

ヘルスケアリートの活用について

国土交通省
土地・建設産業局
不動産市場整備課
平成27年5月21日

ガイドライン策定の経緯・今後の予定

- 産業競争力の強化に関する実行計画（平成26年1月24日閣議決定）
「高齢者向け住宅及び病院（自治体病院を含む）等を対象とするヘルスケアリートの活用に関して、ガイドラインの策定等の環境整備を平成26年度中に行う。」
- 平成26年9月に有識者検討委員会を立ち上げ、これまで計4回開催。
- 平成27年4月27日からパブリックコメントを開始（～5月26日まで）。
- 今後は、6月中に有識者検討委員会を開催し、とりまとめ・公表予定。

ガイドライン策定の目的

- 病院の耐震化ニーズ等が見込まれる中、新たな資金調達手法を病院側により適切に提供できるよう、Jリートの資産運用会社が留意すべき事項をガイドラインとして策定。
- ※ なお、このガイドラインの策定で病院不動産の取引が解禁になるわけではなく、現在でも、リートは病院不動産を保有することが可能。

資産運用会社に求められる対応

- 資産運用会社は、病院関係者と緊密な対話に基づいた相互の信頼関係を構築し、病院不動産の取引を行う。
- 資産運用会社による個々の病院不動産の取引は、一定のルール（①病院の事業特性を十分に理解する者を配置するなど組織体制の整備が求められること、②医療法等の遵守等に関し適切な対応を求められること）に基づいて行われる。

1. 概要

- 病院(自治体病院を含む)等の取引を行おうとする資産運用会社に、
 - ① 宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第50条の2等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を示すこと、
 - ② 病院関係者と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、
 - ③ 医療法等への遵守等を求めること等を内容とするガイドラインを本委員会において検討し、策定。

2. 委員及びオブザーバー

座長 委員	田村 幸太郎	牛島総合法律事務所 弁護士
	石井 孝宜	一般社団法人日本病院会 監事
	今井 真祐	一般社団法人不動産証券化協会 事務局長
	長 隆	東日本税理士法人 代表社員・公認会計士・税理士
	菅間 博	一般社団法人日本医療法人協会 副会長
	栗原 美津枝	株式会社日本政策投資銀行 企業金融第6部長
	齋藤 理	長島・大野・常松法律事務所 パートナー弁護士
	中井 恵美子	中井生活経済研究所 所長
	松田 淳	KPMGヘルスケアジャパン株式会社 取締役・パートナー
	松原 謙二	公益社団法人日本医師会 副会長
	宮田 裕章	東京大学大学院医学系研究科 教授
	村木 信爾	公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 常務理事
	矢木 茂	企業年金連合会 年金運用部不動産担当部長
	横田 雅之	株式会社東京証券取引所 上場推進部部長
	吉原 竜二	一般社団法人投資信託協会 企画政策部次長
	オブザーバー	齋藤 通雄
大沢 博		総務省自治財政局準公営企業室長
佐藤 美幸		厚生労働省医政局医療経営支援課長
小林 靖		国土交通省土地・建設産業局不動産市場整備課長
小林 正典		国土交通省土地・建設産業局不動産市場整備課不動産投資市場整備室長

(敬称略、五十音順)

(参考)リートによる病院不動産取得の動き

- ヘルスケア&メディカル投資法人(平成27年3月19日上場)のサポートを行うSPCが、病院不動産を既に取得。今後、リートが病院不動産を保有する蓋然性が高い。

1. 目的

- 病院不動産を対象とするリートに係るガイドラインは、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第50条の2等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を示すとともに、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を示すことを目的としている。

2. 概要

○ 対象とする不動産

医療法第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

○ 適用時期(P)

平成27年 月 日

○ 資産運用会社が整備すべき組織体制（認可要件）

次のいずれかにより、専門家を配置又は関与させること。

a. 一定の経験を有する重要な使用人の配置

病院不動産への投資業務、融資業務、デューデリジェ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ェンス業務、又は病院運営業務（以下「病院不動産への投資業務等」という。）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（以下「病院の事業特性等」という。）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が重要な使用人として配置された体制であること。

b. 外部専門家からの助言

c. 投資委員会等への外部専門家の配置 等

○ 病院関係者との信頼関係の構築等

◇ 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

◇ 医療法等の規定及びこれに関連する通知の遵守の確認等

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

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。

また、病院不動産の取引に際して、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。

b. 賃料不払い等の場合の対応

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。

○ 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

◇ 病院関係者との信頼関係の構築等

◇ 病院不動産の取引等への専門家の関与方法

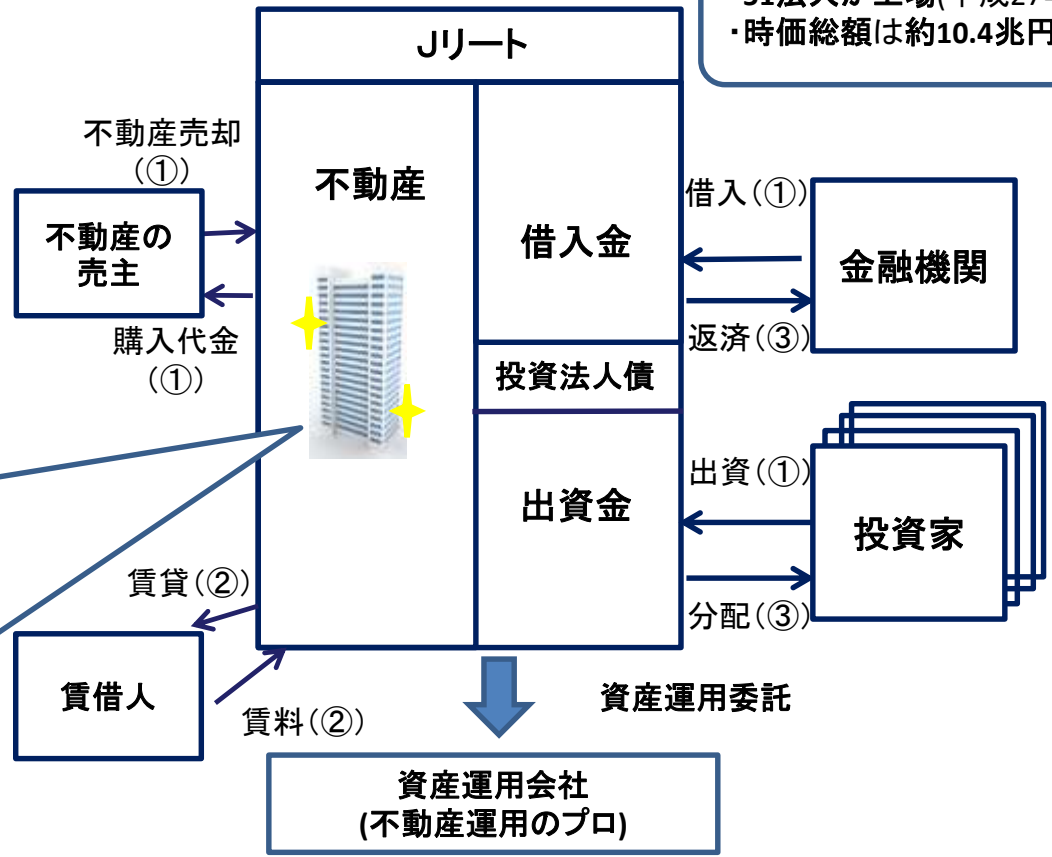
Jリートとは

- ① 様々な投資家からの投資(や金融機関からの借入)によって、不動産を取得
- ② 取得した不動産を賃貸
- ③ 賃貸によって得られる賃料収入から投資家へ分配(、金融機関へ返済)

対象資産例



ユナイテッド・アーバン投資法人保有;心斎橋OPA本館



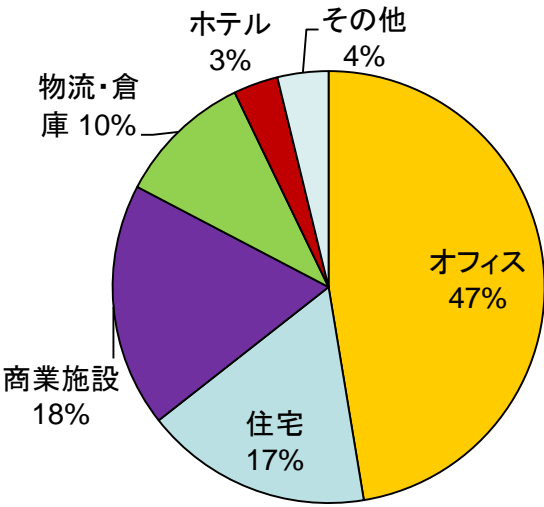
- ・51法人が上場(平成27年3月19日時点)
- ・時価総額は約10.4兆円(平成27年3月13日時点)

資産運用会社	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント(株)	ジャパン・シニアリビング・パートナーズ(株)	ヘルスケアアセットマネジメント(株)
スポンサー	大和証券グループ本社	<ul style="list-style-type: none"> ・新生銀行 ・ケネディクス ・長谷エコーポレーション ・三菱UFJ信託銀行 ・LIXILグループ ・損保ジャパン日本興亜 	<ul style="list-style-type: none"> ・三井住友銀行グループ ・NECキャピタルソリューション ・シップヘルスケアHD
投資法人	日本ヘルスケア投資法人	(設立準備中)	ヘルスケア&メディカル投資法人
想定資産規模	133億円の資産規模で上場(有料老人ホーム14棟)	早期に1000億円程度を目指す	237億円の資産規模で上場(有料老人ホーム14棟、サ高住2棟)
今後の上場の目標時期	平成26年11月5日上場済	未定	平成27年3月19日上場済

○ アメリカやシンガポール等には、ヘルスケア施設の不動産部分を専門に長期保有する投資法人、いわゆるヘルスケアリートが数多く存在し、その賃貸収益を広く投資家に分配し、その市場規模は拡大している。

※ 米国では、全リート216銘柄中17銘柄がヘルスケアリートとして上場しており、時価総額の合計は、約970億ドル（約11.7兆円）。（2014年12月末日時点）

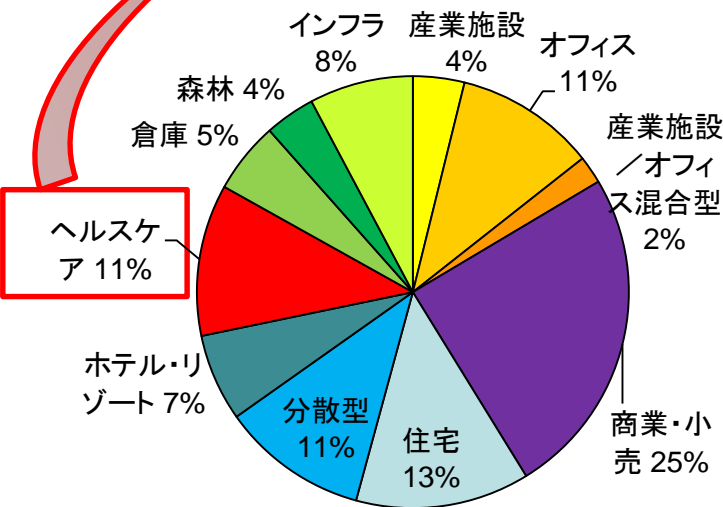
Jリート
(2015/1/末時点)



(注)用途別保有金額(取得価格)ベース

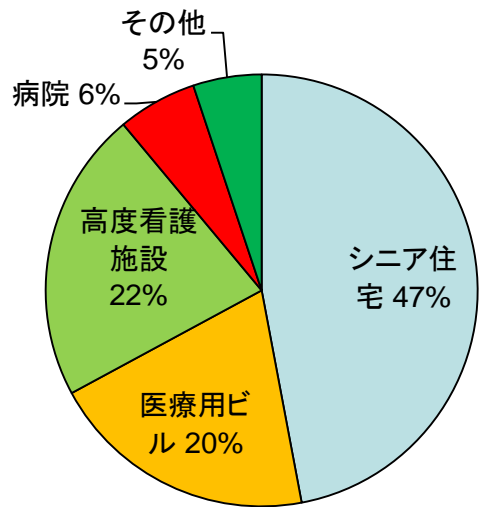
USリート

用途別比率
(2014/12/末時点)



(注)用途別時価総額ベース

ヘルスケアリートの内訳
(2014/12/末時点)



(注)2014年12月末の各リート時価総額を、各リートホームページに開示された用途別比率で按分