

際病院を挙げるができる。1994年5月30日付け日経産業新聞21面および1995年7月22日付け日本経済新聞朝刊30面を基に、聖路加国際病院のケースを実例として紹介する。

東京都千代田区明石町に3つの街区を保有する聖路加国際病院は、第一街区にあった老朽化した病棟の建替えに際して、定期借地権方式を採用した。

具体的には、三井不動産、日本生命、東急不動産、松下興産、藤和不動産の計5社が運営会社として設立したエスエルタワーズと期間50年の定期借地権契約を締結した。このエスエルタワーズが、オフィスとレジデンス（マンションとホテル）の2棟の高層ビルを第三街区に建設し、聖路加ガーデンとしてオープンした。聖路加国際病院は保証金と地代を受け取り、第二街区に新病棟を建設するとともに、第一街区には旧病棟を取り壊して看護大学や検査施設などを建設した。

なお、これら新聞報道によれば、聖路加国際病院のケースは、大型商業ビルとして初めて定期借地権方式が採用されたケースであるとともに、商業ビルに定期借地権方式を応用する先例であるとされている。

### 3) メリット・デメリット

ここでも、あくまでも借地権設定者となる医療機関からみたメリットとデメリットについて説明する。

#### ア. メリット

##### a) 資産を保有したままで流動化が可能である点

不動産の流動化では、流動化のスキームによっては、流動化期間の終了時点で転院を覚悟する必要がある。しかし、定期借地権方式であれば、土地を売却するわけではなく、定期借地権の期間満了時に借地関係は確実に終了するので、そのまま自己所有の土地として利用することが可能である。

##### b) 副次収入を確保できる点

医療機関は定期借地権設定契約の存続期間中、地代を得ることができる。これは、長期間、副次収入を確保できることを意味し、医療機関の経営の安定化に資すると考えられる。なお、これは医療機関が医療業務以外に収益業務を行うことを意味する<sup>18</sup>。

#### イ. デメリット

##### a) 利用できる医療機関が実際上限定される点

そもそも定期借地権者がいなければ利用不可能な方式である。この場合の定期借地権者とは、不動産のデベロッパーである。デベロッパーからみて、商業ビルや賃貸マンションなどを建設しようというように、開発意欲をそそる土地でなければ、この方式を利用することは実際上できない。

<sup>18</sup> 収益業務が行える医療法人は特別医療法人・社会医療法人のみである。