

病院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5回）

日時：平成27年6月17日（水）10:00～11:10

場所：中央合同庁舎4号館108会議室

委員等からの発言概要は、以下の通り。

（1）「病院不動産を対象とするリートに係るガイドラン（案）」について

○適用対象における自治体病院と民間病院の違いについて、国土交通省の回答案を教えてください。

○リートが病院不動産を所有するというのであれば、自治体病院も民間病院も変わらず、同じようにこのガイドラインの対象になると答える予定。

（2）病院REIT導入に関する要望について

○要望については、事務局からの説明にて回答を得たと認識。今後、このガイドラインが適用された後は、関係当事者や関係省庁がガイドラインを適切に運用していく上で、この要望と回答文書等が重要な参考資料となるので、確認ができるようWebで公開する等の対応を行ってほしい。

○名称の問題ではあるが、病院リートと呼んだり、病院ヘルスケアリートと呼んだりしているので、何か名称に関する取り決めがあってもよいのではないかと。

○高齢者向け住宅等を対象とするガイドラインのときは、ヘルスケアリートとしたが、病院に投資対象を特化したリートは、今のところ想定されていない。また、オフィスや商業施設も投資対象とする総合型リートが病院不動産を取得する可能性があるという場合には、それをヘルスケアリートと捉えることは難しい。そのため、今回のガイドラインでは、病院不動産を対象とするリートとしている。この指摘を踏まえ、要望の回答における記載ぶりは、一部修正したいと思う。また、シミュレーションの資料については、改めて回答した上で、委員の皆様へ内容をお伝えしたいと思う。

(3) 病院・医療関係者にリートについて周知する方策について

○1点目は、リートについて周知する資料の中に、開発型の不動産証券化の活用に関する資料が入っているが、リートの観点からこういうフローでリートが所有することがあるということを説明するための資料であるならば、リートに移る源泉はこれだけではないのではないか。

2点目は、今回周知する内容がたくさんあると思うが、関係者や厚生労働省に加え各都道府県が同じ認識を持って判断する必要がある。自治体によって見解が異なり、問合せをした資産運用会社が混乱しないよう、都道府県単位まで周知を徹底して欲しい。

○1点目の資料については、整理の上、公表したいと思う。2点目の周知の徹底については、厚生労働省とよく相談したいと思う。

○既にスペシャル・パーパス・カンパニー（SPC）を利用している自治体病院もあるが、そういうものが最初から念頭にあるように受け止められるため、この資料は全面的に検討し直して欲しい。加えて、民間医療法人の経営者がリートを活用するか否かを判断する根拠となるので、利点と留意事項の資料の中に、コストのシミュレーションも入れてもらいたい。

○コストのシミュレーションは、リートの理解を深める一助となるかもしれないが、例えば例示であったとしても、公表資料で価格等を示してしまうと、色々なケースが考えられるにもかかわらず、例示の数値が一人歩きしてしまい、リートがその数値に縛られてしまうのではないか。自治体病院がリートを活用する場合のコストシミュレーションは、民間病院の場合とは異なるはずで、現状では予想がつかず、示すことができる状況ではないだろう。また、示してしまうことで、逆に問題が発生してしまうのではないか。

○メリット、デメリットの例として示してもらえばよく、それを信じるか信じないかは、それを見た方が判断すれば良い話ではないか。今、民間病院が国内の病院全体の内7割を占めている。民間病院にとって新たな建物を建てることは、非常に大きなことで、その資金調達手段としてリートがどれだけ活用できるか、非常に興味を持たれる。そこがこのガ

イドライン検討の最初の出発点であり、今後の少子高齢化社会の中で医療提供体制の再編をする中で、非常に重要な点だと思う。効率的な病院経営に努める民間病院が、ポジティブにリートの活用法を検討できるような例を示して欲しいと考える。

○要望を出した者として、シミュレーションの例示に関しては、現実的な数値を出さずに、コメントを出すということで了解する。そもそも民間の医療法人と自治体病院は、制度的な違いがあり、1つの例示で全てを説明することは不可能。医療法人の中でも社会医療法人と持分のある医療法人では取扱いが異なる部分等もあり、最低限3つか4つぐらいの例示がないと分かりづらい要素もあるので、コメントで説明をいただくことで良いと思う。ただし、病院リート導入に関する要望への回答は、しっかりと見えるよう公表してもらいたい。

○ガイドライン本文5ページ目の「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」というところは、国土交通省と厚生労働省、また都道府県との連絡体制が構築されることが前提になっていると理解しているが、厚生労働省からの通知が出て、この連絡体制の整備が完了するということが良いか。

○厚生労働省からの通知を都道府県に出してもらうことで、連絡体制が整備されると思っている。

○実務者としては、このガイドラインと厚生労働省の通知を一体で理解しているため、このガイドラインの実施日までに通知を確認したいと考えているので、早期の対応をお願いしたい。

○「国民、患者さんが不利益を被り犠牲になるようなことがないように」という観点からリートの運用を考えてもらい、病院の非営利性等を担保した上でうまく活用してもらいたい。そのため、国土交通省と厚生労働省にはよく協議してもらい、厚生労働省には都道府県に十分周知徹底してもらうことで、結果として国民の皆さんに大変良い状態になるよう配慮してもらいたい。また、リートだけでなく様々な類型があるので、その場合でも病院の非営利性を十分に担保できるということを厚生労働省には貫いてもらいたい。また国土

交通省にも協力をしてもらいたいと思う。

○ホームページへの掲載内容についてご意見をいただいたので、これらについては座長に一任をいただくということでお願いをしたいと思うが、よろしいか。

○（「異議なし」の声あり）

以上