



社会のマイナスをゼロに  
暮らしのゼロをプラスにする  
社会的インパクト不動産投資

# 不動産は社会とともにあり 常に人の生活の近くにある

これまでユーザーは不動産業界が決めた基準や選択肢に、自分たちの生活を押し込めるしかありませんでした。しかし、現在はインターネットの普及によって不動産に関するユーザーの情報格差がなくなりつつあります。私たちは、生活の近くにある不動産ファンドとして「ユーザーが何を求めているか?」「社会で今何が起きているのか?」というマーケティング視点を持ち、人々のQuality of Life(QOL)の向上に寄与し、社会的意義の高いアセットへの投資を行うために、QOLファンドを立ち上げました。



## Quality of Life

ファンドサイズ

レバレッジ制限

ターゲットリターン

対象エリア

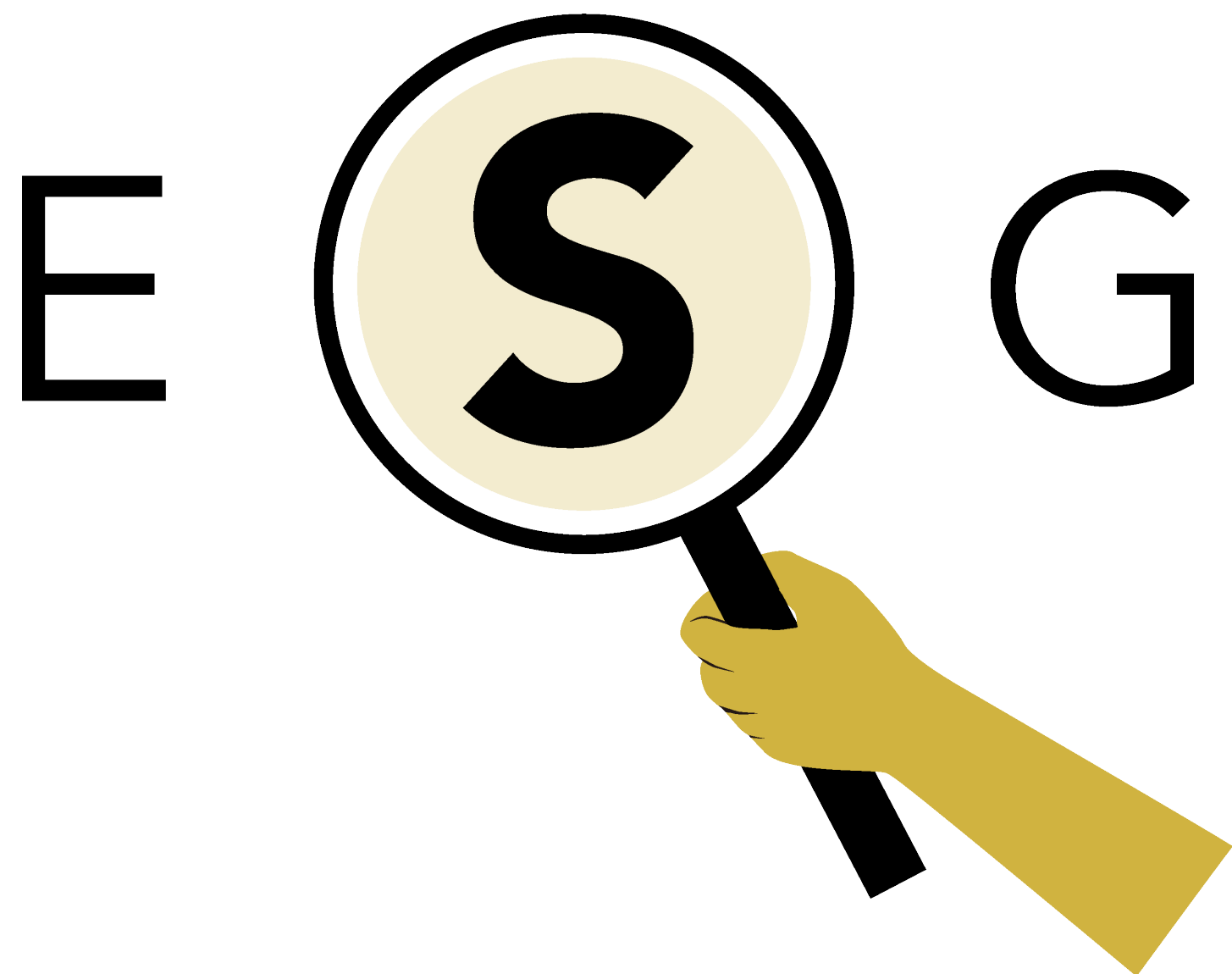
対象物件

クロージング予定



150億円

人々のQOLの向上に寄与する社会的意義の高いアセットを主たる対象として投資を行い顧客の相互循環を生み出すことで、ステークホルダーのQOL向上に寄与しながら長期的に安定運用を目指します。



## 社会課題解決(S)に フォーカスした不動産投資

ESG投資は今や投資のスタンダードであり、不動産へのESG投資の規模は約12兆円（2021年）に拡大しています。一方、これまで不動産を評価する制度として、省エネ等の環境や健康、防災等の分野は整備されてきましたが、幅広い社会課題と比較すると不十分でした。そこで、国土交通省は民間事業者が主体的に取り組みやすく、投資家にとっても投資判断がしやすい環境を整備するために、2023年に社会課題(S)に焦点を当てたガイダンスを策定しました。QOLファンドは、国土交通省が推進する「社会的インパクト不動産」の実践ガイダンス（参考資料①～②）を元に、社会課題(S)の解決に資する不動産を中心にアセットを選定していきます。



不動産価値  
の向上

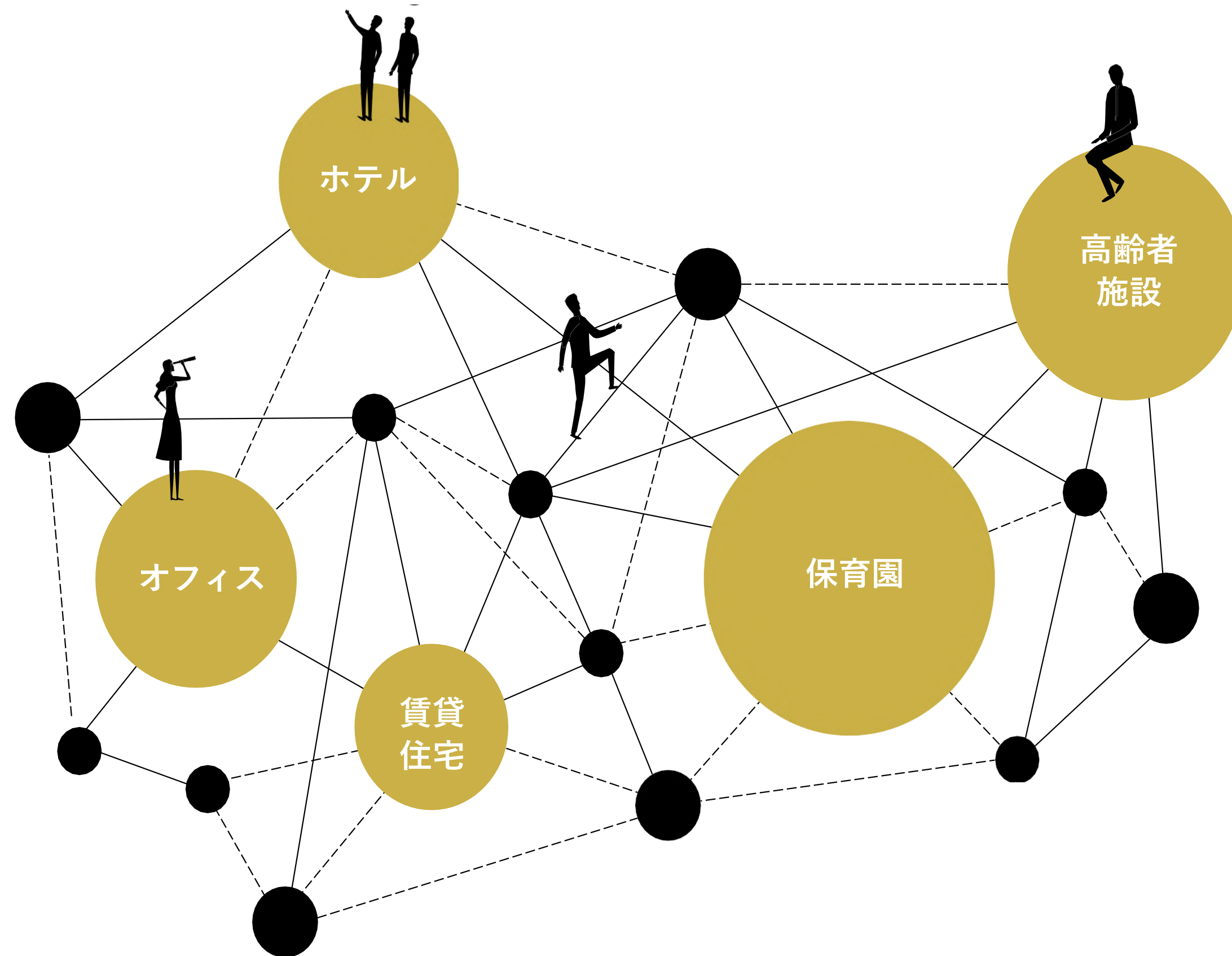
社会的  
インパクト  
の創出

## 社会的インパクト不動産は 投資ポテンシャルが高い

環境配慮やウェルネスといったQOL向上の性能を有する不動産は、利用者の満足度や定着率、健康や生産性を向上させ、賃料等の不動産の価値向上とポジティブな相関関係が認められています（参考資料③）。

QOLファンドは、そもそも投資としてリターンが良いことを前提にポートフォリオを構築し、同時に実社会へのインパクト創出を明確に目指すことで、経済的リターンと社会へのポジティブなインパクトをWで実現します。

※社会的インパクトとは、事業や取り組みの結果として生じた社会的なアウトカム(変化・便益・成果)を指します。

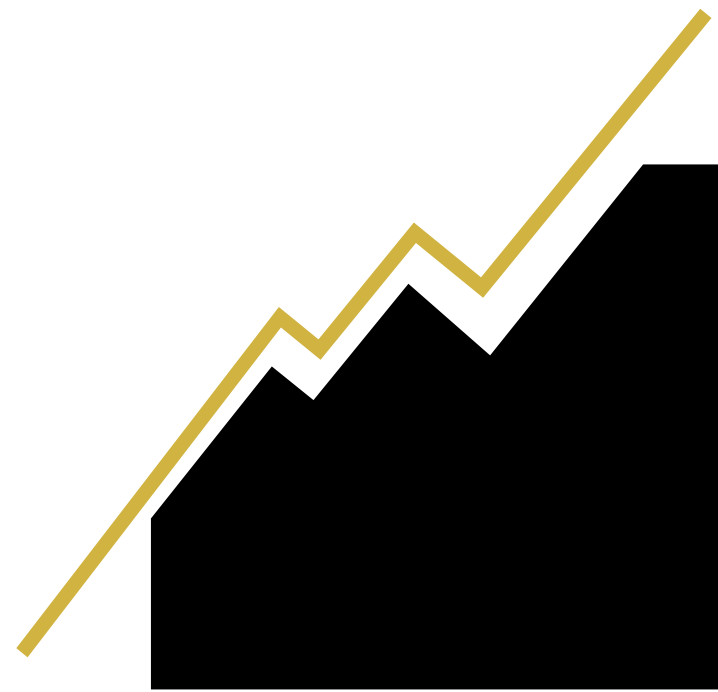


## アセット間でのネットワークを構築することで、利用者にさらなるメリットを提供

保育園、高齢者施設、オフィス、ホテルなど異なるアセットをネットワーク化することで、利用者はシームレスなサービス連携を享受できます。

さらに、コミュニティの活性化によって新たな繋がりも生まれ、快適で便利な生活環境が提供されます。

QOLファンドに投資するメリットは大きく3つあります。



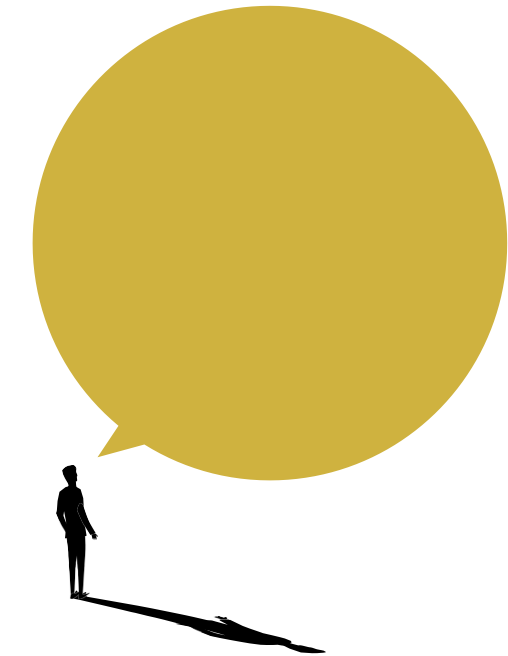
## 安定的なリターン

消費者や企業の社会的責任や持続可能性に対する関心の高まりによって、社会的インパクトを持つ不動産への需要が増加しており、経済的に持続可能であるだけでなく、社会にポジティブな影響を与えることで、長期的に安定したリターンが見込めます。



## ブランド価値の向上

社会課題解決に資する投資をインパクトと紐づけて公表することで、他のESG投資との差別化を図りながらサステナビリティに対する企業の姿勢を強化でき、社会貢献を重視する姿勢がステークホルダーからの信頼を高めます(参考資料④)。



## ユーザー理解

QOLファンドのアセットは、ユーザーや特定のコミュニティのニーズや価値観を反映して構築されるものであり、投資を通じて、彼らがどのような価値を重視し、どのような環境で生活・仕事をしたいと考えているかを理解することができます。



## 国土交通省「社会的インパクト不動産」の実践ガイドンスに基づく評価

利用者・テナント・地域コミュニティが抱える社会的課題と、それに対する不動産の貢献を明確化し、ポジティブな貢献を増幅させ、ネガティブな影響を低減させるアセットを測定・評価・選定・モニタリングしていきます。



4  
魅力ある地域

### 社会課題

- 地域の魅力・文化の形成・活性化
- 緑・景観の形成(MIDORI)
- コミュニティの再生・形成
- 人材育成 ● 移動しやすい環境

### アセットの評価項目(例)

歴史・文化の保護・継承・発展に資する建物の整備・活用・保全や設備の設置  
景観に配慮した外観・敷地デザインの導入、緑化や緑地・親水空間の整備・保全  
地域コミュニティ活性化を促す取組や社会的な繋がりが希薄な人の居場所づくり  
公共交通機関や周辺施設へのアクセス向上、歩道周辺のアメニティ設置及び管理

3  
豊かな経済

- 人材活躍と生産性向上
- 地域経済・産業の活性化  
(イノベーション)

在宅勤務に適した住環境の整備(コワーキングスペースの整備等)、移住を推進する取組の実施(デジタルインフラ、サテライトオフィス、移住者支援の取組)  
地域産業の育成・創出やイノベーション創出のための施設整備及びプログラムの実施、地域産材の利用(木材、石材等の再利用含む)

2  
心身の健康

- 健康・安全な暮らし・働き方の実現  
(ヘルス&セーフティ)
- 快適で利便性の高い環境  
(ウェルネス)

高性能な換気設備の整備、分煙の取組、水質の安全性の確保  
建材における化学汚染物質・有害物質への対策実施  
周辺環境への健康被害対策実施、工事現場における労働環境の管理  
感染症対策の実施、利便な設備の設置や施設の整備

1  
安全・尊厳

- 自然災害等への備え(レジリエンス)
- 防犯に配慮したまちづくりの実現
- こども・少子高齢化への対応
- 多様性・包摂性の実現

耐震性の確保、水害への備え、電線類地中化、災害時対応の準備  
耐火建築物や避難施設の整備、防犯性向上のための設備の設置  
子育て支援施設や子育てに配慮した住宅、高齢者向け住宅や支援施設  
多様な利用者(障害者やLGBT等)に配慮した住宅環境



それぞれの社会課題に対して、以下のようなKPIを設定しモニタリングすることを想定

| アプローチする社会課題                                           | アセットクラス別/物件別KPI                                     |                                                         | ファンド全体アウトカム                                |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 地域の魅力・文化の形成・活性化<br>コミュニティの再生・形成<br>人材育成               | 従業員満足度<br>[80]%以上が「満足」<br>離職率：同業界比●%<br>給与水準：同業界比●% | 入居者へのプログラム<br>子育て・医療/保健相談<br>入居者向けコールセンター<br>ビジネス交流イベント | 稼働率・入居率・賃料<br>マーケット比：●%UP<br>組成時対比：●%UP    |
| 人材活躍と生産性向上<br>地域経済・産業の活性化<br>(イノベーション)                | 地域コミュニティ<br>イベント活動：年●回実施                            | 入居者の利用実態<br>会議室の稼働率<br>登記している会社数<br>ペットと住んでいる入居者        | テナント・ユーザー満足度<br>[80]%以上が「満足」<br>組成時対比：●%UP |
| 健康・安全な暮らし・働き方の実現<br>快適で利便性の高い環境                       | 建物の維持管理<br>防犯対策設備の導入<br>法定点検・遵法性<br>災害対策・BCP        | 設備インフラ<br>従業員休憩室の確保<br>Wi-Fi環境の整備<br>ペット関連設備の導入         |                                            |
| 自然災害等への備え(レジリエンス)<br>防犯に配慮したまちづくりの実現<br>こども・少子高齢化への対応 |                                                     |                                                         |                                            |
| 欧州における事例を参考に設定                                        |                                                     |                                                         |                                            |



## QOL向上への貢献により、 社会的インパクトを創出する

現代人は1日の約9割を屋内で過ごすため、室内環境は心身の健康や社会活動に不可欠な存在です。最適化された建物の環境は、人間らしい生活と持続可能な社会機能の基盤を築く上で重要な役割を果たします。

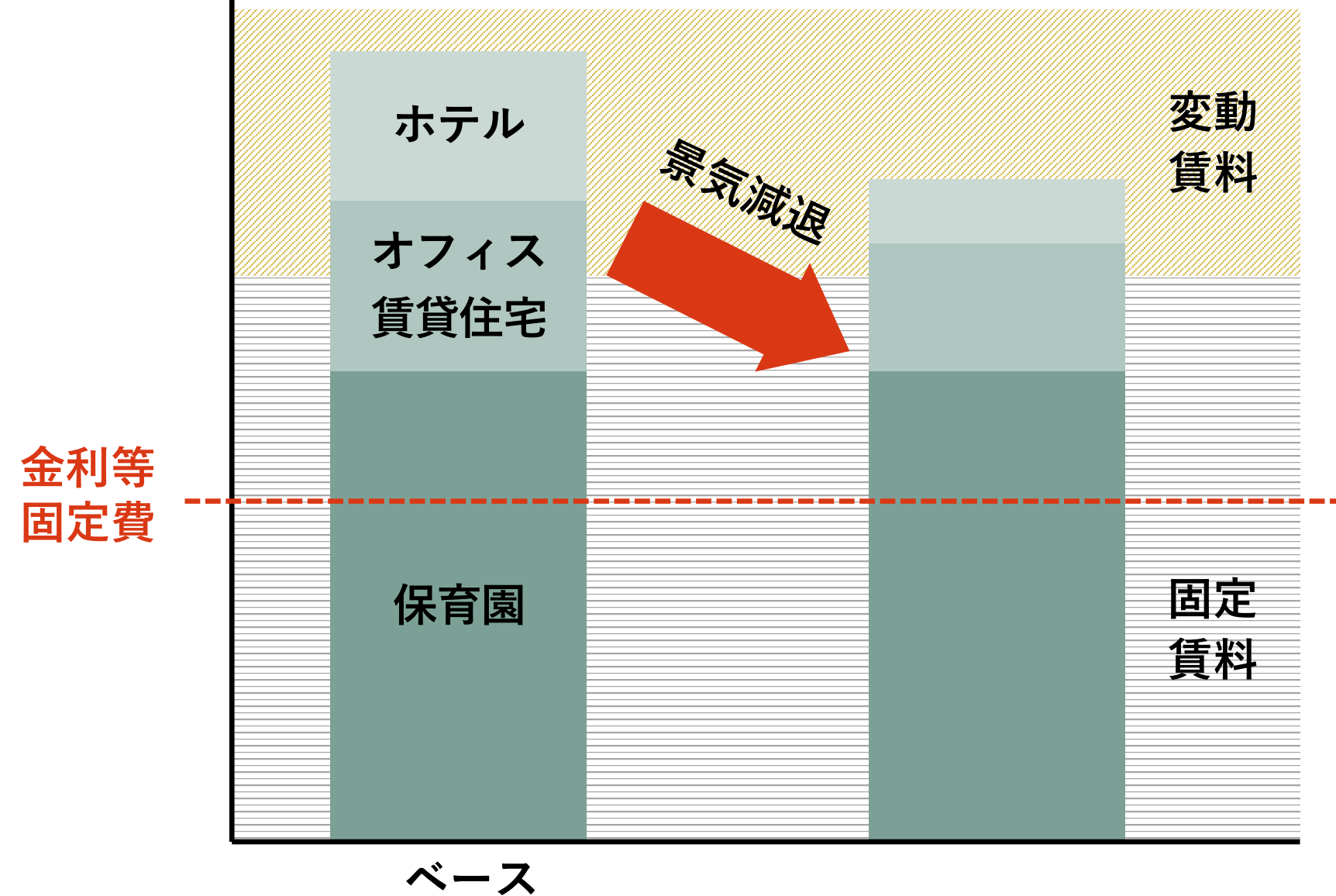
プロフィッツは、不動産業界が社会に与える影響を強く認識し、また、社会的側面への投資が経済的利益に繋がると確信しています。

今回、「社会的インパクト」をもたらすQOL FUNDの運用を通じて、利用者満足度等の指標（KPI）をモニタリングし、長期的な収益向上を目指します。そして、持続可能な未来と事業成長の両立を目標に、利用者和社会への貢献を追求していきます。

景気や社会情勢の変化にも柔軟に対応可能なポートフォリオで、  
確実にリターンを生み出していきます。

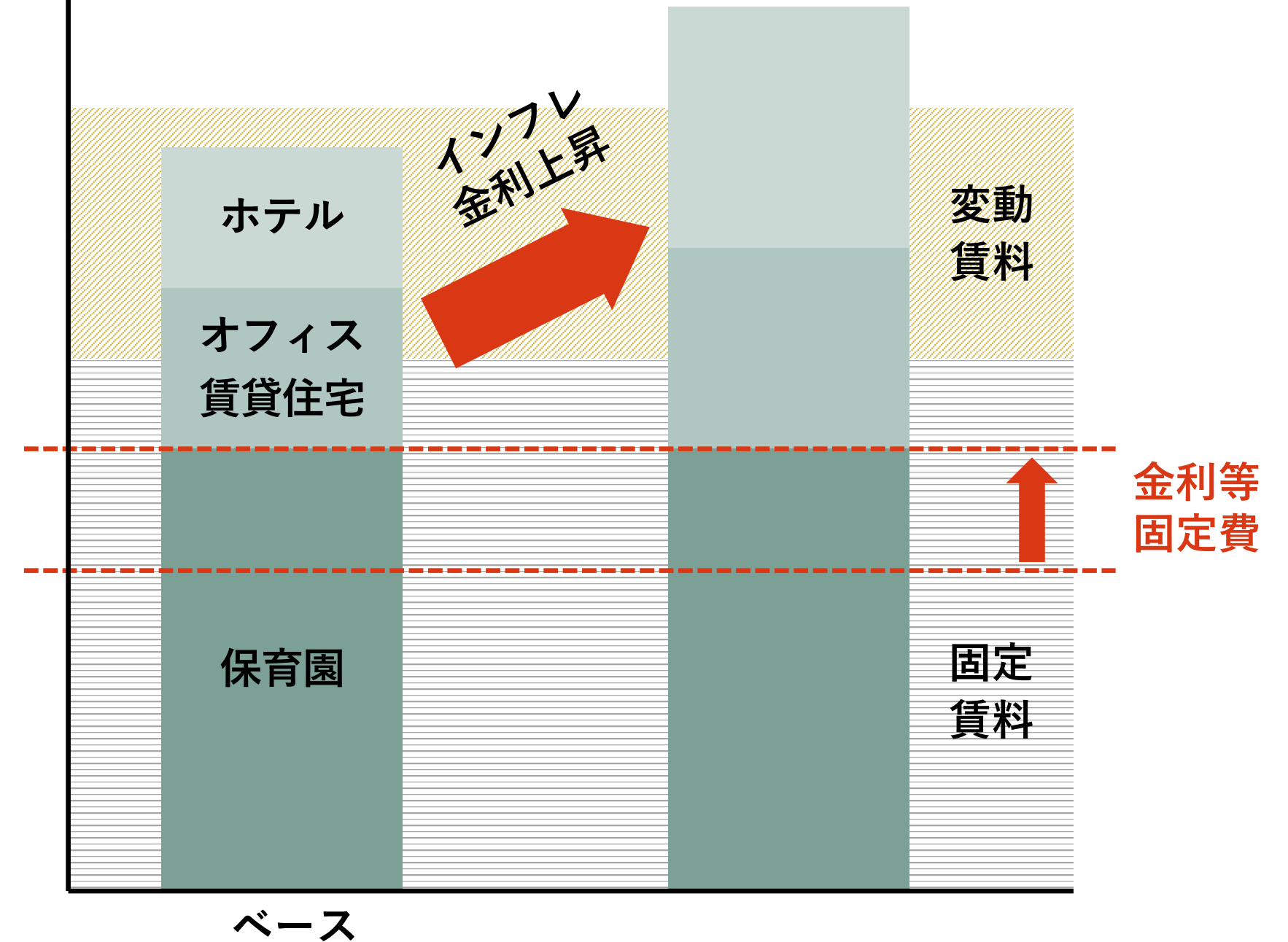
## 景気減退局面

制度に裏付けられ、安定した固定収入が見込める  
保育園や高齢者施設等の**固定収益型アセット**でカバー



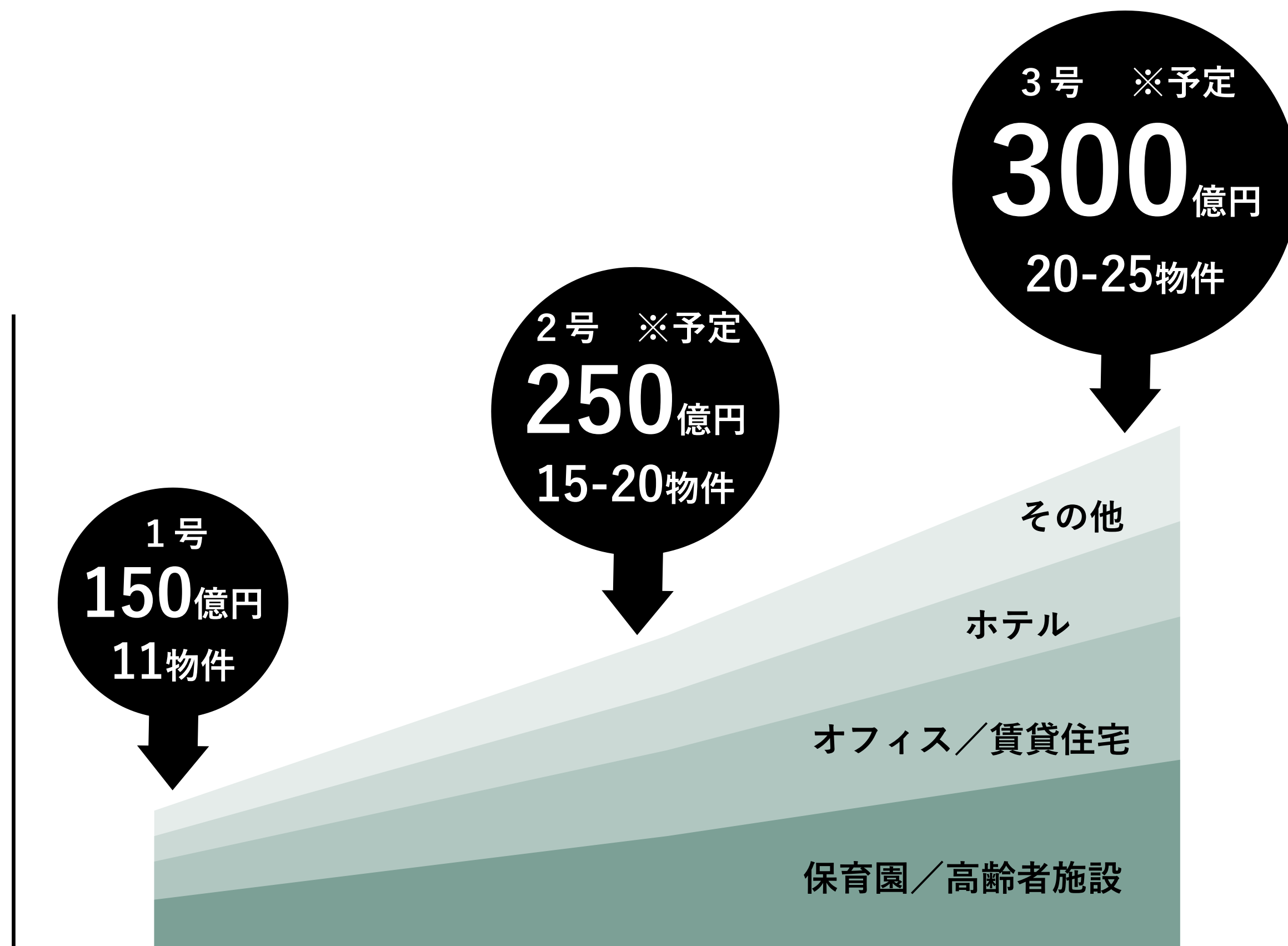
## インフレ・金利上昇局面

市場の需要や金利に応じて賃料が変動する  
オフィスやホテル等の**変動収益型アセット**でカバー



# QOLファンドは 2号、3号と持続的に 拡大していく計画

中長期の視点でファンドを2号、3号と拡大させていくことで、社会課題解決への貢献と、利用者の生活の質の向上の好循環を確立し、当該不動産の価値を持続的に高めると同時に、QOLファンドの持続的成長を図ります。





|         |                                                                                                                                                                                           |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 商 号     | 株式会社プロフィッツ / PROFITZ Co.Ltd.                                                                                                                                                              |
| 所 在 地   | 〒100-0005<br>東京都千代田区丸の内3-3-1 新東京ビル9F                                                                                                                                                      |
| 代 表 者   | 代表取締役 田中 慎一郎                                                                                                                                                                              |
| 設 立     | 2015年7月7日（営業開始2017年9月1日～）                                                                                                                                                                 |
| 資 本 金   | 64,500,000円（資本準備金含む）                                                                                                                                                                      |
| 免 許     | <ul style="list-style-type: none"><li>● 金融商品取引業関東財務局（金商）第3306号<br/>投資助言・代理業<br/>第二種金融商品取引業</li><li>● 不動産特定共同事業 金融庁長官・国土交通大臣 第129号</li><li>● 宅地建物取引業者免許 東京都知事(2)第101771号</li></ul>         |
| 事 業 内 容 | <ul style="list-style-type: none"><li>● アセットマネジメント事業/ アドバイザリー業</li><li>● 不動産流動化事業（売買および受益権売買含む）</li><li>● 不動産関連ビジネスディベロップメント</li><li>● 不動産投資事業</li><li>● 不動産×IT コンサルティング・アドバイザー</li></ul> |
| 関 連 会 社 | <ul style="list-style-type: none"><li>● 株式会社あかるいみらいアセット</li><li>● 株式会社RJオフィス</li></ul>                                                                                                    |



本資料は、株式会社プロフィッツ（以下「当社」ということがあります。）が組成を検討しているファンドに関する構想の一般的な説明及び貴社とのディスカッションを目的としたものであり、特定の有価証券、金融商品又は取引についての募集、投資の勧誘又は売買の推奨を目的としたものではありません。

また、過去又は現在の事実に関するもの以外は、当社が本資料作成時点で入手した情報に基づく仮定又は判断を示したものであり、これら将来の予想に関する記述は、既知又は未知のリスク及び不確実性を内包しています。したがって、ファンドの運用開始後の実際の業績、経営成績、財務内容等については、当社の予想と異なる結果となる可能性があります。

本資料に記載された内容、スキーム図、取得検討物件等は本資料作成時点における構想段階のものであり、事前の通知なく変更又は廃止されることがあります。本資料作成時点でファンドの運用は開始されておらず、当社はファンドの運用に関して何らかの保証又は義務を負うものではありません。

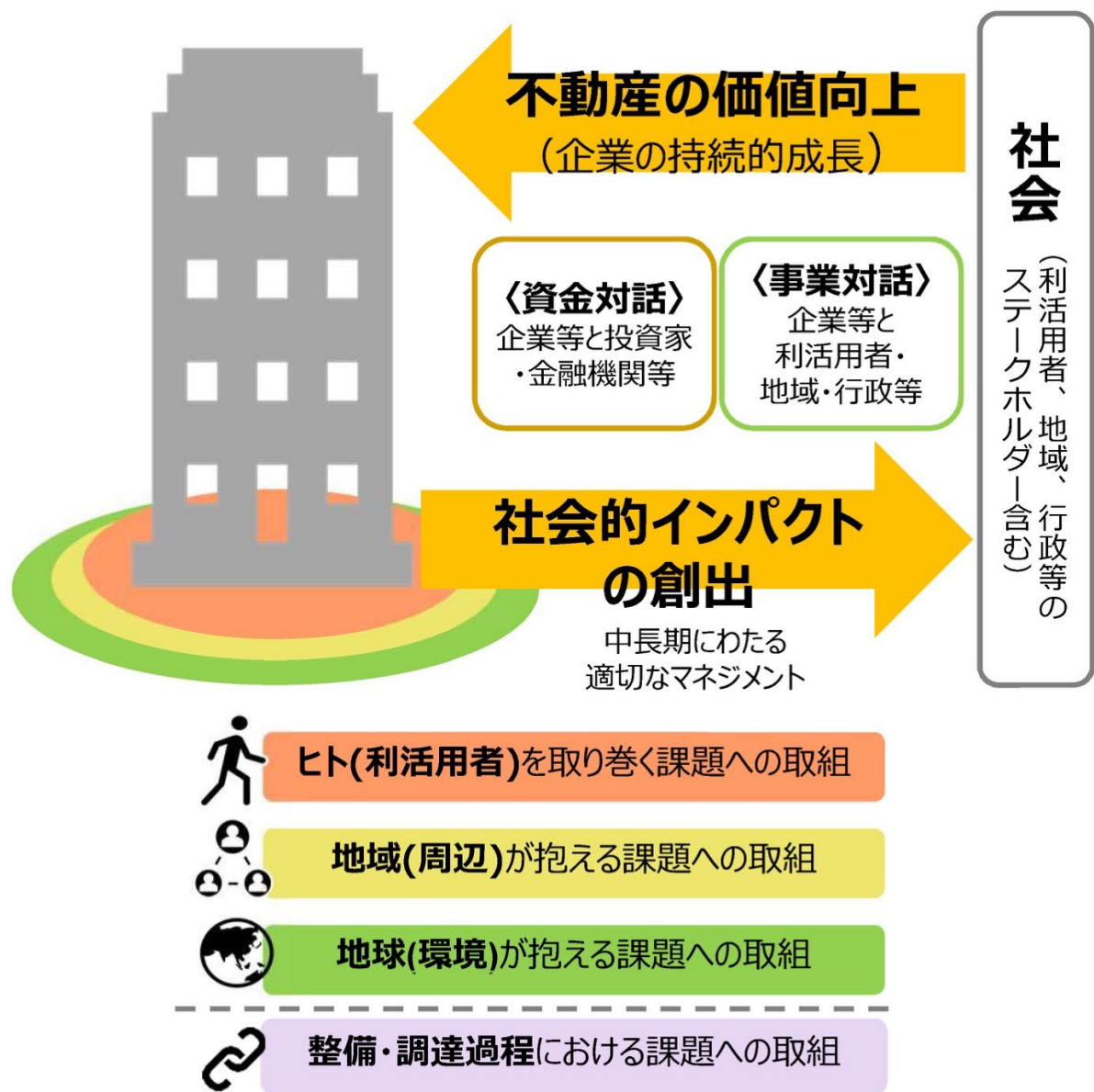
本資料の著作権その他の権利は、特段の断りがない限り、当社に帰属しています。本資料を当社の事前の書面による同意なく、公表又は貴社以外の第三者に開示又は提供することは、固くお断り致します。



# 「社会的インパクト不動産」の実践ガイドンス 概要

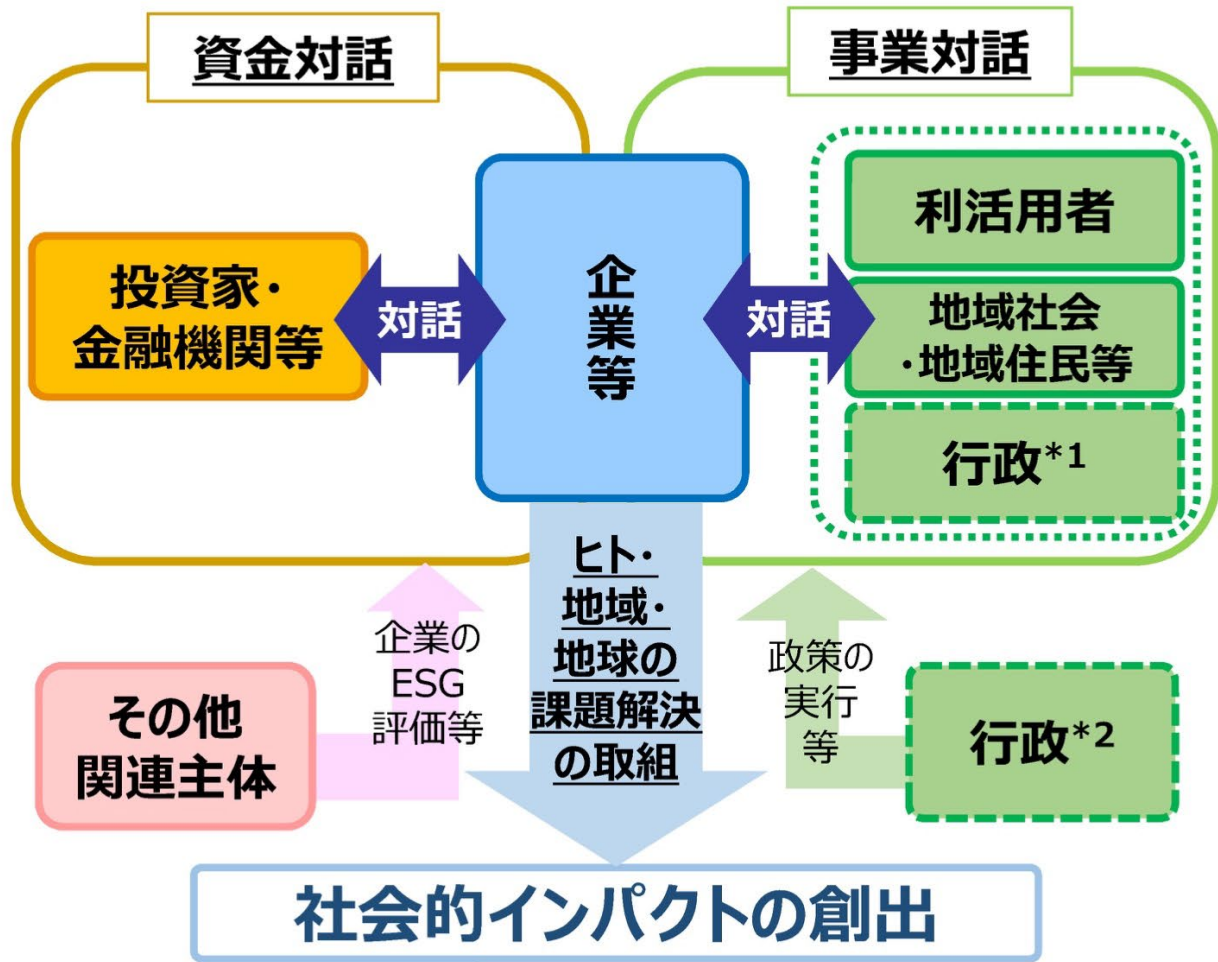
- 社会とともにある「不動産」には、企業等が中長期にわたる適切なマネジメントを通じて、ヒト、地域、地球の課題解決に取り組むことで、「社会的インパクト」を創出し、地球環境保全も含めた社会の価値創造に貢献するとともに、不動産の価値向上と企業の持続的成長を図ることが期待されている。（このような不動産を「社会的インパクト不動産」と定義する。）
- しかしながら、不動産が社会的価値向上に資するとの認識はまだまだ一般的とはいえず、企業等と投資家・金融機関との対話（資金対話）と、企業等と利活用者・地域社会等との対話（事業対話）の2つの対話が不可欠。

## 「社会的インパクト不動産」のイメージ図



## 「社会的インパクト不動産」に係る2つの対話

- 「社会的インパクト不動産」の意義や効果に関する「共通理解」の醸成が必要
- 関係者の目線を合わせる共通言語が必要



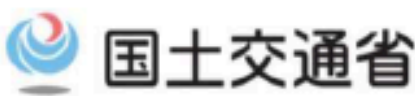
\* 1特に地域において大きな影響を与える企業等の取組では対話を実施することが望ましい  
\* 2 地域のビジョンを検討する場合や補助金・税制等の支援を行う場合



- ロジックモデルを作成した上で、アウトプット、アウトカムと連携した評価指標を設定している。



(参考) 不動産認証制度と賃料等①



- 環境や社会に配慮した不動産の評価やその経済的価値は、不動産の性能に関する認証制度により把握されつつある。
- 環境性能やウェルネス性能等を有する不動産と賃料等には、ポジティブな相関関係があるとのデータがまとめられている。
- 社会課題に関する評価は一部の視点にとどまっており、今後、評価項目等の整理・拡充が期待される。

■ 不動産認証制度と賃料等との相関関係に関する調査データの一覧表

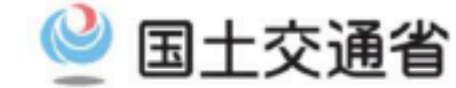
| 認証<br>制度<br><br>物件<br>用途 | E                             |       | E + S                               |       | S                                               |       |
|--------------------------|-------------------------------|-------|-------------------------------------|-------|-------------------------------------------------|-------|
|                          | 建物の環境性能                       |       | 建物の環境性能                             |       | 建物のウェルネス性能                                      |       |
|                          | CASBEE建築評価認証<br>(新築)          |       | CASBEE不動産評価<br>認証                   |       | CASBEEウェルネス<br>オフィス評価認証                         |       |
|                          | 667件*                         |       | 1,154件                              |       | 81件                                             |       |
|                          | 認証対象                          | 相関データ | 認証対象                                | 相関データ | 認証対象                                            | 相関データ |
| オフィス                     | ○                             | ○     | ○                                   | ○     | ○                                               | ○     |
| 住宅                       | ○                             | -     | ○                                   | -     | ○                                               | ○     |
| 商業施設                     | ○                             | -     | ○                                   | -     | ○                                               | ○     |
| 物流施設                     | ○                             | -     | ○                                   | -     | ○                                               | ○     |
| ホテル                      | ○                             | -     | -                                   | -     | -                                               | -     |
| ヘルスケア<br>施設              | ○                             | -     | -                                   | -     | -                                               | -     |
| その他                      | ○                             | -     | -                                   | -     | -                                               | -     |
| 備考                       | 延床面積が300㎡以上の建築物が対象。戸建住宅のみを除く。 |       | 既存（竣工後1年以上）のオフィス、商業施設、物流施設、集合住宅が対象。 |       | オフィス・オフィス用途のスペースが対象（ワークスペースのみではなく、共用部も含めたビル全体）。 |       |

グリーンプレミアム → ウェルネスプレミアム → . . . .

\*CASBEE建築評価認証(新築)・(既存)・(改修)の合計数。認証件数は、CASBEEは2023年3月3日、DBJ Green Building認証は2022年3月末現在。  
出所：IBECsウェブサイト、DBJ Green Buildingウェブサイト、ResRealウェブサイトより事務局作成。相関データの出所は次頁参照



### 第3章-1-4 社会的インパクトの開示①



- 事前評価や事後評価の結果は、サステナビリティ報告書や統合報告書のほか、SDGsブックやウェブサイト等に掲載し、公表されている。また、ソーシャルボンド等の投融資に関する取組に対応して作成される資料（第三者意見書や報告書）においても開示されている。

#### 社会的インパクトの主な開示媒体とその内容の例

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                       |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| (a)サステナビリティ報告書・統合報告書    | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 企業が自社のサステナビリティに関する取組についてサステナビリティ報告書や統合報告書にまとめ、ウェブサイト等で一般に公開する。</li> <li>● サステナビリティ報告書は、多様なステークホルダーへ向けて企業の社会的な取組をまとめたものである。統合報告書は、主に株主や投資家へ向けて企業の財務情報に加え、非財務情報をまとめて経営戦略等を提示するものである。</li> <li>● これらの報告書作成においては、GRIスタンダード等のESG情報開示の枠組みが広く活用されている。</li> <li>● また、具体的な取組事例を紹介のほか、自社のサステナビリティに関する取組目標をKPIとして設定し、その進捗を掲載しているケースがある。</li> </ul> |    |
| (b)SDGsブック等・ウェブサイト      | <ul style="list-style-type: none"> <li>● サステナビリティ報告書や統合報告書を発行していない等の場合においても、SDGsブック、CSR報告書、パンフレット、会社案内、プレスリリース等の開示物やウェブサイトにて、企業が自社のサステナビリティに関する取組や目標を公表しているケースがある。</li> <li>● 例えば、CSR報告書はCSR（社会的責任）の考えに基づいた企業の環境課題や社会課題への対応方針や取組をまとめている。</li> </ul>                                                                                                                              |   |
| (c)ソーシャルボンド等の第三者意見書     | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 各種ボンド募集時・融資時に、格付機関が企業の活動や事業を対象にガイドライン等に沿ったボンドであることを確認した旨の第三者意見書を作成し、企業がウェブサイト等で開示する。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| (d)ソーシャルボンド等の報告書・ウェブサイト | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 資金調達開始後、定期的に評価指標の達成状況や事業状況等について、企業が自社の報告書やウェブサイトで公表する。</li> <li>● 例えば、ソーシャルボンドでは、社会的成果として、企業がIR資料等において事業の取組状況、募集時に設定した評価手法（KPIやアウトプット・アウトカム・インパクト）の達成状況等を開示する。</li> </ul>                                                                                                                                                               |  |

出所：東急不動産ホールディングス株式会社「2022統合報告書」、株式会社三好不動産「CSRレポート2022」、株式会社日本格付研究所 ANAホールディングス第37回無担保普通社債 評価結果、株式会社アドレス「2020-2021 インパクトレポート」より事務局作成



## AM主導の社会活動（ソーシャルアクティビティ）により利用者に社会性と利便性を還元します

### スポーツ体験会



スポーツを通じた子どもたちのサードプレイス創りを行う「Growth Sports Academy」はユーザーを対象にスポーツ体験イベントを開催し、スポーツを通じた人間性・社会性の育成を行います。

### 絵本配布・読み聞かせ



社会性の高いアセットに特化したPM会社「あかるいみらいアセット」は管理保育園に毎年絵本の寄付及び読み聞かせイベントを開催します。また、次世代の絵本作家育成のため独自の絵本コンテストを開催し、絵本出版の支援を行う予定です。

### ビジネス交流会



職住近接型シェアオフィスの運営を行う「ブロックスプラス」はユーザーを対象にビジネス交流会を開催し、ユーザーの事業育成への寄与を目指します。また、定期的にラウンジを地域住民に開放したイベントを開催する予定です。