

# 【概要】ヘルスケアリートガイドラインの見直し

## 趣旨

- 新しい資本主義実行計画フォローアップ（令和4年6月7日閣議決定）において、「優良な不動産ストックの形成等のため、2030年頃までにリート等の資産総額を約40兆円とすることを目標とし、2022年度中にヘルスケアリートの活用に係るガイドラインを見直す」ことを掲げている。
- これを受け、事業者等へのヒアリングを踏まえて、リートによるヘルスケア施設の取得に資するよう、「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」（平成26年6月策定。以下「ガイドライン」という。）を改訂し、ヘルスケアリートの事例集を追加等する。また、ガイドラインの内容を解説するハンドブックを作成する。

## 事例集

- **目的**  
ヘルスケア施設取得の参考事例を紹介することで、ヘルスケアリートによるヘルスケア施設の取得推進を目的としている。
- **ポイント**  
立地や取得物件の特徴、投資判断に至った観点、ガイドラインへの対応状況も踏まえ、ヘルスケア施設取得の参考となる5つの取得事例を紹介。

## ハンドブック

- **目的**  
ヘルスケアリートを運用している投資法人及び新規参加者が、より適切にヘルスケアリートを運用できるよう理解を促すことを目的とする。
- **ポイント**  
資産運用会社やオペレータへのヒアリング等を踏まえ、最近の事業者の取組等も交えて、ガイドラインを補足解説。  
**<補足解説の例>**
  - ・【情報の収集及び開示】ESGへの関心の高まりも踏まえた、オペレータへのヒアリング項目（電気・水道・ガス使用量や女性管理者数等）
  - ・【資産運用会社が整備すべき組織体制（外部専門家の助言）】外部専門家からのマーケットレポート取得等  
ほか、取引一任代理等の認可申請等における記載事項のポイントの紹介

### <参考事例：神戸学園都市ビル（はびね神戸学園都市）：複合型ヘルスケア施設の例>



物件概要	
物件名	神戸学園都市ビル（はびね神戸学園都市）
保有リート	ヘルスケア&メディカル投資法人
取得金額	4,320百万円
用途	有料老人ホーム・店舗・保育所・診療所・駐車場
規模	居室数131室／定員138人