

介護施設の流動性顕著に 生保やファンド 不動産投資拡充

—介護ビジネスの未来を創る—
週刊 高齢者住宅新聞
Elderly Press Newspaper

2020年(令和2年)
11月4日
第605号 (毎週水曜日発行)

(株) 高齢者住宅新聞社
〒104-0061 東京都中央区銀座8-12-15
☎03-3543-6852(編集部)
発行人 網谷敏政
年間購読料 23,100円(送料込+税込)
ホームページ
<https://koureisha-jutaku.com>

高齢者施設の不動産投資が加速している。9月、三菱UFJリース傘下で国内最大規模の医療・介護特化型投資ファンド運用のヘルスケアマネジメントパートナーズ(以下・HMP/東京都港区)が、介護医療院への投資を実施。10月には、第一生命保険(同千代田区)が、初めて有料老人ホームへの投資を実行した。

介護医療院支援も多角化する投資先
HMPが運用する「トリニティヘルスケアファンド」は、医療法人社団同仁会(北海道函館市)が運営する介護医療院「喜郷」(188床、住宅型20室、クリニック併設型)の不動産を9月30日に取得した。取得金額は非公表とされているが、40〜50億円ほどとみられる。

介護保険法改正に伴い2018年度に創設された介護医療院だが、施設数515施設、療養床数3万26だろ」と語る。同社は投資先として介護医療院を積極的に選定していたわけではなく、介護・医療関連施設の



ヘルスケアマネジメントパートナーズ 村山浩社長
1990年三菱商事入社。1995年社内派遣制度によりハーバードビジネススクール(MBA)留学。2000年ライフタイムパートナーズ出向、同社社長就任。2007年ヘルスケアマネジメントパートナーズ出向、同社社長就任。2016年三菱商事退社。ヘルスケアファンド投資運用事業、商事退社。ヘルスケア代理業、資金業に従事。現在に至る。



▲介護医療院「喜郷」外観

新型コロナ影響も 施設供給促進に

「喜郷」は、銀行からの資金調達状況と、その評価上の問題でパランスシートがよい状態ではなかった。不動産の売却で、BS・資産繰りの改善、銀行の格付け評価を改善できるだろう。(村山社長)。向仁会では、財務健全化を図られたことで今後、さらなる拡

第一生命が参入 施設供給促進に
また、第一生命保険

中大対象を定めず幅広く対応していたため、本件につながったという。

「喜郷」は、銀行からの資金調達状況と、その評価上の問題でパランスシートがよい状態ではなかった。不動産の売却で、BS・資産繰りの改善、銀行の格付け評価を改善できるだろう。(村山社長)。向仁会では、財務健全化を図られたことで今後、さらなる拡

大を目指す。
「喜郷」については稼働率も向上しており、比較的長期の保有も視野に支援していく方針。出口は上場リートなどへの売却も選択

安定運営の一助となるか

は10月21日、SOMP Oケア(同品川区)が運営する介護付有料老人ホーム「SOMP Oケアラヴィール(甲一)(神戸市)」を21億円で取得した。取得先は人が担うことから、安定

は、「社会的責任投資」やSDGsでのヘルスケアセットへの着目に加えて、コロナにより投資家が注力するアセットタイプが変化している」と話す。これまで主流であったオフィスビル・ホテルも先行き不透明。比較的コロナの打撃が少ないヘルスケア施設や、ネット通販の活況により需要が伸びている物流施設に投資が移っているという。

また同日、第一生命が福岡市に保有する不動産に、特別養護老人ホームと認可保育所の複合施設を誘致することも発表。保有不動産を活用したヘルスケア施設の誘致は初の取り組みだ。

新型コロナウイルス感染症拡大以降の国内の介護事業の経営状況について、HMPの村山社長は「感染症対策がしっかりと行なわれていけば影響が少ない事業者が多いが、一方で新規開設の施設などにおいては入居率を高めるまでに予想以上の時間がかかるケースが多い」と語る。今後、大手事業者による寡占化、ファンによる支援などの事例が増加する可能性も大いにありそうだ。