

### トピック

三菱UFJリース(MUL)と日本政策投資銀行(DBJ)は、病院・介護施設の不動産流動化やファイナンス提供を行うファンド「トリニティヘルスケアⅡ投資事業有限責任組合」を組成し、11月1日から運用を開始した。無限責任組合員は病院・介護施設の経営支援や事業再生で実績のあるヘルスケアマネジメントパートナーズ(HMP)。MULとDBJは有限責任組合員として165億円、85億円の総額250億円を出資する。MULは同ファンド組成に先駆け、10月17日付でHMPの株式66%を三菱商事から取得している。不動産流動化等における金融機関からの融資を含めたファンド全体の投融資規模は700億円程度。投資期間5年、存続期間10年(それぞれ延長オプションあり)。同ファンドの投資対象は「トリニティヘルスケアファンド」1号と同様、病院・介護施設に対して債権投資を通じた事業再生や不動産流動化を手掛けるほか、劣後ローン等のメザンデットを提供する。また、同ファンドから新たに開発型の不動産流動化への投資も行う。

三菱UFJリース(MUL)はヘルスケアマネジメントパートナーズ(HMP)の株式取得と病院・介護特化型投資ファンドの組成を通じ、中期経営計画で成長戦略分野に位置付ける医療・介護事業を強化・拡充する。同社はこれまで病院・医療機関に向けたファイナンスや中古医療機器売買、介護施設運営などを手掛けてきた。そこにHMPが持つアセットマネジメント機能や経営支援機能を加え、より幅広いサービスを提供していきたい考えだ。

HMPが2007年に運用を開始した1号は200億円で組成され、9件の病院にエクイティ投資し、いずれも再生を完了させ投資金額の回収を終えている。また、2014年からHMPが運営支援を行っている100億円規模の「地域ヘルスケア成長ファンド」では、これまでにないファイナンスの提供により病院や介護施設の経営安定化を支援するべく劣後ローン等のメザンデットを提供している。HMPはこうした経験や実績、ネットワークを活かしながら、2号ファンドを運用して

いく。

今回のファンドは、これまでのファンドで提供してきた病院・介護施設に対する債権投資を通じた事業再生や不動産流動化、メザンデット提供などのファイナンス手法のほか、開発型の不動産流動化も手掛ける。病院はいま築30～40年経過しながらも、建築費の高止まりで建替えしようにも難しい状況にある。HMPは「過去の経験や診療内容のデータ、医師をはじめとした現場の声をもとに、収益力とキャッシュフロー創出能力を分析し、当該診療圏でどの程度まで建物に投資可能か判断できる」(村山浩社長)強みを発揮し案件を発掘する。

HMPは業績が安定している病院や介護施設に対しても、資金調達の一環として不動産流動化を提案していく。「将来の私募リート組成を見据え、今回のファンドで案件をより早期に積み上げ、病院・介護施設の経営安定化を多様な手法で実現させていきたい」(村山社長)考え。