

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（案）

平成26年●月
国土交通省
土地・建設産業局

1. 目的

高齢化の進展に伴い、ヘルスケア施設の供給の拡大等が求められる中、ヘルスケアリート創設の環境整備として、日本再興戦略（平成25年6月14日閣議決定）において「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）」を行うこととされている。本稿は、この日本再興戦略等を受け、国土交通省として、関係省庁との連携の下、ヘルスケア施設の取引を行おうとする資産運用会社が、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。以下「宅建業法」という。）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（4.）、宅地建物取引業者（以下「宅建業者」という。）がヘルスケア施設の取引に際し留意すべき事項（5.）を示すことを目的としている。

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）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。

なお、病院については、今年度別途検討を行った上で、整備すべき組織体制等を取りまとめ、別途提示する予定である。

(2) 対象とする宅建業者

本稿の適用対象は、宅建業法第50条の2等に基づき取引一任代理等の認可を得て、リートの資産運用会社としてヘルスケア施設の取引を行う、又は行おうとする宅建業者（以下「資産運用会社」という。）とする。

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. 取引一任代理等の認可申請等に際し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。

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、生活サービスや介護サービス等が提供されるというヘルスケア施設の事業特性（以下単に「ヘルスケア施設の事業特性」という。）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、ヘルスケア施設の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、ヘルスケア施設の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が関与すること。

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。

(1) オペレータとの信頼関係の構築及び運営状況の把握

資産運用会社は、オペレータの運営状況を適切に把握できるよう、オペレータとの緊密なコミュニケーションに基づいた信頼関係を相互に構築することが望ましい。

また、資産運用会社は、ヘルスケア施設の取引時に実施される不動産鑑定評価が、評価対象不動産の事業特性を踏まえた当該事業の持続性・安定性について分析を行っていることを確認することが望ましい。さらに、必要に応じて、資産運用会社自らも、取引を行うヘルスケア施設に赴き、施設長などのヘルスケア施設の運営責任者へのヒアリング等を通じ、オペレータが適切に運営していることを確認することが望ましい。

(2) 情報の収集及び開示

資産運用会社がオペレータに提示を求める情報及び投資家への情報開示については、

一般社団法人不動産証券化協会が2013年12月に公表した「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」中間取りまとめ並びに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」及び「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」（以下「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則等」という。）を参考とすることを推奨する。

また、投資家への情報開示については、株式会社東京証券取引所による「平成25年金融商品取引法等の改正及びヘルスケアリート上場に向けた取組み等を踏まえた有価証券上場規程等の一部改正」が平成26年4月1日から施行されており、当該規程等を参考とすることを推奨する。

(3) 利用者への配慮事項

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。これを踏まえ、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¹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

¹ 利用料とは、「サービス付き高齢者向け住宅」、「有料老人ホーム」又は「認知症高齢者グループホーム」のオペレータに利用者が支払う家賃、敷金、サービス提供の対価をいう。

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。

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

資産運用会社が、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、利用料及び契約内容等について、利用者に不安を抱かせることのないよう配慮する事項について明記すること。

(2) ヘルスケア施設の取引等への専門家等の関与方法

「4. 取引一任代理等の認可申請等において資産運用会社が整備すべき組織体制」 a. から d. までのいずれかに該当する旨の記述をすること。この場合、専門家等が組織内部にどのように関与しているか、意思決定に関するフロー図、関係者の関与方法等を明記すること。

以 上