

2025 年 7 月 10 日

株式会社三菱 UFJ 銀行

「社会的インパクト不動産」に係る KPI リストの実証について（「QOL ファンド」へ投融資）

株式会社三菱 UFJ 銀行（取締役頭取執行役員 ^{はんざわ じゅんいち} 半沢 淳一、以下 当行）は、今般、社会的価値を創出する不動産（以下 「社会的インパクト不動産」）への投融資の初号案件として、株式会社プロフィッツ（代表取締役社長 ^{たなか しんいちろう} 田中 慎一郎、以下 プロフィッツ）^[1]が組成する「QOL ファンド」へ投融資を実行いたしました。

当行は、2024 年 2 月に、「社会的インパクト不動産」への投融資に係る枠組みを構築するため、不動産投融資における社会的インパクトの特定および測定を目的とした KPI リスト^[2]を策定しました。本件は、KPI リスト実装の初号案件であり、大和不動産鑑定株式会社、株式会社 GOYOH^[3]、Longevity Partners 株式会社^[4]など、専門各社サポートの下、本ファンドへの投融資期間中に、KPI リストを活用しながら、テナントや地域社会に対してさまざまなエンゲージメント活動を実施して社会的インパクトを創出し、活動の効果計測などを通じ、社会的インパクトと不動産経済価値との関連性を検証していきます。

不動産には、企業などが中長期にわたる適切なマネジメントを通じて、ヒト（利活用者）、地域（周辺の土地や地域社会）、地球（地球環境）を巡るさまざまな課題解決に貢献することで、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ます。一方、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、また、社会的インパクトが不動産経済価値に十分に反映されているとは言えない状況にあります。

本件を初号案件として、今後も更に社会的インパクト不動産案件の投融資を推進し、社会的インパクトを創出し、社会的インパクトと不動産経済価値の関連性を検証することにより、社会的インパクト不動産投融資の枠組みを構築してまいります。

株式会社三菱 UFJ フィナンシャル・グループは、「世界が進むチカラになる。」をパーパス（存在意義）と定め、持続可能な環境・社会の実現をめざし、お客さまをはじめとする全てのステークホルダーの課題解決のための取り組みを進めています。本リストを活用した「社会的インパクト不動産」への投融資を通じ、本邦の不動産領域におけるさまざまな課題解決を推進することで、不動産の価値向上と企業の持続的成長に、より一層貢献してまいります。

【本ファンド概要】

名称	QOL ファンド 1 号
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） 「Quality of Life（生活の質）」の向上をテーマに、社会的価値と収益性の両立をめざしており、上記 4 つのアセットクラスからなる計 11 物件で構成。

- [1] 株式会社プロフィッツは、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リー業務も提供し、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 4 月時点
- [2] 2024 年 2 月 28 日「社会的インパクト不動産」に係る KPI リストの策定について
https://www.bk.mufg.jp/info/pdf/kpi_formulation.pdf
- [3] 株式会社 GOYOH は、サステナビリティ × 体験価値 × テクノロジーを融合し、不動産の ESG 運用と社会的インパクト創出に取り組むスタートアップです。機関投資家が運用する不動産や街を舞台に、経済的・社会的インパクトの最大化のための ESG データ収集、エンゲージメント、分析、改善提案、金融ソリューション連携までを一体で支援する、独自の ESG 運用プラットフォーム「EaSyGo」を展開しています。
- [4] Longevity Partners 株式会社は、2015 年にイギリスロンドンで創業した不動産セクターに特化したサステナビリティ・コンサルティングファームです。個別アセットの脱炭素化や国際的グリーンビル認証の取得支援をはじめ、社会的インパクトフレームワーク策定を含むサステナビリティ戦略の立案支援など、不動産を取り巻くあらゆるサステナビリティ取組をサポートしています。現在ではロンドンをヘッドクォーターに、パリ、アムステルダム、ミュンヘン、ミラン、オースティン、シアトルそして、東京にオフィスを要し、これまで世界 45 カ国以上に点在する不動産のサステナビリティ対策をサポートしています。

以 上