

東京都の官民連携福祉貢献インフラファンドを活用して保育・介護の複合開発に挑む

AIPヘルスケアジャパン合同会社

ヘルスケア施設への投資事業を行なうAIPヘルスケアジャパン合同会社は、東京都の「官民連携福祉貢献インフラファンド」の運用を行なうファンドマネジャーを選ばれ、第1号案件に投資。2019年1月末の竣工に向けて建設が進められている。官民連携によるファンドの役割や投資物件の概要等について取材した。

保育所と有料老人ホームの複合施設約6億円を官民連携ファンドが出資

東京都の「官民連携福祉貢献インフラファンド」は、都内における子育て支援施設を含む福祉貢献型建物の整備促進等を目的とするファンド。東京都が官民連携で取り組んでいるインフラファンドには、エネルギー分野において、12年度組成の「官民連携インフラファンド」、14年度組成の「官民連携再生可能エネルギーインフラファンド」があり、それらのノウハウを福祉関連分野にも活用しようというものだ。

15年5月にファンドを運用するファンドマネジャーの公募がはじまり、10月に決定。翌年16年2月、AIPヘルスケア

ジャパン（以下、AIP）、スタートアップマネジメント株をそれぞれファンドマネジャーとする2つのファンドが組成された。AIPのファンドの要件は、認可保育所、東京都認証保育所、公的補助の対象となる学童保育施設といった子育て支援施設を含む高齢者向け施設ということが義務付けられているが、その他の併設施設に関しては特に規制条件はなく自由度が高い。

AIPは、ヘルスケア投資業界の先駆的存在で、01年よりヘルスケア分野（病院・介護施設）に焦点を当てた投資戦略を開始し、08年以降、高齢者施設・住宅の不動産に特化した投資を継続している。病院再生案件（11案件）、高齢者施設・住宅（33施設）への投資あるいは受託等の実績があり、また日本初のヘルスケアREITとなる日本ヘルスケア投資法人に係るアドバイザリー業務を行なうなど、ヘルスケア分野におけるアセットマネジメントの知見・ノウハウを豊富に有する。同社が運営するファンド「AIP都内福祉貢献投資事業有限責任組合」は、ファンド規模35億5000万円。出資額の

内訳は東京都が25億円、東京都の資金を呼び水として、ファンドの意義に基づき民間から東銀リース株、芙蓉総合リース株がそれぞれ5億円、AIPが5000万円となっている（図表1）。

大田区南雪谷の約1500m²の土地に

建設中の第1号投資物件は、地上5階建て、延床面積約3000m²。認可保育所（定員86人、19年4月開設予定）と介護付有料老人ホーム（61室、19年3月開設予定）の複合開発となる（図表2）。土地取得費、建設費を合わせた総事業費は約33億円で、そのうちファンドが約6億円を出資し、残り約27億円は金融機関やリース会社の融資により調達している。

ヘルスケア分野において豊富な投資経験のあるAIPにとっても、子育て支援機能をもつ物件は初となる。同社マネージング・ディレクターの傳田雄士氏は、「これまでも保育所についてはたびたび検討してきましたが、実現できずにいました。大田区は待機児童が課題となつており、また、子育て支援施設と高齢者施設は高い相乗効果が期待できると考えています」と話す。

本案件において、AIPはファンドマネジャーとして投資事業有限責任組合を運営する役割に加え、開発事業を進めていくプロジェクトマネジャー、全体の関係者間を調整するアセットマネジャー、竣工後の建物の管理をするプロパティマ

ネジャーの役割を担う（図表3）。

保育・介護の両事業を熟知するオペレーターが一体的に運営

本物件は建物は1棟ながら、有料老人ホームと保育所とはエントランス、動線等を完全に切り分けている。建物内も厨房はもちろん、電子キー付きの扉1か所

を除いて、職員も行き来できない構造になつていている。「高齢者と子どもたちの交流機会は設けますが、基本的には子どもと高齢者の感染リスクの極小化に努めました」と傳田氏はその理由を説明する。

保育所はエントランスまでの通路を「ケンケンパ」にするなど、子どもが遊びたくなるような演出が施され、都内の保育所では珍しく園庭もある。

一方の有料老人

ホームは、最上階の食堂から屋上へのウッドデッキに出られるほか、ゆつたりと過ごせるつくりとするなど、機能に応じデザインも変えた。ウッドデッキをはじめ、エントランス、食堂など

が広めにつくら

れており、保育所の園庭も含め

て、高齢者と子どもたちの交流の場として活用することができる。

を除いて、職員も行き来できない構造になつていている。「高齢者と子どもたちの交流機会は設けますが、基本的には子どもと高齢者の感染リスクの極小化に努めました」と傳田氏はその理由を説明する。

保育所はエントランスまでの通路を「ケンケンパ」にするなど、子どもが遊びたくなるような演出が施され、都内の保育所では珍しく園庭もある。

一方の有料老人

ホームは、最上階の食堂から屋上へのウッドデッキに出られるほか、ゆつたりと過ごせるつくりとするなど、機能に応じデザインも変えた。ウッドデッキをはじめ、エントランス、食堂など

が広めにつくら

れており、保育所の園庭も含め

て、高齢者と子どもたちの交流の場として活用することができる。

一方、ファンドによる保育所の開発には課題もある。多くの自治体は認可・認証保育所の開園を大田区と同様に4月1日としており、開発スケジュールを合わせることがむずかしい。また、有料老人ホームなど物件が大規模になるほど開発期間も長くなり、竣工時期が数年後となる。

会社概要	
会社名	AIPヘルスケアジャパン合同会社
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
設立	2003年7月
資本金	4億円
代表者	代表社員エイ・アイ・ピー・ジャパン・エルエルシー 職務執行者 増村裕之
事業内容	高齢者施設・住宅に特化した不動産投資・投資助言・代理業、第二種金融商品取引業ほか



19年3月開設予定の有料老人ホーム「プレザン グラン南雪谷」イメージバース

運営は、有料老人ホーム、保育所ともに関西を本拠に近年、首都圏への進出も目覚ましい㈱ケア21が行なう。同社を選定した理由について傳田氏は、「両者の交流も考え、一體的な運営ができるオペレーターにお願いしたいと思っていました。『総合福祉企業』を標榜するケア21は、考え方で当社と共通する部分が多く、われわれの目指すことを理解いただけましたし、大田区内ですでにグループホーム、有料老人ホーム、訪問介護などの事業基盤を有していることもポイントでした」と話す。

なお施設名称は有料老人ホームが「プレザン グラン南雪谷」、保育所が「うれしい保育園南雪谷」で、有料老人ホームについては、ケア21の新ブランドとなる。建設を発表した時点からAIPやケア21に問合せが少なからず寄せられている。そこで、保育所は開園時点で1~2歳児が定員に達すると想定しており、老人ホームについても月5~10人のペースで入居者が決まる予測するなど、地域からの期待も大きい。

一方、ファンドによる保育所の開発には課題もある。多くの自治体は認可・認

証保育所の開園を大田区と同様に4月1日としており、開発スケジュールを合わせ

ることがむずかしい。また、有料老人

ホームなど物件が大規模になるほど開

発期間も長くなり、竣工時期が数年後とな

る。

■図表2 認可保育所および介護付有料老人ホームの複合施設の概要

所在地	東京都大田区南雪谷3-593の一部
敷地面積	約1,500m ²
延床面積	約3,000m ² 、地上5階建て:2019年1月竣工予定
用途	・認可保育所（定員86人）:2019年4月開設予定 ・介護付有料老人ホーム（61室）:2019年3月開設予定
総事業費	約33億円

資料:図表1に同じ

■図表1 AIP都内福祉貢献投資事業有限責任組合の概要

ファンドマネジャー 無限責任組合委員	AIPヘルスケアジャパン合同会社
組合設立日	2016年2月12日
投資対象	都内の福祉貢献型建物
組合存続期間	7年間（1年間を限度として延長可）
ファンド規模	35.5億円
(うち都の出資額)	(25億円)

資料:東京都会計管理局ニュースリリース



マネージング・ディレクター
傳田雄士氏