

# 米国MBK Real Estate LLCによる シニア住宅の取得について



**MITSUI & CO.**

2018年5月23日  
三井物産株式会社

1. 案件概要
2. 三井物産の米国不動産事業
3. 米国シニアリビング事業概要
4. 本案件の取組目的
5. 今後の取組方針

## 1. 案件概要

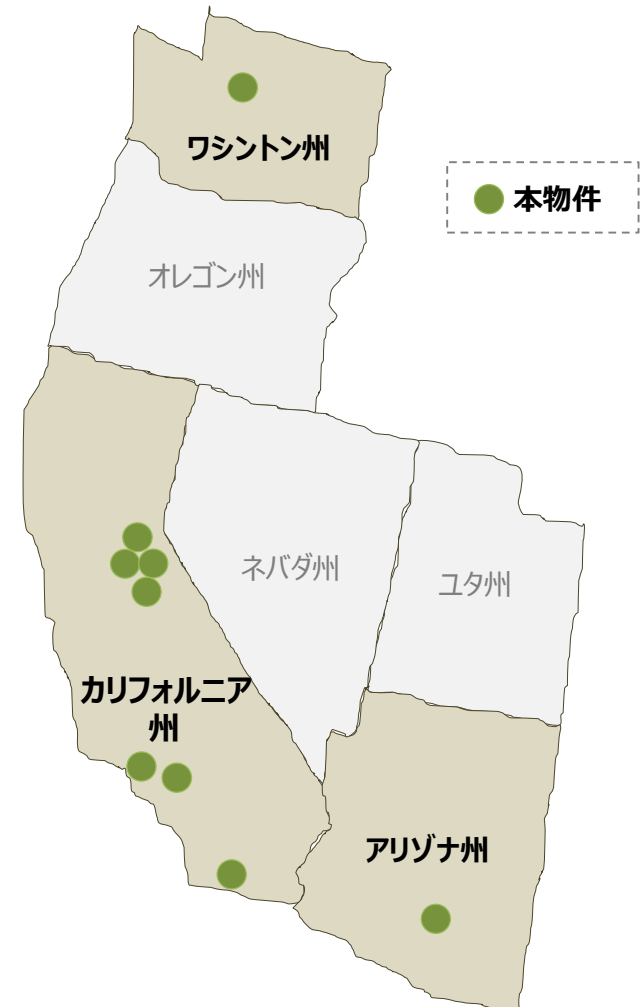
三井物産の100%連結子会社であるMBK Real Estate LLC (MRE)は、West Living LLCよりサービス付きシニア住宅を取得することに合意。



### 物件概要

売主	West Living LLC
物件数	9物件／約1,200室
所在地	米国カリフォルニア州・ワシントン州・アリゾナ州
年間運用収益	2,100万米ドル (9物件計、取得後12ヶ月予想)
取得価格	3億8,200万米ドル
引渡し予定	2018年6月下旬

### 物件所在地



## 2. 三井物産の米国不動産事業

三井物産グループの100%子会社であるMRE社は、①シニアリビング、②賃貸住宅、③物流施設の3事業を展開。シニアリビング事業は戦略的に最重要事業との位置付け。



### 3. 米国シニアリビング事業 (1) 事業概要

米国カリフォルニア州を含む米国西部を中心に、現在合計25物件(約2,600室)を運営。27年の歴史を有し、過去案件累積で事業計画を上回る利益を実現している。



#### シニアリビング事業概要

##### <事業>

- 事業内容：シニア住宅の保有・運営
- 事業開始：1990年
- 運営会社：MBK Senior Living 
- 従業員数：約1,400名
- 運営物件：25物件 (約2,600室)
- 保有物件：16物件
- 展開地域：米国西部

##### <保有物件データ (平均値) > \*

- 月額賃料：4,500ドル
- 稼働率：94.5%
- 入居者年齢：85歳



#### 物件イメージ



### 3. 米国シニアリビング事業 (2)提供サービス

食事、ハウスキーピング等を提供するIndependent Livingや、日常生活及び健康管理支援等を提供するAssisted Livingなどのサービスをハンズオンで手掛ける。



## 米国のシニアケアとMREの提供サービス

低

・ケアレベル ・入居費用 ・各種規制

高

Senior  
Apartment

- ・ サービス提供なし

Independent  
Living

- ・ 食事
- ・ ハウスキーピング
- ・ アクティビティ など

-Assisted Living  
-Memory Care

- ・ 日常生活支援
- ・ 健康管理
- ・ 認知症ケア など

MREの提供サービス

Nursing Home

- ・ 介護サービス
- ・ 医療サービス

Hospital

- ・ 医療



### 3. 米国シニアリビング事業 (3)ビジネスモデル

既存物件を買収後、オペレーションのノウハウ注入と事業リスクマネジメントにより資産価値を向上させた上で売却する、インカムゲインに加えてキャピタルゲインを得るビジネスモデル。



既存物件の買収

資産価値向上

売却

- 物件の改修
- サービスの向上と運営改善
- 入居者の満足度向上
- 事業リスクマネジメント

NOI  
(運用収益)

インカム  
ゲイン

賃料上昇

稼働率  
向上

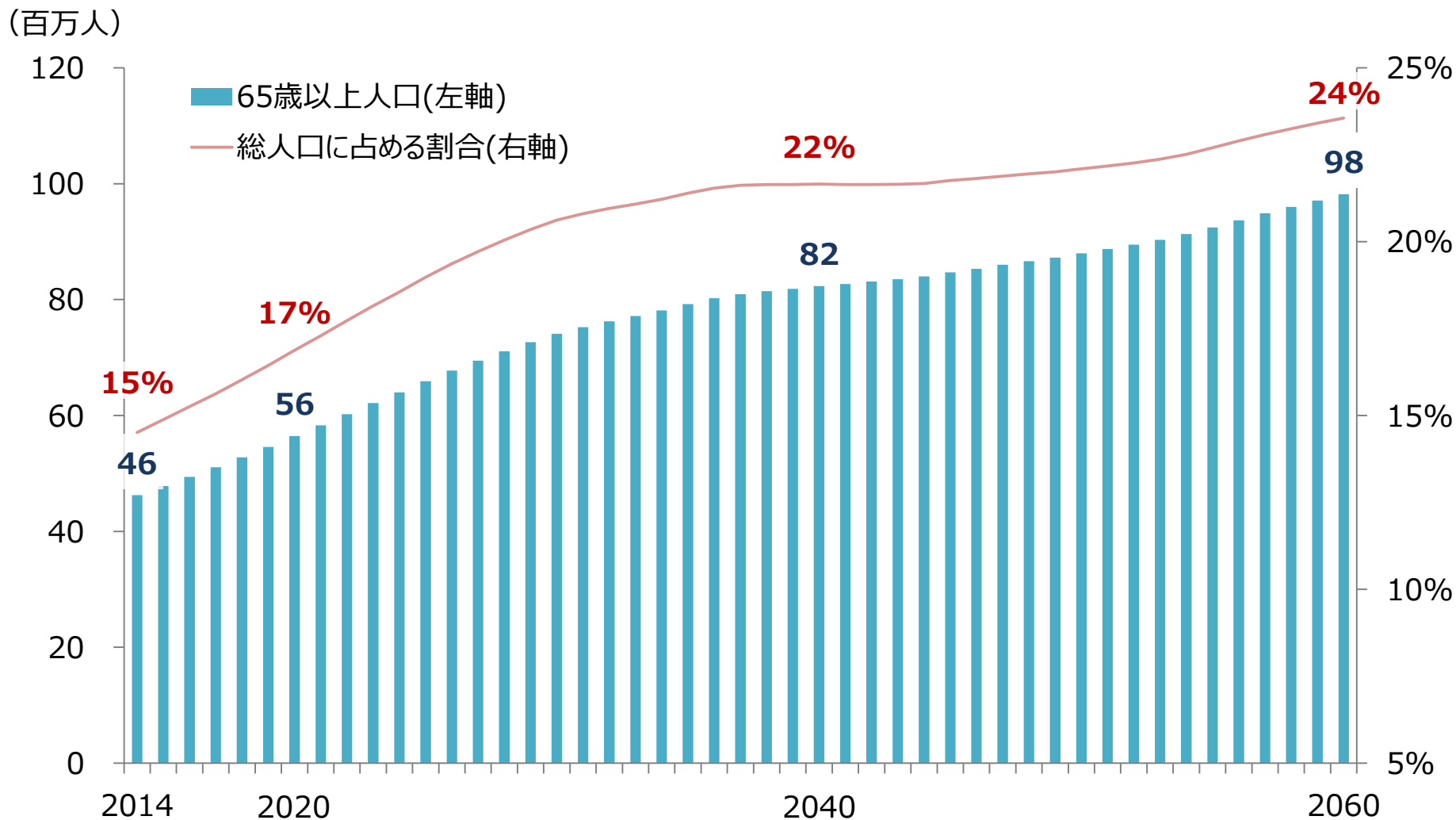
キャピタルゲイン

#### 4. 本案件の取組目的 (1)急速な高齢者人口の増加

米国では、日本と同様に高齢者人口が増加しており、シニア住宅を必要とする高齢者は今後更に増加するものと考えられる。



### 米国の65歳以上人口の推移予測 (2014 - 2060年)



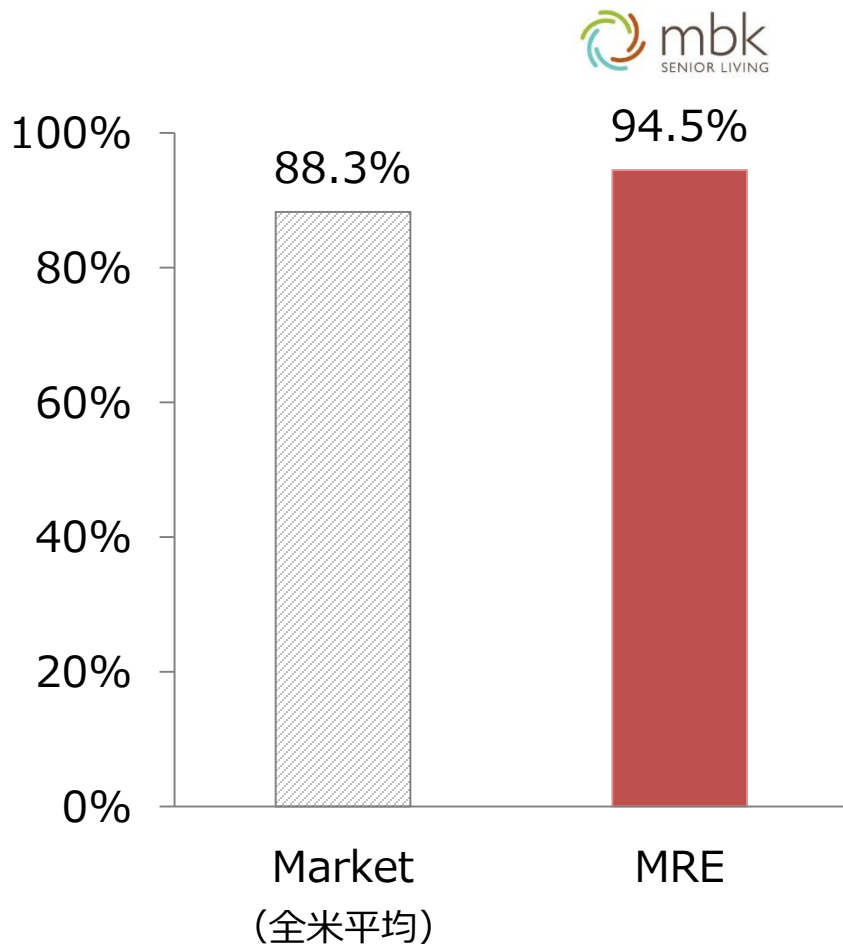


#### 4. 本案件の取組目的 (2)事業経験に裏打ちされた実績

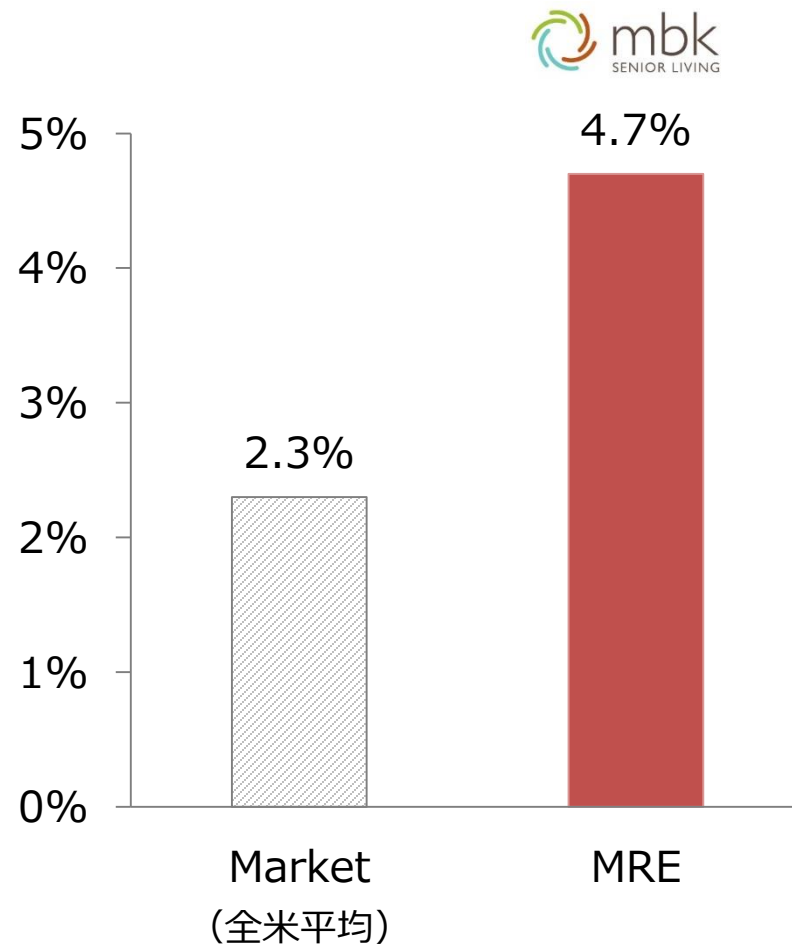
全米市場平均と比較しても、MREの物件は高い稼働率と賃料上昇率を実現している。



### 稼働率 (2018年3月末実績)



### 賃料上昇率\* (2018年3月末実績)

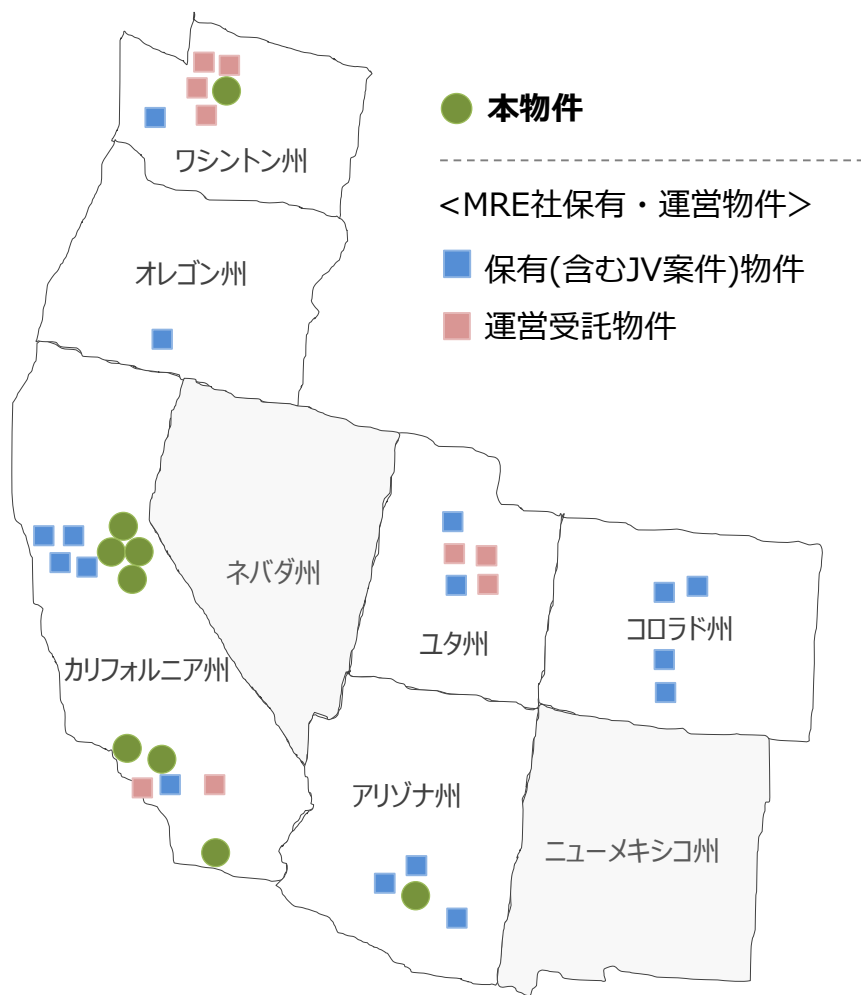


#### 4. 本案件の取組目的 (3) 優良な立地と事業基盤の強化

各物件は優良エリアに立地し、既存物件とも近いことから効率的な運営も可能。本件により、MREの運営物件数は約3,800室に拡大し、更なる事業基盤の強化が期待される。

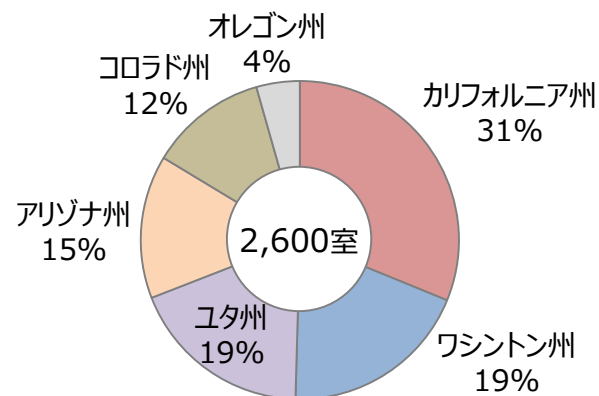


#### 各物件及びMREの既存物件の立地

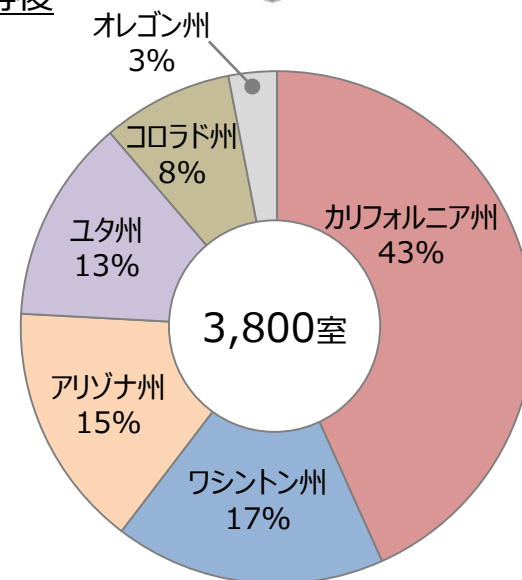


#### 運営室数の変化

現状



本件取得後



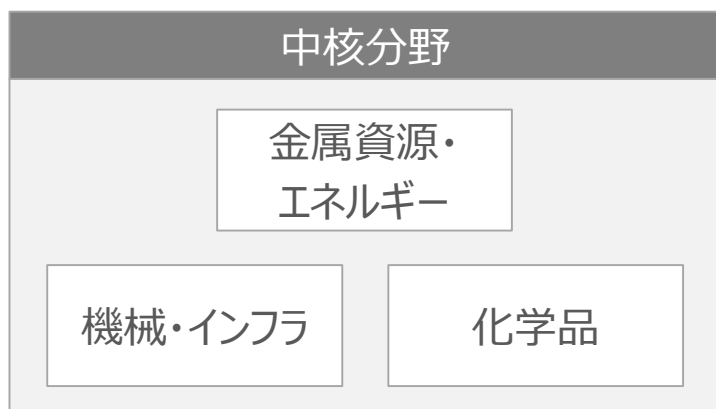
## 5. 今後の取組方針

三井物産は「ヘルスケア」領域及び「リテール・サービス」領域を成長分野に定めており、今後も拡大する米国のシニア住宅へのニーズの受け皿となることを目指す。



### 中期経営計画\*における位置付け

## Driving Value Creation



### 米国シニアリビング事業今後の取組方針

1

MRE社による物件ソーシング力及びオペレーション力の更なる強化により、米国の社会的ニーズの受け皿として良質な物件・サービス提供を継続的に目指す

2

第三者資本の導入或いは事業地域拡大により、運用資産規模(AUM: Asset Under Management)を拡大し、投資資金効率の向上を図る

3

投資規律の遵守及びリスクマネジメント体制を構築した上で、景気動向に影響を受け難い事業特性を活かし安定的収益基盤を構築する

360° business innovation.



MITSUI & CO.