

有料老人ホームにおける マネジメント契約の可能性



齋藤 理

長島・大野・常松法律事務所
弁護士

1. はじめに

昨年11月に国内におけるヘルスケアリート第1号である日本ヘルスケア投資法人が上場し、本年3月には第2号であるヘルスケア&メディカル投資法人が上場する予定である。また、病院不動産を対象とするリートに係る国土交通省のガイドラインも近々公表される見込みであり、ヘルスケアリートに係る制度の下地作りもひととおり整ったものといえる。

もっとも、ヘルスケア施設の流動化・証券化の流れはまだ端緒についたばかりであり、我が国における高齢化の進展に向けて、今後様々な創意、工夫がなされていくことが期待される。

本稿では、有料老人ホームにおいて、ホテル等と同様のいわゆるマネジメント契約を利用した業務委

託ストラクチャーを採用することの可否について論じる。マネジメント契約を利用した業務委託ストラクチャーは、オペレーターの成長戦略におけるひとつの方向性となり得るものと考えられる。まだ十分に議論がなされている事項ではなく、関係当局との調整等課題は多いところであるが、本稿が今後の議論の叩き台となれば幸いである^{注1注2}。

2. マネジメント契約を利用した 業務委託ストラクチャーの 概要

ヘルスケア施設を拡充していくにあたっては、ヘルスケア施設を運営するオペレーターの成長が不可欠である。ヘルスケアリートをはじめとする現在のヘルスケア施設の流動化・証券化取引は、オペレーターがその保有するヘルスケア施設を売却し、これを賃借して自らの事業として運営するいわゆるセー

注1

本稿は筆者の個人的な見解であり、筆者の所属する法律事務所の見解を述べたものではないことに御留意頂きたい。

注2

有料老人ホームに関する法制度の説明については、拙稿「有料老人ホーム・高齢者住宅に関連する法制度と不動産流動化・証券化」(2010年、ARES マスターのための不動産証券化ジャーナル Vol.28 (November-December 2010)) 及び「サービス付き高齢者向け住宅・有料老人ホームに関連する法改正」(2011年、本誌 Vol.04 (November-December 2011)) を参照されたい。

ルリースバックが典型例であり、かかる取引を通じて、オペレーターはヘルスケア施設の売却による資金を調達するほか、不動産の保有による各種の負担から解放され、運営業務に注力することが可能となり(いわゆるアセットライト化)、オペレーターの成長に資する可能性が指摘されている。

セールリースバックのように、オペレーターがヘルスケア施設の賃借人かつヘルスケア施設の運営主体となる形態(以下「リース型」という。)においては、ヘルスケア施設の所有者は不動産の賃貸人として賃料を収受することとなり、ヘルスケア施設の運営は賃借人たるオペレーターが自己の計算で行うことが想定されている。これに対し、マネジメント契約を利用した業務委託ストラクチャーにおいては、オペレーターではなくヘルスケア施設の所有者がヘルスケア施設の運営主体かつ運営業務の委託者となり^{注3}、オペレーターは運営業務の受託者となる。ヘルスケア施設の運営は委託者の計算で行われ、オペレーターは運営業務の受託者として業務委託報酬を受領することとなる(以下「業務委託型」という。)

リース型と業務委託型の基本的な相違点は、オペレーターがヘルスケア施設の運営主体となるかどうかという点である。リース型であれば、オペレーターがヘルスケア施設の運営主体となり、原則として、ヘルスケア施設の運営事業によるアップサイドとダウンサイドはオペレーターに帰属する。これに対し、業務委託型であれば、委託者であるヘルスケア施設の所有者がヘルスケア施設の運営主体となり、原則として、ヘルスケア施設の運営事業によるアップサイド

とダウンサイドはヘルスケア施設の所有者に帰属する。もっとも、この点については、リース型における賃料の設定の仕方及び業務委託型における業務委託報酬の設定の仕方により(例えば、賃料又は業務委託報酬を業績に連動させる等の方法により)、アップサイドとダウンサイドの帰属の仕方を調整する余地があり得るところである。

以下では、まず、有料老人ホームにおいて業務委託型のストラクチャーを採用することが可能であるかについて検討する。

3. 有料老人ホームに係る法制度における業務委託ストラクチャーの位置づけ

(1) 老人福祉法

老人福祉法上、有料老人ホームは、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(以下「介護等」という。)の供与(他に委託して供与をする場合及び将来において供与することを約する場合を含む。)をする事業を行う施設と定義されており、その設置については届出が必要とされている(老人福祉法第29条第1項)。

かかる有料老人ホームの定義において、介護等の供与については、「他に委託して供与をする場合」を含むとされていることから^{注4}、有料老人ホームにおける介護等の提供を第三者に委託することは老人福祉法上想定されているものといえる。介護等の提

注3

別途ヘルスケア施設の賃借人がいる場合には賃借人が委託者となる。以下では、別途明記する場合を除き、所有者が委託者であることを前提として記載する。

注4

かかる要件は、食事の提供等を第三者に委託することにより届出義務を逃れようとする事例が存在したことを踏まえて2006年施行の老人福祉法改正により追加されたものである。

供を第三者に委託する場合には、委託者が有料老人ホームの設置者として届出義務を負うこととなる。

(2) 設置運営標準指導指針

有料老人ホームについては、厚生労働省が有料老人ホーム設置運営標準指導指針(以下「標準指導指針」という。)を定めており、かかる標準指導指針を踏まえて、各地方自治体において指導指針を策定している。標準指導指針においては、有料老人ホームの設置者について、以下のような規定が置かれている。

- ・ 事業を確実に遂行できるような経営基盤が整っているとともに、社会的信用の得られる経営主体であること。
- ・ 役員等の中には、有料老人ホーム運営について知識、経験を有する者等を参画させること。さらに、介護サービスを提供する有料老人ホームの場合は、役員等の中に高齢者の介護について知識、経験を有する者を参画させるなど介護サービスが適切に提供される運営体制が確保されていること。

業務委託型においては、委託者についてかかる設置者の要件が求められることとなる。この点、流動化・証券化等において業務委託型を利用する場合には、委託者をSPCとすることも考えられるところであるが、SPCについては、かかる設置者の要件を満たすことができるかという点が問題となり得る。

かかる点については、SPC自体についての役員等の構成、意思決定の仕組み、出資者の状況、財務状況等に加え、アセットマネジャー及びオペレーターの状況を踏まえて、当局への説明及び入居者その他の関係者への説明の仕方を検討する必要がある。具体的な状況によるところであるが、SPCであったとしても、かかる設置者の要件を実質的に満たす、或いは同等の体制を確保する余地はあり得るのではないかと考えられる^{注5}。

(3) 介護保険法

有料老人ホームについては介護保険法上の特定施設入居者生活介護(介護保険法第8条第11項)の指定(介護保険法第41条第1項、第70条)を受けけることにより、介護保険の適用を受けることが可能である^{注6注7}。特定施設入居者生活介護に係る事業の運営に関しては、指定居宅サービス等の事業の人員、設備及び運営に関する基準(平成11年厚令第37号、以下「指定居宅サービス等基準」という。)が定められており、指定居宅サービス等基準に従って都道府県の条例が定められている(介護保険法第74条第2項、第3項)。

指定居宅サービス等基準においては、特定施設入居者生活介護について、設置者が自ら介護サービスを提供する形態(一般型特定施設入居者生活介護)のほかに、設置者の従業者が計画作成、安否確認、生活相談等を実施し、介護サービスは設置者が委託する指定居宅サービス事業者(介護保

注5

なお、標準指導指針及びこれを踏まえて各地方自治体が策定する指導指針については、いずれも強制力があるものではなく、これらに適合しないとしても直ちに法令違反となるものではない(行政手続法第32条以下参照)。かかる点は、近々公表される予定の標準指導指針の改正に係る通知においても明確化される見込みである(2015年3月19日を締切日として改正に係るパブリックコメント募集が行われている。)

注6

地域密着型特定施設入居者生活介護(介護保険法第8条第20項)及び介護予防特定施設入居者生活介護(介護保険法第8条の2第11項)については本稿では割愛する。

注7

特定施設入居者生活介護の指定を受けないいわゆる住宅型有料老人ホームについては、以下で述べる介護保険法上の問題点は特段関係しない。

険法第41条)が提供する形態(外部サービス利用型特定施設入居者生活介護、指定居宅サービス等基準第192条の2)も認められている^{注8}。かかる外部サービス利用型特定施設入居者生活介護については、有料老人ホームの設置者が介護サービスを第三者に委託することを前提とした形態といえる。

また、一般型特定施設入居者生活介護についても、指定居宅サービス等基準第190条第2項において、「当該特定施設入居者生活介護事業者が業務の管理及び指揮命令を確実に行うことができる場合」については、業務の全部又は一部を他の事業者^{注9}に委託することが許容されていることから、当該要件を満たす限り、有料老人ホームの設置者が、業務の全部をオペレーターに委託することは許容されていると考えられる。

4. 業務委託ストラクチャーの構成

以上述べたとおり、有料老人ホームに係る法制度上、業務委託型の採用は基本的に可能と考えられる。そこで、有料老人ホームにおいて業務委託型を採用する場合の具体的なストラクチャー構成について以下検討する。

(1) 届出、指定

上記3.(1)で述べたとおり、業務委託型を採用する場合、有料老人ホームの設置主体は委託者となり、老人福祉法上の届出は委託者が行うこととなる。また、介護付有料老人ホームの場合、委託者が特定施設入居者生活介護の指定を受けることとなる^{注10}。

この点、投資法人又は特定目的会社が有料老人ホームに係る不動産を保有する場合には、投資法人又は特定目的会社が自ら有料老人ホームの設置主体となり、有料老人ホームの運営を行うことは、投資法人の業務の範囲(投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」という。)第193条第1項)、特定目的会社の他業禁止(資産の流動化に関する法律第195条第1項)のほか、税務上の導管性要件の問題もあり得るところである。そのため、投資法人又は特定目的会社が有料老人ホームに係る不動産を保有する場合に業務委託型を採用するには、有料老人ホームに係る不動産を保有するエンティティとは別に賃借人兼運營業務の委託者となるエンティティを用意するなどの工夫が必要となり得る^{注11}。

注8

一般型特定施設入居者生活介護と外部サービス利用型特定施設入居者生活介護では介護報酬の考え方が異なる。外部サービス利用型特定施設入居者生活介護については2006年に指定が開始されたものの、有料老人ホームにおける指定実績はごくわずかに留まっている。以下における特定施設入居者生活介護についての記載は、別途明記する場合を除き、一般型特定施設入居者生活介護を前提とする。

注9

かかる業務の全部又は一部の委託を行う場合については、「当該事業者の業務の実施状況について定期的に確認し、その結果等を記録しなければならない」とされている(居宅サービス等基準第190条第3項)。また、「指定居宅サービス等及び指定介護予防サービス等に関する基準について」(平成11年老企25号)第三、一〇、3(12)②において、かかる業務の委託に係る委託契約において定めるべき事項等が規定されている。かかる事項のひとつとして、「受託者が実施した当該委託業務により入居者に賠償すべき事故が発生した場合における責任の所在」が挙げられているが、この点は委託契約における非常に重要な項目と考えられる。

注10

したがって、オペレーターによる有料老人ホームの運営に法令違反等があった場合には、委託者が処分(老人福祉法第29条第11項、介護保険法第76条2、第77条等)の対象となる。

注11

なお、米国のヘルスケアリートにおいて用いられているいわゆるRIDEAストラクチャーは、リートの子会社がヘルスケア施設の運営主体となるものである。この点、日本の投資法人については他の法人の株式の取得が議決権の50%までに制限されている(投信法第194条第1項、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第221条)。

(2) 入居契約

入居者との間で締結する入居契約については、有料老人ホームの設置主体である委託者が契約当事者となる。その結果、入居者に対する入居一時金、月額利用料等の請求権は委託者に帰属し、未償却の入居一時金に係る返還債務は委託者が入居者に対して負担することとなる^{注12}。

入居契約の締結にあたっては、契約当事者がオペレーターではなく委託者であり、委託者のみが未償却の入居一時金に係る返還債務を負担することを入居者に明確に説明することが必要となろう。

なお、住宅型有料老人ホームにおいては、入居契約とは別途、入居者が外部の介護サービス事業者と契約を締結して介護サービスの提供を受けることが想定される。

(3) 納入業者等との間の契約

有料老人ホームに係る事業は委託者の計算で行われることから、納入業者等との間の契約も基本的には委託者が契約当事者となることが想定される。もっとも、オペレーターが受託業務の一環として、自ら契約当事者となって納入業者等との間の契約を締結するとの取扱いも可能である^{注13}。

(4) 従業員

有料老人ホームにおける業務に従事する従業員については、委託者が雇用する場合とオペレーターが雇用する場合のいずれの取扱いもあり得る。委託者が従業員を雇用する場合、オペレーターは施設長

等少数の人員を施設に派遣し、施設の運営の指揮にあたらせることが典型例として想定される^{注14}。

なお、有料老人ホームにおいては入居者と施設スタッフの間の人的なコミュニケーションが重要であり、後述するオペレーター交代の場面においても、施設スタッフの取扱いについては慎重に対応する必要があることに留意する必要がある。

5. 業務委託ストラクチャーの特徴

マネジメント契約を利用した業務委託ストラクチャーは、オペレーターにとっては、有料老人ホーム事業のダウンサイドリスクから切り離され、フィービジネスとしてリース型よりも更に一步進んだ形で運営業務に注力するという新たなビジネスモデルの選択肢となる。また、有料老人ホームに係る不動産の所有者にとっては、有料老人ホームに係る事業の主体としてオペレーターのブランド・ノウハウを活用しつつ、事業運営をする機会を得る選択肢となる。

一方、有料老人ホームの入居者としては、オペレーターが有料老人ホームに係る不動産を所有し又は賃借している従来のストラクチャーにおいては、基本的にはオペレーターの信用力に依存する立場にあったが、業務委託型においては、委託者の信用力に依存する立場となる。委託者がSPCであるような場合には、入居者が不安を覚えないか、ストラクチャーについて入居者の十分な理解を得ることができるかといった点が問題となり得るところであるが、入居者にとってのメリットがあるかどうかは事案によると

注 12

入居一時金に係る保全措置（老人福祉法第 29 条第 7 項）も委託者が行う必要がある。

注 13

この他、オペレーターにて、委託者の代理人として納入業者との間の契約を締結する取扱いもあり得る。

注 14

なお、労働者派遣事業（労働者派遣事業の適正な運営の確保及び派遣労働者の保護等に関する法律第 2 条第 1 号、第 3 号）との関係に留意する必要がある（労働者派遣事業と請負により行われる事業との区分に関する基準（昭和 61 年労働省告示第 37 号）参照）。

ころであろう。ヘルスケアリートが有料老人ホームに係る不動産の所有者となるような場合^{注15}には、信用力が高く、入居者にとっても安心感を得やすい建付とすることが可能と考えられる。

以上のような点のほかに、業務委託型においては、オペレーターへの依存度を低くすることが可能となるという特徴がある。リース型においては、オペレーターが届出及び指定の主体となり^{注16}、入居契約の当事者となり^{注17}、更に借地借家法により保護され賃貸借契約の解除が難しいということに起因して、オペレーターを交代することが容易ではなく、その結果、当該不動産の価値がオペレーターの状況に多分に左右されるという問題があるところである。この点、業務委託型においては、委託者が届出及び指定の主体となり、入居契約の当事者となり、またマネジメント契約には基本的に借地借家法が適用されないことから、オペレーター交代にあたっての法的な阻害要因をほぼ除去できるというメリットがある。確かに、入居者はオペレーターを信頼して入居することが想定される場所であり、オペレーターの交代は望ましい事態ではないが、他方で、長期に亘り得る有料老人ホームの入居契約において、オペ

レーターの財務状況等が悪化する可能性は否定できないところであり、そのような場合には、速やかにオペレーターを交代させて、入居者の生活の安全を確保することも重要である。かかる観点からは、万が一の場合に、円滑にオペレーターを交代させる仕組みが確保されていることが望ましい。ブランドの変更や運営方法の変更について入居者の理解を得ることなどオペレーター交代にあたっての実務上のハードルは依然として残るが、法的な阻害要因を除去することができればヘルスケアリートを含む有料老人ホームの流動化・証券化取引の安定性を向上させることが可能になるものと考えられる。

6. 最後に

本年4月1日から改正老人福祉法が全面的に適用され、入居一時金の初期償却の点を含め、有料老人ホームを巡る法制度及び運用については大きく変化しているところである。各事業者における今後の成長戦略についての検討の中で、マネジメント契約を利用した業務委託ストラクチャーがひとつの有用な選択肢となれば幸いである。

注 15

上記 4. (1) 記載のとおり、投資法人が有料老人ホームに係る不動産の所有者となる場合には、一定の工夫が必要となり得ることに留意されたい。

注 16

オペレーターを交代する場合には、既存のオペレーターが廃止届を行い、それを前提として新規のオペレーターが設置届を行うこととなるため、既存のオペレーターの協力が必要となる。

注 17

未償却の入居一時金の返還債務をオペレーターが負担するため、オペレーターの財務状況が悪化した場合には、未償却の入居一時金が返還されない可能性があり、その点がオペレーター交代にあたっての支障となり得る。

さいとう まこと

1999年東京大学法学部卒業、2000年長島・大野・常松法律事務所入所、2006年University of Michigan Law School卒業。
ヘルスケア施設、ホテル等を対象とする不動産流動化・証券化、メガソーラー等インフラ案件を多数取り扱うほか、ファイナンス、コーポレート等、企業法務全般にわたりリーガルサービスを提供している。