

検討委員会における要望への回答

	要望事項	回答
1	<p>○病院経営介入への防止策の検討</p> <p>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。</p>	<p>○病院経営への介入に対する病院関係者の懸念への対応として、ガイドライン案「5. (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」を規定。</p>
2	<p>○病院運営を熟知した専門家の関与</p> <p>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。</p>	<p>○ガイドライン案「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、重要な使用人や外部専門家の要件として「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」ことを規定。</p>

検討委員会における要望への回答

	要望事項	回答
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	○病院不動産を対象とするリートの手続きについては、別紙1のとおり。 ○用語に関する説明書については、別紙2のとおり。
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ミュレーションの例示	○自己所有したケースとリートを活用したケースのコストの違いについては、別紙3のとおり。
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	○リート出資者の変更や転売・転売先に係る制限については、いずれも現行の関係法令等の規定で制限できるものではないが、リート出資者や病院施設の所有者が変更になることがあり得る旨を医療関係者に周知。
6	○配当レベルについての規制の検討	○配当レベルの規制については、現行の関係法令等の規定で制限できるものではないが、ガイドライン案「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、非営利性の原則に反する投資家への配当は行われないことがないよう、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ないこと」等を規定。

検討委員会における要望への回答

	要望事項	回答
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)	<p>○リート側から賃借人に対して資金調達に関する情報開示を行う義務はない。ただし、上場リートの場合、例えば短期又は長期借入れの有無、借入先、借入(予定)額、返済期限等が一般に開示される。</p> <p>○一般への開示義務のない私募リートの場合、リートの資金調達に関する情報については、例えば、ガイドライン案「5. (1)病院関係者との信頼関係の構築」において、「賃貸借契約の履行等について、(中略)、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」を規定しているが、こうした信頼関係構築の枠組みを活用し、病院関係者から資産運用会社に可能な範囲で情報の共有を求めることが考えられる。</p>
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	○別紙4のとおり。