとプロフィッツは考えた。

これまでもプロフィッツでは、待機児童問題の解決を目的にした「保育園特化型ファンド」の運用を行うなど、ESGの“S”(社会)の部分に着目してきた。QOLファンドでは、社会課題解決の先にある「社会的価値の創造」を目指し、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取り組む。2026年3月に第2号ファンドを約250億円規模で組成することも視野に入れ、今後3年間で累計700億円規模まで積み上げていく。