

「病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン(案)」に関する意見の募集結果

No.	御意見等の概要	国土交通省の考え方
2. 適用対象について		
1	<p>産業競争力の強化に関する実行計画においては自治体病院も対象とすることとされているが、ガイドラインにおける自治体病院と民間病院の場合の違いが不明確なため、区別を明確にして記載すべきである。</p>	<p>本ガイドラインの適用対象となる不動産は、本ガイドラインの2.(1)に、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(以下「病院」という。)の用に供されている不動産(その一部を病院の用に供されている不動産を含む。以下「病院不動産」という。)であると規定しており、自治体病院も民間病院も区別なく同様に、本ガイドラインの対象となります。</p>
2	<p>病院ではなく診療所として利用している又は利用しようとしている限り、例えば病院として活用することが可能な不動産であったとしても、病院不動産には該当せず、ガイドラインの対象外であることを明らかにされたい。 また、投資法人はマスターリース会社などに一括賃貸したうえで、当該マスターリース会社が病院運営者に賃貸する場合はガイドラインの対象とはならないということを明らかにされたい。</p>	<p>本ガイドラインの適用対象となる不動産は、上記のとおり、病院不動産であると規定しております。したがって、許可病床数が20床以上の病院の用に供されている不動産が対象となり、許可病床数が20床に満たないものであれば診療所と解釈され、こうした診療所の用に供されている不動産は、病院不動産に該当しないことから、対象にはなりません。 また、投資法人がマスターリース会社などに一括賃貸している場合であっても、その資産運用会社は本ガイドラインの対象となります。なお、リートの資産運用会社以外の主体は、本ガイドラインの対象にはなりません。</p>
3	<p>ガイドラインには、資産運用会社の役員や従業員についての規制も記載されているが(5項(3)など)、これらの者は、宅地建物取引業者ではないので、宅地建物取引業者を対象とするガイドラインにおいて、役員や従業員の行為を規制するのはおかしいと思う。</p>	<p>本ガイドラインの適用対象は、宅建業法第50条の2等に基づく取引一任代理等の認可を得た資産運用会社であり、その構成員たる役員や従業員についても本ガイドラインの記載事項への対応が求められます。</p>
3. 適用時期について		
4	<p>適用時期は、公表後対応するまでに余裕をもって対応の準備ができるように事業者に適用される部分については、1年程度の期間は猶予期間を設けるべきである。また、既に病院不動産を運用している場合については、経過措置としてさらに一定期間適用対象外とする又は特別の措置を設けるなど配慮をすべきである。 一方で、国土交通省と都道府県等との連絡体制などは、すぐにも実施すべきであるから、行政庁に関する事項については公表後直ちに施行すべきである。</p>	<p>新たな資金調達手段を病院関係者により適切に提供するという本ガイドラインの目的を達成するために、できる限り早期に資産運用会社の組織体制を整備することが必要であり、こうした組織体制を整備した上で、リート側が病院関係者と対話することにより、病院関係者との信頼関係の構築につながるものと考えています。 また、平成27年7月1日以前から引き続き病院不動産を運用対象としているリートの資産運用会社があったときは、3カ月の経過措置を設ける予定ですが、現在病院不動産を取得しているリートはなく、ヘルスケア施設特化型リートの資産運用会社にヒアリングしたところ、ガイドラインの適用時期は、平成27年7月1日からとさせていただきたい旨の回答を得ています。 したがって、本ガイドラインの適用時期は、平成27年7月1日とします。 さらに、国土交通省と都道府県等(厚生労働省等)との連絡体制に基づく対応についても、平成27年7月1日から実施します。</p>

「病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン(案)」に関する意見の募集結果

No.	御意見等の概要	国土交通省の考え方
4. 取引一任代理等の認可申請等に際して資産運用会社が整備すべき組織体制について		
5	<p>「病院不動産への投資業務、融資業務、デューデリジエ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エンス業務、又は病院運営業務の経験等により、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」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(bcでは「外部専門家」)とあるが、「十分な理解」と「専門的な能力」について、その意味するところを具体的に提示いただきたい。</p>	<p>「十分な理解」とは専門家自らが病院の事業特性等を理解していると認識していることで足りると考えています。また、「専門的な能力」とは、病院不動産への投資業務、融資業務、デューデリジエ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エンス業務、又は病院運営業務の経験等を有し、かつ、当該業務に一定の期間に亘り従事しているといった一定の経験があれば、病院関係者と調整をしてきたと認められることから、病院関係者と調整を行うことができる専門的な能力が備わっていると考えています。取引一任代理等の認可申請等に際しては、これらの観点から「十分な理解」と「専門的な能力」を審査します。</p>
6	<p>「専門的な能力を有するもの」について、具体的な基準はあるのか(経験年数や一定の資格等)。</p>	
5. 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(全体)について		
7	<p>医療法等を順守しなければならないのは病院の関係者であって、リートや資産運用会社ではないため、5項全体を削除すべきである。 仮にリートや資産運用会社が医療法等を順守しなければならないようにするとしても、かかる指導は厚生労働省が行うべきであり、国土交通省のガイドラインで記載すべき事項ではない。</p>	<p>本ガイドラインの適用対象は、宅建業法第50条の2等に基づく取引一任代理等の認可を得た資産運用会社です。医療法等にかかる指導は都道府県等(厚生労働省等)が行いますが、リートや資産運用会社も病院不動産を所有し、賃貸する以上、病院不動産の賃貸借契約における賃借料の設定方法等について、医療法等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ことが求められます。したがって、本ガイドラインの記載は原案のとおりとさせていただきます。</p>
8	<p>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として記載されている事項に違反した場合に指示や指導がされる場合の処分基準が明確ではないので、処分の基準を示されたい。</p>	<p>5. の記載事項は、行政手続法(平成5年法律第88号)第2条第6号に規定する行政指導に該当しますので、同法第32条に規定する行政指導の一般原則が適用になります。よって、他の行政指導と同様、あくまでも資産運用会社の任意の協力を前提として成り立ちます。また、資産運用会社が行政指導に従わなかったからといって不利益な取扱いをしてはならないこととなります。</p>

「病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン(案)」に関する意見の募集結果

No.	御意見等の概要	国土交通省の考え方
9	<p>病院については、高齢者住宅等と異なり、病院の利用者である患者に対する配慮などは記載されていないので、その点は病院関係者に任せればよく、資産運用会社として病院患者への特段の配慮は必要ないということを確認したい。</p>	<p>5. の頭文において「・・・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(1)から(5)までの内容について適切に対応すること。」と記載されている通り、資産運用会社は、病院不動産の利用者に配慮の上、5. (1)から(5)の記載事項について適切な対応が求められます。</p>
5. (1) 病院関係者との信頼関係の構築について		
10	<p>「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」とあるが、かかる体制を整備する必要はないと思う。必要なのであれば、具体的にどのような体制を設ける必要があるのか具体例を示すなどして分かりやすく基準を示されたい。</p>	<p>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は、病院関係者と資産運用会社の信頼関係の構築に寄与するものと考えております。したがって、本ガイドラインの記載は原案のとおりとさせていただきます。 また、どのような体制を設けるかについては、病院関係者と資産運用会社双方の任意の協力を前提とするものであることから、具体的な体制の例まで示す必要はないと考えております。</p>
11	<p>「資産運用会社は、病院関係者が地域医療計画達成の推進に資するため医療連携体制の構築に必要な協力をし地域において必要な医療を確保するという役割を果たすと医療法に規定されていることを十分に理解し、都道府県等に対して病院不動産の取引に関して適切な情報提供を行う等の対応をすること。」とあるが、資産運用会社が都道府県に何の情報提供をする必要があるのか分からないので削除すべきである。削除しないのであれば、どこの都道府県のどこの部署にどのような情報提供をする必要があるのか明らかにされたい。</p>	
12	<p>「資産運用会社は、病院関係者が地域医療計画達成の推進に資するため医療連携体制の構築に必要な協力をし地域において必要な医療を確保するという役割を果たすと医療法に規定されていることを十分に理解し、都道府県等に対して病院不動産の取引に関して適切な情報提供を行う等の対応をすること。」とあるが、「都道府県等に対する病院不動産の取引に関して適切な情報提供を行う等の対応」とは何を意味するのか、また、資産運用会社に守秘義務が課され情報提供が難しい場合はどうなるか等、明示頂きたい。</p>	<p>「病院不動産の取引に関して適切な情報提供を行う等の対応」とは、例えば、投資法人の運用方針や公表情報(リートの仕組みや資産運用報告等取引対象の不動産の所在地、面積等)を都道府県の担当部局に提供することを想定しております。また、取引金額などの資産運用会社が守秘義務を負っている情報まで提供することを想定しているものではありません。したがって、本ガイドラインの記載は原案のとおりとさせていただきます。 なお、都道府県等の求めに応じ情報提供を行う際には、資料提供のほか、必要に応じ対面での説明も考えられます。</p>
13	<p>「都道府県に対して病院不動産の取引に関して適切な情報提供を行う等の対応をすること。」について、「適切な情報提供を行う等」の意味する内容を明確に(具体的に)規定していただきたいと思います。 ① 病院不動産の取引が直ちに地域医療計画達成の推進に影響を与えないとは思いますが、病院や行政はどのようなことを懸念されているのかご教示ください。 ② 情報提供を行うのはいつの時点かが不明です(投資実行前か、投資実行後か、情報提供を求められた際随時か)。 ③ 報告する情報は具体的にどのような内容かが不明です。 ④ 情報提供を行う等の「等」はどのようなことを想定しているかが不明です。</p>	

「病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン(案)」に関する意見の募集結果

No.	御意見等の概要	国土交通省の考え方
5. (2) 医療法等の規定及びこれに関連する通知の遵守について		
14	「借料が医療機関の収入の一定割合とするものでないこと」に関し、売上以外のスライド賃料、段階賃料は可能か。	ご質問の件について、医療法等の規定及びこれに関連する通知に適合しているか明らかでない場合は、所掌の都道府県等(厚生労働省等)にご相談ください。リートの病院不動産の取引に際し、国土交通省に相談があった場合は、ガイドライン別紙の連絡体制に基づき対応します。なお、「売上以外のスライド賃料、段階賃料」の趣旨は分かりませんが、「借料が医療機関の収入の一定割合」に該当するとみなされる場合には適当でないこととなります。
5. (3)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について		
15	「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。」とあるが、遵守する旨を確認するための確認方法について明示頂きたい。	「遵守する旨を確認すること」については、資産運用会社の役員等が病院開設者に確認したことを疎明する必要があります。その手法としては、病院開設者から誓約書を受領すること、賃貸借契約において包括的な法令遵守に関する表明保証条項を規定すること等が考えられます。したがって、個別案件の賃貸借契約において「病院開設者は当該施設の運営に当たっては医療法等の規定を遵守している」旨の表明保証条項を挿入することで、「遵守する旨を確認」と考えております。なお、これに関し、賃貸借契約の解除事由とすることまでは求めておりません。
16	「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。」について、「確認する」方法や実効性が不明確と思います。 ① 医療法等の規定又はこれに関連する通知を遵守することを確認する方法は、どの様な方法によるのでしょうか。賃貸借契約等の書面で病院開設者に表明保証や宣誓をしていただく必要があるということでしょうか。 ② 病院が医療法等の規定又はこれに関連する通知を遵守しなかった場合には、賃貸借契約の違反として解除事由とすることで、病院の遵守の実効性を担保するという理解で問題ないでしょうか。	

「病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン(案)」に関する意見の募集結果

No.	御意見等の概要	国土交通省の考え方
17	<p>「また、病院不動産の取得に際して、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」には、事前に相談すべき事項が示されていないので、事前に相談すべき事項および当該事項がどのような条件を満たしていれば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ことが明らかであると判断してよいか、具体的に提示いただきたい。</p>	<p>資産運用会社が、病院不動産の取引に際して、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に、事前に相談すべき事項は下記の内容です。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃借料の設定方法(賃借料が医療機関の収入の一定割合とするものでなく、近隣の土地、建物等の賃借料と比較して著しく高額でないこと。) ・契約期間の定め(契約期間の定めが、医業経営の継続性の観点から、長期かつ確実なものであること。) ・医療計画との整合性の確保(医療機関の提供する医療(5疾病5事業(※)等)の内容が医療計画に反して変更されることがないこと。) <p>なお、医療機関の非営利性の確保(具体的には、医療機関以外の者が医療機関の経営に関与していないかどうか。)について、医療法等に基づき、都道府県等から確認されることがあります。</p> <p>※「5疾病5事業等」については、5疾病は「がん、脳卒中、急性心筋梗塞、糖尿病、精神疾患」を指し、5事業は「救急医療、災害時における医療、へき地の医療、周産期医療、小児救急医療を含む小児医療」を指し、等には「在宅医療」が含まれます。</p>
18	<p>「また、病院不動産の取得に際して、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」とあるが、事前相談とは、リートが病院不動産取得に関する行為について、事前相談に関する行政の回答等が必須となる行為ではないことを明らかにされたい。</p>	<p>事前の相談について、No.17の回答内容について疎明できるという判断に至った場合は、「適合しているか明らかでない場合」には該当せず、不要であると考えております。なお、事前の相談は、行政手続法(平成5年法律第88号)第2条第6号に規定する行政指導に該当しますので、同法第32条に規定する行政指導の一般原則が適用になります。リートが病院不動産を取得する際の事前相談についても、他の行政指導と同様、あくまでも資産運用会社の任意の協力を前提として成り立ちます。また、資産運用会社が行政指導に従わなかったからといって不利益な取扱いをしてはならないことになります。事前の相談については、許認可のように行政側の行為がないと病院不動産の取得ができないものではないと考えております。</p>

「病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン(案)」に関する意見の募集結果

No.	御意見等の概要	国土交通省の考え方
5. (3)b. 賃料不払い等の場合の対応について		
19	<p>「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。」の「等」は何を対象としているのか不明瞭なので、具体的な範囲を提示いただきたい。</p> <p>また、病院開設者が賃料を支払うことができなくなる事態は、リートの信用力保全の観点からも重要な情報であり、情報漏洩はあってはならないため、行政における情報管理体制が十分に整備されることについてご説明いただきたい。</p>	<p>「賃料を支払うことができなくなる等」の場合の「等」は、賃料不払いの予兆を指し、具体的には、病院関係者から賃料の支払期限の延期の申入れや連絡があった場合です。また、情報漏洩の防止については、当方において「連絡」に関する事務を担当する職員には改めて情報漏洩の防止を徹底させます。また、厚生労働省及び都道府県の医療担当部局において「連絡」に関する事務を担当する職員については、情報漏洩の防止を厚生労働省に要請します。</p> <p>なお、通知が必要か判断する「正当な理由」の意味については、典型的に考えられるのは、大きな災害があって賃料が支払えないという場合や、金融機関のシステム障害のため一定期間払えないという場合等、不可抗力による場合は連絡しなくてもよいと考えています。</p>
20	<p>「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」とあるが、連絡しなくてもよい場合がどのような場合か具体例をあげるなどして分かりやすく明らかにされたい。</p>	<p>「賃料を支払うことができなくなる等」の場合の「等」は、賃料不払いの予兆を指し、具体的には、病院関係者から賃料の支払期限の延期の申入れや連絡があった場合です。また、情報漏洩の防止については、当方において「連絡」に関する事務を担当する職員には改めて情報漏洩の防止を徹底させます。また、厚生労働省及び都道府県の医療担当部局において「連絡」に関する事務を担当する職員については、情報漏洩の防止を厚生労働省に要請します。</p> <p>なお、通知が必要か判断する「正当な理由」の意味については、典型的に考えられるのは、大きな災害があって賃料が支払えないという場合や、金融機関のシステム障害のため一定期間払えないという場合等、不可抗力による場合は連絡しなくてもよいと考えています。</p>
5. (4) 不動産の鑑定評価の確認について		
21	<p>継続性、安定性の分析には収支分析・機能性分析・DPC分析・医師確保のための臨床研修制度の取組等多岐にわたるが、具体的な分析内容やレベル感を提示されないのか。不動産鑑定士以外の専門家が実施したDD等を鑑定評価に際して活用することは認められるか、あるいは不動産鑑定士自らが実施すべきか。収支実績等の情報開示が困難な場合の対応について明らかにされたい。</p>	<p>病院不動産の鑑定評価については、不動産鑑定評価基準等に基づき、事業用不動産として、事業特性の分析を踏まえ、事業採算性の観点から、契約賃料が安定的に収受可能な水準であるか等を把握することが重要と認識しています。</p>
22	<p>病院REITの不動産としての評価に関し</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不動産鑑定評価において <ul style="list-style-type: none"> 証券化不動産として建物診断(ER)のほか、設備のリース会社意見も必要か。 ・病院の評価において、DCF法は不適切 ・病院運営会社の破たんリスク(バックアップ機関の明示) ・〇〇系、またはセカンダリー市場があることが前提 ・案の中に「信頼関係」とあるが、意味が分からない <ul style="list-style-type: none"> 具体的に明示すべきである ・コンプラ違反や医療ミスが発生した場合の担保確保要 	<p>病院不動産の鑑定評価については、不動産鑑定評価基準等に基づき、事業用不動産として、事業特性の分析を踏まえ、事業採算性の観点から、契約賃料が安定的に収受可能な水準であるか等を把握することが重要と認識しています。</p>

「病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン(案)」に関する意見の募集結果

No.	御意見等の概要	国土交通省の考え方
5. (5)情報の収集及び開示について		
23	<p>一般社団法人投資信託協会が定める不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則や株式会社東京証券取引所の有価証券上場規程には、病院についての特別の規定はないと思われるが、病院の情報の収集及び開示については、高齢者向け住宅等のヘルスケア施設と異なり、オフィスビルやレジデンス物件と同程度のものでよいとの理解でよいか確認したい。</p>	<p>ご質問の件については、各々の規則を策定している一般社団法人投資信託協会又は株式会社東京証券取引所に直接お問い合わせください。</p>
6. 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について		
24	<p>第6項(1)は削除すべきである。 (理由:病院関係者との信頼関係の構築、医療法等の規定の及びこれに関連する通知の遵守等についてはガイドライン第5項に記載されており、資産運用会社はこれを遵守しなければならないのであれば、わざわざ業務方法書に記載する意味がないと考えられる。)</p>	<p>取引一任代理等の認可申請等における業務方法書において、資産運用会社が本ガイドラインに係る記載事項について、どのような対応を行うのかを確認させていただく必要があると考えております。したがって、本ガイドラインの記載は原案のとおりとさせていただきます。</p>
7. その他		
25	<p>「病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン」ではなく、「病院不動産を対象とする『ヘルスケア』リートに係るガイドライン」にしてはどうか。</p>	<p>病院と高齢者向け住宅等では、オペレーションを行う運営主体が異なることや関係法令が異なること等の違いを踏まえ、別々にガイドラインを作成するものであり、本ガイドラインのタイトルについても原案のとおりとさせていただきます。</p>
26	<p>取引一任代理等の認可の審査基準についてオフィスビルや住宅物件を取得する場合に活用できる一般的なガイドラインをまず作成すべきであり、一般的な基準と病院不動産を取得する場合の特殊な基準がどこかを区別して分かるようなガイドラインにすべきである。 少なくとも、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とは同じヘルスケアリートのガイドラインなのであるから、一体として一つのガイドラインにすべきである。</p>	<p>病院と高齢者向け住宅等では、オペレーションを行う運営主体が異なることや関係法令が異なること等の違いを踏まえ、別々にガイドラインを作成するものであり、本ガイドラインのタイトルについても原案のとおりとさせていただきます。</p>
27	<p>別紙国土交通省と都道府県等(厚生労働省等)の連絡体制 I. 事前相談について、事前相談することは必須ではないという理解でよいでしょうか。また、事前相談をした場合の回答に要する期間を定めていただきたいと思います。</p>	<p>別紙の連絡体制における事前相談の法的位置づけについては、回答8をご参照ください。また、回答に要する期間を定めるかは、今後の運用の実態を踏まえて検討してまいります。</p>

「病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン(案)」に関する意見の募集結果

No.	御意見等の概要	国土交通省の考え方
28	<p>患者の命や健康、医療の信頼を守るため、医療の非営利原則を堅持する必要がある。このため、病院のヘルスケアリートは、間接的であっても医療が利益追求の手段になり、医療の非営利性が損なわれる危険性が高い。</p>	<p>医療の非営利性の確保は、大変重要なことと認識しております。</p> <p>そのため、本ガイドラインにおいては、「4. 取引一任代理等の認可申請等に際して資産運用会社が整備すべき組織体制」において、「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」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を関与させることを規定しております。また、「5. (2) 医療法等の規定及びこれに関連する通知の遵守」において、特に留意すべき事項として「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こと」を規定しております。さらに、「5. (3) 事前の確認及び医療法等の規定及びこれに関連する通知の照会のための相談並びに賃料不払い等の場合の対応」において、「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」を規定しております。</p> <p>これらに加えて、本ガイドラインの施行に併せて、資産運用会社による行為が医療法等の規定又はこれに関連する通知等に適合しているかどうか照会する連絡体制を国土交通省と厚生労働省との間で整備することとしております。医療の非営利性が確保されるよう、厚生労働省を始め関係省庁と連携し、本ガイドラインと連絡体制を適切に運用してまいります。</p>
29	<p>自治体病院を、「病院不動産を対象とするリート」の対象とすると、経営破たんを回避するなどの理由から、自治体病院が大幅な価値で資産運用会社に売られることがないのか。</p>	<p>リートが病院不動産を取得するに当たっては、病院の経営状況を把握し、契約賃料が安定的・継続的に支払われることを確認すると認識しております。また、リートが病院不動産を取得するに当たっては、利害関係人でない不動産鑑定士に鑑定評価を依頼することとなっております。</p>
30	<p>ガイドラインについての意見は特にありません。</p> <p>しかしながら、中古住宅流通活性化や当案件等、今後さらに重要になる宅建業法を今、まさに全面的に見直す時期が到来しているのではないのでしょうか？</p> <p>まずは、宅建業法の目的から日本の国民社会づくりを意識した作りにすべきでないのでしょうか？</p> <p>例えば下記のように、宅建業法・総則・目的の改正を考えて頂きたいです。</p> <p>この法律は、宅地建物取引業が我が国の社会において果たす役割にかんがみ、宅地建物取引業を営む者について免許制度を実施し、その事業に対し必要な規制を行うことにより、その業務の適正な運営と宅地及び建物の取引の公正とを確保するとともに、宅地建物取引業の健全な発達を促進し、もつて購入者等の利益の保護と宅地及び建物の流通の円滑化とを図るとともに、国民社会の適切な運営に資するを目的とする。</p>	<p>宅建業法に関する御意見として承ります。</p>