

(寄稿)

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の概要

平成26年7月1日から「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」が適用されました。

高齢者向け住宅等とは、「サービス付き高齢者向け住宅」「有料老人ホーム」「認知症高齢者グループホーム」が対象となります。

多くの投資家から資金を集め不動産に投資するヘルスケアリート（投資法人）は、その不動産を活用し高齢者向け住宅等の事業を行う施設運営者との一定の説明責任に基づく信頼関係の上に成り立っており、同時に投資家からも支持されていなければなりません。当然、投資家の中には、将来の入居者も含まれるでしょう。

今回適用されたガイドラインは信頼関係構築の礎となり、投資家にとっても施設運営者にとっても大きな意味をもつものではないでしょうか。

本稿は、国土交通省土地・建設産業局不動産市場整備課課長 小林 靖氏に寄稿いただき、ガイドラインの制定の経緯や検討委員会における主な論点（下記参照）、ガイドラインの位置づけ等について解説いただきました。

【検討委員会での論点】

1. 対象とする施設について
2. 事業特性の理解に係る認可の基準について
3. 特化型リートと総合型リート等の適用に係る差異
4. 既存リーートの資産運用会社に対する適用時期
5. 利用者への配慮事項

「病院」を対象としたガイドラインについても別途検討することが予定されています。「病院」についても「高齢者向け住宅等」と同様に病院運営者との信頼関係の上に成り立ち、同時に投資家からも支持されるものでなければなりません。これらの信頼関係の構築・維持に必要な情報公開のあり方について見直すよい機会ではないでしょうか。

(市川)

2014年9月2日

Healthcare note

(No. 14-09)

寄稿者名：
国土交通省
土地・建設産業局
不動産市場整備課
課長 小林 靖

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