

News Release

2024年12月2日
株式会社学研ホールディングス
株式会社学研ココファン
第一生命保険株式会社
株式会社テーオーシー
株式会社日本政策投資銀行
DBJアセットマネジメント株式会社

学研グループが運営するサービス付き高齢者向け住宅を 保有する私募ファンド（「ココファンド」）の 第5号案件実行について

株式会社学研ホールディングス（本社：東京都品川区、代表取締役社長：宮原博昭）、株式会社学研ココファン（本社：東京都品川区、代表取締役社長 兼 COO：森猛、以下「学研ココファン」という。）、第一生命保険株式会社（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：隅野俊亮、以下「第一生命」という。）、株式会社テーオーシー（本社：東京都品川区、代表取締役社長：大谷卓男、以下「テーオーシー」という。）及び株式会社日本政策投資銀行（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：地下誠二、以下「DBJ」という。）は、学研グループが運営するサービス付き高齢者向け住宅（以下「サ高住」という。（注1））を長期・安定的に保有することを目的に、私募ファンド「ココファンド」の第5号案件に出資し、学研ココファンが運営するサ高住3物件の不動産流動化を実施しました。なお、2025年5月には学研ココファンが運営する他のサ高住4物件の流動化を当ファンドにて追加で実施予定です。

学研グループは、2004年から医療福祉分野事業を展開しており、サ高住・認知症グループホームの供給室数は全国トップクラスで、豊富な運営実績を有しています。

今後についても、医療福祉分野を重点領域と位置づけており、当ファンド等の活用により、健全な財務体質を維持しながら、継続的にサ高住の開発を行っていく方針です。

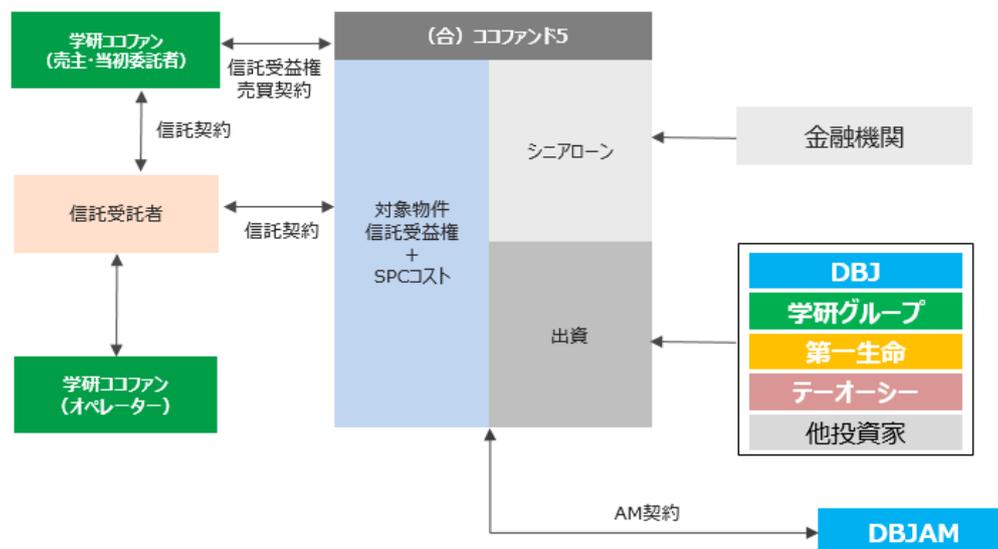
第一生命は、お客さまよりお預かりした保険料等を運用する機関投資家として、長期・安定的な収益の獲得だけでなく、人々のwell-being向上など公共性にも配慮した幅広い資産運用に取り組んでいます。

今回のファンドが投資対象とするサ高住は、今後、高齢化が進む日本社会においてますます必要性が高まっていくものと考えています。また、各対象物件は高齢者支援に加えて、子育て世帯の支援・子ども向け教育のための保育園や学習教室など、多世代に関わる機能を有しており、幅広く地域の方々のwell-being向上への貢献が期待されます。

第一生命は今回の投資を通じて、中長期的な運用収益の獲得と社会課題解決の両立に取り組むとともに、今後も引き続き責任ある機関投資家として、不動産運用の分野からも持続可能な社会の形成やwell-beingの向上に資する取組みを積極的に推進していきます。

DBJ は、高齢者施設・住宅の整備促進が社会的に要請される中、信頼できるビジネスモデルに基づく良質な高齢者住宅の整備を図る観点から、2018年に学研グループと業務資本提携に関する契約を締結しており、今般、当該契約に基づく協業の一環として、DBJ アセットマネジメント株式会社（本社：東京都千代田区、以下「DBJAM」という。）が組成する当ファンドに出資しました。なお、ココファンド5に対するDBJの出資については、企業の競争力強化に資する成長資金を集中的に供給するものとして、「特定投資業務」（注2）を活用します。DBJは、今後とも、優良な高齢者施設・住宅の整備に向けたお客様の取り組みを積極的に支援してまいります。

1. ストラクチャー



2. 流動化対象物件の概要

(1) ココファン廿日市（広島県廿日市市地御前一丁目3番28号）

- 居室数：71室
- 建物面積：4834.54㎡
- 構造等：鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
- 開設年月：2022年3月

(2) ココファン川崎高津（川崎市高津区蟹ヶ谷字四方之嶺265番地5）

- 居室数：79室
- 建物面積：4597.42㎡
- 構造等：鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
- 開設年月：2022年8月

(3) ココファン藤沢SST（神奈川県藤沢市辻堂元町六丁目17番1号）

- 居室数：70室
- 建物面積：4948.78㎡
- 構造等：鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
- 開設年月：2016年9月

（注1）サ高住は、2011年「高齢者の居住の安定確保に関する法律」の改正により創設された制度。2024年8月末時点で、約28万8000戸が登録されている。

（注2）民間による成長資金の供給の促進並びに地域経済の活性化及び我が国企業の競争力の強化を図るため、国からの一部出資（産投出資）を活用して、成長資金を時限的・集中的に供給する業務です。