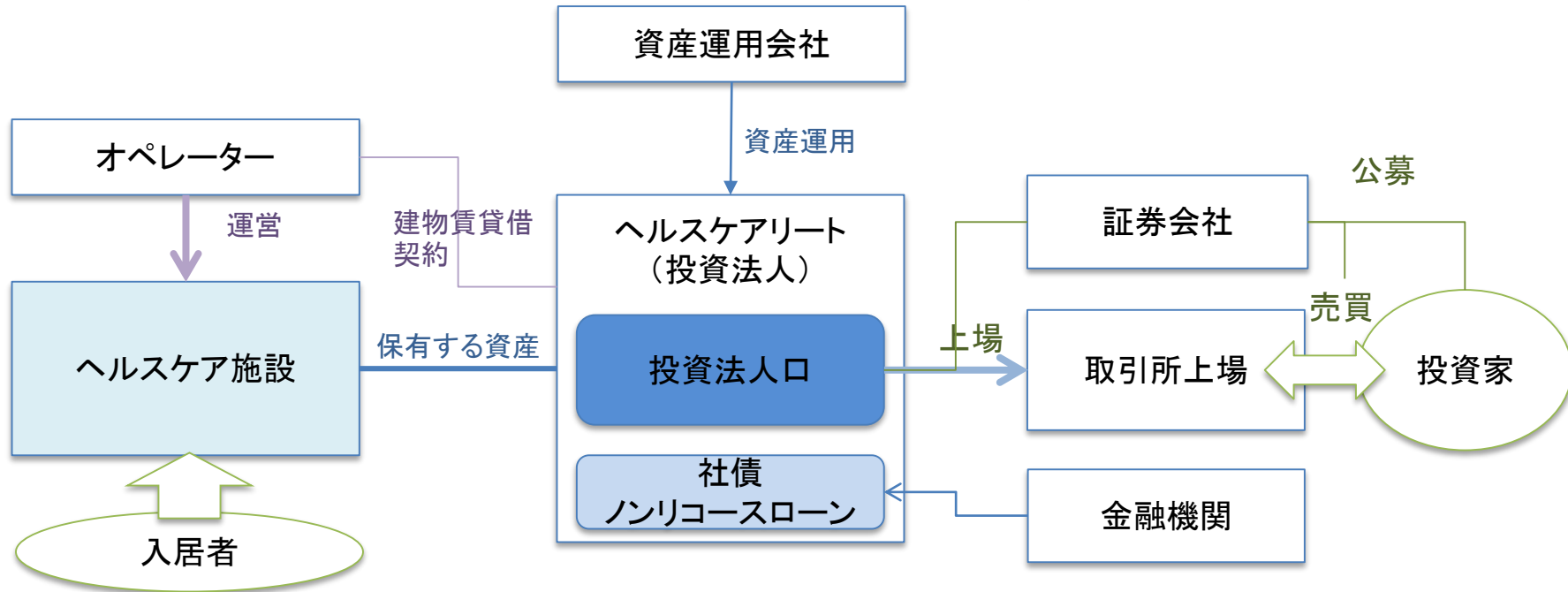


ヘルスケアリートの概要



ヘルスケア施設の定義

高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケア・リートに係るガイドライン(平成26年6月27日)

- 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

病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン(平成27年7月1日)

- 病院不動産

オペレーターとは

- 施設の運営者で、施設を借りて入居者にサービスを提供
- 病院不動産の場合は、病院開設し運営する者(医療機関)

オペレーター収益 (ヘルスケア収益の源泉)

- 高齢者の利用者は支払う家賃、敷金、サービス提供の対価
- 病院リートの場合、診療報酬
(但し、リート側に支払うのは病院不動産に対する賃貸料で、それが医療機関の収入の一定割合とするものでないこと←医療機関の非営利性の確認)

ヘルスケアリートのポイント

(投資家視点からのJ-REITとの比較より:平成27年7月時点)

収益

- 保有する不動産の賃貸借料であることは、ヘルスケアリートでもJ-REITと変わらない
- 但し、J-REIT以上に事業執行者が賃貸借料収入に与える影響が大きい

事業執行者

- J-REITの場合、不動産の管理や施設の運営などでプロパティ・マネジメント (PM: Property Management) 会社が行う
- ヘルスケアリートの場合、オペレーターがリートより対象不動産を借りて、ヘルスケア事業を行う

投資レバレッジ

- 資本(取引所で上場される出資口)の投資効率を上げるためにも、低金利のローンや社債を発行することが有効
- その為に、資産運用会社の親会社(スポンサー)の信用力が重要
- ヘルスケアリートはその事業の性格から、他のJ-REITに比べスポンサーの企業規模がまだ小さいので、投資レバレッジ面では多少不利

運用ポートフォリオ

- リート全体の運用資産からみて、米国やカナダではヘルスケア施設は10%を超えているが、日本では上場ヘルスケアリートが昨年11月から始まったばかり
- 今後のリート全体の運用ポートフォリオから、ヘルスケアリートの需要が期待される

最終利用者 (リート収益の源泉)

- 普通のリートの場合、リート資産の利用者は一般の個人や企業となるが、ヘルスケアリートの場合は高齢者や病院利用者となる
- その為、社会性が求められ、病院リートについては非営利性が求められてもいる
- その社会性ゆえ、関与する行政も多く、地方公共団体の方針も事業に影響する場合もある

ディスクロージャー

- 上場リートもインサイダー取引の対象になっているが、ヘルスケアリートの場合、オペレーターに係る情報を、どの程度まで開示するかが課題