

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2回)

日時：平成26年6月9日(金)15:00～16:10

場所：TKP 大手町カンファレンスセンター ホール 22A

議事概要

委員等からの発言概要は以下の通り。

**【資料2】パブリックコメントにおける主な意見**

**【1. 総合型リートの取扱いについて】**

○委員等からの意見は特になし。

**【2. 対象とする施設について】**

○回答案は「多様な資金調達ニーズがある株式会社・有限会社等の民間事業者が主として運営しており、これまでに投資法人が取得した実績がある」というように分かりやすく書いた方がいいと思う。細部については事務局と調整させていただきたい。

○前回の委員会でも述べたが、サービス付き高齢者向け住宅については、同じ建物内に小規模多機能型居宅介護やデイサービス等を併設する物件が増えてきているという現実がある。投資法人が建物ごと取得するケースもあることを考えると、投資法人による取得実績のない類型のヘルスケア施設が出てきた場合には、対象施設の拡大が可能なガイドラインの文言にすることは出来ないか。

○サービス付き高齢者向け住宅だけでなく、有料老人ホームにおいてもデイサービスセンターを併設しているケースもあるので、当該パブリックコメントの意見については尊重されるべきだと思う。回答案を見ると、①居住型の施設であること、②設置主体や所有と経営の分離に制限がないこと、③実績のある代表的な類型、という書きぶりなので、②の所有と経営が分離できるからリート対象施設になりうるという書き方をしないと、①の記載により確かにデイサービスセンター等はどうなるのかという議論になると思う。

○リートが取得可能な施設は、基本的に制度上あるいは法律の運用上、所有と経営が一致することが求められている施設以外のものはおそらくできているので、デイサービス等の通所型施設もリートが取得することは可能と思う。ただ、ガイドラインは、投資法人側にある程度のハードルを設定するものであり、ハードルの内容等、バランスを考えて、今回はまず3つの類型を対象にしている。

併設型のもので、例えば主としてサービス付き高齢者向け住宅等で、下のワンフロアだけデイサービス施設の場合も、デイサービス部分も含めた全体の建物がリートの取得対象になるものと考えている。ガイドラインでは、厳密に言うとサービス付き高齢者向け住宅等の部分が対象になるが、実際に取得する際はデイサービスの部分は見ないというわけではなく、建物全体を見るのが通常だと思うので、併設型はおそらくそれで対応可能だと思う。

また、デイサービス単独の場合はどうするかといった議論があるが、居住系のものへのハードルとのバランスで考えれば良く、将来的に、これもある程度の対応を求めた方が良いという状況になれば、また別途考えるべき話になってくるだろう。

### 【3. その他】

○当初、ヘルスケア施設自体がリート（投資）の対象となることについて強い懸念と抵抗感を持っていたというのが正直なところ。さらに高齢者向け施設については、ハコモノを増やすよりも先にハコモノの中で提供されるサービスの質を担保することが優先されるべきであること、また、サービスの質が低いハコモノが増えることを大変懸念している点は現在も全く変わっていない。一方、現実的には投資法人による高齢者向け施設の取得が進んでいるという実態を学んだ。過去に高齢者が居住する老人ホーム等が買収されてサービスの質が低下し、退去せざるを得ない事例があり、入居者の方から相談を受けたケースもあった。これらを踏まえ、一定のガイドラインを作ることで投資法人が物件を所有する場合も居住者が安心して住み続けられることができる環境を整えることが重要ではないかという視点に立ち、今回のガイドライン検討委員会に参加しているという立場を改めて述べさせていただきたい。

### [資料3] 海外ヘルスケアリートについて

松田委員からのプレゼンテーションに対し、下記項目の質疑応答が行われた。

- 米国ヘルスケア施設の市場状況
- 米国ヘルスケアリートのキャップレート
- 米国ヘルスケアリートの物件取得状況
- 米国ヘルスケアリートにおける病院の占める割合
- 海外における価値評価