

病院不動産を対象とするリートに係る
ガイドライン（案）

平成27年 月 日
国土交通省
土地・建設産業局

1. 目的

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）（以下単に「実行計画」という。）においては、「戦略市場創造プラン」関連として、「平成42年には、予防サービスの充実等により、国民の医療・介護需要の増大をできる限り抑えつつ、より質の高い医療・介護を提供することにより、国民の健康寿命が延伸する社会を目指すべきである。」とされており、施策項目「安心して歩いて暮らせるまちづくり」の中で、病院（自治体病院を含む）を対象とする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行うこととされた。

本稿は、実行計画等を受け、国土交通省として、関係省庁との連携の下、病院の用に供されている不動産の取引を行おうとする資産運用会社が、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。以下「宅建業法」という。）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（4.）を示すとともに、リートと不動産取引を行う病院を開設し又は運営する者（医療法人の理事長のほか役員を含む。以下「病院関係者」という。）との信頼関係の構築、医療法等の規定及びこれに関連する通知の遵守等（5.）を示すことを目的としている。

2. 適用対象

(1) 対象とする不動産

本稿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（以下「病院」という。）の用に供されている不動産（その一部を病院の用に供されている不動産を含む。以下「病院不動産」という。）である。

(2) 対象とする宅地建物取引業者

本稿の対象とする宅地建物取引業者は、宅建業法第50条の2等に基づき取引一任代理等の認可を得て、リートの資産運用会社として病院不動産の取引を行う、又は行おうとする宅地建物取引業者（以下「資産運用会社」という。）である。

3. 適用時期

本稿の適用時期は、平成27年 月 日とする。なお、平成27年 月 日において、平成27年 月 日以前から引き続き病院不動産を運用対象としている資産運用会社に対する適用時期は平成27年 月 日とするが、資産運用を行うリートが平成27年 月 日より前に新たな病院不動産の取得を行う場合は、その取得の日を適用時期とする。

4. 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

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。

a. 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、デューディリジェンス業務若しくは不動産鑑定評価業務、病院開設者への融資業務若しくはデューディリジェンス業務、又は病院運営業務（以下「病院不動産への投資業務等」という。）の経験等により、医療の非営利性及び地域医療構想を含む医療計画の遵守という病院の事業特性並びに病院開設者以外の者が経営に関与することはできないということ（以下「病院の事業特性等」という。）を十分に理解し、病院関係者と調整を行うことができる専門的な能力を有する者が重要な使用人として配置された体制であること。

b. 外部専門家からの助言

病院不動産への投資業務等の経験等により、病院の事業特性等を十分に理解し、病院関係者と調整を行うことができる専門的な能力を有する外部専門家から助言を受ける体制であること。

c. 投資委員会等への外部専門家の配置

投資委員会（資産の取得・売却及び資産の運営管理に関する事項を審議し、又は決定する委員会）等において、病院不動産への投資業務等の経験等により、病院の事業特性等を十分に理解し、病院関係者と調整を行うことができる専門的な能力を有する外部専門家からの意見を聴取する体制であること。

d. 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体制であること。

5. 病院関係者との信頼関係の構築、医療法等の規定及びこれに関連する通知の遵守等

例えば医療法において、医療法人は、その業務を行うに必要な資産を有しなければならないと規定されている等、医療機関の施設は自己所有であることが望ましく、必要とする土地、建物等を他の第三者から借りる場合においては、貸借契約書は適正になされ、借料の額、契約期間等の契約内容が適正であること等が求められていること、病院運営については医療法遵守のもと病院関係者が行うものであることを踏まえ、資産運用会社は、病院関係者や病院不動産の利用者等に不安を抱かせることのないよう、以下の（1）から（5）までの内容について、適切に対応すること。

(1) 病院関係者との信頼関係の構築

- ・資産運用会社は、病院関係者に対し、リートの仕組みを十分に周知するとともに、緊密なコミュニケーションに基づいた信頼関係を相互に構築するよう努めること。
- ・賃貸借契約の履行等について、一方的な賃借料の引き上げ等が行われないう、双方

又は一方からの求めに応じて、病院関係者と資産運用会社が話し合いを行うための体制を整備すること。

- ・資産運用会社は、病院関係者が地域医療計画達成の推進に資するため医療連携体制の構築に必要な協力をし地域において必要な医療を確保するという役割を果たすと医療法に規定されていることを十分に理解し、都道府県等に対して病院不動産の取引に関して適切な情報提供を行う等の対応をすること。

(なお、都道府県等は、必要に応じ地域医療構想調整会議（医療法第30条の14に規定されている協議の場のこと）で説明することがある。)

(2) 医療法等の規定及びこれに関連する通知の遵守

資産運用会社は、自らの行為が医療法その他関連する法令(以下「医療法等」という。)の規定及びこれに関連する通知に抵触することがないように留意すること。特に、賃借料が医療機関の収入の一定割合とすることは適当でないことに留意すること。

医療法の規定に関連する通知としては、現時点で特に留意すべきものとして、次のようなものがある。なお、通知ごとに主な事項を記載する。

a. 医療機関の開設者の確認及び非営利性の確認について（平成5年2月3日付総第5号・指第9号厚生省健康政策局総務課長・同指導課長通知）

- ・医療法第7条に定める開設者とは、医療機関の開設・経営の責任主体であり、原則として営利を目的としない法人又は医師（歯科医業にあつては歯科医師）である個人であること。（同通知第一の1(1)）
- ・開設者が、当該医療機関を開設・経営する意思を有していること。（同通知第一の1(2)①）
- ・開設者が、他の第三者を雇用主とする雇用関係（雇用契約の有無に関わらず実質的に同様な状態にあることが明らかなものを含む。）にないこと。（同通知第一の1(2)②）
- ・開設者である個人及び当該医療機関の管理者については、原則として当該医療機関の開設・経営上利害関係にある営利法人等の役職員を兼務していないこと。（同通知第一の1(2)③）
- ・開設者である法人の役員については、原則として当該医療機関の開設・経営上利害関係にある営利法人等の役職員を兼務していないこと。（同通知第一の1(2)④）
- ・開設者が、当該医療機関の人事権（職員の任免権）及び職員の基本的な労働条件の決定権などの権限を掌握していること。（同通知第一の1(2)⑤）
- ・開設者が、当該医療機関の収益・資産・資本の帰属主体及び損失・負債の責任主体であること。

なお、医療機関が必要とする土地、建物又は設備を他の第三者から借りる場合においては、

ア 当該土地及び建物については、賃貸借登記をすることが望ましい(病院に限る。また、設備は除く。)

イ 貸借契約書は適正になされ、借料の額、契約期間等の契約内容(建物が未完成等の理由で契約未締結の場合は、契約予定の内容)が適正であること。

ウ 借料が医療機関の収入の一定割合とするものでないこと。

(同通知第一の1(2)⑥)

- ・第三者から資金の提供がある場合は、医療機関の開設・経営に関与するおそれがないこと。(同通知第一の1(3)⑤)
- b. 病院又は老人保健施設等を開設する医療法人の運営管理指導要綱の制定について(平成2年3月1日付健政発第110号厚生省健康政策局長通知)
 - ・土地・建物等を賃借している場合は適正な契約がなされていること。(医療法人運営管理指導要綱Ⅲ管理2資産管理7)
 - ・賃貸借契約期間は医業経営の継続性の観点から、長期間であることが望ましいこと。また、契約期間の更新が円滑にできるよう契約又は確認されていることが望ましいこと。賃借料は近隣の土地、建物等の賃借料と比較して著しく高額でないこと。(医療法人運営管理指導要綱Ⅲ管理2資産管理7備考)
- c. 医療法人制度について(平成19年3月30日付医政発第0330049号厚生労働省医政局長通知)

医療法人の施設又は設備は法人が所有するものであることが望ましいが、賃貸借契約による場合でも当該契約が長期間にわたるもので、かつ、確実なものであると認められる場合には、その設立を認可して差し支えないこと。

ただし、土地、建物を医療法人の理事長又はその親族等以外の第三者から賃貸する場合には、当該土地、建物について賃貸借登記をすることが望ましいこと。

また、借地借家法(平成3年法律第90号)に基づき、土地、建物の所有権を取得した者に対する対抗要件を具備した場合は、賃貸借登記がなくても、当該土地、建物の賃貸借を認めても差し支えないこと。

なお、賃貸料については、近隣の土地、建物等の賃貸料と比較して著しく高額なものである場合には、(医療)法第54条(剰余金配当の禁止)の規定に抵触するおそれがあるので留意されたいこと。(同通知第一の6(2))

- d. 医業等に関する広告の制限

資産運用会社は、病院に関する広告を行う場合、医療法第6条の5に規定されている事項(病院名、医師名等)に限定して認められており、医療広告に関するガイドラ

イン（平成19年医政発0330014号厚生労働省医政局長通知、平成24年医政発0928第1号厚生労働省医政局長通知）等を遵守すること。

(3) 事前の確認及び医療法等の規定又はこれに関連する通知の照会のための相談並びに賃料不払い等の場合の対応

国土交通省と都道府県等（厚生労働省等）は、別紙の連絡体制を整備していることを踏まえ、資産運用会社は、次のように対応すること。

a. 事前の確認及び医療法等の規定又はこれに関連する通知の照会のための相談

資産運用会社の役員並びに投資運用の責任者及び担当者は、病院不動産を対象とするリートの活用に当たり、病院開設者が医療法等の規定又はこれに関連する通知を遵守する旨を確認すること。

また、病院不動産の取引に際して、資産運用会社は、病院関係者との信頼関係を構築するため、医療法等の規定又はこれに関連する通知並びに医療計画に適合しているか明らかでない場合は、国土交通省又は都道府県等（厚生労働省等）に事前に相談すること。

（なお、病院開設者は、必要な土地・建物を他の第三者から借りるときは、通知により適正な契約内容とすること等が求められていることを踏まえ都道府県等に相談するなど、医療法等の規定及びこれに関連する通知を遵守することを都道府県等から求められている。）

b. 賃料不払い等の場合の対応

正当な理由なく病院開設者が賃料を支払うことができなくなる等の場合は、資産運用会社は、国土交通省に連絡すること。

（なお、病院開設者は、正当な理由なく病院開設者が賃料を支払うことができなくなる等の場合で、病院の運営状況から見て地域の医療提供体制に影響を与えるおそれがある時には相談するよう都道府県等から求められている。）

(4) 不動産の鑑定評価の確認

資産運用会社は、病院不動産の取引時に実施される不動産の鑑定評価が、評価対象不動産の事業特性を踏まえた当該事業の持続性・安定性について分析を行っていることを確認すること。

(5) 情報の収集及び開示

資産運用会社が行う開示に関する情報の収集及び投資家への情報開示については、一

般社団法人投資信託協会が定める「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」を参考とすることを推奨する。

また、投資家への情報開示については、株式会社東京証券取引所が定める「有価証券上場規程」等を参考とすることを推奨する。

6. 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

(1) 病院関係者との信頼関係の構築、医療法等の規定及びこれに関連する通知の遵守等
資産運用会社が病院関係者との信頼関係を構築するための対応事項並びに医療法等の規定及びこれに関連する通知の遵守事項等を明記すること。

(2) 病院不動産の取引等への専門家の関与方法

「4. 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」a. から d. までのいずれかに該当する旨の記述をすること。この場合、専門家が組織内部にどのように関与しているか、意思決定に関するフロー図、関係者の関与方法等を明記すること。

以 上

国土交通省と都道府県等（厚生労働省等）の連絡体制

I. 医療法等の規定又はこれに関連する通知の照会のための事前の相談

資産運用会社又は病院関係者のいずれかの者（以下単に「いずれかの者」という。）から国土交通省に、病院不動産を対象とするリートの活用に当たり、病院不動産の取引に係る行為に関して、医療法等の規定又はこれに関連する通知並びに医療計画に適合しているかどうか明らかではない場合に相談があったときは、

- ①国土交通省は、当該行為について、厚生労働省等にその判断の問い合わせを行う。
- ②厚生労働省等は、国土交通省からの問い合わせを受け、所管の都道府県等に対してその判断を求め、当該行為が医療法等に適合しているか等について確認する。
- ③都道府県等は、厚生労働省等からの求めを受け、必要に応じ都道府県医療審議会に諮るなどした上で、その判断を厚生労働省等に回答する。
- ④厚生労働省等は、都道府県等からの回答を受け、国土交通省にその判断を回答する。
- ⑤国土交通省は、厚生労働省等からの回答を受け、問い合わせを行った者にその判断を通知する。

II. 資産運用会社が既に行った行為についての事後の相談

いずれかの者から国土交通省に、リートの資産運用会社の行為が医療法等の規定若しくはこれに関連する通知に適合しているかどうか、又は医療計画との整合性がとれていないといった相談があった場合には、

- ①国土交通省は、資産運用会社に当該行為の事実関係を確認する。
- ②国土交通省は、当該行為について、厚生労働省等にその判断の問い合わせを行う。
- ③厚生労働省等は、国土交通省からの問い合わせを受け、所管の都道府県等に対してその判断を求め、当該行為が医療法等に適合しているか否か等について確認する。
- ④都道府県等は、厚生労働省等からの求めを受け、必要に応じ都道府県医療審議会に諮るなどした上で、その判断を厚生労働省等に回答する。
- ⑤厚生労働省等は、都道府県等からの回答を受け、国土交通省にその判断を回答する。
- ⑥国土交通省は、厚生労働省等からの回答を受け、問い合わせを行った者にその判断を通知する。国土交通省は、資産運用会社に対し、その行為が医療法等の規定に違反し、宅地建物取引業者として不相当であるとみとめられるときは、指示（宅建業法第65条第1項）をする場合があり、また、宅地建物取引業の適正な運営を確保し、又は宅地建物取引業の健全な発達を図るため必要なときは、指導等（同法第71条）をする場合がある。また、医療法等の規定又はこれに関連する通知に適合していないおそれがあるとの判断がなされた場合には、国土交通省は、その旨を資産運用会社に通知する。

（同時に、病院開設者も、医療法等の規定又はこれに関連する通知に適合していない行為に関与している場合には、都道府県等から行政指導や行政処分がなされるということになっている。また、病院開設者は、医療法等の規定又はこれに関連する通知に適合していないおそれがある行為に関与している場合には、都道府県等から行政指導がなされるということになっている。）

Ⅲ. 賃料不払い等の場合の対応

- ①国土交通省は、正当な理由なく病院開設者が賃料を支払うことができなくなる等の場合に資産運用会社から国土交通省に連絡があったときは、その旨を厚生労働省に連絡する。
- ②厚生労働省は、国土交通省からの連絡を受け、それを所管の都道府県等に連絡する。