

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検討委員会
(第1回)

日時：平成26年4月25日(金)10:00～12:00

場所：中央合同庁舎2号館国土交通省第2会議室A・B

議事概要

委員等からの発言概要は以下の通り。

【論点1. 対象とする施設について】

対象とする施設については、サービス付き高齢者向け住宅及び有料老人ホームに加え、認知症高齢者グループホームも対象とすることでよいか。

○リートによる認知症高齢者グループホームの取得事例が先行していることを考慮すると、従来案の対象に認知症高齢者グループホームが加えられたことについては賛成であるが、認知症高齢者グループホームの事業特性、利用者特性についての専門的理解が必須。本委員会に認知症グループホーム関係者不在のまま議論が進んでいることには懸念。また、現在サービス付高齢者向け住宅の建物の中に小規模多機能型居宅介護、デイサービス等を併設して運営しているケースが増えており、複合型施設ができてきているため、本件のように限定列举することが望ましいかについても議論頂きたい。施設がガイドラインの対象になることで、施設の利用者にとって質の高いサービスの提供、施設の供給促進につながるものであれば、利用者として歓迎すべきもの。

○認知症高齢者グループホームまでは対象とするのはよいと考える。ただし、対象を限定するのかどうかについては今後も引き続き検討が必要。

○対象とする施設の線引きをどこでするのが重要。線引きの基準として、そこに居住するのかどうかというやり方もあるのでは。ただし、老健施設（介護老人保健施設）については流動化されている事例もあり、施設の特異性から対象とするか否かについてははっきりした方がよいと思われる。

○本件ガイドラインで議論の対象とする施設・住宅は、特に施設・住宅の利用者・居住者において居住の安定性の重要性が高いものではないかと考える。その点のみから言えば、グループホームは対象となりデイサービスは対象ではないとみることができる。小規模・多機能施設は短期入所機能があり、対象となるか否かは悩ましい。介護サービスそのものを守るという観点なのか、居住を守る観点かがポイント。老健施設については、

法令的および関連の諸規制な観点からは医療法、非営利原則の問題とも絡んでくるので、この議論を本件側に入れておくべきか、医療の側に入れておくべきかという点は検討すべき。

【論点2．事業特性の理解に係る認可の基準について】

組織体制の整備における事業特性の理解について、認可の基準としてどのような経験が必要か。また、経験以外に認可の基準として加えるものはあるか。

- (案)の4.にて挙げられている資産運用会社が整備すべき組織体制の項目のうちb.とc.については「又は」ではなく「及び」にして頂きたい。外部専門家には、金融の専門家に加えて、高齢者や高齢者施設運営の専門家も必要と考える。当該ガイドラインの適用対象の資産運用会社は、施設利用者の特性、施設特性、事業者特性を関係者に十分理解して頂きたい。
- 「事業特性を十分に理解している者」の記載ぶりについて、要件を具体化して欲しい。一方、不動産鑑定分野ではヘルスケア施設の不動産評価を経験した鑑定士はそれほど多くない状況。オフィス系や住居系の評価は当然できるものとして、ホテル、商業施設などのオペレーショナルアセット(事業用不動産)を普段数多く評価している鑑定士であれば、ヘルスケアアセットの事業特性を勉強すれば同じ考え方で評価を進めることが可能と考えるため、最初の段階では「オペレーショナルアセットの事業特性を十分に理解している者」としてはどうか。
- 投資する側の観点からは、資産運用会社はオペレーションのプロである必要はなく、オペレーションの状況を理解して、事業・財務の観点から事業の継続性を判断できることが必要であるに過ぎない。こうした判断に必要なことを、できる限り効率的に、事業者を確認すべきところは確認して、投資実行できる体制であることが重要。投資実行後についても、事業者に対して施設の運営状況を確認できる体制であるべき。事業継続性を判断するという意味では、事業と財務について総合的に判断することが必要。ヘルスケアアセットのキャッシュフローはヘルスケアサービスとホスピタリティサービスと不動産の3要素から構成されるが、こうした特性を理解するために必要な体制を、資産運用会社各社の持つ資源の状況にあわせて作るということではないか。
- 資産運用会社が有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅の実務に関するオペレーションそのものを十全に理解することが必ずしも求められるわけではない。ただし、正しいオペレーションがなされているかどうかのジャッジを行うことは必要。そういう意味では、本案にて開示が求められている情報はリート側がジャッジを行う上では必要な情報で

あり、オペレータ側も情報提供に協力をしていくということが求められて然るべき。

○4項の a から d に記載されている各体制については、それぞれ整備する難易度・コストが異なる。ヘルスケア施設特化型リートであるか、他の種類の物件とともにヘルスケア物件も保有するリートであるかといった事情に応じて、a から d まででレベル感に差を設けることが前提となっているのか、それとも「いずれかを満たす」という文言そのままに、どれかが満たされていれば要件を満たすという考え方をするのかというところは何らかの形で明確化された方が、資産運用会社にとって検討しやすい。また、ヘルスケアの分野については、今後の長期的な成長分野であるため、専門家の育成が課題。運営の中で徐々に専門家が育っていくという現実を考慮すれば、これ以上要件を厳しくすると現在の状況には適合しないのではないかと考える。

【論点3. 特化型リートと総合型リート等の適用に係る差異】

ヘルスケア施設特化型リートの資産運用会社（以下「特化型」という。）と限定的にヘルスケア施設に投資するリートの資産運用会社（以下「総合型等」という。）との間では、整備すべき組織体制に差異を設けることも考えられるのではないかと考える。

○特化型には相応の人材が必要かもしれないが、総合型においては外部の専門家の力を借りて運営するという事は十分あり得る。それぞれの業務についての重要性は総合型・特化型で変わらないが、それを全て内部で消化しなければならないかについては総合型と特化型で多少差異があってもよいと考える。

○利用者保護の観点からすれば総合型と特化型という違いによって差異を設ける必要はないという議論は十分理解できるが、投資家保護の観点で考えれば、総合型でヘルスケアアセットの割合が小さい場合は、ヘルスケアアセットを保有することに伴うリスク対応の必要性は、必ずしも高くないことが想定される。また、例えば、ヘルスケア施設を一部に含んだ大規模なレジデンス系のアセットといったものも考えられるが、こうした物件をリートが取得する場合に、ガイドラインの要件を満たすためのコストが過大となるため、結果として総合型リートが取得できないという事態になるのは好ましくない。やはり総合型にはその割合が小さいことに伴う配慮というものはあつて然るべきだと考える。

○総合型であっても、ヘルスケア施設の事業特性を理解する体制は必要だが、バリエーションの中でどういう重きを置くのかを選択できるのであれば、これで問題ないと思う。

○リート市場全体に投資する機関投資家のことを考えると、物件の多くがたまたま総合型で保有されているか特化型で保有されているかで、トータルとしての投資リスク、パフォ

ーマンスが変わってくることはおかしい。そういう意味で、やり方は工夫して頂ければよいが、適切に対処すべきと考える。

○組織体制の整備の仕方にいろいろと選択枝の余地があり、現案は、ハードルが低いという意味ではなく、工夫の余地があるという理解をしている。

【論点4．既存リートの資産運用会社に対する適用時期】

既存リートの資産運用会社に対する適用時期は、いつにするか。

○既存の資産運用会社に対する適用時期に関しては、もう少し猶予をいただきたい。「平成26年10月1日より前に新たなヘルスケア施設の取得を行う場合は、その取得の日を適用時期とする」という記載であるが、例えば現時点で取得を検討中で、8月に取得した場合、いきなりこのガイドラインが適用となってしまうので、その時点までに当該ガイドラインに沿った組織体制となっているのかを検証しなければならないことから、可能であれば修正して欲しい。また、10月1日という適用時期についても、もう少し時間をいただくと体制整備の再検証等が余裕を持って行えると思う。

○既存リートがこのガイドラインに該当するときは、業務方法書の変更を提出することになるのか。

【論点5．利用者への配慮事項】

資産運用会社は、リートの運用対象としてヘルスケア施設の取引を行う場合、利用者不安を抱かせることのないよう、どのような対応をすることが望ましいか。

○5項(1)「オペレータとの信頼関係の構築及び運営状況の把握」については、取得時の確認ということでよろしいか。また、「オペレータが適切に運営していることを確認することが望ましい」とあるが、この「適切」の定義が若干分かりづらいと思う。一般の実務慣行や関係法令に適合し、あるいは行政指導に対応した運営を行っていることを確認することを想定しているという、特別に何か付加されるものではないという理解でよろしいか。

○施設の利用者がリートの仕組みを理解する必要があるのか。利用者はオペレータとの接点があるがリートはそうではない。例えば、施設長へのヒアリング等というのがあるが、過去の経験上、施設側としてはリートに来られても困惑してしまう。

○事業特性の理解や利用者保護への格段の配慮をより確実に履行するために、こうした取組みをすべきだということであり、リートがオペレーションそのものに過度に干渉すると

いう趣旨では全くないと思う。

○どのようにリートの仕組みを周知していくかが大変重要だと認識している。しかし、「必要に応じて資産運用会社自らも利用者に周知活動を行うこと」まで記載するかには議論の余地があると思う。あくまでリートは所有者であって、施設利用者と契約関係を持つのはオペレータであり、資産運用会社が直接利用者に対して話をしに赴くことが適切なのかという問題はあると思う。オペレータの方から適宜情報提供し、リート側では一般的な周知活動をするといった形が原則と考えており、無用の混乱を避けるためにここは明記しない方がよいかもしれない。

○5項(3)c.「ヘルスケア施設の適切な運営の確保」の記述については、ガイドライン素案から若干前書きが加えられており、不安等を惹起しない、あるいはリートの都合で条件が不利にならないように配慮するとなっているが、ではそのために何をするかという内容とが必ずしも合致していないと思う。趣旨については否定するわけではないが、法令に適合していることを書いているのであれば、少し書きぶりが違うと思う。例えば、賃貸借契約や協定書についても利用者の求めに応じて開示する、といったところまで踏み込んで記載すると文章が活きてくるのではないか。

○施設利用者は入居している施設が投資の対象となることに不安を持つということを理解して頂きたい。私たち一般消費者もオペレータも金融に関しては素人。オーナーが替わることによってどういう影響があるのかを取引の段階ではなく、契約当事者は検討の段階で書面だけではなく直接説明してほしい。

○このリートがヘルスケア施設の量的な供給のみならず、質の向上に資するものであることを期待している。このガイドラインの議論を通じて、施設の所有者、オペレータ、利用者、投資家から評価していただけるものになることを期待する。