

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

平成27年7月1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