

月刊プロパティマネジメント Property management

No.274

5

MAY
2023

脱・制度依存／運営者選定／大型化

シニア住宅投資 成功の法則



都心 | 大型 | 介護

AIPヘルスケアジャパン

都心、中・高所得層 複合型施設に集中投資

都心部需給ギャップに商機

ヘルスケア資産に特化した投資運用会社のAIPヘルスケアジャパン（AIP）は目下、都心部の有料老人ホームに対する開発型投資に注力している。AIPでは2017年からの5年間で5棟、年間1、2棟ペースで開発・竣工しているが、2024年以降はそれを4～8棟まで増やす意向である。加速の理由は“都心ホーム”で見込まれる需要増。とくに、分譲

住宅やオフィスビル開発との競合が激しい都心3区（千代田・中央・港）を含め、都心部は供給が極めて限られるエリアであり、需給ギャップは1万戸以上との試算もある。「この先の需要増は確実。地域で住み慣れた高齢者の家族にとって、すぐに面会出来るこの立地こそ、設備やサービス品質以上の魅力」（マネージング・ディレクター 福元均氏）。

価格高騰に複合開発で対応 バリューアップ型も検討



福元均氏
マネージング・ディレクター

実際の開発事例をみていく。2023年4月開業予定の「プレザングラン豊洲」は中・高価格帯の介護型施設で居室数は96室、定員100名（18～36㎡）。オペレーターはケア21。建物1～2階は食品スーパー（東武ストア）、3階は保育園（Kids Duo International）、4階は医療モールが入居。地域の多世代交流拠点としての役割を目指す。

出口戦略は、上場／私募REITが中心。AIPの今後の投資テーマは、引き続き建築コスト高騰への対応で、開発のクオリティを落とさず、付加価値ある開発方法を模索中。新規開発ではなくリニューアル・コンバージョン前提に既存建物に投資するシナリオも検討する。

「今後も国内大手はもちろん、実力ある新興企業や地方有力法人など事業意欲旺盛で堅実なオペレーターとタッグを組み、都心部での投資事業を拡大させたい」と福元氏は話した。



「AIP25 豊洲ビル」（江東区）

東京メトロ有楽町線「豊洲」駅から徒歩13分。建物は地上9階建て地下1階の5～9階。延床面積12,191.58㎡、有料老人ホーム、食品スーパー、保育園、医療モールの複合施設



「プレザングラン豊洲」内観

入居一時金は1,248万円から、月額利用料は20万6,100円（18㎡タイプ）。9階の共用部にはバー・テラスを設けるなど、ホテルライクな生活をイメージ