

新たな市場開拓なるか!?

# 分譲型高齢者向けマンションの 開発型ノンリコースローン組成

キャピタルメディカ/東京スター銀行

分譲型高齢者向けマンション事業のバイオニア、中銀コーポレーション。同社の最新物件は、キャピタルメディカ、東京スター銀行という、シニア・ヘルスケア分野で先行する2大プレーヤーによる開発型ノンリコースローンが実行されることでも話題を集めている。そのスキーム策定の過程を両者の視点から追った。

シニア・ヘルスケア事業と「金融」との融合——創刊当初より、本誌が掲げてきたテーマである。

昨今、ファンドによるシニア施設の購入、病院などの事業スキーム構築による経営改善、といったニュースが本誌を賑わせているように、不動産証券化・流動化の流れは、シニア・ヘルスケア分野でも着実に領域を拡大しつつある。

キャピタルメディカ、東京スター銀行というプレーヤーが共演した本スキームの舞台裏に迫る。

## 札幌を舞台に 分譲型高齢者向けマンションを開発

2007年7月19日、「分譲型高齢者マンションの開発型ノンリコースローン組成」というニュースが業界内外に向けて発信された。

事業主体は、分譲型高齢者マンションを手がけるバイオニアとして知られる中銀グループの中銀コーポレーション(株)(本誌特集22頁参照)。舞台となるのは札幌市豊平区に所在する旧アサヒビル「百景園」跡地である。

中銀コーポレーションは、ここに「中銀ライフケア札幌「平岸天神山」」(総戸数106戸)の開発・分譲を行なうが、この案件に「開発型ノンリコース

ローン」が実行される。

そもそも、多くのシニア施設は入居一時金を支払って施設の終身利用権を取得するタイプが主流となっている。しかし、本開発は売却等の処分、あるいは相続も可能となる所有権付の分譲マンションということで注目されるほか、資金調達においても、開発リスクを分散する開発型ノンリコースローンをスキームを採用、分譲型高齢者向けマンションにプロジェクトファイナンスを組み合わせたことでも話題となっている。

## 資金調達スキームの構築に参画した 2大プレーヤー

中銀コーポレーションが、札幌市内に所在する旧地で開発を行なうきっかけとなったのは、同市北区でUR都市機構が事業主体となった札幌ニュータウン「あいの里」において「中銀ライフケア札幌「あいの里」」(1・2号館計277戸)を完売させたことにある。

これを機に、札幌市において次なる展開地を模索するなかで出会ったのが、06年秋に閉鎖された旧アサヒビル「百景園」であった。中銀コーポレーションは、この跡地開発に名乗りを上げるが、旧地を所有するオーナーも、自然環境の保全と社会貢献に寄与する施

ア分譲マンションにおける中銀コーポレーションの「地に足のついた販売力」、管理・サービスを請け負う中銀インテグレーション(株)の「オペレーション能力」、そして通常のマンションとしても成功する優れた「立地環境」を高く評価して、スキーム構築の総合アレンジヤーとして参画した。

経緯については以下のとおり。

2000坪ある旧地購入に当たっては、キャピタルメディカの関連会社である虎ノ門キャピタルが購入、その後、虎ノ門キャピタルが取得した土地を、本件に関わる特定目的会社(TMK)を設立し、譲渡。キャピタルメディカが案件のリスク精査をしたうえで、ノンリコースローンを後述する東京スター銀行が、メザニンローンを三洋電機クレジットが参画し、キャピタルメディカも一部出資を行なうスキームとなった(別図)。

通常、不動産流動化には、合同会社と匿名組合を組み合わせたSPCを設立するのが主流であるが、本件ではTMK方式をとっている。というのも、ヘルスケア物件は、信託受益権化が困難であることから、信託受益権化を必要としないTMK方式を採用している。こうして中銀+キャピタルメディカによる開発に資金調達面から参画した

のが(株)東京スター銀行(別掲企業プロフィール参照)であった。

同行が本件に携わるようになったのは、キャピタルメディカからのアプローチによるもの。以前から、両社間で一緒にプロジェクトに取り組みたいという意向があったようだが、本件にて具現化したともいえる。

キャピタルメディカからは、ドキュメンテーション作成からファイナンスのストラクチャリングといった、いわばファイナンスの立場からみたアレンジヤーとしての参画依頼であった。

計画当初よりノンリコースローン前提とするスキームの適否が検討されていたわけだが、東京スター銀行は、「物件の販売リスク、立地環境リスク、周辺マーケット市場動向」といった点から、準備段階、開発期間中、竣工後の販売期間といったそれぞれの段階におけるリスクを独自に精査したうえで、今回のノンリコースローン実行に至っている。

今回のファイナンススキームについての同行の本格的な取り組みは、07年4月スタート、6月中旬には同行内での精査を終了し、ノンリコースローン融資実行を決定。わずか1カ月半でスキーム策定を終えるという同行の迅速な動きがみてとれる。

中銀インテグレーションは、分譲後は、中銀ライフケアシリーズで培われた経験を活かし、健康管理サービス、食事サービス、生活支援サービス、相談・助言サービスといった充実したサービスを入居者に提供することで、安定収益を確保する計画だ。

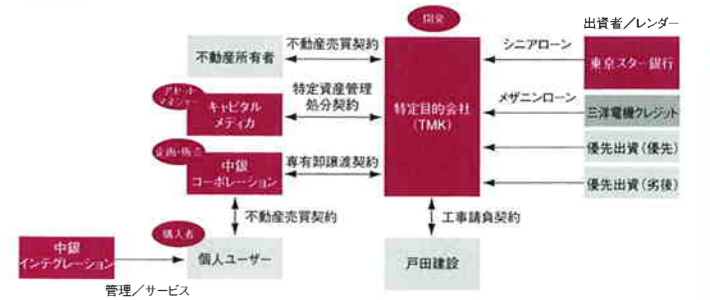
## 今後も積極的に シニア・ヘルスケア分野を支援

超高齢社会を目前にひかえ、シニア・ヘルスケア分野に参入を目論む金融プレーヤーが増加するものと思われる。しかしながら、トラックレコードが十分に保存されていないシニア・ヘルスケア分野への参入はリスクを伴うのも事実である。

本スキーム成立の背景には、この分野において数多くのアレンジ、ファイナンス実行を行なっている両社の迅速な対応があったことであり、同時に、オペレーション企業としての中銀インテグレーションの運営実績が両社に評価されたことにもある。

今後、シニア・ヘルスケア分野における流動化の動きが加速していくものと思われるが、キャピタルメディカ、東京スター銀行の両者は、今後も積極的にシニア・ヘルスケア分野において業容拡大を目指すとしている。

別図 スキーム図



設開発を望んでいたことから、中銀が提案したプランはほとんどん拍子で話が進んでいった。

しかし、このスピードな展開は、開発にかかわる資金調達をいかに行なうかという課題をクローズアップさせることになる。

そこで、中銀コーポレーションは、同社のアドバイザー業務を行なっていた(株)キャピタルメディカ(別掲企業プロフィール参照)に本件開発のスキーム構築を依頼した。

この依頼を受けたキャピタルメディカは、前述の「あいの里」を含むシニ

株式会社東京スター銀行  
所在地 東京都港区赤坂1-6-16  
代表者 取締役兼代表執行役頭取CEO タッド・ハッジ  
URL http://www.tokyostarbank.co.jp

迅速かつ柔軟なファイナンス・ソリューションを提供することで知られる(株)東京スター銀行。シニア・ヘルスケア分野においても積極的な対応により、豊富な融資実績をもっている。なかでも有料老人ホーム事業においては多数のノンリコースローンを実行。オペレータ企業、不動産投資ファンドなどが所有・運営する複数施設などが主たる対象となっている。同行では、シニア・ヘルスケア分野に特化した専任チーム「ヘルスケアビジネスチーム」と、ノンリコースローン専任チームである「不動産ファイナンスチーム」がそれぞれの役割を補完、協働しながら迅速な対応を行なっている。本件においても、わずか1カ月半でファイナンススキームを手がけるなど、協働構築が高く評価される。

株式会社キャピタルメディカ  
所在地 東京都港区虎ノ門1-4-2 虎ノ門東洋ビル8階  
代表者 代表取締役 古川淳  
URL http://www.capimedi.com

(株)キャピタルメディカは、ヘルスケア分野の再生支援投資を主業務とし、病院不動産の流動化、医療法人向け債権投資などを実践。「医療」「金融」「不動産」というトライアングルな視点をもつ専門家を有することで、それぞれの相乗効果を計りながらあらゆる切り口でサービスを提供している。現在までに銀行の通常融資を補填するリスクマネーのサプライヤーとして取り組んだ案件数は、ヘルスケア投資業務のセル&リースバック投資6件、債権投資5件、その他医療機関の法的整理時の資金スポンサー、高齢者マンションの開発投資のファイナンスアドバイザー業務など4件、病院事業再生計画・支援スキーム策定、スポンサー選定、病院財務改善計画の策定などのコンサルティング業務14件と豊富な実績を有する。本件では、プロジェクト全体のアレンジヤーとして活躍している。