

ヘルスケアリート創設に 向けた取組みについて

国土交通省
土地・建設産業局
不動産市場整備課
平成26年5月

- 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26年3月末時点で、約4,500棟、約146,000戸が登録。また、有料老人ホームは、平成25年7月には約8,500施設、入居定員約350,000人まで拡大。

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:

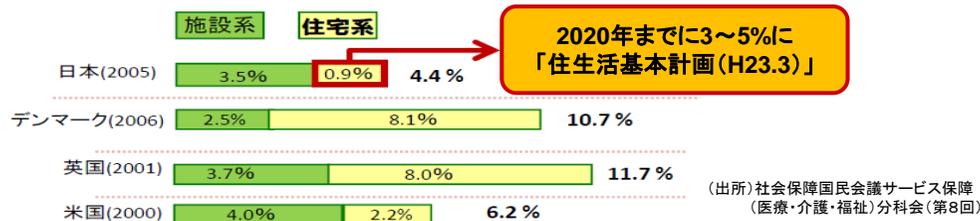
約2,900万人→約3,600万人

高齢者単身・夫婦世帯:

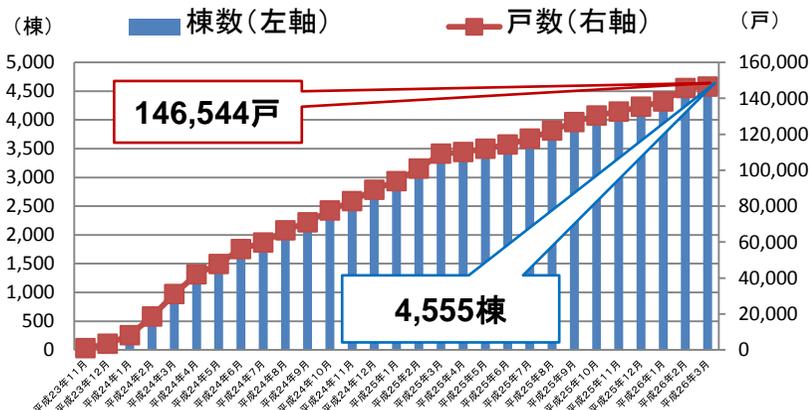
約1,040万世帯→約1,320万世帯

(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

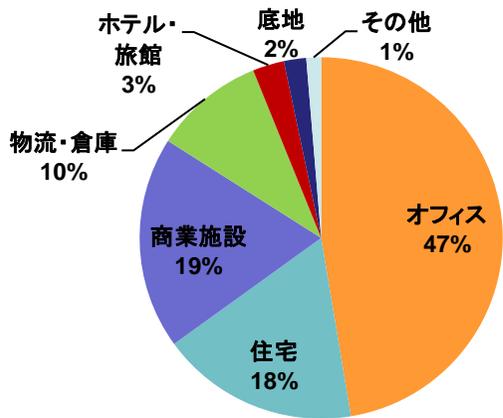


有料老人ホーム数の推移

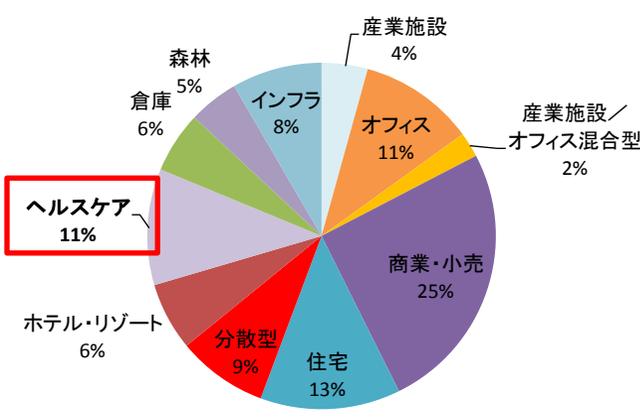


- 不動産証券化市場を拡大する観点から、投資対象を多様化することが重要。
- Jリートによる取得資産は、オフィス、住宅、商業施設等が中心である。また、近年では、商業施設、物流施設等地方への投資の展開が進んでいる。
- 直近では我が国においても、ヘルスケアリート設立に向けた事業者の動きが見られる。

Jリート



USリート



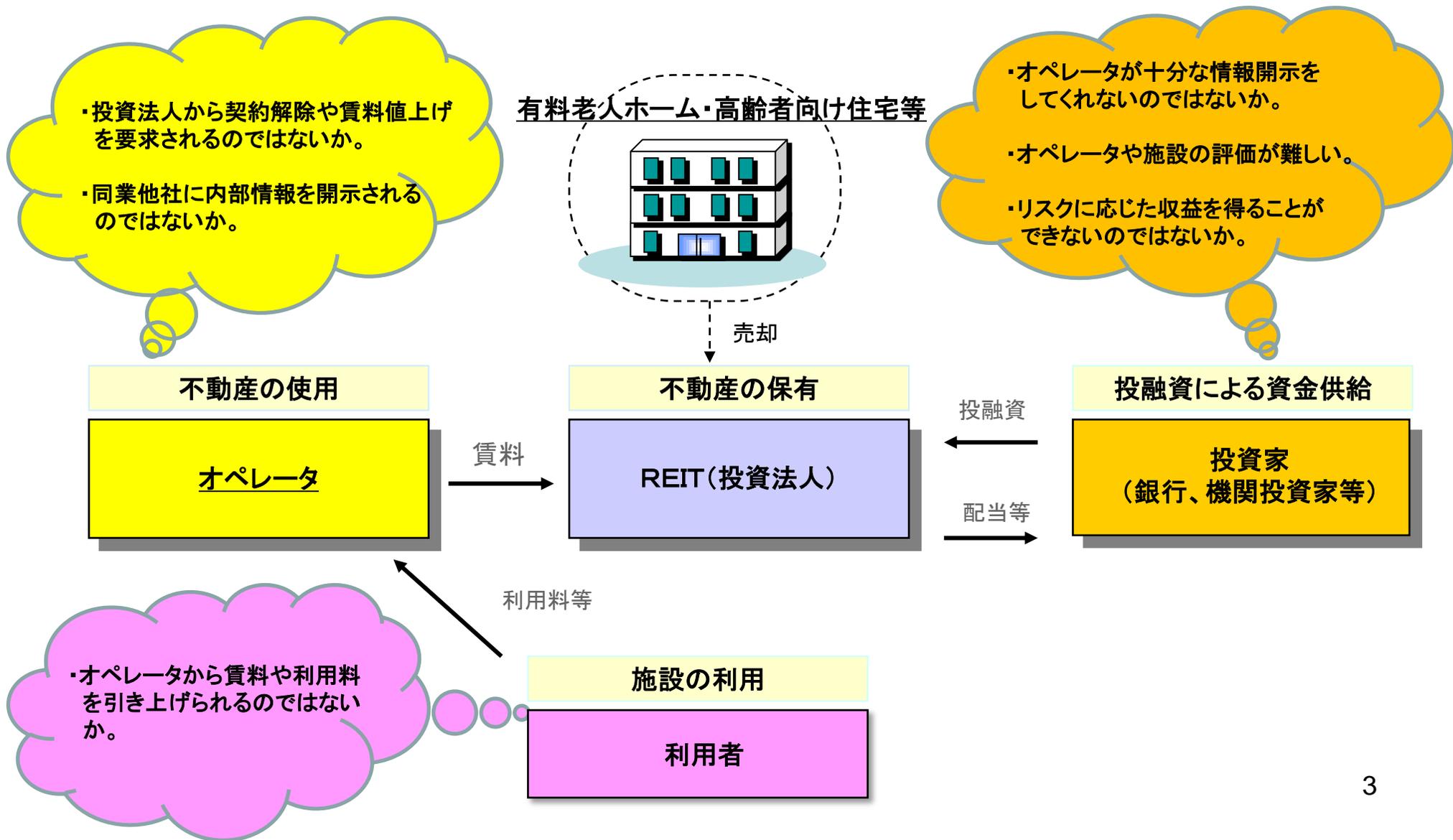
今後のヘルスケアリート設立予定事業者

資産運用会社	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント(株)	ジャパン・シニアリビング・パートナーズ(株)	ヘルスケアアセットマネジメント(株)
スポンサー	大和証券グループ本社	<ul style="list-style-type: none"> 新生銀行 ケネディクス 長谷工 三菱UFJ信託銀行 LIXILグループ 損害保険ジャパン 	<ul style="list-style-type: none"> 三井住友銀行グループ NECキャピタルソリューション シップヘルスケアHD
上場時想定資産規模	200～300億円程度	早期に1000億円程度を目指す	200億円(当初目標)
今後の上場の目標時期	平成26年秋以降	平成26年後半	未定

・ARES提供資料及びNAREIT REITWatchを基に国土交通省作成
 ・Jリートは用途別投資比率(2014年3月末日時点)、
 USリートは用途別銘柄の時価総額比率(2014年3月末日時点)

※各社報道発表資料等により国土交通省作成

○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 病気やけがをしても、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。

産業競争力の強化に関する実行計画 (平成26年1月24日閣議決定)

1. 産業競争力の強化に関する実行計画

二. 重点施策の内容、実施期限及び担当大臣(産業競争力強化法(平成25年法律第98号)第6条第3項)

2. 「戦略市場創造プラン」関連

(1) 国民の「健康寿命」の延伸

施策項目: 安心して歩いて暮らせるまちづくり

施策内容及び実施期限: 高齢者向け住宅及び病院(自治体病院を含む)等を対象とするヘルスケアリートの活用に関して、ガイドラインの策定等の環境整備を平成26年度中に行う。

担当大臣: 内閣総理大臣(内閣府特命担当大臣(金融))、国土交通大臣

2. 成長戦略進化のための今後の検討方針

Ⅱ. これまで成長産業と見做されてこなかった分野の成長エンジンとしての育成

1. 社会保障の持続可能性確保と質の高いヘルスケアサービスの成長産業化

① 医療・介護等の一体的サービス提供促進のための法人制度改革等

～中略～

自治体病院を含む病院を対象とするヘルスケアリート活用のため、ガイドライン策定等の環境整備を平成26年度中に行う。

1. 検討状況

- 「高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン検討委員会」を設置し、第1回会合を先月25日に開催し、ガイドライン(案)について議論。
- 現在、ガイドライン(案)についてパブリックコメントを実施中。本年6月末を目途に高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドラインを策定予定。なお、病院を対象とするガイドラインについては、別途検討を行う予定。

2. 委員及びオブザーバー

座長 委員	田村 幸太郎 市井 達夫 栗原 美津枝 小早川 仁 齋藤 理 灰藤 誠 平岩 千代子 松田 淳 村木 信爾 矢木 茂 横田 雅之 吉原 竜二	牛島綜合法律事務所 弁護士 一般社団法人不動産証券化協会 事務局長 株式会社日本政策投資銀行 企業金融第6部長 一般財団法人サービス付き高齢者向け住宅協会 理事 長島・大野・常松法律事務所 パートナー弁護士 公益社団法人全国有料老人ホーム協会 理事 事務局長 NPO法人シニアライフ情報センター 理事 KPMGヘルスケアジャパン株式会社 取締役・パートナー 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 常務理事 企業年金連合会 年金運用部不動産担当部長 株式会社東京証券取引所 上場推進部課長アセットファイナンス統括 一般社団法人投資信託協会 企画政策部次長	(敬称略)
オブザーバー	三村 淳 高橋 謙司 瀬良 智機 小林 靖 久保田 誉	金融庁監督局証券課長 厚生労働省老健局高齢者支援課長 国土交通省住宅局安心居住推進課長 国土交通省土地・建設産業局不動産市場整備課長 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	

(案) の概要

1. 目的

- 高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドラインは、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第50条の2等に基づく取引一任代理等の認可申請等に際して整備すべき組織体制を示すとともに、ヘルスケア施設の取引に際し留意すべき事項を示すことを目的としている。

2. 概要

○ 対象施設

サービス付き高齢者向け住宅

有料老人ホーム

認知症高齢者グループホーム

※なお、病院については、今後別途検討を行う予定。

○ 資産運用会社が整備すべき組織体制(認可要件)

以下のいずれかの要件を満たすこと。

- a. 一定の経験を有する重要な使用人の配置
- b. 外部専門家からの助言
- c. 投資委員会等への外部専門家の配置 等

○ ヘルスケア施設の取引に際し留意すべき事項

◇利用者への配慮事項

- ・ ヘルスケアリートの仕組みの周知
- ・ ヘルスケア施設の適切な運営に係る関係法令や通知等の確認、及び行政指導等への対応確保

◇その他

- ・ オペレータとの信頼関係の構築及び運営状況の把握
- ・ 情報の収集及び開示

○ 取引一任代理等の認可申請等における業務方法書への記載事項

◇施設利用者の安定性の確保

◇ヘルスケア施設の取引等への専門家等の関与方法