

また、遊休不動産を対象とする場合を別として、対象となる土地の容積率に余裕がなければ、医療施設の規模を縮小するのではないかぎり、医療機関をテナントの一つとするビルを新たに建築することは不可能である。

b) 調達額に限界のある点

定期借地権の設定によって得られる保証金は、当然ながら、不動産を売却して得られる金額に比して小額にとどまる。設備投資に必要となる金額によっては、この方式では調達額が不足する可能性もある。必要な資金に不足する場合は、別の資金調達を検討する必要がある。

まず、どの程度の保証金得られるのかを検討することが肝要である。

c) 一時的に場所を移転する必要性が生じうる点

遊休不動産に定期借地権を設定するのでなければ、デベロッパーが建物を建設する間、医療のための施設を一時的に閉鎖するか、他の場所に一時的に移転する必要がある。

4) 問題点と課題

定期借地権方式による不動産の流動化を実施した場合、医療機関は不動産賃貸業を行うこととなる。医療機関が不動産業を行うことと、医療法人の業務範囲について規定した医療法 42 条との関係が問題となる。

医療法 42 条は、医療法人の業務の範囲を規制している。同条の規定を受けて、「厚生労働大臣の定める医療法人が行うことができる収益業務」（平成 10・3・27 厚告 108）は、特別医療法人が行うことのできる収益業務を具体的に規定しており、不動産業はこの対象となっている（2 条 8 号）。社会医療法人が行うことのできる収益業務を規定した「厚生労働大臣の定める社会医療法人が行うことができる収益業務」（平成 19・3・30 厚労告 92 号）も同様である。

したがって、定期借地権方式によって医療機関の不動産の流動化を実施しても、医療法 42 条違反となることはないと思はれる。「厚生労働大臣の定める医療法人が行うことができる収益業務」（平成 10・3・27 厚告 108）1 条は、収益業務としての 5 つの要件を規定しているが、とくに 4 号（「当該業務を行うことにより、当該医療法人の開設する病院、診療所又は介護老人保健施設の業務の円滑な遂行を妨げるおそれがないこと」）に抵触するか否かについて、行政と事前に相談することが望ましいと考えられる¹⁹。聖路加国際病院のケースにおいても、土地信託方式やサブリース（一括賃貸・転貸）方式による賃貸ビル事業を計画していたが、収益業務にかかる制約からこれらの方式を断念したと報道されている。

また、医療機関の行う業務については、定款、寄附行為に規定する必要があるから、この方式によって資金調達を行う場合、定款、寄附行為の変更を必ず行う必要がある点に、注意すべきである。

¹⁹ 「厚生労働大臣の定める社会医療法人が行うことができる収益業務」（平成 19・3・30 厚労告 92 号）についても同様である。