

「注目企業レポート」

ヘルスケアREITの組成に向け、豊富な実績を踏まえ投資対象を拡大へ

エイ・アイ・ピー・ジャパン合同会社

日本におけるヘルスケアファンドの嚆矢として投資実績を積んできたエイ・アイ・ピー・ジャパン合同会社(AIPジャパン)。「投資を通じて社会貢献が可能である」「成長性が期待できる」「資金ニーズも大きい」などの点を踏まえ、医療・介護分野に特化した投資実績を積みあげ、日本版ヘルスケアREITの創設も視野に入れる。

機関投資家の対応が可能なプロフェッショナルな市場へ

日本を投資対象とするAIPジャパンは、米国・デンバーを本拠とするアジアインベストメントパートナーズの子会社として設立、1999年には日本拠点を開設した。2001年に第1号ファンドの運用を開始し、高齢者住宅・施設に関しては08年以降、国内各地の有料老人ホームやグループホームなどを中心に、合わせて約20施設の投資実績を有する。

設立当初から約10年にわたり、日本のヘルスケア施設投資マーケットに携わってきた同社代表のA. バリー・ハーシュフェルド Jr.氏は、「大手介護事業者の経営破たん、リーマン・ショックなどさま

ざまな経緯があったものの、12年に入ってからヘルスケア施設投資を取り巻く環境は好転してきた」と語る。

その背景には、超高齢社会への対応を急ぐべく、介護・医療の関連業種や異業種からの事業参入が相次ぎ、業界の活性化が図られてきた面がある。こうした介護事業への新規参入に伴い、事業者の資金ニーズも高まりをみせている。また、国土交通省が昨年10月に「ヘルスケア施設供給促進のための不動産証券化手法の活用及び安定利用の確保に関する検討委員会」を立ち上げるなど、国の取組みが徐々にはじまってきたこともあげられる。

そうしたなかで、ヘルスケア施設投資マーケットについては、「今後、よりプロフェッショナルなフェーズ、つまり、機関投資家の参画が進む」(バリー氏)段階に向け、環境が整いつつあるという。

投資の基準は利益追求と社会貢献のバランス

マーケット拡大に向け、さらに機関投資家の参画を促すには、事業者サイドにも適切な情報開示、透明性の確保が求め

られる。具体的には、入居一時金の扱い、介護報酬をはじめとする政策リスクなども含め、正確な情報を投資家サイドに提供し、事業構造を理解してもらう努力が必須となるからだ。

前述した国交省の委員会で、日本版ヘルスケアREIT創設に向けた提言を行なった同社マネージング・ディレクターの安藤滋氏は、「投資環境の変化に合わせて、運営事業者もよりプロフェッショナルな存在に発展していくことが必要。そのためにも、事業者に対する経営面でのアドバイザリー業務など、当社が果たす役割も広がりつつある」とする(別図)。

同社の投資姿勢は、特定施設指定の有無や有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅といった形態にはとらわれず、「事業を発展、継続できるオペレーターとしての事業収益力」がいかに優れているか、を見きわめる点に特徴がある。

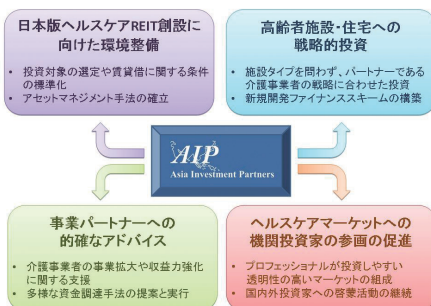
なにより、高齢者住宅・施設は、長期的に事業を継続することが求められる。そのため、投資対象としては、「介護サービスの提供を通じて社会貢献を実現するとともに、事業者として適正な利益を確保するバランス」(バリー氏)を重視するという。

同社では、不動産マーケットとキャピタル(資本)マーケット間のギャップを埋める「橋渡し役」として、当面は待望される日本版ヘルスケアREITの設立

に向けた環境整備に注力していく。

そのなかでは、既存施設に対する投資にとどまらず、オペレーター変更・M&A案件、新規開発型案件にも取り組むなど、投資対象を拡大しつつ、高齢者住宅・施設分野に対する先駆的な投資活動を続けていく方針である。

別図 エイ・アイ・ピー・ジャパンの戦略チャート



会社概要	
会社名	エイ・アイ・ピー・ジャパン合同会社
本社所在地	東京都港区虎ノ門4-3-1 城山トラストタワー 33階
連絡先	TEL.03-6435-6010
URL	http://www.asiainvestmentpartners.com/
設立	1998年12月
代表者	代表 A.バリー・ハーシュフェルド,Jr.
資本金	4億円
社員数	10人<2013年2月現在>
事業内容	高齢者施設特化型ファンドの運営