

パブリックコメントにおける主な意見等

国土交通省
土地・建設産業局
不動産市場整備課
平成27年6月17日

募集期間

- 平成27年4月27日から同年5月26日まで

意見提出者の属性

- | | | |
|-----------------|-----|-------|
| ○ 個人 | 1者 | |
| ○ 団体職員・会社員・会社役員 | 4者 | |
| ○ 団体 | 1者 | |
| ○ 無記名 | 15者 | 合計21者 |

意見・質問等の内訳

- | | |
|------------------|--------|
| ○ ガイドラインに対する修正意見 | 6件 |
| ○ ガイドラインへの質問 | 18件 |
| ○ その他 | 6件 |
| | 合計 30件 |

項目別コメント数

- | | |
|------------------------------------------|-----|
| 1. 目的 | 0件 |
| 2. 適用対象 | 3件 |
| 3. 適用時期 | 1件 |
| 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 | 2件 |
| 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 | 17件 |
| 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件 |
| 7. その他 | 6件 |
| ----- | |
| 合計 | 30件 |

2. 適用対象について

意見:

病院ではなく診療所として利用している又は利用しようとしている限り、例え病院として活用することが可能な不動産であったとしても、病院不動産には該当せず、ガイドラインの対象外であることを明らかにされたい。

また、投資法人はマスターリース会社などに一括賃貸したうえで、当該マスターリース会社が病院運営者に賃貸する場合はガイドラインの対象とはならないということを明らかにされたい。

理由:

病院不動産に該当するかどうかを判断する基準が明確ではないため。

回答案:

本ガイドラインの対象となる不動産は、本ガイドラインの2. (1)に、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。)であると規定しております。したがって、許可病床数が20床以上の病院の用に供されている不動産が対象となり、許可病床数が20床に満たないものであれば診療所と解釈され、こうした診療所の用に供されている不動産は、病院不動産に該当しないことから、対象にはなりません。

また、投資法人がマスターリース会社などに一括賃貸している場合であっても、その資産運用会社は本ガイドラインの対象となります。なお、リートの資産運用会社以外の主体は、本ガイドラインの対象にはなりません。

3. 適用時期について

意見:

適用時期は、公表後対応するまでに余裕をもって対応の準備ができるように事業者に適用される部分については、1年程度の期間は猶予期間を設けるべきである。

また、既に病院不動産を運用している場合については、経過措置としてさらに一定期間適用対象外とする又は特別の措置を設けるなど配慮をすべきである。

一方で、国土交通省と都道府県等との連絡体制などは、すぐにでも実施すべきであるから、行政庁に関する事項については公表後直ちに施行すべきである。

回答案:

新たな資金調達手段を病院関係者により適切に提供するという本ガイドラインの目的を達成するために、できる限り早期に資産運用会社の組織体制を整備することが必要であり、こうした組織体制を整備した上で、リート側が病院関係者と対話することにより、病院関係者との信頼関係の構築につながるものと考えています。

また、平成27年7月1日以前から引き続き病院不動産を運用対象としているリートの資産運用会社があったときは、3カ月の経過措置を設ける予定ですが、現在病院不動産を取得しているリートはなく、ヘルスケア施設特化型リートの資産運用会社にヒアリングしたところ、ガイドラインの適用時期は、平成27年7月1日からとしていただきたい旨の回答を得ています。

したがって、本ガイドラインの適用時期は、平成27年7月1日とします。

さらに、国土交通省と都道府県等(厚生労働省等)との連絡体制に基づく対応についても、平成27年7月1日から実施します。

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(全体)について

意見:

医療法等を順守しなければならないのは病院の関係者であって、リートや資産運用会社ではないため、5項全体を削除すべきである。

仮にリートや資産運用会社が医療法等を順守しなければならないようにするとしても、かかる指導は厚生労働省が行うべきであり、国土交通省のガイドラインに記載すべき事項ではない。

回答案:

本ガイドラインの適用対象は、宅建業法第50条の2等に基づく取引一任代理等の認可を得た資産運用会社です。医療法等にかかる指導は都道府県等(厚生労働省等)が行いますが、リートや資産運用会社も病院不動産を所有し、賃貸する以上、病院不動産の賃貸借契約における賃借料の設定方法等について、医療法等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が求められます。したがって、本ガイドラインの記載は原案のとおりとさせていただきます。

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)について

意見:

第6項(1)は削除すべきである。

理由:

病院関係者との信頼関係の構築、医療法等の規定の及びこれに関連する通知の遵守等についてはガイドライン第5項に記載されており、資産運用会社はこれを遵守しなければならないのであれば、わざわざ業務方法書に記載する意味がないと考えられる。

回答案:

取引一任代理等の認可申請等における業務方法書において、資産運用会社が本ガイドラインに係る記載事項について、どのような対応を行うのかを確認させていただく必要があると考えております。したがって、本ガイドラインの記載は原案のとおりとさせていただきます。

指摘:

患者の命や健康、医療の信頼を守るため、医療の非営利原則を堅持する必要がある。このため、病院のヘルスケアリートは、間接的であっても医療が利益追求の手段になり、医療の非営利性が損なわれる危険性が高い。

理由:

病院のヘルスケアリートは高配当が期待されている。ガイドライン案では、病院経営の経験者など専門家の意見を反映する体制を整えることや、病院関係者との信頼関係の構築、医療法等の規定と関連通知の遵守などが上げられているが、想定する配当を下回れば、資産運用会社からの経営介入は避けられず、不採算部門の診療科が淘汰されるなど、地域に必要な医療提供に支障が出かねない。

回答案:

医療の非営利性の確保は、大変重要なことと認識しております。

そのため、本ガイドラインにおいては、「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」において、「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」を関与させることを規定しております。また、「5. (2) 医療法等の規定及びこれに関連する通知の遵守」において、特に留意すべき事項として「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はないこと」を規定しております。さらに、「5. (3) 事前の確認及び医療法等の規定及び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」において、「病院不動産の取引に際して、資産運用会社は、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」を規定しております。

これらに加えて、本ガイドラインの施行に併せて、資産運用会社による行為が医療法等の規定又はこれに関連する通知等に適合しているかどうか照会する連絡体制を国土交通省と厚生労働省との間で整備することとしております。医療の非営利性が確保されるよう、厚生労働省を始め関係省庁と連携し、本ガイドラインと連絡体制を適切に運用してまいります。

※ その他

- ・ガイドラインの名称に関する御意見
 - ・取引一任代理等の認可の審査基準についてオフィスビルや住宅物件を取得する場合に活用できる一般的なガイドラインの作成
- 等に関するご意見をいただきました。