

社会的インパクトファンドの組成相次ぐ 2つのファンドが目指すESGの「S」とは

不動産業界で社会的インパクトファンドの組成が相次いでいる。プロフィツツ（東京都千代田区）は2025年6月に「QOLファンド」、LivEQuality大家さん（名古屋市熱田区）は「アフォーダブル住宅ファンド」を組成した。ESGの「E（環境）」の取り組みが多いが、「S（社会）」の取り組みも着実に増えてきている。

なぜ「QOLファンド」を始めたか
これまでの実績やノウハウを活かす

プロフィツツは2025年6月30日に約150億円規模の「QOLファンド1号」を組成した。アセットマネジヤーは同社とA.P.アセットマネジメント（東京都千代田区）。投資対象は保育園、賃貸住宅、シェアオフィス、ホテルの計11物件で、運用期間は5年間を予定する。

プロフィツツではこれまで事業を通じて社会的ニーズに応えてきた。2020年に日本初の保育園ファンドとなる「保育園みらいファンド」や職住近接型シェアオフィス「BLOCK S OFFICE」、ペット共生型賃貸マンション「FLUFFY」などを手掛けてきた。その基盤となっているのは「人々の暮らしや働き方をよりよくすること」だ。

これらの取り組みはすべてESGの「S（社会的価値創造）」につながっています。こう話すのはプロフィツツの代表取締役・田中慎一郎氏だ。今回組成した「QOLファンド」はとした実績やノウハウの積み重ねを体的にまとめたものになっているという。

「QOLファンド」の物件選定基準で重視するのは「利用者の安心や快適性」と「資産としての健全性や社会的ニーズとの適合性」だ。経済性と社会的課題解決の両立を図るために、各アセットクラスが持つキャッシュフローの特徴を組み合わせて景気後退局面・インフレ局面のどちらにも対応できる体制を整えている。

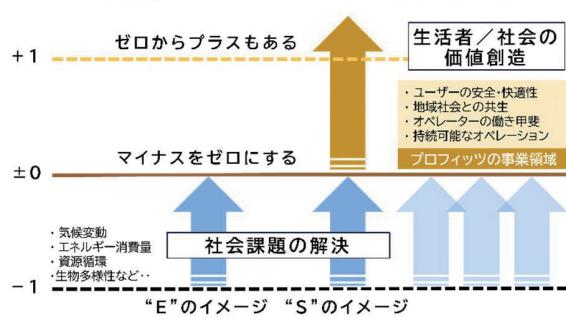
「S」への取り組みは 事業収益につながる

サステナビリティやESGに関する施策は、しばしば「それをすることで収益性向上につながるのか」という問い合わせが投げかけられる。収益を損なつては、当然取り組みは持続可能にならない。

同社にこの課題について問うと、「Sへの取り組みは、実際に事業収益にもつながっています」という。実際、先述のペット共生型賃貸マンション「FLUFFY」では「ペットと安心して暮らせるサービス」が入居者から高く評価されている。全部屋にペット対応床やイオン脱臭設備などを整えるとともに、ペット保険会社と一緒に取り組みの結果、賃料は相場を上回る水準で設定できているという。こう

適性」と「資産としての健全性や社会的ニーズとの適合性」だ。経済性と社会的課題解決の両立を図るために、各アセットクラスが持つキャッシュフローの特徴を組み合わせて景気後退局面・インフレ局面のどちらにも対応できる体制を整えている。

ESG投資：プロフィツツの「S」の考え方



プロフィツツの「QOLファンド」は「ゼロをプラスに変える」ことでインパクト創出を目指す（画像提供：プロフィツツ）

なぜ「S」は遅れたか 定量的評価の不在が関係

「ここに住みたい」「ここを選びたい」と思わせる付加価値を創出している。不動産投資運用部の太田寛明シニアマネージャーはこうした取り組みについて「実際、稼働率や賃料にプラスの影響をもたらし、投資家にとっても継続的な収益性につながることを確認しています」と話す。QOLファンドは「こうした『社会性と収益性の両立』を実証し、さらに広げていくための取り組みです」とした。

こうしたESGの「S」に特化した不動産ファンドは注目を集めている

サステナ時代のグリーンビル

責任者兼最高戦略責任者の木村幸司取締役は「『S（社会的価値創造）を定量的に評価する仕組み』がなかつたことを挙げる。今回「QOLファンド」を立ち上げるにあたっても、「最初のステップとして評価の枠組みをつくることに多くの労力を費やしました。さらに、金融機関や投資家の方々にご理解いただくには、当社が考える『S』の定義を明確に示す必要がありました」と話す。

さらに遠因となっているのは不動産業界の視点に「ユーザー視点」が抜けていたことだ。しかし、個人が多様な情報にアクセスできるようになった現代において、選ばれるためには「ユーザー視点」は不可欠になつていて、田中社長は次のように話す。

「当社におけるSとは、単に『マイナスをゼロに戻す』社会課題の解決ではありません。『ゼロをプラスに変える』価値創造こそが本質です。それは『ユーチャーの安全・快適性』、『地域社会との共生』、『オペレーターの働きがい』、『持続可能なオペレーション』といった形で具体化されます」

2026年3月には約250億円規模の第2号ファンド組成を視野にいれる。今後3年間で累計700億円

が、「E」に比べると遅れた感は否めない。こうした点について、最高財務責任者兼最高戦略責任者の木村幸司取締役は「『S（社会的価値創造）を定量的に評価する仕組み』がなかつたことを挙げる。今回「QOLファンド」を立ち上げるにあたっても、「最初のステップとして評価の枠組みをつくることに多くの労力を費やしました。さらに、金融機関や投資家の方々にご理解いただくには、当社が考える『S』の定義を明確に示す必要がありました」と話す。

Live Quality 大家さんは国内初のアフォーダブル住宅ファンドりそなと連携、2号・3号も視野に

規模のシリーズに育っていく。

Live Quality 大家さんはこのほど、アフォーダブル住宅分野のひとり親支援型インパクトファンド「アフォーダブル住宅ファンド」を組成した。同分野のインパクトファンドは国内初の事例とみられる。

同社は名古屋市内を中心にアフォーダブル住宅を運営する。社会性と経済性を両立する方法を確立してお

り、物件の部屋のうち3割をアフォーダブル住宅に設定し、それらの部屋はおむね30%引きの家賃で提供している。これまでに名古屋市内を中心にして100室超を展開する。

「アフォーダブル住宅ファンド」では、りそな不動産投資顧問がアセッ

トマネージャー、Live Quality 大家さんはサブアセットマネージャーとして運用管理を行う。資産規模は約10億円で、名古屋市内で物件を取得する。物件は一般住宅とアーバンアパート住宅を複合して運営する。一般住居75%、ひとり親世帯向けのアフォーダブル住宅25%をめざす。自立支援は認定NPOのLive



Live Quality 大家さん
代表取締役社長

岡本 拓也 氏

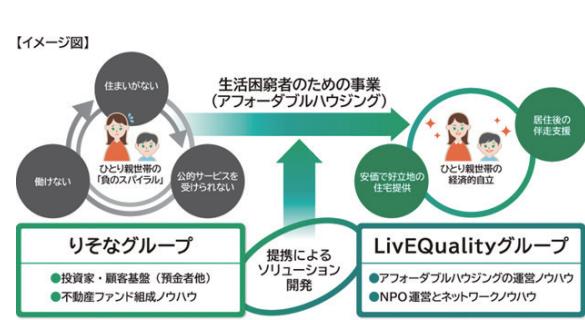
「今回のファンドの目標では、これまで当社が掲げてきたように、物件家賃をアフォーダブル住居については7割ほどの家賃で賃貸する。経済状況が厳しいひとり親世帯が安心して住める住居を提供するとともに、NPOとの協力で自立支援も行っています」（岡本社長）

機関投資家からの反応も前向きだ。投資リターンだけでなく、社会課題の解決に貢献できるインパクト

投資への関心は高まっている。

一方で、「インパクトファンド」自体が比較的新しい取り組みなどだけに、課題もある。アセットマネージャーを務める、りそな不動産投資顧問（東京都江東区）の担当者は「特にインパクト投資家の探索については、社会課題の解決に対する関心はあるものの、投資活動と寄付活動は別々のものとして取り組んでいる方が多く、その両立を図るようなインパクトファンドへの出資についてまだ馴染みがないため、現状ではまだ多くの投資家がいる状況とは言えず、これから裾野の広がりを期待しています」と話す。

岡本社長は「今後、2号・3号にも取り組んでいきたい」と話した。



「アフォーダブル住宅ファンド」ではりそなグループと連携し運用する
(画像提供: Live Quality 大家さん)