

(寄稿)

ヘルスケアリート設立啓発に向けた環境整備：検討委員会の開催

リートは、多数の投資家から集めた資金を元に不動産（土地・建物等）を購入し、その不動産からの賃貸収入や売買益を投資家に分配する金融商品です。

ヘルスケアリートは、その名の通り、ヘルスケア関連施設に特化して投資するリートのことです。サービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホームなどの入居系高齢者施設、医療施設などが対象となると考えられています。これにより、施設運営者（オペレータ）などは銀行等から建設等に必要な費用を借り入れて賅っていたものが、保有不動産の証券化という手法で資金調達を行うことが可能になります。

Jリートは、一般企業の株式にあたる投資口が金融商品取引所で売買されています。また、投資家保護の観点から一定の情報開示が求められますが、入居者にとっても、入居系高齢者施設の選択基準の一つとなる可能性があります。

最近、新聞報道や企業のプレスリリースなどでも、リートを活用した事例が見られるようになりました。これらは高齢者単身世帯の急速な増加が見込まれており、オペレータによる拡大意欲がその背景にあると推察されます。

このような背景の中、国土交通省により、「ヘルスケア施設供給促進のための不動産証券化手法の活用及び安定利用の確保に関する検討委員会」を設置され、この3月に検討内容の取りまとめが公表されました。

本稿では、不動産市場の整備を担当されている国土交通省 不動産市場整備課 不動産投資市場整備室 室長 宮坂祐介氏に寄稿いただき、検討委員会における議論の流れや、入居者側、オペレータ側、投資家側のそれぞれの立場から論点や課題など整理いただきました。また、本稿の中には、検討委員会での各立場からの率直な意見なども盛り込んでいただいております。

本稿がそれぞれの立場の読者にとって、ヘルスケアリートのメリットや課題を考える機会となれば幸いです。

(市川)

2013年5月14日

Healthcare note

(No. 13-08)

寄稿者名：
国土交通省
不動産市場整備課
不動産投資市場整備室
室長 宮坂 祐介

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

野村證券株式会社
金融公共公益法人部