

## インパクトレポート

 HCM ヘルスケア&メディカル投資法人

 HAM ヘルスケアアセットマネジメント株式会社

2021年12月発行

## はじめに

### 本投資法人及び本資産運用会社について

ヘルスケア&メディカル投資法人（以下「HCM」といいます。）は2015年3月に上場したヘルスケア施設特化型のJリートです。主要スポンサーとして、シップヘルスケアホールディングス株式会社、NECキャピタルソリューション株式会社、株式会社三井住友銀行が出資する資産運用会社のヘルスケアアセットマネジメント株式会社（以下「HAM」といいます。）が運用を行っています。

超高齢社会に対応するために整備・拡充が求められる高齢者向け施設・住宅及び医療関連施設等のヘルスケア施設へ継続的に投資し、長期安定的に保有することで、国民一人ひとりが安心して生き生きと生活できる社会の実現を目指しています。

#### 【本投資法人の概要】

投資法人名	ヘルスケア&メディカル投資法人
代表者名	執行役員 藤瀬裕司
所在地	東京都千代田区神田小川町三丁目3番地
上場日	2015年3月19日
上場証券取引所	東京証券取引所 不動産投資信託証券市場（証券コード：3455）
決算期	1月、7月

#### 【本資産運用会社の概要】

商号	ヘルスケアアセットマネジメント株式会社
代表者名	代表取締役社長 吉岡靖二
所在地	東京都千代田区神田小川町三丁目3番地
設立日	2013年11月28日
資本金	150百万円
株主	シップヘルスケアホールディングス株式会社（33.3%） NECキャピタルソリューション株式会社（33.3%） 株式会社三井住友銀行（5.0%） 三井住友ファイナンス&リース株式会社（4.8%） SMB日日興証券株式会社（4.8%） 株式会社陽栄（4.7%） 銀泉株式会社（4.7%） 神戸土地建物株式会社（4.7%） 室町建物株式会社（4.7%）
事業内容	投資運用業

### ● インパクトレポートについて

近年、企業が主体的に社会や環境の課題解決に取り組むことが求められ、業績や財務情報などの従来の評価指標に加え、非財務情報をもとに中長期的な企業の成長力を評価する動きが広がっています。

HCMでも、2019年2月にJリートとして初めてソーシャルファイナンスでの資金調達を行ったことをきっかけに、原則年1回インパクトレポートを発行することとしました。本レポートでは、当該資金の充当状況やHCMと資産運用会社であるHAMが行った社会課題の解決に向けた取組みなどを公表してまいります。

本レポート対象期間	2020年11月1日～2021年10月31日
発行周期	原則、年1回発行（毎年12月）

## 目次

1. 医療・介護を取り巻く現状と課題	
我が国の少子高齢化と医療・介護への影響の認識 ～問題認識とその対策～	3
「少子高齢化」から派生する様々な問題	4
国・地方公共団体の取組み	9
介護における様々な問題	14
介護報酬の改定	19
2. 投資理念・インパクト（定性目標）	
投資理念・インパクト（定性目標）	20
3. SDGsへの取組方針	
SDGs（持続可能な開発目標）とは	21
SDGsとESGの関連について	22
4. アウトカム指標	
高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	25
Jリート市場におけるヘルスケア施設の取得額と物件数の推移	26
5. アウトプット指標（概要）	
レポート対象期間(2020年11月1日～2021年10月31日)に取得した物件	27
ソーシャルローン・ソーシャルボンドの充当状況	28
6. 具体的な取組み	
環境への取組み（Environment）	29
社会への取組み（Social）	32
ガバナンスへの取組み（Governance）	46
7. ソーシャルファイナンス	
SDGsソーシャル・ファイナンス・フレームワーク	54
JCRソーシャルファイナンス評価	55
借入/投資法人債一覧（2021年7月期末時点）	56
8. アウトプット指標	
ポートフォリオマップ	57
建物及び賃貸借の概要	58
高齢者向け施設・住宅の概要	60
医療関連施設等の概要	61
損益状況	62
鑑定評価書の概要	63
運用資産の資本的支出	65
オペレーターの会社概要	66
9. 各オペレーターの取組み	
インタビュー特集	67
取組事例	72

## 1. 医療・介護を取り巻く現状と課題

### 我が国の少子高齢化と医療・介護への影響の認識 ～問題認識とその対策～

- 我が国の「少子高齢化」

我が国における大きな課題の一つは「少子高齢化」であり、「少子化」によりもたらされる労働力不足は各種産業に大きな影響を与え始めています。一方「高齢化」は特に医療・介護において既に大きな影響を与えており、国（厚生労働省）は様々な施策を講じています。

また、厚生労働省が公表している各種資料には、国民皆保険の根幹をなす「医療保険制度・介護保険制度の持続可能性の確保」というキーワードが散見されますが、これは「少子高齢化」がもたらす我が国の財政面への圧迫を物語るものだと考えられます。

- 医療・介護への影響と様々な施策

医療、介護は厚生労働省が所管し、医療保険制度・介護保険制度を通じ、地方公共団体と医療法人や介護事業者（社会福祉法人を含む）が二人三脚で推進するものです。

各種施策の中でも、大きなものが①「地域包括ケアシステム」の推進（医療・介護連携の推進、地域共生社会の実現）と②地域医療構想の実現です。

以降、「少子高齢化」から派生する数々の問題、これに対する国と地方公共団体の施策のほか、医療・介護を運営する医療法人や介護事業者（含む社会福祉法人）の具体的な取組み等を説明します。

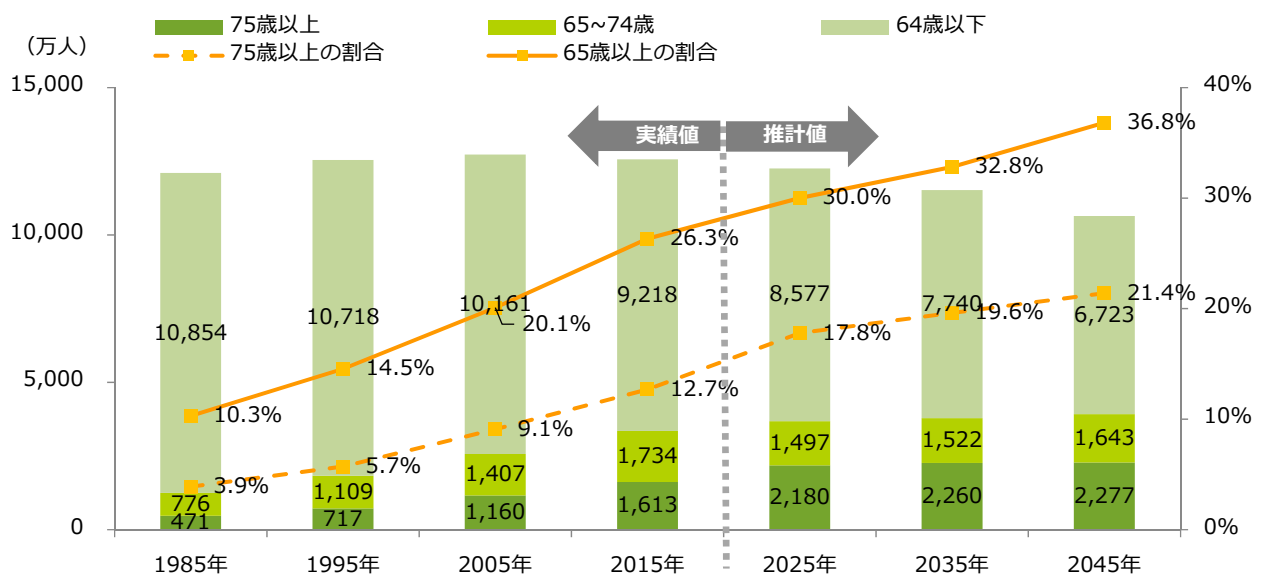
# 1. 医療・介護を取り巻く現状と課題

## 「少子高齢化」から派生する様々な問題

### ● さらに進む人口減少と高齢化

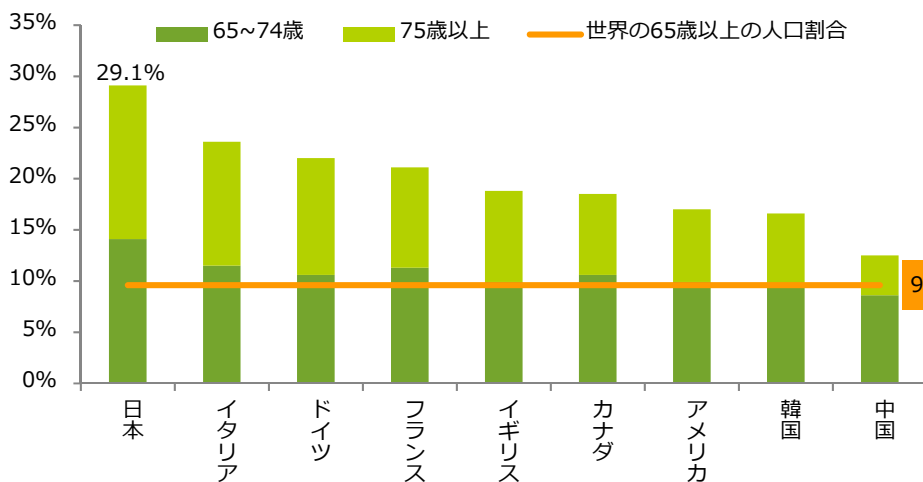
我が国の65歳以上の高齢者人口（2021年9月15日現在推計）は、3,640万人、総人口に占める割合は29.1%となっており世界で最も高齢化が進んでいます。総人口が減少し少子化が進む一方、65歳以上の人口が増加することにより高齢化率は上昇を続け、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成29年推計）」によると、2036年に33.3%と国民の3人に1人が65歳以上となる社会が到来すると推計されています。特に75歳以上が占める割合は増加を続け、少子化による労働の担い手不足と高齢化による医療介護ニーズの増加は医療・介護業界に大きな影響を及ぼし始めています。

【日本の人口推移と高齢化率の推移の見通し】



(出所) 総務省統計局「平成27年国勢調査」及び国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成29年推計）」に基づき、本資産運用会社が作成しています。

【主要国における高齢者人口の割合の比較（2021年）】

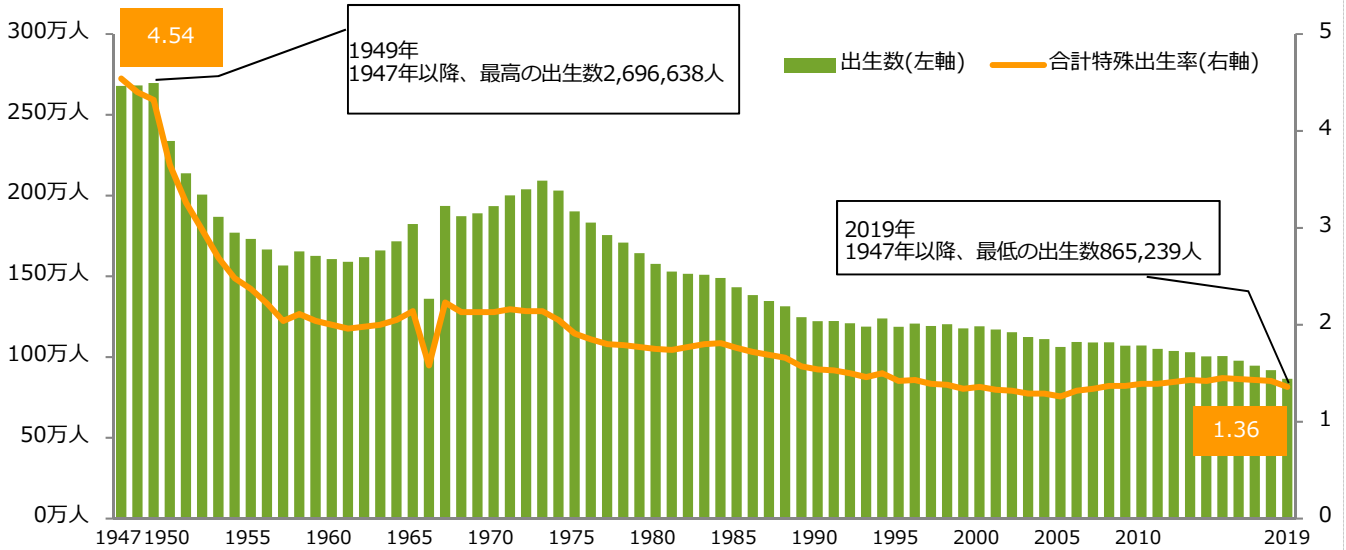


(出所) 総務省統計局ホームページ 統計トピックスNo.129 統計からみた我が国の高齢者 - 「敬老の日」にちなんで -

# 1. 医療・介護を取り巻く現状と課題

## 「少子高齢化」から派生する様々な問題

【出生数と出生率の推移】



(出所) 厚生労働省「人口動態統計 (2019年)」

【65歳以上を18~64歳で支える人数の推移】



(出所) 経済産業省「2050年までの経済社会の構造変化と政策課題について」

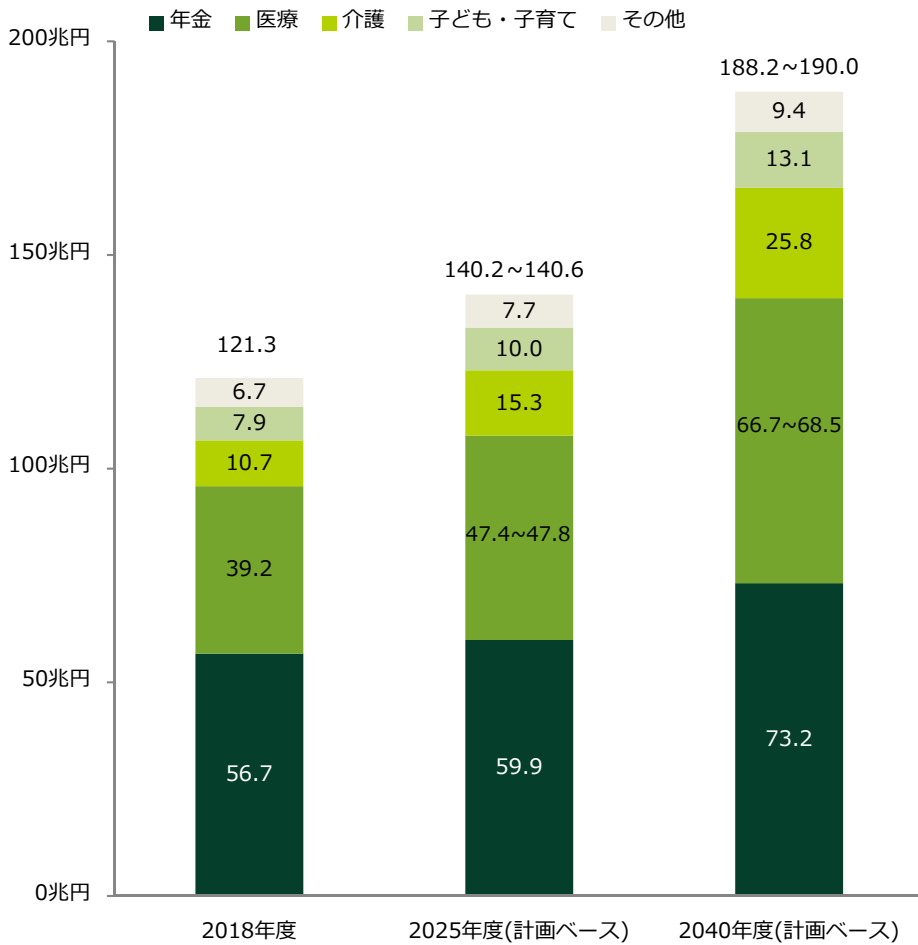
# 1. 医療・介護を取り巻く現状と課題

## 「少子高齢化」から派生する様々な問題

- さらに増大する社会保障給付費（医療・介護）

高齢化及び少子化の進展により、我が国における社会保障給付費は大幅な増加が予測されており、大きな課題となっています。

【2040年を見据えた社会保障給付費の将来見通し】



(出所) 内閣官房・内閣府・財務省・厚生労働省「2040年を見据えた社会保障の将来見通し」

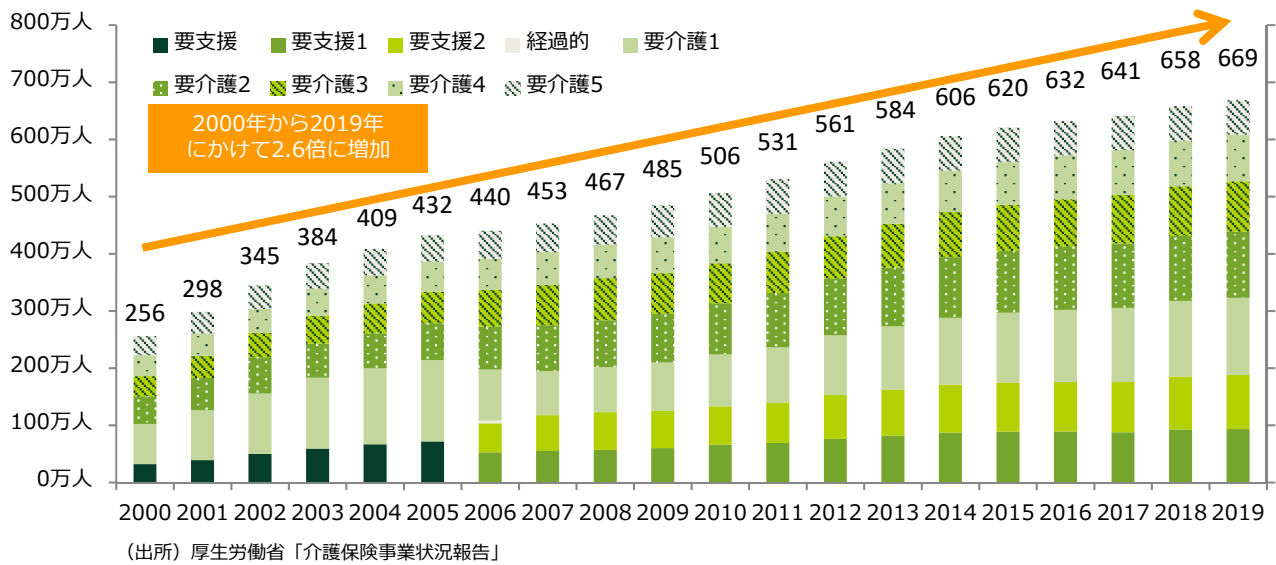
# 1. 医療・介護を取り巻く現状と課題

## 「少子高齢化」から派生する様々な問題

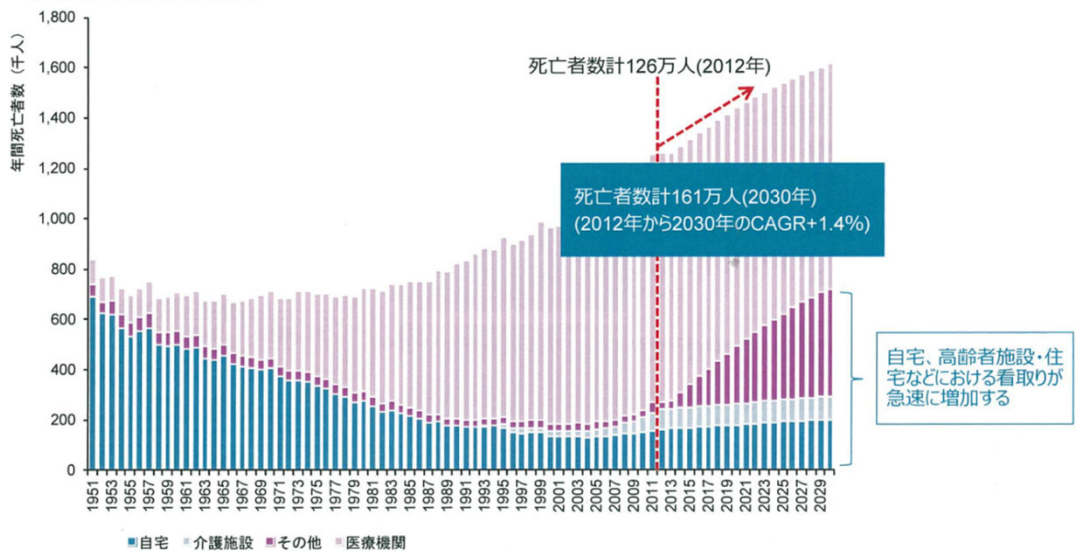
### ● 高まる介護サービス需要と医療サービスの変化

高齢化により、要介護認定者数は増加の一途を辿ると予想される上に、少子化の進展と家族構成の変化により、同一世帯の中で介護を担うことが、これまで以上に困難になることが予想されます。増加する介護ニーズに対応するため、介護の担い手確保とヘルスケア施設の供給促進が求められています。また、高齢化による死亡者数の増加とともに、医療機関以外の自宅や高齢者施設等で最期を迎える人の数が急速に増加すると見込まれています。今後、看取りの担い手として高齢者施設等の役割が重視されるとともに、医療機関による自宅や高齢者施設等での医療サービス（在宅医療）と医療・介護の関係機関の連携が求められています。

【要介護認定者数の推移】



年次死亡者数と死亡場所



(出所) KPMGヘルスケアジャパン株式会社

(注) CAGR (compound average growth rate) とは、複数年にわたる成長率から1年あたりの幾何平均を求めた年平均成長率です。



# 1. 医療・介護を取り巻く現状と課題

## 「少子高齢化」から派生する様々な問題

### ● 高まる介護サービス需要

人口減少と高齢化率の高まりとともに、介護サービス需要も高まっていくことが見込まれています。2020年度から2040年度までに各介護サービスの利用者数は、介護施設においては30%、居住系サービスにおいては39%増加すると推計されています。

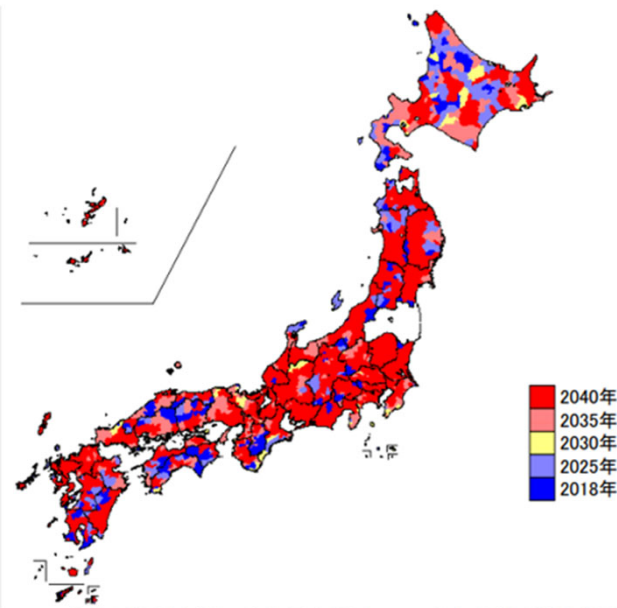
介護サービス利用者数の増加率を地域別にみると、都市部を中心に多くの地域で2040年まで増え続けると見込まれており、首都圏・近畿圏・中部圏を中心に介護サービス利用者数の増加率が高まっています。

【介護サービス利用者数の推移】

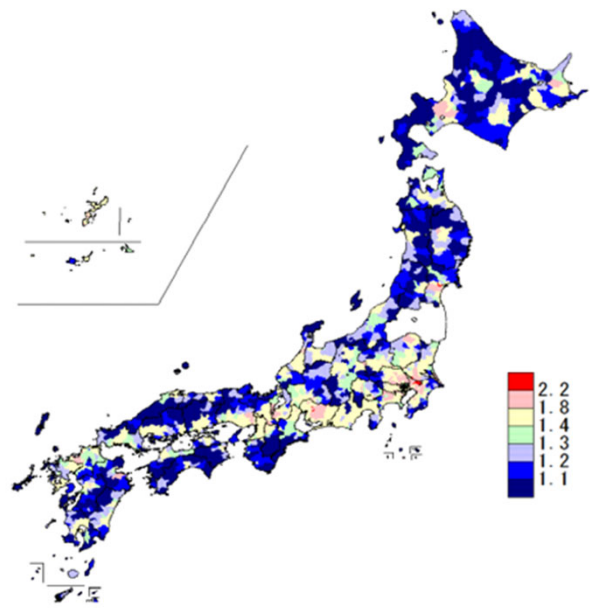
施設	2020年度(実績値)	2023年度(推計値)	2025年度(推計値)	2040年度(推計値)
特養	62万人	67万人	71万人	82万人
老健	35万人	37万人	39万人	44万人
介護医療院	3.4万人	5.2万人	6.5万人	7.4万人
介護療養型医療施設	1.7万人	1万人	-万人	-万人
介護施設	103万人	110万人	116万人	133万人
特定施設入居者生活介護	26万人	30万人	32万人	37万人
認知症高齢者グループホーム	21万人	23万人	24万人	28万人
居住系サービス	47万人	54万人	56万人	65万人

(出所) 厚生労働省「第8期介護保険事業計画期間における介護保険の第1号保険料及びサービス見込み量等について 集計結果」

【2040年までの間に介護サービス利用者が最も多い年】



【2040年までの間に介護サービス利用者が最も多い年の利用者数増加率】



(出所) 厚生労働省老健局「介護サービス基盤と高齢者向け住まい<参考資料>」

# 1. 医療・介護を取り巻く現状と課題

## 国・地方公共団体の取組み

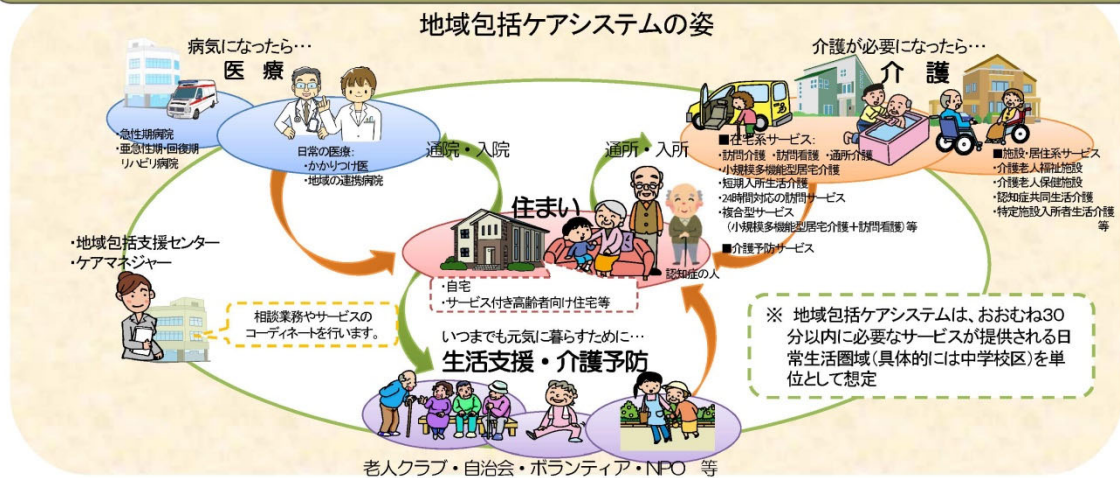
### ● 地域包括ケアシステムの構築

団塊の世代が75歳以上となる2025年以降、医療・介護の需要がさらに増加すること受け、国（厚生労働省）では、高齢者の尊厳の保持と自立生活の支援の目的のもとで、可能な限り住み慣れた地域で、自分らしい暮らしを人生の最期まで続けることができるよう、住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される地域包括ケアシステムの構築を推進しています。

地域ごとの実情に応じた地域包括ケアシステムによって、健康寿命の延伸、公的なサービスだけでなく地域の力を活用しながら高齢者を支えていく社会が実現し、社会保障制度の持続可能性の確保につながると考えられます。

## 地域包括ケアシステム

- 団塊の世代が75歳以上となる2025年を目途に、重度な要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、**住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される地域包括ケアシステムの構築を実現**していきます。
  - 今後、認知症高齢者の増加が見込まれることから、認知症高齢者の地域での生活を支えるためにも、地域包括ケアシステムの構築が重要です。
  - 人口が横ばいで75歳以上人口が急増する大都市部、75歳以上人口の増加は緩やかだが人口は減少する町村部等、**高齢化の進展状況には大きな地域差**が生じています。
- 地域包括ケアシステムは、**保険者である市町村や都道府県が、地域の自主性や主体性に基づき、地域の特性に応じて作り上げていく**ことが必要です。



(出所) 厚生労働省ホームページ

# 1. 医療・介護を取り巻く現状と課題

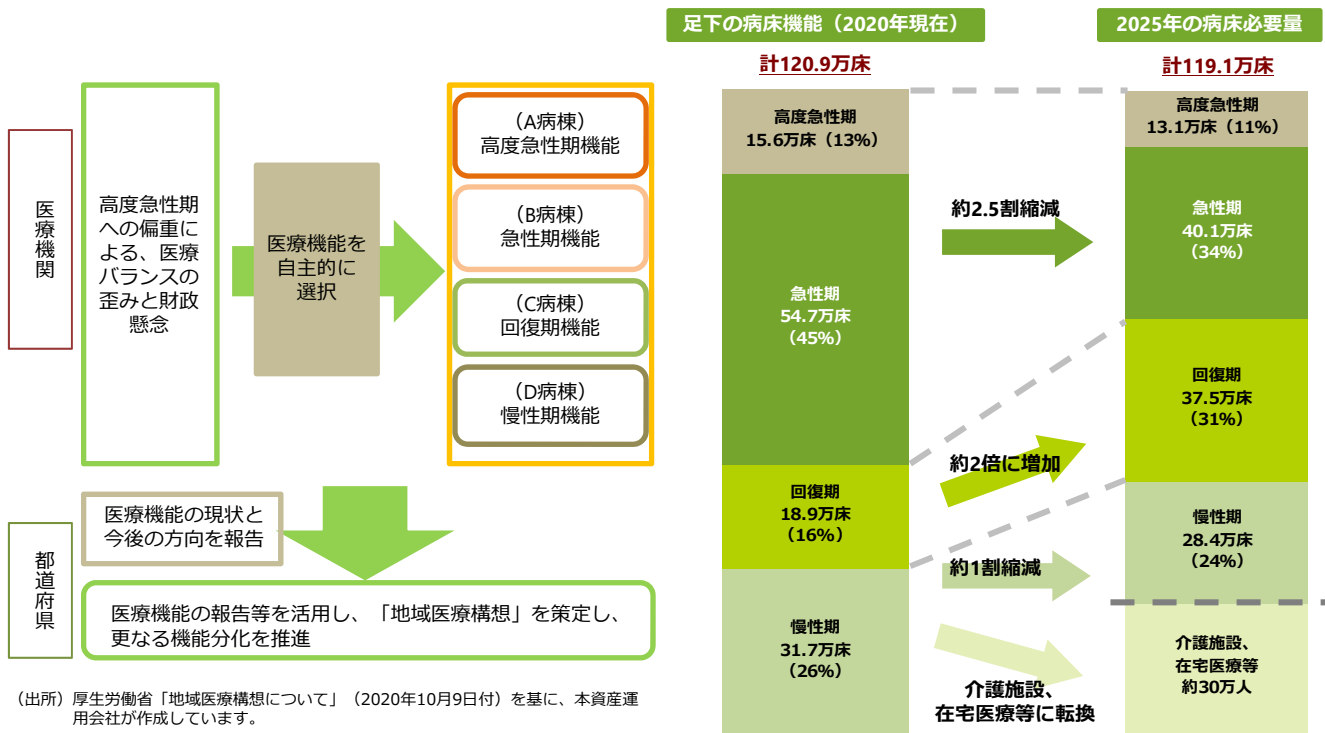
## 国・地方公共団体の取組み

### ● 地域医療構想の策定と医療機能の分化・連携の推進

限られた医療資源の中で医療・介護サービス需要の増加・多様化に対応するとともに、良質かつ適切な医療を効果的かつ効率的に提供する体制の構築が求められています。超高齢社会（注）にも耐えうる医療提供体制の構築を目的とした「医療介護総合確保推進法」によって、「地域医療構想」が制度化されました。

地域医療構想とは、将来人口推計をもとに2025年に必要となる病床数を4つの医療機能ごとに推計し、地域の医療関係者の協議を通じて病床の機能分化と連携を進め、効率的な医療提供体制を実現する取組みです。

（注）「超高齢社会」とは、全人口において65歳以上の高齢者人口が占める割合（高齢化率）が21%以上の社会を指します。



（出所）厚生労働省「地域医療構想について」（2020年10月9日付）を基に、本資産運用会社が作成しています。

（出所）「足下の病床機能（2020年現在）」は、2020年度病床機能報告に基づき厚生労働省が作成した「2020年度病床機能報告について」と題する資料を、「2025年の病床必要数」は厚生労働省「医療・介護改革の取組」（2017年6月22日）を基に、本資産運用会社作成しています。

# 1. 医療・介護を取り巻く現状と課題

## 国・地方公共団体の取組み

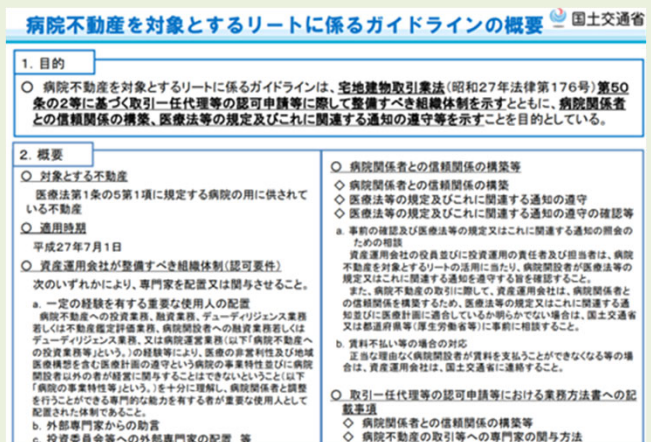
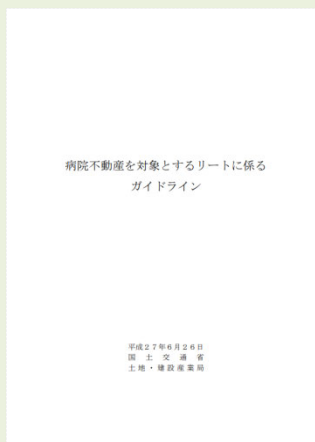
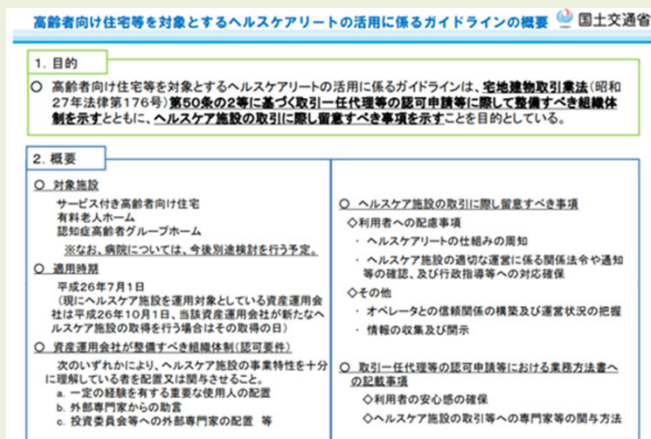
### ● ヘルスケア施設の整備・拡充への環境整備

医療・介護サービス需要の拡大に対応するため、ヘルスケア施設の整備・拡充が求められており、それに向けた政策が推進されています。また、厚生労働省の「病院の耐震改修状況調査」によれば、2020年における病院の耐震化率は77.3%にとどまっています。病院は、日常的に不特定多数の人々が利用し、災害時には地域の拠点ともなり得る施設であることから、耐震化への対応として建替え等の投資が急務となっています。

国は2013年6月14日付「日本再興戦略～JAPAN is BACK～」の中で、高齢者等が安心して歩いて暮らせるまちづくりの一環として、「民間資金の活用を図るため、ヘルスケアリートの活用に向け、高齢者向け住宅等の取得・運用に関するガイドラインの整備」を行うとの方針を公表しました。

この方針を受け、国土交通省は、2014年6月27日に「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」、続いて2015年6月26日に「病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン」を制定し、ヘルスケアリート活用に向けたガイドラインが整備されました。

ヘルスケアリートの普及策として、金融庁、国土交通省、東京証券取引所、一般社団法人不動産証券化協会の共催による関連事業者を対象にしたセミナーが毎年開催され、官民を挙げた取組みが図られています。



# 1. 医療・介護を取り巻く現状と課題

## 国・地方公共団体の取組み

### ● 介護人材確保に向けた環境整備

増加を続ける介護サービスへの需要に対応するため、介護の担い手の確保も大きな課題となっています。2019年度における約211万人の介護人材に対し、2040年度までに新たに約69万人の介護人材が必要と見込まれています。

今後も増えると見込まれる介護人材ニーズへの対応に向け、国では「介護職員の処遇改善」「多様な人材の確保・育成」「離職防止・定着促進・生産性向上」「介護職の魅力向上」「外国人材の受入環境整備」などの対策に取り組むとしています。介護人材の処遇改善や介護現場の生産性向上については、「ニッポン一億総活躍プラン」の中でも介護の環境整備が掲げられています。

### 総合的な介護人材確保対策（主な取組）

別紙3

<p><b>介護職員の 処遇改善</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ リーダー級の介護職員について他産業と遜色ない賃金水準を目指し、総額2000億円(年)を活用し、経験・技能のある介護職員に重点化した更なる処遇改善を2019年10月より実施</li> <li>※ 令和3年度介護報酬改定では、介護職員の人材確保・処遇改善等にも配慮し、改定率を+0.70%とするとともに、更なる処遇改善について、介護職員間の配分ルールの柔軟化を実施。</li> </ul>	<p>(実績)月額平均7.5万円の改善</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>月額平均1.8万円の改善(令和元年度～)</li> <li>月額平均1.4万円の改善(29年度～)</li> <li>月額平均1.3万円の改善(27年度～)</li> <li>月額平均0.6万円の改善(24年度～)</li> <li>月額平均2.4万円の改善(21年度～)</li> </ul>
<p><b>多様な人材 の確保・育成</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 介護福祉士修学資金貸付、再就職準備金貸付による支援</li> <li>○ 中高年齢者等の介護未経験者に対する入門的研修の実施から、研修受講後の体験支援、マッチングまでを一体的に支援</li> <li>○ ボランティアポイントを活用した介護分野での就労的活動の推進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>他業種からの参入促進のため、キャリアコンサルティングや、求職者向け職業訓練の訓練枠の拡充、訓練への職場見学・職場体験の組み込み、訓練委託費の上乗せ、訓練修了者への返済免除付きの就職支援金の貸付を実施</b></li> <li>○ <b>福祉系高校に通う学生に対する新たな返済免除付きの修学資金の貸付を実施</b></li> <li>○ <b>介護施設等における防災リーダーの養成</b></li> </ul>
<p><b>離職防止 定着促進 生産性向上</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 介護ロボット・ICT等テクノロジーの活用推進</li> <li>○ 介護施設・事業所内の保育施設の設置・運営の支援</li> <li>○ キャリアアップのための研修受講負担軽減や代替職員の確保支援</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 生産性向上ガイドラインの普及</li> <li>○ 悩み相談窓口の設置、若手職員の交流推進</li> <li>○ ウイズコロナに対応したオンライン研修の導入支援、<b>副業・兼業等の多様な働き方モデル事業の実施</b></li> </ul>
<p><b>介護職 の魅力向上</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 学生やその保護者、進路指導担当者等への介護の仕事の理解促進</li> <li>○ 介護を知るための体験型イベントの開催</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 若者層、子育てを終えた層、アクティブシニア層に対する介護職の魅力等の情報発信</li> <li>○ <b>介護サービスの質の向上とその周知のため、ケアコンテストの取組を情報発信</b></li> </ul>
<p><b>外国人材の受 入れ環境整備</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 介護福祉士を目指す留学生等の支援(介護福祉士修学資金の貸付推進、日常生活面での相談支援等)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 「特定技能」等外国人介護人材の受入環境整備(現地説明会等による日本の介護のPR、介護技能向上のための集合研修、介護の日本語学習支援、介護業務等の相談支援・巡回訪問の実施等)</li> <li>○ <b>送出し国への情報発信の拡充等</b></li> </ul>

※下線部分は令和3年度予算における新規事業

(出所) 厚生労働省 「第8期介護保険事業計画に基づく介護職員の必要数について 別紙3 総合的な介護人材確保対策（主な取組）」

# 1. 医療・介護を取り巻く現状と課題

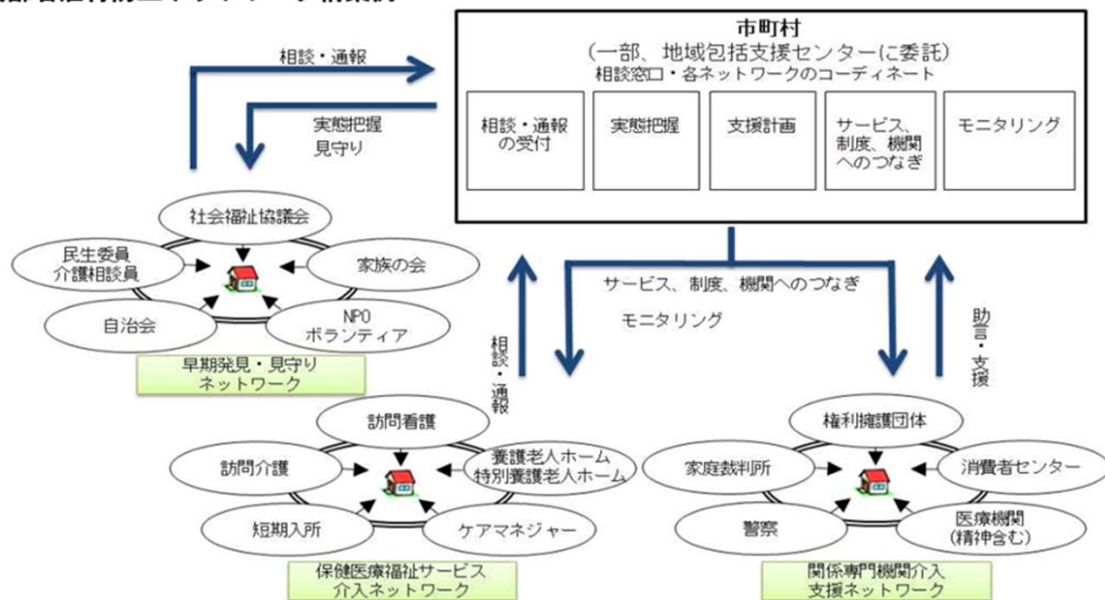
## 国・地方公共団体の取組み

### ● 高齢者への虐待防止の取組み

国や各地方公共団体では、高齢者への虐待防止に向けて様々な取組みが行われています。

- ・ 高齢者虐待防止ネットワークの構築
- ・ 毎年「高齢者虐待の防止、高齢者の養護者に対する支援等に関する法律」に基づく調査実施
- ・ 虐待対応マニュアルの策定
- ・ 関係機関、民間団体等との連携協力体制の整備
- ・ 対応窓口、高齢者虐待対応協力者の名称等の周知 など

高齢者虐待防止ネットワーク構築例



(出所) 厚生労働省「高齢者虐待防止の基本」

# 1. 医療・介護を取り巻く現状と課題

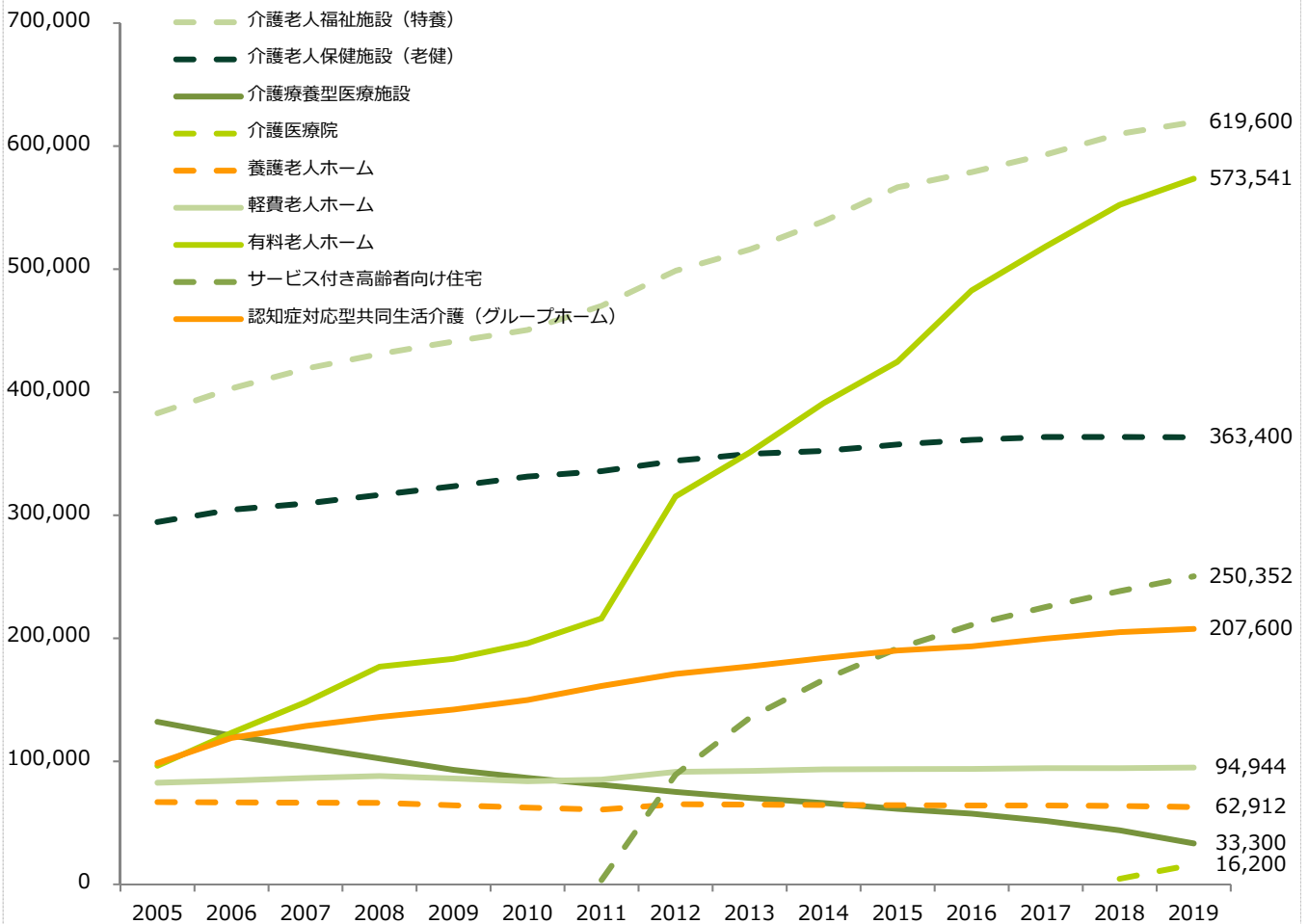
## 介護における様々な問題

- 供給促進が求められるヘルスケア施設

高齢者向け施設・住宅の施設数は年々増加していますが、高齢者人口の増加による医療・介護サービスの需要の拡大を受け、国は2016年に閣議決定した「ニッポン一億総活躍プラン」の中で、介護の受け皿となる在宅・施設サービスを2020年代初頭までに新たに50万人分（2015年度比）増やすことを掲げており、「ニッポン一億総活躍プラン」フォローアップ会合を通じて更なる介護施設等の拡充が進められています。

【高齢者向け施設・住宅の定員数と利用者数】

(単位：人、戸)



(出所) 厚生労働省「介護給付費等実態統計」、厚生労働省「社会福祉施設等調査」、一般社団法人高齢者住宅協会「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」ホームページを基に資産運用会社が作成。  
 (注) 介護老人福祉施設、介護老人保健施設、介護療養型医療施設、認知症対応型共同生活介護（グループホーム）は利用者数を記載しています。

# 1. 医療・介護を取り巻く現状と課題

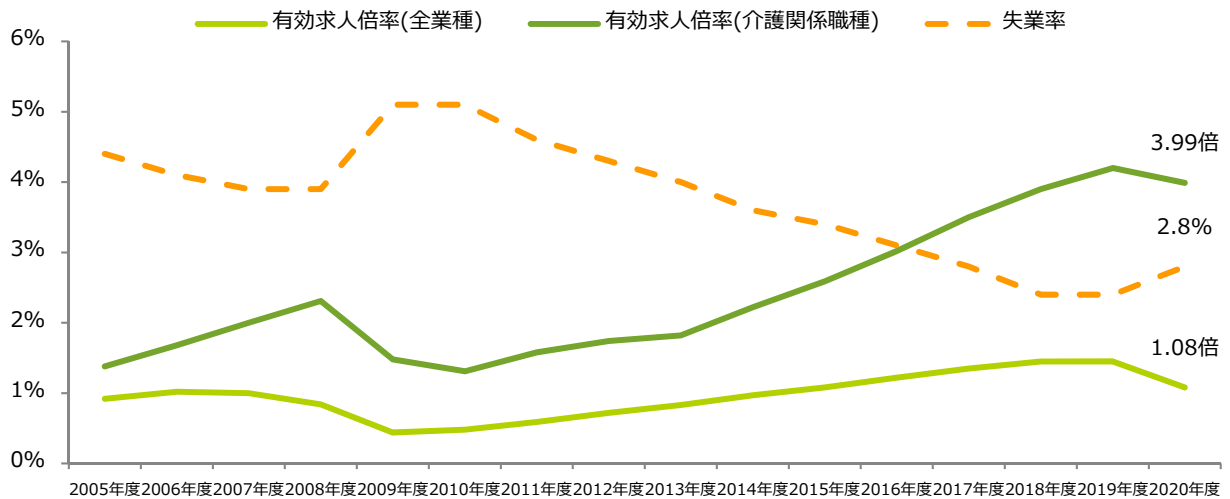
## 介護における様々な問題

### ● 介護業界における人材不足

2020年度における介護関係職種の有効求人倍率は3.99倍と全業種より高い水準となっており、近年、その差が拡大傾向にあります。公益財団法人介護労働安定センターの調査によると、介護人材の不足を感じる事業所の割合は2020年に60.8%にのぼっています。

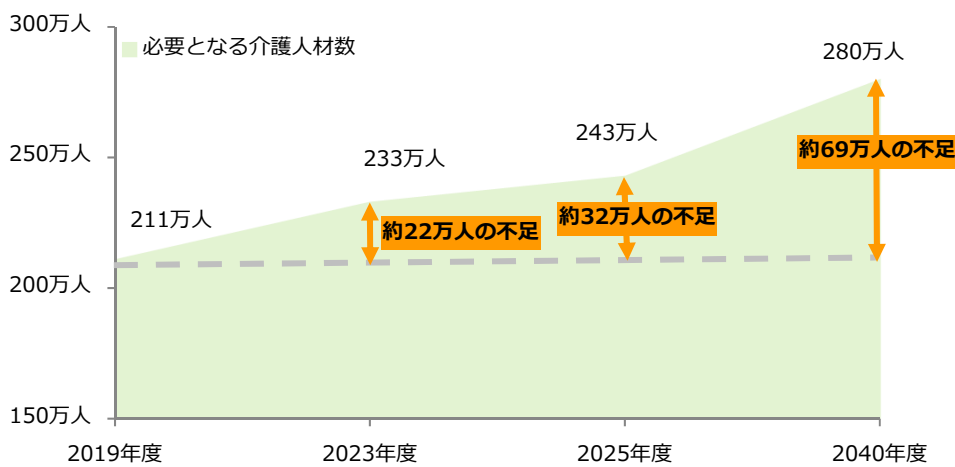
第8期介護保険事業計画の介護サービス見込み量等に基づき、都道府県が推計した介護職員の必要数は2023年度には約233万人、2025年度には約243万人、2040年度には約280万人となっており、介護人材の確保が急務となっています。

【有効求人倍率（全業種及び介護関係職種）と失業率】



(出所) 厚生労働省「職業安定業務統計」、総務省「労働力調査」

【2040年に向けた介護人材ニーズ】



(出所) 厚生労働省「第8期介護保険事業計画に基づく介護職員の必要数について 別紙1」



# 1. 医療・介護を取り巻く現状と課題

## 介護における様々な問題

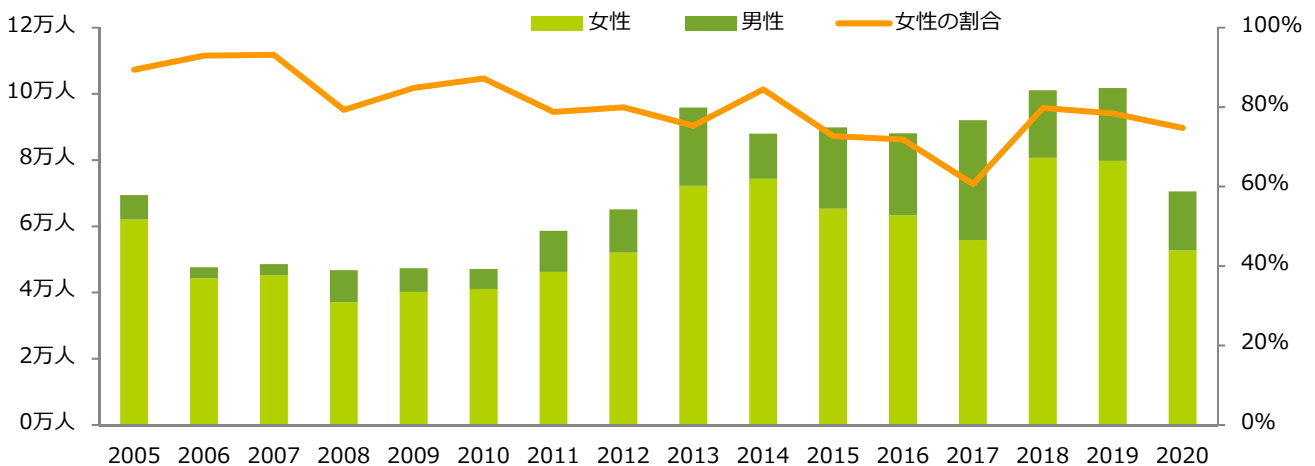
### ● 介護離職の問題

我が国では生涯未婚率、共働き世帯の比率は上昇しており、今後も上昇が続くと見込まれています。このような家族構成の変化は、働きながら介護を担う人口の増加につながるものと考えられます。

介護離職経験者への調査によると、「手助・介護」を機に仕事を辞めた理由については、半数以上が「仕事と「手助・介護」の両立が難しい職場だったため」との結果でした（注1）。そのような中、2020年に介護や看護を理由に離職する介護離職をした人の数は2019年の約10万人から減ったものの、約7万人となりました。

介護離職の問題は、人口減少が続く日本において労働力不足の問題を一層深刻化させるとともに、経済への悪影響が懸念されています。経済産業省によると、介護離職に伴う経済全体の付加価値損失は年間約6,500億円と試算されています（注2）。また、介護離職者のうち7割以上が女性となっており、女性の社会進出を促進する上で大きな壁となっています。

【介護・看護のための離職者数】



(出所) 厚生労働省「雇用動向調査」

(注1) 株式会社N T Tデータ経営研究所「令和元年度仕事と介護の両立等に関する実態把握のための調査研究事業報告書」

(注2) 経済産業省「2050年までの経済社会の構造変化と政策課題について」

# 1. 医療・介護を取り巻く現状と課題

## 介護における様々な問題

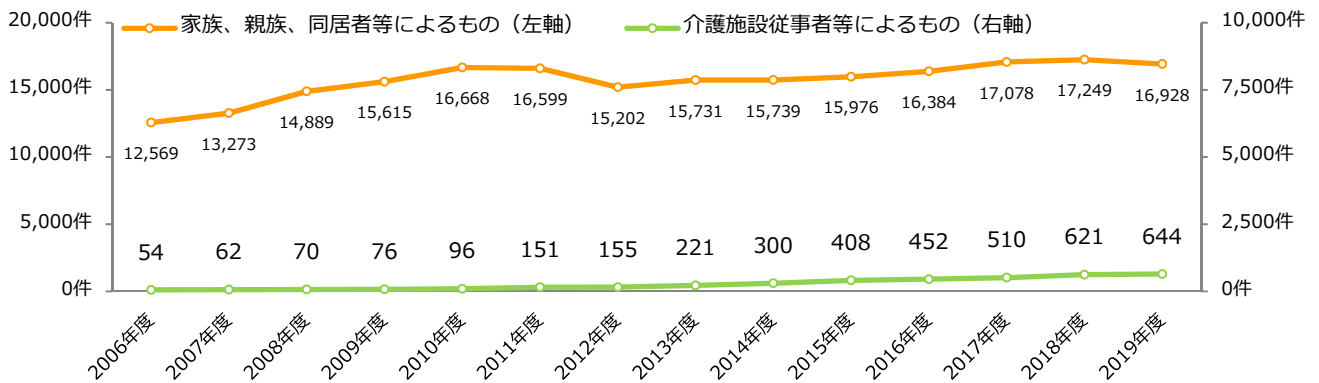
### ● 介護における高齢者への虐待

介護における高齢者への虐待も大きな問題となっています。虐待の理由は様々ですが、介護負担の重さが要因で引き起こされるケースが多々あり、介護を担う人の負担軽減が求められています。

厚生労働省の調査によると、家族や親族等による虐待で2番目に多い要因が「介護疲れ・介護ストレス」によるものとなっており、その介護の受け皿となる介護サービスの拡充が求められています。また、介護施設従事者による虐待の要因として「虐待を助長する組織風土や職員間の関係の悪さ、管理体制等」「人員不足や業務の多忙さ」があげられており、介護人材の十分な確保や業務効率化、介護施設従事者への虐待に対する知識や介護技能の向上、アンガーマネジメントなどの社内教育等の職場環境整備が求められています。

これらの現状を受け、多くの介護事業者において虐待や不適切ケアの防止を目的とした研修やマニュアル作成などの取組みが行われています。

【高齢者虐待件数の推移】

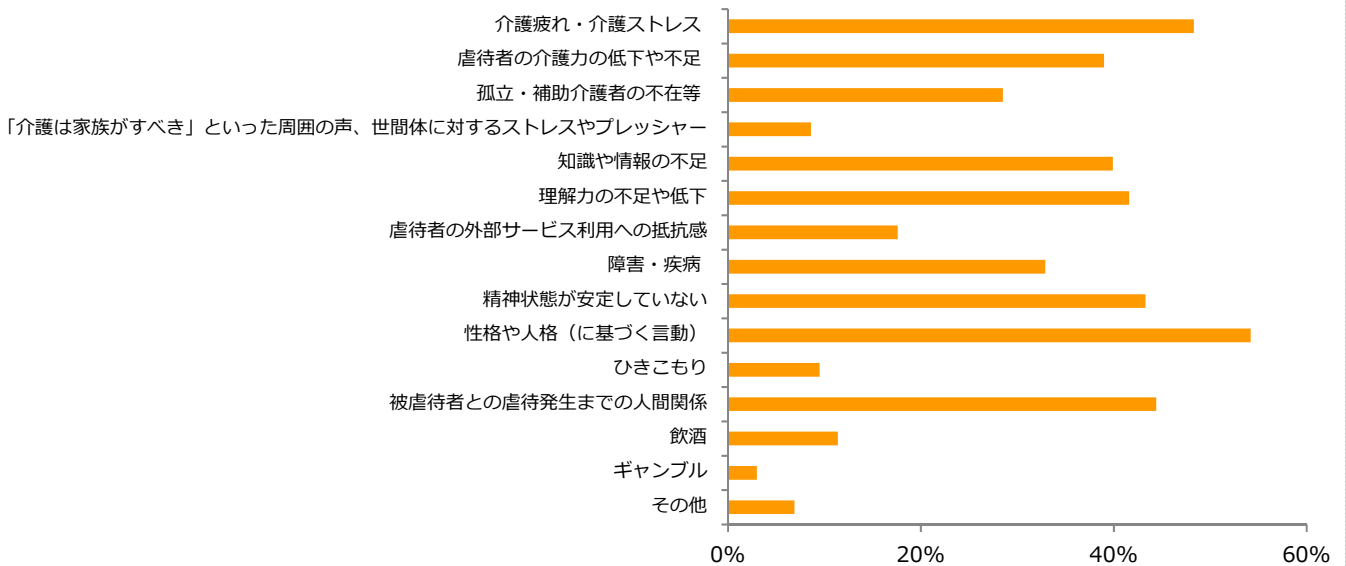


(出所) 厚生労働省「令和元年度「高齢者虐待の防止、高齢者の養護者に対する支援等に関する法律」に基づく対応状況等に関する調査結果」

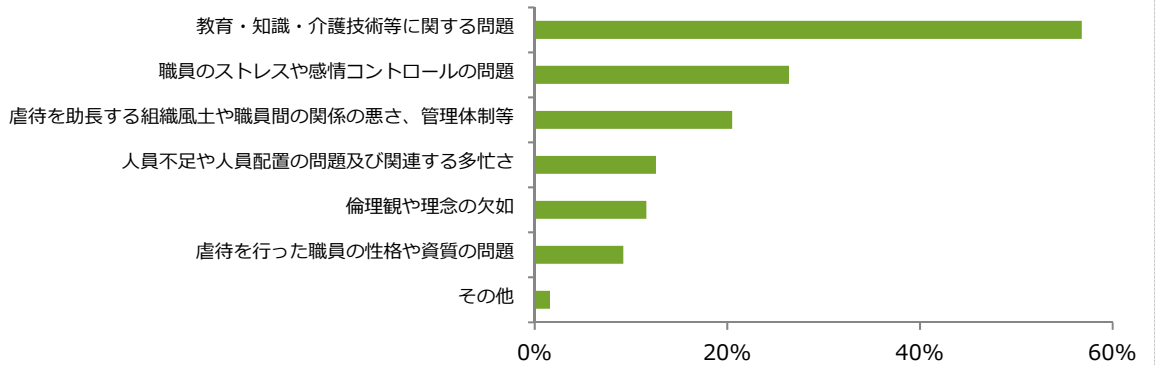
# 1. 医療・介護を取り巻く現状と課題

## 介護における様々な問題

【家族等による虐待の要因（複数回答）】



【介護施設における虐待の要因（複数回答）】



（出所）厚生労働省「令和元年度「高齢者虐待の防止、高齢者の養護者に対する支援等に関する法律」に基づく対応状況等に関する調査結果」

# 1. 医療・介護を取り巻く現状と課題

## 介護報酬の改定

### ● 2021年度介護報酬改定の概要

2021年度は3年に1度の介護報酬改定年度です。新型コロナウイルス禍で初の介護報酬改定となりました。

**改定率 : +0.70%**  
**(うち0.05%は新型コロナウイルス感染症に対応するための特例的な評価(2021年9月末までの間))**

2期連続のプラス改定。下記視点を踏まえ特に自立支援や介護現場の革新に着目した配分になっています。

今回改定の主な視点	
1.感染症や災害への対応力強化	3.自立支援・重度化防止の取組の推進
2.地域包括ケアシステムの推進	4.介護人材の確保・介護現場の革新
	5.制度の安定性・持続可能性の確保

### ● 最近の改定推移

改定時期	改定にあたっての主な視点	改定率
2009年度	<ul style="list-style-type: none"> <li>介護事業者の人材確保・処遇改善</li> <li>医療との連携や認知症ケアの充実</li> <li>効率的なサービスの提供や新たなサービスの保証</li> </ul>	3.00%
2012年度	<ul style="list-style-type: none"> <li>在宅サービスの充実と施設の重点化</li> <li>自立支援型サービスの強化と重点化</li> <li>医療と介護の連携・機能分担</li> <li>介護人材の確保とサービスの質の評価</li> </ul>	1.20%
2014年度 (臨時)	<ul style="list-style-type: none"> <li>消費税引き上げ(8%)への対応</li> </ul>	0.63%
2015年度	<ul style="list-style-type: none"> <li>中重度の要介護者や認知症高齢者への対応の更なる強化</li> <li>介護人材確保対策の推進</li> <li>サービス評価の適正化と効率的なサービス提供体制の構築</li> </ul>	△2.27%
2017年度 (臨時)	<ul style="list-style-type: none"> <li>介護人材の処遇改善</li> </ul>	1.14%
2018年度	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域包括ケアシステムの推進</li> <li>自立支援・重度防止化に資する質の高い介護サービスの実現</li> <li>多様な人材の確保と生産性の向上</li> <li>介護サービスの適正化・重点化を通じた制度の安定性・持続可能性の確保</li> </ul>	0.54%
2021年度	<ul style="list-style-type: none"> <li>感染症や災害への対応力強化</li> <li>地域包括ケアシステムの推進</li> <li>自立支援・重度化防止の取組の推進</li> <li>介護人材の確保・介護現場の革新</li> <li>制度の安定性・持続可能性の確保</li> </ul>	0.70% (注)

(注) うち0.05%は新型コロナウイルス感染症に対応するための特例的な評価(2021年9月末までの間)

## 2. 投資理念・インパクト（定性目標）

### 投資理念・インパクト（定性目標）

- 国民一人ひとりが安心して生き生きと生活できる社会の実現

HCMは、医療・介護サービスの需要拡大に対応するためにヘルスケア施設の整備拡充が一層求められているという環境認識のもと、社会的ニーズの増大が見込まれる介護・医療業界と資本市場をつなぐパイプの役割を担うことを目指します。すなわち、「介護」「医療」「健康」をキーワードとするヘルスケア施設への安定的な投資・保有を通じて、ヘルスケア施設の適切な維持管理及び新たな供給を促進させることで、国民一人ひとりが安心して生き生きと生活できる社会を実現し、HCMにおける安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指します。



介護・医療業界と資本市場をつなぐパイプの役割

需要の拡大が見込まれる  
ヘルスケア施設に特化した  
ポートフォリオの構築

社会インフラとしての  
ヘルスケア施設の  
供給を促進

国民一人ひとりが安心して  
生き生きと生活できる社会の実現

### 3. SDGsへの取組方針

#### SDGs（持続可能な開発目標）とは

持続可能な開発目標（SDGs）とは、2001年に策定されたミレニアム開発目標（MDGs）の後継として、2015年9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」にて記載された2016年から2030年までの国際目標です。持続可能な世界を実現するための17のゴール・169のターゲットから構成され、地球上の誰一人として取り残さない（leave no one behind）ことを誓っています。SDGsは先進国及び発展途上国自身が取り組むユニバーサル（普遍的）なものであり、我が国としても積極的に取り組んでいます。

## SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



### 3. SDGsへの取組方針

#### SDGsとESGの関連について

- SDGsの考え方を取り入れた「ESGに関する基本方針」の制定

HAMでは、環境（Environment）、社会（Social）及びガバナンス（Governance）に配慮した資産運用を実践するため、2018年9月に「ESGに関する基本方針」を制定しました。基本方針の制定にあたっては、HCMの投資理念をもとにSDGsの考え方を取り入れています。

##### 「ESGに関する基本方針 / 1. 基本理念」

HAMは、HCMの投資理念である「国民一人ひとりが安心して生き生きと生活できる社会」を実現するために、社会インフラとしてのヘルスケア施設の供給促進及びヘルスケア施設に特化したポートフォリオの構築を通じて超高齢社会への貢献と中長期的な投資主価値の最大化を目指しています。

HAMは、環境負荷の低減、超高齢社会における社会的課題の解消に向けた取組み及びガバナンス体制の構築などESGに配慮した資産運用の実践するために、オペレーター・病院関係者、スポンサー、役職員など社内外の様々なステークホルダーと協働してまいります。

HAMウェブサイト / ESGに関する基本方針

<http://www.hcam.co.jp/pdf/esg.pdf>

- ESG推進体制

HAMでは、サステナビリティに係る最高責任者及び執行責任者を以下の通り定めています。

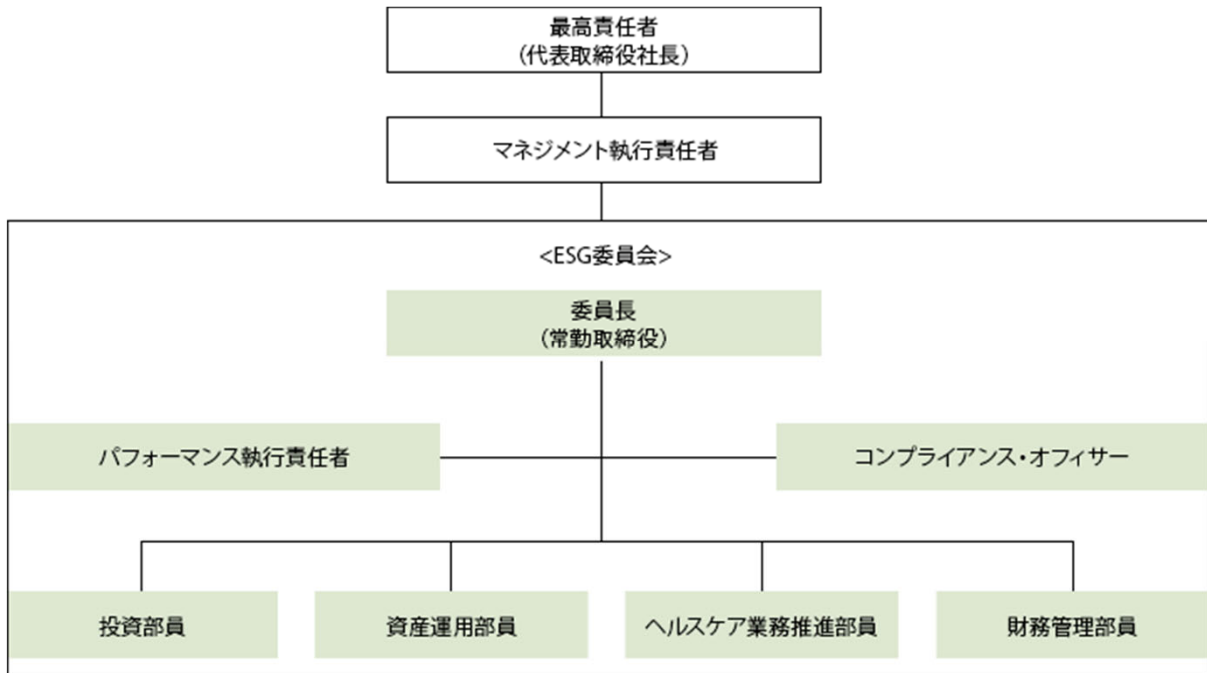
サステナビリティ 最高責任者	代表取締役社長	サステナビリティ推進に係る体制を整備し、各種ポリシー、目標及び施策の立案と実行を統括する
サステナビリティ (パフォーマンス) 執行責任者	資産運用部長	サステナビリティ推進に係る各種施策の企画・実行を統括する
サステナビリティ (マネジメント) 執行責任者	財務管理部長	サステナビリティ推進に係る体制及び規程等の整備並びに開示施策の企画・実行を統括する

また、サステナビリティに関する各種ポリシー、目標及び施策を検討し、立案する「ESG委員会」を設置しています。

### 3. SDGsへの取組方針

#### SDGsとESGの関連について

➤ 体制図（2021年12月現在）



➤ ESG委員会

委員長	常勤取締役又はパフォーマンス執行責任者から最高責任者が氏名した者
メンバー	(1) 常勤取締役 (2) パフォーマンス執行責任者 (3) 資産運用部員 (4) 投資部員 (5) 財務管理部員 (6) ヘルスケア業務推進部員 (7) コンプライアンス・オフィサー (8) その他委員長が任命した者
開催頻度	原則として毎月1回以上

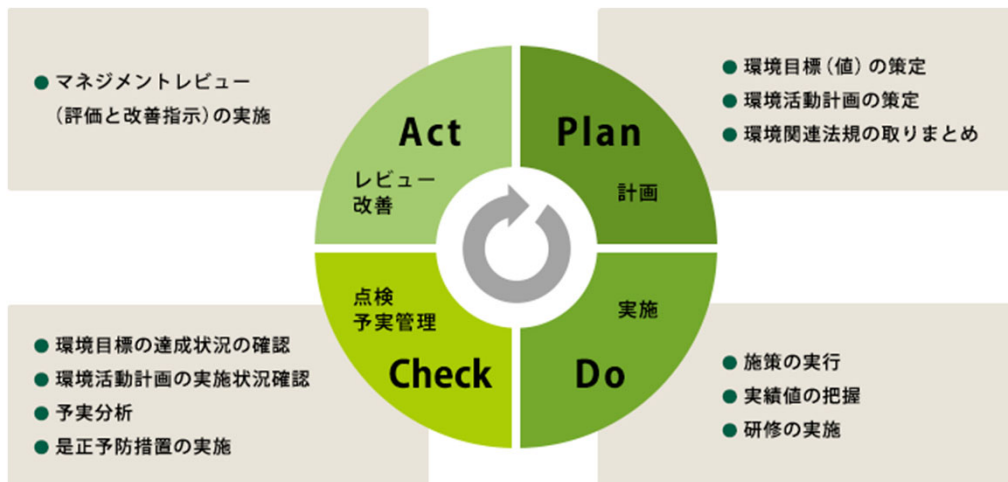
- 本委員会は、原則として毎月1回以上開催します。
- 本委員会は、最高責任者及びマネジメント執行責任者に対して、3か月に1回以上各種ポリシー、目標及び施策等について報告を行います。
- 本委員会は、取締役会に対して、年に1回以上各種ポリシー、目標及び施策等について報告を行います。



### 3. SDGsへの取組方針

#### SDGsとESGの関連について

➤ 推進イメージ（PDCAサイクル）



● マテリアリティ

	解決すべき課題	関連性の強いSDGs
環境 (Environment)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・省エネルギーとCO2排出削減</li> </ul>	
社会 (Social)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者人口に対する高齢者向け住宅の供給不足の解消</li> <li>・介護施設の供給促進を通じた介護離職防止</li> <li>・介護職員の業務効率化・業務負担の軽減</li> <li>・入居者に対する虐待及び施設職員に対するハラスメントの防止態勢</li> <li>・病院の老朽化対応・耐震化推進</li> <li>・ワークライフバランス、職員等の健康</li> </ul>	
ガバナンス (Governance)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・意思決定の透明性</li> <li>・公正な取引（利益相反の適切な管理）</li> <li>・各種リスクの管理（反社会的勢力の排除を含む）</li> </ul>	

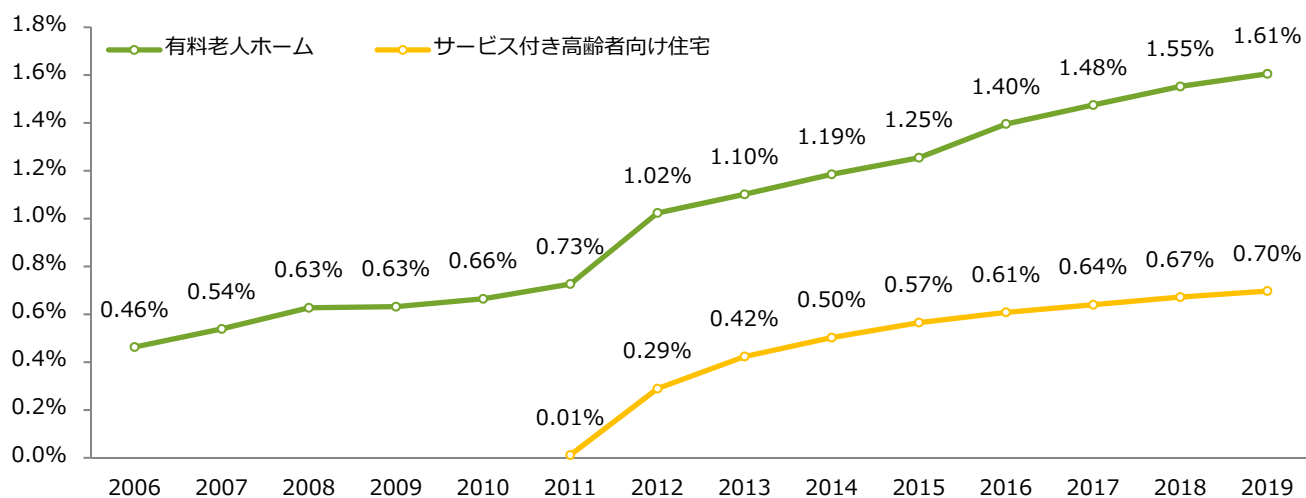
## 4. アウトカム指標

### 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合

#### ● ヘルスケア施設の供給状況

医療・介護サービスの需要拡大に対して、高齢者向け施設・住宅の供給は年々増加しているものの、高齢者人口に対する有料老人ホームの供給率は2019年において1.61%、サービス付き高齢者向け住宅の供給率は2019年において0.70%にとどまっています。

【高齢者人口（65歳以上）に対する高齢者向け施設・住宅の供給率】



(出所) 厚生労働省「社会福祉施設等調査の概況」、一般社団法人高齢者住宅協会「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」ホームページ、総務省「人口推計」に基づき、本資産運用会社が作成しています。

## 4. アウトカム指標

### Jリート市場におけるヘルスケア施設の取得額と物件数の推移

2021年10月末時点のJリート市場におけるヘルスケア施設の取得額累計は278,485百万円、物件数累計は153物件です。そのうちHCMの取得額累計は67,057百万円（24.1%）、物件数累計は37物件（24.2%）です。

（単位：百万円、物件）

	ヘルスケア施設の取得額				ヘルスケア施設の物件数			
	Jリート市場全体		うち HCM		Jリート市場全体		うち HCM	
	取得額	取得額累計	取得額	取得額累計	取得物件数	物件数累計	取得物件数	物件数累計
2001年	0	0	0	0	0	0	0	0
2002年	0	0	0	0	0	0	0	0
2003年	0	0	0	0	0	0	0	0
2004年	0	0	0	0	0	0	0	0
2005年	0	0	0	0	0	0	0	0
2006年	2,865	2,865	0	0	4	4	0	0
2007年	5,600	8,465	0	0	4	8	0	0
2008年	0	8,465	0	0	0	8	0	0
2009年	0	8,465	0	0	0	8	0	0
2010年	0	8,465	0	0	0	8	0	0
2011年	0	8,465	0	0	0	8	0	0
2012年	2,510	10,975	0	0	2	10	0	0
2013年	1,980	12,955	0	0	2	12	0	0
2014年	28,782	41,737	0	0	20	32	0	0
2015年	63,411	105,148	23,683	23,683	40	72	16	16
2016年	6,278	111,426	1,338	25,021	5	77	2	18
2017年	18,417	129,843	15,483	40,504	10	87	7	25
2018年	21,675	151,518	1,686	42,190	11	98	2	27
2019年	38,900	190,418	22,691	64,881	13	111	8	35
2020年	72,820	263,238	1,456	66,337	33	144	1 (注)	36
2021年1月	0	263,238	0	66,337	0	144	0	36
2021年2月	0	263,238	0	66,337	0	144	0	36
2021年3月	6,769	270,007	720	67,057	3	147	1	37
2021年4月	0	270,007	0	67,057	0	147	0	37
2021年5月	0	270,007	0	67,057	0	147	0	37
2021年6月	1,720	271,727	0	67,057	1	148	0	37
2021年7月	0	271,727	0	67,057	0	148	0	37
2021年8月	0	271,727	0	67,057	0	148	0	37
2021年9月	370	272,097	0	67,057	1	149	0	37
2021年10月	6,388	278,485	0	67,057	4	153	0	37

（出所）ARES J-REIT Databook（2021年10月）を基に資産運用会社が作成。

（注）ベルジ武尊（底地）は既保有物件の底地のため取得物件数に含まない

## 5. アウトプット指標（概要）

### レポート対象期間（2020年11月1日～2021年10月31日）に取得した物件

- 2021年3月にニチイホーム西国分寺（720百万円）を新たに取得しました。



有料老人ホーム

名称	ニチイホーム西国分寺
所在地	東京都国分寺市
オペレーター	株式会社ニチイケアパレス
鑑定評価額	760百万円
取得価格	720百万円
鑑定NOI利回り	5.0%
居室数/定員	46室/46名
取得日	2021年3月29日

#### 【ポートフォリオ状況の推移】

2020年7月期（第11期）末	
物件数	36物件
取得価格合計	663億円
鑑定評価額合計	718億円
平均鑑定NOI利回り	5.6%
病院不動産	2物件
オペレーター数	12社
稼働率	100%
賃貸借契約期間残存年数	13.8年



2021年7月期（第13期）末		第11期末比
物件数	37物件	+1物件
取得価格合計	670億円	+7億円
鑑定評価額合計	725億円	+6億円
平均鑑定NOI利回り	5.6%	±0%
病院不動産	2物件	±0物件
オペレーター数	13社	+1社
稼働率	100%	±0%
賃貸借契約期間残存年数	12.7年	▲1.1年

## 5. アウトプット指標（概要）

### ソーシャルローン・ソーシャルボンドの充当状況

- 資金使途と資金調達状況（2020年11月1日～2021年10月31日）

資金使途		資金調達	
ヘルスケア施設取得	-	ソーシャルローン	37億円
リファイナンス	37億円	ソーシャルボンド	-
諸経費等（注）	-	自己資金	-
合計	37億円	合計	37億円

（注）諸経費等には、物件取得に伴う調査費用等及び資金調達に伴う融資手数料等が含まれます。

- ソーシャルローン・ソーシャルボンド一覧（2020年11月1日～2021年10月31日）

2021年1月29日にソーシャルローンにより37億円を調達し、ヘルスケア施設に係る信託受益権取得に伴う借入金のリファイナンス資金及び期限前弁済資金として全額充当済みです。

#### 【ソーシャルローン一覧】

借入先	借入金額	利率	借入日	返済期日	返済方法	担保保証
三井住友銀行を アレンジャーとする 協調融資団	5億円	固定金利	2021年1月29日	2024年1月31日	期限一括	無担保 無保証
三井住友銀行を アレンジャーとする 協調融資団	32億円	1ヶ月TIBOR+0.45%	2021年1月29日	2026年1月31日	期限一括	無担保 無保証

#### 【資金使途及び充当状況】

資金使途	充当割合	未充当金額
リファイナンス資金及び期限前弁済資金	100%	なし

#### 【リファイナンス対象借入】

借入先	残高	借入日	リファイナンス実施日
三井住友銀行を アレンジャーとする 協調融資団	30億円	2018年3月20日	2021年1月29日
三井住友銀行	7億円	2020年6月29日	

#### 当初資金使途

・アクアマリーン西宮浜、アズハイム光が丘、アズハイム文京白山、SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路、SOMPOケア ラヴィーレあざみ野、グッドタイムホーム不動産前、さわやか立花館、さわやか和布刈館、さわやか田川館、SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前、SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢、ボンセジュール四つ木及びメディカルホームボンセジュール伊丹の取得資金  
・サニーライフ鎌倉の取得資金

## 6. 具体的な取組み

### 環境への取組み (Environment)

- 基本方針

#### 環境負荷の低減

HCMが保有する運用資産におけるエネルギー効率の改善や省エネルギーに資する設備等の導入を図り、省エネルギーとCO<sub>2</sub>排出削減に努めます。また、運用資産にかかる資本的支出や修繕計画の策定及び実施にあたり、省資源及び廃棄物の削減に努めます。

- 環境パフォーマンス目標/実績

基本目標：

項目	目標	実績		
		2020年 (基準年)	2021年 (注2)	増減率 (注2)
エネルギー	本投資法人の不動産ポートフォリオにおける年間総エネルギーデータ把握率(%)を100%とする	80.2%	-	-
CO <sub>2</sub>	本投資法人の不動産ポートフォリオにおける年間GHG排出データ把握率(%)を100%とする	80.2%	-	-
水	本投資法人の不動産ポートフォリオにおける年間水消費量データ把握率(%)を100%とする	74.3%	-	-

(注1) データ把握率は床面積ベースとしています。

(注2) 2021年の実績及び増減率は、本書の日付現在で未確定であるため記載していません。

長期目標：

項目	目標	単位	実績		
			2020年 (基準年)	2021年 (注)	増減率 (注)
エネルギー	本投資法人の不動産ポートフォリオにおける年間総エネルギー消費量原単位を目標年までに基準年から5%削減	消費量 (kWh)	31,628,460	-	-
		原単位 (kWh/m <sup>2</sup> )	210	-	-
GHG	本投資法人の不動産ポートフォリオにおけるエネルギー消費に由来する年間GHG排出原単位を、目標年までに基準年から5%削減	排出量 (t-CO <sub>2</sub> e)	11,368	-	-
		原単位 (t-CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> )	0.076	-	-
水	本投資法人の不動産ポートフォリオにおける年間水消費量原単位を基準年から目標年まで増加させない	消費量 (m <sup>3</sup> )	418,711	-	-
		原単位 (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	3.0	-	-

(注) 2021年の実績及び増減率は、本書の日付現在で未確定であるため記載していません。

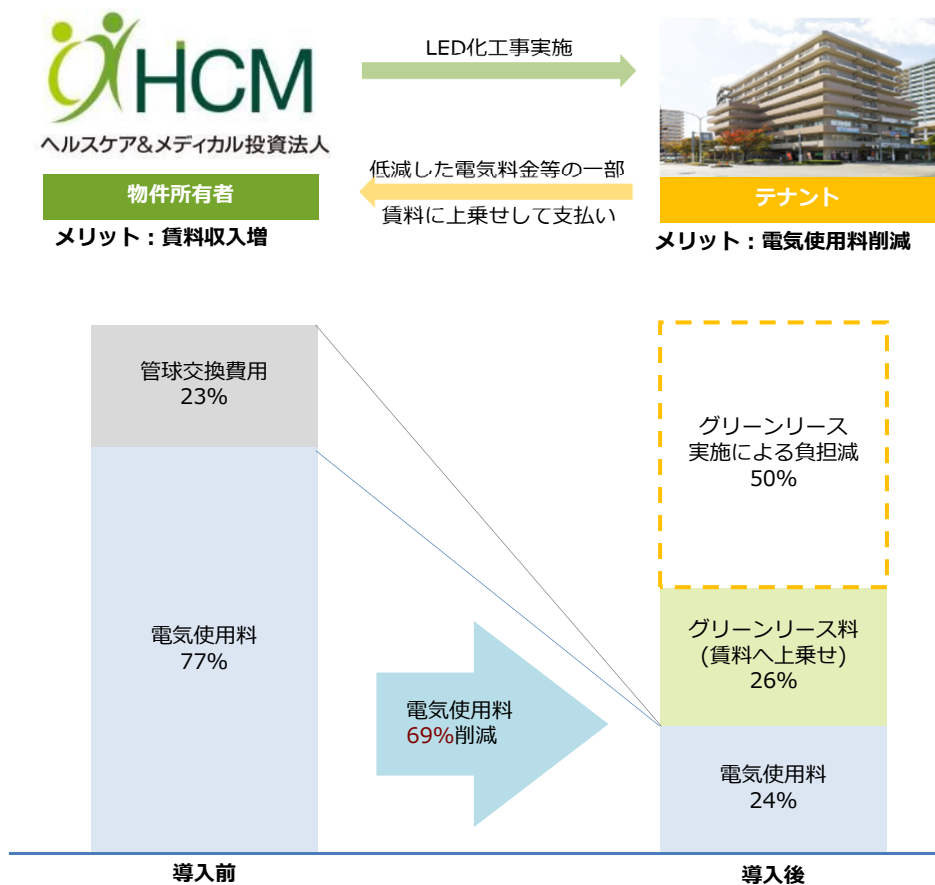
## 6. 具体的な取組み

### 環境への取組み (Environment)

- 環境への取組み事例

- グリーンリースの締結

「神戸学園都市ビル（はびね神戸学園都市）」を一括賃借しているテナントとの間でグリーンリースを導入しました（2021年）。環境負荷の低減が図られるとともに、HCM及びテナントの双方が経済的なメリットを享受できる、まさにWin-Winの取組みです。



- ・ヒアリングにより得られたテナントの照明設備の利用状況を前提に、共用部照明の LED 化工事実施により、照明設備に係る電気使用量が約 69%削減されると試算しています。
- ・LED 照明設備の定格寿命 40,000 時間においてテナントが享受することが試算される照明設備に係る電気使用料の削減効果と管球交換費用の削減効果のうち、一定金額がグリーンリース料として、賃料契約上の賃料を増額するかたちで本投資法人へ還元されます。

グリーンリース：物件所有者とテナントが協働して不動産の省エネなどの環境負荷の低減や執務環境の改善などを図り、且つ双方がコスト削減等の恩恵を受けられるWin-Winの取組み

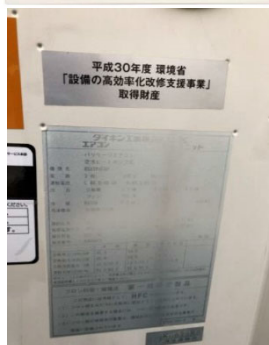
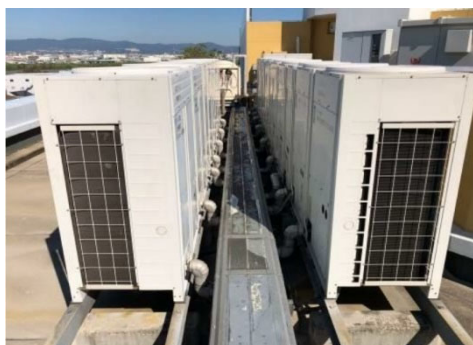
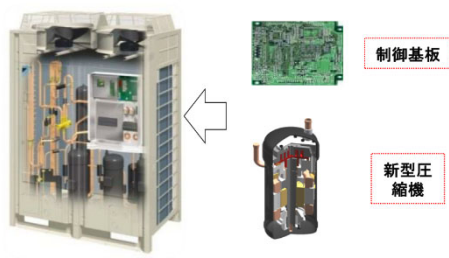
## 6. 具体的な取組み

### 環境への取組み (Environment)

#### ➤ 省エネ改修工事

「グリーンライフ守口」において空調機器の高効率化改修工事を実施しました（2018年）。

- ✓ 共用部空調機の室外機の制御基板と圧縮機を省エネ性能の高いものに交換
- ✓ 高機能空調管理ユニットの導入（館内空調の一括管理、スケジュール運転設定）
- ✓ 国の補助金を活用
  - 投資金額 13.5百万円（うち補助金6.4百万円）





## 6. 具体的な取組み

### 社会への取組み (Social)

- 基本方針

高齢社会における社会的課題の解消に向けた取組み

HAMは、HCMによるヘルスケア施設への継続的な投資と安定的な資産運用が、高齢社会における社会的課題の解消の一助になるものと考えています。そのため、投資家、オペレーター・病院関係者、スポンサー、役職員など社内外の様々なステークホルダーと協働してまいります。



## 6. 具体的な取組み

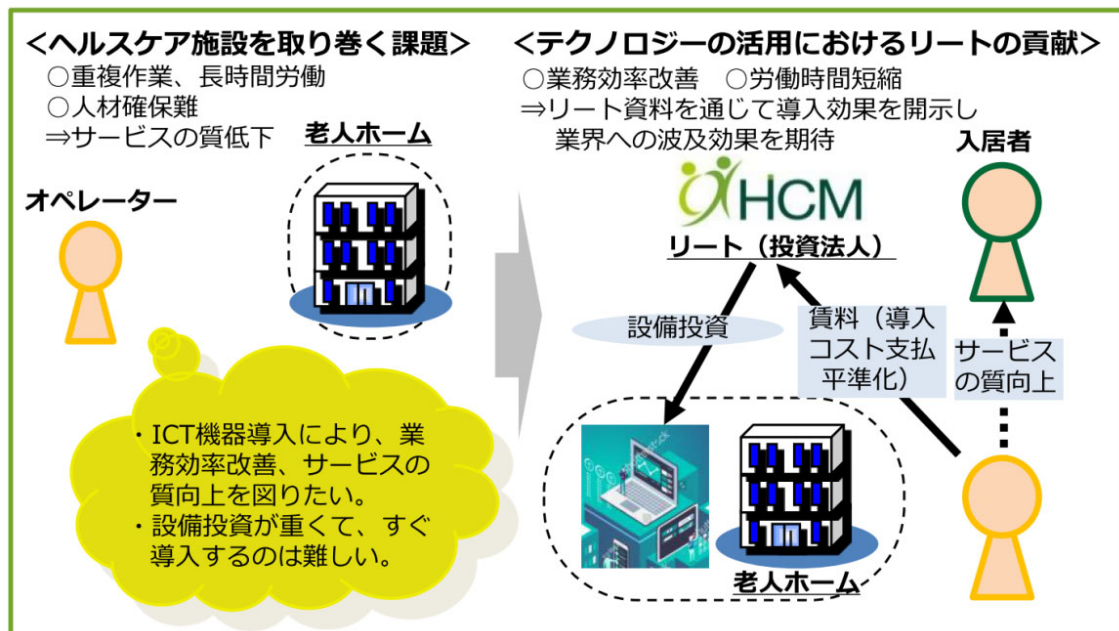
### 社会への取組み (Social)

- オペレーターとの取組み

- ICTを活用したシステム投資 【投資金額 2物件合計46.5百万円】

ICTを活用したシステム(EGAO link)を保有物件2施設に導入しました(2019年)。  
HCMが設備投資の初期費用44.6百万円を一括で負担する一方、オペレーターは賃料増額を負担することで導入コスト支払を平準化し、早期導入を実現できました。

- ・対象施設及び設備投資額  
アズハイム文京白山 (2019/7導入完了、20.9百万円)  
アズハイム光が丘 (2019/8導入完了、25.6百万円)

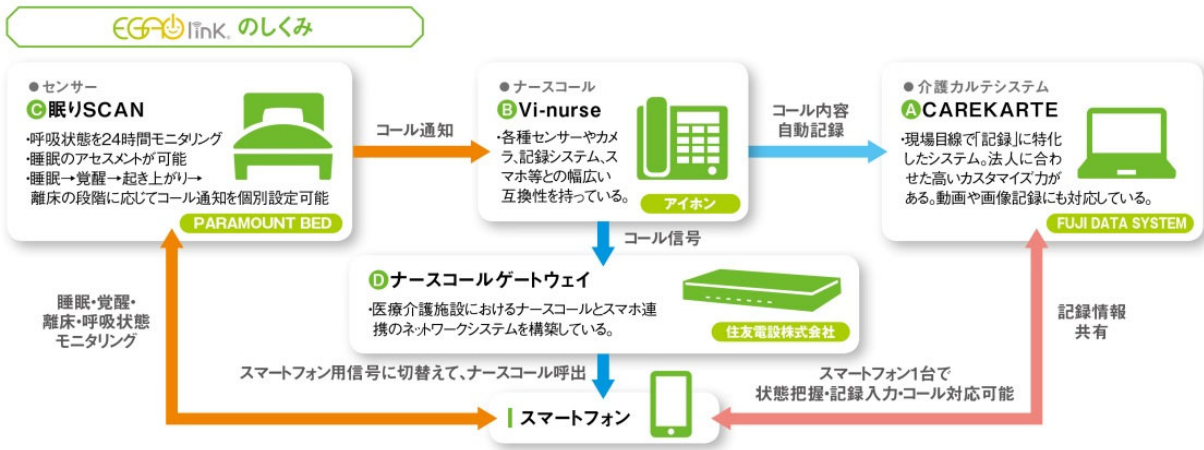


## 6. 具体的な取組み

### 社会への取組み (Social)

#### EGAO linkの仕組み

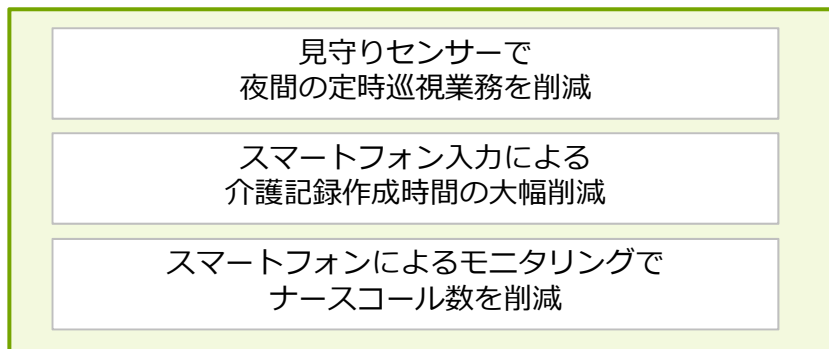
睡眠センサー、ナースコール、電子カルテをナースコールゲートウェイで連携させることで、スタッフが所持するスマートフォンで状態把握・記録入力・コール対応ができます。



(出所) 株式会社アズパートナーズ

#### EGAO link導入効果

ICT投資による介護スタッフの業務効率化、業務負担の軽減を通じて、介護サービスの質の向上が期待されます。



## 6. 具体的な取組み

### 社会への取組み (Social)

アズハイム文京白山におけるEGAO link導入効果 (2019年7月～2021年9月)

暮らしを、共に。

as partners &&

#### ■ケアスタッフの人員削減について

2021年9月末時点で**3.9名の人工削減**、労働時間にして、**686時間/月の削減**をしています。

	2019.7.31	2021.9.30	差異
ご入居者数	48名	43名	▲5名
人員比率	1.78 : 1	1.86 : 1	▲0.08
正社員	14.5名	13.5名	▲1名
契約社員	2名	1名	▲1名
パートタイマー	5.6名	6.5名	+0.9名
派遣	2名	0名	▲2名
看護スタッフ	2.8名	2.0名	▲0.8名
人工合計	26.9名	23.0名	▲3.9名
総労働時間	4,734時間	4,048時間	▲686時間

#### ■ケアスタッフの夜勤業務の負担軽減について

1. 夜勤2名・準夜勤1名の体制から、**準夜勤1名を削減**し、2021年9月30日現在も同様の体制を維持しています。
2. 準夜勤削減後2021年9月30日現在も、夜勤者は**2時間の休憩時間を毎日取得**することができています。
3. 2019年10月1日より定時巡視を終了していますが、2021年9月30日現在も、**お客様からの苦情や行政からの指摘を受けることもなく経過**しています。

	2019.7.31	2021.9.30	差異
夜勤人数	2.5名	2名	▲0.5名
総労働時間/月	40時間	32時間	▲8時間
定時巡視	4回 (約4時間)	0回	▲4回 (▲約4時間)

## 6. 具体的な取組み

### 社会への取組み (Social)

アズハイム文京白山におけるEGAO link導入効果 (2019年7月～2021年9月)

暮らしを、共に。

as partners &&

#### ■ 介護サービスの質の向上について

	2019.7.31	2021.9.30	差異
生活リハビリ	608回	513回	▲95回
個別アクティビティ	20時間	117時間	+97時間
ポリファーマシー	7.2剤	6.1剤	▲1.1剤
入院率	5.2%	7.8%	+2.6

#### 生活リハビリ

提供回数が、95回 減少していますが、これは、2019年度に関しては、EGAO linkによって業務効率化された時間分を残存機能活用として、生活リハビリを実施していたものを、2021年度はカウント要件を「生活リハビリの基準を『できるADL』つまり日頃に行えていない日常生活動作をできるようにする」に変更したことによるものです。

よって、回数自体は減少しているように見えますが、コロナ禍が長期化する中でも、ご入居者の日常生活動作は大半の方が維持以上の結果となっています。※2020年度まで実施していました、残存機能活用は、継続実行していますので、EGAO linkでの削減時間の活用は定着しています。

#### 個別アクティビティ

個別アクティビティ（ご入居者個々の心身の活性化を目的とした活動）を提供する時間を1日2時間、月間60時間取得することを目標にオペレーションの改善を進めてきました。EGAO link導入時は、月間20時間でしたが、2021年9月30日現在は、**97時間 増加**しています。

## 6. 具体的な取組み

### 社会への取組み (Social)

アズハイム文京白山におけるEGAO link導入効果 (2019年7月～2021年9月)

暮らしを、共に。

as partners &&

#### ポリファーマシー

眠り検知センサー及び記録ソフトのデータベースを活用し、ポリファーマシー (多剤併用における薬害事象) の改善に取り組みました。

「平均使用薬剤数 6.0剤以下」を目標として、協力医療機関・薬局と連携し、睡眠データや記録データを踏まえて、ご入居者の状態に合わせて、薬剤の適正使用を推進しています。

成果として、2021年9月30日現在は、**目標まで0.1剤**に改善が進捗しています。

#### 入院率

これまでの取組みの成果を測定する指標として、「入院率の改善による滞在日数の維持・増加」をモニタリングしました。

2021年9月30日現在で2.6ポイント増加の状況となっておりますが、2021年7月2.8%、2021年8月3.5%と、直近での入院率は、削減傾向で推移していました。

※2021年9月の結果は、急遽重度化し、入院が長期化する等の状況が発生したことが原因です。

#### ■総括・今後の取組みについて

今後の取組みとしては、人員体制・オペレーションは維持しながら、EGAO linkから抽出可能なデータを活用し、科学的介護に取り組んでいきます。

蓄積したデータから、ご入居者の食事・睡眠・活動/運動に関する課題を定量的に抽出し、介護サービスの改善を実施していきます。

## 6. 具体的な取組み

### 社会への取組み (Social)

アズハイム光が丘におけるEGAO link導入効果 (2019年7月～2021年9月)

暮らしを、共に。

as partners &&

#### ■ケアスタッフの人員削減について

2021年9月末時点で**1.8名の人工削減**、労働時間にして、**317時間/月の削減**をしています。

	2019.7.31	2021.9.30	差異
ご入居者数	83名	79名	▲4名
人員比率	2.04 : 1	2.04 : 1	±0
正社員	23.5名	23.5名	±0名
契約社員	0名	0名	±0名
パートタイマー	11.6名	12.2名	+0.6名
派遣	1名	0名	▲1名
看護スタッフ	4.4名	3.0名	▲1.4名
人工合計	40.5名	38.7名	▲1.8名
総労働時間	7,128時間	6,811時間	▲317時間

#### ■ケアスタッフの夜勤業務の負担軽減について

1. 夜勤3名・準夜勤1名の体制から、**準夜勤1名を削減**し、2021年9月30日現在も同様の体制を維持しています。
2. 準夜勤削減後2021年9月30日現在も、夜勤者は**2時間の休憩時間を毎日取得**することができます。
3. 2019年10月1日より定時巡視を終了していますが、2021年9月30日現在も、**お客様からの苦情や行政からの指摘を受けることもなく経過**しています。

	2019.7.31	2021.9.30	差異
夜勤人数	3.5名	3名	▲0.5名
総労働時間/月	56時間	48時間	▲8時間
定時巡視	4回 (約4時間)	0回	▲4回 (▲約4時間)

## 6. 具体的な取組み

### 社会への取組み (Social)

アズハイム光が丘におけるEGAO link導入効果 (2019年7月～2021年9月)

暮らしを、共に。

as partners &&

#### ■ 介護サービスの質の向上について

	2019.7.31	2021.9.30	差異
生活リハビリ	1,287回	129回	▲1,158回
個別アクティビティ	56時間	71時間	+15時間
ポリファーマシー	7.7剤	5.7剤	▲2.0剤
入院率	7.1%	2.2%	▲4.9

#### 生活リハビリ

提供回数が、1,158回減少していますが、これは、2019年度に関しては、EGAO linkによって、業務効率化された時間分を残存機能活用として、生活リハビリを実施していたものを、2021年度はカウント要件を「生活リハビリの基準を『できるADL』つまり日頃に行えていない日常生活動作をできるようにする」に変更したことによるものです。

よって、回数自体は減少しているように見えますが、コロナ禍が長期化する中でも、ご入居者の日常生活動作は大半の方が維持以上の結果となっています。※2020年度まで実施していました、残存機能活用は、継続実行していますので、EGAO linkでの削減時間の活用は定着しています。

#### 個別アクティビティ

個別アクティビティ（ご入居者個々の心身の活性化を目的とした活動）を提供する時間を1日2時間、月間60時間取得することを目標にしています。EGAO link導入時は月間56時間でしたが、2021年9月30日現在は、**15時間 増加**しています。



## 6. 具体的な取組み

### 社会への取組み (Social)

アズハイム光が丘におけるEGAO link導入効果 (2019年7月～2021年9月)

暮らしを、共に。

as partners &&

#### ポリファーマシー

眠り検知センサー及び、記録ソフトのデータベースを活用し、ポリファーマシー (多剤併用における薬害事象) の改善に取り組みました。

「平均使用薬剤数 6.0剤以下」を目標として、協力医療機関・薬局と連携し、睡眠データや記録データを踏まえて、ご入居者の状態に合わせて、薬剤の適正使用を推進しています。

EGAO link導入当初は、薬害事象発生リスクが高まる基準を1剤以上、上回っていましたが、2021年9月30日現在は、6剤を**0.3剤下回る成果**を出しています。

#### 入院率

これまでの取組みの成果を測定する指標として、「入院率の改善による滞在日数の維持・増加」をモニタリングしました。

EGAO link導入当初より、2021年9月30日現在で**4.9ポイント削減**の状況となっています。

#### ■総括・今後の取組みについて

今後の取組みとしては、人員体制・オペレーションは維持しながら、EGAO linkから抽出可能なデータを活用し、科学的介護に取り組んでいきます。

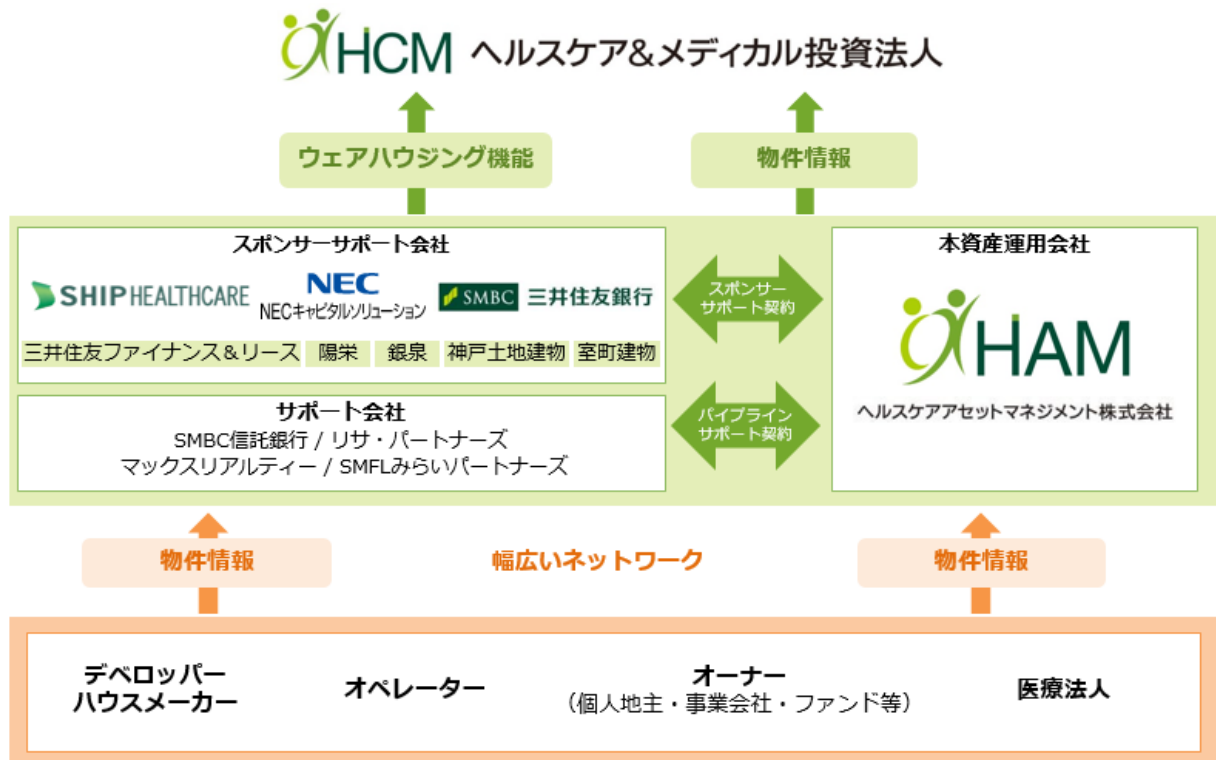
蓄積したデータから、ご入居者の食事・睡眠・活動/運動に関する課題を定量的に抽出し、介護サービスの改善を実施していきます。

## 6. 具体的な取組み

### 社会への取組み (Social)

- スポンサーとの取組み

オペレーターやデベロッパー等との幅広いネットワークや多様なスポンサーサポートを活用した「集まる仕組み」を通じて、良質な物件の取得機会の確保を図っています。



## 6. 具体的な取組み

### 社会への取組み (Social)

- 役職員との取組み

- 人材育成への取組み、役職員に対する適切な動機づけの枠組み

HAMでは、専門能力向上のため、役職員に対し業務に関係の深い「宅地建物取引士」及び一般社団法人不動産証券化協会（ARES）の「不動産証券化協会認定マスター」等の資格取得を推奨し、資格取得費用の補助制度を導入しています。

2021年10月末時点の資格保有者数（出向者を含む）	
宅地建物取引士	14名
不動産証券化協会認定マスター	10名
1級建築士	1名
賃貸不動産経営管理士	1名
ビル経営管理士	1名
中小企業診断士	1名
証券アナリスト	2名
医療経営士2級	1名

役職員の自律的なコンプライアンス意識の醸成・向上のため、毎月コンプライアンス勉強会を実施するとともに、全役職員に顧客本位の業務運営（フィデューシャリー・デューティー）の徹底を行っています。

	開催数
2016年度コンプライアンス勉強会	(注1) 33回
2017年度コンプライアンス勉強会	25回
2018年度コンプライアンス勉強会	25回
2019年度コンプライアンス勉強会	22回
2020年度コンプライアンス勉強会	22回
2021年度コンプライアンス勉強会	(注2) 13回

(注1) 2016年度コンプライアンス勉強会の開催数には、外部研修参加を含めています。

(注2) 2021年度コンプライアンス勉強会の開催数は、2021年4月から2021年10月までの開催実績数に基づき記載しています。

## 6. 具体的な取組み

### 社会への取組み (Social)

#### ➤ 人材確保への取組み

HAMでは、適切な人材を確保するため継続して新規採用を検討するとともに、積極的な有給休暇取得の奨励（2020年度の有給消化率は53.3%）等の働きやすい環境整備を進め役職員の長期定着とモチベーションの向上を目指しています。

また、人材戦略の一環として、スポンサー各社から多様なバックグラウンドを持った専門性の高い社員を受け入れることにより、資産運用業務の高度化を図っています。

#### ➤ 福利厚生とワークライフバランス

##### ✓ 投資口累積投資制度の導入

HAMでは、HCMの投資口を対象とする投資口累積投資制度（るいとう）を導入し、HAM役職員のHCMの業績向上への意識付けを通じ、継続的成長と中長期的な投資主価値の向上を図っています。また、2021年4月より、従業員による投資口取得の促進を図り、制度の効果を増大させるため、奨励金の支給を開始しました。

##### ✓ 休暇制度

HAMでは、「慶弔休暇」「産前・産後休暇」「育児休暇」「子の看護休暇」「介護休暇」等の休暇制度を設けています。

##### ✓ 健康診断

法定を上回る検査項目数の健康診断を年1回実施しています。

#### ➤ オフィス環境の整備

HAMでは、役職員が働きやすい環境を目指し、以下の内容の整備を実施しています。

- ・ テレワーク制度の導入
- ・ ノートPC・ディスプレイ等の貸与
- ・ 低濃度オゾン発生装置 Airness(エアネス)の複数設置
- ・ 会議室に大型モニターの設置

## 6. 具体的な取組み

### 社会への取組み (Social)

#### ✓ 従業員満足度調査

従業員の仕事に対する意識や職場の現状を把握し、より働きやすい職場環境を実現するために、2019年に第三者調査機関による従業員満足度に関するアンケート調査を実施しました。

「経営理念への共感」や「仕事の意義・やりがい」、「職場の人間関係や雰囲気」といった設問への回答を匿名で集計し、全従業員に対して調査結果のフィードバックを行い、さらなる満足度の向上につながる施策の導入等に努めています。

#### ✓ 人事データ

	2018年度	2019年度	2020年度
役職員数 ※1	15名	16名	18名
(直接雇用役職員数)	8名	9名	10名
(出向者数)	7名	6名	8名
男性 / 比率	14名/93.3%	15名/93.8%	17名/94.4%
女性 / 比率	1名/6.7%	1名/6.3%	1名/5.6%
管理職 ※2	5	5	6
男性 / 比率	5名/100%	5名/100%	6名/100%
女性 / 比率	0名/0%	0名/0%	0名/0%
外部委員	2名	2名	2名
男性 / 比率	0名/0%	0名/0%	0名/0%
女性 / 比率	2名/100%	2名/100%	2名/100%
新規雇用者数	2名	2名	1名
離職者数	1名	1名	0名
年度離職率※3	6.3%	5.9%	0.0%
月間平均残業時間	40.1	27.5	25.6
平均勤続年数	2年5か月	3年0か月	3年4か月
年間平均有給休暇取得日数 / 取得率	11.7/55.9%	16.3/71.1%	10.9/53.3%
健康診断・人間ドック受診率	100%	100%	100%

※1 各年度とも年度末（3月31日）時点の人数です。

※2 部長以上。

※3 各年度とも年度末（3月31日）時点の役職員数に対する離職者の割合です。

## 6. 具体的な取組み

### 社会への取組み (Social)

- 地域社会への貢献
  - 障がい者就労支援

「グリーンライフ守口」及び「シップ千里ビルディング」内では、野菜の水耕栽培を通じた障がい者就労支援事業を実施しています。

#### グリーンファーム守口 (グリーンライフ株式会社)



#### グリーンファーム千里中央 (シップヘルスケアフード株式会社)



## 6. 具体的な取組み

### ガバナンスへの取組み（Governance）

#### ● コーポレートガバナンス

##### ➤ 投資法人の統治

HCMの機関運営は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員2名を構成員とする役員会及び会計監査人により行われています。

役員報酬は、投資法人規約で規定され、執行役員報酬は1人当たり月額50万円を上限とし、実際の報酬月額は役員会で決定します。監督役員報酬は、1人当たり月額50万円を上限とし、実際の報酬月額は役員会で決定します。

なお、HCMは、投資信託及び投資法人に関する法律の規定により使用人の雇用が禁じられているため、従業員を雇用せず、資産運用会社であるヘルスケアアセットマネジメント株式会社に資産運用を委託しています。

##### ➤ HCMとHAMの適切なけん制

2020年11月1日から、HAMの代表取締役がHCMの執行役員を兼務する体制を解消しました。



##### ➤ 資産運用会社の報酬

報酬の総額	
第12期（2021年1月期）	第13期（2021年7月期）
200,051千円	197,621千円

（注）上記とは別に、不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬が第13期（2021年7月期）に7,200千円発生しています。

##### ➤ 監査法人の報酬

役職名	名称	報酬の総額	
		第12期（2021年1月期）	第13期（2021年7月期）
会計監査人	PwCあらた有限責任監査法人	7,500千円	7,500千円

## 6. 具体的な取組み

### ガバナンスへの取組み (Governance)

#### ➤ 執行役員及び監督役員

(選任基準/理由)

役員候補者の人選にあたっては、投信法等の各種法令に定める欠格事由（投信法第98条、第100条及び投信法施行規則第244条）に該当しないことを前提とし、以下の選任理由により、投資主総会の決議を経て選任されています。なお、現役員会は、いずれもHCMとの間に特別の利害関係のない者で構成されています。

役職名	氏名	選任理由	性別	役員会出席状況 (注)
執行役員	藤瀬 裕司	弁護士としての専門的な知識に加え、金融関係の豊富な実務経験と見識を有しており、投資法人の経営を遂行する者として適任であると考えます。	男	10回/10回 (100%)
監督役員	志田 康雄	金融関係の豊富な実務経験と見識に加え、複数の法人の役員等の経験も有していることから、法律分野も含めた専門家としての見地から執行役員の業務執行を監督する者として適任であると考えます。	男	10回/10回 (100%)
監督役員	藤本 幸彦	公認会計士及び税理士としての実務経験と見識を有していることから、会計及び税務の専門家の見地から投資法人の経営の監督を行う者として適任であると考えます。	男	10回/10回 (100%)

(注) 2020年11月から2021年10月までの開催実績数に基づき記載しています。

#### (執行役員及び監督役員の報酬等)

役職名	氏名	報酬の総額	
		第12期 (2021年1月期)	第13期 (2021年7月期)
執行役員	吉岡 靖 (注)	-	-
執行役員	藤瀬 裕 (注)	900千円	1,800千円
監督役員	志田 康雄	3,000千円	3,000千円
監督役員	藤本 幸彦		

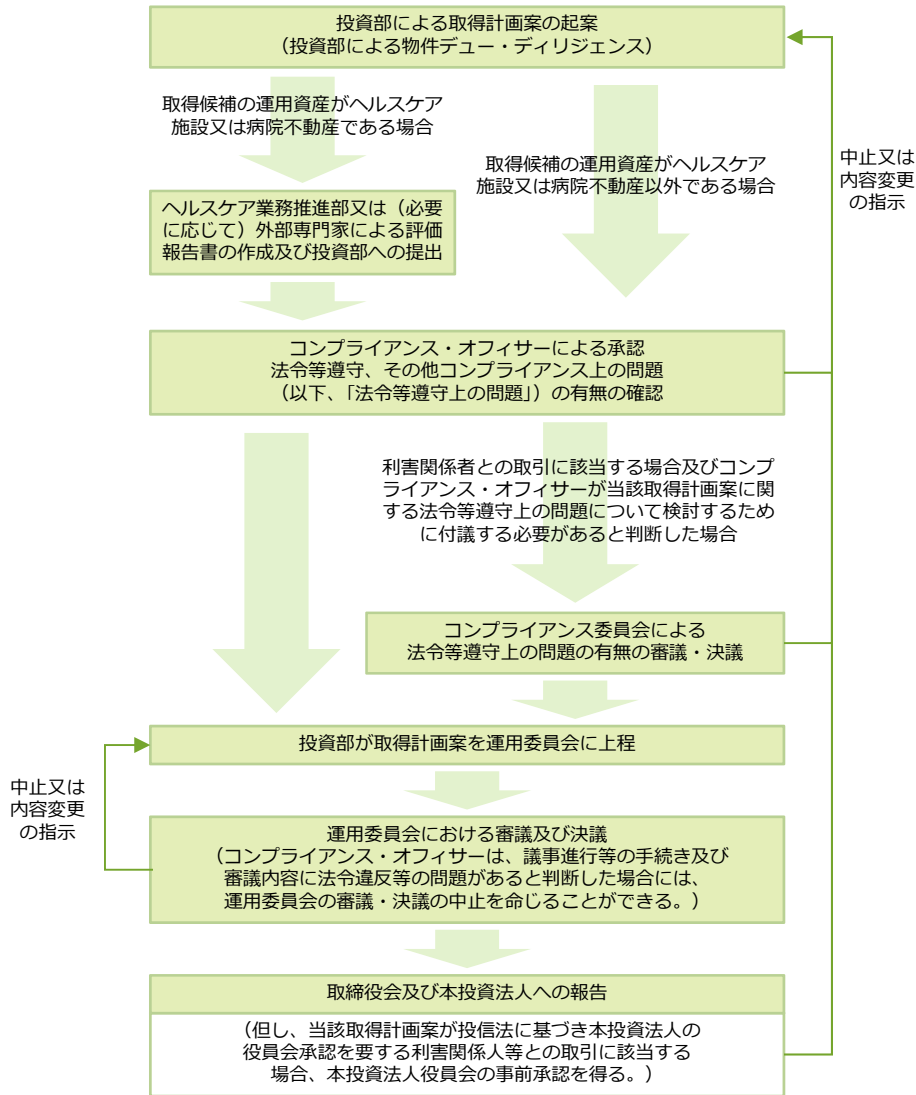
(注) 吉岡靖二は、2020年10月31日付で本投資法人の執行役員を退任しています。また、藤瀬裕司は、2020年11月1日付で本投資法人の執行役員に就任しています。



## 6. 具体的な取組み

### ガバナンスへの取組み (Governance)

#### ➤ 運用資産の取得に関する意思決定フロー



#### ➤ 適切な利益相反管理

- ✓ 投信法の利害関係人等より幅広い範囲で利害関係者を定義し、厳格な審査を行った上で取引を実施する態勢を構築しています。

投信法の利害関係人等

利害関係者

- ✓ 利害関係者からの物件取得又は利害関係者への物件譲渡に係る報酬は、取得代金又は譲渡代金×**0.5%** (通常は1.0%) を上限としています。

## 6. 具体的な取組み

### ガバナンスへの取組み (Governance)

#### ➤ 運用委員会及びコンプライアンス委員会の外部委員

HAMの運用委員会及びコンプライアンス委員会においては、それぞれ外部専門家を委員として取締役会により選任しています。それにより利益相反取引に対する牽制を図るとともに、委員会の意思決定における公正性、客観性及び妥当性を確保しています。なお、運用委員会及びコンプライアンス委員会の外部委員は下記のとおりです。

2021年10月28日現在

役職名	氏名	主要略歴	
運用委員会 外部委員	緒方 瑞穂	1976年10月 1980年 1月 1983年 1月 2000年 7月 2000年12月 2005年 6月  2007年 4月  2011年 4月 2011年 6月 2014年 5月 2014年11月 2015年 6月 2016年 4月	株式会社大河内不動産鑑定事務所 入社 不動産鑑定士資格取得 緒方不動産鑑定事務所 発足 国土交通省 国土審議会土地政策分科会特別委員鑑定評価部会長 株式会社緒方不動産鑑定事務所 設立 代表取締役 就任 (現任) 社団法人日本不動産鑑定協会 (現 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会) 副会長 社団法人東京都不動産鑑定士協会 (現 公益社団法人東京都不動産鑑定士協会) 会長 公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 顧問 (現任) 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 会長 東京国税局土地評価審議会 会長 本資産運用会社 運用委員会 外部委員 (現任) 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 顧問 (現任) 株式会社コンコルディア・フィナンシャルグループ 監査役
コンプライア ンス委員会 外部委員	松野 絵里子	1992年 4月  2000年 4月 2000年 4月 2010年 4月 2011年 4月  2014年11月 2015年10月 2019年 6月 2020年 6月	モルガン・スタンレー・ジャパン・リミテッド (証券) (現 モルガン・スタンレーMUFJ証券株式会社) 入社 弁護士登録 (東京弁護士会 52期) 長島・大野・常松法律事務所 入所 東京ジェイ法律事務所 開設 同事務所 代表弁護士就任 (現任) 特定非営利活動法人 証券・金融商品あっせん相談センター あっせん委員 就任 (現任) 本資産運用会社 コンプライアンス委員会 外部委員 (現任) ウェルスナビ株式会社 監査役 (現任) 日本女性法律家協会 幹事 (現任) みらかホールディングス株式会社 (現 H.U.グループホールディングス株式会社) 社外取締役 (現任)

## 6. 具体的な取組み

### ガバナンスへの取組み（Governance）

#### ● コンプライアンス

##### ➤ コンプライアンス体制

HAMは、HCMの資産の運用に係る業務がHCMの投資主の資金を運用する行為であるという重要性を理解し、適正な運用体制を構築するため、HAMのコンプライアンスに関する事項を担当する部門としてコンプライアンス室を設置し、またコンプライアンスに関する事項を統括する責任者としてコンプライアンス・オフィサーを任命し、他の部門に対する社内牽制機能の実効性を確保します。また、コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任については、取締役会の決議によりなされるものとします。

コンプライアンス・オフィサーは、HAMにおけるコンプライアンス責任者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令その他のルールを遵守する社内の規範意識を醸成することに努めます。また、役職員等に対するコンプライアンス研修等の企画・実施による役職員等のコンプライアンス意識の向上及び周知徹底を図ります。このため、コンプライアンス・オフィサーは、HAMによるHCMのための資産運用における業務執行が、法令、HCMの規約、その他の諸規程等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においてもコンプライアンス遵守状況の監視監督を行います。

前記のようなコンプライアンス・オフィサーの職責の重大性に鑑み、コンプライアンス・オフィサーには、法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材を選任します。

##### ➤ コンプライアンス・マニュアルの制定及び実践

HAMにおいては、コンプライアンスに関して、法令等（HAMが業務を遂行するに際して遵守すべき法律、政省令、条例、その他の命令、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の諸規則、HCMが上場する金融商品取引所の諸規則、HCMの規約、HAMの定款及び社内諸規程並びにこれらに基づきHAMが締結した諸契約（資産運用委託契約を含みます。）等をいいます。）遵守の徹底を図るため、「コンプライアンス規程」及び「コンプライアンス・マニュアル」を制定するとともに、具体的な法令等遵守を実現させるための実践計画である「コンプライアンス・プログラム」を策定し、これに従って法令等遵守の実践に努めます。

##### ➤ 腐敗防止・反社会的勢力排除・マネーロンダリング・テロ資金供与防止に対する取組み

HAMでは、「贈収賄の防止及び接待贈答等に関する規則」や「取引時確認取扱規程」を策定するなど、贈収賄、横領、マネーロンダリング・テロ資金供与などの法令等に抵触する行為を厳に禁止・防止する体制を構築しています。

HAMは、反社会的勢力排除の基本方針として、「反社会的勢力とは一切の関係を遮断すること、反社会的勢力による不当要求はこれを拒絶し、裏取引や資金提供を行わないこと、また、必要に応じて法的対応を行うこと、反社会的勢力への対応は、外部専門機関と連携しつつ、組織全体として行うこと」を定めています。

この基本方針に基づき、反社会的勢力との関係を一切遮断し、HAMの経営の適正性を確保するとともに、役職員等や株主を含めたステークホルダーへの多大な被害を防止し、もってHAMの社会的責任を果たすことを目的として「反社会的勢力排除規程」を制定するとともに、「反社会的勢力排除マニュアル」等により反社会的勢力排除のための対応方針及び具体的な手続きを定めています。

また、反社会的勢力対応部署と統括責任者をおくとともに、全役職員に対し、社内コンプライアンス研修等を通じて反社会的勢力排除の方針と対応方法の周知徹底を図っています。

## 6. 具体的な取組み

### ガバナンスへの取組み (Governance)

#### ➤ 内部通報制度の整備

HAMでは、法令等の社会的規範並びにコンプライアンス・マニュアルに対する違反行為・事実やその疑義のある行為・事実（コンプライアンス関連の情報）に関する相談又は通報の適正な処理の仕組みを定め、社内及び社外に通報窓口を設置しています。

#### ➤ コンプライアンス研修の実施

役職員の自律的なコンプライアンス意識の醸成・向上のため、毎月コンプライアンス勉強会を実施するとともに、全役職員に顧客本位の業務運営（フィデューシャリー・デューティー）の徹底を行っています。

## 6. 具体的な取組み

### ガバナンスへの取組み（Governance）

#### ● リスク管理

##### ➤ リスクに対する管理態勢

HCMは、投資運用に係る各々のリスクに関し、HCM自らが投信法及び関連法規に定められた規則を遵守するとともに、HAMにおいて適切な社内規程の整備を行い、併せて必要な組織体制を敷き、役職員に対する遵法精神を高めるための教育等の対策を講じています。具体的な取り組みは、以下のとおりです。

##### （ア）HCMについて

HCMは、執行役員1名及び監督役員2名により構成される役員会により運営されています。役員会は3ヶ月に1回以上、必要に応じて随時開催され、法令及びHCMの「役員会規程」に定める決議事項の決議やHAM及びHCMの執行役員の業務の執行状況等の報告が行われます。これにより、HAM又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員が業務の執行状況を監督できる体制となっています。また、監督役員は必要に応じてHAM及び資産保管会社等からHCMの業務及び財産の状況に関する報告を求め、又は必要な調査を行うことができるものとしています。

##### （イ）HAMについて

HAMは、各種リスクを適切に管理するために、社内規程として「リスク管理規程」を制定し、重大なリスクが生じた場合には、遅滞なく取締役会に報告する旨定めています。加えて、利益相反リスクに対しては、HCMの利益が害されること防止するために、「利害関係者取引規程」を制定し、厳格な利益相反対応ルールを設定しています。また、HAMは、コンプライアンスに関して、法令等遵守の徹底を図るため、「コンプライアンス規程」及び「コンプライアンス・マニュアル」を制定するとともに、具体的な法令等遵守を実現させるための実践計画である「コンプライアンス・プログラム」を策定し、これに従って法令等遵守の実践に努めます。

さらに、HAMは、業務の適正性の確保と効率的運営を図るため、「内部監査規程」を制定し、適切な自己点検制度の確立を図っています。

##### ➤ 内部監査

##### （ア）内部監査の組織体制及び内容

HAMにおける内部監査は、内部監査室長及び内部監査室が行います。なお、コンプライアンス・オフィサーが内部監査室長を兼務する場合には、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス室の業務に関する内部監査については、財務管理部長が内部監査の権限を有し、義務を負うものとします（財務管理部長には、かかるコンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス室に対する内部監査を適切に遂行できる知識経験を有する者を任命します。）。

内部監査の対象は、全ての組織、部署及びその業務とします。

内部監査部門は、被監査部署における内部管理状況、リスクの管理状況等を把握した上で、内部監査計画を策定します。内部監査は、原則として内部監査計画に基づいて最低年1回以上行うこととします（定期監査）が、代表取締役が特別に命じた場合にも実施します（特別監査）。特別監査は、内部監査計画の対象期間中に、当該内部監査計画の策定時点で把握していた被監査部署における内部管理状況及びリスクの管理状況等と異なる事実が判明した場合において、特に必要と認められるときに、代表取締役が指示するものとします。

内部監査の実施にあたって各部署は、内部監査室長及び内部監査室の求める書類・帳簿等を提示して説明を行い、監査の円滑な実施に協力しなければならないものとされています。

## 6. 具体的な取組み

### ガバナンスへの取組み（Governance）

#### （イ）内部監査の結果に基づく是正措置

内部監査室長及び内部監査室は、監査結果について被監査部門に通知します。代表取締役は、かかる監査結果を踏まえて、被監査部門に改善指示を行うことができます。また、被監査部門は、改善計画を作成し、改善を行った上で、代表取締役及び内部監査室長へ改善状況についての報告を行います。代表取締役及び内部監査室長は、かかる報告内容を検討し、内部監査が有効に機能しているかの確認を行うものとします。

#### ➤ BCP対応

HAMは、HCMの資産運用等を行うに際して生じる主に大規模な地震や火災・台風・風水害・異常気象等の自然災害、テロ災害・サイバー攻撃等の人為災害、新型インフルエンザ等の感染症・家畜伝染病等の蔓延、或いはライフラインの障害・途絶などによってもたらされる緊急事態発生時において、役職員の速やかな安全確保、リスクや被害の軽減或いは減災、業務中断による投資主やステークホルダーへの損失拡大の抑制、重要業務の継続性の確保や早期復旧、等を目的として、事前準備、指揮命令システムの確保、被害拡大の防止、重要業務の継続に係る対応方針等について定めた「危機管理マニュアル」を制定しています。

また、役職員の3日分の非常食及び飲料水等の備蓄資材をHAMの執務室内、総務倉庫等に備蓄しています。

#### ➤ 安否確認

HAMでは、企業の危機管理の一環として災害発生時における役職員の被災状況と安全を迅速に把握するため、インターネットやメールを通じた安否確認のシステムを導入しています。年1回以上の安否確認訓練を実施しており、2021年度の参加率は100%でした。

## 7. ソーシャルファイナンス

### SDGsソーシャル・ファイナンス・フレームワーク

JCRソーシャルファイナンス・フレームワーク評価 **最上位のSocial 1(F)**

ソーシャル  
ボンド

発行年月日：2020年1月30日 年限：10年  
発行総額：20億円 利率：0.78%

ソーシャル  
ローン

ソーシャルローン残高：211.5億円（借入残高の約68%）  
（2021年7月31日時点）  
※2019年1月以降の借入金は全てソーシャルローンです。

#### ● ソーシャルファイナンスとは

ソーシャルファイナンスとは、「ポジティブな社会的成果を生み出す新規又は既存のプロジェクトに必要な資金を調達するためのファイナンス（債券発行・借入れ）」のことをいいます。具体的には、①調達資金の用途が社会的貢献度の高いプロジェクトに限定され、②調達資金が確実に追跡管理され、③資金調達後のレポーティングを通じ透明性が確保された資金調達手法です。

ESG金融は、近年債券のみならず、様々な資金調達手段へ広がりを見せており、既にグリーンプロジェクトに対してはローン市場協会から「グリーンローン原則」が公表されるなど、様々な金融商品による投資が明示的に奨励されています。

2018年7月27日付で環境省から公表された「ESG金融懇談会 提言～ESG金融大国を目指して～」では、ESGやSDGsへの貢献を資金用途としたESG融資の促進が以下のとおり盛り込まれました。

「（以下抜粋）パリ協定とSDGsが目指す脱炭素社会、持続可能な社会に向けた戦略的なシフトこそ、我が国の競争力と「新たな成長」の源泉であるとの認識の下、直接金融において加速しつつあるESG投資をさらに社会的インパクトの大きいものへと育むとともに、間接金融においても地域金融機関と地方自治体等との協働と、グローバルな潮流を踏まえた金融機関の対応によりESG融資を実現する必要があることを確認した。（中略）我が国の間接金融中心の金融構造を踏まえれば、融資においてもESGへの配慮を促していくことが、持続可能で包摂的なESG金融の拡大の鍵となる。」

#### ● SDGsソーシャル・ファイナンス・フレームワークの策定

HAMは、HCMがソーシャルファイナンスとして借入金や債券発行等により資金調達を行う場合、資金用途を社会貢献度の高い投資等に限定すること、並びに調達資金の充当状況の確認・管理体制及び社会貢献効果等のレポーティング体制を定めたSDGsソーシャル・ファイナンス・フレームワークを策定しました。

本フレームワークでは、ソーシャルファイナンスによる調達資金の用途を、ヘルスケア施設への新規投資とリファイナンスに限定しています。また、プロジェクトの選定基準とプロセス、資金管理方法及び資金の充当状況や社会的成果に係るレポーティングについて定めています。

## 7. ソーシャルファイナンス

### JCRソーシャルファイナンス評価

- JCRソーシャルファイナンス評価とは

JCRソーシャルファイナンス評価とは、調達資金の資金使途が、国際資本市場協会（ICMA）が公表する原則に基づくソーシャルファイナンスの要素やSDGsとの整合を、株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます。）が確認し評価したものです。確認及び評価にあたっては、ICMAが公表する「ソーシャルボンド原則」及び「SDGsとソーシャルプロジェクト分類のマッピング」を評価における参照指標としており、資金調達のフレームワークに対する評価である「ソーシャルファイナンス・フレームワーク評価」、借入に対する評価である「ソーシャルローン評価」、債券に対する評価である「ソーシャルボンド評価」があります。

- Jリート初となるソーシャルファイナンス評価の取得

HCMでは、ソーシャルファイナンスフレームワーク及び2019年2月に資金調達したソーシャルローン（総額117.5億円）について、Jリートとして初めてJCRによるソーシャルファイナンス評価を取得しました。HCMの事業が社会に与えるインパクトや調達資金の管理方法、情報開示体制等が評価され、それぞれ最上位の評価をいただきました。詳細はJCRのウェブサイト掲載の評価レポートをご参照ください。

評価項目	結果
ソーシャルファイナンス・フレームワーク評価	Social1 (F)
ソーシャルローン評価	Social1

JCRウェブサイト

<https://www.jcr.co.jp/>

- HCM初のソーシャルボンド発行による資金調達

HCMでは、2020年1月のリファイナンスにおいて、ESG投資に積極的な投資家層の拡大による資金調達手段の拡充、SDGsの掲げる持続可能な社会の実現への貢献を通じた中長期的な投資主価値の向上を目指し、HCMとして初となるソーシャルボンドの発行による資金調達を行いました。

取組み	SDGs目標	期待される社会貢献効果
ヘルスケア施設への継続的な投資と安定的な資産運用	 3 すべての人に健康と福祉を	<ul style="list-style-type: none"> <li>高齢者人口に対する高齢者向け住宅の不足解消</li> <li>病院の耐震化推進</li> <li>持続可能な社会に向けた病院機能転換の促進</li> </ul>
	 5 ジェンダー平等を実現しよう	<ul style="list-style-type: none"> <li>介護施設の供給促進を通じて介護離職を余儀なくされていた女性の社会進出促進</li> </ul>
	 8 働きがいも経済成長も	<ul style="list-style-type: none"> <li>介護施設へのICTシステム投資などによる介護スタッフの業務負担の軽減</li> </ul>



## 7. ソーシャルファイナンス

### 借入一覧（2021年7月期末時点）

ソーシャル ファイナンス	借入先	残高(百万円)	利率(%)	固定/変動	借入日	返済期限	担保/保証
-	三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本生命保険 りそな銀行 信金中央金庫 西日本シティ銀行 福岡銀行 三十三銀行 七十七銀行 第一生命保険 広島銀行	2,000	0.77853	固定	2017年3月3日	2022年1月31日	無担保/無保証
-	三井住友銀行 日本生命保険 りそな銀行 信金中央金庫 西日本シティ銀行 東日本銀行 福岡銀行 三十三銀行	3,000	0.78178	固定	2017年3月21日	2022年1月31日	無担保/無保証
○	日本生命保険 広島銀行 第一生命保険	2,000	0.45353	固定	2019年2月1日	2022年1月31日	無担保/無保証
-	三井住友銀行	1,000	0.89375 (注)	固定	2017年3月3日	2024年1月31日	無担保/無保証
-	三井住友銀行 三井住友信託銀行 りそな銀行 七十七銀行	4,000	0.57650 (注)	固定	2018年3月20日	2023年1月31日	無担保/無保証
○	三井住友信託銀行 三井住友銀行 りそな銀行 西日本シティ銀行 信金中央金庫 福岡銀行 群馬銀行	4,000	0.41988 (注)	固定	2019年2月1日	2023年1月31日	無担保/無保証
○	三井住友銀行 三井住友信託銀行 りそな銀行 西日本シティ銀行 信金中央金庫 福岡銀行 群馬銀行 七十七銀行	5,750	0.53900 (注)	固定	2019年2月1日	2024年1月31日	無担保/無保証
○	日本生命保険 七十七銀行 第一生命保険 広島銀行	1,250	0.42571	固定	2020年1月31日	2023年1月31日	無担保/無保証
○	三井住友信託銀行 りそな銀行 三井住友銀行 信金中央金庫 西日本シティ銀行 福岡銀行 三十三銀行 東日本銀行	4,450	0.54000 (注)	固定	2020年1月31日	2025年1月31日	無担保/無保証
○	日本生命保険	500	0.35000	固定	2021年1月29日	2024年1月31日	無担保/無保証
○	三井住友銀行 三井住友信託銀行 第一生命保険 広島銀行 横浜銀行	3,200	0.48925 (注)	固定	2021年1月29日	2026年1月31日	無担保/無保証

(注) 変動金利による借入れですが、金利上昇リスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。よって金利スワップ（金利の固定化）後の金利を記載しています。

### 投資法人債一覧（2021年7月期末時点）

ソーシャル ファイナンス	名称	残高(百万円)	利率(%)	払込日	償還期限	格付	担保/保証
○	ヘルスケア&メディカル投資法人第1 回無担保投資法人債（特定投資法人 債間限定同順位特約付）（別称： HCMソーシャルボンド）	2,000	0.780	2020年1月30日	2030年1月30日	A（JCR）	無担保/無保証

## 8. アウトプット指標

### ポートフォリオマップ



(注) 本レポートにおけるアウトプット指標は、別段の記載のない限り2021年7月期(第13期)末時点の公表データを記載しています。

## 8. アウトプット指標

### 建物及び賃貸借の概要

物件番号	物件名称	構造/階数 (注1)	建築時期 (注2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	テナント数 (件) (注5)	稼働率 (%) (注6)
有老-1	アクアマリン西宮浜	RC/5F	2007年5月18日	5,274.54	5,274.54	2	100.0
有老-2	ボンセジュール千歳船橋	RC/B1・6F	1988年3月8日	2,342.17	2,342.17	1	100.0
有老-3	ボンセジュール日野	RC/3F	1990年5月2日	1,984.17	1,984.17	1	100.0
有老-4	ボンセジュール武蔵新城	RC/4F	1985年2月21日	1,710.43	1,710.43	1	100.0
有老-5	メディカル・リハビリホーム ボンセジュール秦野渋沢	RC/5F	1991年7月17日	3,435.79	3,435.79	1	100.0
有老-6	メディカル・リハビリホーム ボンセジュール小牧	SRC・RC・S/10F	1991年3月13日	8,858.49	8,858.49	1	100.0
有老-7	アズハイム光が丘	RC/3F	2006年3月6日	3,628.60	3,628.60	1	100.0
有老-8	アズハイム文京白山	RC/8F	2007年2月27日	2,507.25	2,507.25	2	100.0
有老-9	SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路	RC/B1・6F	2007年10月29日	7,720.17	7,720.17	1	100.0
有老-10	SOMPOケア ラヴィーレあざみ野	RC/B1・5F	2004年3月1日	5,789.25	5,789.25	1	100.0
有老-11	さわやか立花館	RC/B1・6F	2005年10月31日	5,652.94	5,652.94	1	100.0
有老-12	さわやか和布刈館	RC/4F	2005年11月15日	4,720.46	4,720.46	1	100.0
有老-13	さわやか田川館	RC/3F	2006年1月20日	2,366.20	2,366.20	1	100.0
有老-14	グッドタイムホーム不動前	RC/B1・5F	1992年3月18日	3,400.20	3,400.20	1	100.0
有老-15	ボンセジュール四つ木	RC/5F	1989年3月28日	1,962.89	1,962.89	1	100.0
有老-16	メディカルホーム ボンセジュール伊丹	SRC/11F (専有部分)	1989年3月3日	2,129.87	2,129.87	1	100.0
有老-17	神戸学園都市ビル (はびね神戸学園都市)	RC/B1・9F	2009年1月7日	12,636.48	12,636.48	1	100.0
有老-18	グリーンライフ守口	S・RC/9F	2006年9月6日	8,356.85	8,356.85	1	100.0
有老-19	はびね神戸魚崎式番館	S/B1・4F	2010年3月31日	1,772.89	1,772.89	1	100.0
有老-20	グランダ鶴間・大和	RC・S/5F	1998年3月6日	3,427.08	3,427.08	1	100.0
有老-21	スマイリングホームメディス足立	RC/4F	2005年11月16日	3,870.98	3,870.98	2	100.0
有老-22	愛広苑春番館ビル	S/5F	2010年2月4日	4,311.20	4,311.20	4	100.0
有老-23	はなことば南	RC/7F	2010年2月24日	1,710.68	1,710.68	1	100.0
有老-24	はなことば三浦	RC/4F	2007年6月27日	1,959.64	1,959.64	1	100.0
有老-25	SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎	RC/4F(専有部分)	2007年3月8日	4,060.21	4,060.21	5	100.0
有老-26	はなことば新横浜	RC/9F	2004年3月15日	5,230.23	5,230.23	1	100.0
有老-27	はなことば新横浜2号館	RC/B1・7F	2007年4月25日	1,837.29	1,837.29	1	100.0
有老-28	はなことば小田原	RC/4F	2009年9月16日	2,203.42	2,203.42	1	100.0
有老-29	ベルジ箕輪	①S/5F ②S・RC/8F	①2003年11月20日 ②1974年2月28日	11,098.17	11,098.17	1	100.0
有老-30	ベルジ武尊	①S・SRC/5F ②S/2F	①1982年9月29日 ②1989年7月1日	6,352.86	6,352.86	1	100.0

## 8. アウトプット指標

### 建物及び賃貸借の概要

物件番号	物件名称	構造/階数 (注1)	建築時期 (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	テナント数 (件) (注5)	稼働率 (%) (注6)
有老-31	サニーライフ北品川	S/3F	2018年9月20日	2,135.54	2,135.54	1	100.0
有老-32	サニーライフ鎌倉	S/5F	2014年9月19日	3,817.91	3,817.91	1	100.0
有老-33	ニチイホーム西国分寺	S/3F	1990年9月29日	1,559.99	1,559.99	1	100.0
サ高住-1	SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前	RC/12F	2009年6月12日	5,745.15	5,745.15	1	100.0
サ高住-2	SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢	S/9F	2009年6月11日	4,058.35	4,058.35	1	100.0
医療-1	新潟リハビリテーション病院	①RC/3F ②S/5F	①1990年4月20日 ②2001年2月28日	13,476.55	13,476.55	1	100.0
有老・医療-1	シップ千里ビルディング	RC/B1・11F	2008年9月5日	24,813.85	24,813.85	1	100.0
合計		—	—	187,918.74	187,918.74	47	100.0

(注1) 「構造/階数」は、各保有資産に係る建物の不動産登記簿に記載された事項を記載しています。なお、「S」は鉄骨造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造、「B」は地下階、「F」は地上階をそれぞれ意味します。

(注2) 「建築時期」は、各保有資産に係る建物の不動産登記簿上の新築年月日を記載しています。

(注3) 「賃貸可能面積」は、各建物の賃貸借契約に基づき記載しています。

(注4) 「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積を記載しています。

(注5) 「テナント数」は、賃貸借契約に基づき各建物に入居しているテナント数を記載しています。なお、各保有資産の信託受託者と本投資法人が、本投資法人によるマスターリース会社への転賃を目的として賃貸借契約（マスターリース契約）を締結するヘルスケア施設の区画（「スマイリングホームメディス足立」については、介護付有料老人ホームの区画）については、マスターリース会社をテナントとしてテナント数を記載し、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリース契約の対象物件については、エンドテナントの総数を記載しています。但し、信託受託者と本投資法人による賃貸借契約（マスターリース契約）の対象とならない区画については、信託受託者から建物を賃借する賃借人をテナントとしてテナント数を記載しています。

(注6) 「稼働率」は、2021年7月31日現在における各保有資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

## 8. アウトプット指標

### 高齢者向け施設・住宅の概要

物件番号	物件名称	施設の類型	オペレーター	居室数 (注1)	定員 (人) (注1)	入居者数 (人) (注1)	入居率 (%) (注2)	重要事項説明書 作成日(注3)
有老-1	アクアマリン西宮浜	介護付有料老人ホーム	グリーンライフ株式会社	90	100	100	100.0	2021年6月7日
有老-2	ボンセジュール千歳船橋	介護付有料老人ホーム	株式会社 ベネッセスタイルケア	42	47	43	91.5	2021年5月1日
有老-3	ボンセジュール日野	介護付有料老人ホーム	株式会社 ベネッセスタイルケア	56	58	50	86.2	2021年5月1日
有老-4	ボンセジュール武蔵新城	介護付有料老人ホーム	株式会社 ベネッセスタイルケア	46	49	44	89.8	2021年5月1日
有老-5	メディカル・リハビリホーム ボンセジュール秦野渋沢	介護付有料老人ホーム	株式会社 ベネッセスタイルケア	100	101	97	96.0	2021年5月1日
有老-6	メディカル・リハビリホーム ボンセジュール小牧	住宅型有料老人ホーム	株式会社 ベネッセスタイルケア	124	165	131	79.4	2021年5月1日
有老-7	アズハイム光が丘	介護付有料老人ホーム	株式会社アズパートナーズ	83	89	82	92.1	2021年7月1日
有老-8	アズハイム文京白山	介護付有料老人ホーム	株式会社アズパートナーズ	50	52	43	82.7	2021年7月1日
有老-9	SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路	介護付有料老人ホーム	SOMPOケア株式会社	163	169	113	66.9	2021年4月1日
有老-10	SOMPOケア ラヴィーレあざみ野	介護付有料老人ホーム	SOMPOケア株式会社	145	145	122	84.1	2021年4月1日
有老-11	さわやか立花館	介護付有料老人ホーム	株式会社さわやか倶楽部	104	104	104	100.0	2021年4月1日
有老-12	さわやか和布刈館	介護付有料老人ホーム	株式会社さわやか倶楽部	95	95	92	96.8	2021年4月1日
有老-13	さわやか田川館	介護付有料老人ホーム	株式会社さわやか倶楽部	60	60	60	100.0	2021年4月1日
有老-14	グッドタイムホーム不動前	介護付有料老人ホーム	株式会社 JAPANライフデザイン	61	67	58	86.6	2021年4月1日
有老-15	ボンセジュール四つ木	介護付有料老人ホーム	株式会社 ベネッセスタイルケア	61	65	56	86.2	2021年5月1日
有老-16	メディカルホームボンセ ジュール伊丹	住宅型有料老人ホーム	株式会社 ベネッセスタイルケア	62	64	55	85.9	2021年4月1日
有老-17	神戸学園都市ビル (はびね神戸学園都市)	介護付有料老人ホーム	グリーンライフ株式会社	131	138	133	96.4	2021年6月10日
有老-18	グリーンライフ守口	介護付有料老人ホーム	グリーンライフ株式会社	155	189	189	100.0	2021年4月1日
有老-19	はびね神戸魚崎式番館	介護付有料老人ホーム	グリーンライフ株式会社	47	47	47	100.0	2021年6月7日
有老-20	グランダ鶴間・大和	介護付有料老人ホーム	株式会社 ベネッセスタイルケア	73	90	69	76.7	2021年5月1日
有老-21	スマイリングホームメディ ス足立	介護付有料老人ホーム	グリーンライフ東日本 株式会社	82	82	75	91.5	2021年6月7日
有老-22	愛広苑春番館ビル	介護付有料老人ホーム	医療法人愛広会	90	90	84	93.3	2021年6月1日
有老-23	はなことば南	介護付有料老人ホーム	ブラウドライフ株式会社	51	51	48	94.1	2021年4月1日
有老-24	はなことば三浦	介護付有料老人ホーム	ブラウドライフ株式会社	53	54	52	96.3	2021年6月1日
有老-25	SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎	介護付有料老人ホーム	SOMPOケア株式会社	58	58	51	87.9	2021年4月1日
有老-26	はなことば新横浜	介護付有料老人ホーム	ブラウドライフ株式会社	136	136	115	84.6	2021年6月1日
有老-27	はなことば新横浜2号館	介護付有料老人ホーム	ブラウドライフ株式会社	29	30	28	93.3	2021年6月1日
有老-28	はなことば小田原	介護付有料老人ホーム	ブラウドライフ株式会社	60	65	61	93.8	2021年4月1日
有老-29	ベルジ箕輪	介護付有料老人ホーム	ベルジ株式会社	174	206	193	93.7	2021年4月1日
有老-30	ベルジ武尊	介護付有料老人ホーム	ベルジ株式会社	121	174	170	97.7	2021年4月1日
有老-31	サニーライフ北品川	介護付有料老人ホーム	株式会社 川島コーポレーション	66	66	65	98.5	2020年11月1日
有老-32	サニーライフ鎌倉	住宅型有料老人ホーム	株式会社 川島コーポレーション	128	128	125	97.7	2021年4月26日
有老-33	ニチイホーム西国分寺	介護付有料老人ホーム	株式会社ニチイケアパレス	46	46	45	97.8	2021年4月1日
サ高住-1	SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前	サービス付き高齢者向 け住宅	SOMPOケア株式会社	137	137	119	86.9	2021年7月1日
サ高住-2	SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢	サービス付き高齢者向 け住宅	SOMPOケア株式会社	85	85	71	83.5	2021年4月1日
有老・ 医療-1	シップ千里ビルディング (注4)	病院 介護付有料老人ホーム	グリーンライフ株式会社	181	200	200	100.0	2021年4月1日
	合計	-	-	3,245	3,502	3,190	91.1	-

## 8. アウトプット指標

- (注1) 「居室数」、「定員」及び「入居者数」は、オペレーターから提供を受けた有料老人ホームに係る「重要事項説明書」（以下「重要事項説明書」といいます。）に表示された数値に基づく数値を記載しています。
- (注2) 「入居率」は、入居者数を定員で除した比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注3) 「重要事項説明書作成日」は、重要事項説明書に記載されている記入年月日、基準日又は作成日を記載しています。
- (注4) 「シップ千里ビルディング」は、病院及び介護付有料老人ホームが併設されており、上表においては有料老人ホームに係る施設概要を記載しています。

### 医療関連施設等の概要

物件番号	医療-1		
物件名称	新潟リハビリテーション病院		
オペレーター	医療法人愛広会	開設年月	1990年6月 (前身である尾山病院として開設)
施設の類型	病院	許可病床数	168床 (一般病床108床/療養病床60床)
診療科目	リハビリテーション科、整形外科、内科、 神経内科、歯科・歯科口腔外科	施設認定	日本リハビリテーション医学会認定研修施設
施設基準 (入院料)	2階 (48床) 地域包括ケア病棟入院料1 3階 (60床) 一般病棟入院基本料 (急性一般入院料7) 地域包括ケア入院医療管理料1 4階 (60床) 回復期リハビリテーション病棟入院料1		
外部評価	日本医療機能評価機構 認定病院 (認定番号 JC1424-3) 3rdG:Ver.1.1 付加機能 リハビリテーション機能 (認定番号 JC1424-R2) Ver.3.0		

物件番号	有老・医療-1		
物件名称	シップ千里ビルディング (千里中央病院) (注)		
オペレーター	医療法人協和会	開設年月	2008年10月
施設の類型	病院	許可病床数	400床 (一般病床400床)
診療科目	リハビリテーション科、整形外科、脳神経 外科、外科、内科、神経内科	施設認定	日本リハビリテーション医学会認定研修施設
施設基準 (入院料)	西6階 (25床) 緩和ケア病棟入院料2 西5階 (50床) 障害者施設等2 10対1入院基本料 西4階 (50床) 障害者施設等2 10対1入院基本料 西3階 (50床) 障害者施設等2 10対1入院基本料 西2階 (50床) 回復期リハビリテーション病棟入院料1 東6階 (25床) 障害者施設等2 10対1入院基本料 東5階 (50床) 障害者施設等2 10対1入院基本料 東4階 (50床) 障害者施設等2 10対1入院基本料 東3階 (50床) 回復期リハビリテーション病棟入院料1		
外部評価	—		

(注) 「シップ千里ビルディング」は、病院及び介護付有料老人ホームが併設されており、上表においては病院に係る施設概要を記載しています。

## 8. アウトプット指標

### 損益状況

単位：千円

不動産等の名称	2021年2月1日～2021年7月31日										
	不動産賃貸事業収益			不動産賃貸事業費用						NOI (注3)	
	賃料 収入	その他 収入		公租 公課	外注 委託費	修繕費	損害 保険料	減価 償却費	その他		
アクアマリン西宮浜			25,746	4,271	2,100	2,476	232	16,265	400	57,862	
ボンセジュール 千歳船橋			5,583	1,794	225	-	112	3,048	402	21,405	
ボンセジュール日野			5,070	1,240	214	-	85	3,130	400	19,493	
ボンセジュール 武蔵新城			4,103	1,012	167	-	75	2,447	400	16,172	
メディカル・リハビリ ホーム ボンセジュール 秦野渋沢			8,402	1,816	213	-	154	5,817	400	21,122	
メディカル・リハビリ ホーム ボンセジュール 小牧			14,138	4,555	201	-	355	8,627	400	39,618	
アズハイム光が丘			17,767	3,824	381	2,100	196	10,864	400	38,847	
アズハイム文京白山			12,141	2,575	381	-	129	8,653	400	38,700	
SOMPOケア ラヴィール町田小野路			45,989	5,950	780	202	392	38,264	400	97,275	
SOMPOケア ラヴィールあざみ野			34,124	4,703	780	1,326	285	26,629	400	77,705	
さわやか立花館			26,512	2,665	1,140	-	371	21,936	400	47,277	
さわやか和布刈館			26,049	2,963	1,140	-	273	21,272	400	43,456	
さわやか田川館			9,033	1,109	1,140	630	119	5,634	400	12,285	
グッドタイムホーム不動 前			15,216	3,051	600	404	182	10,579	400	46,362	
ボンセジュール四つ木			4,925	940	223	-	73	3,286	400	20,766	
メディカルホームボンセ ジュール伊丹			6,520	1,377	371	-	111	4,260	400	13,977	
神戸学園都市ビル (はびね神戸学園都市)			53,353	9,564	900	1,846	579	40,063	400	112,210	
グリーンライフ守口	非開示 (注2)		36,156	6,920	1,363	2,671	379	24,421	400	108,264	
はびね神戸魚崎式番館			9,645	1,395	1,200	89	90	6,470	400	24,325	
グランダ鶴間・大和			7,412	1,934	618	150	152	4,158	400	26,994	
スマイリングホームメ ティス足立			16,202	3,279	540	793	177	11,013	400	60,018	
愛広苑香番館ビル			8,542	2,554	780	65	112	4,630	400	22,749	
はなことば南			10,189	1,539	600	2,456	79	5,114	400	25,524	
はなことば三浦			8,885	1,549	600	432	88	5,814	400	17,329	
SOMPOケア ラヴィール浜川崎			18,816	3,433	2,770	472	206	11,533	400	45,068	
はなことば新横浜			19,191	4,383	900	4,715	249	8,543	400	51,264	
はなことば新横浜2号館			5,779	2,499	600	210	92	1,977	400	11,010	
はなことば小田原			8,538	1,366	600	603	99	5,469	400	24,531	
ベルジ箕輪			25,650	5,190	1,020	-	508	18,531	400	56,806	
ベルジ武尊			25,001	2,177	1,020	776	249	20,378	400	45,482	
サニーライフ北品川			10,181	2,794	600	-	119	6,265	401	45,584	
サニーライフ鎌倉			12,745	2,796	720	-	178	8,650	400	38,804	
ニチイホーム西国分寺			2,026	-	450	-	61	1,240	273	13,661	
SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前			27,064	4,911	510	-	290	20,952	400	58,345	
SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢			16,838	2,904	510	160	183	12,680	400	36,131	
新潟リハビリテーション 病院			27,211	9,671	1,030	-	387	15,622	500	78,291	
シップ千里ビルディング			80,239	27,500	1,500	-	1,183	49,655	400	341,218	
合計	2,073,038	2,062,148	10,889	690,998	142,218	28,893	22,579	8,622	473,904	14,778	1,855,945

## 8. アウトプット指標

(注1) 記載の数値は全て千円未満を切捨てています。

(注2) 各物件の「不動産賃貸事業収益」、「賃料収入」及び「その他収入」につきましては、テナントから開示することについて承諾を得られていないため非開示としています。合計は、賃貸借契約に基づき当期の賃料として受領した合計値を記載しています。

(注3) 「NOI」=不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+減価償却費

### 鑑定評価書の概要

物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (百万円)	鑑定評価書の概要 (注1)						鑑定NOI 利回り (%) (注4)
				直接還元法		DCF法			鑑定NOI (百万円) (注3)	
				価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%) (注2)	最終還元 利回り (%)		
有老-1	アクアマリン西宮浜	立地評価研究所	2,060	2,070	5.3	2,050	5.0	5.5	117	6.0
有老-2	ボンセジュール千歳船橋	谷澤総合鑑定所	974	993	4.4	966	4.5	4.6	49	5.9
有老-3	ボンセジュール日野	谷澤総合鑑定所	818	832	4.8	812	4.9	5.0	43	6.0
有老-4	ボンセジュール武蔵新城	谷澤総合鑑定所	643	653	5.1	638	5.2	5.3	36	6.2
有老-5	メディカル・リハビリホーム ボンセジュール秦野渋沢	谷澤総合鑑定所	850	864	5.0	844	5.1	5.2	47	6.4
有老-6	メディカル・リハビリホーム ボンセジュール小牧	谷澤総合鑑定所	1,450	1,460	5.5	1,440	5.6	5.7	92	7.3
有老-7	アズハイム光が丘	日本不動産研究所	1,490	1,490	4.8	1,480	4.6	5.0	76	5.5
有老-8	アズハイム文京白山	日本不動産研究所	1,650	1,660	4.4	1,630	4.2	4.6	74	5.1
有老-9	SOMPOケア ラヴィール町田小野路	日本不動産研究所	3,780	3,820	4.9	3,730	4.7	5.1	193	5.3
有老-10	SOMPOケア ラヴィールあざみ野	日本不動産研究所	3,230	3,270	4.6	3,190	4.4	4.8	156	5.1
有老-11	さわやか立花館	日本不動産研究所	1,520	1,530	5.6	1,500	5.4	5.8	93	6.1
有老-12	さわやか和布刈館	日本不動産研究所	1,400	1,410	5.7	1,390	5.5	5.9	85	6.2
有老-13	さわやか田川館	日本不動産研究所	377	380	5.8	374	5.6	6.0	25	6.4
有老-14	グッドタイムホーム不動前	日本不動産研究所	1,950	1,970	4.4	1,920	4.2	4.6	91	5.2
有老-15	ボンセジュール四つ木	谷澤総合鑑定所	886	902	4.7	879	4.8	4.9	48	5.8
有老-16	メディカルホーム ボンセジュール伊丹	谷澤総合鑑定所	557	566	5.1	553	5.2	5.3	36	7.1
有老-17	神戸学園都市ビル	大和不動産鑑定	4,450	4,510	4.7	4,430	4.5	4.9	227	5.2
有老-18	グリーンライフ守口	大和不動産鑑定	4,400	4,460	4.6	4,370	4.4	4.8	220	5.3
有老-19	はびね神戸魚崎式番館	大和不動産鑑定	974	987	4.7	968	4.5	4.9	48	5.2
有老-20	グランダ鶴間・大和	谷澤総合鑑定所	1,060	1,070	4.7	1,050	4.8	4.9	53	5.3
有老-21	スマイリングホームメディス 足立	谷澤総合鑑定所	2,500	2,540	4.6	2,480	4.7	4.8	120	5.3
有老-22	愛広苑香番館ビル	谷澤総合鑑定所	860	864	5.2	858	5.3	5.4	45	5.8
有老-23	はなことは南	日本不動産研究所	1,180	1,200	4.6	1,160	4.4	4.8	56	5.2
有老-24	はなことは三浦	谷澤総合鑑定所	668	676	4.8	664	4.9	5.0	35	5.6
有老-25	SOMPOケア ラヴィール浜川崎	JLL森井鑑定	1,810	1,840	4.6	1,780	4.4	4.8	89	5.2
有老-26	はなことは新横浜	日本不動産研究所	2,230	2,260	4.5	2,200	4.3	4.7	109	5.2
有老-27	はなことは新横浜2号館	日本不動産研究所	376	378	5.1	373	4.9	5.3	21	5.8
有老-28	はなことは小田原	谷澤総合鑑定所	946	961	4.9	940	4.8~5.0	5.1	49	5.6
有老-29	ベルジ箕輪	大和不動産鑑定	1,700	1,710	5.0	1,690	4.8	5.2	109	6.7
有老-30	ベルジ武尊	大和不動産鑑定	1,430	1,440	5.4	1,420	5.2	5.6	91	6.9



## 8. アウトプット指標

### 鑑定評価書の概要

物件 番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定評価書の概要 (注1)						鑑定 NOI 利回り (%) (注4)
				直接還元法		DCF法			鑑定 NOI (百万円) (注3)	
				価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%) (注2)	最終還元 利回り (%)		
有老-31	サニーライフ北品川	大和不動産鑑定	2,000	2,030	4.4	1,980	4.2	4.6	90	4.9
有老-32	サニーライフ鎌倉	谷澤総合鑑定所	1,580	1,600	4.5	1,570	4.6	4.7	76	5.3
有老-33	ニチイホーム西国分寺	大和不動産鑑定	762	772	4.3	757	4.1	4.5	36	5.0
サ高住-1	SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前	日本不動産研究所	2,170	2,190	5.2	2,140	5.0	5.4	116	6.0
サ高住-2	SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢	日本不動産研究所	1,340	1,350	5.2	1,320	5.0	5.4	72	6.0
医療-1	新潟リハビリテーション病院	日本不動産研究所	2,260	2,270	6.6	2,250	6.4	6.8	153	7.4
有老・ 医療-1	シップ千里ビルディング	谷澤総合鑑定所	14,200	14,400	4.5	14,100	4.5~4.6	4.7	679	5.2
合計			72,531	73,378	—	71,896	—	—	3,771	5.6

(注1) 2021年7月31日を価格時点とする鑑定評価書に基づいて記載しています。

(注2) 「割引率」とは分析期間中の純収益及び分析期間末の復帰価格を現在価値に割り戻すための利回りをいい、各鑑定評価機関採用の数値を記載しています。なお、「はなこことば小田原」については、1~2年度4.8%、3年度以降5.0%、「シップ千里ビルディング」については、1~2年度4.5%、3年度以降4.6%です。

(注3) 「鑑定NOI」は、鑑定評価書に記載された2021年7月31日を価格時点とする直接還元法による運営純収益 (Net Operating Income) を、百万円未満を切捨てて記載しています。なお、NOIは減価償却費を控除する前の収益であり、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF (純収益、Net Cash Flow) とは異なります。本書において同様です。

(注4) 「鑑定NOI利回り」は、以下の計算式により算出した数値の小数第2位を切り捨てて記載しています。なお、鑑定NOI利回りの合計欄には、平均鑑定NOI利回りを記載しており、各信託不動産に係る鑑定NOIの総額を取得価格の総額で除した数値を、小数第2位を切り捨てて記載しています。鑑定NOI利回り=各信託不動産の鑑定NOI÷各信託不動産の取得価格

## 8. アウトプット指標

### 運用資産の資本的支出

#### ● 2021年1月期（第12期）実績

不動産等の名称（所在）	目的	期間	工事金額（千円）
シップ千里ビルディング （大阪府豊中市）	入退館システム更新工事	自 2020年 7月 至 2020年 8月	36,103
グッドタイムホーム不動産前 （東京都品川区）	エレベーター更新工事	自 2020年 9月 至 2020年11月	13,305
はなことば新横浜 （神奈川県横浜市）	屋上防水改修工事	自 2020年11月 至 2020年12月	12,531
その他の不動産等	-	-	132,622
合計			194,563

#### ● 2021年7月期（第13期）実績

不動産等の名称（所在）	目的	期間	工事金額（千円）
新潟リハビリテーション病院 （新潟県新潟市）	外壁改修工事（北棟東・西・南側）	自 2021年 4月 至 2021年 7月	35,400
アズハイム光が丘 （東京都練馬区）	屋上防水改修工事	自 2021年 6月 至 2021年 7月	21,600
はなことば新横浜2号館 （神奈川県横浜市）	外壁改修工事	自 2020年10月 至 2021年 4月	17,532
その他の不動産等	-	-	92,800
合計			167,332

#### ● 2022年1月期（第14期）計画

不動産等の名称（所在）	目的	期間	工事予定金額（千円）		
			総額	第13期支払額	既支払総額
新潟リハビリテーション病院 （新潟県新潟市）	屋上防水工事（南棟）及び機 械室・危険物庫棟外壁補修工事	自 2021年10月 至 2022年 1月	30,700	-	-
SOMPOケア そんぽの家S 淡路駅前 （大阪府大阪市）	外壁改修工事	自 2021年10月 至 2022年 1月	27,900	-	-
SOMPOケア そんぽの家S 神戸上沢 （兵庫県神戸市）	外壁改修工事	自 2021年10月 至 2022年 1月	21,300	-	-

## 8. アウトプット指標

### オペレーターของบริษัท概要

オペレーターの名称	本店所在地 (注1)	代表者 (注1)	設立年月 (注1)	資本金又は 資産の総額 (百万円) (注1)	属性
グリーンライフ株式会社	大阪府吹田市春日三丁目20番8号	代表取締役 玉井 信行	1994年 5月	50	東京証券取引所市場第一部上場の シップヘルスケアホールディング ス株式会社の連結子会社
グリーンライフ東日本 株式会社	東京都中央区八重洲 一丁目4番16号	代表取締役 玉井 信行	2003年 7月	50	東京証券取引所市場第一部上場の シップヘルスケアホールディング ス株式会社の連結子会社
S O M P O ケア株式会社	東京都品川区東品川 四丁目12番8号	代表取締役 遠藤 健	1997年 5月	3,925	東京証券取引所市場第一部上場の S O M P O ホールディングス株式 会社の連結子会社
医療法人協和会	兵庫県川西市中央町 16番5号	理事長 北川 透	1982年 8月	4,760	—
株式会社 ベネッセスタイルケア	東京都新宿区西新宿 二丁目3番1号新宿モ ノリスビル	代表取締役 滝山 真也	1995年 9月	100	東京証券取引所市場第一部上場の 株式会社ベネッセホールディング スの連結子会社
ブラウドライフ株式会社	神奈川県横浜市西区 北幸二丁目8番4号	代表取締役 園田 宏	2006年 7月	3	東京証券取引所市場第一部上場の 3 ソニーグループ株式会社の連結子 会社
株式会社さわやか倶楽部	福岡県北九州市小倉 北区熊本二丁目10番 10号	代表取締役 内山 文治	2004年 12月	200	東京証券取引所市場第一部上場の 株式会社ウチヤマホールディング スの連結子会社
株式会社 川島コーポレーション	千葉県君津市東猪原 248番2号	代表取締役 川島 輝雄	1990年 9月	50	非上場会社
ベルジ株式会社	群馬県高崎市箕郷町 上芝839番4号	代表取締役 樋口 朋幸	1970年 6月	30	非上場会社
医療法人愛広会	新潟県新潟市北区木 崎761番地	理事長 池田 弘	1993年 11月	1,053	売上高1,100億円を超えるNSG グループに属する医療法人(注 2)
株式会社アズパートナーズ	東京都千代田区神田 駿河台二丁目2番地	代表取締役 植村 健志	2004年 11月	40	非上場会社
株式会社 J A P A N ライフデザイン	東京都港区赤坂一丁 目7番1号	代表取締役 伊東 鐘賛	2004年 4月	340	非上場会社 野村不動産ホールディングス株式 会社と資本提携
株式会社ニチイケアパレス	東京都千代田区神田 駿台二丁目9番地	代表取締役 秋山 幸男	1964年 6月	80	非上場会社 株式会社ニチイ学館の連結子会社

(注1) 「本店所在地」、「代表者」、「設立年月」及び「資本金又は資産の総額」は、2021年7月1日時点(但し、株式会社ニチイケアパレスについては2021年10月11日時点)の登記簿上の記載に基づいて記載しています。「代表者」については、1名のみ記載しています。「資本金又は資産の総額」については、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) NSGグループのホームページより2019年度の実績に基づき記載しています。

## 9. 各オペレーターの取組み

### インタビュー特集

HCMではこれまで毎期、投資主向けに発行している「資産運用報告」の中で、各オペレーターや施設の特長、様々な取組み等を多くの方に広く知っていただくことで、ヘルスケアアセット市場の更なる普及と拡大を目指し、オペレーターへのインタビュー特集を掲載し、定期的に情報発信してまいりました。

インタビュー実績	
第1期	グリーンライフ株式会社 アクアマリン西宮浜 施設長 柏木 久美 様
第2期	株式会社さわやか倶楽部 運営部 福岡地区エリアマネージャー 田中 秀和 様 さわやか立花館 副施設長 山口 一也 様
第3期	SOMPOケアメッセージ株式会社 経営企画部 部長 石部 啓二郎 様 そんぼの家S 淡路駅前 管理者 櫻井 亨 様
第4期	株式会社ベネッセスタイルケア 生活ファシリティ部 部長 高輪 和弘 様 グランド鶴間・大和 ホーム長 長谷川 隆芳 様
第5期	株式会社アズパートナーズ 取締役 兼 執行役員 シニアホーム運営部 部長 山本 皇自 様 アズハイム光が丘 ホーム長 北村 将高 様
第6期	SOMPOケア株式会社 SOMPOケアネクスト株式会社 執行役員 山川 功 様 SOMPOケア ラヴィール町田小野路 ホーム長 小方 照美 様
第7期	株式会社アズパートナーズ 代表取締役社長 兼 CEO 植村 健志 様 シニアホーム運営部 ゼネラルマネージャー 兼 運営統括グループ グループ長 中元 亮介 様
第8期	医療法人協和会 理事長 北川 透 様
第9期	ブラウドライフ株式会社 執行役員 事業部長 昆 雅樹 様 はなことば新横浜 所長 昆野 寿民 様
第10期	ベルジ株式会社 代表取締役 樋口 朋幸 様 取締役 総支配人 大久保 健司 様
第11期	株式会社ウチヤマホールディングス 代表取締役社長 兼 株式会社さわやか倶楽部 代表取締役社長 内山 文治 様 株式会社ウチヤマホールディングス 代表取締役専務 経営企画室長 兼 株式会社さわやか倶楽部 代表取締役専務 山本 武博 様 株式会社さわやか倶楽部 取締役運営部長 石本 将宏 様
第12期	SOMPOケア株式会社 代表取締役社長 COO 遠藤 健 様 取締役執行役員 CMO 安藤 滋 様
第13期	株式会社ニチイケアパレス 代表取締役社長 秋山 幸男 様 取締役執行役員 山納 修 様

過去のインタビュー記事が掲載されている資産運用報告は、HCMのウェブサイトからご覧いただくことができます。なお、上記に記載している法人名、役職等はインタビュー当時のものとなりますので、ご了承ください。

HCMウェブサイト / IRライブラリー

<http://www.hcm3455.co.jp/ja/ir/library.html>

## 9. 各オペレーターの取組み

### インタビュー特集

#### ● SOMPOケア株式会社

“介護プライド”をもつ人材を育成し、介護の未来を変えていく（第12期資産運用報告掲載）

インタビュー：SOMPOケア株式会社 代表取締役社長 COO 遠藤 健 様  
SOMPOケア株式会社 取締役執行役員 CMO 安藤 滋 様

— SOMPOグループの一員として介護業界を牽引する存在となった SOMPOケアのこれまでの歩みと概要についてお聞かせください。

遠藤様

2015年12月にワタミの介護の子会社化により介護事業に本格参入した後、2016年3月にメッセージを子会社化、2018年7月にはグループ4社を合併し SOMPOケアが誕生しました。現在は、在宅から施設までフルラインナップの介護サービスを全国展開しています。売上高は20年3月期で業界2位、シニアリビング居室数は約26千室と業界1位となりました。

— 介護事業に本格参入されて以来、最も注力されてきたことをお聞かせください。

遠藤様

保険事業と介護事業は共通するノウハウが多く、保険事業で培った「人材育成」に注力しています。社長就任後、現場を巡回しましたが、教育はOJTと言いながら、どの施設も職員はシフト勤務なので、教育責任者が不在になる時間帯もあり、教育が十分に行き届いていないという実態が分かりました。そこで、2016年4月に施設と同じ環境で学べる業界初の「SOMPOケアユニバーシティ」を開校しました。中長期のキャリアプランに基づき、継続的なスキルアップと働きがいの創出を図る一方、最新技術を積極的に導入し、利用者さまのQOL向上と職員の負担減、業務効率化を目指しており、今は「教育のSOMPOケア」と言われる状況にあると自負しています。業界で初めて新卒職員に対する入社後半年間研修を導入し、パートを含む職員の処遇改善に努めたこともあり、離職率の大幅改善や新卒採用も今年は380名と大幅な増加に繋がりました。

また、社風も給与体系も人事制度もオペレーションも違う4社の統合は、巷間では無理だと言われており実際大変でした。2017年夏に社内プロジェクトを作り、最初に「人間尊重」の経営理念を策定し翌年1月に発表、4月に会社別に複数いた地域の責任者を1人にしてフルラインサービスの提供を可能にする地域本部制を導入しました。先に理念を作り、その後人事制度、システム統合に目処を付け準備を整えたうえで、7月に統合をしました。

— 「介護の未来を変えていく」というスローガンを掲げられていますが、意味するところをお聞かせください。

遠藤様

業界団体の全国介護付きホーム協会の代表理事に就任し3年経ちます。介護業界の市場規模は12兆円と大きいですが、少子高齢化により、今後10年で介護に対する需要と働く人の数の需給ギャップはさらに加速し大変な状況になります。また、小規模の事業者が圧倒的に多いことも業界の特徴です。従って「介護の未来を変えていく」というのは、もっと先を見て常識にとられない組織運営を心掛け、次世代テクノロジーを導入し、AIに任せられるものは任せ、人にしかできないことに集中できる環境を作り、エビデンスをもって規制緩和を提唱するなど、介護のより良い未来を自ら実現しようという企業姿勢を表現しています。2019年に開設した「Future Care Lab in Japan」では、常時50前後の最新テクノロジーの実用化に向けた検証を行っています。

— CMでもお馴染みの「介護プライド」についてお聞かせください。

遠藤様

新卒社員と意見交換している際、「介護の仕事ってどんな仕事しているの」と聞かれたらどう答えるのかと質問したところ、「利用者さまの日々の生活のお世話をしていると答えます」と多くが回答したため、「もう一步踏み込んで『利用者さまの人生の終盤に彩りを添えるような仕事を私たちはやっています』と答えてみては」と示唆すると、皆が賛同しました。こう言うためには高い専門性の習得に加え、豊かな心の態度が不可欠で、これを「介護プライド」と位置づけ取り組んでいます。2020年度、介護プライドを体現する職員を「介護プライドマイスター」として認定する制度を導入し、全国から12名選定しました。今後も介護プライドマイスターを増やし、会社全体で介護プライドを実践していると言えるようにしていきたいと考えています。

— CMOの役割と不動産戦略についてお聞かせください。

安藤様

業界や高齢者のニーズを把握し、その課題を解決するマーケットインの観点から不動産戦略やソリューション事業などの新規事業を担当する新たなポストがCMOです。

当社が運営する約430施設の内、400以上がマスターリース契約となっており、2020年以降、順次年間十数棟が契約満了を迎えます。基本は契約更新ですが、老朽化が進んだ場合の建て替えや買取りにより収益性の向上を図るケースもあります。これまで6棟の建て替え、4棟の買取りなど約120億円の投資をしました。

## 9. 各オペレーターの実組み

今後の成長戦略としては、全国の主要都市で新規開発を行います。SOMPOグループの「安心・安全・健康のテーマパーク」というスローガンに則り、施設運営に留まらず、地域交流・連携、高齢者の社会参画の機会の提供、リアルデータの活用も含めた先進的なICTの活用など、持続可能なまちづくりのための付加価値創出を行うべく取り組んでおり、横浜市本郷台や仙台市泉区では、大手デベロッパーと協働しまちづくりを進めています。

遠藤様

4社合併後、これまでは内部管理態勢の整備を優先し、新規の投資や新設は控えていましたが、2020年12月に東京建物シニアライフサポートとのM&Aを実施し、首都圏のハイエンドなマーケットを補完できました。成長戦略上M&Aは有力な選択肢と考えています。

——リートとの関わり方、期待する点についてお聞かせください。

安藤様

現状5施設を保有頂いていますが、迅速な修繕対応、施設への定期モニタリングに加え、リート保有施設はブランド力向上にも繋がりますので、大きな役割を果たして頂いています。「ヘルスケア施設の供給を金融面からサポートする」という国家的な課題を担うため、医療・介護業界の経験や知見を備えた人材の関与するリートは必要不可欠であり、唯一のヘルスケア特化型リートとして業界の活性化を支えて頂き、今後は、既存施設のみならず、新規開発に関してもリートが最終的に保有する仕組みで成長戦略をサポート頂ければ幸いです。

——最後に投資主の皆様へメッセージをお願いします。

遠藤様

コロナ禍で、リートにおいても不安定なアセットタイプがある中、需要が右肩上がりであり伸びていく介護を投資対象とするHCMへの長期安定的な投資を通じて、サポートをお願いいたします。

安藤様

オペレーター選別の観点からも専門性の高いHCMへの投資を通じて、日本の介護業界を下支えしているという社会的意義を感じて頂ければ幸いです。

SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路



SOMPOケア ラヴィーレあざみ野



SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎



SOMPOケア そんぽの家S 淡路駅前



SOMPOケア そんぽの家S 神戸上沢



## 9. 各オペレーターの取組み

### インタビュー特集

#### ● 株式会社ニチケアパレス

従業員への理念の浸透が生む、お客様の心からの笑顔と幸せ。

ご入居者本位のサービスを追求することで向上してきた従業員満足度。その先に見据えるのは、地域にとって欠かせない“インフラ”としてのホームの姿。（第13期資産運用報告掲載）

インタビュー：株式会社ニチケアパレス 代表取締役社長 秋山 幸男 様  
株式会社ニチケアパレス 取締役執行役員 山納 修 様

——介護業界の黎明期から業界をリードしてこられたニチケアパレスの歩みと事業規模についてお聞かせください。

秋山様

1983年に弊社の前身となる日本シルバーサービスが、静岡県の修善寺で宅老所を開設しました。当時は有料老人ホームという言葉すらなかった時代です。その後、2000年に介護保険制度が創設されたことで事業が大きく伸びていきました。2007年にニチイグループの一員となり、100%子会社として、首都圏を中心に介護付きホームの運営をしています。現在は、介護スタッフが24時間常駐する介護付きホームを75棟・約4900室、必要なときにサポートが受けられるサービス付き高齢者向け住宅を6棟・約230戸運営しています。

——介護施設の運営にあたり、どのような経営理念を掲げているのでしょうか。

秋山様

ニチイグループの社是・経営理念とは別に、弊社では独自のサービス理念として、「お客様の笑顔と幸せの実現をめざします」と掲げています。また、理念の実現を大きなテーマとしており、5つの行動規範を掲げ、声を上げて唱和することで、理念を浸透させるよう注力しています。

——介護事業において、理念の浸透を重視されるのはなぜなのでしょう。

秋山様

介護の現場では、判断に迷うことや、判断を急がねばならないことが多々あります。そのときに、サービス理念や行動規範が、1つの判断材料になると思っています。例えば、行動規範の1つに「お客様の個性を尊重し、自立した生活を支援します」とありますが、スタッフが自らのサービスについて、「いま行っているサービスは本当にお客様の個性を尊重しているだろうか」というように自分自身への明確な問いかけになります。ともすると、理念の存在意義は薄れてしまっていますが、私たちは定期的な研修を通して、理念の意味に立ち返り、理解を深めています。

——ニチケアパレスでは、人材育成にも力を入れていますが、具体的な取り組みについて教えてください。

秋山様

大きな取り組みとしては、当社独自に「プラチナ介護職」という制度を導入しています。介護福祉士、介護予防運動指導員、認定特定行為業務従事者、認知症ケア専門士の4つの資格を取得したスタッフをプラチナ介護職として定義しています。介護における経験・技能・知識を有したプロフェッショナルとして、手当ての増額や、キャリアアップにもつながっています。

山納様

弊社の社内報では、プラチナ介護職を取得したスタッフや、各資格の受講者の声を掲載しています。それを読んだスタッフから、「私も目指したい」といった反応や、「現場のケアに役立った」というように、キャリアの目標や知識の集積につながるといった波及効果も生まれています。

秋山様

また、作業療法士や理学療法士といった専門資格を持つ職員を52（2021年8月現在）のホームに配置しています。そうした専門職のスタッフとも連携しながら、自立の支援や、専門的なりハビリに特化していくことができるのも、私たちの強みではないかと思っています。

——各ホームでは、さまざまなイベントも行われているようですね。

秋山様

コロナ禍で思うように行えないものもありますが、東京フィルハーモニー交響楽団と一緒に東京・新宿区の東京オペラシティコンサートホールで開催した音楽祭や、お客様が作られた作品の展覧会など、ご入居者の趣味を活かしたアクティビティも大小さまざまに行っています。また、ご入居者の中には、書道の先生や英会話の先生をされていた方も多くいらっしゃいますので、そういった方に講師になっていただき、地域の小学生や幼稚園児が集まる地域交流スペースを作る取り組みをしているホームもあります。イベントやアクティビティを充実させることが、高齢者の生きがいやQOL（クオリティ・オブ・ライフ）の向上につながり、また職員のやりがいにもなっていると感じています。

## 9. 各オペレーターの取組み

—SDGsへの取組みもされているそうですが、ぜひお聞かせください。

山納様

SDGsへの取組みでは、昨年7月に有志を中心にプロジェクトを立ち上げました。SDGsの目標のうち、弊社の事業とも関わり深い3番目の「すべての人に健康と福祉を」にはじまり、5つの目標について重点的に取り組んでいます。そのなかで、5番目の目標「ジェンダー平等を実現しよう」については、これまでも取組みをしてきました。弊社の社員3000人のうち約6割が女性です。女性の出産に対して会社がしっかりとした環境を整備しようという考えから、女性の育児休業取得率はもちろん100%ですが、男性社員も昨年度実績で66%となり、管理職の取得も増加しています。

また、育児休業後の就業復帰率は昨年実績で95%と高い水準となりました。時短勤務制度では、当社独自にお子さんが小学4年生になるまで利用できるようにしています。

—従業員の方々に対して、質の高い雇用を実践されていることがうかがえます。

秋山様

弊社では従業員満足度調査を実施していますが、10年ほど前までは離職の理由のトップは「職場環境」でした。それが最近では、理由のトップは家族や身体的理由になり、職場環境は4位、5位まで下がっており、その数が圧倒的に減ったと実感しています。

—リートとの関わり方、またHCMが保有する「ニチイホーム西国分寺」についてお聞かせください。

秋山様

リートに保有していただくことの安心感がありますし、ご入居者のご家族に対してもブランド価値と安心感がより一層高まったと感じています。「ニチイホーム西国分寺」は、駅から近く、広い土地にゆったりとした建物で、弊社のなかでも特に人気が高く、稼働率は常に100%という施設です。

—今後の事業展開や取組みなどについてお聞かせください。

秋山様

近年、災害が多発するなかで、弊社では独自のBCP（事業継続計画）プラン「LPP（ライフ・プリザベーション・プラン）」を東日本大震災の翌年に策定しています。プランでは災害時に自分たちで乗り切る“自助”から、地域の方と連携する“互助”、そして、自治体と共に助け合う“共助”の3ステップを設けています。現在、ホームには太陽光パネルを設置し、在宅酸素やたんの吸引器など、命をつなぐための電源を確保し、10箇所（2021年8月現在）のホームでは共助として地元自治体と防災協定を結び、敷地内の井戸水で生活用水を賄い、災害弱者を受け入れる設備を整えています。支援される施設ではなく、ご入居者はもちろん、近隣の方々の生命と暮らしを守ることが弊社の社会的使命であると考えています。

今後の事業展開としては、主力の介護付有料老人ホームを年間新たに3～5棟展開し、一方で今後の日本社会を見据え、単身高齢者の住み替え住居となるサービス付き高齢者向け住宅も展開していく必要があると思います。

さらに、今後の取組みとして、看取りまでホームで行っていくことに、より注力したいと考えています。最近では“QOD（クオリティ・オブ・デス）”ということも言われています。幸せな最期の迎え方といった意味ですが、介護業界での看取り率は50%程度と言われる中、弊社では7割近くの方のお看取りをさせていただいています。ご入居者の最期の安心までご提供できる施設を目指していきたいと思えます。

—最後に投資主の皆様へメッセージをお願いします。

秋山様

世界に類を見ない超高齢社会を迎えている日本において、介護施設の需要はより一層高まります。一方でヘルスケアリートの市場規模は、まだまだ拡大の余地があるのではないのでしょうか。投資主の皆様におかれましては、そういった将来の事業性、市場規模も見ていただければと思います。



ニチイホーム西国分寺



## 9. 各オペレーターの取組み

### 取組事例

HAMは、敬意と好奇心をもってオペレーターに接しており、各社の取組みにつきましても、日常業務でのコミュニケーションやヒアリングを通して情報収集に努めています。ここでは、各社が開示しているものを中心に、その一部をご紹介します。

#### ● 人材育成の取組み

HAMは、各社が多数のマニュアル等を作成し、各施設の責任者やリーダーを集めて行う全社研修や各施設で行う研修等を通じて、虐待や不適切ケアの発生防止を含む、人材育成に取り組んでいることを確認しており、一部のオペレーターからはそのノウハウの公開がなされています。

##### 【SOMPOケア株式会社】

高齢社会を支えるリーディングカンパニーとして全社員を対象に「ユマニチュード®入門オープン研修」を開始

[https://www.sompoicare.com/attachment/topic/1496/news\\_0907.pdf](https://www.sompoicare.com/attachment/topic/1496/news_0907.pdf)

##### 【株式会社ベネッセスタイルケア】

『その方らしさに寄りそった環境づくりの手掛かりBenesse Method 01』

<https://www.benesse-style-care.co.jp/method01/>

20年に渡るベネッセの高齢者ホーム運営の実践の中で生まれた、高齢者がこちよく暮らすための環境づくりに関する65の「コツ」をご紹介します。

介護スタッフ向け総合情報サイト『介護アンテナ』

<https://www.kaigo-antenna.jp/>

20年を超えるホーム運営で培ったノウハウや知見を無料公開。これまで社外秘としてきた、ベネッセのメソッド・ガイドライン・研修育成テキスト等の中から、多くの皆様にお役立ていただけたと考えるコンテンツをweb版として再編集し、掲載しています。

##### 【株式会社ニチイケアパレス】

介護付きホーム研究サミット2021優秀賞を受賞

<http://www.nichii-carepalace.co.jp/news/detail/20211006-004354.html>

#### ● 業務効率化に関する取組み

##### 【株式会社アズパートナーズ】

「介護現場におけるDX」スマホインカムBONX社との対談動画をアップ致しました。

[https://as-heim.com/lp/with-bonx/?\\_ga=2.231088473.718647460.1637801448-1065634786.1585186162](https://as-heim.com/lp/with-bonx/?_ga=2.231088473.718647460.1637801448-1065634786.1585186162)

##### 【株式会社ベネッセスタイルケア】

国立研究開発法人日本医療研究開発機構（AMED）における「ロボット介護機器開発等推進事業（開発補助）」に採択

[https://kaigo.benesse-style-care.co.jp/saved\\_data/pdf/topic/732/file\\_20210930104145750883.pdf](https://kaigo.benesse-style-care.co.jp/saved_data/pdf/topic/732/file_20210930104145750883.pdf)

## 9. 各オペレーターの取組み

### 取組事例

- 介護人材不足への取組み（処遇改善）

給与水準の低さが介護人材不足の要因の一つとされていますが、政府や各社がこの対策に努めています。HAMは、有料老人ホームの重要事項説明書にも記載される「介護職員処遇改善加算」及び「介護職員等特定処遇改善加算」の取得状況や、各社の処遇改善への取組みを情報収集しています。

【株式会社ベネッセスタイルケア】

介護職員の処遇改善および人事制度改定を実施

勤続10年以上の正社員介護福祉士（全国）は、リーダー職の84%が

年収500万円以上 リーダー職以外はモデル等級の97%が年収440万円以上に

[https://kaigo.benesse-style-care.co.jp/saved\\_data/pdf/topic/155/file\\_20190910112225573143.pdf](https://kaigo.benesse-style-care.co.jp/saved_data/pdf/topic/155/file_20190910112225573143.pdf)

【株式会社ニチイケアパレス】

介護スタッフ等 処遇改善の実施について

<https://www.nichii-home.jp/recruit/news/detail/20190919-003301.html>

- 介護人材不足への取組み（外国人技能実習生の受け入れ）

【シップヘルスケアホールディングス株式会社（グリーンライフ株式会社）】

外国人技能実習生を積極採用

<https://www.shiphd.co.jp/blog/irs/d20a343b36704984cececcdc588fc7b5f3409101.pdf>

【株式会社ウチヤマホールディングス（株式会社さわやか倶楽部）】

インドネシアにて合併会社を設立し職業訓練校を新設

[http://www.uchiyama-gr.jp/ir/upload\\_file/tdnrelease/6059\\_20180219474383\\_P01\\_.pdf](http://www.uchiyama-gr.jp/ir/upload_file/tdnrelease/6059_20180219474383_P01_.pdf)

特定技能外国人 さわやか倶楽部で初の受け入れ

[http://www.uchiyama-gr.jp/upload\\_file/m001-/ut2111.pdf](http://www.uchiyama-gr.jp/upload_file/m001-/ut2111.pdf)

【ベルジ株式会社】

ベルジ箕輪にて中国人実習生5名の受け入れ

[http://e-verde.co.jp/wordpress/wp-content/uploads/2020/01/みのわだより\\_2020年1月.pdf](http://e-verde.co.jp/wordpress/wp-content/uploads/2020/01/みのわだより_2020年1月.pdf)

- 認知症や認知機能低下に関する取組み

【SOMPOケア株式会社】

「認知症に関する意識調査」を実施

～世界アルツハイマーデーに身近な人と認知症について対話するきっかけに～

[https://www.sompo-hd.com/-/media/hd/files/news/2021/20210917\\_1.pdf?la=ja-JP](https://www.sompo-hd.com/-/media/hd/files/news/2021/20210917_1.pdf?la=ja-JP)

【医療法人愛広会（新潟リハビリテーション病院）】

簡易認知機能検査「あたまの健康チェック®」を新潟県で初めて11月より開始

<http://www.niigata-reha.jp/news/info/201910152253/>

## 9. 各オペレーターの取組み

### 取組事例

- 新型コロナウイルス感染症拡大防止への取組み

HAMは、オペレーターの感染症対策についてヒアリングによる確認を定期的に行っています。また保有施設における新型コロナウイルス感染状況は報告いただける関係を構築しています。各オペレーターにおいては、感染予防と感染拡大防止の対策を行いつつ、「Withコロナ」の環境下におけるご入居者やご家族の満足度向上に取り組んでいます。

【シップヘルスケアホールディングス株式会社】  
オゾンによる新型コロナウイルス感染対策で需要急拡大  
低濃度オゾン発生装置 Airness(エアネス) 新ラインナップで販売  
<https://www.shiphd.co.jp/blog/d5b41794422a41d951e6b54907ca11f27726b360.pdf>

【プラウドライフ株式会社】  
新型コロナウイルスへの感染予防について  
<https://hanakotoba.co.jp/assets/news20211001.pdf>

【株式会社さわやか倶楽部】  
面会の制限等一部解除に関するお知らせ  
[http://www.sawayakclub.jp/advert/20210305\\_2.pdf](http://www.sawayakclub.jp/advert/20210305_2.pdf)

【医療法人 愛広会】  
新型コロナウイルス対策に関するご案内  
<https://aiko.or.jp/新型コロナウイルス対策に関するご案内/>

【株式会社ニチイケアパレス】  
新型コロナウイルスへの対応について  
<http://www.nichii-carepalace.co.jp/news/news20211028.pdf>

## 留意事項

本資料には、予想、見通し、目標、計画等を含む、将来に関する記述が含まれています。こうした記述は、本資料作成時点において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因についての一定の仮定を前提としており、記述された内容が将来実現する保証はなく、また、実際の結果と大きく異なる可能性があります。

本資料に記載された見解、見通し及び予測等は、本資料作成時点での情報に基づく本投資法人及びその資産運用会社の見解又は判断等に過ぎず、リスクと不確実性が含まれております。

本資料で提供している情報に関しては、その内容の正確性、完全性、適切性、妥当性等を保証するものではありません。また、本資料に記載の情報については、常に最新のものに改定することをお約束するものではありません。

本資料の内容は、何らの予告なしに変更されることがあります。

本資料は投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資に関する決定は、利用者ご自身の責任と判断において行われるようお願い申し上げます。

資産運用会社：ヘルスケアアセットマネジメント株式会社

(金融商品取引業者関東財務局長（金商）第2815号、一般社団法人投資信託協会会員)