

# ヘルスケア事業初参入の住友不動産が 演出した投資ファンド活用ホーム

ケーススタディ

## 住友不動産 / JALUXライフデザイン

大手デベロッパー、住友不動産がシニアビジネスマーケットに参入、初のプロジェクトとなったのが、JALUXライフデザインが運営する「JALUXグッドタイムホーム・不動前」。投資ファンドを活用した大型案件としても評価され、業界再編にも一石を投じる事例として注目される。

3

### リエゾン・パートナーズ、 野村信託、東京スターなどが揃う

住友不動産（東京都新宿区、別掲）は、

このほど、さる06年12月7日にオープンした同社の所有物件、介護付有料老人ホーム「JALUXグッドタイムホーム・不動前」（別掲、不動前と略）について、リエゾン・パートナーズ株（東京都港区、リエゾンと略）を資産運用者（アセット・マネジャー）とする不動産投資ファンドに売却した。事業化スキームは図表のとおりで、住友不動産が同ホームの所有権を野村信託銀行を通じて信託受益権化した上でファンド（SPC）に売却、ファンドは介護事業者である株JALUXライフデザイン（東京都品川区、JALUXと略）に建物賃貸借契約に基づいて賃貸するもの。バックアップ・オペレーターとして、湖山医療福祉グループがサポートする。

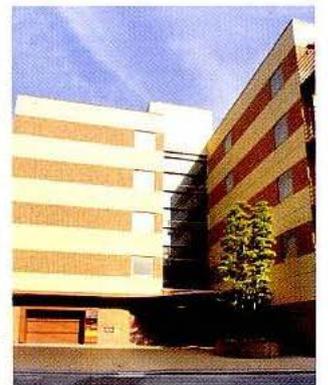
住友不動産は、これまでデベロッパとして、オフィスビル、住宅、不動産事業など、さまざまな領域で事業展開してきたが、有料老人ホーム事業に参入したのは今回が初のケースとして注目される。有料老人ホーム・不動前は、もともと大手設計会社・日建設計（大阪市）の独身寮であったことから、建物のグレードについては折り紙付。

これを介護付有料老人ホームにコンバージョンするにあたっては、日建設計が全面的にバックアップしたものである。住友不動産ではこの間の経緯について、「当初は築14年の独身寮というこ

とで、スクラップアンドビルドして分譲マンションとする案が有力だったのですが、高いグレードが保たれていること、交通アクセスもよいことなどから、コンバージョンして活かす方向で検討されました」と、都市開発事業本部事業開発部課長・竹本祐次氏。折りしも同社では高齢社会をにらんで、シニアビジネスマーケットへのアプローチを模索していたことから、有料老人ホームへのコンバージョンが新規事業として浮上ったという（06年10月、同社機構改革で現・事業開発部が新設された）。

事業化スタディの過程では、①住友不動産が物件開発だけでなく新会社を作って施設運営も直接行う、②有力介護事業者に賃貸し、運営委託する、③分譲物件として開発した上で売却する、などの事業プランが検討された。最終的には、ファンドへの1棟売りという形に分譲物件として利益確定することが優先され、③に決定したものだ。

その後、リエゾンをアレンジャーとする有料老人ホーム特化型ファンドの事業化スキームが確定したものだ。リ



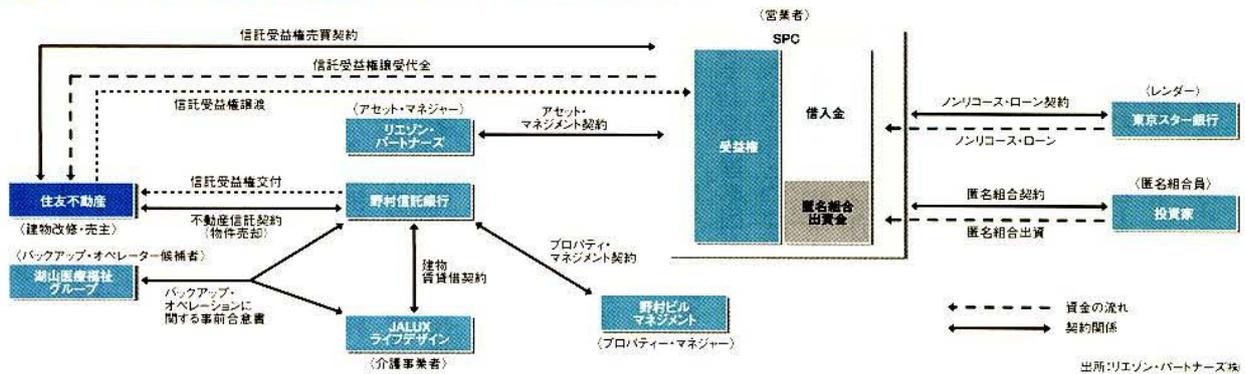
JALUXグッドタイムホーム・不動前  
外観

エゾン及びJALUXを選択した理由について、同社では「リエゾンさんには、①介護付有料老人ホームなど特化型ファンドのノウハウの蓄積があったこと、②売却案件もコンバージョン型の有料老人ホームであるから、当社にもある意味、売主責任があり、事業の運営を資金面からきちんとサポートできること、そして③経済条件として適正価格であること、こうした条件が揃ったため」（竹本課長）と説明している。

ファンドマネジャー（アセット・マネジャー）であるリエゾンは、介護事業者に対して、居室数、入居金、利用料などを勘案しつつ、事業スキームを作成し、ファンドを活用した事業化提案を行う一方、レンダー（東京スター銀行に決定）や投資家に対しては、投融資の条件をアレンジし、信託受益権売買の最終価格を決定する役割を担った。

さらに、JALUXを選択した理由については、「一昨年夏ころから、介護事業者の方々に賃貸方式による事業化

■ 図表 ファンドを活用したJALUXグッドタイムホームの事業化スキーム



出所:リエンゾンパートナーズ株

提案について、人札制による声かけをさせていただき、最終的にJALUX Xさんに決定しました(同)と話す。事業計画、経営への信頼度、知名度、実績などを評価したという。

こうした経緯を経て、住友不動産の独身寮は介護付有料老人ホームへのコンバージョンを実現したわけだが、住友不動産では「日建設計、リエンゾン、野村信託、JALUX、東京スター銀行、湖山医療福祉グループというそれぞれの分野におけるベストプレイヤーの皆様が揃ったことで、大変感謝しております(同)とし、不動産の運営に期待を寄せている。なお、売却価格等については未公表である。

大手デベロッパー、住友不動産のシニアビジネスマーケット参入の第一弾としても評価されるが、今後のプロジェクト計画については、事業開発部を中心に検討を進める方針で、コンバージョン案件、新規建設案件とも視野に入れている。「当社単体で進めることも選択肢のひとつですが、方向性を同じくする介護事業者とも手を組み、高齢社会に向けて積極的に施設展開していきたい。その際には、終身利用権方式だけでなく、賃貸方式や分譲方式などさまざまな可能性を模索していきたい(同)と、話している。

施設概要

名称	JALUXグッドタイムホーム・不動前
所在地	東京都品川区西五反田5-25-13
類型	介護付有料老人ホーム(一般型特定施設)
開設	利用権方式 2006年12月7日
施設権利形態	賃借(所有者・住友不動産株、期間20年・更新付)
事業主体	株JALUXライフデザイン
敷地面積	1,207.40㎡
延床面積	3,611.50㎡
建築年月	1992年3月築/2006年11月改修
構造規模	RC造5階建て地下1階
居室数/面積	61室 (シングル55室・18.06~23.11㎡ 全室個室) (ツイン6室・36.93~47.39㎡)
入居一時金	最大定員/67人 シングルA(18.60~21.94㎡) 900万円(償却3年)~2,400万円(8年償却)
月額利用料	シングル24万8,000円(管理費+食費) 介護保険料別途

会社概要

社名	住友不動産株
設立	1949年(昭和24年)12月1日
資本金	1,228億500万円 (2006年3月31日現在)
本社所在地	東京都新宿区西新宿2-4-1 新宿NSビル
代表者	取締役社長 高島準司
事業内容	ビル開発・賃貸・マンション・戸建住宅の開発・分譲、宅地造成・分譲、海外不動産の開発・分譲・賃貸、建築土木工事の請負・設計・監理、不動産の売買・仲介・鑑定
従業員数	2,858人 (2006年3月31日現在・単体)
売上高	5,448億8,000万円 (2006年3月期・単体)

今回のプロジェクトは、大手総合不動産デベロッパーの一角が、ついに有料老人ホーム事業へと参入した点だけでなく、その際に投資ファンドを活用した介護施設の大規模事業化計画として注目していきたいところである。

「ビューマンライフサービス」を基本に「その人らしい暮らし方」をコンセプトとして介護予防や日常サービスに取り組んでいる。さらに24時間365日のケアサービス(ケアスタッフは入居者2人に対し、1人と手厚い)を実施する体制を構築しているほか、協力医療機関も充実している。

運営会社のJALUXライフデザインは、JALグループの航空・生活・顧客サービス関連事業会社・株JALUX(東京都品川区、東証一部)と福岡を中心に「ホーム&ホテル」とのコンセプトで介護施設を運営している(株)創生事業団(福岡市)との合弁会社(出資比率50対50)で、東京都調布市に介護付有料老人ホーム「JALUXグッドタイムホーム・調布」の運営も行っている。

ホテルのようなホスピタリティを特徴とする介護付ホーム

さる12月7日にオープンした「JALUXグッドタイムホーム・不動前」は、東急目黒線不動前駅(JR目黒駅から1駅)から徒歩5分の好立地にあり、ハード面では日建設計による「利用者本位」の細心かつ丁寧な居住空間づくり、運営面ではホスピタリティを重視したサービス提供などに特徴がある。