

ヘルスケア投資業界の先駆者として オペレーターの新規開発も支援

AIPヘルスケアジャパン合同会社

2014年11月に日本ヘルスケア投資法人が国内初のヘルスケア施設特化型REIT（以下、ヘルスケアREIT）として上場した。本稿ではヘルスケア施設の投資に関するファンド運営とアドバイザーとして豊富な実績を有するAIPヘルスケアジャパン合同会社の事業戦略をレポートする。

ヘルスケア分野における 豊富な経験と投資実績

日本初のヘルスケアリートである日本ヘルスケア投資法人は、大和証券グループをスポンサーに、ヘルスケア施設投資に実績のあるAIPヘルスケアジャパン（14年12月にエイ・アイ・ピー・ジャパンより社名変更）がアドバイザーとして運用をサポートしている。

ヘルスケアREITとは、「主たる投資対象をヘルスケア施設とする不動産投資信託」で、超高齢社会における社会インフラであるヘルスケア施設の供給促進を図るもの。介護事業者や医療法人は保有施設をファンドに売却して資金調達を回り施設開発の加速や大規模改修等が可能となる。今後はこうした民間資金を活

用して、高齢者施設を充実させることが国策としても期待されている。

同社は01年に病院資産を中心としたヘルスケア関連施設の投資活動を開始。08年以降は、高齢者施設・住宅等の不動産に特化した投資事業を展開してきた。13年12月に大和リアル・エステート・アセット・マネジメント(株)とアドバイザー契約を締結し、ヘルスケアREITの上場に至るなど、日本におけるヘルスケア業界への資金供給をサポートする先駆者として豊富な投資実績を有している。

このように同社は、投資案件の発掘や事業パートナーとなるオペレーターに対し、施設運営の強化や経営戦略に関わるアドバイザー業務を展開しているが、注目すべきは資本関係に介護関連企業が介在していない点。そのため「オペレーター中立型」のポジションで、アセットマネジメントを通じた的確なアドバイスをこなうことができる。

BTS型とバリュウアップ型で 戦略的な投資ファンドの運営

また同社では戦略的に2つのヘルスケア

施設投資ファンドの運営を展開している。

日本の機関投資家に限定したファンドである「バリュウアップ型投資」は、大和証券グループ本社や東京スター銀行等が出資し、14年5月から運用をはじめ、介護付有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅を対象に約200億円の運用規模を目指す。スキームとしては、新規施設を竣工と同時に購入、または低稼働の既存施設を購入するなど安定稼働前のヘルスケア施設を修繕や財務の改善などによりバリュウアップを図り、稼働を高めたうえで、優先的に日本ヘルスケア投資法人に売却する。原則として安定稼働した施設でないとREITに組み込むことができないため、いわばブリッジファンド的な役割を担う。

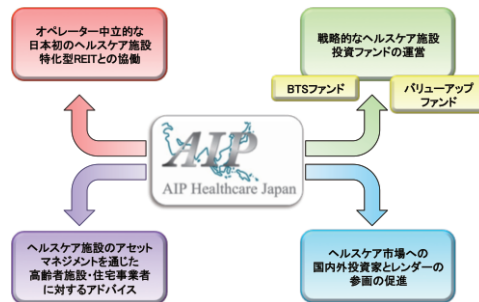
もう1つは、「BTS（ビルド・トゥ・スells）型投資ファンド」。同ファンドはオペレーターの要望に沿った立地・仕様に基づいて用地を取得し、そこにヘルスケア施設を建築して賃貸するオーダーメイド型の施設開発を目指すもので、ヘルスケア施設の新規開発による市場拡大に寄与するスキームとして期待が寄せられている。

具体的には、地主による不動産の有効活用の枠を超えた大型および複合型の施設開発や、オペレーション能力に優れた



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	1988年12月
代表	A. バリー・ハーシュフェルド, Jr.
URL	http://aiphealthcare.com/
連絡先	03-6435-6010 enquiries@aipjapan.com

■AIPヘルスケアジャパンの役割



事業者が地価の高い都心立地で新規開発を展開するのに有効とされる。さらに開発施設が安定稼働を維持できるようにすれば、REITに組み込むなどセットでの展開が見込める。

ヘルスケアREITの成長・拡大、そして良質なヘルスケア施設の開発・展開に向けて、同社は今後も先駆者であり続けるだろう。