

ることができる。確実に回収できるから、買い手を見つけることは、容易であると考えられる。

優良資産を引き当てとして資金を調達することは、いつでもできる。他の資金調達に万策尽きた場合であっても、診療報酬債権であれば、これを流動化して資金を調達することは可能である。むしろ診療報酬債権の流動化は、伝家の宝刀と考えるべきなのではなかろうか。診療報酬債権を流動化する場合は、このような優良資産を引き当てに資金調達を行う必要性を明確にしておくべきであろう。2カ月分の資金調達が可能であれば、流動化の必要はない。

ウ. 流動化の対象となる診療報酬債権の上限

診療報酬債権の流動化においては、実務上、債権額の8割しか流動化することができない。これは、診療報酬の不正請求等により、請求額の減額があった場合に備えた、いわば掛け目であると考えられる。流動化できる額を8割に規制する法律は存在しないから、この引き上げを図ることも課題の一つであると考えられる。

(4) 定期借地権方式

ここでは、オフバランス化を伴わない資産の流動化として、定期借地権を用いた不動産の流動化について説明する。なお、流動化の定義によっては、定期借地権を用いた不動産の流動化は、流動化に含まないこととなる点には注意が必要である。

なお、定期借地権方式を利用できるのは、實際上、不動産需要の根強い都市部に立地し、かつ容積率に余裕のある土地を保有する医療機関に限られるものと考えられる。

1) 定期借地権とは

定期借地権方式は、借地借家法 22 条の定期借地権の規定を活用して、不動産の流動化を実現する方法である。

借地借家法 22 条は、存続期間を 50 年以上とする借地権設定契約について、契約の更新および建物の築造による存続期間の延長がなく、同法 13 条の規定による建物の買取請求をしない契約を認めるとともに、この契約に、借地権者に不利な規定を無効とする同法 9 条および 16 条の適用を排除する旨を定めている。存続期間を 50 年以上としたうえで契約の更新を認めないこと等を特約で定めることによって、契約期間終了時に、確実に土地を借地権設定者の手に戻せる借地権設定契約を認めたものである。これが定期借地権の制度である。

なお、定期借地権制度と類似の制度として建物譲渡特約付借地権（借地借家法 23 条）、事業用借地権（同法 24 条）の 2 つの制度がある。借地権設定者からみて、これらによっても、定期借地権と同様の目的が達成できるものの、以下では、定期借地権に限って説明する。

2) 手続き・方法

ア. 手続き・方法の例

定期借地権は、借地権設定契約の存続期間が 50 年以上という長期に及ぶ。借地権設定者は、その間、土地の利用を制限されるため、借地権設定契約の締結時に、借地権者から保証金を徴