

No.	御意見等の概要
2. 適用対象について	
1	産業競争力の強化に関する実行計画においては自治体病院も対象とすることとされているが、ガイドラインにおける自治体病院と民間病院の場合の違いが不明確なため、区別を明確にして記載すべきである。
2	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。
3	ガイドラインには、資産運用会社の役員や従業員についての規制も記載されているが(5項(3)など)、これらの者は、宅地建物取引業者ではないので、宅地建物取引業者を対象とするガイドラインにおいて、役員や従業員の行為を規制するのはおかしいと思う。
3. 適用時期について	
4	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。
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ついて	
5	「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、又は病院運營業務の経験等により、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(以下「外部専門家」)」とあるが、「十分な理解」と「専門的な能力」について、その意味するところを具体的に提示いただきたい。
6	「専門的な能力を有するもの」について、具体的な基準はあるのか(経験年数や一定の資格等)。
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	
7	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で記載すべき事項ではない。
8	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として記載されている事項に違反した場合に指示や指導がされる場合の処分基準が明確ではないので、処分の基準を示されたい。
9	病院については、高齢者住宅等と異なり、病院の利用者である患者に対する配慮などは記載されていないので、その点は病院関係者に任せればよく、資産運用会社として病院患者への特段の配慮は必要ないことを確認したい。

No.	御意見等の概要
5. (1) 病院関係者との信頼関係の構築について	
10	「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」とあるが、かかる体制を整備する必要はないと思う。必要なのであれば、具体的にどのような体制を設ける必要があるのか具体例を示すなどして分かりやすく基準を示されたい。
11	「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。」とあるが、資産運用会社が都道府県に何の情報を提供をする必要があるのか分からないので削除すべきである。削除しないのであれば、どこの都道府県のどこの部署にどのような情報を提供する必要があるのか明らかにされたい。
12	「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。」とあるが、「都道府県等に対する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」とは何を意味するのか、また、資産運用会社に守秘義務が課され情報提供が難しい場合はどうなるか等、明示頂きたい。
13	「都道府県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。」について、「適切な情報提供を行う等」の意味する内容を明確に(具体的に)規定していただきたいと思います。 ① 病院不動産の取引が直ちに地域医療計画達成の推進に影響を与えるとは思えませんが、病院や行政はどのようなことを懸念されているのかご教示ください。 ② 情報提供を行うのはいつの時点かが不明です(投資実行前か、投資実行後か、情報提供を求められた際随時か)。 ③ 報告する情報は具体的にどのような内容かが不明です。 ④ 情報提供を行う等の「等」はどのようなことを想定しているのかが不明です。
5. (2) 医療法等の規定及びこれに関連する通知の遵守について	
14	「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」に関し、売上以外のスライド賃料、段階賃料は可能か。
5. (3) 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について	
15	「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。」とあるが、遵守する旨を確認するための確認方法について明示頂きたい。
16	「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。」について、「確認する」方法や実効性が不明確と思います。 ① 医療法等の規定又はこれに関連する通知を遵守することを確認する方法は、どのような方法によるのでしょうか。賃貸借契約等の書面で病院開設者に表明保証や宣誓をしていただく必要があるということでしょうか。 ② 病院が医療法等の規定又はこれに関連する通知を遵守しなかった場合には、賃貸借契約の違反として解除事由とすることで、病院の遵守の実効性を担保するという理解で問題ないでしょうか。
17	「また、病院不動産の取得に際して、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」には、事前に相談すべき事項が示されていないので、事前に相談すべき事項および当該事項がどのような条件を満たしていれば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ことが明らかであると判断してよいか、具体的に提示いただきたい。
18	「また、病院不動産の取得に際して、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」とあるが、事前相談とは、リートが病院不動産取得に関する行為について、事前相談に関する行政の回答等が必須となる行為ではないことを明らかにされたい。
5. (3) b. 賃料不払い等の場合の対応について	
19	「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。」の「等」は何を対象としているのかわからないので、具体的な範囲を提示いただきたい。 また、病院開設者が賃料を支払うことができなくなる事態は、リートの信用力保全の観点からも重要な情報であり、情報漏洩はあってはならないため、行政における情報管理体制が十分に整備されることについてご説明いただきたい。
20	「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」とあるが、連絡しなくてもよい場合がどのような場合か具体例をあげるなどして分かりやすく明らかにされたい。

No.	御意見等の概要
5. (4) 不動産の鑑定評価の確認について	
21	継続性、安定性の分析には収支分析・機能性分析・DPC分析・医師確保のための臨床研修制度の取組等多岐にわたるが、具体的な分析内容やレベル感を提示されないのか。 不動産鑑定士以外の専門家が実施したDD等を鑑定評価に際して活用することは認められるか、あるいは不動産鑑定士自らが実施すべきか。 収支実績等の情報開示が困難な場合の対応について明らかにされたい。
22	病院REITの不動産としての評価に関し ・不動産鑑定評価において 証券化不動産として建物診断(ER)のほか、設備のリース会社意見も必要か。 ・病院の評価において、DCF法は不適切 ・病院運営会社の破たんリスク(バックアップ機関の明示) ・〇〇系、またはセカンダリー市場があることが前提 ・案の中に「信頼関係」とあるが、意味が分からない 具体的に明示すべきである ・コンプラ違反や医療ミスが発生した場合の担保確保
5. (5) 情報の収集及び開示について	
23	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や株式会社東京証券取引所の有価証券上場規程には、病院についての特別の規定はないと思われるが、病院の情報の収集及び開示については、高齢者向け住宅等のヘルスケア施設と異なり、オフィスビルやレジデンス物件と同程度のものでよいとの理解でよいか確認したい。
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について	
24	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。)
7. その他	
25	「病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン」ではなく、「病院不動産を対象とする『ヘルスケア』リートに係るガイドライン」にしてはどうか。
26	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をまず作成すべきであり、一般的な基準と病院不動産を取得する場合の特殊な基準がどこかを区別して分かるようなガイドラインにすべきである。 少なくとも、高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドラインとは同じヘルスケアリートのガイドラインなのであるから、一体として一つのガイドラインにすべきである。
27	別紙国土交通省と都道府県等(厚生労働省等)の連絡体制 I 事前相談について、事前相談することは必須ではないという理解でよいでしょうか。また、事前相談をした場合の回答に要する期間を定めていただきたいと思います。
28	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。
29	自治体病院を、「病院不動産を対象とするリート」の対象とすると、経営破たんを回避するなどの理由から、自治体病院が大幅な廉価で資産運用会社に売られることがないのか。
30	ガイドラインについての意見は特にありません。 しかしながら、中古住宅流通活性化や当案件等、今後さらに重要になる宅建業法を今、まさに全面的に見直す時期が到来しているのではないのでしょうか？ まずは、宅建業法の目的から日本の国民社会づくりを意識した作りにすべきでないのでしょうか？ 例えば下記のように、宅建業法・総則・目的の改正を考えて頂きたいです。 この法律は、宅地建物取引業が我が国の社会において果たす役割にかんがみ、宅地建物取引業を営む者について免許制度を実施し、その事業に対し必要な規制を行うことにより、その業務の適正な運営と宅地及び建物の取引の公正とを確保するとともに、宅地建物取引業の健全な発達を促進し、もって購入者等の利益の保護と宅地及び建物の流通の円滑化とを図るとともに、国民社会の適切な運営に資するを目的とする。