

### ヘルスケアリートに係る各種ルールの整備 ～ 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公表

#### 1. はじめに

2014年6月27日、国土交通省より「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」(以下「**国交省ガイドライン**」といいます)が公表され、いわゆるヘルスケアリートについてルールがひと通り揃いました(右図参照)<sup>(1)</sup>。

ヘルスケアリートは、ヘルスケア施設という不動産を運用資産とするものであり、その組成に際して、オフィスビルや商業施設等の不動産を運用資産とする一般的なリートと大きく異なる法的考慮が必要になるものではありませんが、ヘルスケア施設にはオフィスビルや商業施設等とは異なる特質があり、主に以下のような配慮が必要となります(ヘルスケア施設に関する資金調達手法に関するその他の留意点については、拙稿「ヘルスケア施設に関する資金調達手法の多様化—ヘルスケアリートその他の最新動向—」(旬刊商事法務 2037号、2014年)参照)。

第一に、ヘルスケア施設はその運営に特別なノウハウや専門性が必要とされ、事業者(オペレーター)の運営能力がその価値・収益力に大きな影響を及ぼすオペレーショナル・アセットです。そのため、ヘルスケアリートの組成に際しては、ヘルスケア施設のみならず、そのオペレーターに関するデューデリジェンスや情報開示・モニタリングが重要となり、オペレーターとリートとの間のヘルスケア施設に関する賃貸借契約等においても、こうした特性に応じた手当てを行うことが必要となります。第二に、ヘルスケア施設の利用者は高齢者や要介護者等であり、これらの者への配慮も必要となります。第三に、

ヘルスケア施設については介護福祉関係の法令が適用されること、ガイドラインや通達等多岐にわたり、さらに所轄の自治体の実務等も踏まえた対応が必要となります。

ヘルスケアリートに関する各種ガイドライン等も、このようなヘルスケア施設の特質を踏まえたものとなっています。以下、国交省ガイドライン等で示されたヘルスケアリート組成に際しての主な留意点を概観します。

| 国土交通省     |   |
|-----------|---|
| 2013年3月   | <a href="#">「取りまとめ」</a> の公表   |
| 2014年6月   | <a href="#">「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」</a> の公表                                  |
|           | <a href="#">上記ガイドラインに係るパブリックコメントの結果</a><br>(以下「 <b>国交省パブコメ結果</b> 」といいます)の公表               |
| 不動産証券化協議会 |   |
| 2013年12月  | <a href="#">「中間取りまとめ」</a> の公表   |
| 投資信託協会    |   |
| 2014年5月   | 「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」に <a href="#">「ヘルスケア施設に関する特例」</a> を設ける改正                          |
|           | <a href="#">「ヘルスケア施設供給促進のためのREITの活用に関するガイドライン」</a> の公表                                    |
|           | <a href="#">上記2点に係るパブリックコメントの結果</a> の公表   |
| 東京証券取引所   |   |
| 2014年2月   | <a href="#">パブリックコメント資料</a> の公表   |
| 2014年3月   | <a href="#">有価証券上場規程等の一部改正</a>  |
|           | 上場不動産投資信託証券に関する情報の適時開示ガイドブック(投資法人・資産運用会社用)(2014年4月版)(以下「 <b>リート適時ガイドブック</b> 」といいます)の改正・公表 |

#### 本ニューズレターの執筆者



かわかみ よしひこ  
川上 嘉彦

パートナー  
弁護士



つるおか たけのぶ  
鶴岡 勇誠

アソシエイト  
弁護士

本ニューズレターは法的助言を目的とするものではなく、個別の案件については当該案件の個別の状況に応じ、弁護士の助言を求めて頂く必要があります。また、本稿に記載の見解は執筆担当者の個人的見解であり、当事務所または当事務所のクライアントの見解ではありません。

西村あさひ法律事務所 広報室  
(電話: 03-5562-8352 E-mail: newsletter@jurists.co.jp)

## 2. 対象となる「ヘルスケア施設」

国交省ガイドライン等が対象とする「ヘルスケア施設」は、

- ・ サービス付き高齢者向け住宅<sup>(2)</sup>
- ・ 有料老人ホーム<sup>(3)</sup>
- ・ 認知症高齢者グループホーム<sup>(4)</sup>

です<sup>(5)</sup>。現状、病院は対象外とされていますが、今年度において検討を行った上で、その内容を公表する予定とされています。

なお、国交省ガイドラインは、ヘルスケア施設を信託財産とする信託受益権等、現物不動産以外の形態でリートがヘルスケア施設を取得する場合にも適用されます<sup>(6)</sup>。

## 3. 対象となる資産運用会社

国交省ガイドライン等は、限定的にのみヘルスケア施設への投資を行うリートに係る資産運用会社にも適用されます<sup>(7)</sup>。そのため、運用資産の一部に上記 2.に記載するヘルスケア施設を組み込んでいる(あるいは組み込む)リートの資産運用会社においては、国交省ガイドライン等を踏まえた対応を行う必要があります。

もともと、下記 4.の通り、資産運用会社が整備すべき組織体制について選択肢が設けられている等、各社の実情に応じた柔軟な対応が認められています。投資信託協会のルールにおいても、ヘルスケア施設の取引を行うに際し必要とされる社内体制の整備に関し、「不動産投信等の資産総額に占めるヘルスケア施設の投資額の割合が低く、かつ、当該不動産投信等に与えるヘルスケア施設の影響等が軽微であると認められる場合は」、「その割合や影響度合いに応じた対応を行うことができる」とされています。

## 4. 資産運用会社が整備すべき組織体制

資産運用会社は、ヘルスケア施設の取引を行う場合、ヘルスケア施設への投資業務等の経験等により、生活サービスや介護サービス等が提供されるというヘルスケア事業の事業特性を十分に理解している者を関与させる必要があります。具体的には、①かかる者を重要な使用人として配置すること、②かかるコンサルタント会社等の外部専門家から助言を受ける

こととなっていること、③投資委員会等においてかかる外部専門家からの意見を聴取できるような状況になっていること、又は④上記①から③に相当する専門家が関与することのいずれかを満たす必要があります。

## 5. ヘルスケア施設の取引に際し留意すべき事項

### (1) オペレーターの運営状況の把握、情報収集

ヘルスケア施設の取引を行う資産運用会社においては、オペレーターとの信頼関係を構築した上で、その運営状況を把握し、オペレーターより情報提供を受ける必要があります。

その際には、資産運用会社は、情報開示の目的及び必要とされる情報についてオペレーターとの間で認識共有を図ること、データの整備や情報提供のための支援をしていくこと、特定個人の情報やオペレーターの経営戦略・手法・実態といった秘匿性の高い情報については、外部流出を防止するために、守秘義務契約を締結することや集計値等を用いることで対応すること、以上の対応によっても入手等が困難な情報がある場合には、ヒアリングや現地閲覧で対応する等、オペレーターの実情等に即した柔軟な対応を行うこととされています。

### (2) 利用者への配慮

ヘルスケア施設の利用者への配慮の観点から、資産運用会社においては、オペレータに働きかけ又は必要に応じて自ら、利用者に対して、ヘルスケアリートの仕組み(例えば、①施設の所有者はリートであり、施設のサービスはオペレータが提供していること、②リートは運用対象施設を長期保有することが原則であること等)やリートの実績・取組み等を十分に周知させることとされています。なお、その際に、利用者へ過度な期待や誤解を生じさせるような説明(リートがヘルスケア施設の譲渡等をおよそ行わない、あるいは、オペレータが有事の際等にはスポンサーによる救済が行われるという確約と誤解させてしまうこと等)とならないよう留意が必要です。

また同様に、利用者への配慮の観点から、ヘルスケア施設に係る関係法令及び行政指導への適合・対応状況について、資産運用会社がオペレーターに対し定期的に確認すること、さらには、リートとオペレータとの間のヘルスケア施設に係る

賃貸借契約書等において、関係法令・行政指導への適合を表明保証させること、オペレーターが利用者に提供すべきサービスの内容等を規定することとされています。

### (3) 投資家への情報提供

ヘルスケア施設をリートの運用資産とする場合も、土地、建物の現況や権利関係(所在地、面積、建築時期等)、予想利益・分配金等の一般的な開示項目については、オフィスビルや商業施設等をリートの運用資産とする場合と同等レベルで、投資家に開示することが求められます。

これに加えて、ヘルスケア施設をリートの運用資産とする場合、オペレーターに関する情報、事業評価に関する情報、制度改正に関する情報等を投資家に開示することが求められます。具体的には、オペレーターの事業概要やマーケティング力に関する情報、制度改正に関するリスク情報、オペレーターの介護保険料への収入依存度、ヘルスケア事業の内容を踏まえた不動産鑑定評価の概要に関する情報、リートとオペレーター間の賃貸借の内容(契約期間、賃料改定の有無等)、入居者の状況(施設の入居者数・入居率、入居一時金額、月額管理料等)等の開示が求められます。

また、東京証券取引所の適時開示において、適時開示事由として追加されたリートの運用資産等の貸借又は貸借の解消に関する軽微基準のハードルが上げられるとともに、運用資産であるヘルスケア施設に関し、「定期的(例えば月次)に運営状況(施設の売上高や稼働率等)を開示することが望ましい」とされています。

## 6. 業務方法書への記載

リートの資産運用会社は、取引一任代理等(宅地建物取引業法 50 条の 2)の認可を受けた認可宅地建物取引業者である必要がありますが、リートの運用対象としてヘルスケア施設の取引を行う場合、取引一任代理等の認可申請等に係る業務方法書において、利用料及び契約内容等について利用者に不安を抱かせることのないよう配慮する事項、及び、上記 4. ①から④のいずれの組織体制であるのかを、専門家等の組織内部への関与態様、意思決定に関するフロー図、関係者の関与方法等とともに明記することが必要となります。

## 7. 適用時期

ヘルスケアリートに係る各種ガイドライン等はいずれも既に施行されています。

但し、国交省ガイドラインについては、2014 年 7 月 1 日において現にヘルスケア施設を運用対象としている資産運用会社については、一定の猶予が与えられ、同年 10 月 1 日から(但し、同日より前に新たなヘルスケア施設の取得を行う場合には、その取得の日から)適用されます。また、投資信託協会のルールについては、2014 年 5 月 15 日において計算期間又は事業年度が開始しているリートの資産については、新たな計算期間又は事業年度の開始から適用を受けるものとすることができます。

以上

- (1) 図表記載のものに加えて、日本不動産鑑定士協会連合会からは、2013 年 3 月付で「高齢者住宅・施設、病院の不動産鑑定評価」が公表されています。
- (2) 「サービス付き高齢者向け住宅」とは、高齢者向けの賃貸住宅又は老人福祉法 29 条 1 項に規定する有料老人ホームであって居住の用に供する専用部分を有するものに高齢者を入居させ、状況把握サービス、生活相談サービスその他の高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスを提供する事業に係る賃貸住宅又は有料老人ホームをいいます(高齢者の居住の安定確保に関する法律 5 条)。サービス付き高齢者向け住宅については、登録を受けることができますが、かかる登録を受けていないものについても国交省ガイドライン等の対象になります。なお、2013 年 4 月時点で登録されたサービス付き高齢者向け住宅は 1475.26 戸あります(サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム参照)。
- (3) 「有料老人ホーム」とは、老人を入居させ、入浴、排せつ若しくは食事の介護、食事の提供又はその他の日常生活上必要な便宜であって厚生労働省令で定めるものの供与をする事業を行う施設であって、老人福祉施設、認知症対応型老人共同生活援助事業を行う住居その他厚生労働省令で定める施設でないものをいいます(老人福祉法 29 条)。なお、2012 年 7 月 1 日時点で有料老人ホームは 7,484 件あります(社団法人全国有料老人ホーム協会調べ)。
- (4) 「認知症高齢者グループホーム」は、法令上の定義はありませんが、一般に、老人福祉法及び介護保険法の規定に基づいて「認知症対応型老人共同生活援助事業」が行われる共同生活を営むべき住居として設けられた建築物のことをいいます。なお、2012 年 10 月時点で、11,770 件あります([http://www.cao.go.jp/consumer/iinkai/2013/121/doc/121\\_130521\\_shiryou4.pdf](http://www.cao.go.jp/consumer/iinkai/2013/121/doc/121_130521_shiryou4.pdf) 参照)。
- (5) 東京証券取引所の適時開示(リート適時ガイドブック)における「ヘルスケア施設」については、その範囲は明示されていませんが、昨今の議論状況からしますと、サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム及び認知症高齢者グループホームは含まれると考えるのが素直と思われれます。
- (6) 国交省パブコメ結果 2 頁参照。
- (7) 東京証券取引所の適時開示(リート適時ガイドブック)における、限定的のみヘルスケア施設への投資を行うリートの取扱いは明らかではありません。ヘルスケア施設への投資割合等を踏まえて、東京証券取引所と調整の上で対応することになると考えられます。