

プロフィッツがQOLファンドを組成 “社会的価値”と“経済的価値”の両立に挑む

不動産AM会社のプロフィッツが組成した
「QOLファンド」が注目を集めている。

QOL (Quality of Life) に着目する前例のないコンセプトで
メガバンクからの出資・融資を受けることにも成功した。
コンセプトの狙いと投資・運用戦略について話を聞いた。

人々のQOLが向上すれば リターンも向上するのでは

プロフィッツは6月30日、社会的にプラスのインパクトをもたらす不動産を投資対象とするコア型の私募ファンド「QOL ファンド 1号」を組成した。資産規模は11物件・約150億円で、運用期間は5年。三菱UFJ銀行、横浜銀行、芙蓉総合リースなどが出資し、両行と東銀リースが融資、プロフィッツとA.P.アセットマネジメントがAMを務める。ファンドのコンセプトは、QOLの向上。社会的価値と投資利回り(経済的価値)の向上を両立させる。不動産のエンドユーザーが大いに満足する物件を用意すれば、人々のQOLは上昇し、かつ高い賃料を支払っても選好される物件ならばファンドのリターンも上昇するという考え方である。

「社会的価値と聞くと社会課題の解決(マイナスをゼロにする)」というイメージが強いが、プロフィッツはそれだけでなく幸福感の追求(ゼロをプラスにする)を目指す。あくまでもボランティアではなくビジネスとして、取り組みの持続可能性を確保することを大前提としている」。このように強調するのは、代表取締役社長の田中慎一郎氏だ。そのうえで同氏は、不動産業界にはユーザー目線の発想が求められていると指摘。その点も、QOLファンド組成を後押ししていると話す。



田中慎一郎氏(左) 代表取締役社長
木村幸司氏(左中) 取締役 CFO 兼 CSO

西尾義隆氏(右中) さくらさくプラス 代表取締役
太田寛明氏(右) 不動産投資運用部 シニアマネージャー

「インターネットやSNSの発達で、人々の不動産に対する情報リテラシーが向上している。ライフスタイルも多様化するなか、昔と違って業界の論理ばかり反映された物件が支持を得られなくなっている」。

QOL 高める4つのアセット 市況の好不調いずれもカバー

QOL ファンド1号に組み入れられている11物件の内訳は、保育園6物件、賃貸住宅2物件、シェアオフィス1物件、ホテル2物件。エリアは東京圏に集中している。保育園は、待機児童問題解消を通じて親の育児負担軽減や就労促進を図れる点でQOL向上に資するアセットタイプ。プロ

フィッツは特化型の「保育園みらいファンド」を組成・運用しており、1〜3号ファンドを通じて累計35物件・約250億円の投資実績を重ねてきた。「今回のQOLファンド組成のきっかけの一つとして、2020年に組成した1号ファンドが今年満期を迎えることがあった」(不動産投資運用部 シニアマネージャーの太田寛明氏)。

賃貸住宅については、多様化するライフスタイルに応える物件に投資することでQOL向上に貢献する。QOLファンドには、同社オリジナルのペット共生型賃貸住宅ブランド「FLUFFY(フラッフィー)」を組み入れている。シェアオフィスについては、住宅地の近くで小規模事業者向けに良質なワークスペースを供給することでQOL向上を図る。

FLUFFYと同じくオリジナルのシェアオフィスブランド「BLOCKS OFFICE(ブロックスオフィス)」を組み入れている。

ホテルについては長期滞在客やグループ客が快適に過ごせるような客室で構成されたアパートメントホテルを組み入れている。

ファンドのポートフォリオを収益性の面でみると、インフレ・金利上昇局面と景気減退局面の両方に対応している点に特徴がある。前者では変動賃料のホテルのほか、更新・入替時の増賃が期待できる賃貸住宅とオフィスでアップサイドを狙う。後者では長期固定賃料の保育園でダウンサイドリスクを抑制する。

社会的価値と経済的価値が 両立できるか定量的に検証

QOL ファンドが掲げる社会的価値と経済的価値の両立は、今のところ明確に証明されているわけではない。そこでプロフィッツはファンド組み入れ物件を舞台に、社会的価値を定量化するとともに経済的価値との相関性を検証する。

具体的には施設の滞在時間や提供サービスの利用率、イベント参加率、オペレーターの従業員満足度などを社会的価値のKPIとし、契約更新率や更新賃料アップの応諾率、入替賃料の増加率、ダウンタイムの減少率、広告費の削減率など経済的価値のKPIとの関係性をみていく。検証結果は投資家やレンダーと共有する予定だ。

この試みで参考にしたのは、国土交通省が策定した「『社会的インパクト不動産』の実践ガイドンス」である。同ガイドンスは、取り組みと成果の関係性を図示したロジックモデルを用意しており、プロフィッツもそれに基づいたロジックモデルを作成している。「5年間のうちに試行錯誤しながら、社会的価値と経済的価値の関連が見える化する手法を確立したい」と太田氏。

ファンド組み入れ物件の保育園のオペレーター(さくらさくみらい)を傘下に抱えるさくらさくプラスの代表取締役 西尾義隆氏は「保育園では絵本の寄付やイベントの開催などが想定されるが、そうした社会的取り組みと定員充足率や従業員定着率など運営バ

QOLファンド1号の組み入れ物件



保育園は、さくらさくプラスの関連会社あかいるみらいアセットがPMを担当(左上)

シェアオフィス「BLOCKS OFFICE」では、利用シーンに合わせた複数のワークスペースのほか、専門店と提携した格安コーヒーを提供(左下)

ペット共生型賃貸住宅「FLUFFY」では、ペットとの生活に対応した設備のほか、ペット保険事業大手アニコムグループと提携したサービスを提供(右)

フォーマンスとの関係性は、オペレーターとしても参考になる」とコメントしている。

3年間で700億円規模の投資 ユーザー第一の不動産を広める

QOL ファンドに対する投資家やレンダーの関心は大きく、プロフィッツのもとには数多くの問い合わせが寄せられているようだ。

「今回むずかしかったのは、当ファンドが掲げる社会的価値の概念を理解してもらうこと。投融資に応じてくれた投資家やレンダーは、これに対する理解とQOL向上を通じたリターン向上について、他社に先んじて知見を得たいとの考えもあったのではないかと」(取締役 CFO 兼 CSOの木村幸司氏)。

2026年3月には「QOLファンド2号」を15~20物件・250億円の規模で組成するほか、「QOLファンド3号」も20~25物件・300億円の規模で組成予定。1~3号合わせて今後3年間で累計700億円規模の投

資を計画している。

投資方針はアセットタイプ別では保育園30~40%、オフィス／賃貸住宅20~30%、ホテル10~20%、その他10~20%。エリア別では東京圏70%以上、大阪圏および札幌、名古屋、福岡30%未満、その他中核都市(人口20万人以上)10%未満に定める。

ソーシングでは、プロフィッツが運用中の別ファンドからの物件抛出に加え、外部取得や共同投資も前向き検討する。そして将来的には、一連のファンドの出口としてオープンエンドファンドを組成することも構想しているという。

最後に田中氏は「現代人は1日の9割を屋内で過ごすと言われる。にもかかわらず不動産業界側の商品開発とユーザー側のニーズがピッタリ合致しているとは思えない。それはマーケティングの視点が不足しているからだ。QOL ファンドを通じ、ユーザーファーストの不動産こそ最強の投資対象であることを証明したい」と意気込みを語った。