

ご説明資料

国 土 交 通 省
土 地 ・ 建 設 産 業 局
不 動 産 市 場 整 備 課
平 成 2 6 年 1 2 月 1 9 日

1. ガイドラインの対象とする不動産は、医療法(昭和23年法律第205号)第1条の5第1項に規定する病院の用に供されている不動産として良いか。

(参考) 医療法(昭和23年法律第205号)(抄)

第一条の五 この法律において、「病院」とは、医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数人のため医業又は歯科医業を行う場所であつて、二十人以上の患者を入院させるための施設を有するものをいう。(略)

2. リートの保有する建物の一部が病院の用に供されているケース(マルチテナント)は、ガイドラインの対象とする基準をいかに設けるか。

(案1) 全てガイドラインの対象とする。

(案2) 例えば、リアートの保有する建物の床面積の過半が病院の用に供されている場合にガイドラインの対象とする。

(案3) その他

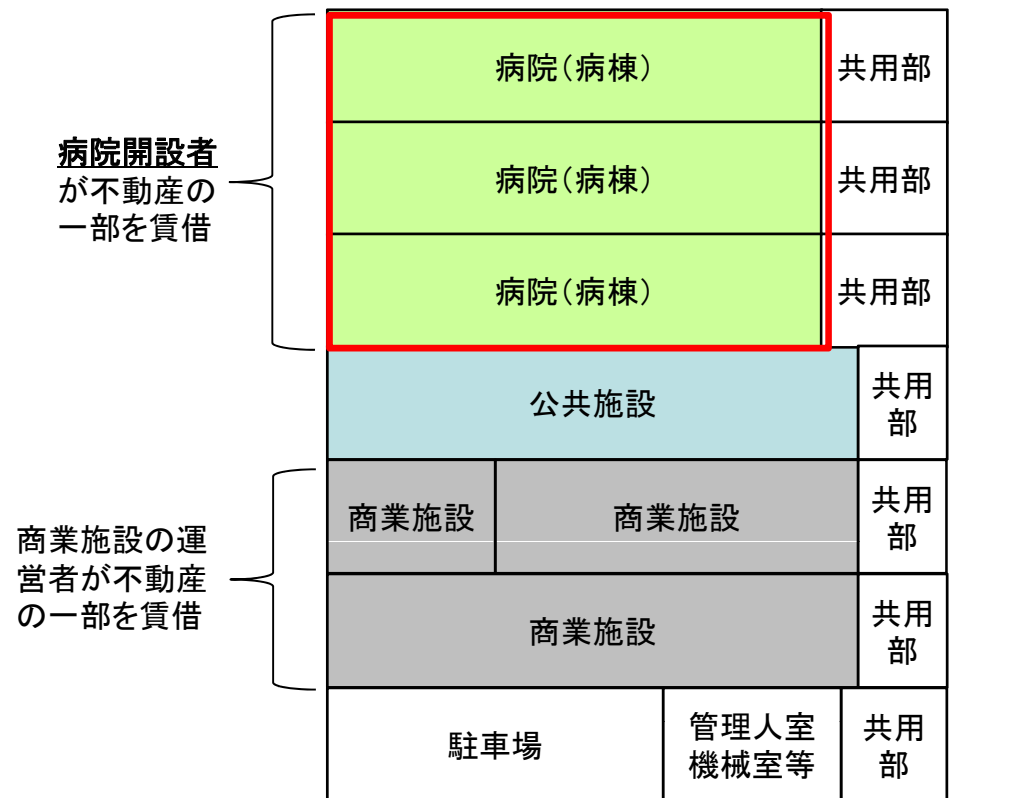
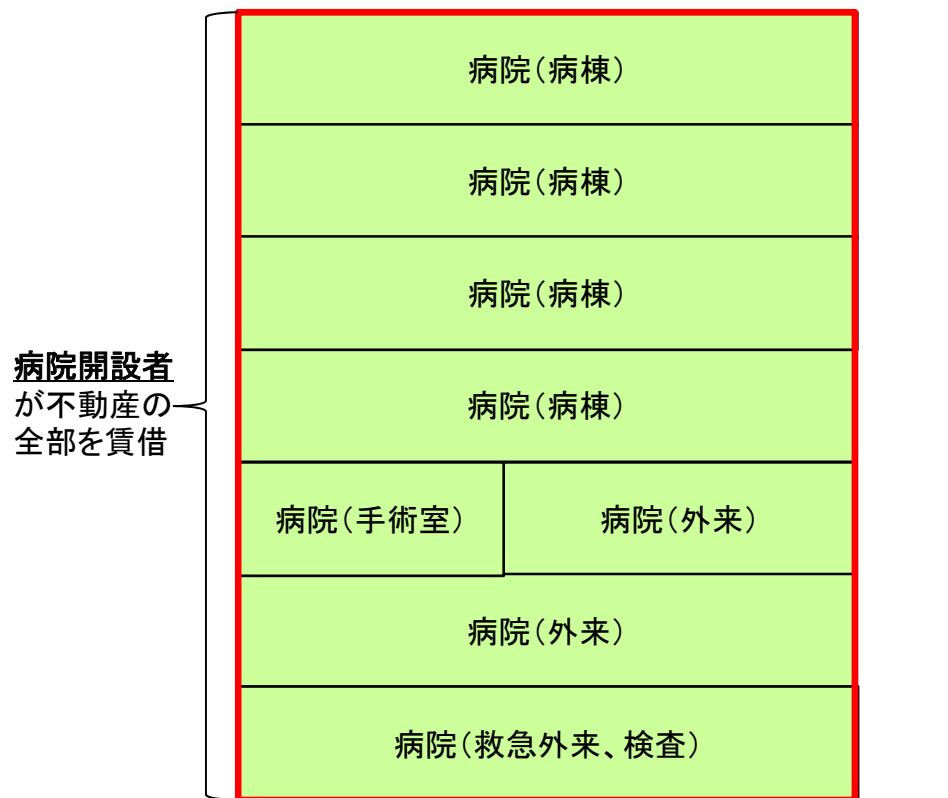
3. ガイドラインの対象とする不動産について、その他検討すべき事項はあるか。

対象とする不動産について②

○ 病院の用に供されている不動産は、建物の全部が病院の用に供されるケースと建物の一部が病院の用に供されるケースが存在。

建物の全部が病院の用に供されるケース(イメージ)

建物の一部が病院の用に供されるケース(イメージ)

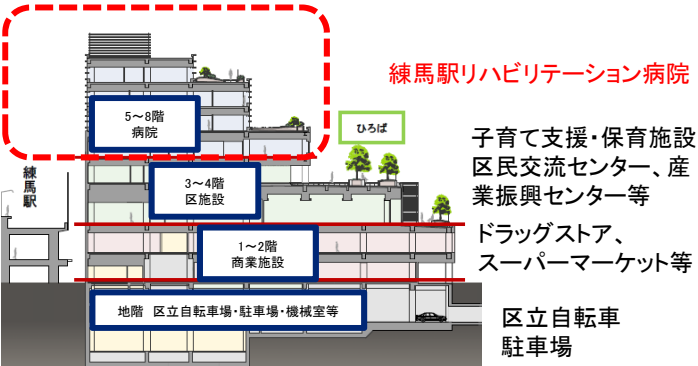


練馬駅北口区有地活用事業について

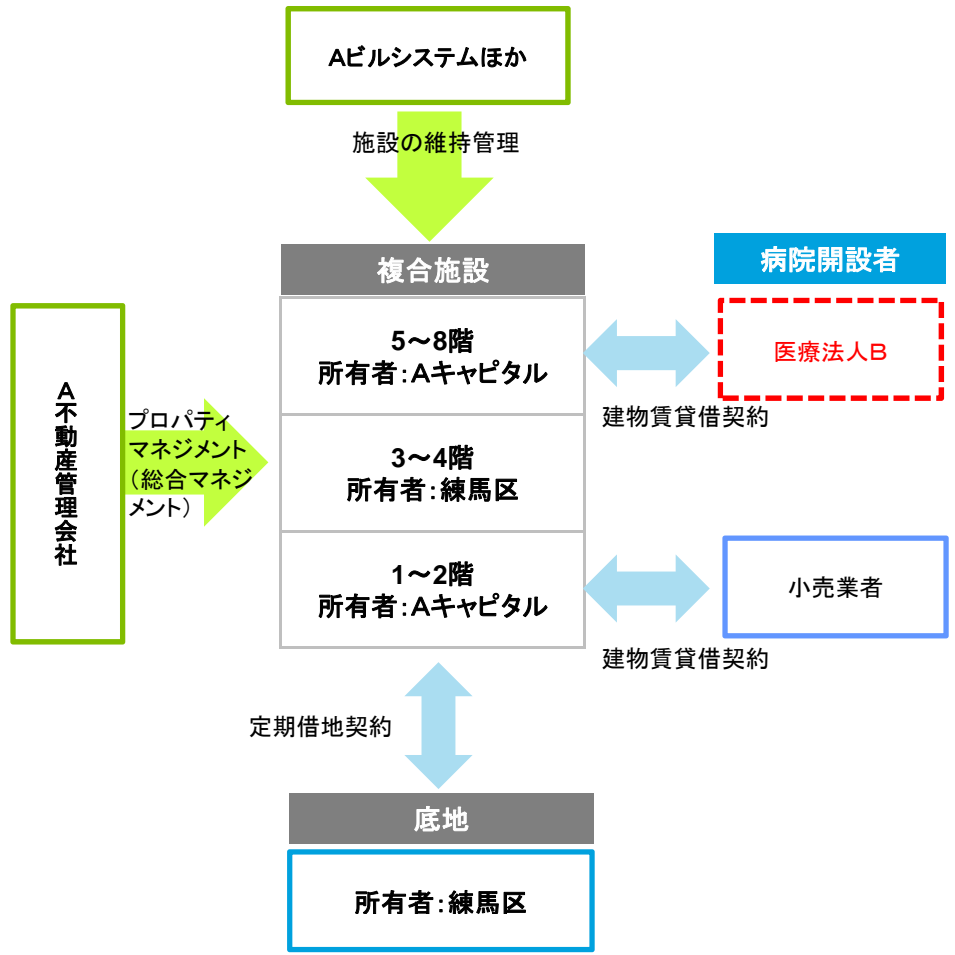
事業概要

事業概要	<ul style="list-style-type: none"> 練馬駅北口区有地活用事業として、西武池袋線練馬駅北口交通広場に隣接する区有地(約4,000㎡)に「練馬の中心核」を形成する拠点として複合施設(医療機関・商業施設等)を整備 民間事業者が施設を建設する期間50年の定期借地権方式であり、施設の一部は区施設として区が完成後取得し所有
------	---

病院概要

名称	練馬駅リハビリテーション病院(医療法人B)
所在地	東京都練馬区練馬1-17-1 複合施設内 5~8階 
許可病床数	療養病床150床
診療科目	リハビリテーション科、内科
病院開設	平成26年5月

不動産賃貸スキーム概要(複合ビル)



- 病院不動産の評価については、「不動産に対する理解」と「運営に対する理解」の両方が必要。
- 現状、リートの資産運用会社は、不動産に対する理解については体制が整備されているが、運営に対する理解に関する体制の整備までは求められていない。



- リートの資産運用会社に対して、病院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ることが必要。

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(案)

資産運用会社は、病院不動産の取引を行う場合、次のいずれかを満たすこととする。

- 一定の経験を有する重要な使用人の配置
病院不動産への投資業務、融資業務、デューデリジエンス業務若しくは不動産鑑定評価業務、又は病院開設者への融資業務、デューデリジエンス業務若しくは病院運営業務の経験等により、病院の事業特性を十分に理解している者が重要な使用人として配置された体制であること。
- 外部専門家からの助言
病院不動産への投資業務、融資業務、デューデリジエンス業務若しくは不動産鑑定評価業務、又は病院開設者への融資業務、デューデリジエンス業務若しくは病院運営業務の経験等により、病院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から助言を受ける体制であること。
- 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、病院不動産への投資業務、融資業務、デューデリジエンス業務若しくは不動産鑑定評価業務、又は病院開設者への融資業務、デューデリジエンス業務若しくは病院運営業務の経験等により、病院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体制であること。
- 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。