

## 三菱UFJ新ファンド、保育園など不動産の社会貢献度を定量化 国内初

2025/07/09 15:00 日本経済新聞電子版 1099文字

三菱UFJフィナンシャル・グループや不動産事業のプロフィッツ（東京・千代田）などが、社会的な貢献度が大きい不動産に投資する国内初のファンドを立ち上げる。まず約150億円で組成し3年で700億円規模に拡大する。保育園などへの不動産投資を通じ、利用者の生活の質と賃料といった不動産価値向上の両立を狙う。

両社によると、今回のファンドは社会的に与える影響の大きさ（インパクト）と不動産価値の相関関係を定量化する国内初の事例となる。保育園や住宅といった不動産は待機児童問題など社会課題解決に貢献する潜在的な価値を持つ。ファンドはこうした社会的インパクトを定量的に評価する。

1号ファンドは約150億円で、プロフィッツと不動産ファンド運営のA.P.アセットマネジメント（東京・千代田）が運用する。三菱UFJ銀行が最大出資者として総額50億円、芙蓉総合リースや横浜銀行、東銀リースなども投融資する。2026年3月をめどに250億円規模で2号ファンドを組成し、3年で累計700億円規模にする。

集めた資金は保育園、賃貸住宅、シェアオフィス、ホテルの計11物件に投資する。ファンドは、生活する人や地域社会にポジティブな効果をもたらす社会的インパクトと投資リターンを両立を目指すのが特徴だ。

社会的インパクトは国土交通省の指針をもとに数値化して評価する。三菱UFJ銀行が24年に策定した社会的インパクトを測定するリストを使い、大和不動産鑑定や不動産テック事業を展開するGOYOH（ゴヨー、東京・新宿）などとも連携して検証する。

例えば、保育士や入居者の満足度、会議室の稼働率、地域イベントの回数などの指標を設け、そこで生み出された社会的なインパクトが賃料水準などの不動産価値の向上につながっているかを確認する。収益が安定する保育園や上振れが見込めるホテルなどの資産を組み合わせることで投資リターンとも両立させる。

日本サステナブル投資フォーラム（JSIF）によると、ESG（環境・社会・企業統治）を考慮した不動産領域のサステナブル投資残高は24年に15兆円と5年前に比べて2倍超に膨らんでいる。一方で不動産を通じたESG投資は、環境負荷の低減や省エネルギーなどの「環境」に偏ってきた。

不動産の開発・運用時に「社会」の価値を生み出す重要性が高まる一方、評価指標が整備途上で定量化しづらいのが不動産の社会的インパクト投資が浸透しない要因とされてきた。

定量化ができればソーシャルウォッシュ（見せかけの社会貢献）の回避にもつながる。三菱UFJは社会的インパクト不動産への投融資のノウハウを蓄積し、リスクマネーの供給拡大につなげる方針だ。

許諾番号30104543 日本経済新聞社が記事利用を許諾しています。

本サービスで提供される記事、写真、図表、見出しその他の情報（以下「情報」）の著作権その他の知的財産権は、その情報提供者に帰属します。

本サービスで提供される情報の無断転載を禁止します。

本サービスは、方法の如何、有償無償を問わず、契約者以外の第三者に利用させることはできません。

Copyrights © 日本経済新聞社 Nikkei Inc. All Rights Reserved.