

(寄稿)

NOMURA

病院不動産を対象とするリートのガイドラインについて

平成 26 年 6 月 27 日に「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」が公表されました。そして、本年 6 月 26 日に「病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン」が国土交通省から公表され、これでヘルスケア施設に関するガイドラインが出揃ったことになります。

リートとは、不動産投資信託(REIT; Real Estate Investment Trust)のことで金融商品の一つです。日本において、上場リートは Japan の頭文字をとって“J-REIT”と呼ばれています。

病院運営者がリートを活用する場合、これまで自ら保有する土地・建物をリートに売却し、賃貸借契約に基づき使用し賃料を払うこととなります。つまり、リートを病院が活用することの意義は、土地・建物の売却により資金を調達することにより、銀行借入れ中心の資金調達に新たな選択肢が加わったことになります。

本ガイドラインは、今後の病床機能分化に対応するための施設改修費用等病院の資金調達ニーズを満たすため、病院を対象とするヘルスケアリートの普及を視野に入れた取組を進める必要があるとの産業競争力会議医療・介護等分科会の中間整理(平成 25 年 12 月 26 日)を踏まえて、国土交通省「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」で議論が行われた結果、策定されました。

医療業界としては、医療の非営利性を担保する手段が課題であり、リート側から見れば、医療制度が大きく変化する中で、病院運営者が長期安定的に施設を運営できる能力を有するかをどのように判断するかが課題です。ガイドライン検討委員会では、リート側と医療業界側双方の懸念点を洗い出す体制を整えた上で議論が行われました。その結果、ガイドラインでは、資産運用会社に求められる体制や、病院関係者とリートとの信頼関係の構築を行う枠組み等が定められました。

本稿は、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 課長補佐 松野 憲治氏に寄稿いただき、資産運用会社が病院事業の特性を理解し、病院運営者とのパートナーシップを構築するために必要な資産運用会社の能力など、ガイドライン策定に至るまでの検討会の議論を論点ごとに解説いただきました。

人口構造の変化など、地域単位での外部環境の変化が大きく、今後、病院再編の必要性に迫られた地域も顕在化すると予想されます。リートを活用しうる機会も増えてくると考えられます。資金調達の手段の一つとして活用を検討されてはいかがでしょうか。

(市川)

2015 年 12 月 14 日

Healthcare note

(No. 15-15)

寄稿者名：
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
課長補佐
松野 憲治

編集主幹：
野村ヘルスケア・
サポート&アドバイザー
市川 剛志

野村證券株式会社
金融公共公益法人部