

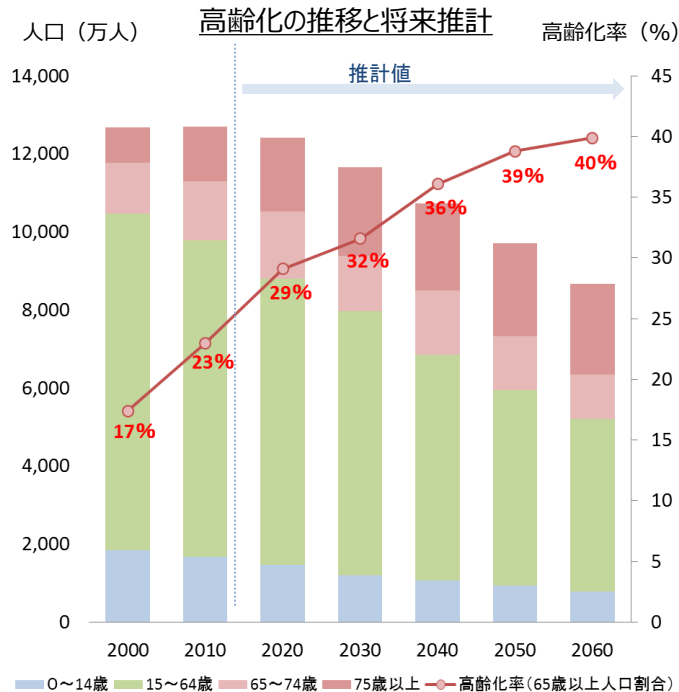
- 2014年11月、日本初のヘルスケアリートが上場し、現在ヘルスケアリートが3銘柄上場しています。
- リートセクターの中でも、異なる特性のリートに分散投資することで、中長期の資産形成に役立つと考えられます。
- 高齢化が進展する中、さらなる需要拡大が予想されるヘルスケア施設は、安定的な投資対象として期待が寄せられています。

1. ヘルスケアリートの創設

- ヘルスケアリート※1は、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、病院などのヘルスケア施設を投資対象とするリートです。
- 日本の総人口が減少する中、高齢者が増加し、65歳以上の人口の割合（高齢化率）は上昇を続けると見込まれています。
- 高齢化の進展に伴い、ヘルスケア施設の供給の促進が重要な課題※2であり、官民一体となってヘルスケアリートの更なる普及・啓発に向けた取組が進められています。
- ヘルスケア施設の利用者の増減は、景気動向との連動性があまりないと考えられているため、オフィスリート等と比較して景気変動の影響を受けにくいと考えられています。異なる特性のリートに投資することで、中長期の資産形成に役立つと考えられます。

※1 東証ではヘルスケアリートを「主たる投資対象をヘルスケア施設とするリート」と定義。総資産に占めるヘルスケア施設の割合が50%超のリートを指します。

※2 2015年6月30日、『日本再興戦略』改訂2015が閣議決定され、ヘルスケアリートの更なる普及・啓発に向けた取組も、政策のひとつに掲げられています。

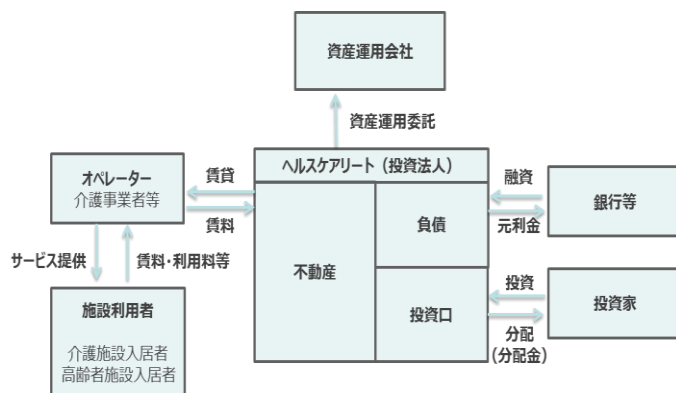


(出典) 内閣府「平成27年版高齢社会白書」

2. ヘルスケアリートの仕組み

- ヘルスケアリートがヘルスケア施設の施設利用者に直接、介護等のサービスを提供するのではなく、サービスを提供するのはオペレーター（介護事業者等）です。
- ヘルスケアリートの賃貸借契約の相手は、オペレーターとなります。オペレーターは運用対象不動産を用いた事業としてサービスを提供し、施設利用者から賃料・利用料等を受け取る点に特徴があります。
- ヘルスケアリートが得られる賃料の原資である賃料・利用料等の多寡はオペレーターの運用巧拙に依存するため、一般的にヘルスケア施設はオペレーショナルアセットと呼ばれます。
- ヘルスケアリートは、オペレーターから支払われる賃料を収益源とし、諸支出を差し引いた利益を投資家に分配します。

ヘルスケアリートの関係者



(出典) 各種資料より東京証券取引所作成

3. ヘルスケアリート一覧

(2015年8月7日時点)

銘柄名	日本ヘルスケア 投資法人	ヘルスケア&メディカル 投資法人	ジャパン・シニアリビング 投資法人
証券コード	3308	3455	3460
上場日	2014年11月5日	2015年3月19日	2015年7月29日
決算期	4月/10月	1月/7月	2月/8月
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	ヘルスケア アセットマネジメント	ジャパン・シニアリビング ・パートナーズ
投資口価格	225,400円/1口	119,700円/1口	174,700円/1口
今期予想分配金	3,950円	2,259円	1,855円※1
年間予想分配金利回り ※2	3.50%	3.77%	2.90%
時価総額	13,704百万円	14,424百万円	14,806百万円
代表物件 (取得価格)	チャームスイート緑地公園 (1,950百万円) レストヴィラ衣笠山公園 (1,839百万円) スーパー・コートJR奈良駅前 (1,569百万円)	レストヴィラ町田小野路 (3,580百万円) レストヴィラあざみ野 (3,050百万円) アクアマリン西宮浜 (1,950百万円)	アクティバ琵琶 (6,940百万円) ジョイステージ八王子 (3,675百万円) ニチイホームたまプラーザ (2,500百万円)

※1 2016年2月期（第1期）の計算期間は、2015年5月12日から2016年2月29日まで。2016年8月期（第2期）の次期予想分配金は3,506円。
※2 年間予想分配金利回り = (当期予想分配金 + 次期予想分配金) / 投資口価格 として計算。ただし、次期予想分配金が未発表の銘柄は (当期予想分配金 × 2) / 投資口価格 として計算。変則決算期間の銘柄は、各期の予想分配金を6ヶ月換算に修正して計算。

4. リートに関する情報

- 「日本取引所グループ REITページ」 <http://www.jpx.co.jp/equities/products/reits/index.html>
- 「リート市場情報と動画で見る投資物件 リートview」 <http://reit.tse.or.jp/>
- 「東証公式リートガイドブック」 <http://www.jpx.co.jp/learning/tour/books-brochures/01.html>
- 「リート投資口価格情報一覧」 http://quote.jpx.co.jp/jpx/template/qsearch.exe?F=tmp/reit_list
- 「日本ヘルスケア投資法人 ホームページ」 <http://www.nippon-healthcare.co.jp/>
- 「ヘルスケア&メディカル投資法人 ホームページ」 <http://www.hcm3455.co.jp/>
- 「ジャパン・シニアリビング投資法人 ホームページ」 <http://www.jsl-reit.com/>

5. 免責事項

- 本資料は、作成時におけるリートの概要説明のみを目的としており、投資勧誘を目的としているものではなく、また金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。
- 本資料は情報提供のみを目的としたものであり、投資勧誘や特定の証券会社との取引を推奨することを目的として作成されたものではありません。万一、本資料に基づき被った損害があった場合にも、株式会社東京証券取引所は責任を負いかねます。
- 本資料で提供している情報は万全を期していますが、その情報の完全性を保証しているものではありません。
- 本資料は、リートについて平易に解説・記述しておりますが、全ての内容を網羅したものではありません。
- 本資料に記載されている内容は将来予告なしに内容が変更される可能性があります。内容等について、過去の情報は実績であり、将来の成果を予想するものではありません。
- 本資料に掲載した内容が予告なく変更される場合があります。また、この資料に掲載されている情報の作成には万全を期していますが、当該情報の完全性を保証するものではありません。株式会社東京証券取引所は、本資料及び本資料から得た情報を利用したことにより発生するいかなる費用又は損害等の一切について責任を負いません。
- 本資料の一切の権利は株式会社東京証券取引所に属しており、いかなる目的を問わず、無断複製・転載を禁じます。

<お問い合わせ>

株式会社東京証券取引所 マーケット営業部 | 〒103-8220 東京都中央区日本橋兜町2-1 | Tel:03-3666-0141 (代)