

EWアセットマネジメント

元JLL日本代表が新会社設立 ファンド・REIT出口に開発・供給

ヘルスケア分野の有望性に着目し

元JLL代表取締役の濱岡洋一郎氏が設立

EWアセットマネジメントはヘルスケア分野に特化したAM会社である。2012年にAM会社をM&Aにより取得し、いまの社名に改称した。代表取締役社長を務めるのは、三井不動産を経て、米・不動産サービス大手、ジョーンズ ラング ラサル (JLL) の日本法人の代表取締役を務めた濱岡洋一郎氏。日本の不動産証券化ビジネスの黎明期を築いてきた人物の一人だ。EWアセットマネジメントがヘルスケア分野に着目した背景について濱岡氏はこう説明する。

「不動産マーケットが活況を呈するなか、オフィスビルや商業施設、ホテルなどあらゆるアセットタイプで激しい取得競争が繰り広げられている。そのなかでヘルスケアは証券化マーケットとして未成熟であり、投資機会は比較的大きいと判断しており、実のところJLL時代にも投資を検討したことがあった」。

投資サイドの理屈ばかりではない、ヘルスケア分野が着目されているのには需要サイドの要請もある。今後、日本が本格的な高齢化社会を迎えるにあたって、有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅（サ高住）などへのニーズが急速に高まっていることはすでにマーケット関係者であれば誰もが知るところである。

濱岡氏は「ヘルスケア分野に取り組むことは、たんに投資リターンを狙うということだけでなく、社会的な要請にも合致する。やりがいは大きい。またオペレーターと話していても、ファンドだからと拒絶するわけではなく、一定期間後に長期の所有が前提であるREITに組入れるという、長期的な目線で安定的なビジネスができると歓迎されることも少なくない」と話す。

そのうえでこう期待感を示す。「ヘルスケア市場は需要の伸びが見込まれているにも関わらず、不動産と金融市場の結びつきがうまく進まず、物件の供給、



濱岡洋一郎 氏
代表取締役社長

投資家の資金流入は期待されたより進んでいない。これは約10年前の物流施設マーケットを想起させる。市場が未成熟な分だけ課題も大きいが、そこには収益機会も眠っている。プレーヤーが百花繚乱となってからでは遅い」。

1号ファンドは運用期間最長7年・110億円規模 開発型含め首都圏と大阪で計3物件組み入れ

EWアセットマネジメントは目下、第1号ファンドである「さつきヘルスケア1号匿名組合」の運用を行っている。ファンド立ち上げは2014年。開発型、既存物件ともに組み入れ可能な仕組みとなっている。運用期間は最長7年。地銀や事業会社などが出資し、ファンドの資産規模は最終的に約110億円となる見込みである。

同ファンドではすでに開発用地1件と、既存物件を2つ取得している。いずれもオペレーターは、一から関係性を構築してきた。

時系列順にみていくと、まず開発案件として2015年3月に、神奈川県横須賀市で1万3,050㎡の土地を取得。相模湾を見渡せる立地で102床の介護付き有料老人ホーム「アシステッドリビング湘南佐島（仮称）」を建設する。建物は地上3階建て、延床面積3,877㎡の規模で、竣工は16年3月を予定する。竣工と同時にZENホールディングス傘下の介護事業者、ZENウェルネスが建物を賃借、運営を行う。

これに続き15年8月・9月にも、ベビーファンドを通じて大阪府枚方市で住宅型有料老人ホーム2物件を取得した。このうち「ハートランド枚方」は08年の竣工で、地上5階建て、延床面積3,280㎡。部屋



神奈川県横須賀市で開発する介護付有料老人ホーム「アシステッドリビング湘南佐島」。取得した用地は京浜急行電鉄が開発するニュータウン「京急ニューシティ 湘南佐島なぎさの丘」の一角

数は112室となっている。売主の川商がリースバックして運営を続けている。

もう一方は「ロイヤルレジデンス御殿山弐号館」で、11年の竣工。建物は地上3階建て、延床面積1,503㎡の規模で部屋数は43。こちらも介護事業者の社会福祉総合研究所が取引後も継続して運営を行っている。

運用した物件は、建物竣工後、あるいは既存物件についてはバリューアップ完了後にヘルスケアREITなどに売却していく方針。「すでに上場REITを含むさまざまなファンドから問い合わせを受けている」（濱岡氏）。

有料老人ホーム中心に全国で投資機会探る ノウハウ蓄積後には海外投資も視野

EWアセットマネジメントは今後も同ファンドを通してヘルスケア施設への投資を積極的に行っていく。1号ファンドの投資・運用状況をみながら2号ファンドの立ち上げも検討する。

物件タイプは需要が強い介護付き有料老人ホームを主体とし、自立型も含めたサ高住なども投資機会があれば検討していく。物件規模は5～30億円程度がターゲットゾーンになる。

エリアは首都圏のほか、大阪や福岡など一定規模以上の人口を抱える都市圏を対象にする。入居者ニーズはもとより、ヘルパーなど労働力の確保のしやすさも重視しているためである。

施設オペレーターについては直接的あるいは銀行などを通じた間接的アプローチも含め、さまざまな事



上—大阪府枚方市で取得した「ロイヤルレジデンス御殿山弐号館」。オペレーターの社会福祉総合研究所は、関東、近畿、九州などで21か所の有料老人ホーム、サ高住および、訪問介護事業所・居宅介護支援事業所などを展開する

下—大阪府枚方市で取得した住宅型有料老人ホーム「ハートランド枚方」。オペレーターの川商は関西・首都圏を中心にサ高住と有料老人ホームを展開する大阪の事業者

業者とコンタクトを続けている。クレジットの安定性に加え、そのエリアの地域性についても理解のある事業者を選定していく狙い。

濱岡氏は「高齢化は日本ばかりでなく、東アジアを含め他の国々でも直面している大きな課題。いまのファンド運用でしっかりとノウハウ蓄積するとともに、オペレーターとの連携も深め、ゆくゆくは海外マーケットにも投資していくなど横の展開も模索していきたい」と意気込みを話している。