

○ 病院不動産を自己所有したケースとリースを活用(病院不動産を賃借)したケースのコスト差は、契約条件等により異なるが、その関係性を例示すると下表のとおり。

No.	コスト項目	上振れ要因(例)	下振れ要因(例)	病院不動産に係るコストの負担 (○:病院関係者が負担)	
				自己所有の場合	リース(賃借)の場合
1	賃料	近隣の土地、建物等の賃料の上昇	近隣の土地、建物等の賃料の下落	—	○
2	修繕費	建物等の想定以上の劣化等による修繕費の増加	建物等の適切な維持管理による修繕費の減少	○	—
3	保険料	火災保険料等の上昇	火災保険料等の下落	○	—
4	公租公課	固定資産税等の増加	固定資産税等の減少	○	—
5	支払利息	金利上昇 借入期間の延長	金利下落 借入期間の短縮	○	—
6	借入金返済	借入期間の短縮	借入期間の延長	○	—

○ 病院不動産を対象とするリースを活用すると、リースが病院不動産の所有に伴うコストを原則負担する一方、病院関係者は賃料をリースに支払うことになる。