

医療・介護施設専門 REIT

～病院・介護施設展開の新たな資金調達手段～

最近日本においても REIT が脚光を浴びていますが、医療・介護施設専門のヘルスケア REIT はまだありません。

米国においても約 50 年という REIT の歴史の中、ヘルスケア REIT の歴史は比較的浅く、当初は投資家が懸念するだけでなく利用者側である医療機関や介護事業者の間でも物件所有に対する心理的な拘りが見られました。しかし現在では、経済合理性から徐々に浸透してきており、REIT 市場の中でも大きなセクターとなっています。

日本と米国の間では医療提供体制や保険制度に違いはあるものの、社会全体として高齢化がすすむことや政府財政の問題など、社会的な背景では共通点も数多くあり、米国のヘルスケア REIT が歩んできた歴史は、ほぼそっくりそのまま今後の日本にも当てはまるのではないのでしょうか。

そうしたことを考慮すると、市場参加者の理解が進むことが必要ではありますが、米国ヘルスケア REIT の辿ってきた歴史を見ている日本では今後急速に普及する可能性が充分にあると思われれます。

野村ヘルスケア・サポート&アドバイザー (NHS&A) では、こうした米国のヘルスケア REIT 最新事情を調査する目的で渡米し、代表的なヘルスケア REIT 事業者や病院運営会社、そして REIT 事業者団体、Joint Commission 等を訪問して施設見学や意見交換なども行ないました。

本稿では、米国のヘルスケア REIT の市場規模、投資対象などマーケット概要を見た後で、訪問先の中から特徴のあるヘルスケア REIT 事業者を 3 社紹介しています。そして、その中から特に病院などの医療施設へ集中して投資を行っている事業者へのインタビュー内容についても掲載しました。

最後に、米国ヘルスケア REIT 業界での最新の動向である TRS (Taxable Reit Subsidiary) についても簡単に紹介しています。

2013 年 3 月 27 日

Healthcare note

(No. 13-04)

執筆者
野村ヘルスケア・
サポート&アドバイザー
吉田 啓

編集主幹
野村ヘルスケア・
サポート&アドバイザー
市川 剛志

野村証券株式会社
金融公共公益法人部