

パブリックコメントにおける主な意見

国土交通省
土地・建設産業局
不動産市場整備課
平成26年6月9日

募集期間

- 平成26年5月1日から同年5月30日まで

意見提出者の属性

- 個人 2者
 - 団体の長 2者
 - 匿名希望 2者
 - 無記名 7者
- 合計13者

項目別コメント数

	件数
1. 目的	2
2. 適用対象	9
3. 適用時期	0
4. 取引一任代理等の認可申請に際して資産運用会社が整備すべき組織体制	2
5. ヘルスケア施設の取引に際し留意すべき事項	3
その他	4
合計	20

- 限定的にヘルスケア施設への投資を行うリート(以下「総合型リート」という。)に係る資産運用会社の取扱いについて、当該資産運用会社もガイドラインの適用対象とする趣旨か。また、総合型リートに関する適用可否については、個別の条項毎にその趣旨を踏まえて検討してみてもどうか。

(回答案)

ヘルスケア施設への投資に特化したリートと限定的にのみヘルスケア施設の投資を行うリートとの間で本ガイドラインの条項の適用の程度に差異を設けるべきという意見については、整備すべき組織体制(4)に関して選択肢を設けて、各資産運用会社の実情に応じた柔軟な対応を可能としており、物件の取引に係る公平性を踏まえると、他の条項を含めて適用の程度に差異を設ける必要はないと考えております。

- 対象とする施設を限定する理由がないと思われるため、対象とする施設は、サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム、認知症高齢者グループホームだけでなく、老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人福祉センター、老人介護支援センターなど高齢者向けの施設を広く対象としてはどうか。

(回答案)

本ガイドラインの対象施設は、居住型の施設で、制度上、設置主体や所有と経営の分離に制限がない施設のうちから、これまでに投資法人が取得した実績のある代表的な類型として、「サービス付き高齢者向け住宅」、「有料老人ホーム」、「認知症高齢者グループホーム」の3つの施設としているところです。

- ガイドライン(案)では、「関連省庁との連携の下」とあるが、「関係省庁」である厚生労働省と細部まで議論をしたのか疑問がある。施設利用者の声を反映しているガイドライン(案)とは言えず、運用の可否も含め、国会での慎重な審議なしに進めることに反対である。
- 「ヘルスケアリート」の活用は医療・介護施設の安定供給に重大な影響を及ぼすことから、強く反対する。リートが想定する配当を下回れば、投資家は事業者への賃料を値上げしたり、事業者を変えたりする可能性がある。投資家が資金を回収できないと判断すれば、損失を免れるために不動産自体を売却し、売却先の方針次第では病院・施設の廃業は避けられず、患者・入居者等に深刻な影響を及ぼすことになる。よって、ガイドライン(案)を撤回し、「ヘルスケアリート」を禁止すること。

(回答案)

本ガイドラインは、厚生労働省を含む関係省庁、不動産、金融、オペレータ、利用者団体等の関係者が参画して検討委員会を開催し、それら関係者の意見を踏まえて作成しました。

まず、このガイドラインでは、資産運用会社に対して、生活サービスや介護サービス等が提供されるといヘルスケア施設の事業特性を十分に理解している者が関与する体制を求めています。

また、ヘルスケアリートが施設を取得することによる利用者への影響については、利用者の安心感や居住の安定性を確保することが大変重要だと認識しており、このガイドラインでは、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留意事項として記載しています。

このガイドラインに沿って、関係者間の意思疎通や情報共有が進むことを通じて、ヘルスケア施設が円滑に取得・運営されるよう、国土交通省としても関係者に働きかけていきます。

なお、病院については、その特性を踏まえ、関係者の協力・参画を得て、今後検討委員会を別途立ち上げ、ガイドラインのあり方を検討します。

※ その他

- ・信託受益権等による取引の場合のガイドラインの適用について
 - ・病院をヘルスケアリートの対象とすることへの懸念
 - ・利用者又はその親族に対してヘルスケアリートへの投資を勧誘する懸念
- 等に関するご意見をいただきました。