

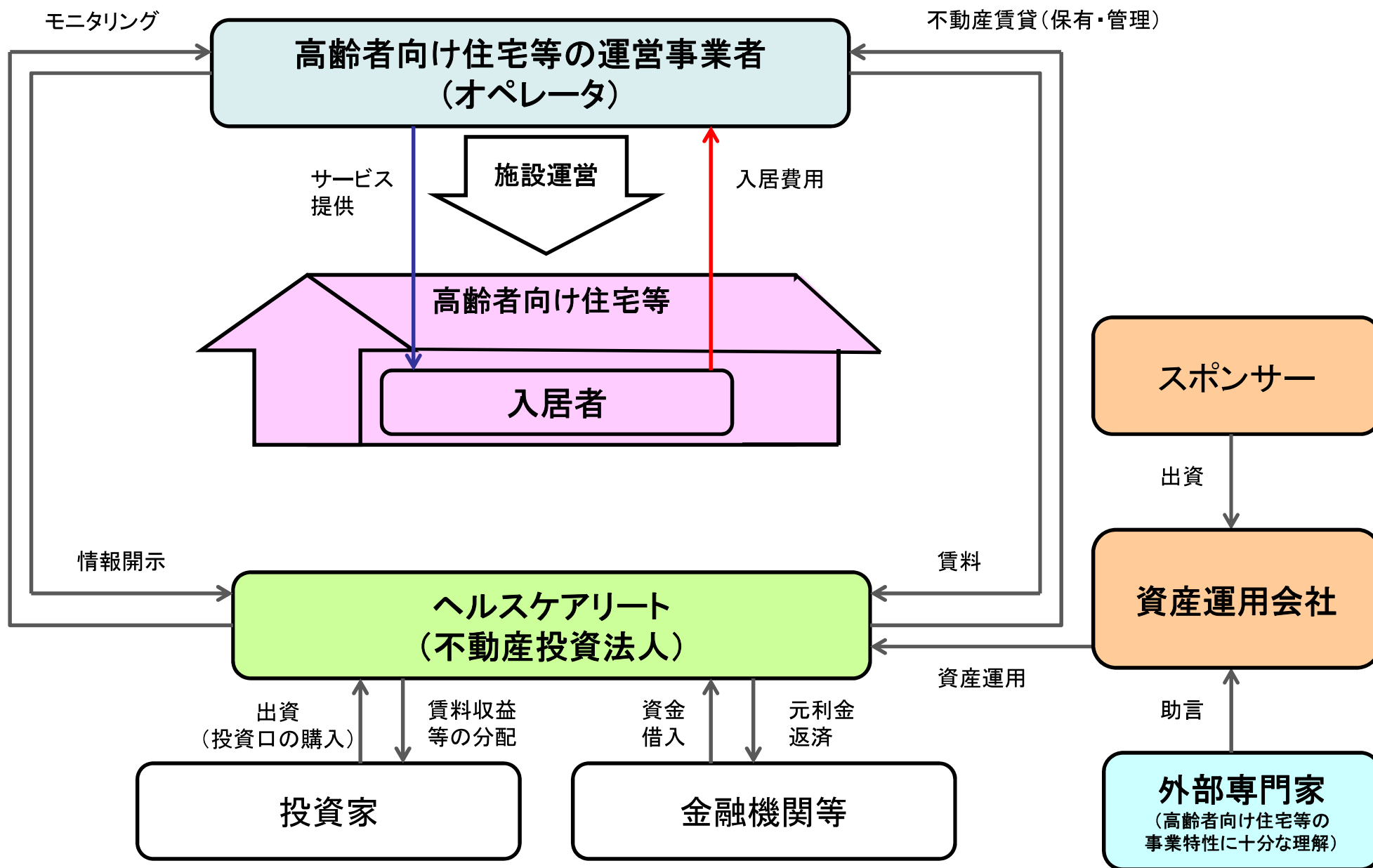
リートの仕組み

国土交通省
土地・建設産業局
不動産市場整備課
平成26年10月23日

1. ヘルスケアリートについて
2. リートが締結する賃貸借契約
(高齢者向け住宅等の例)

1. ヘルスケアリートについて

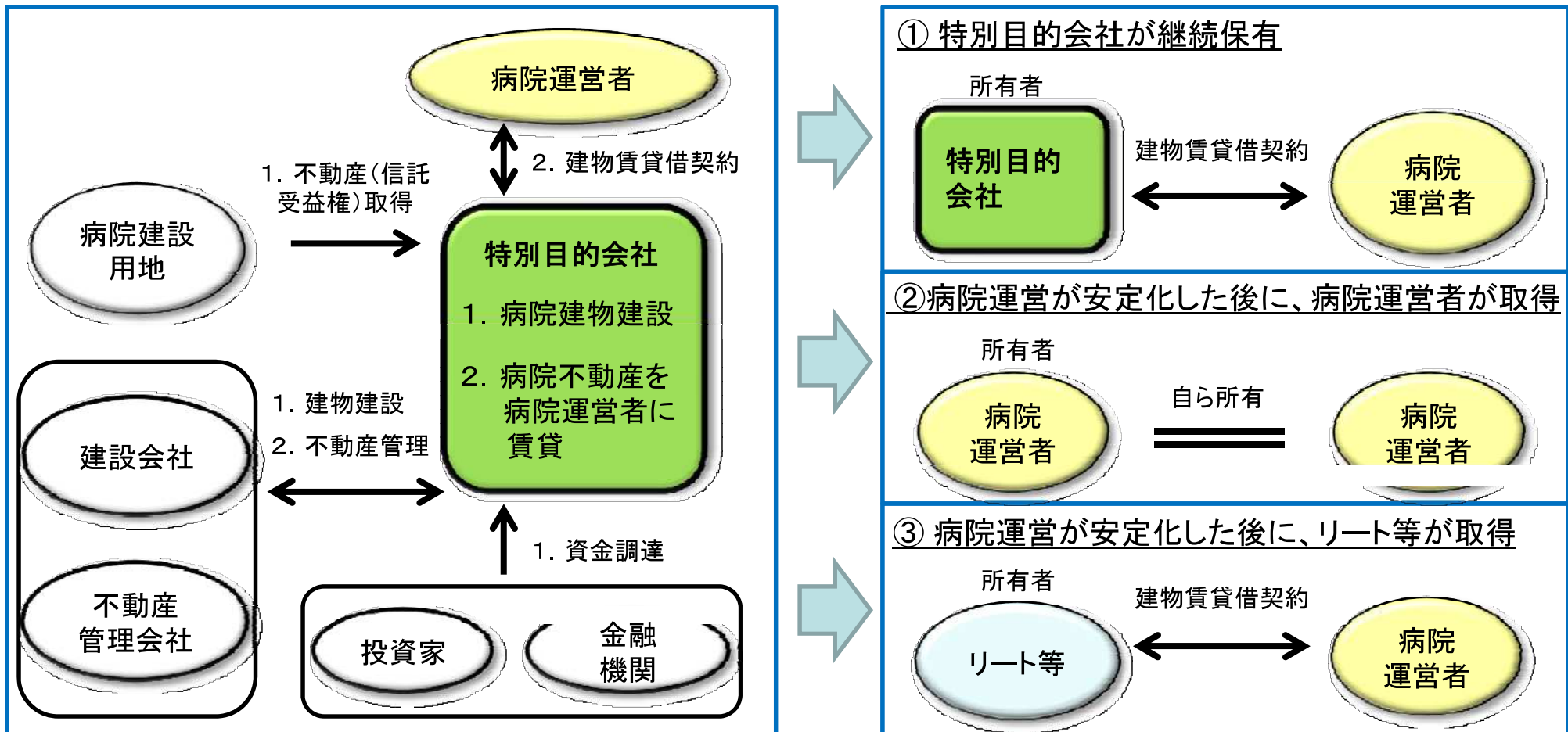
高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの仕組み 国土交通省



(出所) 日本ヘルスケア投資法人の公表資料を基に国土交通省作成

- 特別目的会社が、病院建設用地を取得し、病院建物を建設。
- 建替え・新設された病院不動産は、
 - ① 特別目的会社が継続保有
 - ② 病院運営者が取得
 - ③ 病院運営が安定化した後に、リート等が取得

不動産証券化の活用(想定):



2. リートが締結する賃貸借契約 (高齢者向け住宅等の例)

リートが保有する高齢者向け住宅等の賃貸借契約の期間

○ リートが保有する高齢者向け住宅等の賃貸借契約は、長期契約が原則。

	施設の類型	建物の竣工時期	リートの取得時期	賃貸借契約の種類	契約期間(年)
1	介護付有料老人ホーム	平成17年	平成26年	普通建物賃貸借	平成17年から平成42年まで(約25年)
2	介護付有料老人ホーム	平成17年	平成26年	普通建物賃貸借	平成20年から平成40年まで(約20年)
3	介護付有料老人ホーム	平成17年	平成26年	普通建物賃貸借	平成20年から平成40年まで(約20年)
4	介護付有料老人ホーム	平成17年	平成26年	普通建物賃貸借	平成20年から平成40年まで(約20年)
5	介護付有料老人ホーム	平成15年	平成18年	普通建物賃貸借	平成19年から平成39年まで(約20年)
6	介護付有料老人ホーム	平成21年	平成25年	普通建物賃貸借	平成21年から平成46年まで(約25年)
7	介護付有料老人ホーム	平成20年	平成26年	普通建物賃貸借	平成20年から平成50年まで(約30年)
8	介護付有料老人ホーム	平成19年	平成26年	普通建物賃貸借	平成26年から平成46年まで(約20年)
9	介護付有料老人ホーム	平成17年	平成26年	普通建物賃貸借	平成26年から平成46年まで(約20年)
10	介護付有料老人ホーム	平成20年	平成26年	普通建物賃貸借	平成26年から平成46年まで(約20年)
11	介護付有料老人ホーム	平成18年	平成26年	普通建物賃貸借	平成26年から平成50年まで(約23年)
12	介護付有料老人ホーム	平成15年	平成26年	普通建物賃貸借	平成26年から平成46年まで(約20年)
13	介護付有料老人ホーム	平成17年	平成26年	普通建物賃貸借	平成26年から平成46年まで(約20年)
14	住宅型有料老人ホーム	平成19年	平成26年	普通建物賃貸借	平成26年から平成46年まで(約20年)
15	住宅型有料老人ホーム	平成19年	平成26年	普通建物賃貸借	平成26年から平成46年まで(約20年)
16	介護付有料老人ホーム	平成23年	平成26年	普通建物賃貸借	平成26年から平成46年まで(約20年)(注)
17	介護付有料老人ホーム	平成20年	平成26年	普通建物賃貸借	平成26年から平成40年まで(約13年)(注)
18	介護付有料老人ホーム	平成19年	平成26年	普通建物賃貸借	平成26年から平成46年まで(約20年)(注)
19	住宅型有料老人ホーム	平成21年	平成26年	普通建物賃貸借	平成26年から平成46年まで(約20年)(注)
20	住宅型有料老人ホーム	平成23年	平成26年	普通建物賃貸借	平成26年から平成46年まで(約20年)(注)
21	住宅型有料老人ホーム	平成21年	平成26年	普通建物賃貸借	平成26年から平成51年まで(約25年)(注)

(出所)各リートの公開情報等をもとに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

(注)停止条件付きの賃貸借契約

高齢者向け住宅等の賃貸借契約の内容（例）①

- 例えば、高齢者向け住宅等の建物賃貸借契約では、賃料の改定について、下記のように約定されているものが存在。
- 賃貸借契約は、借地借家法その他関係法令を踏まえ、双方協議の上、締結。

賃料の改定

(物件A) 本物件の賃料が、経済情勢の変動などにより近傍類似建物との比較において不相当と認められるに至った場合は双方協議の上、賃貸借開始日より3年毎に賃料の改定を協議することができるものとします。

(物件B) 賃貸人及び賃借人は、賃貸借契約締結日から5年を経過する毎に協議の上、賃料を改定することができます。上記により賃料改定がなされる場合を除き、賃料は増減されないものとします。また、本物件の修繕、不可抗力その他の事由により、本物件の一部を使用することができない場合であっても、賃料は、減額されないものとしますが、かかる状況において賃借人に帰責事由がない場合には、賃貸人及び賃借人は、賃料の減額について協議するものとします。

(物件C) 賃料は、原則として改定できないものとします。但し、土地・建物の価格、公租公課、経済情勢の変化を考慮し、過度に不相当となった場合、賃貸人、賃借人及び連帯保証人協議の上合意して改定できるものとします。

(物件D) 賃料は、公租公課の負担の大幅な変動や経済情勢に大幅な変動があった場合は、賃貸人及び賃借人は協議の上、賃料を改定することができます。

(物件E) 賃貸人は2年毎に賃料を改定でき、金利が上昇した場合に、賃料を改定することができます。また、諸物価の高騰、近隣土地建物の賃料及び土地建物に対する公租公課の著しい上昇、その他著しい経済情勢の変動があった場合又は本建物の改造・改修等があった場合は、随時、賃料を改定することができます。

(物件F) 3年毎に見直すものとします。また、賃貸人及び賃借人は、諸物価の変動、近隣土地建物の賃料及び土地建物に対する公租公課の著しい変動、金利の変動、その他著しい経済情勢の変動があった場合又は本建物の改造・改修等があった場合は、協議の上賃料を改定することができます。

(物件G) 賃料は原則として改定できないものとします。但し、土地・建物の価格、公租公課、経済情勢の変化を考慮し、過度に不相当となった場合、協議の上、改定できるものとします。

(物件H) 賃貸人及び賃借人は、平成30年4月1日まで賃料を据え置き、平成30年4月2日から平成31年3月31日までの間に平成30年3月の賃料を基礎額として協議の上、賃料改定を行うものとします。その後5年を経過する毎に同様とします。また、土地・建物の価格の急激な上昇、公租公課の負担の大幅な増加、近隣の賃貸借の賃料その他経済情勢に大幅な変動があり、賃料の額が不相当となった場合は、賃貸人及び賃借人は協議の上、賃料を改定できるものとします。

- 例えば、高齢者向け住宅等の建物賃貸借契約では、契約の更新及び中途解約について、下記のように約定されているものが存在。
- 賃貸借契約は、借地借家法その他関係法令を踏まえ、双方協議の上、締結。

契約の更新

- (物件a) 賃貸人又は借借人が、上記契約期間満了日の6ヶ月前までに、相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、賃貸借契約は同一条件で更に2年間更新されるものとし、以後も同様とします。
- (物件b) 賃貸人又は借借人が、上記契約期間満了日の1年前から6ヶ月前までの間に、相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、同契約期間満了日におけるものと同じの条件で同契約は更に10年間更新されるものとし、以後も同様とします。
- (物件c) 賃貸人又は借借人のいずれかは、上記契約期間満了日の1年前から6ヶ月前までの間に更新についての意思を相手方に通知した場合、同契約期間満了日におけるものと同じの条件で同契約は更に10年間更新できるものとし、10年経過後も同様とします。但し、更新後は、賃貸人は契約を終了させることについて正当事由がある時は、賃貸借契約期間の満了の1年前から6ヶ月前までの間に、借借人に対し、期間の満了により同契約が終了する旨を書面によって通知することで、同契約を終了することができます。

中途解約

- (物件d) 借借人は、平成36年3月27日までの間は、中途解約はできないものとします。但し、借借人が賃貸借契約を解約したい旨を12ヶ月前までに賃貸人に対し書面で申し入れ、賃貸人が同意した場合は、借借人は賃貸人に対し同契約に基づく違約金を支払うことで、解約できるものとします。平成36年3月28日以降は、解約したい旨を12ヶ月前までに賃貸人に対し書面で申し入れることにより、同契約を中途解約することができます。
- (物件e) 借借人は、平成36年3月28日までは同契約を中途解約できないものとします。中途解約不可最終日の翌日以後平成40年9月30日までの間においては、借借人は、①中途解約予定日において月額賃料の36ヶ月分を賃貸人に支払うか、②中途解約予定日の6ヶ月前までに賃貸人が新たな借借人との間で建物賃貸借契約を締結すること、のいずれかを満たした場合、賃貸人に対して12ヶ月前までに中途解約する旨を通知することにより、合意解約を行うことができます。また、平成40年10月1日以後においては、借借人は賃貸人に対し書面にて12ヶ月前までに通知することにより、同契約を解約できるものとします。