

ファンドで“困難物件”取得

リエゾン 今後サ付き住宅投資も

私募不動産ファンドのマネジメント事業などを手掛けるリエゾンパートナーズ(東京都港区)は、子会社「日本シニア住宅リース」を設立、有料老人ホーム「グリーン東京」(東京都羽村市)、「ウエルピア市川」(千葉県市川市)を取得した(7月10日号参照)。私募ファンドではなく、直接取得をするのはどのような狙いがあるのだろうか。秋元二郎社長に話を聞いた。



秋元二郎社長

古い物件などは
直接投資が適切
— 今回のスキームを用いた理由は、

秋元 「J-REIT、私募ファンドともに高齢者住宅への投資意欲は高いたる。しかし、ファンドはあくまでも

『不動産』として高齢者住宅を評価する。そのため介護事業というソフトでの品質などにすぐれていても古い建物は投資対象としては、なかなか評価されにくい面がある。こうした物件については、不動産ファンドでは、高齢者住宅事業に対するプロジェクトファイナンスの様な形で口入居率を上げる余地がない。そのため長期保有が適している」

1棟10億円規模で
新規案件も対象に

秋元 「日本シニア住宅リースは、今回の件を目的に設立したまっさらな会社であり、いわゆるSPC(特定目的会社)と同様の主体として見做せるため金融機関も融資の判断が行いやすい。今後、今回と同様のスキームで取得可能な物件が出てきた場合には、同様の会社を新たに設立していく」

秋元 「今回は2棟ともリースを立ち上げた理由が、今後はサービス付き高齢者向け住宅なども対象としていく。エリアは全国だが、入居が見込めるなど市場性のある地域に限定される。規模は1棟10億円程度が中心になるだろう。今後5年間で10棟から20棟、額にして150億円程度の投資を行いたい。また、既存物件の取得だけでなく、新規開発案件など、さまざまな形に対応していきたいと考えている」