

月刊プロパティマネジメント Property management

No.274

5

MAY
2023



脱・制度依存 / 運営者選定 / 大型化

シニア住宅投資 成功の「法則」



近郊 | 中型 | 介護

サムライ・キャピタル

木造老人ホームに投資 ESG、社会課題と向き合う

老人ホーム自体の社会性と
木造建築の環境性が持ち味

サムライ・キャピタルは、住友林業や第一生命保険と共同で、介護付有料老人ホーム4物件を組み入れる私募ファンドを2022年12月に組成した。資産規模は約40億円で、運用期間は5年。

住友林業や第一生命が出資し、住友林業は組み入れ物件を拠出、サムライと住友林業子会社のSFCアセットマネジメントがAMを務め、同じく子会社のスミリンフィルケアが施設運営を担う。

ファンドの特色はESGへの配慮を打ち出していること。有料老人ホームは日本の超高齢社会を支えるインフラとしてそれ自体がS（社会）の要素を有する。また組み入れ物件は木造および木質感のある空間を取り入れており、木材の



ファンド取得物件「グランフォレスト神戸御影」(神戸市東灘区)
2017年竣工、木造地上3階建て、延床面積2,329.33㎡。部屋数57室

採用による炭素の固定化や森林のライフサイクル構築による炭素吸収量の最大化を通じたE（環境）への貢献と、入居者や従業員の疲労感低減など施設の快適性向上を通じたSへの貢献が期待される。

「ESGへの配慮は不動産ファンドにとって今や必須事項。だからこそEとSに関連する要素はできるだけ盛り込みたかった。一方で投資適格なヘルスケアアセットは数少ないことから、ファンドを通じて整備を促す意味合いもある」と、代表取締役社長の青山健氏は説明する。

サムライは今回の取り組みに先立つ2021年にも、ESGへの配慮を掲げたファンドを組成しており、第一生命の出資を受け認可保育所や学生マンションといった社会インフラをなす物件に投資していた。同社と2号ファンド組成を検討するなかで、海外ファンドの組成支援を通じて関係を築いていた住友林業を引き入れたという。

PE的スタンスから案件発掘 運用中のESG対応にも意欲

サムライは今後も高齢者施設への投資機会を広く模索する方針。今回投資した介護付をはじめ住宅型の有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、アクティブシニア向け住宅も候補に挙げる。スミリンフィルケアの新規開設ニーズに応じた開発型案件や他の介護



青山健氏
代表取締役社長

事業者のM&Aで生じるオフバラニーズに応じたバルク案件、あるいは保育所などの複合型施設にも関心を示す。「いわばPEファンド的な立ち回りでオペレーターの経営課題に向き合い、投資機会を見出せたら」（青山氏）。

また運用物件の近隣住民を巻き込んだイベント開催などによる地域貢献、ESGに関心をもつ企業を巻き込んだファンドへの出資や運用物件へのサービス供給による提携の機会も模索する構え。

「単にGRESBなどの認証を取得できたかではなく、実際の社会課題解決にどれだけ寄与できたかにこだわりファンドを運用していく。高齢者施設に限らずそうした観点から新規投資案件を発掘していけたら」と青山氏は話している。