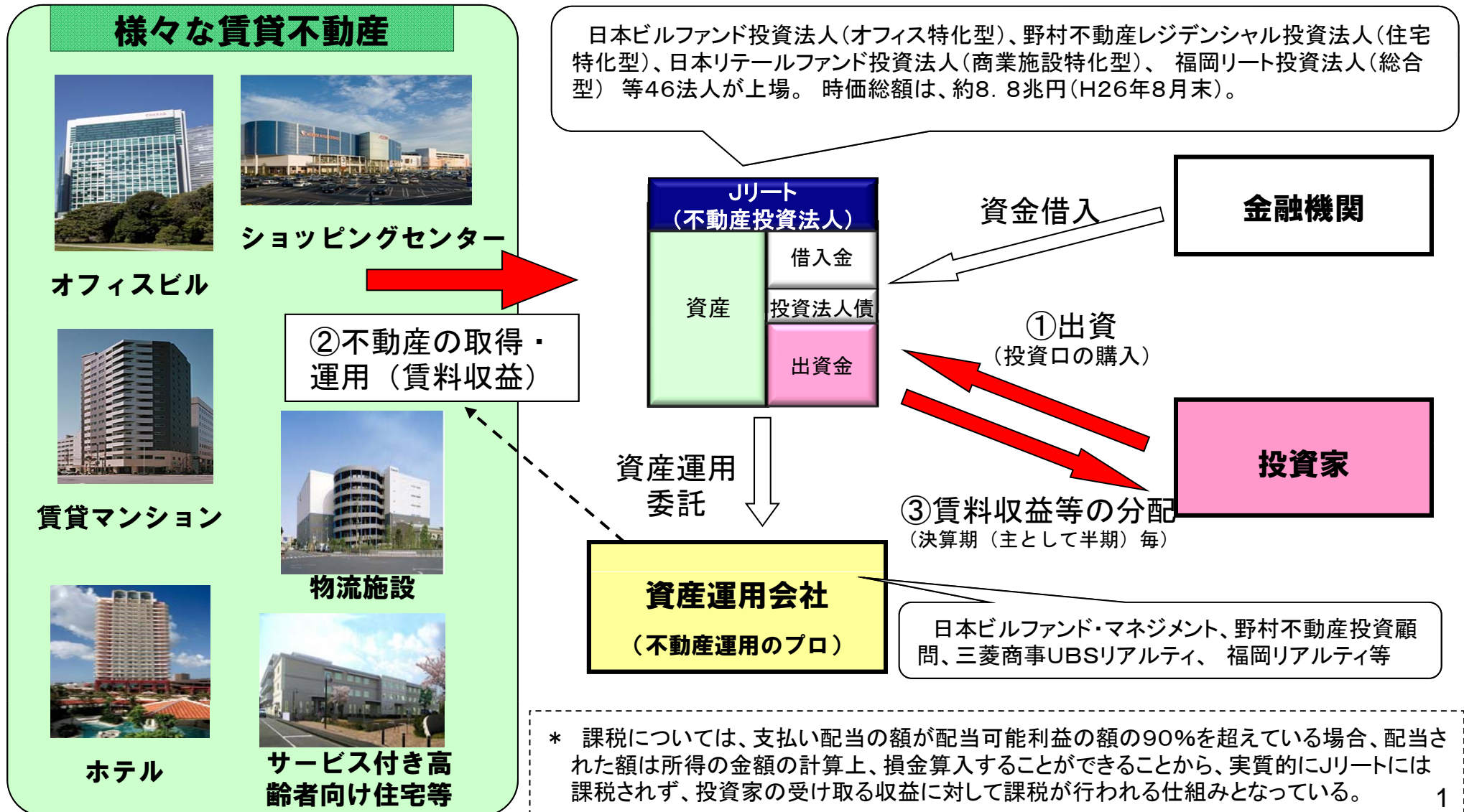


ヘルスケアリート及び 病院に係る参考資料

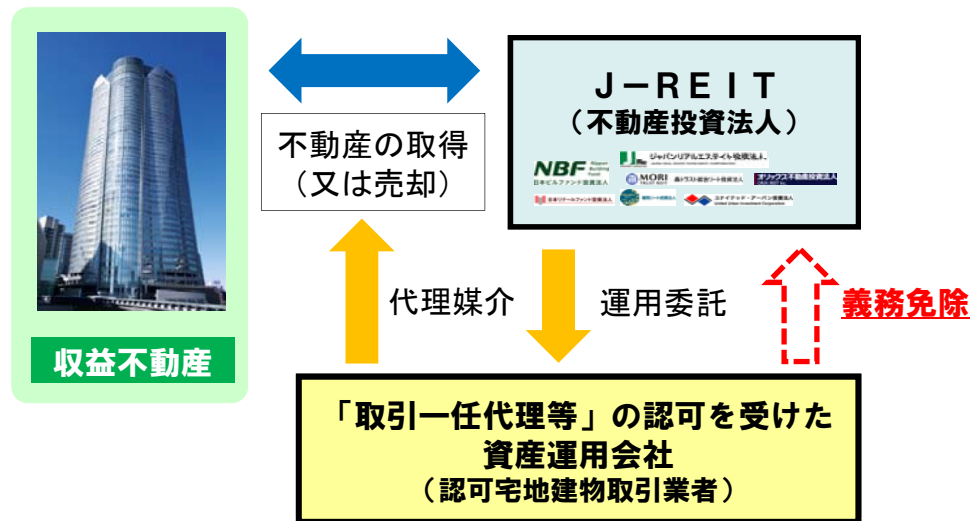
国土交通省
土地・建設産業局
不動産市場整備課
平成26年9月26日

Jリート (Real Estate Investment Trust : 不動産投資法人) の仕組み

Jリートは、公募増資等により豊富な民間資金を集め、優良な賃貸不動産を取得し、適切に維持管理をしつつ、第三者に賃貸の上、長期間保有し、その賃料収益等を分配する法人。



- 「取引一任代理等」とは、宅地建物取引業者（資産運用会社）が、J-REITとの資産運用委託契約に基づき、J-REITから不動産の売買等の取引の判断を一任され、当該取引の代理媒介を行うこと。
- 「取引一任代理等」について、あらかじめ国土交通大臣の認可を受けたときは、宅地建物取引業者（資産運用会社）はJ-REITに対する**書面交付義務・重要事項説明の義務が課されない**。
- なお、J-REITが主として不動産に投資する場合、必ず取引一任代理等の認可を受けた資産運用会社に資産の運用を委託しなければならない（投資信託及び投資法人に関する法律第199条第2号）。



- 代理・媒介に係る契約書の作成・交付義務（宅建業法第34条の2、第34条の3）
- 重要事項の説明義務（宅建業法第35条）
- 賃貸借契約締結時の書面交付義務（宅建業法第37条第2項）

認可の具体的基準（宅地建物取引業法第50条の2の3）

- 【財産要件】①資本金5000万円以上、②今後3年間の純資産額が5000万円以上に維持される見込みであること、③収支の見込みが今後3年間に黒字になること
- 【組織要件】①業務を公正かつ適格に遂行できる経営体制であり、かつ、経営方針も健全なものであること、②役員・取引判断に係る使用人に十分な知識・経験があること、③顧客からの資産運用の状況の照会に短時間で回答できる管理体制が整備されていること、等。

日本再興戦略-JAPAN is BACK-(平成25年6月14日閣議決定)

第Ⅱ. 3つのアクションプラン

二. 戦略市場創造プラン

テーマ1: 国民の「健康寿命」の延伸

③ 病気やけがをしても、良質な医療・介護へのアクセスにより、早く社会に復帰できる社会

Ⅱ) 解決の方向性と戦略分野(市場・産業)及び当面の主要施策

○ 安心して歩いて暮らせるまちづくり

① 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)

※「健康・医療戦略」(平成25年6月14日大臣申合せ)2.(2)②ウにも同様の記述あり。

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)

二. 重点施策の内容、実施期限及び担当大臣(産業競争力強化法(平成25年法律第98号)第6条第3項)

2. 「戦略市場創造プラン」関連

(1) 国民の「健康寿命」の延伸

施策項目: 安心して歩いて暮らせるまちづくり

施策内容及び実施期限: 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。

担当大臣: 内閣総理大臣(内閣府特命担当大臣(金融)、国土交通大臣)

「日本再興戦略」改訂2014-未来への挑戦-(平成26年6月24日閣議決定)

中短期工程表「国民の「健康寿命」の延伸⑩」

病気やけがをしても、良質な医療・介護へのアクセスにより、早く社会に復帰できる社会④

- ・ ヘルスケアリートの普及啓発等の取組を継続、強化
- ・ 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

健康・医療戦略 (平成26年7月22日閣議決定)

2. 各論

(2)健康・医療に関する新産業創出及び国際展開の促進等に関する施策

4)その他健康長寿社会の形成に資する施策

その他健康長寿社会の形成に資する新たな産業活動の創出及び国際展開の促進に資するため、下記の施策を推進する。

○高齢者等が安心して健康に暮らせる住宅・まちづくり・交通の実現

- ・ 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、高齢者向け住宅及び病院(自治体病院を含む)等の取得・運用に関するガイドラインの整備、普及啓発等を行う。

1. 目的

- 高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリーの活用に係るガイドラインは、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。

2. 概要

○ 対象施設

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

※なお、病院については、平成26年度中に別途検討の上、ガイドラインを策定予定。

○ 適用時期

平成26年7月1日
(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は平成26年10月1日、当該資産運用会社が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)

○ 資産運用会社が整備すべき組織体制(認可要件)

次のいずれかにより、ヘルスケア施設の事業特性を十分に理解している者を配置又は関与させること。

- a. 一定の経験を有する重要な使用人の配置
- b. 外部専門家からの助言
- c. 投資委員会等への外部専門家の配置 等

○ ヘルスケア施設の取引に際し留意すべき事項

◇利用者への配慮事項

- ・ ヘルスケアリーの仕組みの周知
- ・ ヘルスケア施設の適切な運営に係る関係法令や通知等の確認、及び行政指導等への対応確保

◇その他

- ・ オペレータとの信頼関係の構築及び運営状況の把握
- ・ 情報の収集及び開示

○ 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

◇利用者の安心感の確保

◇ヘルスケア施設の取引等への専門家等の関与方法

開設者別にみた病院及び診療所の施設数

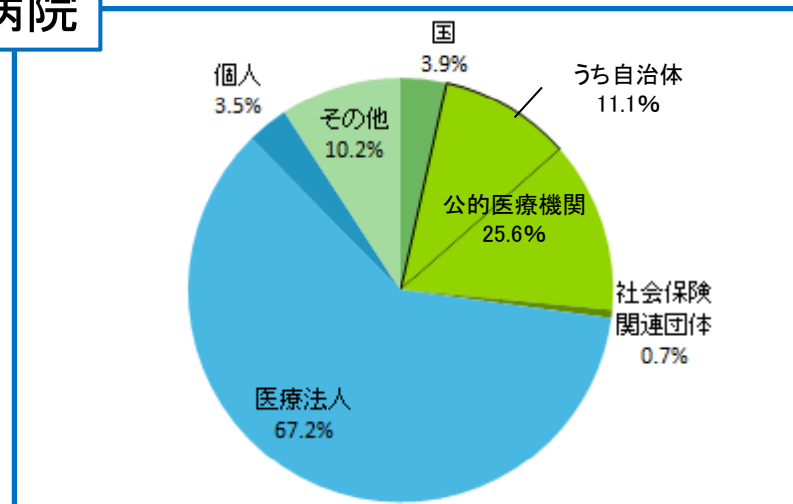
開設者別にみた病院及び診療所の施設数

単位: 件

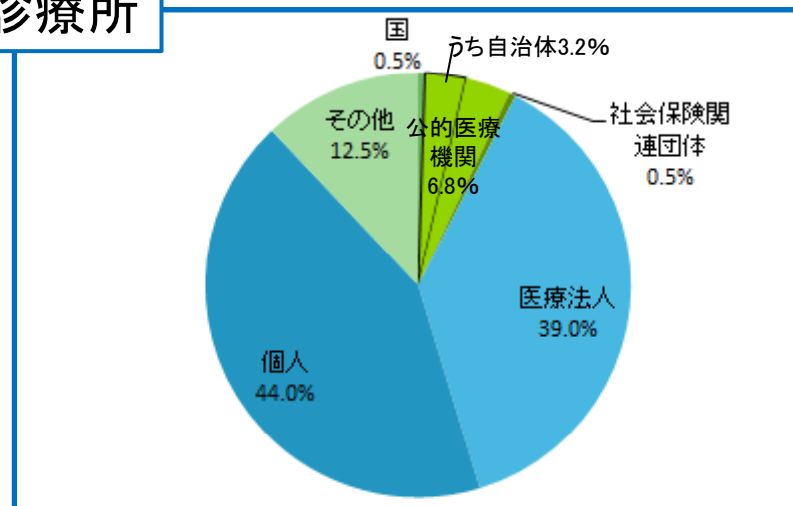
開設者別		病院	一般診療所
国	厚生労働省	14	29
	独立行政法人国立病院機構	143	-
	国立大学法人	48	137
	独立行政法人労働者健康福祉機構	34	1
	国立高度専門医療研究センター	8	2
	独立行政法人地域医療機能推進機構	57	1
	その他	25	366
公的医療機関	日赤	92	213
	済生会	78	53
	北海道社会事業協会	7	-
	厚生連	107	68
	国民健康保険団体連合会	-	-
	自治体		
	都道府県	203	247
	市町村	656	2,975
	地方独立行政法人	88	16
社会保険 関連団体	健康保険組合及びその連合会	10	330
	共済組合及びその連合会	46	171
	国民健康保険組合	2	16
医療法人	医療法人	5,720	39,250
個人	個人	299	44,316
その他	公益法人	277	703
	私立学校法人	110	178
	社会福祉法人	199	8,689
	医療生協	84	320
	会社	55	2,052
	その他の法人(※)	146	600
総数		8,508	100,733

開設者別にみた病院及び診療所の割合

病院



診療所



※その他の法人...宗教法人等、民法以外の特別法の規定により設立された法人
 出所: 厚生労働省 医療施設動態調査(平成26年5月末現在)より
 デロイト トーマツ ファイナンシャルアドバイザー(株) 作成