

# 病院・医療関係者にリード 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 2 7 年 6 月 1 7 日

## 1. 厚生労働省から都道府県等や病院・医療関係者団体への周知

- 本ガイドラインの策定について、厚生労働省から都道府県等や病院・医療関係者団体へ周知文を発出予定。

## 2. 病院・医療関係者団体のホームページと国土交通省のホームページのリンクを貼る

- 病院・医療関係者がリートを活用する場合に、どの情報を基に検討すれば良いのか分かるよう、病院・医療関係者団体と調整の上、ご了承が得られた団体のホームページから本委員会で取りまとめられた資料等が公開されている国土交通省のホームページ(※次頁参照)にリンクを貼っていただく。

(※) 例えば、ご了承が得られた病院・医療関係者団体のホームページで「病院不動産を対象とするリートに関する資料はこちら」というバナーをクリックすると、次頁の国土交通省ホームページにリンクする。

## 3. 病院・医療関係者団体等への説明会の開催

- 本ガイドラインの策定について、病院・医療関係者団体等と調整の上、説明会を開催。

## 建設産業・不動産業

### 病院不動産を対象とするリートに関する資料

病院・医療関係者にリートについてご理解いただくための資料を下記に掲載します。  
ご覧になりたい項目をクリックしてください。

- ・病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン
- ・病院不動産を対象とするリートに係るガイドラインの概要
- ・病院リートの手続き
- ・不動産証券化に係る用語集（50音順）
- ・病院の建替え・新設における不動産証券化の活用（想定）
- ・病院開設者にとってリートの主な利点と留意事項

- 資料1
- 資料4（P3）
- 資料3 別紙2
- 資料3 別紙3
- 資料4（P4）
- 資料4（P5）

ページの先頭に戻る

## 1. 目的

- 病院不動産を対象とするリートに係るガイドラインは、**宅地建物取引業法**（昭和27年法律第176号）**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を示すとともに、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**を示すことを目的としている。

## 2. 概要

### ○ 対象とする不動産

医療法第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

### ○ 適用時期(P)

平成27年 月 日

### ○ 資産運用会社が整備すべき組織体制(認可要件)

次のいずれかにより、専門家を配置又は関与させること。

#### 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

#### c. 投資委員会等への外部専門家の配置 等

### ○ 病院関係者との信頼関係の構築等

#### ◇ 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

#### ◇ 医療法等の規定及びこれに関連する通知の遵守の確認等

##### 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。

##### 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。

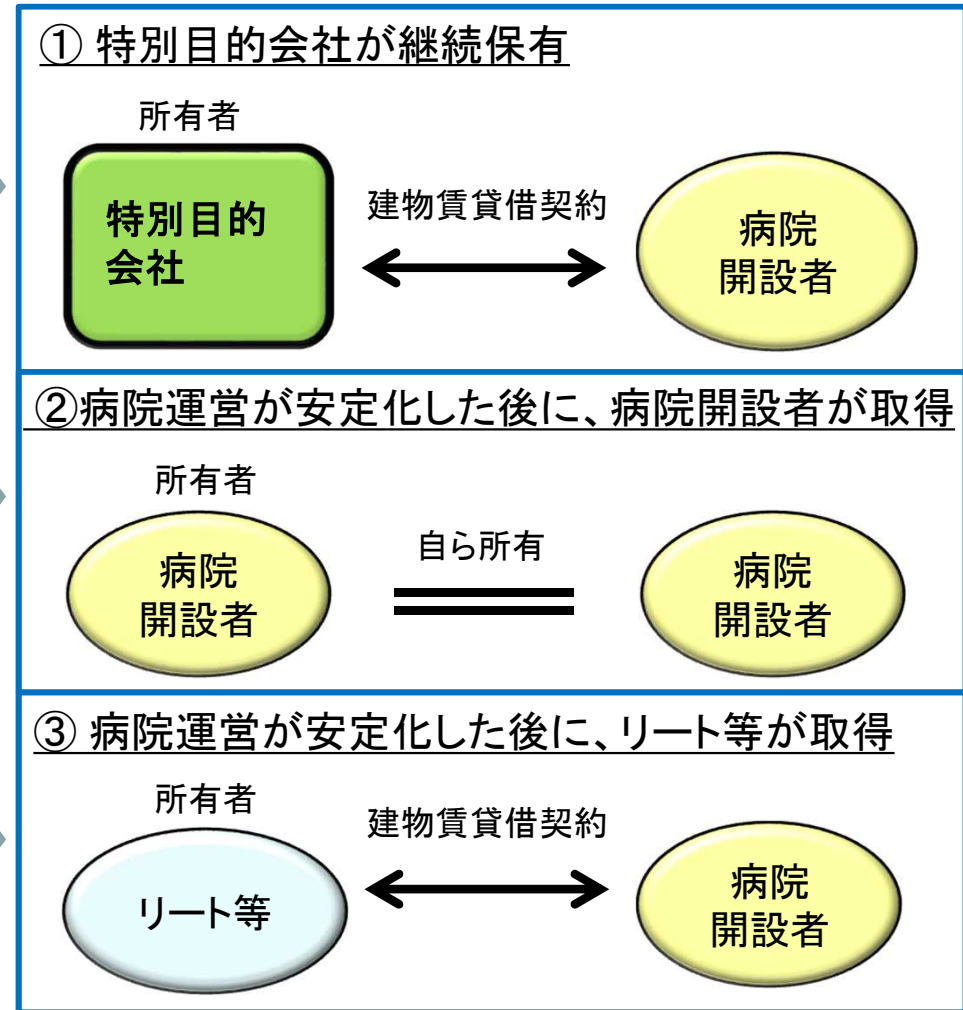
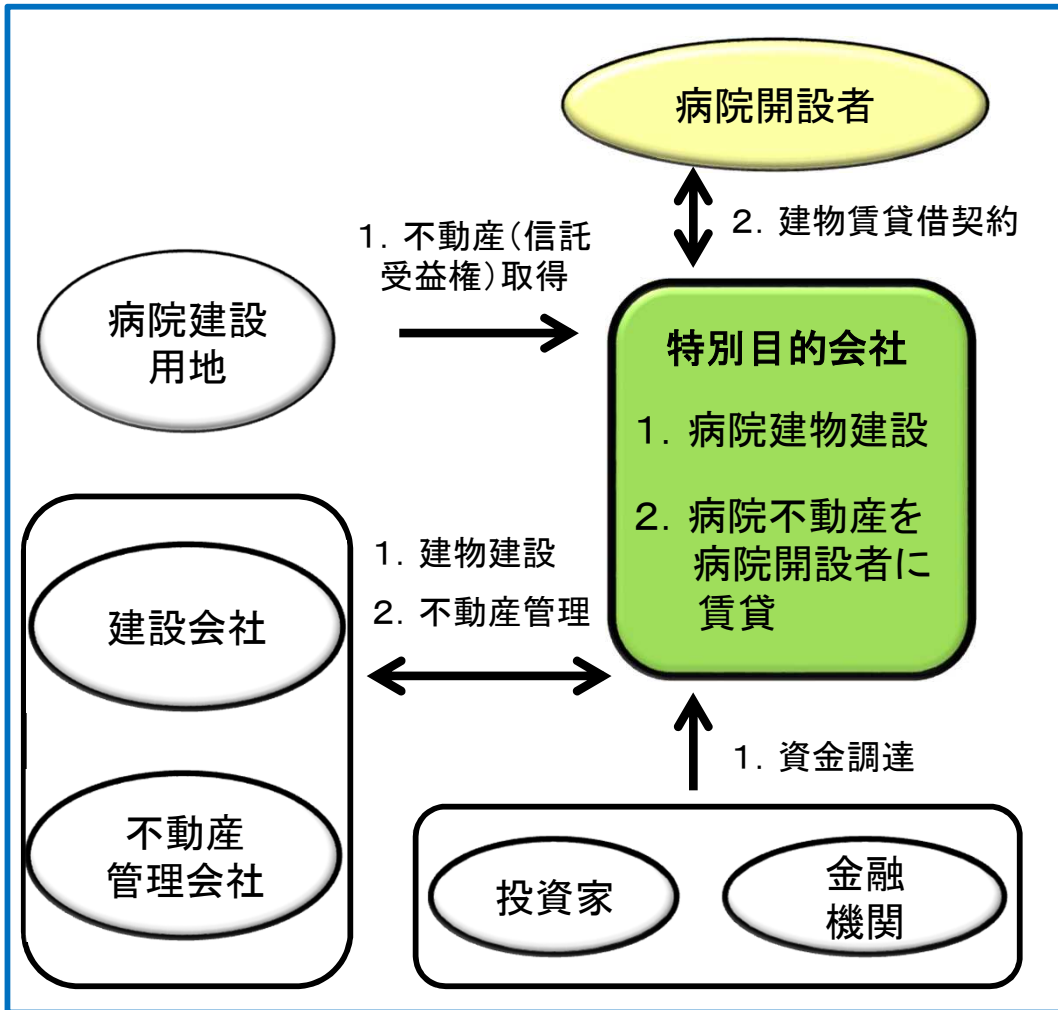
### ○ 取引一任代理等の認可申請等における業務方法書への記載事項

#### ◇ 病院関係者との信頼関係の構築等

#### ◇ 病院不動産の取引等への専門家の関与方法

- 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 病院開設者が取得
  - 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):



項目	利点	留意事項
<p><b>経営・財務</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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、資金調達手法が多様化。</li> <li>○ 借入金の借り換えリスク(金利上昇等)がなくなり、長期固定賃料で不動産支出額が安定。</li> <li>○ 理事長の連帯保証が不要になる可能性。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ リート側に支払う賃料(※)と借入金の返済条件如何で、賃借期間中の賃料総額が借入金の返済総額より多額になる可能性。</li> <li>○ 会計上、病院不動産(建物)の減価償却費がなくなる一方で、地代家賃が発生。</li> <li>○ 財務諸表や組織運営情報等の開示を求められ手間がかかる可能性。</li> </ul>
<p><b>管理</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 日常的な不動産管理をリートが対応するため、病院側の負担が減り、病院運営に集中することが可能。</li> <li>○ リートが計画的な修繕、大規模改修を実施。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 建物の構造等の現状変更に係る行為については、大家であるリートへの事前相談が必要となる可能性。</li> <li>○ 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。</li> </ul>

(※)賃料は近隣の土地、建物等の賃料と比較して著しく高額でないこと