

世界が進むチカラになる。



インパクトコンソーシアム データ・指標分科会資料

# 社会的インパクト不動産に 関する弊社取り組みのご紹介

2025年9月25日

ソリューションプロダクツ部 不動産ファイナンスGr.

# 目次

|                        |    |
|------------------------|----|
| I. 社会的インパクト不動産に対する取り組み | 3  |
| II. 定量化に向けた取り組み        | 8  |
| III. KPIロジックモデルの実証     | 13 |
| IV. Appendix①: 参考資料等   | 19 |
| V. Appendix②: 弊社ご紹介    | 28 |

# I. 社会的インパクト不動産に対する 取り組み

# 不動産領域における弊行取り組み

## 不動産領域における弊行の認識と取り組み

### 弊行認識

- E(環境)分野での不動産インパクト投融資は進展してきたものの、S(社会)分野では発展途上
- E分野は中長期的に資産価値を保全する側面が強い一方、S分野はテナントや地域との中長期的なエンゲージメントを通じて物件価値を向上させるポテンシャルがある

### 目指すこと

- **社会的インパクトを創出する不動産へのリスクテイクを通じて、金融機関として事業者、地域社会と協業し、本邦不動産業界の“社会的インパクト不動産”の普及促進を牽引していきたい**

### 取り組み事例

#### 取り組み①【ALL-JAPAN観光立国ファンド】

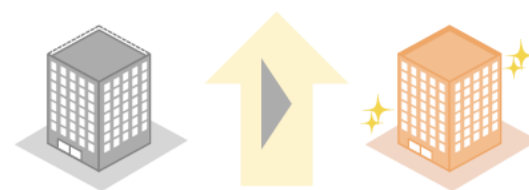
- ALL-JAPAN観光立国ファンドを2018年に運用開始
- 2023年5月に2号ファンドを立ち上げ、日本全国の事業者と協働



全国の事業者と協働することで、地方創生や、観光活性化に寄与

#### 取り組み②【社会的インパクト不動産に対する取り組み】

- **社会的インパクト不動産の実践ガイドンスに基づき、KPIロジックモデル実践による社会的インパクトの創出、インパクトとエコノミクス(不動産価値向上)との関係性分析を推進**



(出所)各社公表資料を基に弊行作成

# 社会的インパクト不動産市場創出に向けた取り組み経緯

■ 弊行は2022年4月より新市場創出を目指して施策推進を開始、2025年6月にはKPIリストを実装した初号案件として投融資を実行しました

## 弊行の社会的インパクト不動産への取り組み経緯

- 2022年4月 ● **不動産ソーシャルインパクト施策の検討開始**
- 市場創出、ファンド組成を目指し、大手デベロッパー・AM会社と協議開始
- 2024年2月 ● **「社会的インパクト不動産KPIリスト」作成**
- 不動産関連のインパクト定量化を目的としたKPIリストを大和不動産鑑定㈱と弊行協働で作成
- 2024年3月 ● **国土交通省主催「社会的インパクト不動産実践ガイダンス」登壇**
- インパクト不動産の市場創出に向け、先駆的取り組みを進める金融機関として登壇
- 2024年4月 ● **社会的インパクト不動産PT発足**
- 2024年2月に作成したKPIリストの実用化のためマーケティング、営業活動を開始
- 2024年7月 ● **GOYOHとの協働開始**
- 不動産のソフト価値定量化を進める㈱GOYOHと協働開始
- 2025年6月 ● **QOLファンドへの投融資実行**
- インパクト不動産の普及に向け、(株)プロフィッツが組成するQOLファンドに投融資(KPIリスト実装の初号案件)



(ご参考) 弊行不動産ファイナンスGr.マネジメント

|       |                                                                                                                                          |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 宮崎 裕和 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ソリューションプロダクツ部 部長(不動産ファイナンス担当)</li> <li>■ 中小ビルのバリューアップ改修投資の促進に向けたモデル調査事業(国土交通省主催)外部委員</li> </ul> |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

2024年7月28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リストの策定について

株式会社三菱UFJ銀行(取締役執行役員 平沢 淳一、以下「当行」)は、今後、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(以下「本リスト」)を策定しました。

不動産には、企業などが長期にわたる適切なマネジメントを通じて、ヒト(利用客)、地域(周辺の土地や地域社会)、地球(地球環境)を包摂する様々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、不動産が社会価値向上に貢献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。

当行は、既存の状況に加え、社会的価値の創出に資する不動産投融資の枠組みを構築することを目指しています。今後、枠組みの構築に向けた第一歩として、「社会的インパクト不動産」への投融資を促進するために、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する「KPIリスト」を、本邦で初めて策定しました。本リストでは、ポジティブ・インパクトの特定およびネガティブ・インパクトの緩和を達成する100以上の具体的なKPIを示しており、投資家が投融資を行う対象物件のポジティブ・インパクトおよびネガティブ・インパクトを特定することや、投資後のインパクトをモニタリングすることを可能にしています。今後、本リストを用いて構築する不動産投融資の枠組みが、「社会的インパクト不動産」への投融資のスタンダードになることを目指します。

なお、本リストは、当行が不動産投融資分野での協力のもと、協働に策定しています。また、国土交通省・金融イノベーション(以下「LINEPFI」)が策定した「ポジティブ・インパクトの不動産投資フレームワーク」(以下「インパクト・リーダー」)を参考に、国土交通省が策定した「社会的インパクト不動産」の実践ガイドライン)に則して策定されていることについて、CSR・サステナブル投資推進関係会社より第三者意見書を取得しています。

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リストの実装について(「QOLファンド」へ投融資)

株式会社三菱UFJ銀行(取締役執行役員 平沢 淳一、以下「当行」)は、今後、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 田中 誠一郎、以下「プロフィッツ」)が組成する「QOLファンド」へ投融資を実行しました。

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」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GOTOHP、Langevay Partners 株式会社など、専門会社グループの下、本ファンドへの投融資期間中に、「KPIリストを標準」にしながら、テナントや地域社会に對してさまざまなインパクト・ジェネレーションを実現して社会的インパクトを創出し、持続的成長を遂げる、社会的インパクトと不動産価値向上との関係性を検証していきます。

不動産には、企業などが長期にわたる適切なマネジメントを通じて、ヒト(利用客)、地域(周辺の土地や地域社会)、地球(地球環境)を包摂する様々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、今後要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価値向上の関係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銀行(以下「当行」)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」への投融資を通じて、本邦の不動産価値におけるさまざまな課題解決を促進することで、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。

# 市場創出に向けた課題と将来像

- 現状の課題として、社会的価値（ソーシャルプレミアム）の不動産価値への反映は十分に進んでいない状況です
- 弊行が作成した「社会的インパクト不動産KPIリスト」を活用しつつ、様々なパートナーと協働することで市場開拓に向けたノウハウ蓄積を進めています

## 社会的インパクト不動産市場創出に向けた課題と将来像

### 市場創出に向けた課題

- 不動産の社会的価値（以下、「ソーシャルプレミアム」）を向上する取り組みは、**不動産価値への反映が可視化されているとはいえない状況**
- 環境領域では、評価・認証制度が整いつつあり、不動産価値への反映が緩やかに始まりつつあるが、**ソーシャルプレミアム領域は課題意識はあるものの、それらが具体的な社会的アクションには結びついていない**

#### ① 社会的インパクトを可視化するためのツールの整備

- 国土交通省との協議も踏まえた課題認識の下、弊行としては社会的インパクトを可視化するためのツールとして「社会的インパクト不動産KPIリスト」作成（2024年2月）
- 現在、策定した「KPIリスト」は仮説にすぎない状態。この「KPIリスト」を、実際の案件にて、**実証とモニタリングによって、定量的に裏付けていくことを現状の課題として認識しているもの**

#### ② 市場の開拓に向けた事業者の不足

- KPIリストの実装には、事業会社、AMにて追加的なリソースコストがかかることから市場の開拓に向けた事業者は不足
- **社会的インパクト創出に向けたアクションそのものも、テナントとの連携・対話をはじめとした、従前の不動産事業・AM業とは異なる本領域固有のノウハウが必要**。当該ノウハウを一般化し、共有していくことも課題として認識

**社会的インパクト不動産市場の創出に向けては、  
従来の不動産事業・AM業とは異なる本領域固有のノウハウを蓄積しながら、インパクトを可視化するツール整備が必要**

# 弊行が目指す姿

- 弊行は、MUFGが社会的インパクト不動産の第一人者となり、市場に付加価値を創出することを目指しています
- 数年かけて多くの案件を運営することで、社会的インパクトとエコノミクスの定量的な分析を行い、社会的インパクト不動産の普及促進を進めます

## 社会的インパクト不動産市場の創出によって描かれる将来像

- MUFGが「社会的インパクト不動産」の第一人者となり、不動産ファイナンス市場において付加価値を創出している姿
  - 独自の付加価値によってお客さまから選ばれ、ファイナンスに留まらない「社会的インパクト不動産」領域について第三者からも意見・助言を求められる存在へ
- 「不動産に対してどのようなアクションを行えば、どういったインパクトとエコノミクスを生み出すことができるのか(=KPIリスト)」を定量的に理解できている姿
  - ある「アクション」を施すことで、潜在的な不動産価値を顕在化させることが可能な姿へ  
(レンダーとしての働きかけで当該「アクション」をオーナーに促し、これによる資産成長とファイナンス機会を創出)

### 短期的目標

#### 2～3年をかけて取り組み、成果を上げたいこと

- 現在、策定した「KPIリスト」は仮説にすぎない状態。  
この「KPIリスト」を、実際の不動産ファイナンス案件を通じて実装し、ファンド運営を通じた実証とモニタリングによって、定量的に裏付けたい
  - アクションの結果、生み出されたインパクト(社会的インパクト)とエコノミクス(賃料成長をはじめとした価値向上)を分析し、KPIリストを「実証結果に裏付けられたもの」へ昇華させていく

### 中長期的目標

#### 5年程度の時間をかけることで、成果を上げたいこと

- 複数のPJ運営を通じて「KPIリスト」が実証検証され、実証的な裏付けができている状態
  - ある“アクション”を以て、「社会的インパクト」と「エコノミクス」の相関性を定量的に理解できている状態へ
- 実証結果に裏付けられた「KPIリスト」を基にして、目指す姿(将来像)に向けた活動を進めていく

## II. 定量化に向けた取り組み



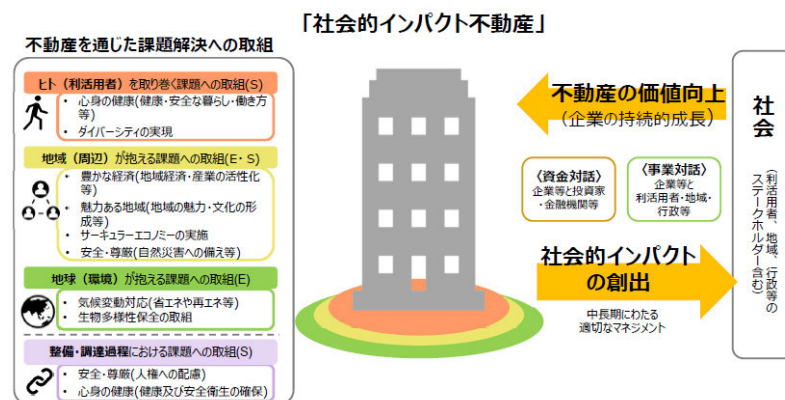
# 社会的インパクト不動産とは

- 社会的インパクト不動産の取り組みは、国土交通省の策定したガイダンスに沿って進めています
- 特に弊行では、中長期的なテナントや地域とのエンゲージメント活動によるソーシャルプレミアムの創出がポイントになると考えています

## 国土交通省の定義

～国土交通省「社会的インパクト不動産」の実践ガイダンス」(2023/3/24)より抜粋～  
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。)

\* 取り組みの結果として最終的に生じた社会的な変化・効果のことを指す。



## 社会的インパクト不動産の目的

### ① 社会課題の解決

少子高齢化、地域衰退、気候変動など、現代社会が抱える課題に対し、不動産を通じて具体的な解決策を提供する

### ② ESG評価の向上

企業のESG(環境・社会・ガバナンス)評価を高め、投資家や金融機関との対話(資金対話)を促進する

### ③ 不動産価値の向上

社会的価値を創出することで、結果的に不動産の経済的価値も高まり、長期的な資産価値の維持・向上が期待される

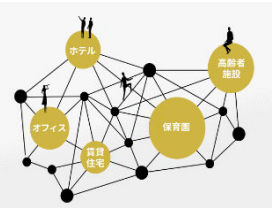
### ④ 持続可能なまちづくり

公共・民間が連携し、地域の魅力や文化を活かした持続可能な都市・地域の形成を目指す

# 事例概要 (QOLファンドへの投融資)

- 弊行は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し、初号案件として㈱プロフィッツが組成するQOLファンドへの投融資を実行しました。

| ㈱プロフィッツ概要      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 会社名            | 株式会社プロフィッツ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 代表者            | 田中 慎一郎                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 設立             | 2015年7月(営業開始2017年8月)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 運用資産残高         | 約1,080億円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 主なプロジェクト(ブランド) | <p>保育園ファンド<br/>⇒保育園運営会社等と共同でPM会社を設立</p>  <p>シェアオフィス<br/>⇒シェアオフィス運営会社と共同で専門運営会社を設立</p>  <p>ペット共生型レジデンス<br/>⇒ペット保険会社大手と提携したマンションを展開</p>  |

| QOL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)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ファンドの特徴   | <p>社会課題解決(S)にフォーカスした不動産投資</p>  <p>社会的インパクト不動産は投資ポテンシャルが高い</p>  <p>アセット同士をつなぐことで、利用者にメリットを提供</p>  |

(出所)株式会社プロフィッツの開示資料を基に弊行作成

# KPIの定量化

- 社会的インパクトとエコノミクスの定量的に裏付けに向けて、KPIロジックモデルを活用して整理を進めています(詳細後述)
- アウトプットにより生まれるアウトカムと社会に与えたインパクトのデータを活用して、エコノミクスとの相関性分析を行っています

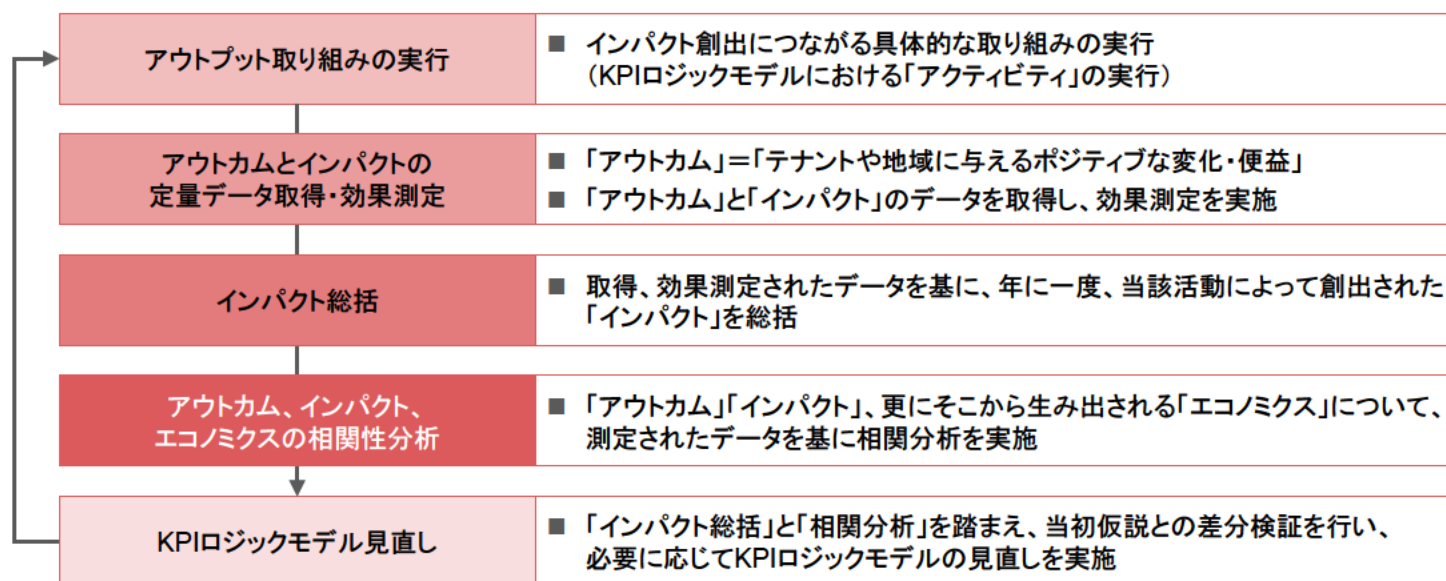
## 社会的インパクト不動産KPIの定量化に向けた取り組み

短期的目標(再掲)

2～3年をかけて取り組み、成果を上げたいこと

- 現在、策定した「KPIリスト」は仮説にすぎない状態。  
この「KPIリスト」を、実際の不動産ファイナンス案件を通じて実装し、ファンド運営を通じた実証とモニタリングによって、定量的に裏付けたい
  - アクションの結果、生み出されたインパクト(社会的インパクト)とエコノミクス(賃料成長をはじめとした価値向上)を分析し、KPIリストを「実証結果に裏付けられたもの」へ昇華させていく

社会的インパクト  
不動産KPIの  
定量化に向けた  
アクション



# 取り組み推進に向けた座組

- 本取り組みの推進は、複数の事業者のノウハウを生かしながら協働することを想定しています

## 役割分担のイメージ(初号案件での座組例)

|                              | 弊行 | プロフィッツ | GOYOH | Longevity | 大和不動産鑑定 |
|------------------------------|----|--------|-------|-----------|---------|
| アウトプットの実行                    | ✓  | ✓      |       |           |         |
| アウトカムとインパクトの<br>定量データ取得・効果測定 |    | ✓      | ✓     |           |         |
| インパクト総括                      |    |        | ✓     |           |         |
| アウトカム、インパクト、<br>エコノミクスの相関性分析 |    |        |       | ✓         | ✓       |
| KPIロジックモデル見直し                | ✓  | ✓      | ✓     | ✓         | ✓       |

## GOYOH概要

- 不動産投資家の視点から不動産のソフト価値定量化を追求する不動産テック事業を展開(MUFG ESGアクセラレーター「三菱UFJ信託銀行賞」受賞)
- ESG取り組みのアウトプットの定量化に関するパイオニア。顧客はグローバル企業中心に多数。不動産のソフト価値を可視化するプラットフォームである『EaSyGo』等を提供。『EaSyGo』では、アンケートの集計からテナント満足度の可視化まで一気通貫で対応できるサービス
- 伊藤代表取締役は、自身のグローバルな不動産投資の分野での15年以上の経験と、機関投資家との不動産ESGの導入といった経験から、EaSyGoを2020年にローンチ。「CRREM1」のグローバル科学&投資家委員会メンバーを務める本邦有数の専門家



## Longevity概要

- Longevity Partnersは、グローバルなサステナビリティ・コンサルティング会社。主に不動産セクターに特化。ロンドンを本拠地とし、東京を含む7都市に拠点を構え、45カ国以上でプロジェクトを展開
- グローバルベースで、140社以上の機関投資家を顧客に持つ。\$3,000億超の不動産資産を対象にサービス提供。不動産ESGやインパクト領域に関する戦略立案・コンサルティング、インパクト分析機能を提供
- 日本代表の川合氏は、ラサール不動産投資顧問での豊富な不動産投資経験あり、綺麗事ではなく不動産実務に即したESGコンサルを提案可能な知見を有する



### III. KPIロジックモデルの実証

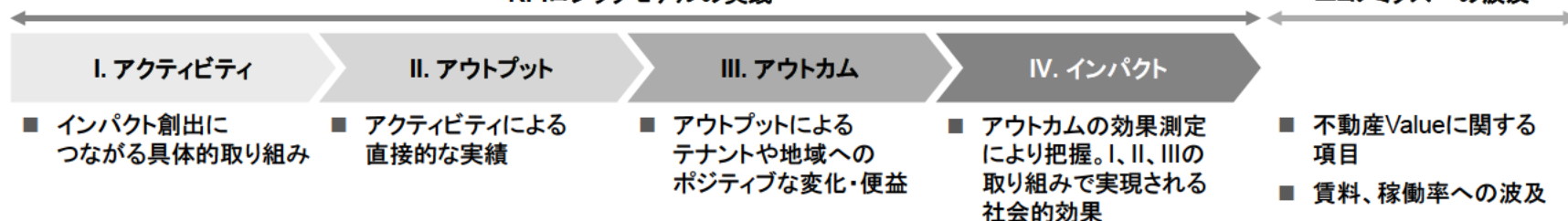
# KPIロジックモデルとは

- KPIロジックモデルは活動の因果関係を整理するために有益な考え方として、国土交通省のガイダンスでも提示されています
- 弊行ではモデルを大きく2層に分けており、不動産の社会的価値の分析まで取り組むことが大きな特徴となっています

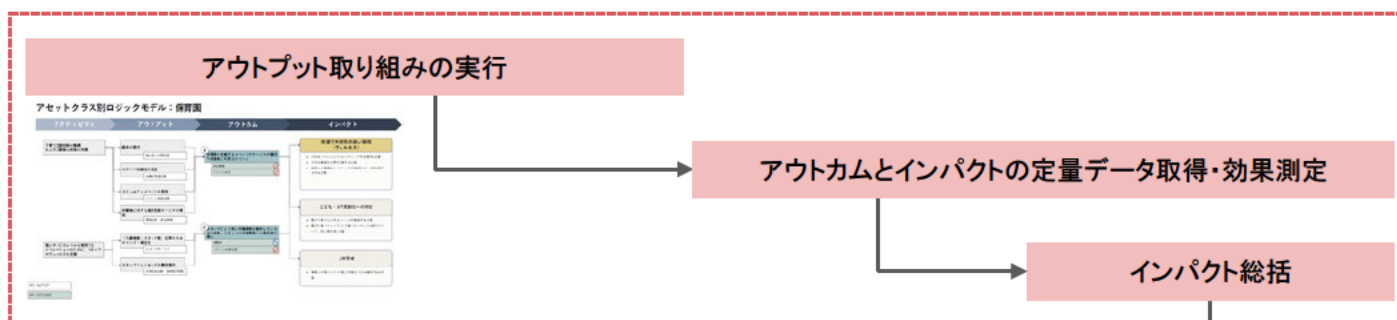
## KPIロジックモデル実証の全体像

### KPIロジックモデルの実践

### エコノミクスへの波及



## 1層目



## 2層目

### アウトカムとインパクト、インパクトとエコノミクスの相関性の分析

不動産価格指数(インデックス)及び鑑定評価と比較し、「ソーシャルプレミアム」を抽出

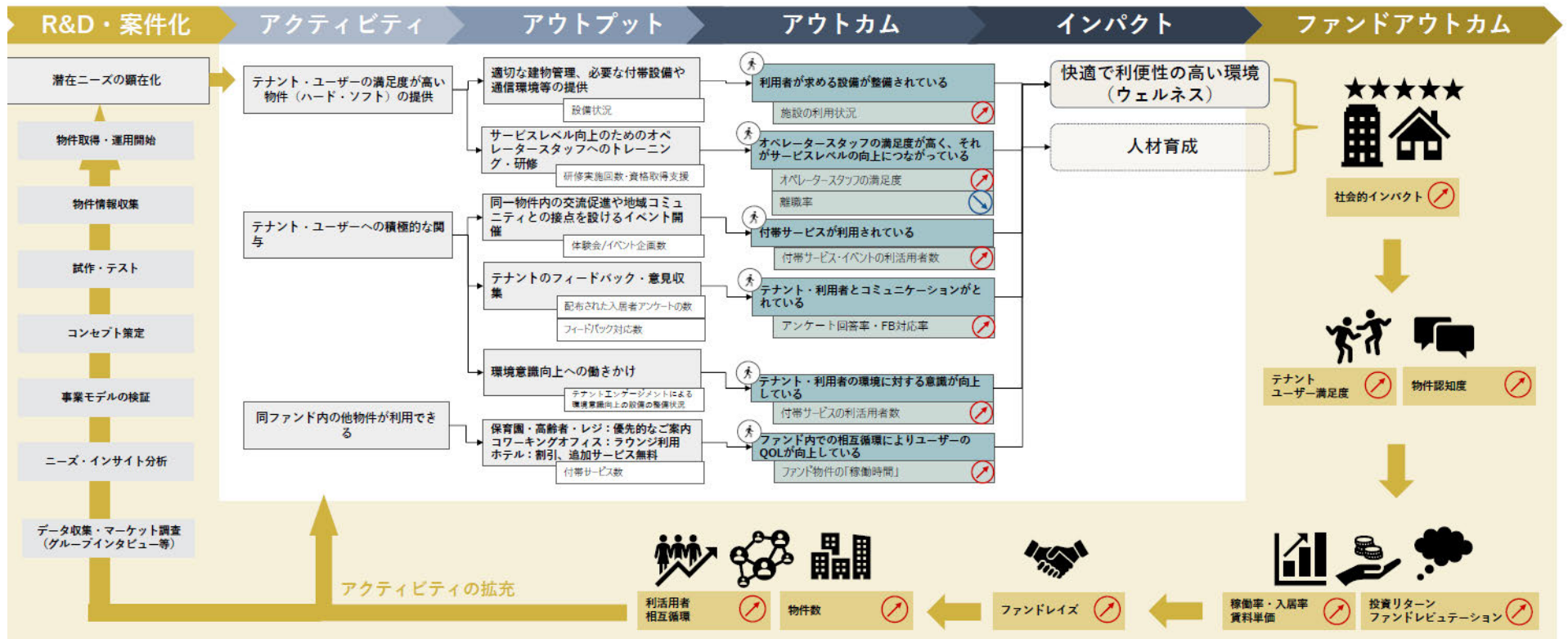
| KPIロジックモデル実証の全体像（仮定） |                     |    |    |                     |    |    |                     |    |    |
|----------------------|---------------------|----|----|---------------------|----|----|---------------------|----|----|
| 項目                   | 指標                  | 単位 | 数値 | 指標                  | 単位 | 数値 | 指標                  | 単位 | 数値 |
| I. アクティビティ           | 1. 賃貸率向上施策の実施       | 件数 | 10 | 2. テナント満足度向上施策の実施   | 件数 | 10 | 3. 地域活性化施策の実施       | 件数 | 10 |
|                      | 4. 環境配慮型物件の導入       | 件数 | 10 | 5. 地域住民との交流イベントの実施  | 件数 | 10 | 6. 地域住民との交流イベントの実施  | 件数 | 10 |
|                      | 7. 地域住民との交流イベントの実施  | 件数 | 10 | 8. 地域住民との交流イベントの実施  | 件数 | 10 | 9. 地域住民との交流イベントの実施  | 件数 | 10 |
|                      | 10. 地域住民との交流イベントの実施 | 件数 | 10 | 11. 地域住民との交流イベントの実施 | 件数 | 10 | 12. 地域住民との交流イベントの実施 | 件数 | 10 |
| II. アウトプット           | 1. 賃貸率向上            | %  | 10 | 2. テナント満足度向上        | %  | 10 | 3. 地域活性化            | %  | 10 |
|                      | 4. 環境配慮型物件の導入       | 件数 | 10 | 5. 地域住民との交流イベントの実施  | 件数 | 10 | 6. 地域住民との交流イベントの実施  | 件数 | 10 |
|                      | 7. 地域住民との交流イベントの実施  | 件数 | 10 | 8. 地域住民との交流イベントの実施  | 件数 | 10 | 9. 地域住民との交流イベントの実施  | 件数 | 10 |
|                      | 10. 地域住民との交流イベントの実施 | 件数 | 10 | 11. 地域住民との交流イベントの実施 | 件数 | 10 | 12. 地域住民との交流イベントの実施 | 件数 | 10 |
| III. アウトカム           | 1. 賃貸率向上            | %  | 10 | 2. テナント満足度向上        | %  | 10 | 3. 地域活性化            | %  | 10 |
|                      | 4. 環境配慮型物件の導入       | 件数 | 10 | 5. 地域住民との交流イベントの実施  | 件数 | 10 | 6. 地域住民との交流イベントの実施  | 件数 | 10 |
|                      | 7. 地域住民との交流イベントの実施  | 件数 | 10 | 8. 地域住民との交流イベントの実施  | 件数 | 10 | 9. 地域住民との交流イベントの実施  | 件数 | 10 |
|                      | 10. 地域住民との交流イベントの実施 | 件数 | 10 | 11. 地域住民との交流イベントの実施 | 件数 | 10 | 12. 地域住民との交流イベントの実施 | 件数 | 10 |
| IV. インパクト            | 1. 賃貸率向上            | %  | 10 | 2. テナント満足度向上        | %  | 10 | 3. 地域活性化            | %  | 10 |
|                      | 4. 環境配慮型物件の導入       | 件数 | 10 | 5. 地域住民との交流イベントの実施  | 件数 | 10 | 6. 地域住民との交流イベントの実施  | 件数 | 10 |
|                      | 7. 地域住民との交流イベントの実施  | 件数 | 10 | 8. 地域住民との交流イベントの実施  | 件数 | 10 | 9. 地域住民との交流イベントの実施  | 件数 | 10 |
|                      | 10. 地域住民との交流イベントの実施 | 件数 | 10 | 11. 地域住民との交流イベントの実施 | 件数 | 10 | 12. 地域住民との交流イベントの実施 | 件数 | 10 |



# KPIロジックモデルの実施イメージ

- 取り組みの方針を明確にするために、ファンド全体、アセット毎に、インパクト創出に向けた一連のロジックモデルを策定します
- 各社が目指すインパクトに基づいたアウトカムを設定し、定量的なデータの測定を進めていきます

QOLファンド(初号案件)において策定したロジックモデル



(出所)株式会社プロフィッツ HPより引用

# インパクトとエコノミクスの変関性(仮説)

- 測定したデータを分析することで、不動産のエコノミクス(賃料・稼働率 等)にどのような影響が生じたのかを検証します
- KPIロジックモデルで策定したアウトカムやインパクトを基に検証するイメージです

| 投資リターン発現までのイメージ |                         |          |         |          |                                    |                |       |
|-----------------|-------------------------|----------|---------|----------|------------------------------------|----------------|-------|
|                 | 測定項目                    | 測定結果(Y0) | 変化      | 測定結果(Y1) | ロジック                               | 寄与ロジック         |       |
| アウトカム           | 1. 施設利用率(滞在時間)          | 60.0%    | 10.0% ↑ | 70.0%    |                                    | インパクトへの寄与率(係数) | 20.0% |
|                 | 2. 付帯サービス利用率            | 40.0%    | 20.0% ↑ | 60.0%    |                                    | インパクトへの寄与率(係数) | 10.0% |
|                 | 3. イベント参加率              | 30.0%    | 20.0% ↑ | 50.0%    |                                    | インパクトへの寄与率(係数) | 5.0%  |
|                 | 4. オペレーター従業員の満足度        | 60.0%    | 10.0% ↑ | 70.0%    |                                    | インパクトへの寄与率(係数) | 5.0%  |
|                 | 5. 同ファンド内の他物件利用頻度       | 20.0%    | 40.0% ↑ | 60.0%    |                                    | インパクトへの寄与率(係数) | 10.0% |
| インパクト           | 快適で利便性の高い環境(ウェルネス)、人材育成 |          |         |          |                                    |                |       |
|                 | 6. テナント満足度              | 60.0%    | 9.5% ↑  | 69.5%    | 1の変化率×寄与率+・・・+5の変化率×寄与率            |                |       |
|                 | 7. リファレンス(紹介)頻度         | 20.0%    | 2.9% ↑  | 22.9%    | テナント満足度×寄与率                        | 6の寄与率(係数)      | 30.0% |
| 経済的なインパクト       | 8. 契約更新時のリテンション率        | 50.0%    | 4.8% ↑  | 54.8%    | テナント満足度×寄与率                        | 6の寄与率(係数)      | 50.0% |
|                 | 9. 更新時の賃料上昇率            | 5.0%     | 2.9% ↑  | 7.9%     | テナント満足度×寄与率                        | 6の寄与率(係数)      | 30.0% |
|                 | 10. 新規リーシング時の賃料プレミアム    | 10.0%    | 1.9% ↑  | 11.9%    | テナント満足度×寄与率                        | 6の寄与率(係数)      | 20.0% |
|                 | 11. 新規リーシング時のダウンタイム(日)  | 91.3     | 4.3% ↓  | 87.3     | テナント満足度×寄与率+リファレンス頻度×寄与率           | 6の寄与率(係数)      | 70.0% |
|                 | 12. 新規リーシング時の広告料(ヶ月分)   | 2.0      | 3.1% ↓  | 1.9      | テナント満足度×寄与率+リファレンス頻度×寄与率           | 6の寄与率(係数)      | 50.0% |
| KGI             | 賃料単価(円/坪)               | 20,000   | 1.1% ↑  | 20,213   | 既存テナント×更新時のプレミアム+新規テナント×新規契約のプレミアム |                |       |
|                 | 稼働率                     | 95.0%    | 0.4% ↑  | 95.4%    |                                    |                |       |
|                 | 賃料収入(NRA)               | 182,400  | 1.7% ↑  | 185,436  |                                    |                |       |

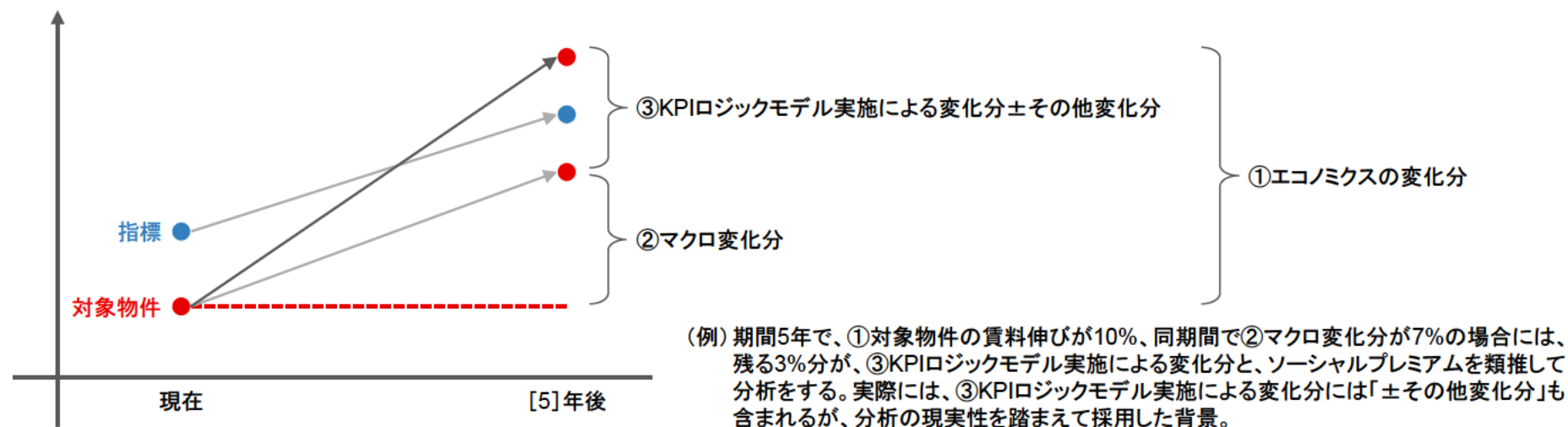


# ソーシャルプレミアムの分析手法

- 最終的なソーシャルプレミアムの分析にあたって、「KPIロジックモデルによる変化」と「マクロ要因による変化」に分類して検証します

## 分析のイメージ

エコノミクス (NOI、不動産価格を指数化したもの)



①エコノミクスの変化分

- 投資対象物件の実測値

②マクロ変化分

- 不動産指標により代替
- AJPI<sup>(1)</sup>、スライド指数<sup>(2)</sup>の活用

③KPIロジックモデル実施による変化分

- ソーシャルプレミアムを類推  
(①－②)

(注) (1)不動産証券化協会 (ARES) がアセット毎に提供するマクロ指標。J-REITと非上場・私募ファンドから非公開データを元にインカム・リターンとキャピタル・リターンを加重平均して不動産市況を指数化したもの  
(2)CPI、GDP、地価指数、アセット毎の指数 (例 オフィス募集賃料、商業動態統計) 等の各種指数等を総合的に勘案して策定した指標。AJPIに比べ複数の指標を設定することで、個別事象に即した比較が可能

# KPIロジックモデルのモニタリング

- 関係者間で協定書を締結して、KPIロジックモデルの実践、インパクト創出、及びエコノミクスとの連関性の分析・検証を進める予定です。

## モニタリングのイメージ(初号案件での例)

| 内容                                                                        | 目的                                                                                                | 担い手                                                                                                    | 頻度                                                         | Y1      | Y2      | ... |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------|---------|-----|
| 1.1<br>効果測定<br>(アンケート)                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>アウトカムの測定</li> <li>インパクト測定・評価</li> </ul>                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>プロフィッツ</li> <li>当行</li> <li>GOYOH</li> </ul>                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>年に3~4回予定</li> </ul> | ● ● ● ● | ● ● ● ● |     |
| 1.2<br>効果測定<br>(インパクトレポート)                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>インパクト総括、評価、KPIロジックモデル見直し</li> <li>エコノミクスとの連関性分析</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>プロフィッツ</li> <li>当行</li> <li>Longevity</li> </ul>                | <ul style="list-style-type: none"> <li>年に1回予定</li> </ul>   | ●       | ●       |     |
| 1.3<br>要因分析                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>エコノミクスの要因分析(マクロ要因とKPIロジックモデル要因との分別)</li> </ul>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>プロフィッツ</li> <li>当行</li> <li>Longevity</li> <li>GOYOH</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>年に1回予定</li> </ul>   |         | ●       |     |
| 2.<br>・インパクトコンソーシアム データ・指標分科会<br>・社会的インパクト不動産実装に向けた実務者勉強会<br>・インパクト志向金融宣言 | <ul style="list-style-type: none"> <li>インパクト創出の事例蓄積、市場醸成</li> <li>エコノミクスとの連関性分析</li> </ul>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>金融庁</li> <li>国交省</li> <li>インパクト志向金融宣言</li> <li>当行 他</li> </ul>  |                                                            |         |         |     |

## 協定書とモニタリング体制のイメージ

役割分担の明確化のために、以下の内容を規定した協定書を締結。

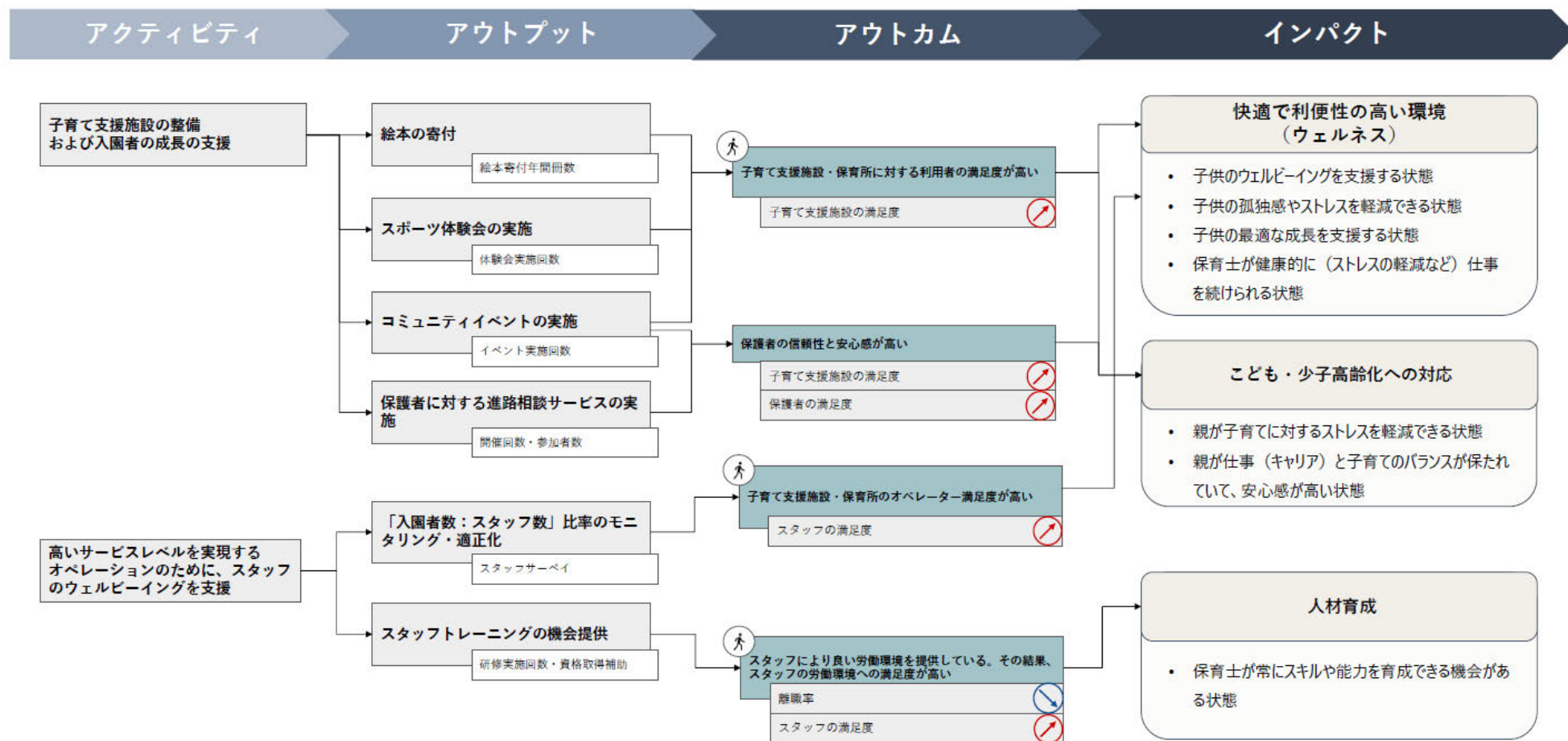
- KPIの策定、見直し
- KPIロジックモデルの実践、インパクトとエコノミクスとの関連検証
- 国交省との実務勉強会の実施・論点整理等、マーケットメイクに向けた協働
- Longevityの役割: KPI効果測定に関する評価と根拠、ソーシャルインパクト価値の視覚化、KPI入替等の戦略策定
- GOYOHの役割: EaSyGo、ResiGoによる効果測定・記録化、オペレーション(イベント内容・アプリ利用者への啓蒙等)のサポート



# IV.

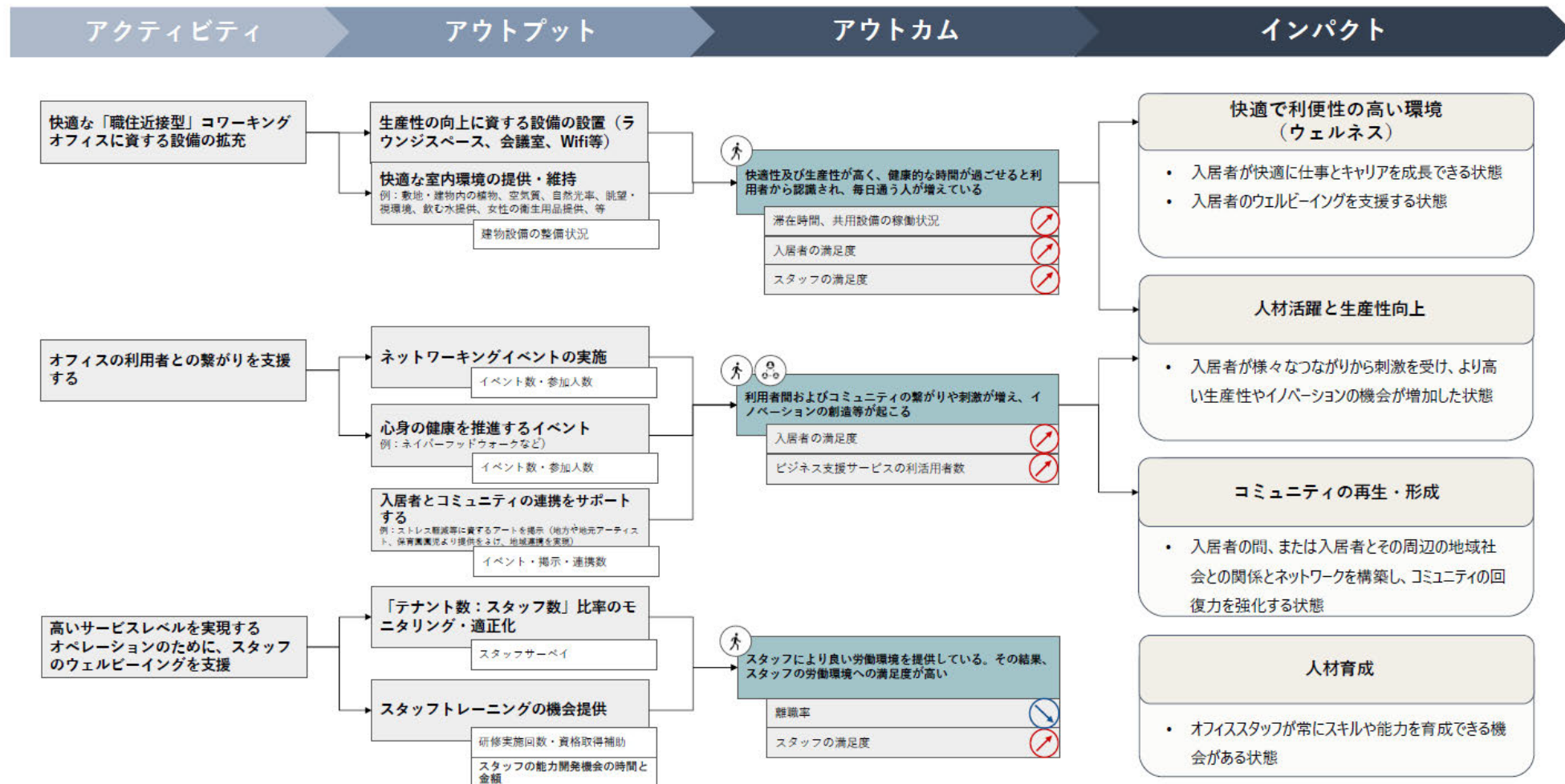
## Appendix①: 参考資料等

# KPIロジックモデルの実施イメージ(保育園)



(出所)株式会社プロフィッツ 作成資料より引用

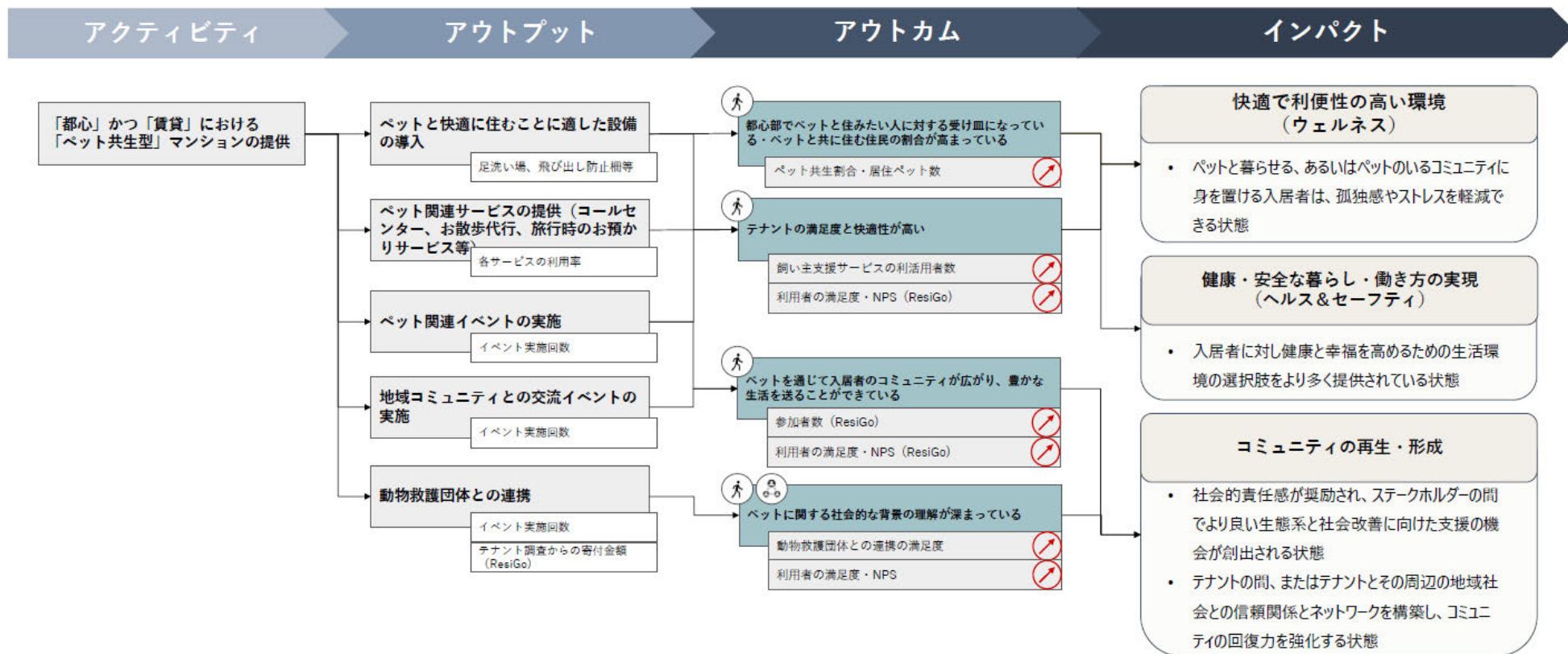
# KPIロジックモデルの実施イメージ(コワーキングオフィス)



(出所)株式会社プロフィッツ 作成資料より引用

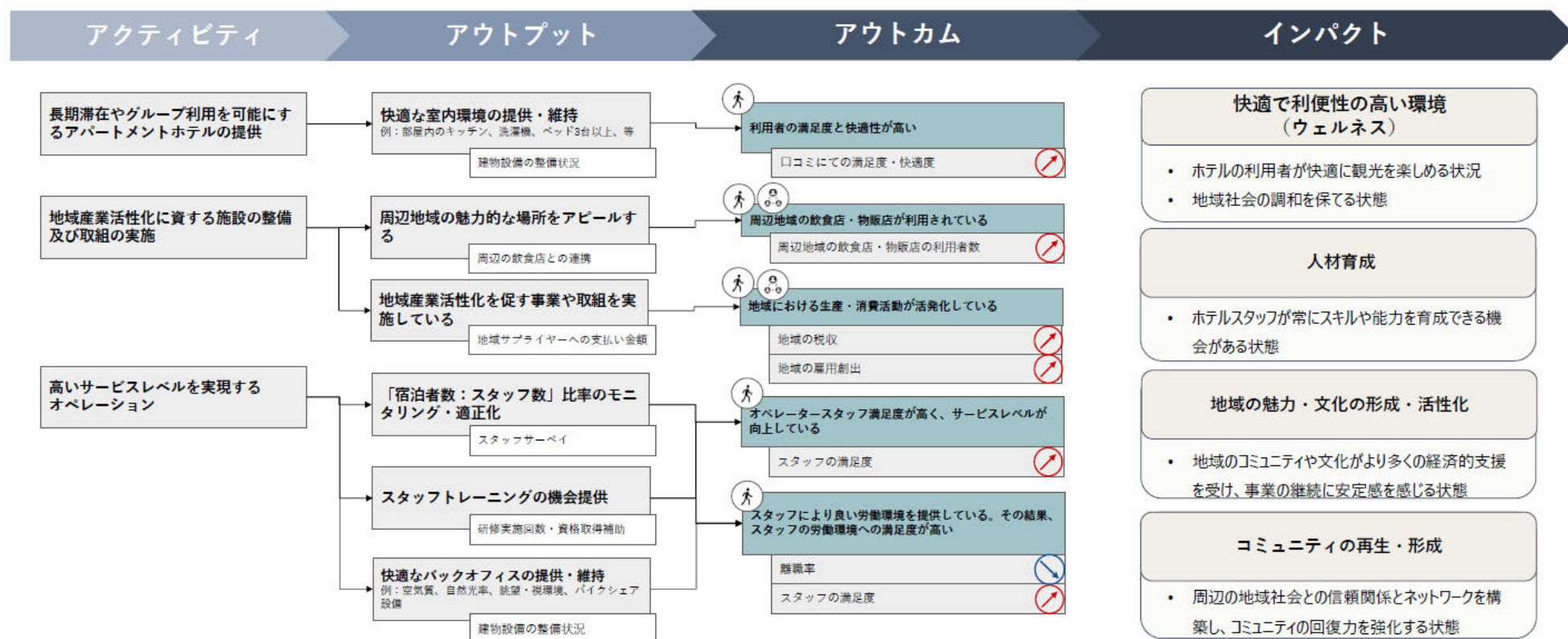


# KPIロジックモデルの実施イメージ(ペット共生レジデンス)



(出所)株式会社プロフィッツ 作成資料より引用

# KPIロジックモデルの実施イメージ(サービスアパートメントホテル)



(出所)株式会社プロフィッツ 作成資料より引用



# 東京23区オフィスビルピラミッド2025(賃貸面積ベース)

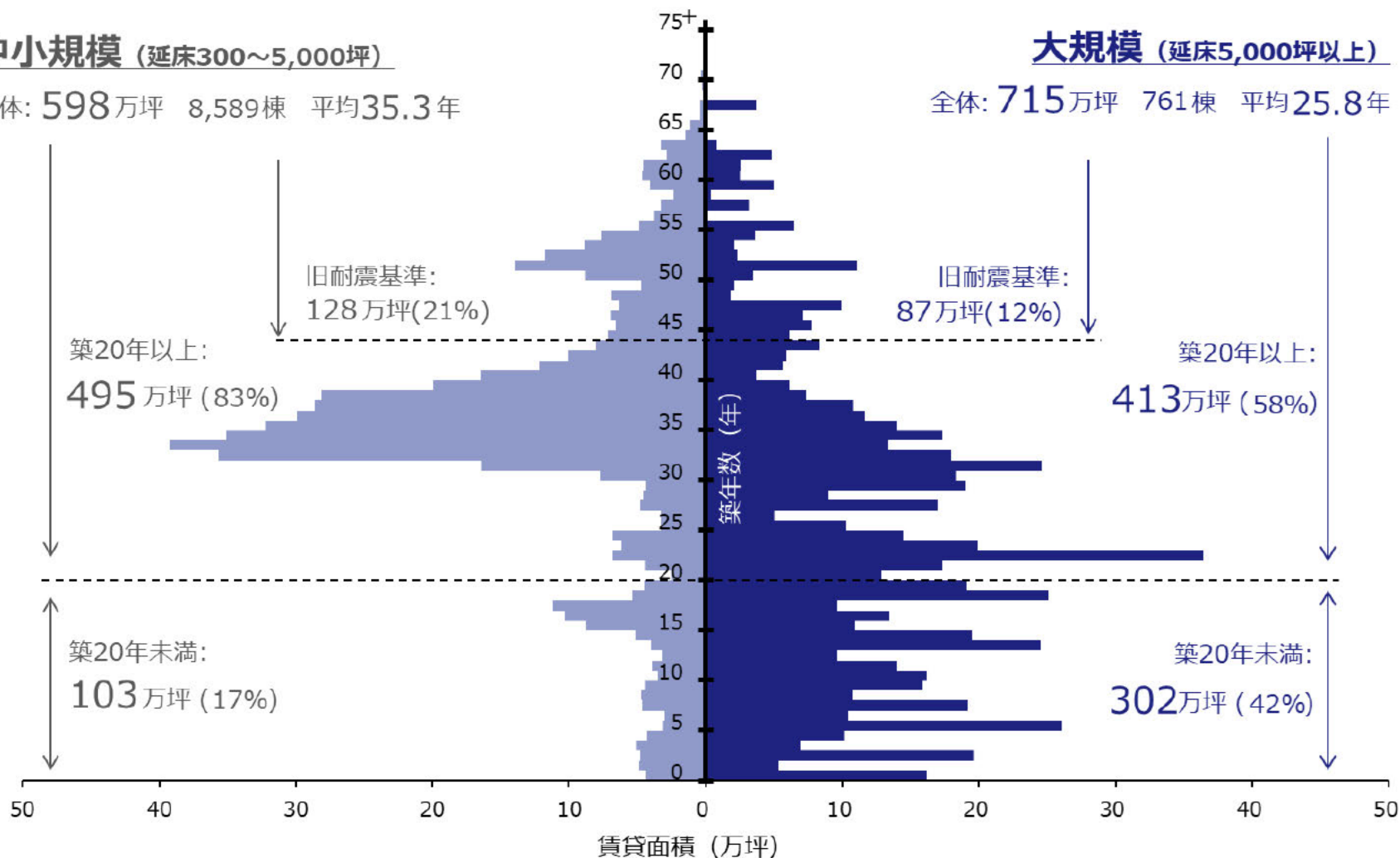
東京23区 1,314万坪 9,350棟 平均築年数34.6年

## 中小規模 (延床300~5,000坪)

全体: 598万坪 8,589棟 平均35.3年

## 大規模 (延床5,000坪以上)

全体: 715万坪 761棟 平均25.8年



(出所)株式会社 ザイマックス不動産総合研究所「オフィスビルピラミッド 2025 東京 23 区・大阪市」(2025 年 1 月 15 日)

# プレスリリース①

2024年2月28日 (KPIリストの策定)

2024年2月28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 リストの策定について

株式会社三菱UFJ銀行（取締役頭取執行役員 平沢 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<sup>[1]</sup>リスト（以下 本リスト）を策定しました。

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）を巡る様々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、不動産が社会価値向上に資するとの認識はまだ一般的とはいえず、また、社会的インパクトが不動産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。

当行は、斯かる状況を踏まえ、社会的価値の創出に資する不動産投融資の枠組み<sup>[2]</sup>を構築することを目指しています。今般、枠組みの構築に向けた第一歩として、「社会的インパクト不動産」への投融資を促進するために、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する KPI リストを、本邦で初めて策定しました。本リストでは、ポジティブ・インパクトの特定およびネガティブ・インパクトの緩和を実現する 100 以上の具体的な KPI を示しており、投資家が投融資を行う対象物件のポジティブ・インパクトおよびネガティブ・インパクトを特定することや、投資後のインパクトをモニタリングすることを可能にしています。今後、本リストを用いて構築する不動産投融資の枠組みが、「社会的インパクト不動産」への投融資のスタンダードになることを目指します。

なお、本リストは、当行が大和不動産鑑定株式会社の協力のもと、独自に策定しています。また、国連環境計画・金融イニシアティブ（以下 UNEPFI）<sup>[3]</sup>が策定した「ポジティブ・インパクト不動産投資フレームワーク」<sup>[4]</sup>および「インパクト・レーダー」<sup>[5]</sup>を参考に、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」<sup>[6]</sup>に則して策定されていることについて、CSR デザイン環境投資顧問株式会社<sup>[7]</sup>より第三者意見書<sup>[8]</sup>を取得しています。

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。」をバーパス（存在意義）と定め、持続可能な環境・社会の実現を目指し、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」への資金供給を通じ、本邦の不動産領域における様々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。

## 【本リストの概要】

|         |                                                                                       |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 策定者     | 当行                                                                                    |
| 協力企業    | 大和不動産鑑定株式会社                                                                           |
| 第三者評価機関 | CSR デザイン環境投資顧問株式会社                                                                    |
| 目的      | 「社会的インパクト不動産」への投融資判断<br>社会的インパクトの特定および測定                                              |
| 構成      | ポジティブ・インパクト項目および KPI のリスト<br>ネガティブ・インパクト項目のリスト                                        |
| 活用方法    | ポジティブ・インパクトの特定およびモニタリングのための KPI 設定<br>ネガティブ・インパクトのスクリーニングおよび該当するネガティブ・インパクトに対する緩和策の検討 |

[1] Key Performance Indicator（重要評価指標）の略。

[2] 不動産を証券化し、SPC などへ投融資を行うことを想定しています。

[3] UNEPFI は、1992 年の設立以来、金融機関、政策者、規制当局と協働し、経済的発展と ESG（環境・社会・ガバナンス）への配慮を統合した金融システムへの転換を進めている。UNEP とおよそ 200 以上の世界各地の金融機関との広範で緊密なパートナーシップです。

[4] 「ポジティブ・インパクト不動産投資フレームワーク」の詳細については、以下のリンクをご参照ください。

[https://www.unepfi.org/wordpress/wp-content/uploads/2019/06/PI-Real-Estate-Investment-Framework\\_Japanese.pdf](https://www.unepfi.org/wordpress/wp-content/uploads/2019/06/PI-Real-Estate-Investment-Framework_Japanese.pdf)

[5] 「インパクト・レーダー」の詳細については、以下のリンクをご参照ください。

[https://www.unepfi.org/wordpress/wp-content/uploads/2023/01/Impact-Radar-2022\\_update-Feb23.pdf](https://www.unepfi.org/wordpress/wp-content/uploads/2023/01/Impact-Radar-2022_update-Feb23.pdf)

[6] 『「社会的インパクト不動産」の実践ガイド」の詳細については、以下のリンクをご参照ください。

[https://www.mlit.go.jp/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyogo/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyogo\\_05\\_0000001\\_000005.html](https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyogo/tochi_fudousan_kensetsugyogo_05_0000001_000005.html)

[7] CSR デザイン環境投資顧問株式会社は、不動産投資・運用における ESG に関する助言業務や環境不動産・サステナブル金融に係る国内外の政策・投資家動向についての調査研究業務を行う独立系のコンサルティング会社。国内外の不動産業界における ESG 動向に精通している。

[8] 第三者意見書の詳細については、以下のリンクをご参照ください。

<https://www.csr-design-gia.com/>

以上



# プレスリリース②

2025年7月10日(QOLファンドへの投融資)

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 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 田中 慎一郎、以下 プロフィッツ）<sup>[1]</sup>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<sup>[2]</sup>を策定しました。本件は、KPI リスト実証の初号案件であり、大和不動産鑑定株式会社、株式会社 GOYOH<sup>[3]</sup>、Longevity Partners 株式会社<sup>[4]</sup>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）<br>「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ー業務も提供し、投資を通じて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.mufig.jp/info/pdf/kpi\\_formulation.pdf](https://www.bk.mufig.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、東京にオフィスを置き、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



V.

Appendix②: 弊部ご紹介

# ソリューションプロダクツ部のご紹介



(注)2025年4月時点





# ディスクレーマー

---

本プレゼンテーションにより、貴社と株式会社三菱UFJ銀行の間には何ら委任その他の契約関係が発生するものではなく、当行が一切法的な義務・責任を負うものではありません。

本資料は信頼できると考えられる各種データに基づいて作成されていますが、当行はその正確性、完全性を保証するものではありません。ここに示したすべての内容は、当行の現時点での判断を示しているに過ぎません。また、本資料に関連して生じた一切の損害については、当行は責任を負いません。その他専門的知識に係る問題については、必ず貴社の弁護士、税理士、公認会計士等の専門家にご相談の上ご確認下さい。

株式会社三菱UFJ銀行と三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は別法人です。本資料は三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が提供する商品・サービスについて説明するものではありません。また、株式会社三菱UFJ銀行の役職員は三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が提供する商品・サービスの勧誘行為をすることはできません。

本資料は当行の著作物であり、著作権法により保護されております。当行の事前の承諾なく、本資料の全部もしくは一部を引用または複製、転送等により使用することを禁じます。

Copyright 2025 MUFG Bank, Ltd. All rights reserved.

〒100-0005 東京都千代田区丸の内1-4-1 丸の内永楽ビルディング

株式会社 三菱UFJ銀行 ソリューションプロダクツ部 不動産ファイナンスGr.

**当行が契約している指定紛争解決機関 一般社団法人 全国銀行協会**

連絡先 全国銀行協会相談室

- 電話番号：0570-017109 または 03-5252-3772
- 受付時間：月～金曜日9:00～17:00(祝日、12/31～1/3等を除く)

株式会社 三菱UFJ銀行

ソリューションプロダクツ部 不動産ファイナンスGr.

〒100-0005

東京都 千代田区 丸の内1-4-1 丸の内永楽ビルディング

[www.mufg.jp](http://www.mufg.jp)

