



ジャパン・シニアリビング・パートナーズ

一般財団法人 不動産適正取引推進機構主催

## 第3回不動産再生研究会

# ヘルスケアリートを活用した 地方都市の創生について

2016年3月1日

ジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社  
代表取締役社長 藤村 隆



1. ジャパン・シニアリビング投資法人の概要
2. CCRC案件（アクティバ琵琶）
3. 団地再生・地域交流案件（ゆいま～る聖ヶ丘）
4. コンパクトシティー・多世代交流案件（アルファ恵庭駅西口再開発ビル）
5. 地方案件（グランヒルズおがわらこ）
6. 地方都市への移住促進案件（日本版CCRC）
7. 中心市街地の活性化案件（シャッター通り対策・街なか居住・多世代交流）

# 6社のスポンサー会社による多様なサポート



**出資比率 60%**  
東証一部上場  
上場5投資法人の  
スポンサー実績



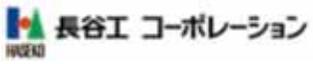
**出資比率 5%**  
ヘルスケア・ファイナンスへの  
先端的取組み  
確かなリスク分析力と  
リスクマネジメント力



**出資比率 5%**  
不動産仲介・不動産管理処分  
信託で国内トップクラスの実績



**出資比率 5%**  
子会社の株式会社LIXIL  
シニアライフカンパニーで  
5施設を運営



**出資比率 20%**  
子会社の株式会社生活科学運営で  
29施設、  
株式会社センチュリーライフで  
9施設を運営



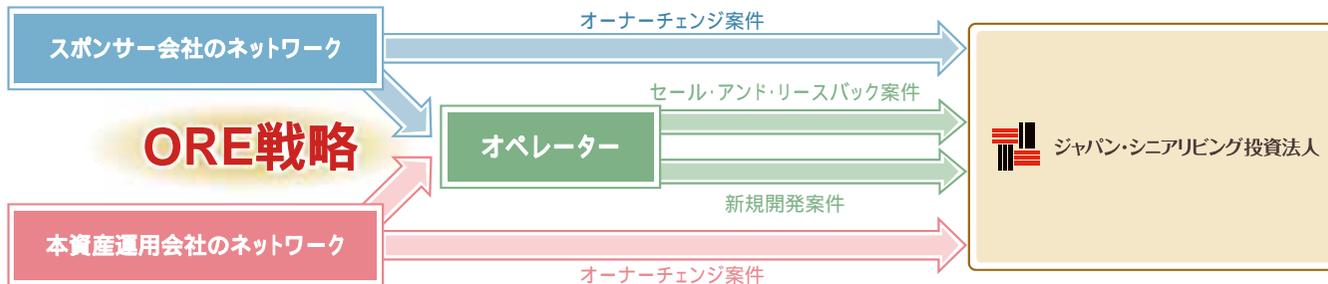
**出資比率 5%**  
子会社の損害保険ジャパン日本  
興亜株式会社の関連会社の  
株式会社シダーで  
36施設を運営

## スポンサー・サポート契約の概要

	優先交渉権	開発	情報提供	ウェア ハウジング	リノベーション・ メンテナンス	人的サポート 又は ノウハウの提供	バックアップ オペレーター	財務
ケネディクス株式会社	◎	◎	◎	◎		◎		
株式会社新生銀行			◎			◎		◎
株式会社 長谷工コーポレーション	◎	◎	◎		◎	◎	◎	
三菱UFJ信託 銀行株式会社			◎			◎		◎
株式会社 LIXILグループ	◎		◎		◎		◎	
損保ジャパン日本興亜 ホールディングス 株式会社	◎		◎			◎	◎	◎

## 本資産運用会社及びスポンサー会社のネットワークを活用したマルチパイプラインの構築

本投資法人は、スポンサー会社との間でスポンサー・サポート契約を締結しており、これによって継続的かつ安定的な外部成長を強力に推進するパイプラインを供給する体制を構築できていると考えています。



# ポートフォリオの概要

## ポートフォリオの状況

取得予定価格合計	鑑定評価額合計	鑑定NOI利回り	オペレーター数
27,965 百万円	29,306 百万円	6.0%	11社

<b>東京圏</b> 取得予定価格 合計のうち <b>36.4%</b>	 ジョイステージ八王子 (東京都八王子市)	 ニチイホーム たまプラザ (神奈川県川崎市)	 ニチイホーム 中野南台 (東京都中野区)	 ゆいま～る聖ヶ丘 (東京都多摩市)
	 イリーゼ蒲田・悠生苑 (東京都大田区)			
<b>大阪圏</b> 取得予定価格 合計のうち <b>38.5%</b>	 アクティバ琵琶 (滋賀県大津市)	 レストヴィラ神戸垂水 (兵庫県神戸市)	 グランダ門戸厄神 (兵庫県西宮市)	 エクセレント西宮 (兵庫県西宮市)
<b>中核都市圏</b> 取得予定価格 合計のうち <b>14.5%</b>	 天 (北海道札幌市)	 イリーゼ西岡 (北海道札幌市)	 さわやか桜式番館 (秋田県秋田市)	
<b>その他</b> 取得予定価格 合計のうち <b>10.6%</b>	 アルファ恵庭駅西口 再開発ビル (北海道恵庭市)	 グランヒルズおがわらこ (青森県上北郡)		



# シニアリビング施設の分類

	自立者向け		要介護者向け	
	中価格帯	高価格帯	中価格帯	高価格帯
入居需要	潜在需要			
月額入居費用	10万円以上 30万円未満	30万円以上	10万円以上 30万円未満	30万円以上
居室面積	25 ~ 50㎡	50 ~ 100㎡	15 ~ 25㎡	18 ~ 25㎡
居室内設備	トイレ、洗面、エアコン、浴室、キッチン等		トイレ、洗面、エアコン等	
共用部設備	食堂、厨房、談話室等	食堂、厨房、大浴場、談話室、喫茶室、シアター、カラオケルーム、趣味室、フィットネスルーム、ゲストルーム等	食堂、厨房、浴室（個浴室、共同浴室、機械浴室）、ヘルパーステーション、健康管理室、談話室、リハビリ室等	

(注1) 上記の表は、各類型のシニアリビング施設が有していると本投資法人が考えている入居需要、月額入居費用、居室面積、居室内設備及び共用部設備等に関する一般的な特徴を簡略化して記載しています。

(注2) 「月額入居費用」は、一時金の收受がある場合には、当該一時金を入居契約で定める償却期間で按分した金額を月額利用料（食費を含みます。）の額に加算した金額を記載しています。

# 国の政策や社会のニーズと歩調を合わせた成長

## 国の政策や社会のニーズと歩調を合わせた成長戦略

### ■ シニアリビング施設

本投資法人は、健康長寿社会の実現や、日本版CCRC、地方創生、地域交流・多世代交流、団地再生、コンパクトシティなどの社会的ニーズに対応した投資により、成長と社会貢献の両立を目指しています。

アクティバ 琵琶	ゆいま～る 聖ヶ丘	アルファ恵庭駅 西口再開発ビル	天	ジョイステージ八 王子
	団地再生	地方創生		
日本版 CCRC	日本版 CCRC	コンパクト シティ	日本版 CCRC	日本版 CCRC
	地域交流・ 多世代交流	地域交流・ 多世代交流		

### <ご参考> 日本版CCRCについて

米国では、高齢者が移り住み、健康時から介護・医療が必要となる時期まで継続的なケアや生活支援サービス等を受けながら生涯学習や社会活動等に参加するような共同体CCRC (Continuing Care Retirement Community) が約2,000か所存在し、一定の社会的役割を果たしています。

日本においても、健康長寿社会を実現していくために、高齢者が、健康状態に応じた継続的なケア環境の下で、自立した社会生活を送ることができるようなコミュニティ、日本版CCRCが検討され始めています。

日本版CCRCにおいては、事業者によって居住・コミュニティ空間が提供され、居住者は生活支援やコミュニティ形成の支援を得ます。また、行政や大学等の地域との連携により、生涯学習や社会参加、他世代交流の機会があり、介護・医療機関との連携により、健康づくりや介護・医療のサービスを受けることができます。

日本版CCRCにおける高齢者の生活イメージ(案)



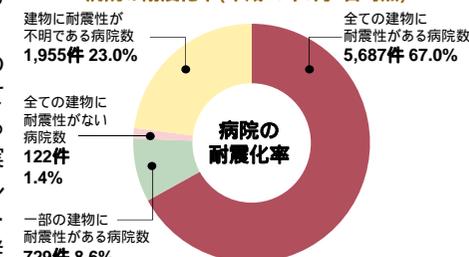
(出所) まち・ひと・しごと 生本部 日本版  
CCRC 資料

### ■ メディカル施設

日本経済再生本部内に設置された産業競争力会議における「医療・介護等分科会」が公表した「産業競争力 医療・介護等分科会 中間整理」の中で、今後、病院を対象とするヘルスケアリートの普及を視野に入れた取組みを進める必要がある、と記載されています。

政府も戦略としてシニアリビング施設やメディカル施設等のヘルスケア関連施設の供給を後押しする施策を打ち出しており、「病院等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン」の策定に向けたパブリック・コメント手続も実施されました。これらのことから、本投資法人は、メディカル施設に関する市場を、中長期的な成長が期待されるマーケットであると考えており、今後法令やガイドライン等に従い、病院を中心に投資対象として検討していく方針です。

病院の耐震化率(平成26年9月1日時点)



(出所) 厚生労働省「病院の耐震改修状況調査(平成27年3月31日)」

# CCRC案件（自立から介護まで終の棲家）

S-6 アクティバ琵琶

介護付有料老人ホーム

セール・アンド・リースバック/開発

取得価格：6,940百万円



- 自立高齢者向けのレジデンス棟300室、要介護者向けのケアレジデンス棟84室、クリニック、デイサービスセンター、一時介護室8室が入居するケアセンター棟で構成されています。
- 自立者から看取りまで一貫したサービス提供が行われており、300人を超える入居者間では数多くのサークル活動が活発に運営され、熟成されたコミュニティが形成されている日本版CCRCのモデル事例です。



ケアレジデンス棟外観



所在地	滋賀県大津市
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建（ケアレジデンス棟） 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建（ケアセンター棟） 鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造アルミニウム板葺屋根地下1階付12階建（レジデンス棟）
賃貸可能面積	39,649.84㎡
竣工日	平成19年8月1日（ケアレジデンス棟） 昭和62年8月31日（ケアセンター棟） 昭和62年7月15日 [昭和62年12月2日増築、平成4年6月2日変更・増築]（レジデンス棟）
居室数（定員）	384（445）
居室面積帯	16.25㎡～104.73㎡
平均要介護度	1.1
オペレーター	株式会社ユニマット リタイアメント・コミュニティ

# 団地再生・地域交流型案件

S-4 ゆいま～る聖ヶ丘

住宅型有料老人ホーム

セール・アンド・リースバック

取得価格：1,175百万円



日本版  
CCRC

団地再生

地域交流・  
多世代交流



食堂



居室



居室



リビング

- オペレーターの株式会社コミュニティネットが施設の開発段階から入居希望者との対話を重ねながらコンセプトとコミュニティを作り上げていくコーポラティブハウスの手法で開発を行い、「団地再生」のモデルケースとして各種メディアでも紹介されたユニークな施設です。



所在地	東京都多摩市
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建（A、B、C棟）
賃貸可能面積	4,385.53㎡
竣工日	平成23年11月15日（A棟） 平成23年11月16日（B棟） 平成23年11月16日（C棟）
居室数（定員）	71（110）
居室面積帯	21.74㎡～66.84㎡
平均要介護度	0.4
オペレーター	株式会社コミュニティネット

# コンパクトシティ型案件

S-13 アルファ恵庭駅西口再開発ビル

住宅型有料老人ホーム

開発

取得価格：1,600百万円



エントランスホール



共用部



食堂



居室

- 本投資法人が区分所有する1階には郵便局等の商業テナント、3階には医療モール及び商業テナント、4階から6階は有料老人ホームのイリーゼ恵庭が入居しており、1階の保育園と2階の自転車置場、3階の市政サービスセンターは恵庭市が区分所有しています。
- 共用部には食堂、厨房、機能訓練室、健康管理室、個浴室、機械浴室等の充実した設備があり、バリアフリーをはじめ有料老人ホームとして必要な設計設備を備えています。



所在地	北海道恵庭市
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建
賃貸可能面積	5,343.33㎡
竣工日	平成27年1月28日
居室数 (定員)	73(73)
居室面積帯	20.16㎡～28.96㎡
平均要介護度	-
オペレーター	長谷川介護サービス株式会社

# 地方立地案件

## S-12 さわやか桜式番館

介護付有料  
老人ホーム

セール・アンド・  
リースバック

取得価格：  
960百万円



共同浴室

- 平成23年11月に業界大手のさわやか倶楽部により運営が開始された、要介護者向けの施設です。朝礼、健康管理、レクリエーション、リハビリに力を入れた入居者参加型の介護サービスが提供され、活気のある明るい施設運営がなされています。



所在地	秋田県秋田市
構造・階数	鉄骨造陸屋根4階建
賃貸可能面積	3,628.51㎡
竣工日	平成23年9月30日
居室数 (定員)	92(92)
居室面積帯	13.98㎡~15.20㎡
平均要介護度	1.8
オペレーター	株式会社さわやか倶楽部

## S-14 グランヒルズおがわらこ

サービス付き  
高齢者向け住宅

開発

取得価格：  
1,360百万円



食堂

- 平成19年4月にイリスケアグループの有限会社シルバータウンにより運営が開始された、要介護者向けの施設です。有限会社シルバータウンが当該施設の近隣で運営するサービス付き高齢者向け住宅65室、関連法人が運営する有床クリニック、調剤薬局と併せ、地域の中核となる医療・介護ゾーンを形成しています。介護度と医療依存度の高い入居者を受け入れられるサービス体制が築かれており、ターミナルケアの施設としてのニーズにも対応しています。



所在地	青森県上北郡
構造・階数	鉄骨造陸屋根3階建
賃貸可能面積	4,180.28㎡
竣工日	平成19年3月23日
居室数 (定員)	103(-)
居室面積帯	21.40㎡~34.20㎡
平均要介護度	-
オペレーター	有限会社シルバータウン

## 1. 移住・定住したくなる魅力があること

- 環境の魅力（気候、自然、物価、文化、交通、賑わい、景観……）
- 施設の魅力（充実したパブリックスペースとプライバシーの確保）
- コミュニティの魅力（隣人との楽しく安心な暮らし、学習、趣味、就業、社会参加、地元との交流）

## 2. スケールメリットがあること

- 人口減少対策として一定規模の移住者が必要
- 魅力ある施設・設備にするには一定規模が必要
- 魅力あるコミュニティを創造するには一定規模が必要
- 事業採算性の確保には一定規模が必要

## 3. アッパーミドル層を対象とすること

- 移住するには一定の費用負担が必要
- 経済波及効果のある所得層が好ましい（消費拡大、住民税）
- コミュニティの多様性と同質性の共存

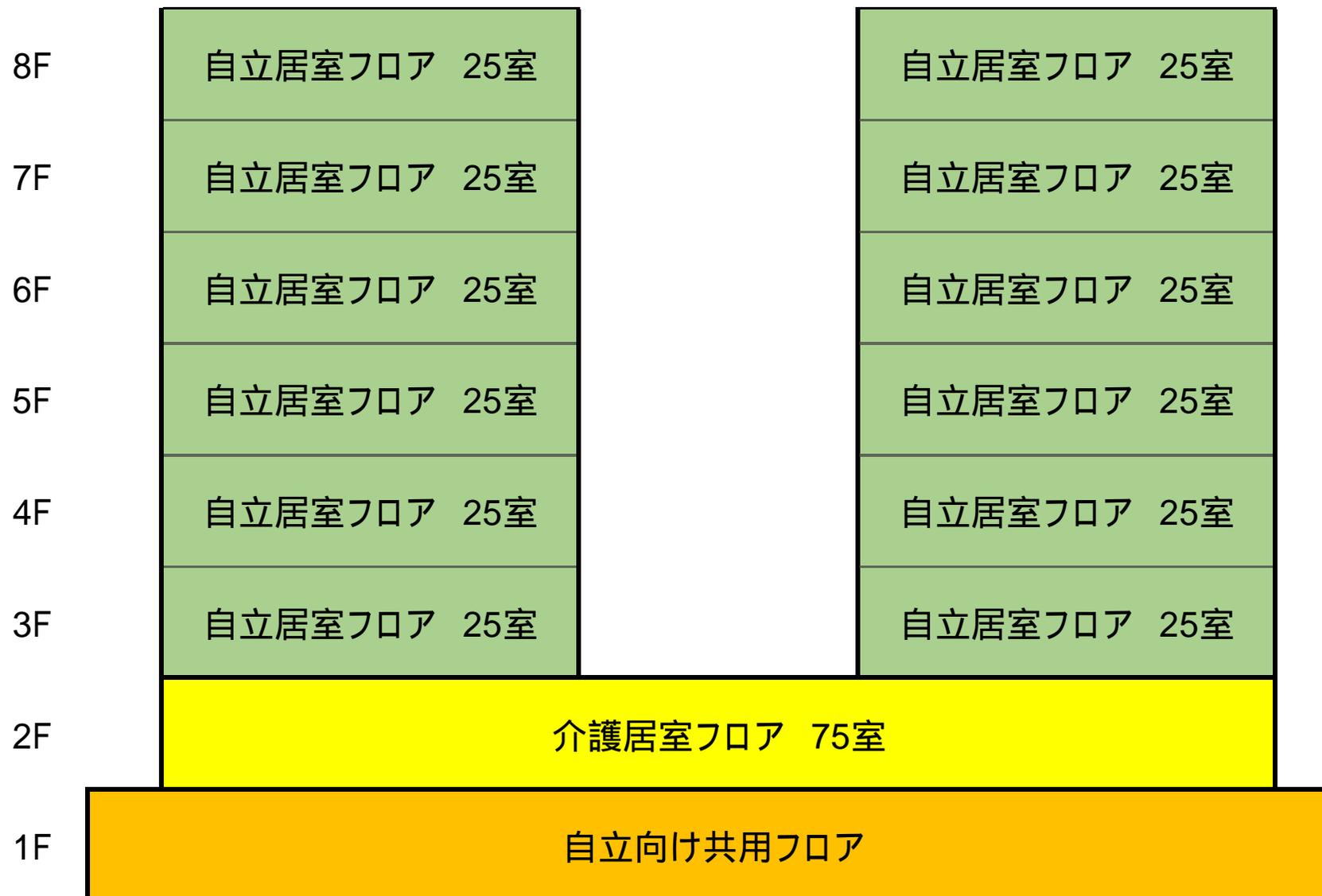
## 4. 自立者を中心とした終の棲家であること

- 地元の社会保障費等の財政負担とならない自立者が中心（自立8：要介護2）
- 要介護や病気になっても住み続けられる介護と医療との連携は必須

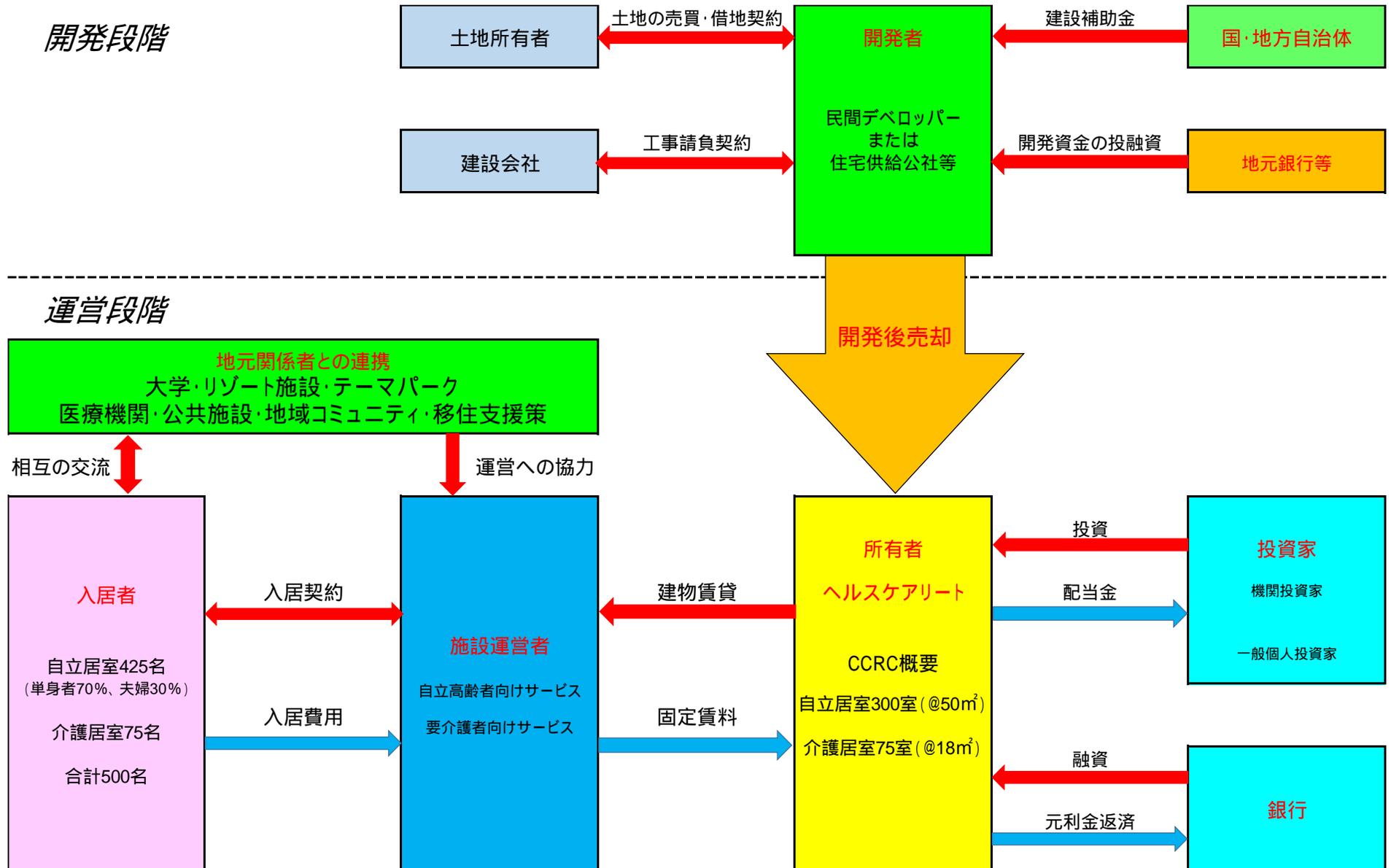
# 日本版CCRC（施設型）のイメージ



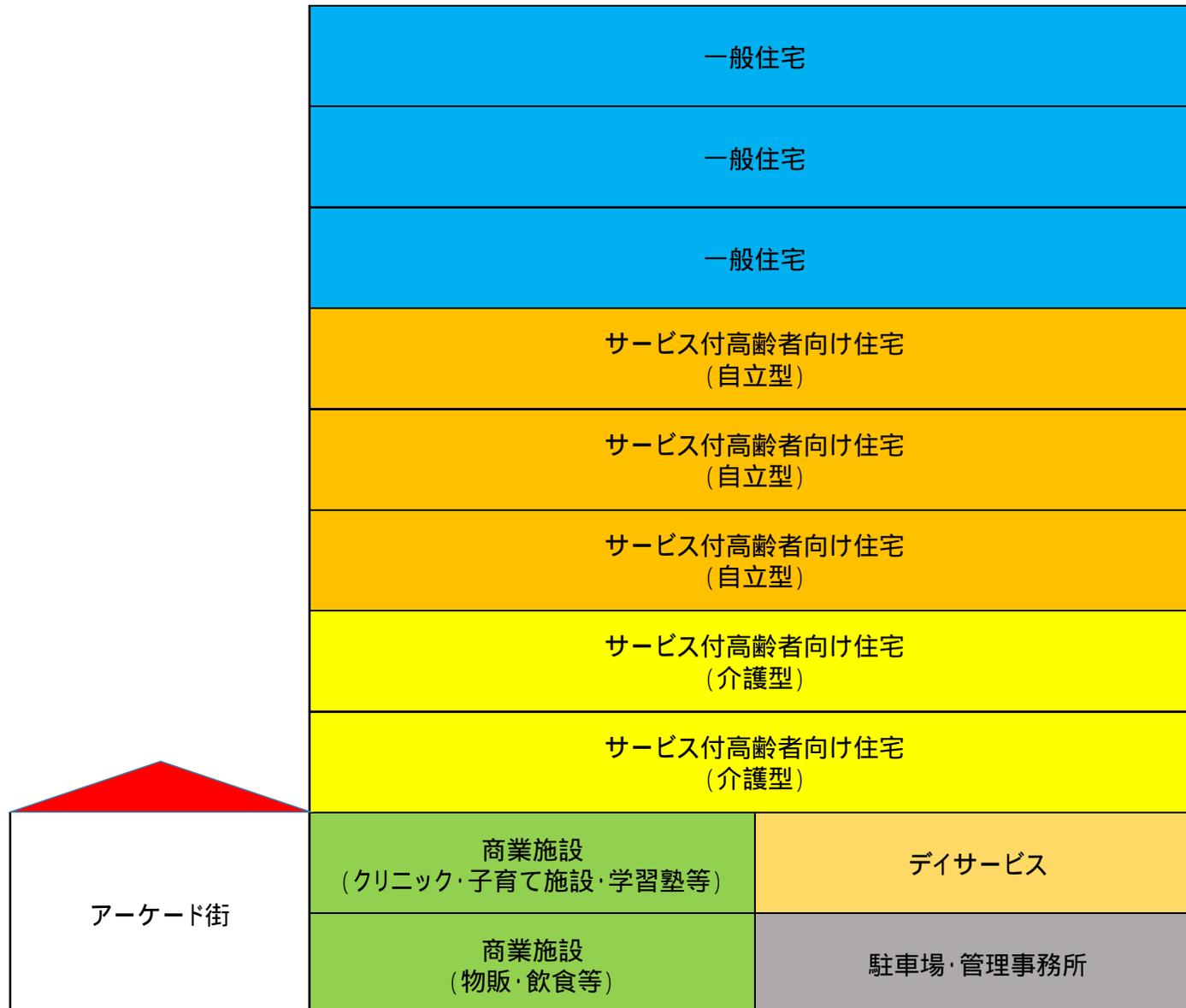
ジャパン・シニアリビング・パートナーズ



# 日本版CCRC開発のストラクチャー



# 中心市街地の活性化案件 ( シャッター通り対策・街なか居住・多世代交流 )



# 中心市街地の活性化案件 ( シャッター通り対策・街なか居住・多世代交流 )

## 実現するための検討課題

1. 対象地の権利関係の取りまとめ
2. 地元関係団体との調整
3. オペレーター(事業者)の選定・誘致
4. 規模(居室数)の設定水準
5. 入居料金の設定水準
6. 事業採算性
  - ✓ 建築費の高騰
  - ✓ 補助金・助成金の確保
7. 許認可の取得
  - ✓ 有料老人ホーム(特定施設の総量規制の問題)
  - ✓ 認可保育園・学童保育

【略歴】

- ◆ 1985年早稲田大学法学部卒業、日本長期信用銀行(現、新生銀行)入行
- ◆ 2002年2月から新生銀行不動産ファイナンス部で、不動産ノンリコースローンの融資業務に携わる
- ◆ 2004年5月に日本初の有料老人ホームへのノンリコースローンを実行
- ◆ 2010年7月にヘルスケアファイナンス部を創設、初代部長に就任。ヘルスケアREIT構想の推進とヘルスケア施設の証券化ビジネスを手がける
- ◆ 2014年4月ヘルスケアREITの準備会社のジャパン・シニアリビング・パートナーズ(株)設立に伴い現職に就任
- ◆ 2015年7月29日ジャパン・シニアリビング投資法人が東京証券取引所の不動産投資信託市場(J-REIT市場)に上場

【主な対外活動】

- ◆ 2005年～2008年早稲田大学ファイナンス研究科で不動産投資実務講座講師
- ◆ 2011年10月東京大学公共政策大学院主催、国土交通省後援の公開フォーラム「医療介護と連携した住まいの整備と資金調達」にてパネリスト
- ◆ 2011年12月住宅・金融フォーラム主催、国土交通省後援、住宅金融支援機構協賛の住宅・金融シンポジウム「高齢化社会における住まいづくり・まちづくりを考える」パネリスト
- ◆ 2012年3月厚生労働省の委託による、高齢者住宅財団「サービス付き高齢者向け住宅の事業モデルと情報提供に関する調査研究」にレポート掲載
- ◆ 2012年9月～2013年3月国土交通省・金融庁・厚生労働省による「ヘルスケア施設供給促進のための不動産証券化手法の活用及び安定利用の確保に関する検討委員会」委員就任
- ◆ 2013年7月～12月国土交通省・金融庁・厚生労働省による「ヘルスケア施設供給促進のためのREITの活用に関する実務者検討委員会」委員就任
- ◆ 2015年7月～厚生労働省の委託による、野村総合研究所主催「高齢者向け住まいにおける経営実態の把握のあり方に関する研究会」委員就任

# 東京証券取引所上場時の一コマ



## ディスクレームー(免責条項)

- ◆ この資料の無断での複写、転写、転載、改竄または配布は、禁止されています。
- ◆ この資料は、会議の資料として、ヘルスケア不動産の証券化、ヘルスケアREITについて一般的な情報提供を目的として作成されたものであり、金融商品の取引の申込みまたは勧誘を意図したものではありません。
- ◆ この資料上の記載は、作成者の主観や推定に基づく内容を含むものであり、当社はその正確性および完全性を保証せず、その内容を随時変更することがあります。