

## 三菱UFJリース系不動産AM、「介護医療院」に投資 厳しい病院経営を不動産、金融、経営面から支援

三菱UFJリース傘下の不動産AM会社、ヘルスケアマネジメントパートナーズ(HMP)は、運用するファンド「トリニティヘルスケアII号ファンド」を通じ、北海道函館市の介護医療院「喜郷」(188床)の土地・建物を、医療法人社団向仁会から取得した。取得金額は約50億円と推定される。

ファンドは、三菱UFJリースと日本政策投資銀行が合計250億円を出資する国内最大規模のヘルスケア特化型ファンドである。借入金をあわせた投資規模は約700億円。投資対象は、病院・介護施設の不動産、貸付債権、メザニンローンなど。

先行して運用する1号ファンド(200億円)、地域ヘルスケア成長ファンド(メザニンデット100億円)はほぼ回収済み。2号ファンドの投資枠も消化が進む。今後、メザニンローンはリファイナンス、不動産はREITなどに物件を売却、利益を確定させる方針。

2021年以降は3号ファンドの立ち上げを予定している。

投資の積極化は金融機関や医療法人からの経営相談の急増を受けてのもの。建物老朽化や後継者問題に加え、コロナ感染者の受け入れ負担や患者数減少が経営を直撃、「支援を求める医療法人が増えてきている。ファンドによる経営支援の機会が到来している」(HMP代表取締役社長 村山浩氏)という。

今回の介護医療院への投資は、向仁会のバランスシート改善が主な狙いである。2018年度から医療法人に義務づけられた会計監査による保守的な資産査定で、一時的に債務超過となっていた。HMPは投資に先立つ19年末より、向仁会へメザニンローンの供給やハンズオンでの経営支援を実行。賃料負担能力を見極めた上で物件取得に踏み切った。「もともと優れた経営



村山浩氏 代表取締役社長

### 介護医療院「喜郷」外観



地上6階建て、延床面積8291.18㎡

手腕と安定的な収益力をもつ医療法人であり、不動産売却により財務体質を健全化できたことで、金融機関からの借り入れ条件も緩和、新たな成長投資にチャレンジできるようになった」(村山氏)。

介護医療院は、介護保険法改正に伴い2018年に創設された介護保険施設。有料老人ホームと同じく住居機能をもち、介護・医療を一気通貫で提供できることが特徴。「超高齢化社会において、慢性疾患や病後のリハビリ、介護まで幅広くカバーできる病床へのニーズはさらに高まる見込み。本案件は、金額規模の大きさや、函館市に慢性疾患患者向けの施設が少なく、その需要をしっかりとカバーしている法人であることが魅力だった」(村山氏)。

今後も、人口3~5万以上の都市であれば、全国を対象に法人、施設への経営支援、不動産投資を行うという。「今回の案件同様、不動産、ファイナンス、病院経営の3分野のノウハウを駆使することで、投資家、オリジネーター双方にメリットをもたらす投資機会を積極的に開拓していきたい」と村山氏は話した。