

Client Alert

July 2015

病院リートのガイドライン適用開始

1. はじめに

2015年6月26日、国土交通省は、「病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン」（以下「病院リートガイドライン」という。）を公表した。病院リートガイドラインは、2015年7月1日から適用されている。現在、シニア・高齢者施設に特化したヘルスケアリート（投資法人）である日本ヘルスケア投資法人及びヘルスケア&メディカル投資法人が上場している。今後、病院リートガイドラインが適用されることにより、投資法人が病院不動産を運用資産とすることが可能となり、投資対象の多様化とともにその活用が期待される。

2. 病院リートの運用資産及びストラクチャー

病院リートガイドラインの対象とする不動産は、医療法（昭和23年法律第205号）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（以下「病院不動産」という。）である。病院リートのストラクチャーは、【図表1】のように、リート（投資法人）が病院不動産の所有権を有し、これを病院開設者に対し、賃貸借契約により一括賃貸し、病院開設者が病院運営を行う形態が予定されている。病院不動産は医療サービスが景気変動の影響を比較的受けにくい一方で、医療の非営利性を定める医療法等への配慮が欠かせない面もある。病院リートガイドラインは、病院リートの資産運用会社を適用対象とするものである。

3. 資産運用会社が整備すべき組織体制

病院リートガイドラインは、法的な枠組みとしては、資産運用会社が宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第50条の2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につき、資産運用会社が満たすべき体制を規定している。病院リートの資産運用会社は、病院不動産への投資業務等の経験等により、病院の事業特性等を十分に理解し、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、①重要な使用人の配置、②外部専門家からの助言、③外部専門家の投資委員会等への配置、又は④上記①から③までに掲げる専門家が関与することのいずれかの方法により、専門的な体制を整備する必要がある。

4. 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

医療法において、医療法人が土地・建物を第三者から借りる場合においては、賃貸借契約書は適正になされ、借料の額、契約期間等の契約内容が適正であることが求められ、病院経営については医療法遵守のもと病院関係者が行うものとされる。かかる点を踏まえ、病院リートガイドラインは、資産運用会社に対して、病院関係者や病院不動産の利用者等に不安を抱かせることのないよう、以下の内容について、適切に対応することを求めている。

本クライアントアラートに関するお問い合わせ先



池田 成史
パートナー
03 6271 9444
seishi.ikeda
@bakermckenzie.com



山中 真人
パートナー
03 6271 9482
masato.yamanaka
@bakermckenzie.com



小笠原 治彦
カウンセラー
03 6271 9734
haruhiko.ogasawara
@bakermckenzie.com

ベーカー&マッケンジー法律事務所
(外国法共同事業)

〒106-0032
東京都港区六本木 1-9-10
アークヒルズ仙石山森タワー28F
Tel 03 6271 9900
Fax 03 5549 7720
www.bakermckenzie.co.jp

(1) 病院関係者との信頼関係の構築

資産運用会社は、病院関係者に対し、リートの仕組みを十分に周知するとともに、緊密なコミュニケーションに基づいた信頼関係を相互に構築するよう努めること、並びに、賃貸借契約の履行等について、一方的な賃借料の引き上げ等が行われないよう、双方又は一方からの求めに応じて、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が求められる。

(2) 医療法等の規定及びこれに関連する通知の遵守

資産運用会社は、自らの行為が医療法その他関連する法令の規定及びこれに関連する通知に抵触することがないように留意する必要がある。特に、医療の非営利性の原則から、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はないとされる。

(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

資産運用会社は、病院不動産を対象とするリートの活用にあたり、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必要がある。また、病院不動産の取引に際して、資産運用会社は、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が必要である。資産運用会社は、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、国土交通省に連絡することが必要である。

図表 1 病院リートのストラクチャー

