

シニア・ヘルスケア分野を投資対象とした再生ならびに不動産ファンドの組成が相次ぐ

シニア・ヘルスケア分野へ、事業再生ならびに不動産投資を目的としたファンド組成が相次いでいる。

まずドイツ証券と伊藤忠商事、病院コンサルタントのスクウェア・ワンが、医療関連の不動産を対象とした投資ファンドを組成し、新たに資産運用会社として「日本ヘルスケア・アセット・アドバイザーズ」(仮称、以下NHAA)を設立した。資本金は3億円で、各社が1億円ずつ出資。なおファンド組成に向けたデューデリジェンスに際しては、中央三井信託銀行の不動産ノウハウも活用している。

NHAAが運営を受託するファンドは、主に各地域の中核的病院を対象に、所有する土地・建物を購入後、同医療機関に賃貸するセール&リースバックにより、不動産やこれに関連する多額の負債ならびに関係者の個人保証を切り離すことを支援するほか、病院の追加取得・建替えにともなう資金ニーズを支援。このような取組みを通じて、病院特化型REITも視野に入れている。

また、NHAAのアドバイザーには、カレスサッポロおよびカレスアライアンス理事長の西村昭男氏のほか、河北総合病院理事長の河北博文氏、董仙会理事長の神野正博氏が就任している。すでに第1号ファンドでは、カレスサッポロ(札幌市)の2病院が検討されている。

次いで三井物産が、不動産ファンド事業を展開するエムケーキャピタルマネージメント(MKCM)と三井リース事業、新日本空調などの出資により、有料老人ホームを投資対象とした不動産ファンドを組成した。ファンド組成時点での出資比率は、三井物産が18.75%、MKCMが49.5%。同ファンドは、東京都内の介護付有料老人ホームを組み入れるなど50億円規模でスタートし、120億円規模の拡大を計画。高齢者向け住宅やクリニックなども対象に、将来的には資産規模300億~500億円を目指しており、REIT上場も目論んでいる。

ファンド組成にあたっての老人ホーム事業者の選定をはじめとするアレンジメント

は、同分野で豊富な実績を有するリエゾン・パートナーズが担当する。同社は、介護事業者の財務内容や事業性の評価をはじめ、施設長インタビューや入居者の満足度調査のほか、バックアップオペレーターを選定を担う。

このほか、病院事業の再生支援で多くの実績を有するキャピタルメディカ(CM)が、再生ファンドを活用し東札幌病院の支援を発表し、新たな病棟の開設に向けて約23億円を投じる。再生支援にあたっては、同病院のメインバンクであるりそな銀行より債権を買い取り、理事を3人ほど派遣することで、仕入れ部門や財務体制の見直しを図る。なお債権の購入に関しては他の取引行とも協議を行い、7年程度の投資期間に病院の収益力を高めることで新たな融資を受け入れ、CMの投資資金を弁済するスキームを設定。新病棟は07年夏に着工し、終末医療を手がける緩和ケア病棟等を設ける計画で、竣工後は同病院が所有するか、CMに賃貸するかを随時検討していく。