

高

高齢者住宅運営事業大手の株式会社メッセージ（岡山市北区）は、6月28日、主力の「アミーユ」介護付有料老人ホーム、「Cアミーユ」サービス付き高齢者向け住宅）以外に運営していた大型介護付有料老人ホーム「ウエルピア市川」（千葉県市川市、定員255人）と「グリーン東京」（東京都羽村市、同155人）の2棟を、シニアリビング事業分野に特化したアセット・マネジメント事業等を展開するリエゾン・パートナーズ（株）（東京都港区）の新設子会社である日本シニア住宅リース（株）（同）に売却、建物リース契約の組換えによって、この2棟の事業再生の早期実現を図ることを明らかにした。



短期間で黒字化した「ウエルピア市川」

今回、日本シニア住宅リースが前所有者より2棟を取得すると同時にリース契約を組み替えることによって、メッセージは2棟の大型不動産を自ら保有することなく、同介護付有料老人ホームの運営事業再生に専念すること

メッセージ、大型介護付ホーム2棟を リエゾン・パートナーズと協働で再生 有力オペレーターの「もたざる経営」を加速させる新たな事業スキームとして注目

となった。さらに同社はこの取組みによって、今後10年間に約17億円のキャッシュフロー改善を見込んでいるなど、今後も有料老人ホームの支援・再生事業における展開手法としての応用も考えている。

一方、リエゾン・パートナーズは、2005年に創業以来、高齢者住宅・施設を対象とした投資事業分野におけるパイオニアとして、不動産私募ファンド事業などで業界をリードしてきたが、今回、マーケットのニーズに 대응する形で新たなコンセプト・仕組みを考案。子会社・日本シニア住宅リースを設立し、高齢者住宅・施設に特化した建物リース事業に本格的に参入したものだ。「高齢者施設は通常、長期の賃貸借契約によって安定収入を得ることが可能ですが、当社が従来取り組んでいた私募ファンドという保有主体では、出口（売却またはリファイナンス）までの期間が3〜5年程度と短く、安定収入は得られるものの、市況の影響を受けやすいことやアセットファイナンス固有の制約があることから、今回、施設所有の受け皿となる子会社をつくり、不動産を自社で長期保有してリースを

マネジメントする新たな事業、建物リース事業に参入しました。今後5年間で取扱い物件数を10〜20棟（150億円）程度に拡大する方針です」（同社代表取締役秋元二郎氏）という。

メッセージとは数カ月にわたり事業再生に向けた協議を重ねた末、5月31日に2棟を取得、建物リース契約を締結したものだ。2棟の取得額は推定で合計約30億円とみられている。メッセージは、12年3月、（株）ジャパンケアサービスをグループ（東京都豊島区、当時）を傘下に治め、連結子会社化したのが、そのジャパンケアが運営していたホームがウエルピア市川とグリーン東京。メッセージはこれらを事業承継した。

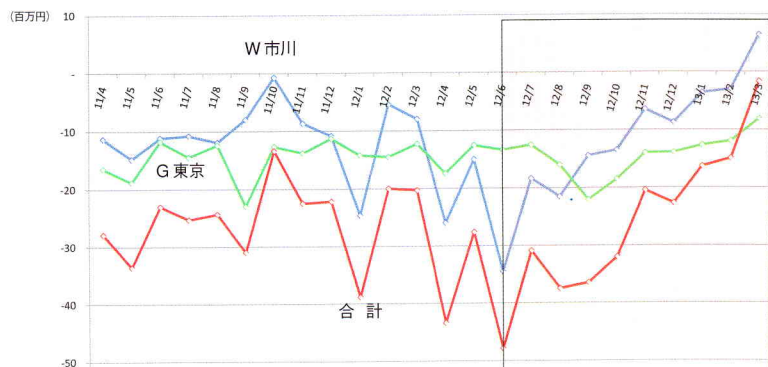
前者は1990年、後者は83年に創業し、いずれも運営当初から富裕層向けの高額ホームとして順調に稼働してきた。しかし、04年ころから周辺に低廉なホームがふえて価格競争力を失い、建物の老朽化も進むなどで入居率が低迷。経営主体も何度か交代するなど不安定な時期があった。そして、メッセージが事業承継したところでは赤字事業となっていた（別図）。そこで同社は

①運営方式をアミーユと同様に、入居

一時金を撤廃して月額利用料方式とし、②経営・管理業務の効率化、③営業力の徹底強化などで建て直しを図ってきた。同社は短期間で赤字事業からの脱却に成功し、今年3月期決算では、ウエルピア市川は黒字化、グリーン東京も黒字化目前というところまで改善されている。このタイミングで、メッセージはリエゾン・パートナーズとの協働により2棟の所有者変更とともに新リース契約締結による事業再生のための新たな経営手法を採択したものだ。

リエゾン・パートナーズでは、今後、有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅を問わず、有力な運営事業者と連携して、建物リース事業を拡大していく。引き続き金融と介護施設運営事業者の「橋渡し（Liaison）」を使命として、ニーズの増大に対応する。

■別図 不採算事業から黒字化への過程 経常利益の推移（事業粗利額）



出所：株式会社「決算説明会」配布資料

