

平成 27 年 1 月 30 日

〔病院 REIT 導入に関する要望〕

一般社団法人 日本病院会 監事
公認会計士・税理士 石井孝宜

病院における REIT 導入を現実化するため以下の通り要望します。

1. 病院経営介入への防止策の検討

リートは不動産賃貸を行う大家であり、賃料未払にならない限りオペレーターである病院開設者に対して事業への介入（例えば、新規事業（投資）の制限、事業計画の承認等）を行う必要はないと認識。不動産の賃貸人であるリートが病院経営に介入することがないような防止策の検討。

2. 病院運営を熟知した専門家の関与

長期安定的なリートの活用を見込むのであれば、リートが病院不動産の取得を行う段階で、資産運用会社において客観的に同運営を分析し、病院関係者と調整する能力を持った専門家の関与が必要。

3. 病院ヘルスケアリートの手続き、用語とコストに関する説明書の作成

4. 施設を自己所有したケースと REIT 利用のケースのコスト差シュミレーションの例示

5. リート出資者の変更、病院施設の転売・転売先についての規制や転売後の契約内容についての取り決めの検討

6. 配当レベルについての規制の検討

7. 投資法人の資金調達に関する情報開示（例えば、借入金の内訳、借入条件、償還条件、短期借入による資金調達の有無について等）

8. 海外のヘルスケアリート市場における病院リートの実績の開示

以 上