

医政総発0626第4号
医政支発0626第1号
平成27年6月26日

各都道府県衛生主管部（局）長 殿

厚生労働省医政局総務課長
（公印省略）
厚生労働省医政局医療経営支援課長
（公印省略）

医療機関が病院不動産を対象とするリートを活用する場合の留意事項について

病院不動産を対象とするリート（不動産投資信託のことをいう。以下同じ。）の活用に関しては、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）等において、病院を対象とする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行うこととされた。

これらを受け、国土交通省が関係省庁と連携して検討が進められ、今般、「病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン」（以下「ガイドライン」という。）が別添のとおり公表されたところである。このガイドラインは病院の用に供されている不動産の取引を行おうとする資産運用会社が、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や、遵守すべき医療法の規定等について周知・徹底することを目的としている。

医療機関が病院不動産を対象とするリートを活用する場合には、ガイドラインの内容を踏まえ下記の事項に留意するよう、所管の医療機関に対して周知いただくとともに、ご指導方よろしく願います。

記

1. 医療法等の規定の遵守（ガイドライン5.(2)関係）

医療機関においては医療法等の規定に抵触することがないように適切に対応するとともに、特に次の点に留意すること。

- ・不動産投資法人、資産運用会社の関係者等が医療機関の経営に関与していないこと。
- ・賃借料等について、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。
- ・契約期間について、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。
- ・医療機関の提供する医療の内容が引き続き医療計画に適合し、医療提供体制に影響

響を与えないよう実施すること（医療計画に反して変更されることがない等）。

2. 都道府県等への相談（ガイドライン 5. (3) a. b. 及びガイドライン別紙関係）

- ① 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
病院開設者は、必要な土地・建物を他の第三者から借りるときは、通知により適正な契約内容とすること等が求められていることを踏まえ、都道府県等に相談するなど、医療法等の規定及びこれに関連する通知を遵守するとともに、都道府県は医療機関から相談があった場合には適切に対応すること。
- ② 賃料不払い等の場合の対応
病院開設者は、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で、病院の運営状況から見て地域の医療提供体制に影響を与えるおそれがある時には都道府県等に相談するとともに、都道府県は医療機関から相談があった場合には適切に対応すること。
- ③ 連絡体制の整備
ガイドラインの別紙として「国土交通省と都道府県等（厚生労働省等）の連絡体制」を設けているので留意するとともに、都道府県は医療機関や資産運用会社から相談があった場合には、必要に応じ都道府県医療審議会に諮るなど適切に対応すること。

3. 資産運用会社との信頼関係の構築（ガイドライン 5. (1) 関係）

医療機関においては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よう、双方又は一方からの求めに応じて、資産運用会社と話し合いを行う等、適切に対応すること。

参考：病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン（抜粋）

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

(1) 病院関係者との信頼関係の構築

- ・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よう、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。

(2) 医療法等の規定及びこれに関連する通知の遵守

資産運用会社は、自らの行為が医療法その他関連する法令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。

(3) 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並びに賃料不払い等の場合の対応

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。