

## 第3回医療・介護等分科会 参考資料

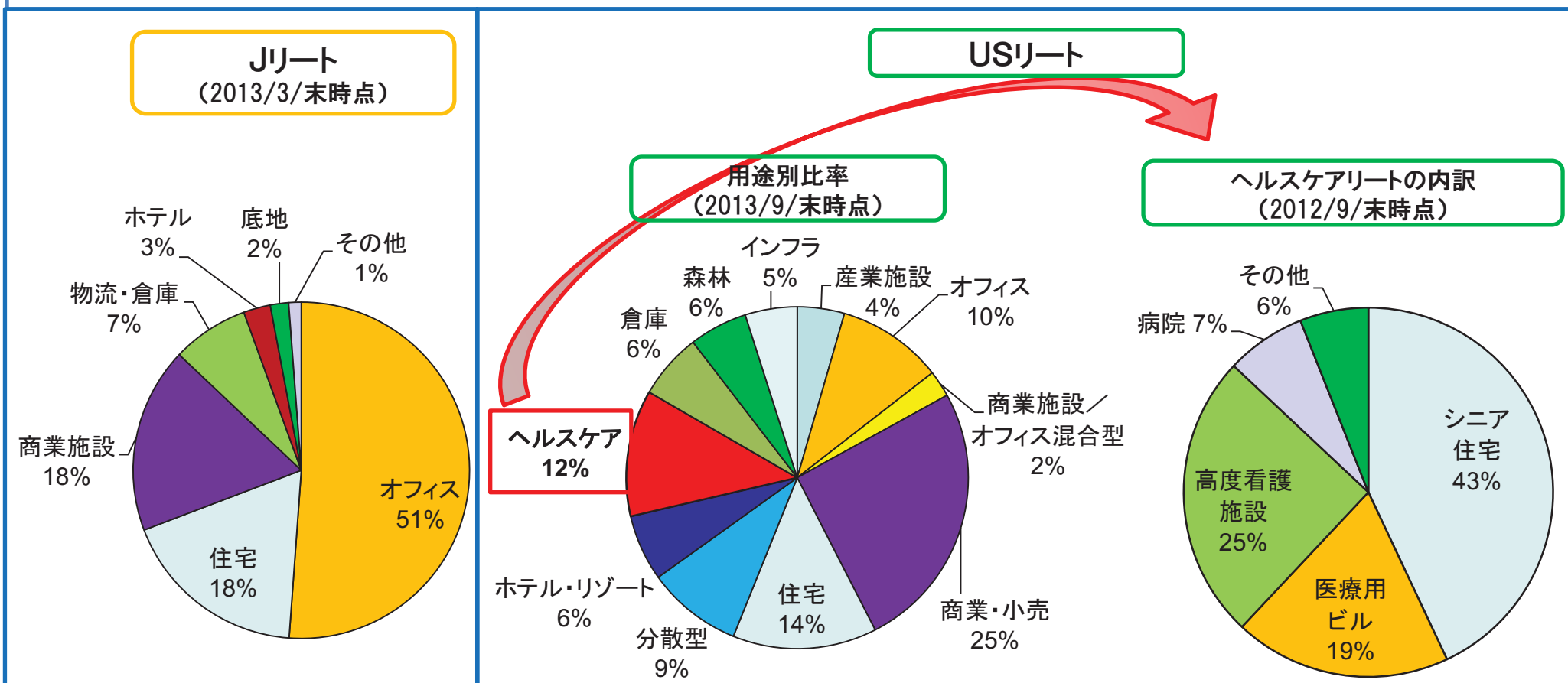
---

国土交通省  
平成25年11月8日

○ アメリカやシンガポール等には、ヘルスケア施設の不動産部分を専門に長期保有する投資法人、いわゆるヘルスケアリートが数多く存在し、その賃貸収益を広く投資家に分配し、その市場規模は拡大している。

※米国では12銘柄が上場し、時価総額の合計は、約715億ドル(約7.0兆円)。(2013年9月30日時点)

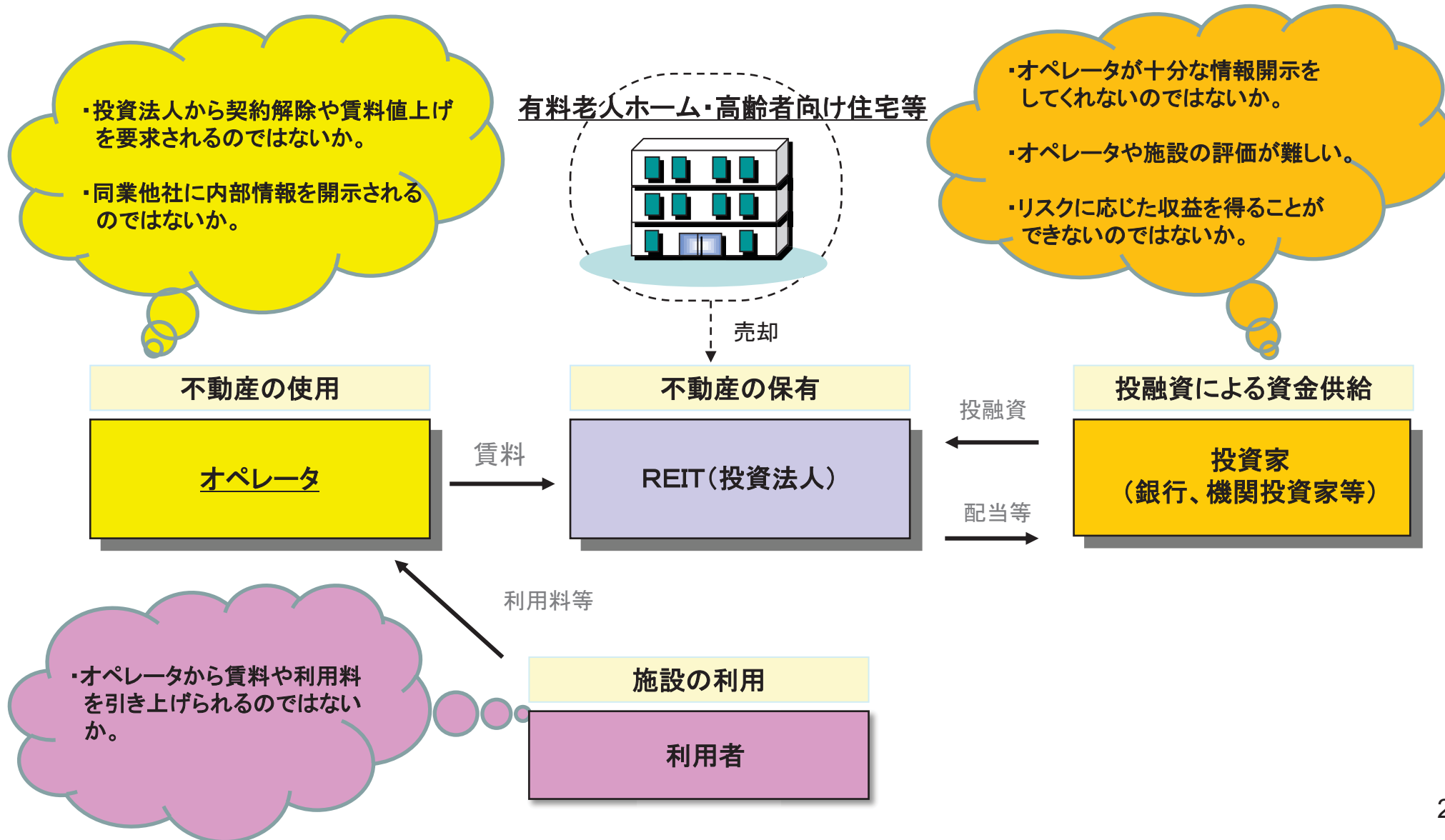
○ 我が国には、このようなヘルスケアリートは存在しない。



出典: ARES提供資料、中井生活経済研究所作成資料及びNAREIT REITWatch を基に国土交通省作成

J-REITは用途別投資比率(2013/3/末時点)、US-REITは用途別銘柄の時価総額比率(2013/9/末時点)、投資対象資産別配分は金額ベース(2012/9/末時点)

○ 利用者、オペレータ、投資家それぞれの立場毎に、懸念事項が存在している。



## 日本再興戦略-JAPAN is BACK-

平成25年6月14日 閣議決定

第Ⅱ. 3つのアクションプラン

二. 戦略市場創造プラン

テーマ1: 国民の「健康寿命」の延伸

③病气やけがをしても、良質な医療・介護へのアクセスにより、早く社会に復帰できる社会

Ⅱ) 解決の方向性と戦略分野(市場・産業)及び当面の主要施策

○ 安心して歩いて暮らせるまちづくり

- ① 民間資金の活用を図るため、ヘルスケアリートの活用に向け、高齢者向け住宅等の取得・運用に関するガイドラインの整備、普及啓発等(来年度中)

※「健康・医療戦略」(平成25年6月14日大臣申合せ)2.(2)②ウにも同様の記述あり。

リートの高齢者向け住宅等の取得・運用に関するガイドラインの整備・モデル事業等の実施  
(平成26年度予算概算要求 要求額:70百万円)

- リートが高齢者向け住宅等の取得・運用する際の留意点等(運営者(オペレータ)の事業運営能力を適切に評価できる体制整備など)について整理
- 高齢者向け住宅の取得等に関するモデル事例の紹介及びモデル事業の実施

(関連)

- 改正不動産特定共同事業法、耐震・環境不動産形成促進事業の活用等

- 昭和40年、50年代に建てられた病院が多く、病院の耐震化率は、平成22年時点で6割以下にとどまる。
- 病院は、耐震改修や建替え需要が存在すると考えられる。

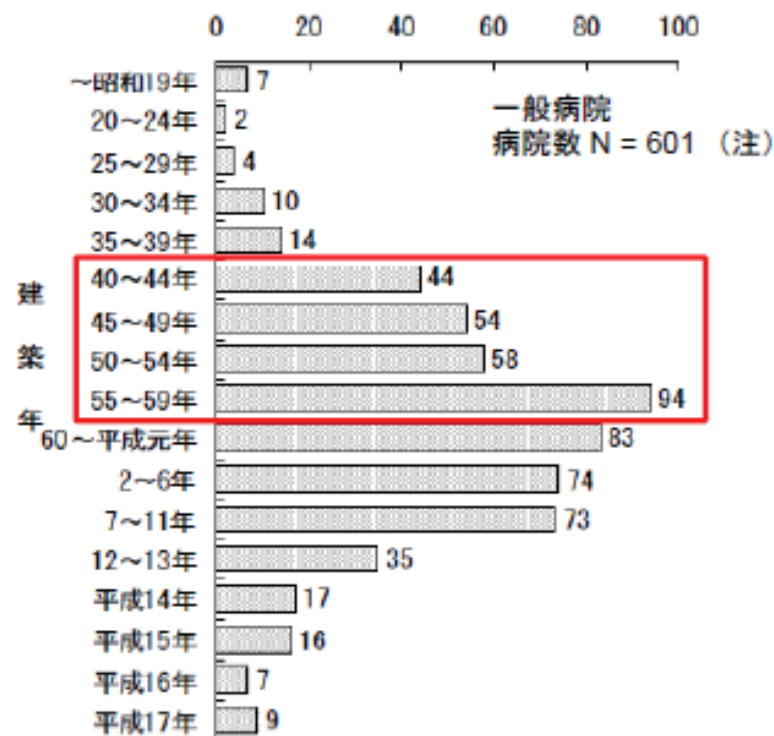
病院・介護施設の耐震化率

施設種別	施設数 (注)	耐震化率 (平成22年)
病院	8,670	56.7%
特別養護老人ホーム	8,068	91.6%
軽費老人ホーム	2,082	93.2%
介護老人保健施設	3,695	97.7%
有料老人ホーム	4,555	93.9%

(注) 病院は8670施設のうち、回答のあった8541施設から算出された耐震化率  
特別養護老人ホーム～有料老人ホームは全棟数(棟数からH22年以降廃止予定を差し引いたもの)

出所: 厚生労働省「病院の耐震改修状況調査」、「社会福祉施設等の耐震化に関する調査」より中井生活経済研究所作成

建築年別病院数



(注) 全国の病院のうち601施設を対象とした調査結果

出所: 厚生労働省「第15回医療経済実態調査  
(医療機関等調査)報告」(平成17年6月)

特に病院については、

- 医療制度自体が外国と異なることから単純な国際比較は避けるべきであり、
- 民間病院と公立病院との経営の相違などを踏まえ、その証券化は慎重に検討をしていくべきとの意見や、
- 他のヘルスケア施設に比べて証券化自体の難易度が高いのではないかとの意見や指摘がある。

一方で、

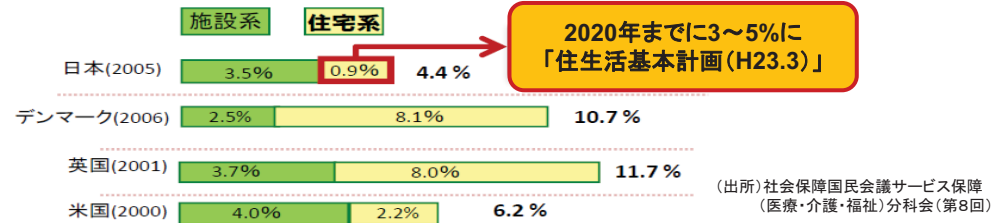
- 病院の事業体の財務内容、資金調達力はさまざまであり、
- それらを考慮しつつ病院の建替え等を適切に進めることが重要であることを踏まえると、
- 事業評価力のある投資家(資産運用管理者や金融機関等を含む)を前提に、  
ヘルスケアリートを含めた証券化手法を活用していくことも考えられる。

- 総人口が減少する一方で、高齢者人口は、2010年から2020年の10年間で**約700万人の増加**、高齢者単身・夫婦世帯は、**約280万世帯増加**することが予測されている。
- 我が国は、高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合が欧米先進諸国と比べて相対的に小さく（2005年に0.9%）、政府の「住生活基本計画」（平成23年3月）において、同割合を**2020年に3~5%とする目標**が掲げられている。
- サービス付き高齢者向け住宅は、平成23年10月に登録開始。平成25年10月末時点で、約4,000件、約130,000戸が登録。また、有料老人ホームは、平成10年に300施設程度であったが、平成25年7月には約8,500施設の規模まで拡大。

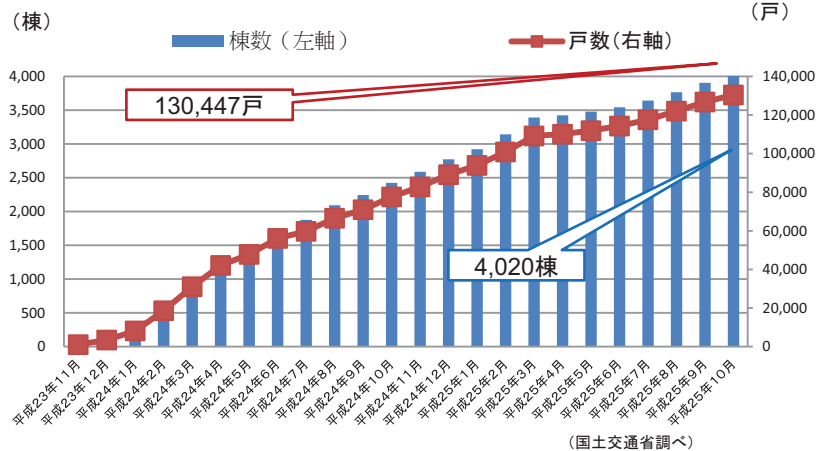
### 高齢者単身・夫婦世帯の増加

2010年から2020年の10年間で、  
 高齢者人口：  
 約2,900万人→約3,600万人  
 高齢者単身・夫婦世帯：  
 約1,040万世帯→約1,320万世帯  
(出所) 国立社会保障・人口問題研究所

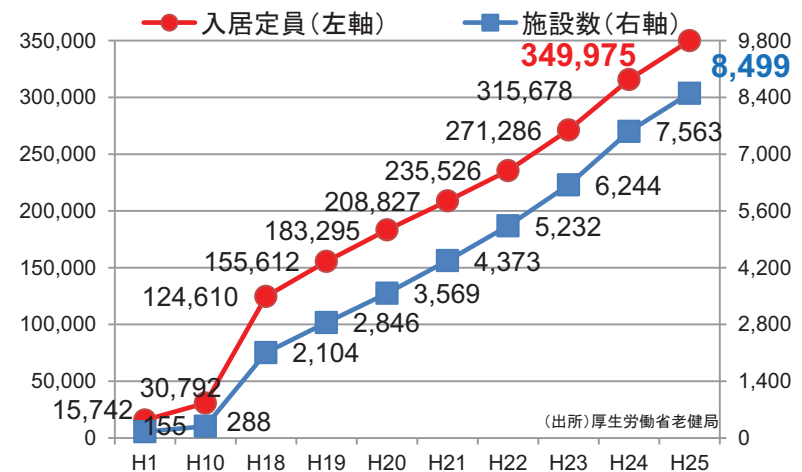
### 全高齢者における介護施設・高齢者住宅等の定員数の割合



### サービス付き高齢者向け住宅の登録状況の推移



### 有料老人ホーム数の推移





## ヘルスケアリートの方向性

提供するヘルスケア・サービスの質が高い水準にあり、同時に施設が安定的に収益を上げていることなど、利用者と投資家との立場には共通点も多く、**利用者と投資家の双方から高い評価を得ることがヘルスケアリートの活用において重要。**

### ○普及啓発の実施:

ヘルスケアリートの仕組みやメリット等をわかりやすく説明する取り組みが必要

### ○リートが留意すべき事項:

- (1) オペレータの事業運営のモニタリング体制の拡充
- (2) 賃貸借契約における解除・解約等の合理的な条件設定
- (3) リートによる適切なデューディリジェンスと情報開示の実施

### ○オペレータの外部評価の充実:

ヘルスケアリートが創設されていく中で、オペレータ評価の蓄積や評価の仕組み等の確立等が有効

### ○ヘルスケア施設を核とした地域活性化

地域包括ケアを念頭においたまちづくり等、地域活性化に資する取り組みやこうした取り組みへのヘルスケアリートによる投資への期待



「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」

座 長 委 員	川北 英隆	京都大学大学院 経営管理研究部教授
	池田 敏史子	NPO法人 シニアライフ情報センター 代表理事
	市井 達夫	一般社団法人不動産証券化協会 事務局長
	岩本 隆博	株式会社メッセージ 執行役員経営企画部長
	上田 泰三	社団法人生命保険協会 財務企画部会長
	小野田 道	株式会社ベネッセスタイルケア 開発基盤本部不動産開発部長
	金井 俊雄	アーンスト・アンド・ヤング・アドバイザーズ株式会社シニア・マネージャー
	菅間 博	社会医療法人博愛会理事長
	栗原 美津枝	株式会社日本政策投資銀行医療・生活室長
	齋藤 理	弁護士 長島・大野・常松法律事務所パートナー
	正田 克成	大和ハウス工業株式会社 集合住宅事業推進部 営業統括部 高齢者住宅グループグループ長
	辻本 了章	SGホールディングス株式会社 経営企画部国際企画ユニット長
	藤村 隆	株式会社新生銀行 ヘルスケアファイナンス部 部長
	武藤 正樹	国際医療福祉総合研究所長 国際医療福祉大学大学院教授
矢木 茂	企業年金連合会 年金運用部不動産担当部長	
オブザーバー	石川 卓弥	国土交通省 土地・建設産業局不動産市場整備課長
	坂本 努	国土交通省 住宅局安心居住推進課長
	深澤 典宏	厚生労働省 老健局高齢者支援課長
	三村 淳	金融庁 監督局証券課長
	宮坂 祐介	国土交通省 土地・建設産業局不動産市場整備課 不動産投資 市場整備室長