

「注目企業レポート」

# 高齢者住宅・施設に特化した投資を通じて「不動産」と「キャピタル」マーケットの架け橋へ

エイ・アイ・ピー・ジャパン合同会社

2007年前後に相次いで組成されたヘルスケアファンドの撤退が続くなか、着実に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）。成長性が高く、資金ニーズも大きい医療・介護分野に特化したファンドとして、その存在感を高めている。

## 病院再生から介護施設投資へ

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1998年に設立された投資ファンドで、日本をはじめ、アジア全域を投資対象とする。

翌99年には、日本拠点を設立し、04年には第1号ファンドの運用を開始。その後、機関投資家を含め約30を超える投資家からの出資を受けて運用を拡大し、10年12月には第4号ファンドの運用を完了している。

当初、「地方経済」「中小企業」「医療関連」の3セクターを対象とした投資活動を目指していたものの、「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」点で、同社の基本方針に沿った分野であることから、01年より医療・介護に専念するスタンスを貫いてきた。

同社代表のA.バリー・ハーシュフェルド氏は、「医療関連は、第1号案件を完了するまで調査・分析に3年を要するなど、一般の不動産投資と異なり難易度は高い。しかし、それ以上に社会的な要請も大きい」として、新たな資金調達や債務の圧縮などにより、病院再生を総合的に支援する役割を担ってきた。

そうした活動を通じて、「不動産投資的な視点だけでなく、病院事業全体のキャッシュフローに目配りした再生支援で実績を積んできた」（同氏）ノウハウが、いま注力しつつある介護施設向けの投資で活かせることになる。

## 利益追求と社会貢献を両立できる介護事業者のバランス感覚に着目

その後、介護業界への資金ニーズが高まってきたこともあり、同社は昨年、投資対象を介護事業に絞ることを決めた。具体的には、有料老人ホームをはじめとした高齢者住宅や介護施設を想定する。

その背景として、同社マネージング・ディレクターの安藤滋氏は、「介護施設事業では、土地の有効活用案件が飽和状態にあること、施設の運営事業者の変更・事業譲渡・会社の売却や介護事業者によるオフバランス化が進んでいることなどにより、資金ニーズが旺盛であるにもかかわらず、情報不足もあって、融資サイドは必ずしも前向きでなかった」と指摘。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「橋渡し役を担っていきたい」（安藤氏）との思いが、方針決定の要因といえる。

そうしたなか、同社では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、計10数件・900室超の投資実績を有する。

今後、特定施設指定の有無、有料老人ホームかサービス付き高齢者向け住宅か、といった施設形態には制限を設けない方針で、むしろ視線は「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」（バリー氏）に注ぐ。と同時に、介護サービスの提供を通じた社会貢献との両立を実現できる介護事業者のバランス感覚がポイント、と強調する。

このように、介護分野に特化した同社の存在は、事業者にとっても大いに力強い存在といえるだろう（別図）。

別図 AIPジャパンの事業展開



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<2012年1月現在>
事業内容	高齢者施設特化型ファンドの運営

さらに同社ではヘルスケア分野での「先駆的な投資活動」をベースに、高齢化が進むアジアに向けて日本の介護サービスを普及させる取組み、また、ヘルスケアREITの設立も視野に事業フィールドを拡大していく構えで、今後の展開から目が離せない。