

DOI: 10.23063/2024.09.12

# 일본의 헬스케어 리츠(Health Care REITs) 시장 동향

## Healthcare REITs Market Trends in Japan

최희정 (㈜웰에이징연구소 대표)

Choi, Hee-jeoung (WELL-AGING LAB Co., Ltd.)

### 1. 배경

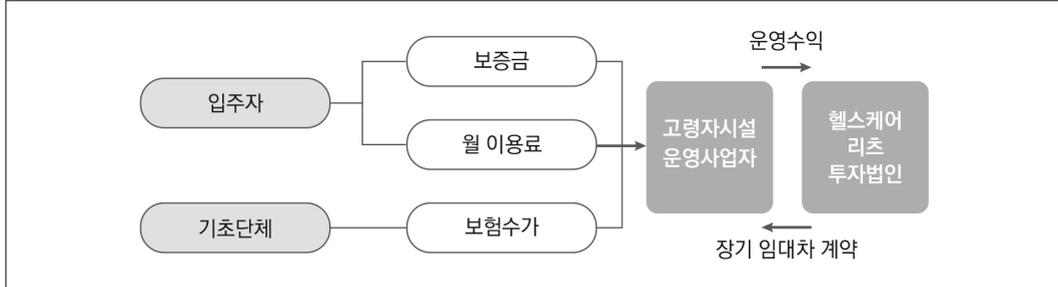
리츠(REITs)란 부동산에 간접 투자하는 펀드로 'Real Estate Investment Trust'의 약자이며, 부동산 투자 신탁의 일종이다. 그중에서 헬스케어 리츠(Health Care REITs)는 다양한 헬스케어 관련 시설(병원, 고령자 주택, 메디컬 오피스 빌딩, 요양 및 장기 치료시설 등)을 전문적으로 취급하며, 일본 도쿄증권거래소에서는 주요 투자 대상을 헬스케어 시설로 하는 리츠로 정의한다. 이때 헬스케어 시설의 비율은 총자산의 50%를 초과해야 한다.

일반 리츠는 부동산을 임대하여 계약 기간 동안 임대료 수익을 취하는 데 비해 헬스케어 리츠는 헬스케어 리츠 투자법인이 시장에서 다양한 투자자로부터 자금을 모아 주로 헬스케어 시설을 취득하고 헬스케어 시설과 장기 임대차 계약을 체결하여 거기에서 발생

하는 운영 수익을 취하는 형태이다. 즉, 의료·요양 시설을 직접 운영하지 않고, 운영 사업자에게 임대하여 수익을 올리는 방식으로 [그림 1]과 같이 해당 시설의 운영 수익에 좌우되는 구조이다. 일본의 경우 시설 수 상위의 운영자 대다수가 리츠와 파트너십을 맺고 있다.

일본은 시대적 흐름과 사회적 필요에 따라 국가 차원에서 헬스케어 리츠를 활성화하려고 노력하고 있다. 또한 초고령사회에 고령자 요양시설은 사회적 문제를 해결하는 ESG 관점에서도 주목받기 시작하여 오래된 시설의 재건축을 리츠와 펀드의 공동개발로 계획적으로 실현하려는 움직임이 있으며 국토교통성을 중심으로 ESG 촉진 방향성이 논의되고 있다.

| 그림 1. 일본 헬스케어 리츠 자산 운용 방식 |



출처: “초고령사회 뉴노멀 시리즈 1권 신노년의 삶”, 유선종·최희정, 2023, 웰에이징 트렌드, p. 81. 박영사

## 2. 일본의 헬스케어 리츠 현황

### 가. 헬스케어 리츠의 본격화·확충의 정책적 경위 및 보유 상황

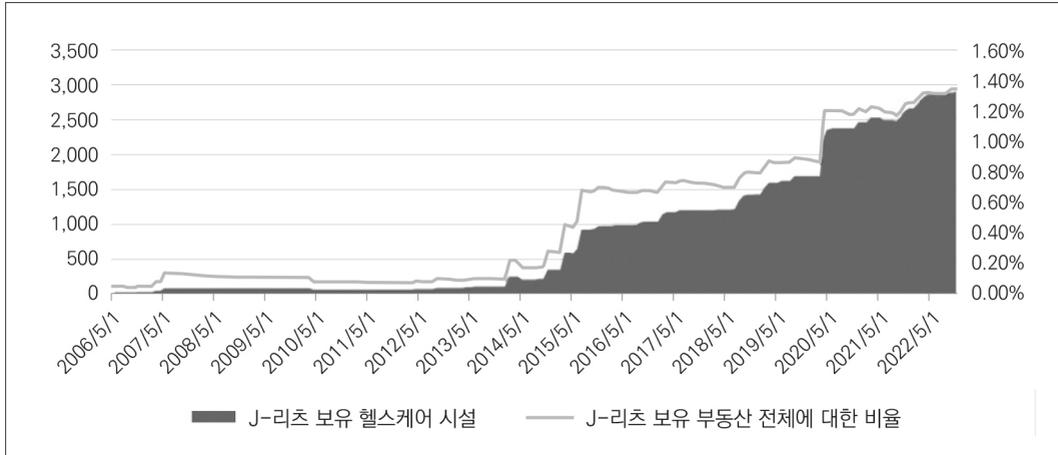
일본에서 본격적으로 헬스케어 리츠가 주목받기 시작한 것은 2013년 6월 14일 각의에서 결정된 ‘일본 재흥 전략’과 2013년 12월 5일 각의에서 ‘고령사회의 선순환 경제 실현 대책’을 내세워 헬스케어 리츠의 상장 추진 등을 통해 헬스케어 시설에 자금이 원활히 공급될 수 있도록 의결된 이후부터라고 할 수 있다. 이어 2014년 1월 24일 각의에서 결정된 ‘산업 경쟁력 강화에 관한 실행 계획’에서도 헬스케어 리츠 활용과 관련된 환경 정비가 다루졌다. 이러한 실무적인 과제에 대해서 국토교통성 주최 ‘헬스케어 시설 공급 촉진을 위한 부동산 증권화 수법의 활용 및 안정적 이용 방법 확보에 관한 검토 위원회’가 2013년 3월에 보고서를 발표하고 이어 부동산증권화협회 주최 ‘헬스케어 시설 공급

촉진을 위한 리츠 활용에 관한 실무자 검토 위원회’가 같은 해 12월에 중간 보고서를 발표했다. 이후 구체적인 헬스케어 리츠 상장 안건도 보도되기 시작했다. 국토교통성은 2014년 6월에 ‘고령자용 주택 등을 대상으로 하는 헬스케어 리츠 활용에 관한 가이드라인에 이어 2015년 6월 병원 시설을 대상으로 하는 리츠에 관한 가이드라인을 발표했다. 또한 2016년 3월 주(主)생활 기본계획(전국 계획)을 수립하여 고령자가 자립하여 생활할 수 있는 주생활 실현이라는 목표 아래 고령자 인구에 대한 고령자용 주택 비율을 2014년 2.1%에서 2025년 4%까지 끌어올리는 성과 지표가 제시되었다.

J-리츠 보유 헬스케어 시설 추이를 살펴보면 [그림 2]와 같이 2022년 12월 말 시점, J-리츠의 보유 자산 총액은 약 21조 9000억 엔이다. 그중 J-리츠가 보유한 헬스케어 시설의 자산 총액은 약 2973억 엔으로 전체의

**| 그림 2. J-리츠 보유 헬스케어 시설 추이 |**

(단위: 억 엔)



출처: “고령자용 주택 등을 대상으로 하는 헬스케어 리츠 활용에 관한 가이드라인”, 일본 국토교통성, 2023. [https://www.mlit.go.jp/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo\\_tk5\\_000001\\_00022.html](https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/tochi_fudousan_kensetsugyo_tk5_000001_00022.html)

약 1.4%를 차지하며, 헬스케어 시설의 자산 총액은 증가 경향을 나타내고 있다. 2022년 말부터 프랑스, 싱가포르, 미국 등 해외의 기업들이 관심을 가지고 본격적으로 일본의 헬스케어 리츠 시장에 투입되고 있다. 그들이 적극적으로 진입하는 이유는 인구 고령화와 고령자 주택 수요의 증가이다.

### 나. 헬스케어 리츠 시설

헬스케어 리츠는 <표 1>과 같이 개호, 의료, 건강을 키워드로 하는 유료노인주택, 서비스형고령자주택, 치매고령자 그룹홈, 특별양호노인홈, 건강 및 의료 관련 시설을 중점 대상으로 한다. J-리츠 보유 고령자 주거시설 중 가장 큰 비중(80% 이상)을 차지하는 것은 유료노인주택이며 다음으로는 서비스형

고령자주택이다.

### 다. 투자 헬스케어 시설의 운영 안정화 및 서비스 질 향상을 위한 사례

고령자에게 있어서 생활의 터전이 되는 시설이 투자 물건으로서 취급됨으로써 이용자가 버려지는 불안이 생길 수 있다. 자산운용사 사이에 시설이 매매돼 계속 이용할 수 없게 되거나 서비스 내용의 변경 혹은 시설 이용료가 갑자기 인상될 수도 있다. 또한 운영 시설에는 투자효율이 우선적으로 요구되면서 설비투자나 인원 배치를 자유롭게 할 수 없게 되거나 과도한 정보 제공 요구의 우려, 자산운용사 측에서 갑자기 임대료 인상이나 계약 해지를 요구받을 우려 등 다양한 상황으로 인해 불안함을 느낄 수 있다.

표 1. 헬스케어 시설 종류

투자 대상	시설 종류	특징/개요
고령자용 시설·주택	유료노인주택	노인복지법에 규정된 고령자용 생활시설(노인복지시설, 그룹홈 등 제외) 식사 서비스, 개호 서비스, 생활 지원 서비스, 건강관리 서비스 등이 제공되는 곳.
	서비스형 고령자주택	고령자주거법에 규정된 기준에 근거하여 시설·사양이 고령자를 배려하도록 하고, 안부 확인·생활 상담 서비스가 제공되고 있는 임대주택 등. 개호서비스에 대해서 입주자는 원칙적으로 외부 재가서비스 등을 이용.
	치매 노인 그룹홈	개호보험법에 규정된 '치매 대응형 공동생활개호'를 주 대상으로 하는 시설에서 치매 진행 완화를 위해 소수를 단위로 한 공동생활을 하고 있으며, 개호서비스와 그 외 일상 생활상 도움과 기능훈련(재활)을 하는 시설.
	그 외 고령자용 시설·주택	개호노인복지시설(특별양호노인홈), 개호노인보건시설, 개호요양형 의료시설(개호의료병상) 등.
의료 관련 시설 등	병원·진료소와 약국 등이 모여 있는 의료 몰 등. PET 센터와 건강검진 센터, 각종 선진 의료를 시행하는 시설 등을 포함함.	
그 외	데이서비스(주간보호센터) 등을 제공하는 사업소, 피트니스 클럽 등 건강증진 시설.	

출처: “ヘルスケア施設とは”, HCM 헬스케어&메디컬 투자법인, n.d., <https://hcm3455.co.jp/ja/feature/feature2.html>

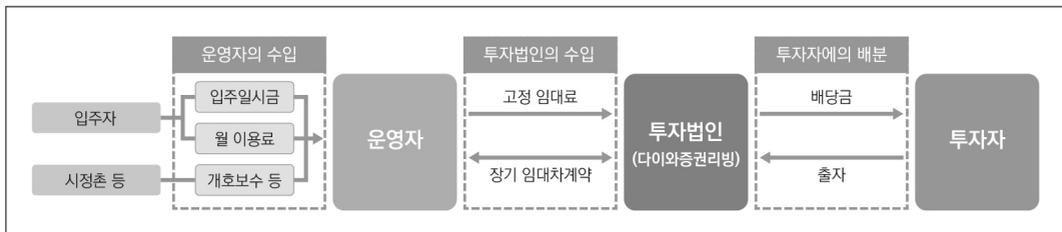
다이와증권리빙투자법인의 경우 다음과 같이 두 가지의 방안을 마련하여 보유하고 있는 시설의 운영 안정화를 위한 노력을 하고 있다.

1) 안정적인 운영을 위한 구조 및 체제 구축  
투자법인은 헬스케어 시설과 장기 임대차

계약을 체결하여 그 운영 수익에 의존할 수밖에 없는 구조이기 때문에 안정적인 수입을 확보하기 위해서 최대한 운영자를 엄선하고, 관리하여 [그림 3]과 같은 안정적인 현금 흐름을 확보해야 한다.

2023년 3월 현재 다이와증권리빙투자법인의 자산 규모는 3632억 엔(임대주택 2549

그림 3. 안정적인 운영을 위한 구조



출처: “헬스케어 시설 운영에 있어서 헬스케어 리츠의 활용-운영자 관점에서 본 헬스케어 리츠의 활용 및 장점”, 다이와증권리빙 투자법인, 2023. 3. 28, 일본 고령자주택신문사 헬스케어 세미나 자료.

억 엔, 헬스케어 시설 1082억 엔)이며 보유 물건은 총 248곳(임대주택 190곳, 헬스케어 시설 58곳)이다. 헬스케어 시설 구성은 서비스고령자주택 0.6%, 유료노인주택 99.4%이다.

20개의 운영사와 거래를 하고 있으며 다이와증권그룹의 자회사인 굿타임리빙에서 42.3%의 시설 운영을 담당하고 니치이케어 파레스, SOMPO케어, 참케어코퍼레이션 등 나머지 19개 운영사가 헬스케어 시설의 운영을 맡고 있다.

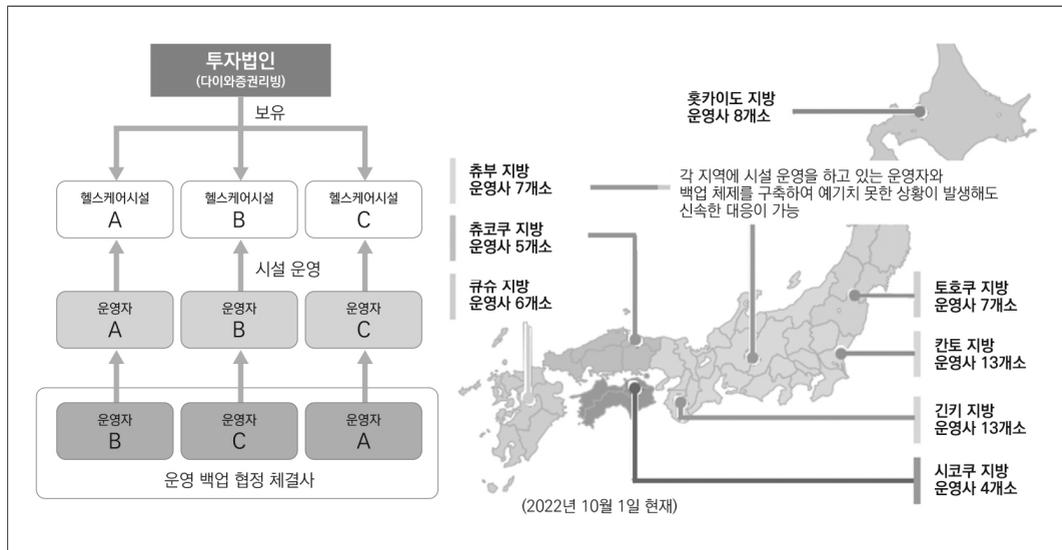
전국에 있는 각 운영사와 운영 업무 백업에 관한 협정을 체결하여 운영체제를 견고하게 구축하고 있다. 예기치 않은 사태가 발생

했을 때도 [그림 4]와 같이 다른 운영자에게 운영 인계를 협의하여 신속하게 대응할 수 있다.

2) 운영사 평가와 모니터링 체제 구축

운영사 평가는 물건 취득 시 이루어지며, 운영사의 신용도와 운영 능력 및 운영사가 제공하는 서비스의 질과 종류에 대해서 철저히 검토한다. 정량적으로는 재무의 안정성, 수익성, 성장성, 생산성, 회사의 사업 능력과 사업 연수, 정성적으로는 정보 게시의 적극성, 운영사 사업 범위에서 헬스케어 관련 사업의 중요도 등, 강점과 인력 확보 체제, 노동 환경, 고용 환경, 컴플라이언스(Compliance)

| 그림 4. 운영 백업 체제 구조 및 전국 운영사 현황 |



출처: “헬스케어 시설 운영에 있어서 헬스케어 리츠의 활용-운영자 관점에서 본 헬스케어 리츠의 활용 및 장점”, 다이와증권리빙 투자법인, 2023. 3. 28, 일본 고령자주택신문사 헬스케어 세미나 자료.

체제<sup>1)</sup> 등을 확인한다. 또한 시설 관리 및 모니터링은 취득 후 PM<sup>2)</sup>사 등과 연계하여 정기적으로 운영자나 시설장을 대상으로 운영에 관한 정보를 수집하여 각 시설의 가치 향상에 노력한다. 주된 방법으로 모니터링과 인터뷰가 있다. 모니터링은 연 2회 이상 자산운용사 및 PM사가 운영사의 시설을 방문하여 실사 등을 진행한다. 인터뷰는 연 1회 이상 실시하며 운영사 시설장 및 개호 종사자를 대상으로 입주자 대응, 종사자 연수 체제, 거버넌스 상황(학대 방지 포함) 등을 확인한다.

### 3. 맺음말

일본은 2025년 고령화율이 30%를 초과할 것으로 전망되며 베이비붐 세대가 모두 75세 이상 후기 고령자로 진입함에 따라 고령자 주거·요양 시설의 부족 문제가 대두되고 있다. 한편으로 헬스케어 시설에 대한 확실한 수요가 있고, 제도적 뒷받침에 힘입어 헬스케어 리츠 시장이 확대될 것으로 보인다. 또한 사회문제 해결 방안의 하나로서 ESG 관점에서도 주목을 받아 개호보험 도입 이후 20년이 지나면서 노인복지시설의 재건축 수요도 증가하여 경기에 영향을 받지 않는 장

기 임대차 계약을 기반으로 안정적인 임대료 수입으로 시장의 확대가 예상된다. 물론 고령자 요양시설 등에 헬스케어 리츠를 활용하기 위해서는 헬스케어 시설 운영자의 운용력이나 신용 등의 모니터링, 임대차 계약에서의 합리적인 조건 설정, 시설과 관련된 적절한 실사(적정 평가 절차), 그 전제가 되는 시설과 관련된 정보공개 등이 확보되는 것이 중요하다.

한국에서는 헬스케어 리츠 시장이 아직 생소하지만 고령사회 진입으로 헬스케어 산업이 주목받고 있고 초고령사회를 향해 가면서 한국 리츠 시장 내 헬스케어 리츠 시장이 커질 것으로 전망된다. 올해 초 국토교통부가 발표한 ‘리츠 제도 개선 방안’에 헬스케어 리츠 등 새로운 모델 개발에 관한 내용이 포함되면서 제도적 발판이 마련되고 있다. 초고령사회로 접어들며 의료·돌봄 비용 등의 사회보장비가 엄청난 규모로 증대되어, 고령자를 위한 주거 및 생활 공간 마련과 의료·돌봄 비용을 공공의 재원으로 충당하기에 곤란을 겪는 상황에 직면하게 될 것이다. 우리나라의 고령화 속도를 생각할 때, 이러한 상황들에 대응할 수 있는 장기요양 시설을 포함한 헬스케어 분야를 대상으로 리츠 제도를

1) 법규준수, 준법 감시, 내부통제 등의 의미로 컴플라이언스(compliance) 체제란 사업 추진 과정에서 기업이 자발적으로 관련 법규를 준수하도록 하기 위한 일련의 장치를 의미한다.

2) PM(Project Management)은 개발사업 관리를 뜻하는 용어로 사업 타당성 분석, 상품 개발, 자금 조달, 설계, 공사, 마케팅 등 개발사업의 전 과정을 관리하는 역할이다.

활용할 수 있는 방안에 대해 구체적인 준비가 필요하다.

#### 참고문헌

- 다이와증권리빙투자법인. (2023. 3. 28). **헬스케어 시설 운영에 있어서 헬스케어 리츠의 활용-운영자 관점에서 본 헬스케어 리츠의 활용 및 장점**. 일본 고령자 주택 신문사 헬스케어 세미나 자료.
- 유선중, 최희정. (2023). **초고령사회 뉴노멀 시리즈 1권 新노년의 삶, 웰에이징 트렌드**. 박영사
- 일본 국토교통성. (2023). **고령자용 주택 등을 대상으로 하는 헬스케어 리츠 활용에 관한 가이드라인**. [https://www.mlit.go.jp/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo\\_tk5\\_000001\\_00022.html](https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/tochi_fudousan_kensetsugyo_tk5_000001_00022.html)
- 일본 국토교통성. (2023). **고령자용 주택 등을 대상으로 하는 헬스케어 리츠 활용에 관한 핸드북**. [https://www.mlit.go.jp/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo\\_tk5\\_000001\\_00022.html](https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/tochi_fudousan_kensetsugyo_tk5_000001_00022.html)
- 국토교통부. (2023. 1. 4). **헬스케어 리츠 관련된 제도 개선 방안** [보도자료].
- 홍철석. (2023. 9. 22). **돌봄서비스 활성화를 위한 정책 방향**. 인구변화 대응 돌봄서비스 활성화 전략 정책토론회. 한국경제학회 및 서울대학교 국가미래전략원 주최.
- BNY MELLON. (2019). **成長性とディフェンシブ性を併せ持つヘルスケア・リートの魅力**. **Market Report**.
- HCM 헬스케어&메디컬 투자법인 홈페이지. (n.d.). **ヘルスケア施設とは**. <https://hcm3455.co.jp/ja/feature/feature2.html>
- 平野雅之. (2015 8. 3.). **ヘルスケアリートで高齢者向け施設の整備が加速する!?. LIFULL HOME'S PRESS 부동산 컬럼**. [https://www.home.s.co.jp/cont/press/buy/buy\\_00387/](https://www.home.s.co.jp/cont/press/buy/buy_00387/)