

今日のキーワード 成長が期待される「ヘルスケアリート」(日本)

「ヘルスケアリート」とは、投資対象をサービス付高齢者住宅、有料老人ホーム、病院、医療モール等（これらを総称して「ヘルスケア施設」という）に特化した不動産投資信託（リート）です。東証では、総資産のうち、ヘルスケア施設が50%超のリートを「ヘルスケアリート」と規定しています。個人や民間企業の資金を有効活用してヘルスケア施設の整備推進を図ることが期待され、今後その重要性は一層増すものと考えられます。

ポイント1

日本の高齢化進展は世界に類を見ないペース ヘルスケア施設の需要は拡大

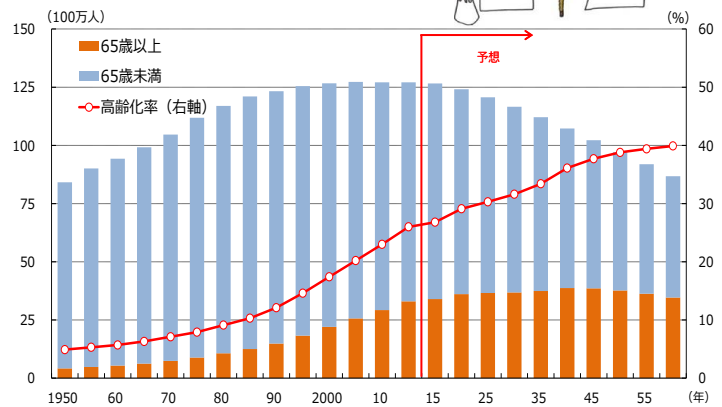
- 日本の総人口は少子化の影響で、今後減少トレンドが継続する見込みですが、65歳以上の高齢者人口は2040年ごろまで増加傾向が続く見込みです。2060年には高齢者の人口に占める構成比（高齢化率）が約4割に達するなど、世界に類を見ない高齢化の進展が予想されます。
- このため、高齢者向けの住宅、介護施設、病院・薬局などのヘルスケア施設に対する需要は今後一段と高まることが確実です。

ポイント2

国土交通省も後押し 病院も投資対象に

- 国土交通省は、2012年からの10年間で約60万戸の「サービス付き高齢者向け住宅」を整備する計画を打ち出しています。同住宅の登録戸数は増加傾向にありますが、2016年4月末時点で約20万戸にとどまっており、今後の増加余地は大きいと考えられます。
- 2015年6月には、「病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン」が公表されており、今後はリートによる病院など医療用不動産の取得が進むことが期待されます。

日本の総人口と高齢化率



(注) データは1950年～2060年（2015年以降はOECDによる予想値）。
(出所) OECDのデータを基に三井住友アセットマネジメント作成

今後の展開

日本の「ヘルスケアリート」市場は今後拡大が期待される

■ 日本の「ヘルスケアリート」市場はまだ小規模

日本の「ヘルスケアリート」市場は、現在3銘柄が上場されています。時価総額は3銘柄合計で403億円（5月11日時点）と、米国の「ヘルスケアリート」市場（約10兆円）と比較すると、その規模はまだ小さく、今後の拡大余地は十分大きいと考えられます。

■ 将来的な発展に注目

日銀のマイナス金利政策の導入決定以降、リート市場への資金流入が続いています。長期金利がマイナス圏まで低下するなか、リートの予想分配金利回りが魅力となっているためです。将来的に発展余地の大きい「ヘルスケアリート」も注目されそうです。

ここも チェック!

2016年 5月 2日 「マイナス金利」の影響が拡大 (日本)
2016年 4月 8日 主要国のリート市場の最近の動向 (3月)

■ 当資料は、情報提供を目的として、三井住友アセットマネジメントが作成したものです。特定の投資信託、生命保険、株式、債券等の売買を推奨・勧誘するものではありません。■ 当資料に基づいて取られた投資行動の結果については、当社は責任を負いません。■ 当資料の内容は作成基準日現在のものであり、将来予告なく変更されることがあります。■ 当資料に市場環境等についてのデータ・分析等が含まれる場合、それらは過去の実績及び将来の予想であり、今後の市場環境等を保証するものではありません。■ 当資料は当社が信頼性が高いと判断した情報等に基づき作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。■ 当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。■ 当資料に掲載されている写真がある場合、写真はイメージであり、本文とは関係ない場合があります。