

病院・医療関係者にリートについて周知する方策

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. 病院運営者にとってリートの主なメリット・デメリットの整理

- 病院運営者にとって、リートを活用することに伴う主なメリット・デメリットを整理し、病院運営者がリートを活用するか否かの判断材料を取りまとめることが良いのではないかと。
- 取りまとめたメリット・デメリットは、国土交通省のホームページ等で公表することが良いのではないかと。

2. 国土交通省ホームページのご紹介

- 国土交通省のホームページでは、リートを含む不動産証券化の概要・解説・事例を掲載中。
 - ◆ 不動産証券化の概要(参考資料2)
(URL) <http://tochi.mlit.go.jp/chiiki/securitization/point1.html#main>
 - ◆ 不動産証券化の解説(参考資料3)
(URL) <http://tochi.mlit.go.jp/chiiki/securitization/doc1-1.html>
 - ◆ 不動産証券化の事例(参考資料4)
(URL) <http://tochi.mlit.go.jp/jitumu-jirei/shoukenka-jirei>

3. その他

- 病院・医療関係者にリートについて周知する方策は、その他より効果的な方策があるのではないかと。

病院運営者にとってリートの主なメリット・デメリット

○ 病院運営者にとって、リートを活用することに伴う主なメリット・デメリットを以下のように整理し、病院運営に関係する方々に周知することを検討。

項目	メリット	デメリット
財務	<ul style="list-style-type: none"> ○ リートに病院不動産を売却することで、病院建設者が負担した初期投資費用を早期に回収、<u>資金調達手法が多様化</u>。 ○ 借入金の借り換えリスク(金利上昇等)がなくなる。 ○ 長期固定賃料で不動産支出額が安定。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ <u>リートが求める賃料(近隣相場の賃料)と借入金の返済条件如何で、不動産関連費用が多額になる可能性</u>。 ○ 運営する病院が1つである場合は、担保資産を失う可能性。 ○ 一定の運転資金を確保する必要。
経営	<ul style="list-style-type: none"> ○ <u>理事長の連帯保証が不要になる可能性</u>。 ○ 財務活動に要する負担が減り、病院運営に集中。 ○ 初期投資費用が嵩む交通至便の立地に、病院を開設することも可能。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 財務諸表や組織運営情報等の開示を求められる可能性。 ○ リートが病院不動産をいつか売却し、大家が替わる可能性。 ○ <u>病院運営者の賃料が未払いになると、病院運営について協議する可能性</u>。
管理	<ul style="list-style-type: none"> ○ 不動産管理をリート(資産運用会社、不動産管理会社)が対応、<u>病院運営に集中</u>。 ○ 計画的な修繕、大規模改修の実施。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ <u>病院運営者が想定する不動産・設備投資計画について、大家であるリートの事前承認が必要となる</u>。 ○ 清掃業務や建物管理業務については、リートが外注先を選ぶ可能性。