

## 近郊 | 中型 | 介護

### ビーロット

# 出口戦略に不安なし 運営者満足重視で開発投資

#### 私募ファンドスキーム活用し 開発案件の初弾に着手

ビーロットは有料老人ホームへの投資を強化している。2015年より神奈川県鎌倉市での介護付有料老人ホームの建て替え事業に参画するほか、20年にはAIPヘルスケアジャパンが江東区東雲で開発する複合型有料老人ホームにエクイティ出資を実行した。

「社会的に必要性が高く、なおかつ収益拡大が見込める医療介護・シニア分野への投資に注力しており、有料老人ホームはそのうちの1つ」（不動産投資開発本部 投資開発3部長 田代靖明氏）。

現在は、介護付有料老人ホーム「世田谷区成城有料老人ホーム計画」（東京都世田谷区）の開発案件に参画している。開発する物件規模は地上3階建て、総居室数84室で、アクティブシニア向けの自立棟（24室）と、要介護者向けの介護棟（60室）から構成する。総事業費は約65億円。24年5月に竣工予定で、オペレーターとしてケア21が入居する。

プロジェクトでは私募ファンドのスキームを活用。企業社宅として使用されていた土地建物をビーロットが取得しSPCに売却、SPCが事業主体となり開発する。AM業務は子会社のビーロット・アセットマネジメントが務める。プロジェクトの企画・設計・マネジメントは、ビーロットとケア21が共同出資するヘルスケアコンサルティング事業の

OWEN（オーウェン）が担う。

開発資金は、ノンリコースローン（シニア・メザニン）と匿名組合出資で調達。匿名組合にはビーロットをはじめ大手上場企業など4社が出資している。「ヘルスケアREITの上場以降、出口の蓋然性が高まったことで、開発案件であってもノンリコースローンが調達しやすくなっている」とOWEN代表 傳田雄士氏は説明する。

#### ソフトサービス強化で差別化 プライベートペイの拡大図る

入居者の主なターゲットは世田谷区内の富裕層。月額料金20～25万円のプランを用意する予定で、プライベートペイのサービス拡充により収益の安定性と成長性向上を目指す。ソフトサービスの企画にはOWENが関与し、著名なドクターと連携した高品質な医療サービスや、有名シェフと連携した食事サービスなどの提供などを検討しているという。「開発段階からオペレーターと連携してサービスを構築する。オペレーターにとっても価値の高い施設をつくり、ヘルスケア業界の発展と介護職の社会的地位向上に貢献したい」と傳田氏。

本物件に対するプロ投資家からの関心は強い。収益安定性への期待度が高いほか、価格が高騰する賃貸住宅の代替やESG投資の目線から取得意欲が強まっているという。



田代靖明氏（左）  
ビーロット 不動産投資開発本部 投資開発3部長

傳田雄士氏（右）  
OWEN 代表

ビーロットは、今後もOWENと協業で開発案件に取り組む計画。第2弾「品川区荏原老人ホーム」に着手しているほか、複合型施設も計画中で、年間3件ほどのペースで開発を進めていく予定。

開発検討する有料老人ホームの規模は、居室数50～60室、総事業費30～40億円程度が適正サイズだとする。立地選定については、多数の介護事業者へマーケティングをしたうえで、オペレーターのニーズを汲みながら提案していく。

「OWENとの開発実績を重ねながら、AMや出資者などの立ち位置でプロジェクトに継続関与する。ヘルスケアマーケットの最前線を学びつつ、開発・投資のノウハウを積み上げていきたい」と田代氏は話した。