

- 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 事務局 参考資料

# 有料老人ホームの概要

## 1. 制度の目的

- 老人福祉法第29条第1項の規定に基づき、老人の福祉を図るため、その心身の健康保持及び生活の安定のために必要な措置として設けられている制度。
- 設置に当たっては都道府県知事等への届出が必要。なお、設置主体は問わない（株式会社、社会福祉法人等）。

## 2. 有料老人ホームの定義

- 老人を入居させ、以下の①～④のサービスのうち、いずれかのサービス（複数も可）を提供している施設。

### ① 食事の提供



### ② 介護(入浴・排泄・食事)



### ③ 洗濯・掃除等の家事



### ④ 健康管理

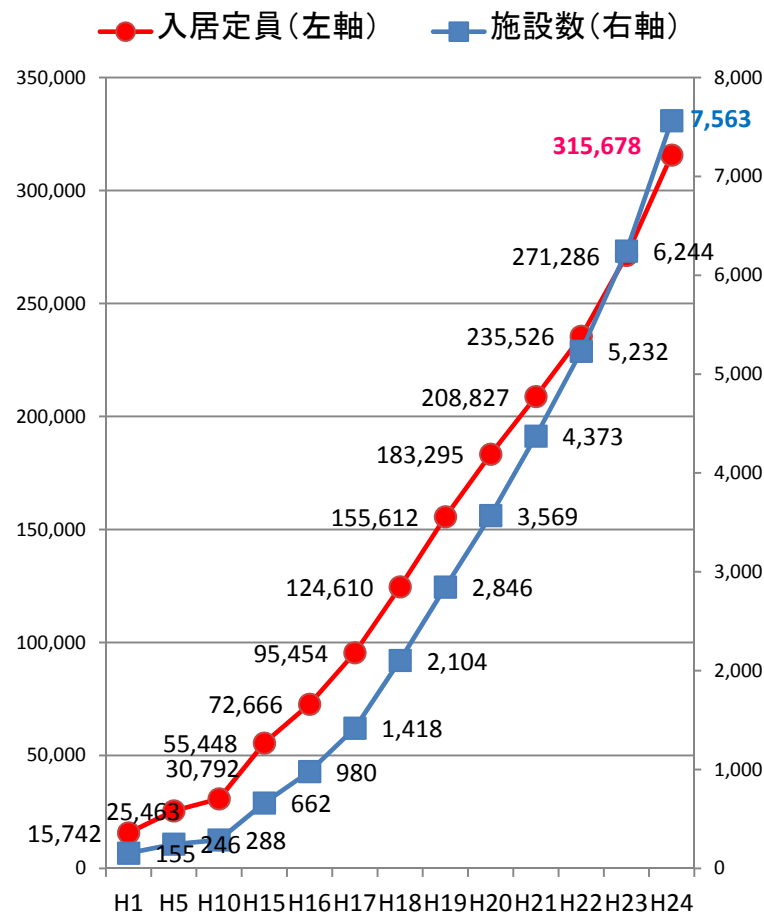


## 3. 提供する介護保険サービス

- 介護保険制度における「特定施設入居者生活介護」として、介護保険の給付対象に位置付けられている。ただし、設置の際の届出とは別に、一定の基準を満たした上で、都道府県知事の指定を受けなければならない。

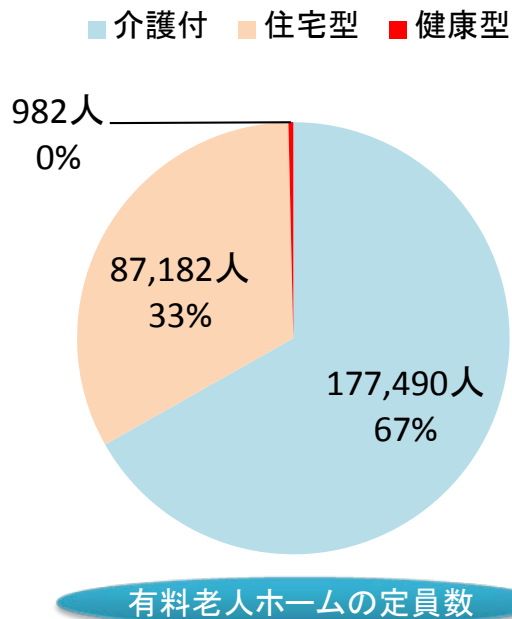
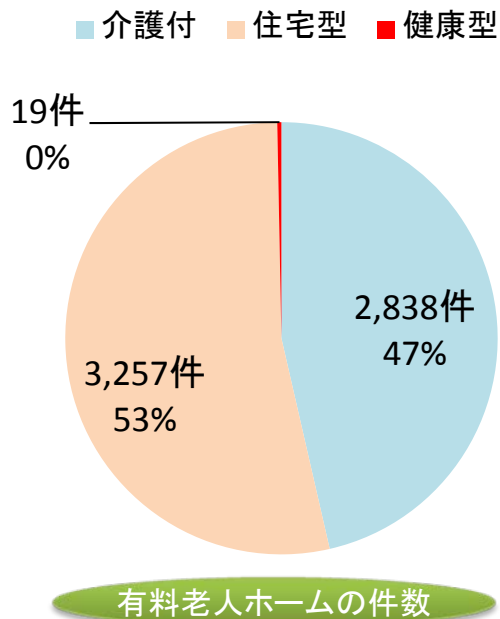
※ 法令上の基準はないが、自治体の指導指針の標準モデルである「有料老人ホーム設置運営標準指導指針」では居室面積等の基準を定めている(例：個室で1人あたり13㎡以上等)

### 有料老人ホーム数の推移



# 有料老人ホームの概況（平成23年度）

介護付有料老人ホーム	住宅型有料老人ホーム	健康型有料老人ホーム
<ul style="list-style-type: none"> <li>・介護等のサービスが付いた高齢者向けの居住施設</li> <li>・介護等が必要となっても、ホームが提供する介護サービスである「特定施設入居者生活介護」を利用しながら、ホームでの生活を継続することが可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・生活支援等のサービスが付いた高齢者向けの居住施設</li> <li>・介護が必要となった場合、入居者自身の選択により、地域の訪問介護等の介護サービスを利用しながら、ホームでの生活を継続することが可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・食事等のサービスが付いた高齢者向けの居住施設</li> <li>・介護が必要となった場合には、契約を解除し退去しなければならない</li> </ul>



	件数	定員数
介護付	2,838件	177,490人
住宅型	3,257件	87,182人
健康型	19件	982人

# サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の概要

高齢者の居住の安定確保に関する法律(改正法: 公布 H23.4.28/施行H23.10.20)

登録戸数: 82,809戸  
(平成24年11月30日現在)

## 1. 登録基準 (※有料老人ホームも登録可)

- 《ハード》
  - ・床面積は原則25㎡以上
  - ・構造・設備が一定の基準を満たすこと
  - ・バリアフリー(廊下幅、段差解消、手すり設置)
- 《サービス》
  - ・サービスを提供すること (少なくとも**安否確認・生活相談サービス**を提供)
  - [サービスの例: 食事の提供、清掃・洗濯等の家事援助 等]
- 《契約内容》
  - ・長期入院を理由に事業者から一方的に解約できないなど、居住の安定が図られた契約であること
  - ・敷金、家賃、サービス対価以外の金銭を徴収しないこと
  - ・前払金に関して入居者保護が図られていること (初期償却の制限、工事完了前の受領禁止、保全措置・返還ルールの明示の義務付け)

## 2. 登録事業者の義務

- ・契約締結前に、サービス内容や費用について書面を交付して説明すること
- ・登録事項の情報開示
- ・誤解を招くような広告の禁止
- ・契約に従ってサービスを提供すること

## 3. 行政による指導監督

- ・報告徴収、事務所や登録住宅への立入検査
- ・業務に関する是正指示
- ・指示違反、登録基準不適合の場合の登録取消し

24時間対応の訪問看護・介護  
「定期巡回随時対応サービス」の活用  
→介護保険法改正により創設

サービス付き高齢者向け住宅

【併設施設】  
診療所、訪問看護ステーション、  
ヘルパーステーション、  
デイサービスセンター など

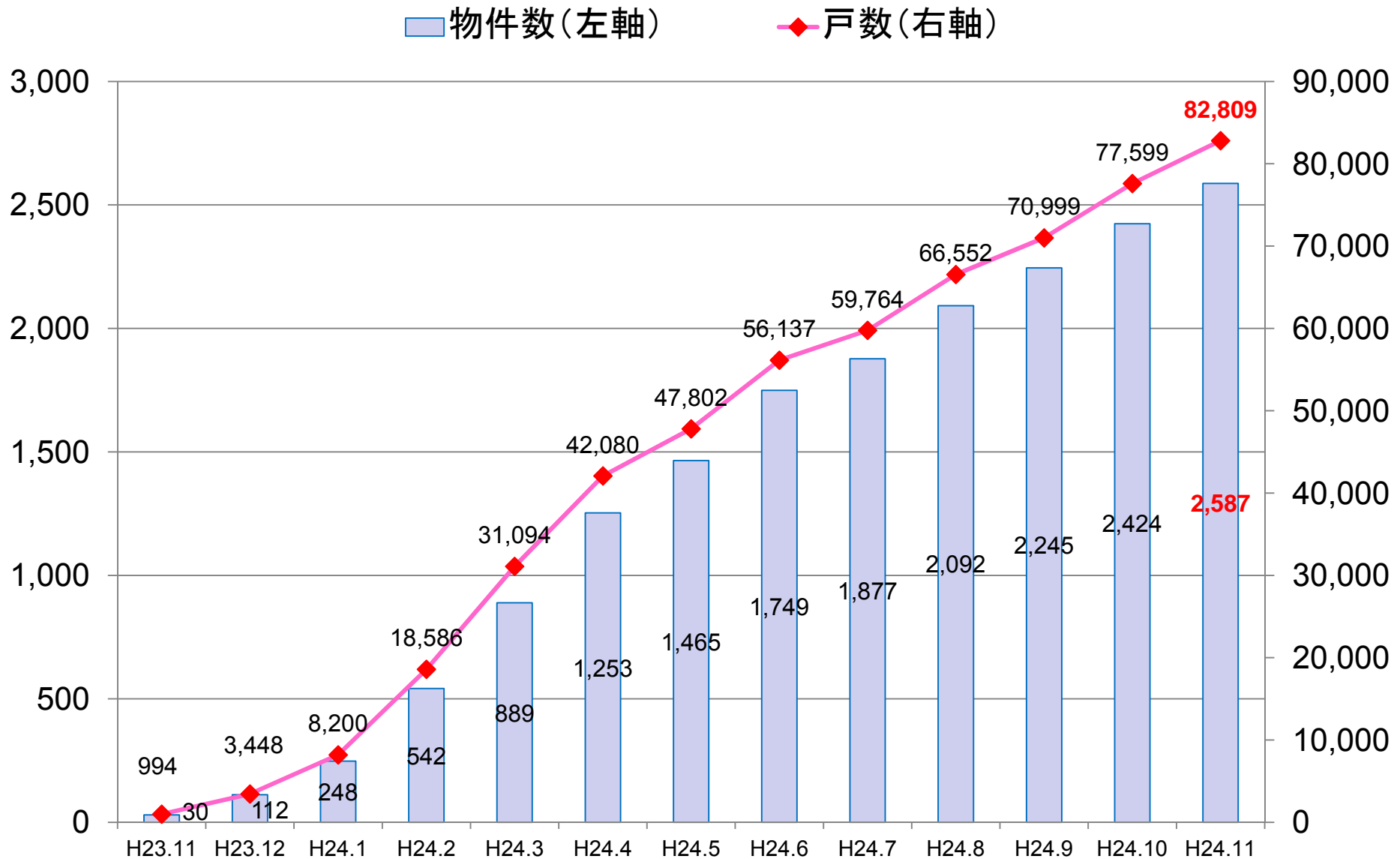
住み慣れた環境で  
必要なサービスを受けながら  
暮らし続ける

サービス付き高齢者向け住宅に関する制度の詳細はこちらをご覧ください。

<http://www.satsuki-jutaku.jp/system.html>

# サービス付き高齢者向け住宅の登録状況の推移

平成24年11月30日時点

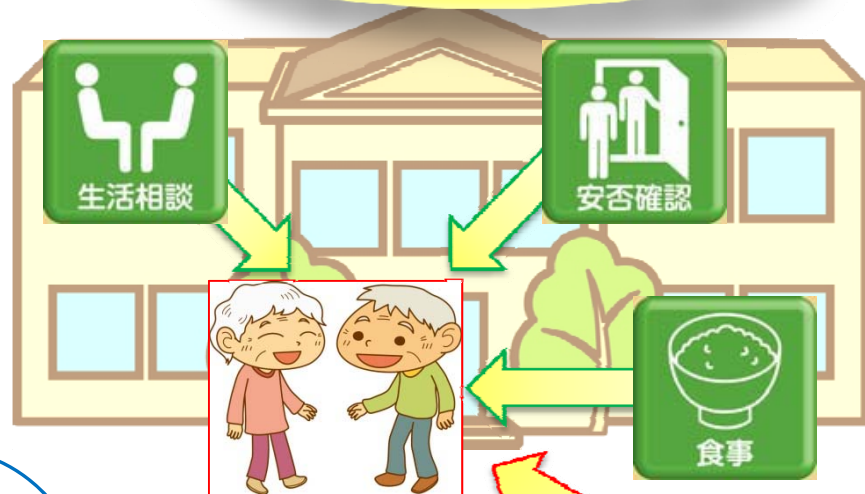


# 介護サービスの提供方法の違い

## 介護付有料老人ホーム



## サービス付き高齢者向け住宅 住宅型有料老人ホーム



医療

病院

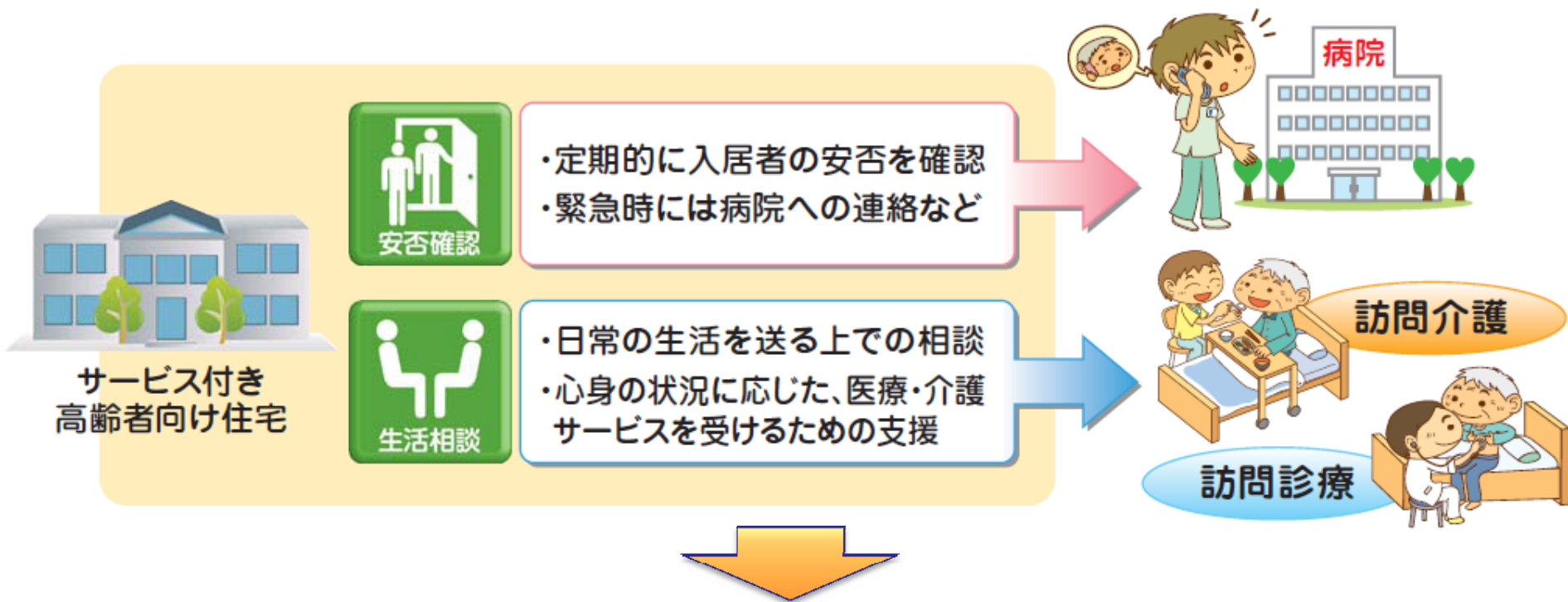


外部サービス（単独施設・併設施設）

- 「介護付有料老人ホーム」では、ホーム事業者が提供する介護保険サービスをホーム内で受けられる。
- 「サービス付き高齢者向け住宅」「住宅型有料老人ホーム」では、必要に応じて、入居者自身が外部のサービス事業者と契約して、介護保険サービスの提供を受ける。

# サービス付き高齢者向け住宅における「サービス」について

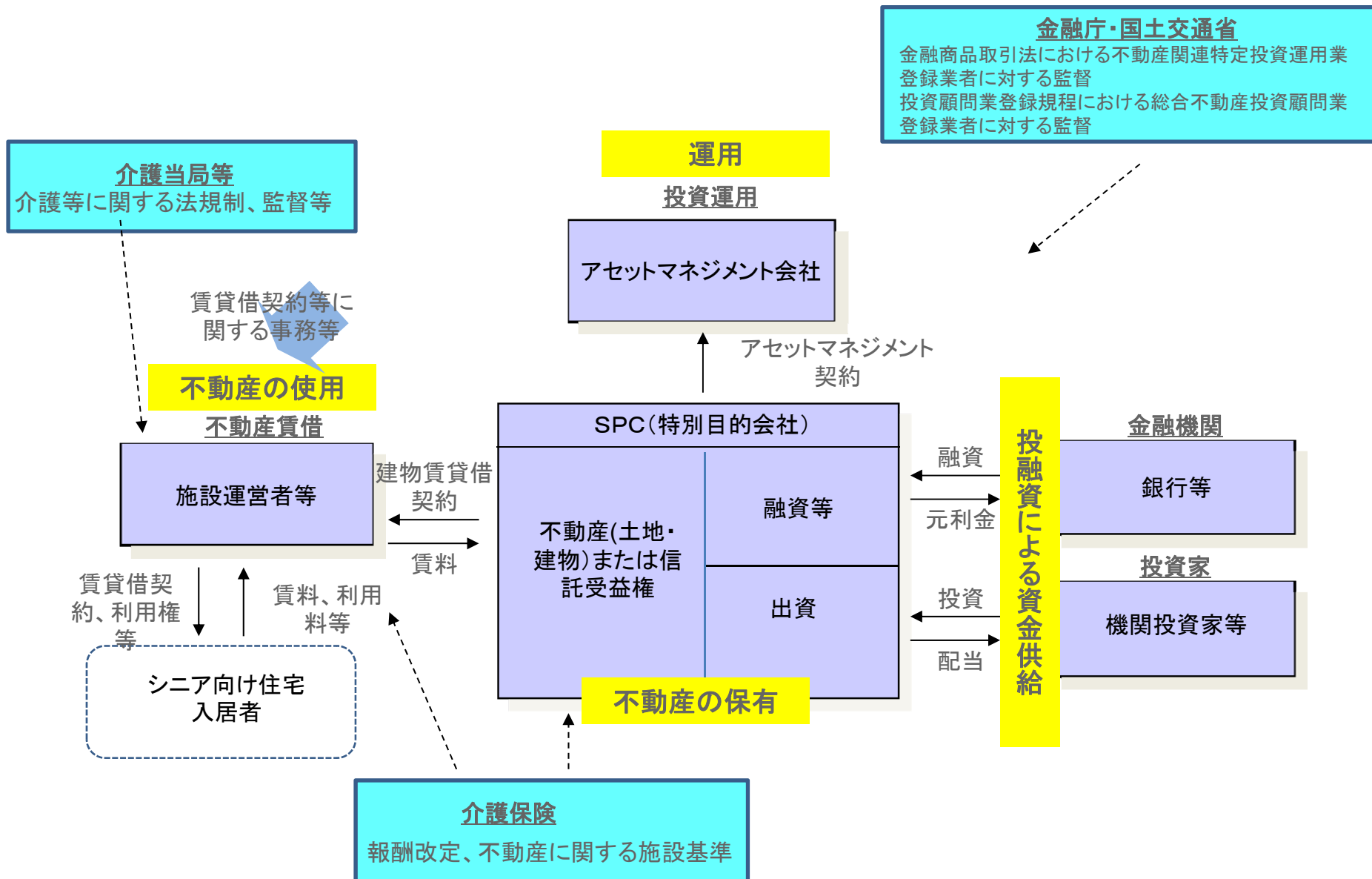
- サービス付き高齢者向け住宅が必ず提供しなければならないサービスは、「安否確認」「生活相談」のみ。その他の「食事」、「介護（入浴、排せつの介助など）」、「生活支援（買い物代行、病院への送り迎えなど）」などのサービスが提供されるかどうかは、それぞれの住宅によって異なる。
- 安否確認や生活相談が必須であることから、いざというときには、適切な対応・サービスが受けられる環境（医療・介護へのつなぎ）が確保されている。



- 入居者は、自身の心身の状況に照らし合わせて、必要な医療・介護サービスを受けられるよう、個別にサービス事業者と契約を結ぶ必要がある。

# ヘルスケア施設（シニア向け住宅）の現在の証券化スキーム（例）

- ▶ シニア向け住宅の証券化にかかる主な関係者と契約、投資等

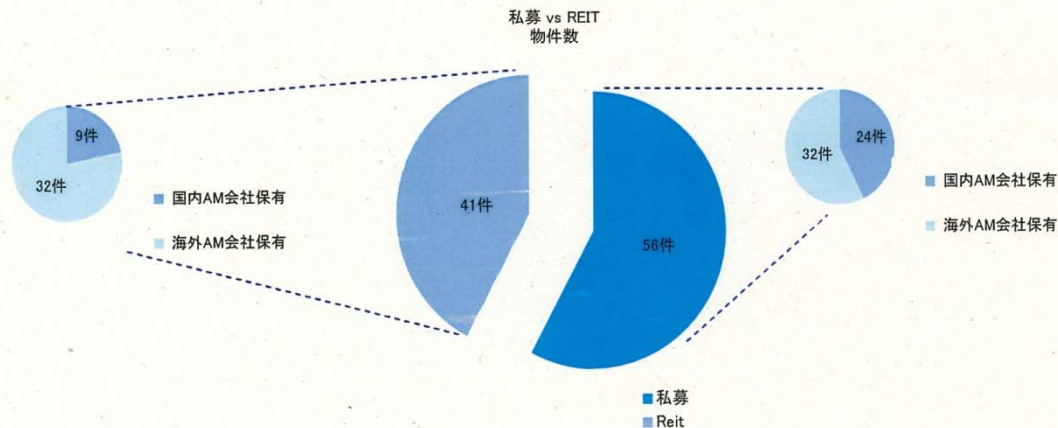




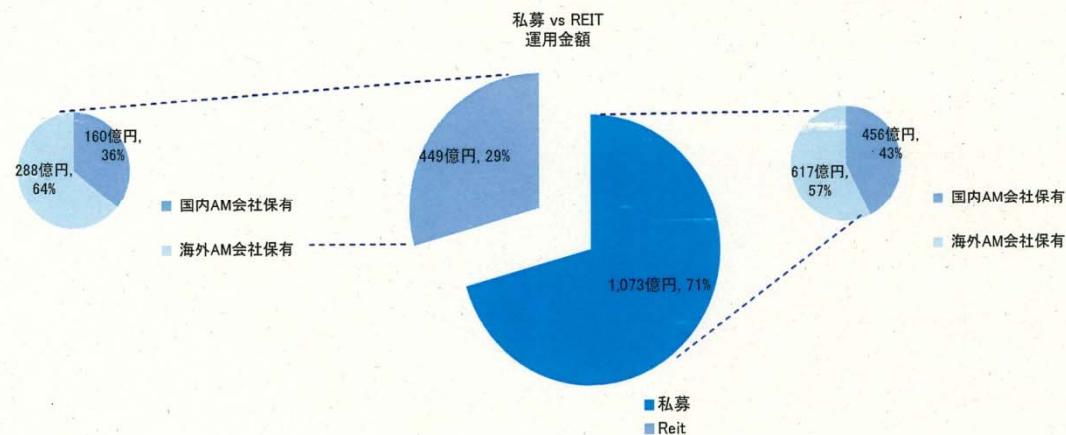
# ヘルスケア施設（シニア向け住宅）の証券化実績

## 私募ファンドおよびREIT保有物件

保有物件数	97 件
私募	56 件
国内AM会社保有	24 件
海外AM会社保有	32 件
Reit	41 件
国内AM会社保有	9 件
海外AM会社保有	32 件



運用残高	1,529 億円
私募	1,073 億円
国内AM会社保有	456 億円
海外AM会社保有	617 億円
Reit	449 億円
国内AM会社保有	160 億円
海外AM会社保有	288 億円



平成24年8月現在  
株式会社新生銀行 調べ

# 海外の動向：米国のヘルスケアREIT事情

## 米国の主要ヘルスケアREITの概要

REIT名	HCP	Ventas	Health Care REIT	Healthcare Realty Trust	Omega Healthcare Investors	Healthcare Trust of America
証券コード	HCP	VTR	HCN	HR	OHI	HTA
直近時価総額 (US\$億)	194	186	146	19	26	21
投資残高 (US\$億)	176	173	143	29	28	18

＜対象資産別アロケーション＞						
Senior Housing	33%	66%	48%	0%	0%	4%
Senior Housing - NNN	29%	35%	28%	0%	0%	4%
Senior Housing - RIDEA	4%	31%	19%	0%	0%	0%
Medical Office Buildings (MOBs)	13%	13%	19%	81%	0%	83%
Skilled Nursing Facilities (SNFs)	31%	17%	25%	0%	98%	0%
Life Science	18%	0%	2%	0%	0%	0%
Hospitals	4%	3%	6%	13%	1%	10%
Others	0%	1%	0%	6%	1%	2%
	100%	100%	100%	100%	100%	100%

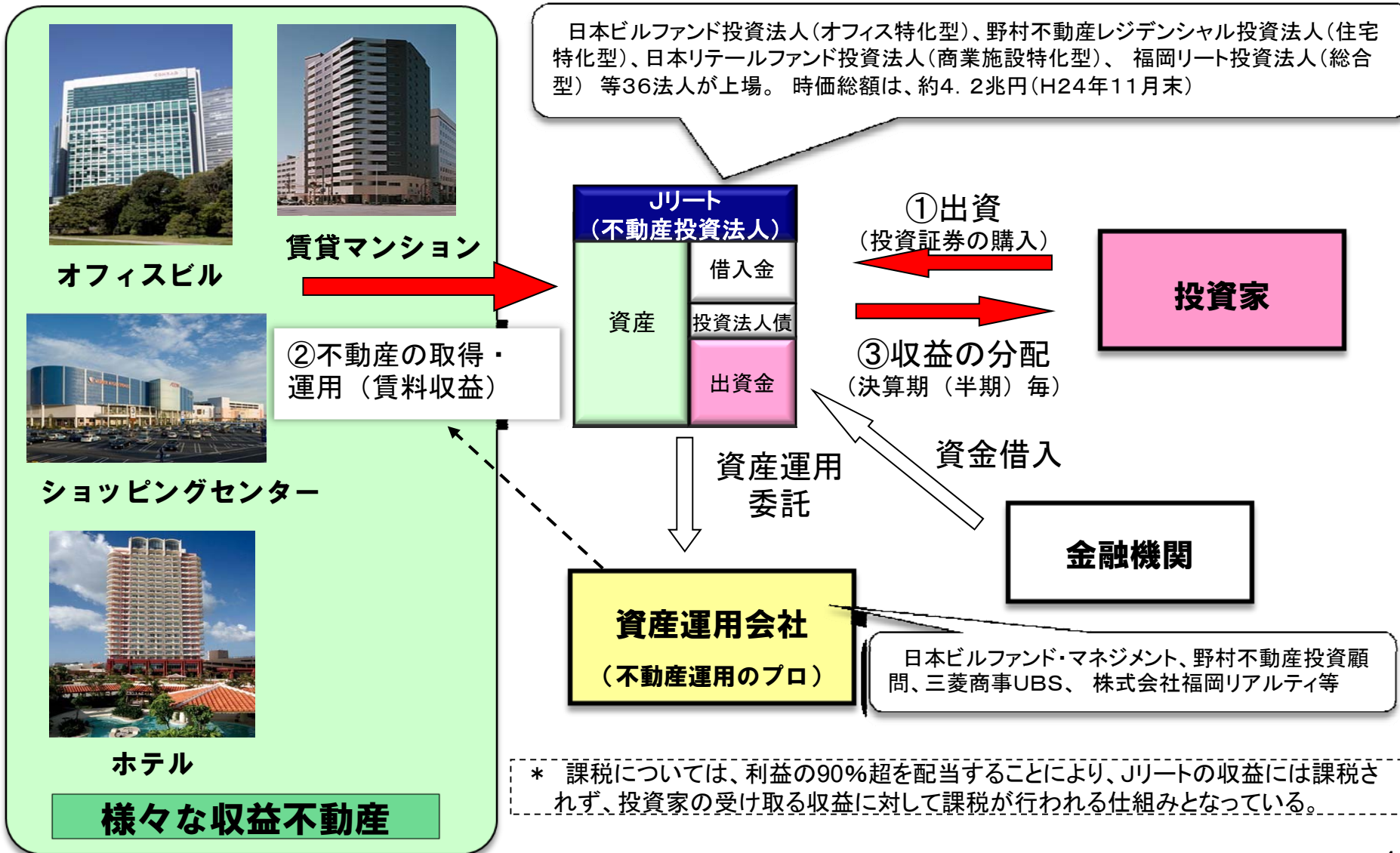
- Top 3 REITは1兆1000億円～1兆5,000億円の時価総額ならびに投資残高を有する(2012.9.19時点)
- 投資対象資産の上位は、Senior Housing(シニア住宅)、Skilled Nursing Facilities(高度看護施設)、MOBs(医療用ビル)の三つ
- 病院への資産配分は小さい。
- シニア住宅では、従来型のNNN型(トリプルネット)に対し、オペレーション面でのリスクをREITが負うRIDEA型( REIT Investment and Diversification and Empowerment Act of 2007法案によって可能に)が近年の趨勢であり、Ventas は特に積極的

出所：各REITのAnnual Report (2011年12月末)、ブルームバーグ、Green Street Advisors

# Jリート (Real Estate Investment Trust : 不動産投資法人) の仕組み

Jリートは、公募増資等により豊富な民間資金を集め、優良な賃貸不動産を取得し、適切に維持管理をしながら長期間保有し、その収益を広く分配する特別な法人。

日本ビルファンド投資法人(オフィス特化型)、野村不動産レジデンシャル投資法人(住宅特化型)、日本リテールファンド投資法人(商業施設特化型)、福岡リート投資法人(総合型)等36法人が上場。時価総額は、約4.2兆円(H24年11月末)



# Jリート設立に関する手続きの流れ

## 資産運用会社(投資運用業)の登録及び投資設立法人設立・登録の流れ

### 資産運用会社

#### ■ 宅建業免許の取得

#### ■ 宅建業法に規定する取引一任代理の認可

当該認可を受けることにより、投資法人等と行う取引についての代理・媒介手続きを免除。

宅建業法50条の2

#### ■ 金商法に基づく金融商品取引業者(投資運用業)の登録

当該登録を受けることにより、投資法人の設立及び資産の運用が可能となる。

金商法第29条

### 投資法人

#### ■ 投資法人の設立

資産運用会社が設立企画人となり、投資法人を設立。

投信法第69条

#### ■ 投資法人の登録

・登録を受けた投資法人は、国土交通大臣の免許を受けた宅建業者と見なす。

投信法第187条

宅建業法第77条の2

#### ■ 運用資産に係る業務委託

・登録投資法人は、資産運用会社はその資産の運用に係る業務を委託しなければならない。

投信法第198条

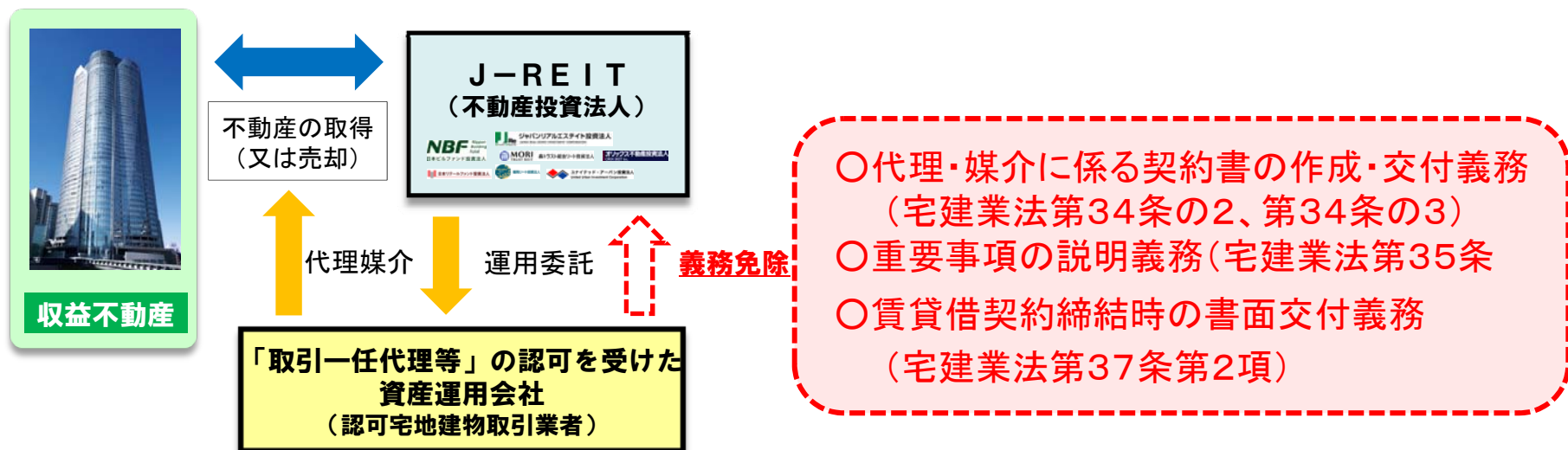
#### ■ 証券取引所に上場

運用資産等の総額に占める不動産等の額の比率が70%以上、上場口数が4,000以上、資産総額が50億円以上(東京証券取引所)等の基準を満たし、上場審査を経て証券取引所に上場。

有価証券上場規程第1205条

# 「取引一任代理等」の認可（宅地建物取引業法第50条の2）について

- 「取引一任代理等」とは、宅地建物取引業者（資産運用会社）が、J-REITとの資産運用委託契約に基づき、J-REITから不動産の売買等の取引の判断を一任され、当該取引の代理媒介を行うこと。
- 「取引一任代理等」について、あらかじめ国土交通大臣の認可を受けたときは、宅地建物取引業者（資産運用会社）はJ-REITに対する**書面交付義務・重要事項説明の義務が課されない**。
- なお、J-REITが主として不動産に投資する場合、必ず取引一任代理等の認可を受けた資産運用会社に**資産の運用を委託しなければならない**（投資信託及び投資法人に関する法律第199条第2号）。



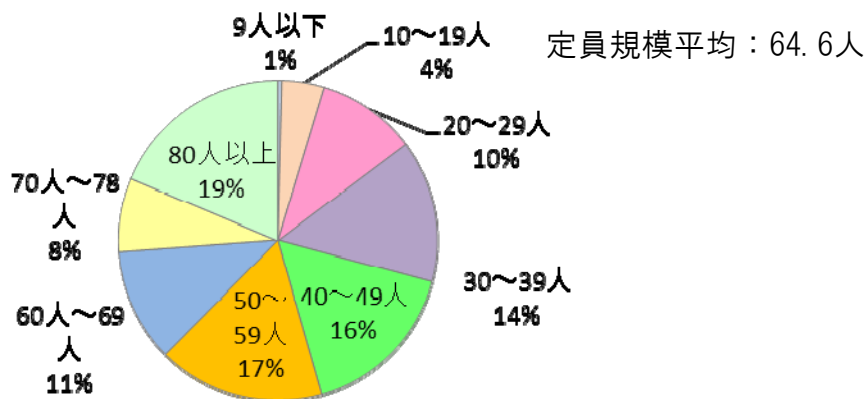
## 認可の具体的基準（宅地建物取引業法第50条の2の3）

- 【財産要件】①資本金5000万円以上、②今後3年間の純資産額が5000万円以上に維持される見込みであること、③収支の見込みが今後3年間に黒字になること
- 【組織要件】①業務を公正かつ適格に遂行できる経営体制であり、かつ、経営方針も健全なものであること、②役員・取引判断に係る使用人に十分な知識・経験があること、③顧客からの資産運用の状況の照会に短時間で回答できる管理体制が整備されていること、等。

# ヘルスケア施設の規模別分布

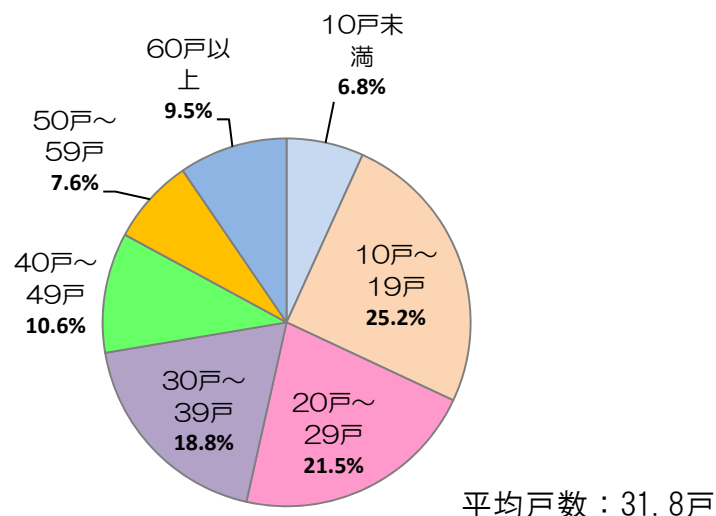
- ▶ 有料老人ホームの場合、介護付では60人程度、住宅型では30人程度の規模となっている。
- ▶ サービス付き高齢者向け住宅の戸数は、10戸以上20戸未満(21%)、20戸以上30戸未満(20%)が多いが、50戸以上の大型施設も約2割ある。

介護付有料老人ホームの規模別施設数の割合

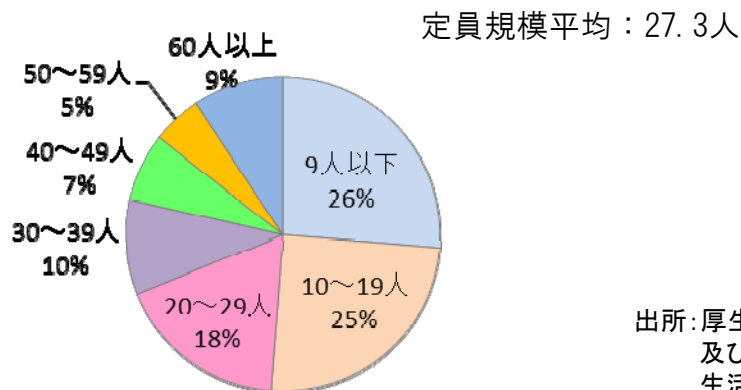


サービス付き高齢者向け住宅の規模 (平成24年8月)

住宅の戸数



住宅型有料老人ホームの規模別施設数の割合



出所：厚生労働省 平成23年度老人保健健康増進等事業「有料老人ホームに関する実態調査及び多様化する有料老人ホームの契約等に関する調査研究」、国土交通省資料より中井生活経済研究所作成