

☆お役立ち情報☆ NO. 98 2021年5月

ヘルスケア施設を組み込んだリート（REIT）

2020年の65歳以上の高齢者は全人口の28.8%、2030年は31.2%、2040年は35.3%に増えると推計されています（出典：2020年総務省統計局「人口推計」2021年4月20日、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来人口」2017年7月31日）。

超高齢社会の到来で、高齢者が安心して暮らすことができる施設・住宅の充実が急務になっています。国としても安定した住まいの確保の必要に迫られ、高齢者向け住宅の割合を引き上げるための指標を掲げました。

このような状況の中、個人や企業の資金を活用するヘルスケア施設を組み入れたリートが組成されました。

リート（REIT／real estate investment trust）とは不動産投資信託のことで、多くの投資家から集めた資金や銀行からの借入で不動産を購入し、賃貸収入・売却益を投資家に分配する投資商品です。リートの多くは東京証券取引所に上場されていて、株式と同じように時価で購入、売却ができます。リート法人は収益の90%以上を分配すると法人税が課税されないため、配当は株式より高くなる傾向があります。

また、ヘルスケア施設とは高齢者が安心して暮らせるように支える施設です。「サービス付き高齢者向け住宅」「有料老人ホーム」「グループホーム」「特別養護老人ホーム」などの高齢者住宅・施設や、介護関連の事業所、医療モールなどが対象です。高齢者住宅・施設は、終活アドバイザー講座テキスト2のP76の図表7-2にあるもののほとんどが該当します。

ヘルスケアを組み込んだリートで注目されるのが優待です。優待には、保有している施設などへの無料の昼食付き見学や体験入居、入居金・利用料・前払金の割引などがあります。将来入居を考えている人は優待を利用して、複数の施設の中から自分に合ったものを見つけることもできます。

ただし、リートも株式投資と同じように相場の影響を受け、分配金の減額や元本割れのリスクがあります。投資を行う場合、リスクについても十分検討してください。

ヘルスケア施設保有のリエットの優待内容例

優待内容	A社	B社	C社
無料日帰施設見学	昼食付		
無料体験入居	1泊2日食事付		
その他の主な優待 (施設により異なる)	5～50万円引き	20～30万円引き 賃料3%引き	30万円引き 賃料3%引き

※施設により優待内容は異なりますので、必ず確認してください