

# ガイドライン検討資料

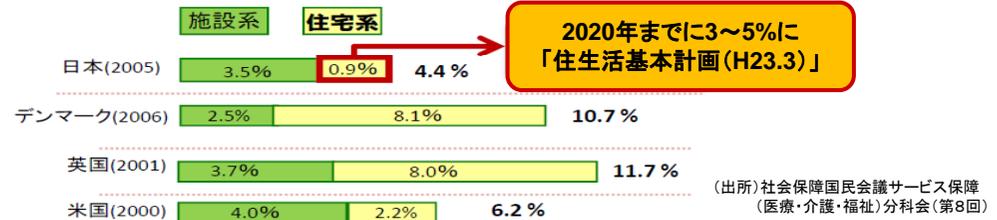
国土交通省  
土地・建設産業局  
不動産市場整備課  
平成26年4月25日

- 総人口が減少する一方で、高齢者人口は、2010年から2020年の10年間で**約700万人の増加**、高齢者単身・夫婦世帯は、**約280万世帯増加**することが予測されている。
- 我が国は、高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合が欧米先進諸国と比べて相対的に小さく（2005年に0.9%）、政府の「住生活基本計画」（平成23年3月）において、同割合を**2020年に3~5%とする目標**が掲げられている。
- サービス付き高齢者向け住宅は、平成23年10月に登録開始。平成26年3月末時点で、約4,500棟、約146,000戸が登録。また、有料老人ホームは、平成25年7月には約8,500施設、入居定員約350,000人まで拡大。

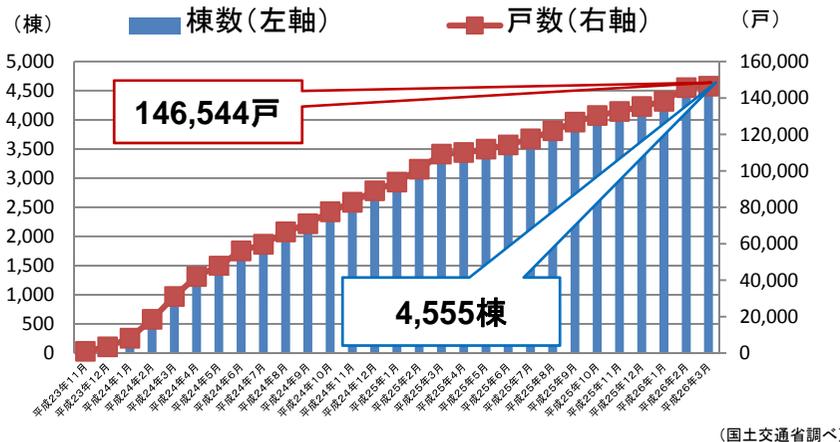
## 高齢者単身・夫婦世帯の増加

2010年から2020年の10年間で、  
 高齢者人口：  
 約2,900万人→約3,600万人  
 高齢者単身・夫婦世帯：  
 約1,040万世帯→約1,320万世帯  
(出所) 国立社会保障・人口問題研究所

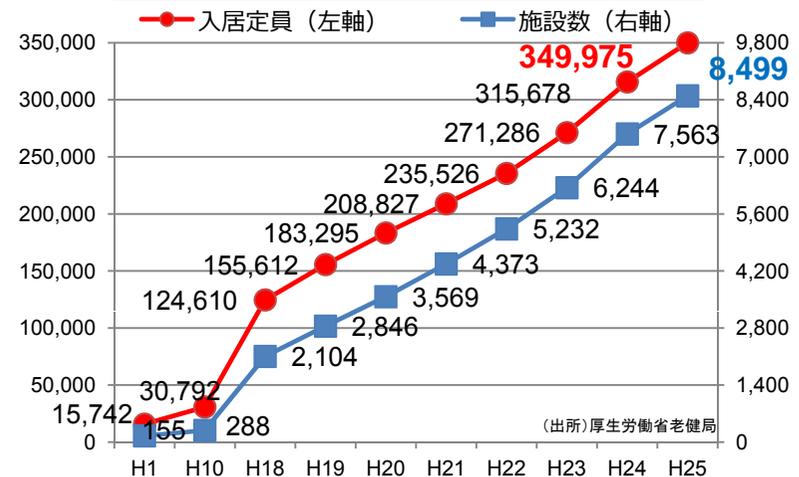
## 全高齢者における介護施設・高齢者住宅等の定員数の割合



## サービス付き高齢者向け住宅の登録状況の推移



## 有料老人ホーム数の推移



## 〈 経 緯 〉

1. 国土交通省が、「ヘルスケア施設供給促進のための不動産証券化手法の活用及び安定利用の確保に関する検討委員会」を設置(平成24年10月～平成25年3月)。提供するヘルスケア・サービスの質が高い水準にあり、同時に施設が安定的に収益を上げていることなど、利用者と投資家との立場には共通点も多く、利用者と投資家の双方から高い評価を得ることがヘルスケアリートの活用において重要(平成25年3月取りまとめ)。
2. 民間資金の活用を図るため、ヘルスケアリートの活用に向け、高齢者向け住宅等の取得・運用に関するガイドラインの整備、普及啓発等(来年度中)(日本再興戦略(平成25年6月14日閣議決定))
3. 一般社団法人不動産証券化協会が、「ヘルスケア施設供給促進のためのREITの活用に関する実務者検討委員会」を設置(平成25年7月～平成25年12月)。情報開示やデューディリジェンスのあり方について議論(平成25年12月中間取りまとめ)。
4. 高齢者向け住宅及び病院(自治体病院を含む)等を対象とするヘルスケアリートの活用に関して、ガイドラインの策定等の環境整備を平成26年度中に行う(産業競争力の強化に関する実行計画(平成26年1月24日閣議決定))。
5. 国土交通省が、関係省庁との連携の下、ヘルスケアリートの活用に係るガイドライン素案を公表(平成26年2月)

## 〈 目 的 〉

- 本委員会において検討するガイドラインは、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第50条の2等に基づく取引一任代理等の認可申請等に際して整備すべき組織体制を示すとともに、ヘルスケア施設の取引に際し留意すべき事項を示すことを目的としている。

## 1. 目的

## 2. 適用対象

- (1) 対象とする施設
- (2) 対象とする宅建業者

## 3. 適用時期

- 4. 取引一任代理等の認可取得に当たって資産運用会社が整備すべき組織体制



認可申請等における審査項目

## 5. ヘルスケア施設の取引時に際し留意すべき事項

- (1) オペレータとの信頼関係の構築及び運営状況の把握
- (2) 情報の収集及び開示
- (3) 利用者への配慮事項



留意すべき事項

## 6. 取引一任代理等の認可申請等における業務方法書への記載事項

- (1) 施設利用者の安定性の確保
- (2) ヘルスケア施設の取引等への専門家等の関与方法



認可申請等における記載事項

1. 対象とする施設については、サービス付き高齢者向け住宅及び有料老人ホームに加え、認知症高齢者グループホームも対象とすることでよいか。
2. 組織体制の整備における事業特性の理解について、認可の基準としてどのような経験が必要か。また、経験以外に認可の基準として加えるものはあるか。
3. ヘルスケア施設特化型リートの資産運用会社(以下「特化型」という。)と限定的にヘルスケア施設に投資するリートの資産運用会社(以下「総合型等」という。)との間では、整備すべき組織体制に差異を設けることも考えられるのではないか。
4. 既存リートの資産運用会社に対する適用時期は、いつにするか。
5. 資産運用会社は、リートの運用対象としてヘルスケア施設の取引を行う場合、利用者に不安を抱かせることのないよう、どのような対応をすることが望ましいか。

## 1. 論点

- 対象とする施設については、サービス付き高齢者向け住宅及び有料老人ホームに加え、認知症高齢者グループホームも対象とすることによいか。

## 2. 素案

### 2. 適用対象

#### (1) 対象とする施設

本稿において、ヘルスケア施設とは、高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成13年法律第26号。以下「高齢者住まい法」という。)第5条に規定される「サービス付き高齢者向け住宅」及び老人福祉法(昭和38年法律第133号)第29条に規定される「有料老人ホーム」をいう。  
ただし、その他のヘルスケア関連施設の取引を行う場合においても、本稿の活用を妨げるものではない。

## 3. (案)

### 2. 適用対象

#### (1) 対象とする施設

本稿において、ヘルスケア施設とは、高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成13年法律第26号。以下「高齢者住まい法」という。)第5条に規定する「サービス付き高齢者向け住宅」並びに老人福祉法(昭和38年法律第133号)第29条に規定する「有料老人ホーム」及び同法第5条の2第6項に基づく「認知症高齢者グループホーム」をいう。

## 4. 参考

- 既に認知症高齢者グループホームが、リートの資産として運用されている。

### 1. 論点

- 組織体制の整備における事業特性の理解について、認可の基準としてどのような経験が必要か。また、経験以外に認可の基準として加えるものはあるか。

### 2. 素案

#### 4. 取引一任代理等の認可取得に当たって資産運用会社が整備すべき組織体制

資産運用会社は、ヘルスケア施設の取引を行う場合、次のいずれかを満たすこととする。但し、限定的にヘルスケア施設に投資する資産運用会社の場合には、その規模、特質等を考慮した対応を行うかどうか、今後検討する。

##### a. 一定の経験を有する重要な使用人の配置

ヘルスケア施設への投資業務、融資業務、デューディリジェンス業務、不動産鑑定評価業務又はオペレーション業務の経験等により、事業特性を十分に理解している者を重要な使用人として配置すること。

##### b. 外部専門家からの助言

ヘルスケア施設への投資業務、融資業務、デューディリジェンス業務、不動産鑑定評価業務又はオペレーション業務の経験等により、事業特性を十分に理解しているコンサルタント会社等の外部専門家との間で助言を受けることとなっていること。

##### c. 投資委員会等への外部専門家の配置

投資委員会等(資産の取得・売却、資産の運営管理に関する事項を審議又は決定する委員会)において、ヘルスケア施設への投資業務、融資業務、デューディリジェンス業務、不動産鑑定評価業務又はオペレーション業務の経験等により、事業特性を十分に理解している外部専門家からの意見を聴取できるような状況になっていること。

##### d. その他

上記a. からc. までの掲げる者に相当する専門家が関与すること。

## 1. 論点

- ヘルスケア施設特化型リーートの資産運用会社(以下「特化型」という。)と限定的にヘルスケア施設に投資するリーートの資産運用会社(以下「総合型等」という。)の間では、整備すべき組織体制に差異を設けることも考えられるのではないか。

## 2. 素案

### 4. 取引一任代理等の認可取得に当たって資産運用会社が整備すべき組織体制

資産運用会社は、ヘルスケア施設の取引を行う場合、**次のいずれかを満たすこととする。**但し、限定的にヘルスケア施設に投資する資産運用会社の場合には、その規模、特質等を考慮した対応を行うかどうか、今後検討する。

#### a. 一定の経験を有する重要な使用人の配置

ヘルスケア施設への投資業務、融資業務、デューデリジェンス業務、不動産鑑定評価業務又はオペレーション業務の経験等により、事業特性を十分に理解している者を重要な使用人として配置すること。

#### b. 外部専門家からの助言

ヘルスケア施設への投資業務、融資業務、デューデリジェンス業務、不動産鑑定評価業務又はオペレーション業務の経験等により、事業特性を十分に理解しているコンサルタント会社等の外部専門家との間で助言を受けることとなっていること。

#### c. 投資委員会等への外部専門家の配置

投資委員会等(資産の取得・売却、資産の運営管理に関する事項を審議又は決定する委員会)において、ヘルスケア施設への投資業務、融資業務、デューデリジェンス業務、不動産鑑定評価業務又はオペレーション業務の経験等により、事業特性を十分に理解している外部専門家からの意見を聴取できるような状況になっていること。

#### d. その他

上記a. からc. までに掲げる者に相当する専門家に関与すること。



ガイドライン(案)では削除

## 3. 関係者の意見

### A. 差異を設ける必要はない。

(理由)

- たとえ運用するヘルスケア施設が1件であっても、資産運用会社が担う責任は同じではないか。
- 差異をつけた場合、特化型と総合型等で整備すべき組織体制が異なり、これは資産運用会社が負うコスト(人件費等)に不平等が生じるのではないか。
- 既存リーートの資産運用会社へのアンケート調査・ヒアリングによると、組織体制は、上記いずれかを概ね満たしている。

### B. 差異を設ける必要がある。

(理由)

- 既存の資産運用会社で既にヘルスケア施設を投資対象としている資産運用会社もあり、全体に対するヘルスケア施設への投資割合が小さい場合には過度な負担となるのではないか。
- 組織体制の整備が求められた場合、資産運用会社が負うコスト(人件費等)が新たに発生するため、そのコストを嫌い、既存のリートがヘルスケア施設を売却せざるを得なくなるのではないか。

## 1. 論点

- 既存リートの資産運用会社に対する適用時期は、いつにするか。

## 2. 素案

### 3. 適用時期

本稿は、来年度整備予定のガイドラインについて、その素案を提示するものであることから、既にヘルスケア施設を運用対象としている資産運用会社について、直ちに本稿に即した組織体制等の整備を求めるものではない。ただし、来年度整備予定のガイドラインは、本稿を基に整備する予定であるため、今後の組織体制等の整備の参考とされたい。

また、来年度整備予定のガイドラインの適用時期は、ガイドライン公表後一定期間を経過したときを予定しており、**既にヘルスケア施設を運用対象としている資産運用会社の状況も勘案しつつ、今後検討する。**

## 3. (案)

### 3. 適用時期

本稿の適用時期は、**平成26年7月1日**とする。なお、平成26年7月1日において現にヘルスケア施設を運用対象としている資産運用会社に対する適用時期は**平成26年10月1日**とするが、当該資産運用会社が**平成26年10月1日より前に新たなヘルスケア施設の取得を行う場合は、その取得の日**を適用時期とする。

## 4. 関係者の意見

A. 既存リートの資産運用会社に対する適用時期は、平成26年10月1日とする。

(理由)

- 既存リートの資産運用会社へのアンケート調査・ヒアリングによると、組織体制は、事業者によって整備状況が異なるものの、即時適用しても構わないと回答した事業者と3ヶ月程度の経過措置期間が欲しいと回答した事業者を合算すると半数を超えている。

- 3ヶ月以上の経過措置期間が必要と回答した資産運用会社に詳細をヒアリングした結果、即時適用しても構わない又は3ヶ月程度の適用期間があれば問題無いとの回答を得ている。

B. 既存リートの資産運用会社に対する猶予期間が3ヶ月、新たなヘルスケア施設を取得するためにはその取得の日では短いのではないか。

(理由)

- 本ガイドラインが短期間での適用となった場合、組織体制の整備への対応が済んでいない既存リートの資産運用会社が運用するヘルスケア施設について、投げ売りのような売却等を行うのではないか。

- 既に運用しているヘルスケア施設の取引や新規に取引することを妨げないよう、相応の猶予期間を設ける必要があるのではないか。

## 1. 論点

- 資産運用会社は、リートの運用対象としてヘルスケア施設の取引を行う場合、利用者に不安を抱かせることのないよう、どのような対応をすることが望ましいか。

## 2. 素案

5. ヘルスケア施設の取引時に特に留意すべき事項  
(略)

### (3) 利用者への配慮事項

資産運用会社は、リートの運用対象としてヘルスケア施設の取引を行う場合、利用者に不安を抱かせることのないよう、以下のa. からc. までの内容について、適切に対応することが望ましい。

#### a. ヘルスケアリートの仕組みの周知

オペレータが利用者にヘルスケアリートの仕組み(例えば、①施設の大家はリートであり、施設のサービスはオペレータが提供していること、②リートは運用対象施設を長期保有することが原則であること等)を十分に周知させるよう、資産運用会社はオペレータに働きかけ、必要に応じて資産運用会社自らも利用者に周知活動を行うこと。

#### b. ヘルスケア施設の適切な運営の確認

資産運用会社は、利用者の安心感を確保するため、施設の状態、利用料及び契約内容等について、関係法令に適合しているものであるかどうかの確認や、地方公共団体による通知等への対応状況の確認などを行うこと。

特に有料老人ホーム(サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けたものを除く。)については、「有料老人ホームの設置運営標準指導指針について」(平成14年7月18日老発第0718003号厚生労働省老健局長通知)を参考に、地方公共団体が地域の実情に応じた指導指針を策定し、それに基づいた行政指導を行っているので留意すること。

#### c. ヘルスケア施設の適切な運営の確保

資産運用会社は、利用者の安心感を確保するため、オペレータに対し、利用料及び契約内容等に関して、投資法人とオペレータの賃貸借契約書又は覚書等において、オペレータがリートの運用対象となるヘルスケア施設に適用される関係法令に適合し、行政指導に対応した運営を行う旨を表明させるよう求めること。

(利用者への配慮事項については、資産運用会社の負担も考慮しながら、今後も検討する。)

## 3. 投資信託協会(自主規制委員会)作成のヘルスケア施設供給促進のためのREITの活用に関するガイドラインの抜粋

### 2. 基本的な考え方

(略)

(2)ヘルスケア施設が不動産投信等の投資対象となることで、施設利用者に不安を惹起することがないようにするための施設利用者への情報提供等の対応

運用会社が、不動産投信等を通じてヘルスケア施設に投資する場合には、施設利用者において、

- ・当該施設を安定的かつ継続的に利用できるか
- ・不動産投信等の都合によりサービス水準の低いオペレーターに変更されるのではないか
- ・オペレーターから不動産投信等に支払う賃料が引き上げられ、施設利用者の賃料やサービス利用料等に転嫁されるのではないか

等の懸念や不安を持つことが考えられる。

こうした懸念や不安を払拭するため、以下に掲げる事項について情報提供や説明をオペレーターが施設利用者に行うよう運用会社から促すこと、及び運用会社自身がオペレーターと協力して可能な限り施設利用者に情報提供や説明を行うことが考えられる。

- ①不動産投信等の仕組みや特徴、不動産投信等・オペレーター・施設利用者の関係
- ②ヘルスケア施設の長期の安定した所有を目指すという不動産投信等の投資方針と、当該方針の下で適切に建物等の維持管理を行うこと
- ③ヘルスケア施設に投資するという投資方針に基づき運営がされており、施設転用の可能性が小さいこと
- ④これまでの投資実績やスポンサーに関する情報
- ⑤不動産投信等が行う、オペレーターのサービスの質に係るモニタリングの取組み等

また、不動産投信等とオペレーターとの間で締結する賃貸借契約等において、以下の点を可能な限り明確に記載することが考えられる。特にヘルスケア施設に係る関係法令及び行政指導への適合・対応状況については、運用会社がオペレーターに対し定期的に確認することが考えられる。

- ① 不動産投信等の投資対象となるヘルスケア施設の状態、施設利用者がオペレーターに支払う利用料及び施設利用者とオペレーター間の契約内容等について、オペレーターが適用される関係法令及び行政指導に適合・対応した運営を行うこと
- ② オペレーターが施設利用者に提供するサービスの内容
- ③ ヘルスケア施設の所有者である不動産投信等が行う建物の維持管理や改修等の内容
- ④ 賃貸借契約の解除・解約の条件や賃料変更の条件

## 4. 関係者の意見

- 関係法令や地方公共団体等によるオペレータへの指導等に加えて、さらに厳しい規制を重ねることにならないよう留意すべき  
(理由) 資産運用会社に対し、オペレータへの指導を超えた内容を求めることは、資産運用会社にとって過度な負担を求めることになり、ひいてはヘルスケアリートの活用を阻害することになるのではないか。
- 利用者への配慮事項については、留意すべき事項をより具体化して記載すべき  
(理由) ヘルスケア施設の利用料やサービスの内容については、入居者にとって特に配慮が必要な項目であり、入居契約書等で定められた利用料の改定等のルールを逸脱して一方的な利用料の引き上げやサービス水準の低下を引き起こすことのないよう求められていることを踏まえるべきではないか。

## 5. (案)

### 5. ヘルスケア施設の取引に際し留意すべき事項

**資産運用会社は、ヘルスケア施設を円滑に取引するため、次のように対応することが望ましい。**

(略)

#### (3)利用者への配慮事項

資産運用会社は、リートの運用対象としてヘルスケア施設の取引を行う場合、利用者に不安を抱かせることのないよう、以下のa. からc. までの内容について、適切に対応することが望ましい。

##### a. ヘルスケアリートの仕組みの周知

オペレータが利用者にヘルスケアリートの仕組み(例えば、①施設の大家はリートであり、施設のサービスはオペレータが提供していること、②リートは運用対象施設を長期保有することが原則であること等) **並びにリート等の実績及び取組み等**を十分に周知させるよう、資産運用会社はオペレータに働きかけ、必要に応じて資産運用会社自らも利用者に周知活動を行うこと。

##### b. ヘルスケア施設の適切な運営の確認

資産運用会社は、利用者の安心感を確保するため、施設の状態、利用料及び契約内容等について、関係法令に適合しているものであるかどうかの確認や、地方公共団体による通知等への対応状況の確認などを行うこと。

特に有料老人ホーム(サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けたものを除く。)については、「有料老人ホームの設置運営標準指導指針について」(平成14年7月18日老発第0718003号厚生労働省老健局長通知)を参考に、地方公共団体が地域の実情に応じた指導指針を策定し、それに基づいた行政指導を行っているので留意すること。

##### c. ヘルスケア施設の適切な運営の確保

**ヘルスケア施設の利用料や提供されるサービスの内容については、入居者にとって特に配慮が必要な事項であり、入居契約書等で定められた利用料の改定等のルールを逸脱して一方的な利用料の引き上げやサービス水準の低下を引き起こすことのないよう、ヘルスケア施設の運営にあたっては十分に留意することが求められている。上記を踏まえ、**資産運用会社は、利用者の安心感を確保するため、オペレータに対し、利用料及び契約内容等に関して、投資法人とオペレータの賃貸借契約書又は**これに代わる協定書、覚書等**において、オペレータがリートの運用対象となるヘルスケア施設に適用される関係法令に適合し、行政指導に対応した運営を行う旨を表明させるよう可能な限り求めること。

##### d. その他

**上記a. からc. までに関しては、利用者に不安を惹起することがないようにするため、一般社団法人投資信託協会が定める不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則等を参考とすることを推奨する。**