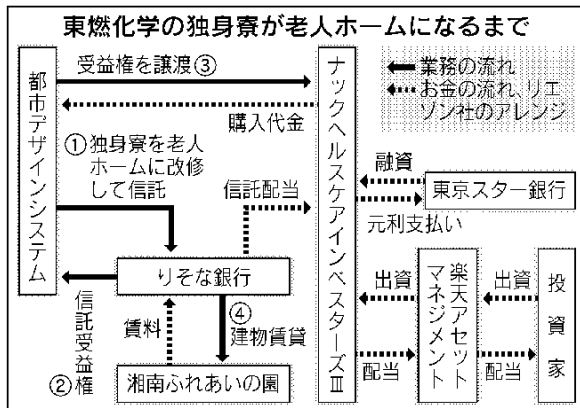


リストラで独身寮を売りたい企業と、その建物を改造して介護付き有料老人ホームを運営したい介護事業者。両者を、金融技術をいかして仲介するリエゾン・パートナーズ（東京・港）のユニークな業務が好調だ。同社のアレンジで、今月初めに東燃化学の川崎市の独身寮が老人ホームに变身。旧三菱信託銀行（現三菱UFJ信託銀行）のさいたま市の独身寮も近く、老人ホームに生まれ変わる。医療法人、康心会の系列で、介護事業者の湘南ふれあいの園

## リエゾン・パートナーズ



(特別目的会社)を通じて土地ごと独身寮を取得、バリアフリー化など老人ホーム用の建物へ改修した。その後、都市デザインは改修済みの不動産をりそな銀行に信託し、その見返りで得た信託受益権を十億円弱で売って資金を回収した。売り先は「ナックヘルスケアインベストメント」。ナックは有限会社だが、実際は投資ファンドに近い存在だ。受益権の購入資金は楽天証券系の楽天アセットマネジメントからの出資金と、東京スター銀行からの

# 独身寮、老人ホームに変身

たのは金融技術の活用と資本の仕組みほこうだ。本市場からの資金導入といまま、不動産コンサルティンクの都市デザインシステム(東京・渋谷)がSPC

## 不動産と金融技術 融合

を湘南ふれあいの園に賃貸する。同社が老人ホームを運営する。ふれあいの園が支払う月々の賃料はりそな銀行を経由し、受益権を持つナックへ入る。ナックはこのお金を借入金金の元利金や、出資金を出してくれた投資家への配当を支払う。リエゾンは一連の仕組みを立案、各社と交渉して計画を実行する「アセット・マネジャー」と呼ぶ役割を果たす。老人ホームの経営が軌道に乗らないと結果的に、投資家への配当や銀行への元利払いが滞るため、介護事業者の経営をチェックし、経営指導もする。介護事業者には大きく二つの利点がある。第一が不動産の初期費用の削減だ。介護事業者が老人ホームの物件を手当する際には、銀行借りの入れを元手に自前で建てるか、福祉に理解のある地主の協力で建ててもらった建物を一棟丸ごと借りる例が多い。ただ借入れなら建設資金全体の約三割、一棟借りでも建設協力金として全体の一―二割を介護事業者が自己資金で負担するのが一般的。リエゾンの手法は、不動産の初期費用が敷金だけで済むため、大企業ほど資金力のない介護事業者も老人ホームの運営に参入しやすくなる。相続で地主が交代する可能性がある一棟借りの手法に比べ、事業の安定性が高まるのが第二の利点だ。リエゾンがアセット・マネジャー業務を受託している介護付き有料老人ホームは計七件。すべて独身寮から転用だ。さいたま市の旧日産建設、埼玉県越谷市のコスモ証券、千葉市の東海興業、東京・練馬の野村アセットマネジメント、神奈川県鎌倉市の芝浦メカトロニクスなどの元独身寮が対象。東燃化学の案件では投資額が十億円弱だったが、七件合わせた投資額は約七十億円に達する。リエゾンの秋元二郎社長は「投資額を二百億―三百億円まで増やし、将来はヘルスケアビジネス専門に投資する上場不動産投資信託(REIT)化も検討する」と意気込む。上場すれば一般の投資家から幅広く資金が集めやすくなり、一段の業務拡大が見込める。不動産と金融技術の融合は、介護分野にも新たなビジネスチャンスをもたらしつつある。(田中直巳)