

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

2022年12月発行

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%） SMBC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	2021年11月1日～2022年10月31日
発行周期	原則、年1回発行（毎年12月）

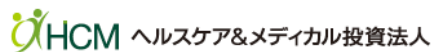
1. 投資理念・インパクト（定性目標）	
投資理念・インパクト（定性目標）	2
2. ESGへの取組方針	
ESG推進体制について	2
環境パフォーマンス目標/実績	4
外部認証	5
3. 環境（Environment）	
環境に対する基本方針	6
保有物件における環境への取組み	6
ウェアハウジング段階における環境への取組み	7
レジリエンス（災害等への適応力）の向上	8
環境配慮型資材の使用	8
4. 社会（Social）	
ステークホルダー・エンゲージメント	9
テナント・エンゲージメント	9
ICTを活用したシステム投資	10
各物件におけるEGAO link導入効果（2019年7月～2022年9月）	11
オペレーターと連携した取組み	13
ヘルスケア施設への投資によるポジティブ・インパクト	16
資産運用会社における取組み	17
5. ガバナンス（Governance）	
適切な資産運用を担保するガバナンス態勢	20
投資法人及び資産運用会社における取組み	21
コンプライアンス及びリスク管理体制について	22
6. 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	24
JCRソーシャルファイナンス評価	24
ソーシャルローン・ソーシャルボンドの充当状況	25
ソーシャルファイナンスの状況（2022年10月末時点）	25
7.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	26
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
8.アウトプット指標	
レポート対象期間（2021年11月1日～2022年10月31日）における取得及び譲渡	27
レポート対象期間（2021年11月1日～2022年10月31日）に取得した物件	27
ポートフォリオマップ	29
建物及び賃貸借の概要（第15期末時点）	30
高齢者向け施設・住宅の概要（第15期末時点）	31
医療関連施設等の概要（第15期末時点）	32
損益状況（第15期末時点）	32
鑑定評価書の概要（第15期末時点）	34
運用資産の資本的支出（第15期末時点）	35
オペレーターの会社概要（第15期末時点）	35
9. 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	36
介護における様々な問題	38
国・地方公共団体の取組み	39

1. 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

2. ESGへの取組方針

ESG推進体制について

- SDGsの考え方を取り入れた「ESGに関する基本方針」の制定 (Basic Policy on ESG)

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現するため、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 (ESG Leadership)

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。

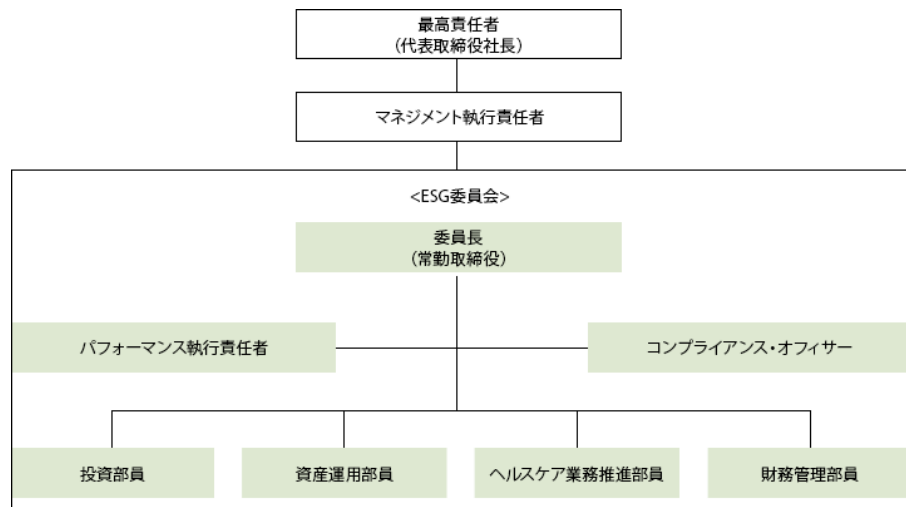
サステナビリティ 最高責任者	代表取締役社長	サステナビリティ推進に係る体制を整備し、各種ポリシー、目標及び施策の立案と実行を統括する
サステナビリティ (パフォーマンス) 執行責任者	資産運用部長	サステナビリティ推進に係る各種施策の企画・実行を統括する
サステナビリティ (マネジメント) 執行責任者	財務管理部長	サステナビリティ推進に係る体制及び規程等の整備並びに開示施策の企画・実行を統括する

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。

2. ESGへの取組方針

ESG推進体制について

- 体制図（2022年10月末現在）（ESG Decision Making System）

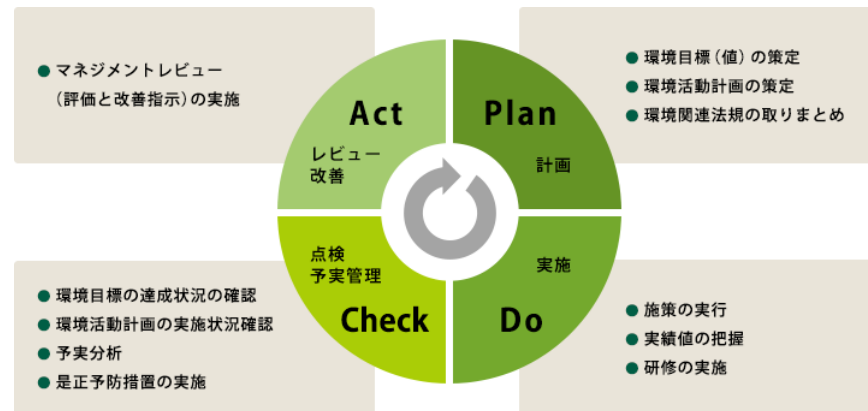


> ESG委員会 (ESG Committee)

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指名した者
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、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。

> 推進プロセス（PDCAサイクル）





	2021年度	2022年度 (注)
ESG委員会の開催数	3回	12回
マネジメントレビュー回数	1回	0回
ESG社内研修の実施回数／参加率	2回／100%	1回／100%

(注) 2022年度は、2022年4月から2022年11月までの実績に基づき記載しています。

2. ESGへの取組方針

ESG推進体制について

- 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"> 水資源の消費量の抑制 省エネルギーとCO2排出削減 気候変動を原因とする自然災害への対応(レジリエンス) 廃棄物の管理と削減 	    
社会 (Social)	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の供給不足の解消 介護施設の供給促進を通じた介護離職防止 介護職員の業務効率化・業務負担の軽減 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 病院の老朽化対応・耐震化推進 ワークライフバランス、職員等の健康 	      
ガバナンス (Governance)	<ul style="list-style-type: none"> 意思決定の透明性 公正な取引(利益相反の適切な管理) 各種リスクの管理(反社会的勢力の排除を含む) 	   

(出所) 国際連合広報センター「SDGsのポスター・ロゴ・アイコンおよびガイドライン」より抜粋

環境パフォーマンス目標/実績

- 基本目標 (Basic Targets) :

項目	目標	実績		
		2020年 (基準年)	2021年	増減率
延床面積	-	187,280.75㎡	187,280.75㎡	0.0%
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%	82.5%	2.9%
GHG (注2)	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%	82.5%	2.9%
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%	76.6%	3.1%

(注1) データ把握率は床面積ベースとしています。

(注2) Greenhouse Gas (温室効果ガス) の略称です。以下同じです。

- 長期目標 (Long-term Targets) :

項目	目標	単位	実績		
			2020年 (基準年)	2021年	増減率
延床面積	-	㎡	187,280.75	187,280.75	0.0%
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	32,921,805	4.1%
		原単位 (kWh/㎡)	210	213	1.4%
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-CO2e)	11,368	11,483	1.0%
		原単位 (t-CO2e/㎡)	0.076	0.074	△2.6%
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 (㎡)	418,711	433,241	3.5%
		原単位 (㎡/㎡)	3.0	3.0	0.0%

(注) 基準年は2020年とし、効果測定期間の起算年は2021年、目標年は2025年とします。

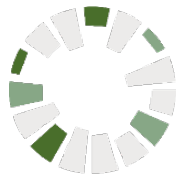
2. ESGへの取組方針

外部認証

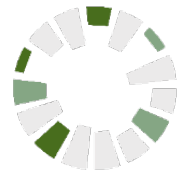
- GRESBリアルエステイト評価

HCMは、2022年GRESBリアルエステイト評価において、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるGRESBレーティングで「1スター」を取得しました。

また、ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価においても、ESG情報開示の取組みが高く評価され、最上位の「Aレベル」の評価を取得しました。



G R E S B
☆☆☆☆ 2022



G R E S B
Public Disclosure 2022

- BELS評価

BELS（建築物省エネルギー性能表示制度：Building-Housing Energy-efficiency Labeling System）は、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」における省エネ性能の表示の努力義務に対応した、住宅・建築物を格付けする第三者認証制度です。国が定める建築物エネルギー消費性能基準に基づく一次エネルギー消費量から算出されるBEI（Building Energy Index）の値によって評価されます。

本制度に基づく評価・表示は、評価協会会員である登録住宅性能評価機関、指定確認検査機関あるいは登録建築物調査機関のうち、BELS業務を実施する機関としての届出を行った機関が実施することとされており、評価結果は5段階（星1つ～5つ）で表示されます。

HCMでは、以下の物件が評価を取得しています。

物件名称	評価	評価取得日
 ノアガーデン エル・グレイス	 この建物のエネルギー消費量 0% 削減 2022年12月6日交付 国土交通省告示に基づく 第三者認証	2022年12月6日
 ノアガーデン シーズンベル	 この建物のエネルギー消費量 10% 削減 2022年12月6日交付 国土交通省告示に基づく 第三者認証	2022年12月6日

3. 環境 (Environment)

環境に対する基本方針

- 基本方針 (Basic Policy for Reducing Environmental Burdens)

HCM & HAM

- 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CO2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。

保有物件における環境への取組み

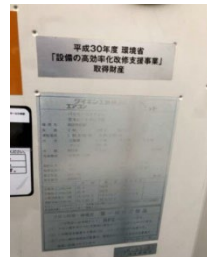
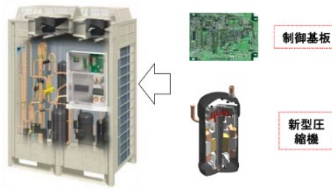
- 空調機器の高効率化改修工事の実施



HCM & HAM

- 「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)



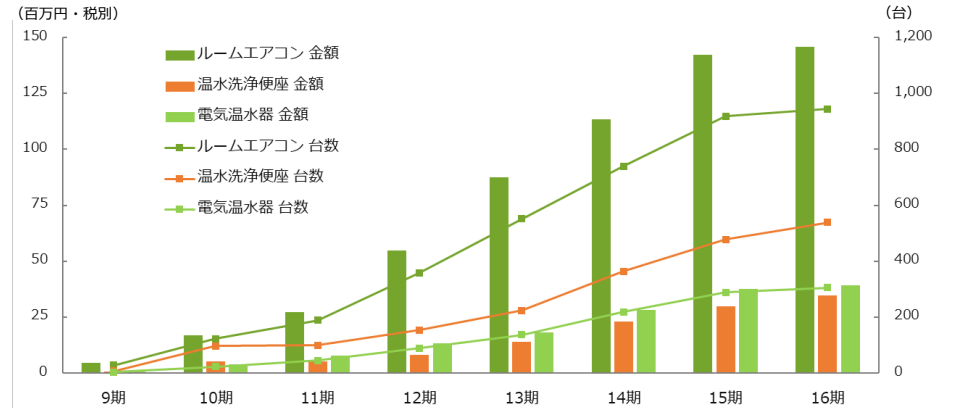
- 省エネ性能の高い設備への更新工事



HCM & HAM

HCMが保有する物件において、ご入居者が快適に生活できるよう、計画的に居室内の各設備を省エネ/節水性能の高い機器に順次更新しております。

各期における各設備の更新状況累計



(注) 各期末時点の数値を記載。ただし第16期は2022年11月30日時点の数値を記載

3. 環境 (Environment)

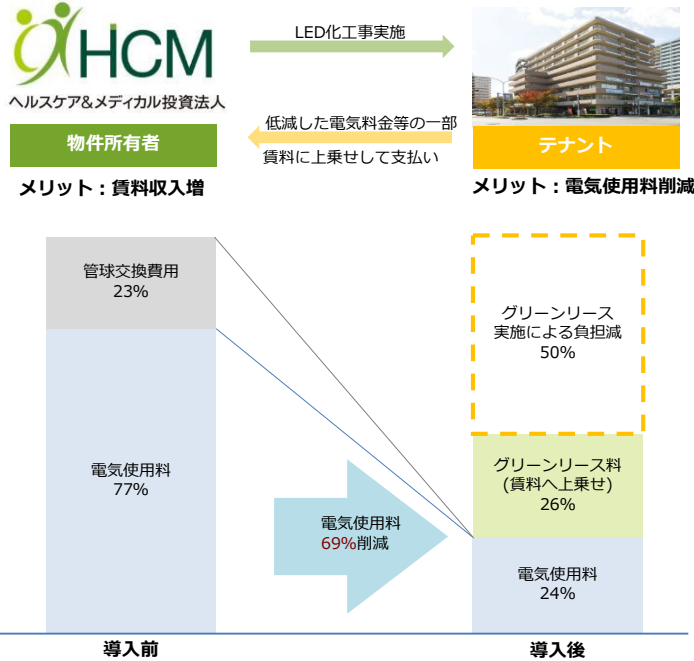
保有物件における環境への取組み

- 保有物件でのグリーンリースの締結



HCM & HAM

「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、賃貸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

ウェアハウジング段階における環境への取組み

- ウェアハウジング物件へのグリーンリース条項の導入



Sponsors

HAM及びHCMでは、スポンサーやオペレーターを始めとするステークホルダーと協力し、ウェアハウジング段階において建物賃貸借契約にグリーンリース条項を規定しています。



【取組み事例】ハートランド川口明生苑
(2022年3月30日取得済)

- ウェアハウジング物件での環境認証の取得に向けた取組み



Sponsors

開発案件において、ディベロッパーや設計会社等の協力を得ながら、CASBEE・BELS等の環境認証取得に向けた取組みを進めています。



【取組み事例】PDハウス西東京
(ハイブライン物件)

3. 環境 (Environment)

レジリエンス (災害等への適応力) の向上

- 物件の取得検討段階における急傾斜対策工事



- 急傾斜対策工事の実施 (はなことば追浜)

HCMが2022年11月10日に取得した「はなことば追浜」の土地の一部が土砂災害特別警戒区域に該当しており、東側から南側にかけて広がる急傾斜地はモルタル吹付工法や擁壁により一定の安全対策が施されていましたが、ヘルスケア施設への長期投資という観点から、急傾斜地の崩壊が発生した場合における影響の調査結果を踏まえ、レジリエンス (災害等への適応力) の向上及び長期的な安全性確保のためには追加の急傾斜対策工事が必要であると判断しました。

対策工事については、より安定性及び安全性の高いフリーフレーム工法等を採用し、近隣の急傾斜地における工事経験を有する京急建設株式会社が調査・計画及び施工し、独立性のある第三者専門家である調査会社より「対策内容の妥当性調査報告書」を受領し、問題がないことを確認した上で、HCMによる取得を決定しました。

【対策工事実施前】

【対策工事実施後】



急傾斜対策
工事を実施



- 保有物件における雨水対策工事



- 雨水対策工事の実施 (さわやか和布刈館)

2018年7月の西日本豪雨の際に建物内で床上浸水する被害が発生した「さわやか和布刈館」において、ブロック塀およびU字溝を新設する工事を実施しました (2021年)。

本取組により、災害発生時の被害拡大を未然に防止するとともに、入居者、従業員及びオペレーターの安心・安全確保に繋がっています。



環境配慮型資材の使用



- 環境配慮型の床材を活用した更新工事

- 「グリーンライフ守口」の床貼り替え工事において、環境配慮型商品を使用・施工しました。
- ✓ 環境に配慮した床材：東リ株式会社「ルースレイタイルLLフリー50NW-EX」
- ✓ リサイクル材料を製品重量の50%使用しており、CO₂排出量の削減に貢献 (廃棄された農業用ビニル、製造時に発生した端材を再生利用)
- ✓ 防汚性能を高めるための高耐久UV樹脂コーティングにより、使用中のワックスメンテナンスが不要

床材の使用面積	床材の総重量	再生材比率	使用した再生材重量
2,328 m ²	20.5 トン	50 %	10.2 トン

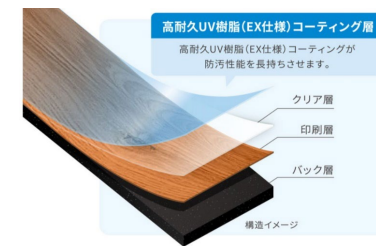
CO ₂ 排出量	CO ₂ 排出量削減率	CO ₂ 排出削減量
17.7 トン	53 %	9.4 トン

※CO₂排出量削減率は、同一商品のリサイクル材を使用していない場合との比較です。

(リサイクルのイメージ図)



(高耐久UV樹脂コーティングのイメージ図)



- 施設環境の改善 (利用者様の声)

- ✓ 清掃しやすい床材になり、衛生的な環境に改善され、清掃作業が軽減されました。
- ✓ 車椅子で走行しやすい床材になり、施設内を行動することが増えました。
- ✓ 廊下とデイルームの間にあった小さな段差がなくなりました。



4. 社会 (Social) : 社会課題への取り組み

ステークホルダー・エンゲージメント

● 基本方針

HCM & HAM

➢ 高齢社会における社会的課題の解消に向けた取り組み

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。

➢ 主要なステークホルダーに対してHCM及びHAMが果たす責任



テナント・エンゲージメント

● オペレーターとの信頼関係の構築及び運営状況の把握

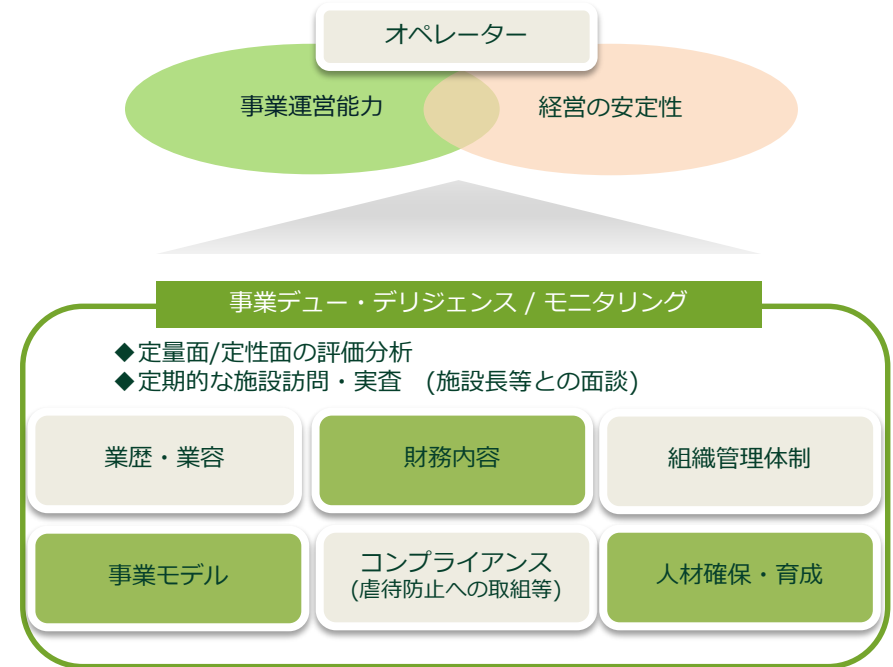
HCM & HAM

ヘルスケア施設は運営に特別なノウハウや専門性が必要とされる資産であり、事業特性を踏まえた資産評価を適切に行うために、オペレーターの事業運営能力や経営の安定性等の事業評価を行うことが必要です。

取得前の事業デュー・デリジェンスや、取得後のモニタリングを適切に実施するためにはオペレーターとの信頼関係構築を欠くことはできません。

HAMは、ヘルスケア施設に赴き施設長等の運営責任者と面談するなど信頼関係構築のために積極的な働きかけを行い、施設の運営状況を適切に把握するように努めています。

事業デュー・デリジェンスとモニタリングを通じて、安定的なポートフォリオを構築



4. 社会 (Social) : 社会課題への取り組み

ICTを活用したシステム投資

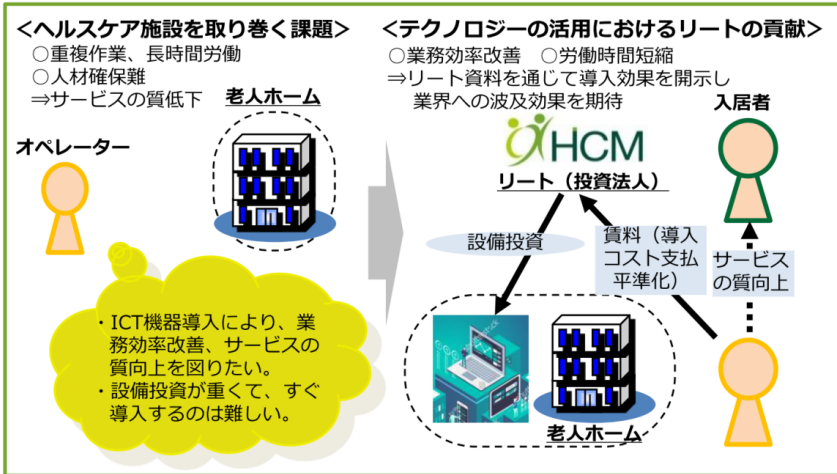
- 介護業務効率化システム『EGAO link』の導入



HCMが保有する2物件への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。(2019年)

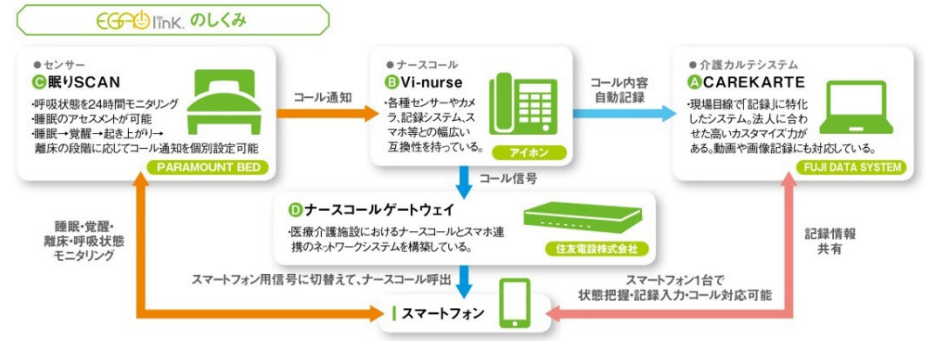
対象施設及び設備投資額

- 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)
- 合計設備投資額 46.5百万円



EGAO linkの仕組み

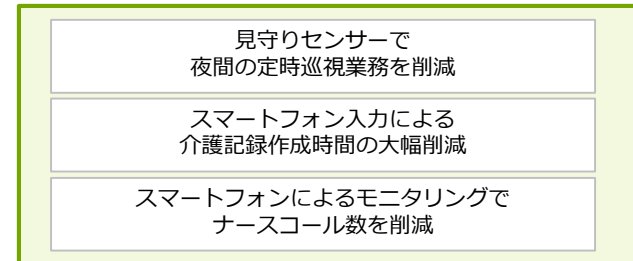
睡眠センサー、ナースコール、電子カルテをナースコールゲートウェイで連携させることで、スタッフが所持するスマートフォンで状態把握・記録入力・コール対応ができます。



(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。



4. 社会 (Social) : 社会課題への取り組み

各物件におけるEGAO link導入効果 (2019年7月~2022年9月)

- アズハイム文京白山におけるEGAO link導入効果



2019.7.31 2020.9.30 2021.9.30 2022.9.30 前年との差異

1. ケアスタッフの人員削減について

①ご入居者数	48名	43名	43名	49名	+6名
②人員比率	1.78 : 1	1.84 : 1	1.86 : 1	2.00 : 1	▲0.14
③正社員	14.5名	12.5名	13.5名	16.0名	+2.5名
④契約社員	2.0名	2.0名	1.0名	0.0名	▲1.0名
⑤パートタイマー	5.6名	6.9名	6.5名	5.7名	▲0.8名
⑥派遣	2.0名	0.0名	0.0名	0.0名	±0.0名
⑦看護スタッフ	2.8名	2.0名	2.0名	2.8名	+0.8名
⑧人工合計	26.9名	23.4名	23.0名	24.5名	+1.5名
⑨総労働時間	4,734時間	4,118時間	4,048時間	4,312時間	+264時間

2. ケアスタッフの夜勤業務の負担軽減について

①夜勤人数	2.5名	2.0名	2.0名	2.0名	±0.0名
②総労働時間/日	40時間	32時間	32時間	32時間	±0時間
③定時巡視	4回	0回	0回	0回	±0回

3. 介護サービスの質の向上について

①個別アクティビティ	20時間	54時間	117時間	61時間	▲56時間
②ポリファーマシー	7.2剤	6.4剤	6.1剤	5.5剤	▲0.6剤
③入院率	5.2%	3.6%	7.8%	2.2%	▲5.6%

1. ケアスタッフの人員削減について

前年度と比較して1.5人工増、264時間/月の増加となっています。(導入当初と比較すると▲2.4人工、▲422時間/月)

当施設は2:1の人員比率・体制を整備して運営することを前提としているため、2022年9月30日現在のご入居者数の場合、24.5人工が人員体制の下限となります。

コロナ禍の影響等によりパートタイマーの採用・定着が難しくなっていることから、人員体制の構造見直しとして、今後は強みである新卒採用を活かして正社員比率を上げ、合計24~25人工で安定的に運営できる状態を目指します。

2. ケアスタッフの夜勤業務の負担軽減について

夜勤2名・準夜勤1名の体制から、**準夜勤1名を削減し**、2022年9月30日現在も**同様の体制を維持**しています。

準夜勤削減後の2022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。

2019年10月1日より定時巡視を終了していますが、2022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なく経過**しています。

3. 介護サービスの質の向上について

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。導入当初は月間20時間でしたが、2022年9月30日現在は**41時間増加**しています。なお、前年度と比較すると大幅な時間減となっていますが、60時間が安定的な提供の基本時間になります。

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、2022年9月30日現在は**目標を達成し、0.5剤下回る**結果を出しています。

これまでの取り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。2022年6~8月は新型コロナウイルスの罹患により3.0~4.5%に上昇することがありました。(2022年10月は1.6%)

■今後の取り組みについて

科学的介護の実践の為のデータベースが完成しています。認知機能・栄養状態・食事や水分摂取量・活動のレベル・睡眠の状態・薬剤の使用状況・排せつの状態等の項目から、ホーム全体の傾向やご入居者個々人の課題を抽出し、維持・改善を効率的に進める介護サービスを磨いていくフェーズとなります。データ活用に関する教育も強化していきます。

暮らしを、共に。

as partners &S

4. 社会 (Social) : 社会課題への取り組み

各物件におけるEGAO link導入効果 (2019年7月~2022年9月)

- アズハイム光が丘におけるEGAO link導入効果



2019.7.31 2020.9.30 2021.9.30 2022.9.30 前年との差異

1. ケアスタッフの人員削減について

①ご入居者数	83名	84名	79名	72名	▲7名
②人員比率	2.04 : 1	2.17 : 1	2.04 : 1	1.76 : 1	+0.28
③正社員	23.5名	20.5名	23.5名	24.5名	+1.0名
④契約社員	0.0名	1.0名	0.0名	0.0名	±0.0名
⑤パートタイマー	11.6名	13.7名	12.2名	12.4名	+0.2名
⑥派遣	1.0名	0.0名	0.0名	0.0名	±0.0名
⑦看護スタッフ	4.4名	3.4名	3.0名	3.4名	+0.4名
⑧人工合計	40.5名	38.6名	38.7名	40.3名	+1.6名
⑨総労働時間	7,128時間	6,794時間	6,811時間	7,093時間	+282時間

2. ケアスタッフの夜勤業務の負担軽減について

①夜勤人数	3.5名	3.0名	3.0名	3.0名	±0.0名
②総労働時間/日	56時間	48時間	48時間	48時間	±0時間
③定時巡視	4回	0回	0回	0回	±0回

3. 介護サービスの質の向上について

①個別アクティビティ	56時間	63時間	71時間	121時間	+50時間
②ポリファーマシー	7.7剤	6.9剤	5.7剤	5.6剤	▲0.1剤
③入院率	7.1%	2.2%	2.2%	4.3%	+2.1%

1. ケアスタッフの人員削減について

前年度と比較して1.6人工増、282時間/月の増加となっています。これは、新人看護スタッフのOJTのために0.7人分を指導時間として派遣看護スタッフを使用していること、ケアスタッフの新卒配置により1人工の余剰が発生していることによるものです。(看護スタッフのOJTは2022年12月31日を期日として終了予定、ケアスタッフ1人工分は同年10月1日で人事異動)

コロナ禍の影響等によりパートタイマーの採用・定着が難しくなっていることから、人員体制の構造見直しとして、今後は強みである新卒採用を活かして正社員比率を上げ、合計37~38人工で安定的に運営できる状態を目指します。

2. ケアスタッフの夜勤業務の負担軽減について

夜勤3名・準夜勤1名の体制から、**準夜勤1名を削減し**、2022年9月30日現在も**同様の体制を維持しています**。

準夜勤削減後の2022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**。

2019年10月1日より定時巡視を終了していますが、2022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なく経過しています**。

3. 介護サービスの質の向上について

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。導入当初は月間56時間でしたが、2022年9月30日現在では**121時間と大幅に増加しています**。なお、2022年度は平均すると約70時間で推移しており、2022年9月は長距離外出等の個別アクティビティを提供したことによるものです。

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、2022年9月30日現在は**目標を達成し、0.4剤下回る結果**を出しています。

これまでの取り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。2022年4~7月は1~2%で推移していましたが、**新型コロナウイルス罹患等**により同年8月3.9%、同年9月4.3%と上昇しました。転じて、同年10月は1%と通常範囲に改善しています。

■今後の取り組みについて

科学的介護の実践の為のデータベースが完成しています。認知機能・栄養状態・食事や水分摂取量・活動のレベル・睡眠の状態・薬剤の使用状況・排せつの状態等の項目から、ホーム全体の傾向やご入居者個人の課題を抽出し、維持・改善を効率的に進める介護サービスを磨いていくフェーズとなります。データ活用に関する教育も強化していきます。

暮らしを、共に。

as partners &&

4. 社会 (Social) : 社会課題への取り組み

オペレーターと連携した取り組み

- 施設における誤薬防止への取り組み



Operators

株式会社ノアコンツェルでは、自社の施設運用を通じて服薬支援システム「服やっくん」を開発し、利用者の誤薬事故防止と施設スタッフの業務効率化に取り組まれています。

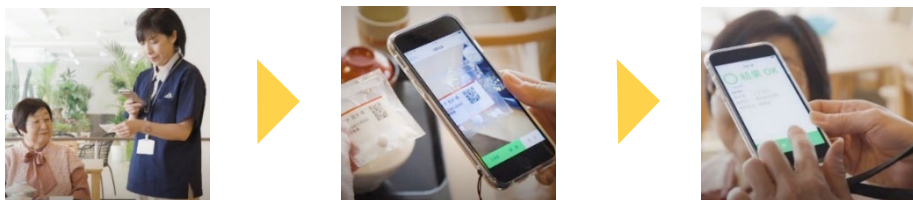
1. 開発の経緯

誤薬（薬の渡し間違えや渡し忘れ）は決してあってはならないことですが、そのほとんどが人為的ミスに起因しており、誤薬防止のための確認作業は施設のスタッフにとって大きな負担となっていました。

2. 誤薬防止の仕組み

施設のスタッフが利用者に薬をお渡しする際に、モバイル端末で①利用者、②スタッフ、③薬袋の3種類のQRコードを読み込むことで、「人違い・日時違い・二重投薬」の有無をチェックし誤薬を防ぎます。

また、①パソコンで服薬状況を確認、②モバイル端末で未服薬リストを確認、③飲み忘れを通知するメールの3つの機能により薬の渡し忘れも防ぐことができます。



3. 服やっくん導入の効果

服やっくんの開発により、スタッフ1名とモバイル端末1台で確実な服薬チェックが可能になり、複数人で確認したり複数回のチェックを行っていた施設では、業務効率化を図ることができました。

また、薬の到着から検品・配薬・服薬支援・完了チェックまでの服薬業務の一元管理が可能になり、薬の準備、服薬確認、残薬確認などに係る業務時間の削減が可能となりました。

服やっくんは、誤薬事故から利用者だけでなく施設のスタッフも守るという観点からも評価され、2022年11月15日現在で国内520施設（同社調べ）に導入されています。

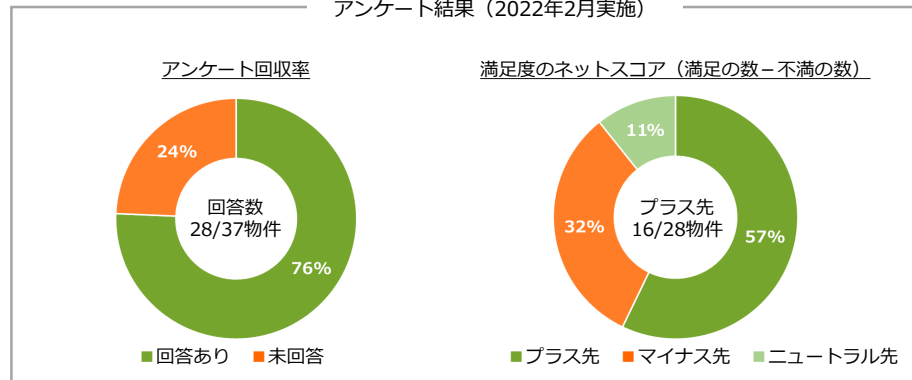


HAM & Operators

- テナント（オペレーター）満足度調査

➤ HAMは、保有する物件のオペレーターに対して、定期的（原則1年に1回）に満足度調査を実施し、本調査結果（要望事項や課題等）をPM会社と共有しながらオペレーターの満足度向上を図っています。

アンケート結果（2022年2月実施）



HCM & Operators

- 陰圧装置の設置

新型コロナウイルス感染症の陽性者や感染が疑われる入居者を隔離するための居室整備の一環として、「グリーンライフ守口」の一時介護室内にHEPA天井埋込型の簡易陰圧装置を設置しています。



4. 社会 (Social) : 社会課題への取り組み

オペレーターと連携した取り組み

- 自家発電設備の設置状況



HAM & Operators

HCMが2022年11月末現在で保有している48物件のうち、46物件（約95.8%）に自家発電設備を設置しており、非常時に備えた体制が構築されています。

- テナント（オペレーター）向けESG推進活動



HAM & Operators

- オペレーター向けESG勉強会の実施

HCMが保有する物件のオペレーターに対して、ESGに関する勉強会を実施し、ESGについての理解を深めていただくとともに、HAMの掲げる「ESGに関する基本方針」に基づいた解決すべき課題への取り組みを紹介及び推進しています。

- 「SDGs推進のしおり」の配布

HCMが保有する物件のオペレーターに対して、「SDGs推進のしおり」を配布し、建物利用時におけるSDGs推進に取り組んでいます。

- オペレーターが主催する音楽会への協賛

HAMでは、オペレーターである株式会社ニチイケアパレスが2022年10月に主催した「ニチイホーム 秋の音楽祭2022」へ協賛しました。



- 地域社会への貢献



HCM & Operators

- 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）



4. 社会 (Social) : 社会課題への取り組み

オペレーターと連携した取り組み

➤ 保育所の併設状況

HCMが2022年7月期末現在で保有している47物件のうち、4物件では保育所が併設されており、地域社会に貢献しています。

保育所の併設状況

物件名	契約面積
アクアマリン西宮浜	1769.00㎡
アズハイム文京白山	
神戸学園都市ビル	
シップ千里ビルディング	

➤ クリニック、薬局及びデイサービス事業所の併設状況

HCMが保有している物件の中には、高齢者向け施設・住宅以外にクリニック、薬局及びデイサービス事業所などに一部区画を賃貸しているものがあります。

これらの区画は、施設の入居者のみならず広く地域社会に向かって開かれており、その地域に必要な医療・介護サービスなどが提供されています。

HCMが2022年7月期末現在で保有している47物件のうち、8物件ではクリニックや薬局が併設されており、地域社会に貢献しています。

クリニックの併設状況

物件名	契約面積
神戸学園都市ビル	2900.46㎡
スマイリングホームメディス足立	
愛広苑春番館ビル	
SOMPOケアラヴィーレ 浜川崎	
はなことば新横浜	
はなことば新横浜2号館	
ロイヤル川口	
シップ千里ビルディング	

HCMが2022年7月期末現在で保有している47物件のうち、9物件ではデイサービス事業所が併設されており、地域社会に貢献しています。

デイサービス事業所の併設状況

物件名
さわやか立花館
さわやか和布刈館
SOMPOケアラヴィーレ 浜川崎
ロイヤル川口
ハートランド川口明生苑
ノアガーデン レジェンド
ノアガーデン エル・グレイス
ノアガーデン カーサ・リッツ
ノアガーデン シーズンベル

➤ アズハイム文京白山（キッズハーモニー・白山）の様子



4. 社会 (Social) : 社会課題への取り組み

ヘルスケア施設への投資によるポジティブ・インパクト

- アフォーダブルな高齢者向け住宅への投資

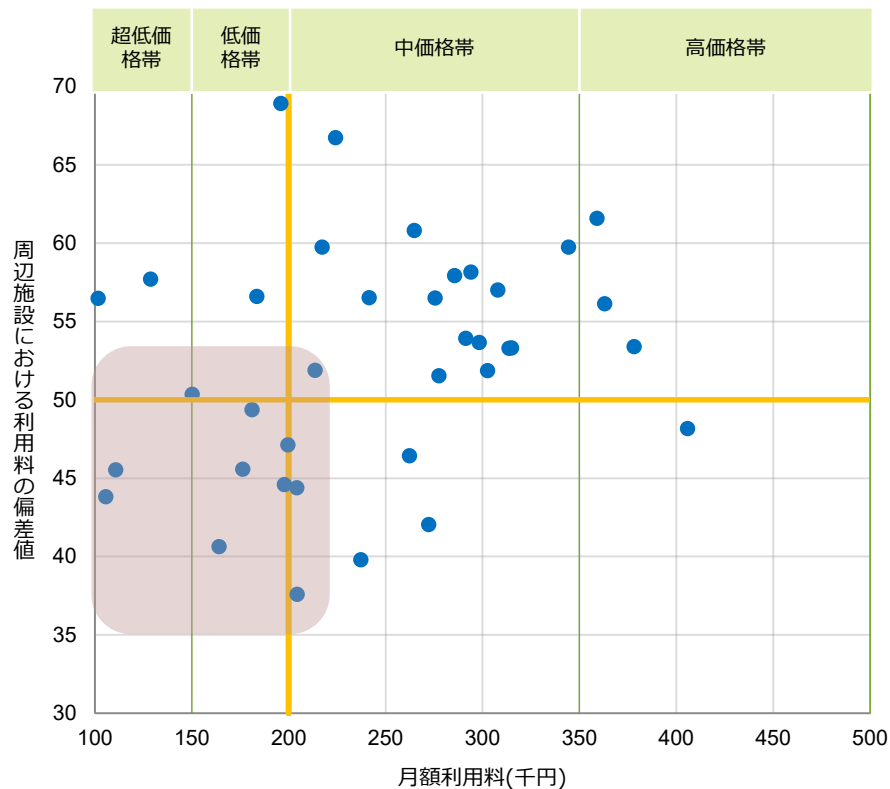


HCM & Operators

下記の散布図は、HCMが保有する主な施設の月額利用料を横軸とし、縦軸を周辺施設と比べた偏差値として表したものです。投資対象は高価格帯に偏らず分散しています。

特に月額利用料金をリーズナブルかつエリア内で相対的に低めに抑えた施設（左下の塗りつぶし部分）は、価格競争力があるだけでなく、幅広い層が入居可能な施設という側面もあります。HCMでは、この枠内の施設を「アフォーダブルな施設」と定義しています。

これら「手の届く」（アフォーダブルな）高齢者向け施設への投資を通じ、住み続けられるまちづくり、地域社会の活性化にも寄与できるのではないかと考えています。



データ出典元：株式会社タムラプランニング&オペレーティング「有料老人ホーム商品データ 介護60ヶ月入居時平均月額費用」「自立・120ヶ月入居時平均月額費用」をもとにHAMが作成

- 女性の施設長登用への取り組み



Operators

HCMの保有物件における女性施設長の割合は2022年に31.9%であり積極的な女性の管理職登用が行われています。

保有物件における女性施設長比率（注1）

	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度
対象物件数（注2）	34	35	36	47
男性数	23	23	25	32
男性比率	67.6%	65.7%	69.4%	68.1%
女性数	11	12	11	15
女性比率	32.4%	34.3%	30.6%	31.9%

（注1）各年においてHAMが入手した各施設の重要事項説明書に基づき作成しています。

（注2）HCMが各年末時点で保有している物件から「新潟リハビリテーション病院」を除いた物件を対象としています。なお、「シップ千里ビルディング」については、介護付有料老人ホームのウエルハウス千里中央を対象としています。

4. 社会 (Social) : 従業員への取組み

資産運用会社における取組み

● 人的資本開発の取組み (Human Capital Development)

HAM

➢ 人事データ (Diversity & Inclusion)

	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
役職員数 (注1)	15名	16名	18名	19名
(直接雇用役職員数)	8名	9名	10名	14名
(出向者数)	7名	6名	8名	5名
男性	14名	15名	17名	18名
男性 / 比率	93.3%	93.8%	94.4%	94.7%
女性	1名	1名	1名	1名
女性 / 比率	6.7%	6.3%	5.6%	5.3%
管理職 (部長以上)	5名	5名	6名	6名
男性	5名	5名	6名	6名
男性 / 比率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
女性	0名	0名	0名	0名
女性 / 比率	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
新規雇用者数	2名	2名	1名	4名
離職者数	1名	1名	0名	0名
年度離職率 (注2)	6.3%	5.9%	0.0%	0.0%
月間平均残業時間	40.1	27.5	25.6	35.9
平均勤続年数	2年5か月	3年0か月	3年4か月	3年3か月
年間平均有給休暇取得日数	11.7	16.3	10.9	11.2
取得率	55.9%	71.1%	53.3%	56.1%
健康診断・人間ドック受診率	100%	100%	100%	100%
労働災害度数率 (注3)	0%	0%	0%	0%

(注1) 各年度とも年度末 (3月31日) 時点の人数です。

(注2) 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。

(注3) 労働災害度数率 = 労働災害による死者数 ÷ 延べ実労働時間数 × 1,000,000

➢ 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。

2022年10月末時点の資格保有者数 (出向者を含む)		比率
宅地建物取引士	13名	65.0%
不動産証券化協会認定マスター	11名	55.0%
1級建築士	1名	5.0%
賃貸不動産経営管理士	1名	5.0%
不動産コンサルティングマスター	1名	5.0%
ビル経営管理士	1名	5.0%
中小企業診断士	1名	5.0%
国際公認投資アナリスト	1名	5.0%
証券アナリスト	2名	10.0%
医療経営士2級	1名	5.0%
医療経営士3級	4名	20.0%

4. 社会 (Social) : 従業員への取組み

資産運用会社における取組み

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。

	2020年度	2021年度	2022年度 (注)
コンプライアンス勉強会の実施	22回	23回	14回
コンプライアンス外部研修への参加	13回	26回	6回

(注) 2022年度コンプライアンス勉強会の開催数及び外部研修への参加数は、2022年4月から2022年11月までの開催・参加実績数に基づき記載しています。

コンプライアンス勉強会の主なテーマ	2020年度 (参加者数/ 参加率) (注)	2021年度	2022年度
各年度のコンプライアンス・プログラム	20人 /100%	21人 /100%	22人 /100%
金融庁行政指針・監督指針・証券モニタリング基本方針等	18人 /100%	21人 /100%	19人 /100%
顧客本位の業務運営に関する基本方針	20人 /100%	-	19人 /100%
反社会的勢力の排除	19人 /100%	21人 /100%	21人 /100%
インサイダー取引規制、法人関係情報管理体制	20人 /100%	21人 /100%	20人 /100%
資産運用会社としての情報管理のあり方	20人 /100%	21人 /100%	20人 /100%

コンプライアンス勉強会の主なテーマ	2020年度 (参加者数/ 参加率) (注)	2021年度	2022年度
個人情報・個人データの管理について	20人 /100%	21人 /100%	20人 /100%
開示/フェア・ディスクロージャー	18人 /100%	20人 /100%	-
金融商品取引法の行為規制、発行開示・流通開示	19人 /100%	20人 /100%	-
利害関係者取引・利益相反の適切な管理	18人 /100%	20人 /100%	19人 /100%
事故・不祥事・事務ミス	19人 /100%	21人 /100%	-
苦情処理・金融ADR制度	21人 /100%	22人 /100%	-
マネーローダリング防止・取引時確認	18人 /100%	20人 /100%	20人 /100%
FATCA	19人 /100%	20人 /100%	-
金融庁、国交省等への報告義務・法定帳簿・許認可事項	20人 /100%	20人 /100%	-
接待贈答規則・贈収賄防止	20人 /100%	20人 /100%	-
人権について	-	-	18人 /100%
不動産関連ファンド運用業者に関する特に留意すべき事項	20人 /100%	20人 /100%	-
確認テスト（第一四半期）	16人 /100%	16人 /100%	16人 /100%
確認テスト（第二四半期）	16人 /100%	18人 /100%	14人 /100%
確認テスト（第三四半期）	16人 /100%	18人 /100%	-
確認テスト（第四四半期）	16人 /100%	18人 /100%	-

(注) 参加率は、常勤役員数及び従業員数を分母、その参加者数を分子としています。勉強会当日の欠席者にはフォローアップ研修を実施しており、参加者にはフォローアップ研修の参加者を含んでいます。

4. 社会 (Social) : 従業員への取組み

資産運用会社における取組み

➤ 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（2021年度の有給消化率は56.1%）等の働きやすい環境整備を進め従業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。

➤ 公正な人事評価への取組み

HAMでは、人事評価制度を改定し、職員の階層ごとに求められる役割・能力を明確化したうえで、職務能力評価、ベース要素評価及び半年度目標・中期目標・能力開発の3要素からなる成果目標の達成度を総合的に評価する体系としました。被評価者は一次・二次評価者との定期的な面接とフィードバックを経て年度最終評価が決まる体系で、公正な人事評価プロセスとなっています。

➤ 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従業員の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。

✓ 企業型確定拠出年金の導入

HAMでは、福利厚生制度の一つとして、企業型確定拠出年金を導入しており、従業員の生涯にわたる生活の安定と福祉の向上に寄与することを企図しています。

✓ 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。

✓ プレミアムフライデー

働き方改革の一環として「プレミアムフライデー」（月末金曜日）に早期退社を推奨しています。

✓ 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。

✓ 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、2021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。

➤ オフィス環境の整備

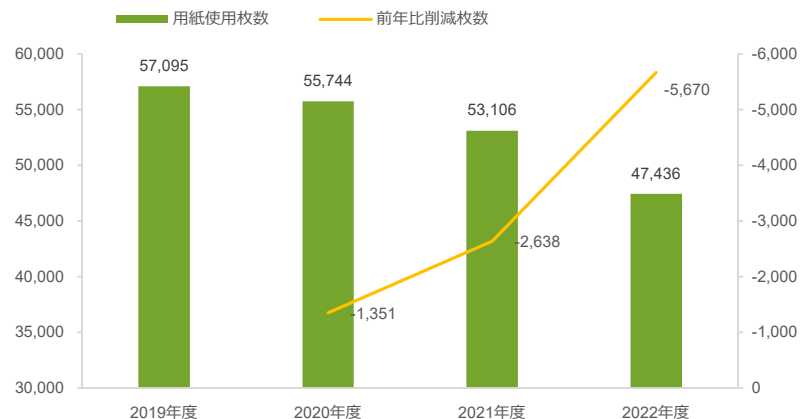
HAMでは、従業員が働きやすい環境を目指し、以下の内容の整備を実施しています。

- テレワーク制度の導入
- 全従業員にVPN接続によるセキュアな通信環境を確保したノートPCを貸与
- オフィスと同等の執務環境を確保するために希望者にディスプレイ等を貸与
- 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及びWeb会議システムの導入



➤ 社内会議における資料の電子化

HAMでは、環境負荷の低減を目的として2022年9月から役員会、運用委員会及び取締役会における、会議資料のペーパーレス化を実施しました。本取組みの結果、約3ヶ月間の合計の用紙使用枚数を前年同期間比で5,670枚分（約10.7%）削減しました。



(注) 各年度における8月21日から11月20日までの3ヶ月間の合計値をもとに算出しています。

5. ガバナンス (Governance)

適切な資産運用を担保するガバナンス態勢

コーポレートガバナンス

HCM &
HAM

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。



役員会、執行役員及び監督役員

2022年10月の投資主総会により監督役員が交代しました。4期務めた志田監督役員が退任し、佐藤監督役員が就任しました。執行役員、監督役員は開催されたすべての役員会に出席しています。

役職名	氏名	職業・専門性	性別	在任年数	役員会出席数 (率)
執行役員	藤瀬 裕司	島田法律事務所 弁護士	男	2年1ヵ月	16回/16回 (100%)
監督役員	藤本 幸彦	隼あすか法律事務所 顧問 税理士・公認会計士	男	8年	16回/16回 (100%)
監督役員	佐藤 香織	鳥飼総合法律事務所 パートナー 弁護士	女	1ヵ月	1回/1回 (100%)

【参考情報：前監督役員（在任期間2014/12～2022/10）に関する情報】

前監督役員	志田 康雄	ブレイクモア法律事務所 パートナー 弁護士	男	7年11ヵ月	15回/15回 (100%)
-------	-------	-----------------------	---	--------	----------------

(注1) 在任期間は、就任時点から2022年11月末までの期間を記載しています。

(注2) 役員会出席数は、各役員の在任期間のうち、2021年11月から2022年11月までの役員会開催実績に基づき記載しています。

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、利害関係者との間で物件取得等、一定の取引を行うに際しては、コンプライアンス委員会及び運用委員会による厳格な審議・決議が必要となっています。
- ✓ 意思決定プロセスの詳細は、次ページ「運用資産の取得に関する意思決定フロー」をご参照ください。



- ✓ 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%) としています。

資産運用会社の報酬

報酬の総額	
第14期 (2022年1月期)	第15期 (2022年7月期)
200,330千円	203,435千円

(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15期 (2022年7月期) に66,960千円発生しています。

監査法人の報酬

役職名	名称	報酬の総額	
		第14期 (2022年1月期)	第15期 (2022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	9,500千円

役員の報酬

役職名	氏名	第14期 (2022年1月期)		第15期 (2022年7月期)		第16期 (2023年1月期) ' (注1)	
		月額報酬	報酬の総額	月額報酬	報酬の総額	月額報酬	報酬の総額
執行役員	藤瀬 裕司	300千円	1,800千円	300千円	1,800千円	300千円 (注2)	2,100千円
監督役員	藤本 幸彦	250千円	1,500千円	250千円	1,500千円	250千円	1,500千円
監督役員	佐藤 香織	—	—	—	—	250千円	750千円

【参考情報：前監督役員（在任期間2014/12～2022/10）に関する情報】

前監督役員	志田 康雄	250千円	1,500千円	250千円	1,500千円	250千円	750千円
-------	-------	-------	---------	-------	---------	-------	-------

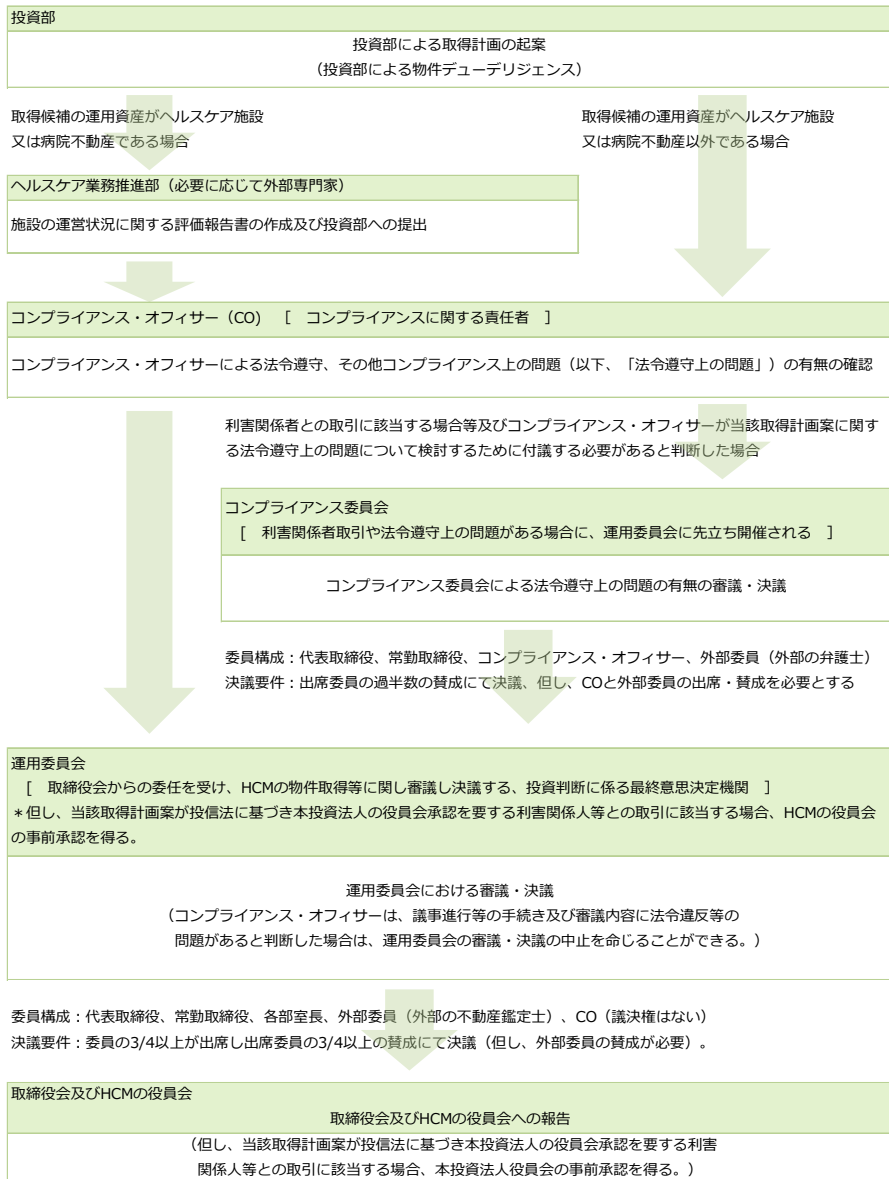
(注1) 第16期の報酬の総額は見込み額を記載しています。

(注2) 執行役員の月額報酬は、2022年11月より400千円に変更されます。

5. ガバナンス (Governance)

投資法人及び資産運用会社における取組み

➤ 運用資産の取得に関する意思決定フロー



➤ 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。

コンプライアンス委員会

氏名	氏名	性別	役職・職業	議決権	拒否権
委員長	松本 博行	男	HAM/CO	◎	○
外部委員	松野 絵里子	女	弁護士/東京ジェイ法律事務所 代表	◎	○
委員	吉岡 靖二	男	HAM/代表取締役	○	-
委員	梅津 恭助	男	HAM/常勤取締役	○	-
委員	丹野 篤	男	HAM/取締役投資部長	○	-

議決要件：委員の過半数が出席し、出席者の過半数の賛成 (但し、CO及び外部委員の賛成が必須)

運用委員会

氏名	氏名	性別	役職・職業	議決権	拒否権
委員長	吉岡 靖二	男	HAM/代表取締役	○	-
外部委員	岡村 淑子	女	不動産鑑定士/とうかつ不動産鑑定 代表	◎	○
委員	梅津 恭助	男	HAM/常勤取締役	○	-
委員	丹野 篤	男	HAM/取締役投資部長	○	-
委員	古谷 淳真	男	HAM/財務管理部長	○	-
委員	遠藤 一茂	男	HAM/資産運用部長	○	-
委員	櫛毛 昇	男	HAM/ヘルスケア業務推進部長	○	-
委員	松本 博行	男	HAM/CO	-	○

議決要件：議決権の有する委員の3/4以上が出席し、出席者の3/4以上の賛成 (但し、外部委員の出席・賛成が必須)

➤ 各会議体の女性比率、外部 (社外) 比率

会議体	女性比率	外部 (社外) 比率
投資法人 役員会	33.3%	66.7%
取締役会	0.0%	0.0%
運用委員会	12.5%	12.5%
コンプライアンス委員会	20.0%	20.0%

(注) 外部 (社外) 比率は資産運用会社の株主から独立した外部の役員、委員の比率を記載しています。なお、独立性については、会社法第二条第15項に定める社外取締役の要件に準じて判定しています。

5. ガバナンス (Governance)

コンプライアンス及びリスク管理体制について

● コンプライアンス

HCM &
HAM

➤ 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。

➤ 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。

5. ガバナンス (Governance)

コンプライアンス及びリスク管理体制について

● リスク管理

HCM &
HAM

➢ 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。

(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、指揮命令系統の確保、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、2022年度の参加率は100%でした。

6. 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：321.5億円
(借入残高の約86.5%)
(2022年10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への貢献を資金使途とした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、資金使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使途を、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。

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 持続可能な成長と福祉	・高齢者人口に対する高齢者向け住宅の不足解消 ・病院の耐震化推進 ・持続可能な社会に向けた病院機能転換の促進
	5 ジェンダー平等を推進しよう	・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
	8 働きがいも経済成長も	・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

6. ソーシャルファイナンス

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（2021年11月1日～2022年10月31日）

資金使途		資金調達	
ヘルスケア施設取得	60億円	ソーシャルローン	130億円
リファイナンス	70億円	ソーシャルボンド	-
諸経費等（注）	-	自己資金	-
合計	130億円	合計	130億円

（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（2021年11月1日～2022年10月31日）

ソーシャルローンにより2022年1月31日に70億円、2022年3月30日に55億円及び2022年9月30日に5億円調達し、ヘルスケア施設に係る信託受益権取得に伴う借入金及びそのリファイナンス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	11億円	固定金利	2022年1月31日	2025年1月31日	期限一括	無担保 無保証
	59億円	3ヶ月 TIBOR+0.45%		2027年1月31日		
三井住友銀行	20億円	3ヶ月 TIBOR+0.25%	2022年3月30日	2023年3月30日		
三井住友銀行を アレンジャーとする 協調融資団	7億円	3ヶ月 TIBOR+0.35%	2022年3月30日	2026年1月31日		
	28億円	3ヶ月 TIBOR+0.55%		2028年1月31日		
三井住友銀行	5億円	3ヶ月 TIBOR+0.25%	2022年9月30日	2023年1月31日		

【資金使途及び充当状況】

資金使途	充当割合	未充当金額
ヘルスケア施設取得資金（信託受益権含む）	46.2%	なし
リファイナンス資金	53.8%	

【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	20億円	2017年3月3日	2022年1月31日
	30億円	2017年3月21日	
	20億円	2019年2月1日	

当初資金使途

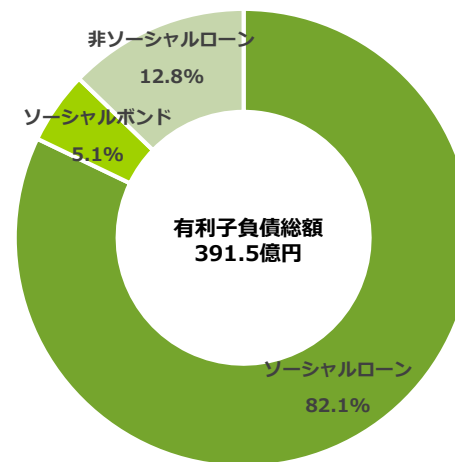
・神戸学園都市ビル、グリーンライフ守口、はびね神戸魚崎式番館、グランダ鶴間・大和、スマイリングホームメディス足立及び愛広苑
香番館ビルの取得資金

・アクアマリン西宮浜、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、さわやか立花館、さわやか和布刈館、さわやか田川館、グッドタイムホーム不動産前、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

・SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎、はなことば新横浜、はなことば新横浜2号館、はなことば小田原、ヘルジ箕輪、ヘルジ武尊、サ
ニーライフ北品川及びシップ千里ビルディングの取得資金

ソーシャルファイナンスの状況（2022年10月末時点）

2022年10月末時点での有利子負債の総額に占める、ソーシャルローンは321.5億円（82.1%）、ソーシャルボンドは20億円（5.1%）で、合計341.5億円（87.2%）がソーシャルファイナンスによる調達です。



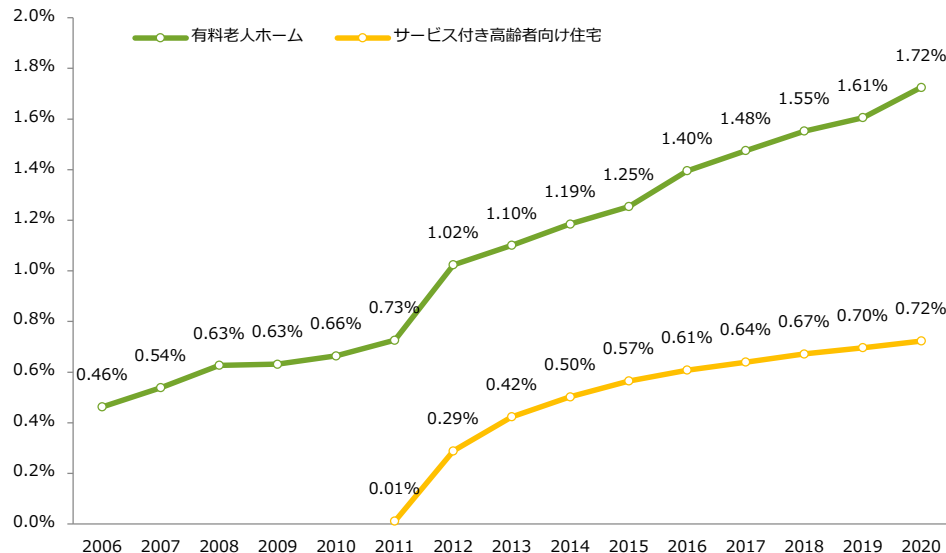
7. アウトカム指標

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2020年において1.72%、サービス付き高齢者向け住宅の供給率は2020年において0.72%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。

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

2022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318,746百万円、物件数累計は174物件です。そのうちHCMの取得額累計は80,007百万円（25.1%）、物件数累計は48物件（27.6%）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 (注1)
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2)	36
2021年	27,237	290,475	720	67,057	12	156	1	37
2022年1月	0	290,475	0	67,057	0	156	0	37
2022年2月	6,248	296,723	6,248	73,305	6	162	6	43
2022年3月	9,881	306,604	5,194	78,499	7	169	4	47
2022年4月	2,340	308,944	0	78,499	1	170	0	47
2022年5月	0	308,944	0	78,499	0	170	0	47
2022年6月	0	308,944	0	78,499	0	170	0	47
2022年7月	0	308,944	0	78,499	0	170	0	47
2022年8月	0	308,944	0	78,499	0	170	0	47
2022年9月	3,522	312,466	1,508	80,007	3	173	1	48
2022年10月	6,280	318,746	0	80,007	1	174	0	48

(出所) ARES J-REIT Databook (2022年10月) を基にHAMが作成。

(注1) HCMが取得した物件数の累計を記載しているため、物件の譲渡は計算に含まれません。

(注2) ヘルシ武尊（底地）は既保有物件の底地のため取得物件数に含まれません。

8. アウトプット指標（レポート対象期間）

レポート対象期間（2021年11月1日～2022年10月31日）における取得及び譲渡

- 2022年2月に6物件（6,248百万円）、2022年3月に4物件（5,194百万円）、2022年9月に1物件（1,508百万円）を新たに取得しました。

取得日	物件名	主たる用途	取得価格 (百万円)
2022年2月1日	SOMPOケア ラヴィーレ神戸伊川谷	有料老人ホーム	1,288
	SOMPOケア そんぼの家 狭山	有料老人ホーム	600
	ロイヤル川口	有料老人ホーム	1,260
	ノアガーデン レジェンド	有料老人ホーム	859
	ノアガーデン エル・グレイス	有料老人ホーム	622
	ノアガーデン カーサ・リッツ	サービス付き高齢者向け住宅	1,619
2022年3月30日	ノアガーデン シーズンベル	有料老人ホーム	1,350
	ハートランド川口明生苑	有料老人ホーム	2,000
	グランダ南浦和	有料老人ホーム	1,022
	まどか南浦和	有料老人ホーム	822
2022年9月30日	ニチイホーム稲毛	有料老人ホーム	1,508
合計			12,950

- 2022年9月に1物件（1,450百万円）を譲渡しました。

譲渡日	物件名	主たる用途	譲渡価格 (百万円)
2022年9月27日	メディカル・リハビリホームボンセジュール小牧	有料老人ホーム	1,450

【ポートフォリオ状況の推移】

2021年7月期（第13期）末		2022年10月末		第13期末比
物件数	37物件	物件数	47物件	+10物件
取得価格合計	670億円	取得価格合計	787億円	+116億円
鑑定評価額合計	725億円	鑑定評価額合計	865億円	+140億円
平均鑑定NOI利回り	5.6%	平均鑑定NOI利回り	5.5%	▲0.1%
病院不動産	2物件	病院不動産	2物件	±0物件
オペレーター数	13社	オペレーター数	16社	+3社
稼働率	100%	稼働率	99.9%	▲0.1%
賃貸借契約期間残存年数	12.7年	賃貸借契約期間残存年数	11.2年	▲1.5年

レポート対象期間（2021年11月1日～2022年10月31日）に取得した物件

有料老人ホーム	
	
名称	SOMPOケア ラヴィーレ神戸伊川谷
所在地	兵庫県神戸市
オペレーター	SOMPOケア
鑑定評価額	1,300百万円
取得価格	1,288百万円
鑑定NOI利回り	4.9%
居室数/定員	80室/80人

有料老人ホーム	
	
名称	SOMPOケア そんぼの家 狭山
所在地	大阪府堺市
オペレーター	SOMPOケア
鑑定評価額	647百万円
取得価格	600百万円
鑑定NOI利回り	5.4%
居室数/定員	50室/50人

有料老人ホーム	
	
名称	ロイヤル川口
所在地	埼玉県川口市
オペレーター	シニアライフサポート
鑑定評価額	1,310百万円
取得価格	1,260百万円
鑑定NOI利回り	4.9%
居室数/定員	56室/56人

有料老人ホーム	
	
名称	ノアガーデン レジェンド
所在地	北海道札幌市
オペレーター	ノアコンツェル
鑑定評価額	910百万円
取得価格	859百万円
鑑定NOI利回り	5.6%
居室数/定員	72室/72人

8. アウトプット指標（レポート対象期間）

レポート対象期間（2021年11月1日～2022年10月31日）に取得した物件

有料老人ホーム



名称	ノアガーデン エル・グレイス
所在地	北海道札幌市
オペレーター	ノアコンツェル
鑑定評価額	660百万円
取得価格	622百万円
鑑定NOI利回り	5.6%
居室数/定員	51室/51人

サービス付き高齢者向け住宅



名称	ノアガーデン カーサ・リッツ
所在地	北海道札幌市
オペレーター	ノアコンツェル
鑑定評価額	1,730百万円
取得価格	1,619百万円
鑑定NOI利回り	5.6%
居室数/定員	115室/115人

有料老人ホーム



名称	グランダ南浦和
所在地	埼玉県川口市
オペレーター	ベネッセスタイルケア
鑑定評価額	1,100百万円
取得価格	1,022百万円
鑑定NOI利回り	4.8%
居室数/定員	58室/60人

有料老人ホーム



名称	まどか南浦和
所在地	埼玉県川口市
オペレーター	ベネッセスタイルケア
鑑定評価額	883百万円
取得価格	822百万円
鑑定NOI利回り	4.8%
居室数/定員	54室/54人

有料老人ホーム



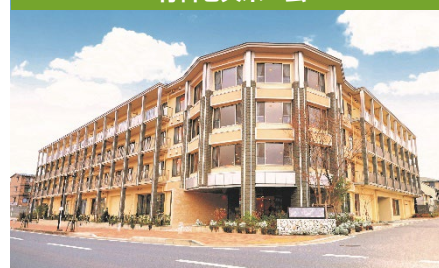
名称	ノアガーデン シーズンベル
所在地	北海道札幌市
オペレーター	ノアコンツェル
鑑定評価額	1,520百万円
取得価格	1,350百万円
鑑定NOI利回り	5.8%
居室数/定員	136室/136人

有料老人ホーム



名称	ハートランド川口明生苑
所在地	埼玉県川口市
オペレーター	明昭
鑑定評価額	2,180百万円
取得価格	2,000百万円
鑑定NOI利回り	5.0%
居室数/定員	97室/100人

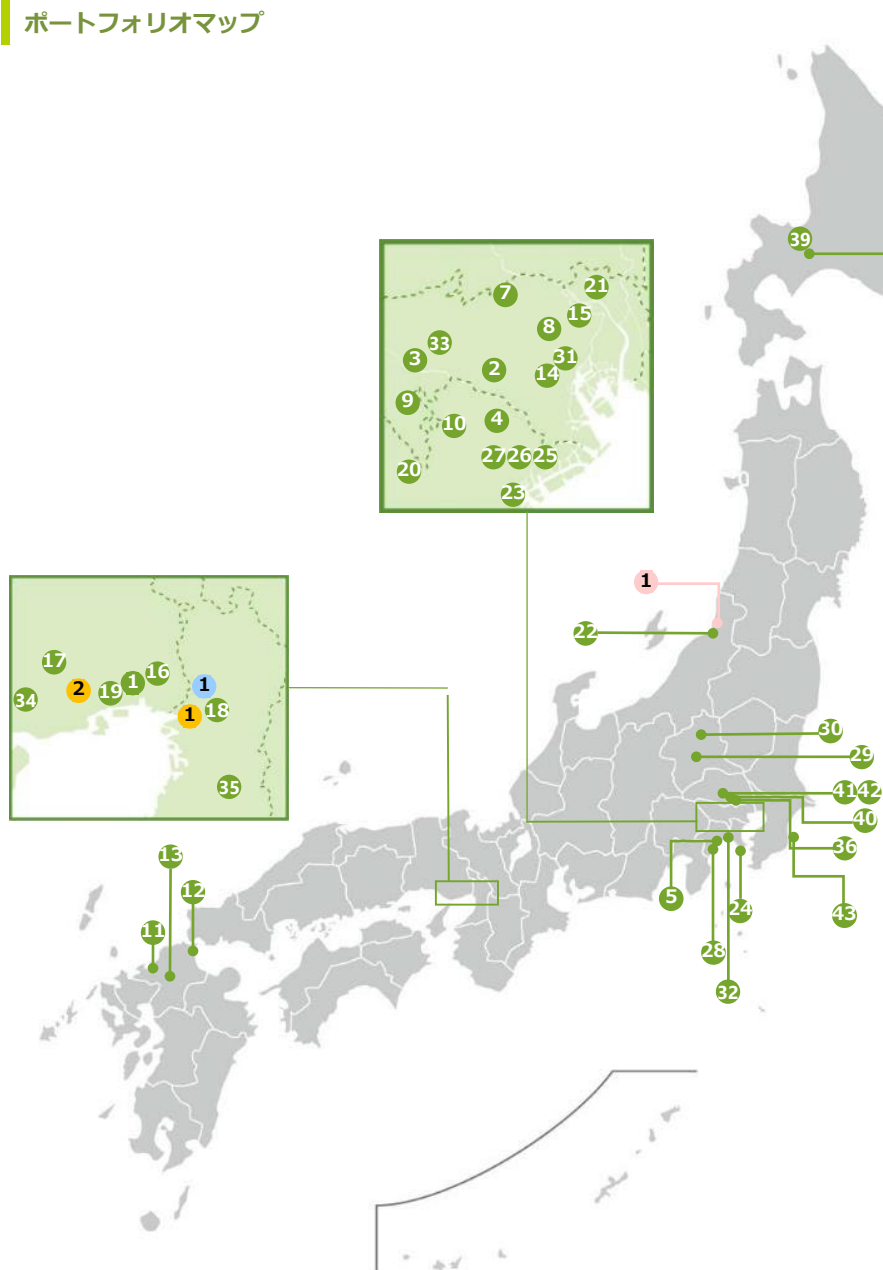
有料老人ホーム



名称	ニチイホーム稲毛
所在地	千葉県千葉市
オペレーター	ニチイケアパレス
鑑定評価額	1,660百万円
取得価格	1,508百万円
鑑定NOI利回り	5.5%
居室数/定員	85室/95人

8. アウトプット指標

ポートフォリオマップ



有料老人ホーム

有料老人ホーム	35	SOMPOケア そんぼの家 狭山	
	36	ロイヤル川口	
	37	ノアガーデン レジェンド	
	38	ノアガーデン エル・グレイス	
	39	ノアガーデン シーズンベル	
	40	ハートランド川口明生苑	
	41	グランダ南浦和	
	42	まどか南浦和	
	43	ニチイホーム稲毛	
	サービス付き 高齢者向け住宅	1	SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前
		2	SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢
		3	ノアガーデン カーサ・リッツ
	医療関連施設等	1	新潟リハビリテーション病院
有料老人ホーム・ 医療関連施設等	1	シップ千里ビルディング	

1	アクアマリン西宮浜
2	ボンセジュール千歳船橋
3	ボンセジュール日野
4	ボンセジュール武蔵新城
5	メディカル・リハビリホーム ボンセジュール秦野渋沢
7	アズハイム光が丘
8	アズハイム文京白山
9	SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路
10	SOMPOケア ラヴィーレあざみ野
11	さわやか立花館
12	さわやか和布刈館
13	さわやか田川館
14	グッドタイムホーム不動前
15	ボンセジュール四つ木
16	メディカルホーム ボンセジュール伊丹 神戸学園都市ビル (はびね神戸学園都市)
17	神戸学園都市ビル (はびね神戸学園都市)
18	グリーンライフ守口
19	はびね神戸魚崎式番館
20	グランダ鶴間・大和
21	スマイリングホーム メディス足立
22	愛広苑耆番館ビル (愛広苑耆番館)
23	はなことば南
24	はなことば三浦
25	SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎
26	はなことば新横浜
27	はなことば新横浜2号館
28	はなことば小田原
29	ベルジ箕輪
30	ベルジ武尊
31	サニーライフ北品川
32	サニーライフ鎌倉
33	ニチイホーム西国分寺
34	SOMPOケア ラヴィーレ神戸伊川谷

(注) 本ポートフォリオマップは2022年10月末時点の公表データに基づいて記載しています。

8. アウトプット指標

建物及び賃貸借の概要（第15期末時点）

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(m ²) (注3)	賃貸面積(m ²) (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 ボンセジュール桑野渋沢	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	グランダ鶴岡・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	4,125.97	3	95.7
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

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(m ²) (注3)	賃貸面積(m ²) (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
有老-34	SOMPOケア ラヴィーレ神戸伊川谷	RC・S/4F	2009年4月24日	3,824.54	3,824.54	1	100.0
有老-35	SOMPOケア そんぼの家 狭山	S/3F	2005年8月15日	1,997.87	1,997.87	1	100.0
有老-36	ロイヤル川口	RC/3F	2008年10月1日	3,484.02	3,484.02	1	100.0
有老-37	ノアガーデン レジエント	RC/4F	2015年10月10日	2,736.89	2,736.89	1	100.0
有老-38	ノアガーデン エル・グレイス	RC/4F	2017年10月27日	2,075.25	2,075.25	1	100.0
有老-39	ノアガーデン シーズンベル	RC/5F	2019年12月10日	4,602.26	4,602.26	1	100.0
有老-40	ハートランド川口明生苑	RC/6F	2006年1月30日	3,885.90	3,885.90	1	100.0
有老-41	グランダ南浦和	S/3F	2011年7月15日	2,373.25	2,373.25	1	100.0
有老-42	まどか南浦和	S/3F	2005年4月11日	1,918.98	1,918.98	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
サ高住-3	ノアガーデン カーサ・リッツ	RC/5F	2015年3月27日	4,986.98	4,986.98	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				—	—	56	99.9

(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、2022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（第15期末時点）

物件番号	物件名称	施設の類型	オペレーター	居室数 (室) (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	99	99.0	2022年7月1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	37	78.7	2022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	2022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	45	91.8	2022年6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	88	87.1	2022年4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	130	78.8	2022年4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	81	91.0	2022年4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	2022年4月1日
有老-9	SOMPOケア ラヴィール町田小野路	介護付有料老人ホーム	SOMPOケア株式会社	163	169	114	67.5	2022年4月1日
有老-10	SOMPOケア ラヴィールあざみ野	介護付有料老人ホーム	SOMPOケア株式会社	145	145	144	99.3	2022年6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	99	95.2	2022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	77	81.1	2022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	58	96.7	2022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10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	53	81.5	2022年4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	53	82.8	2022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	128	92.8	2022年7月1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	2022年8月12日
有老-19	はびね神戸魚崎番館	介護付有料老人ホーム	グリーンライフ株式会社	47	47	45	95.7	2022年8月1日
有老-20	グランダ鶴岡・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	2022年5月1日
有老-21	スマイリングホームメデイス立	介護付有料老人ホーム	株式会社グリーンライフ東日本株式会社	82	82	77	93.9	2022年6月1日
有老-22	愛広苑吉番館ビル	介護付有料老人ホーム	医療法人愛広会	90	90	82	91.1	2022年5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	46	90.2	2022年5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	46	85.2	2022年5月1日
有老-25	SOMPOケア ラヴィール浜川崎	介護付有料老人ホーム	SOMPOケア株式会社	58	58	52	89.7	2022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	118	86.8	2022年4月1日

物件番号	物件名称	施設の類型	オペレーター	居室数 (室) (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-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	29	96.7	2022年4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	63	96.9	2021年11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	2022年3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	172	98.9	2022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	59	89.4	2022年4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	114	89.1	2022年7月1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	43	93.5	2022年4月1日
有老-34	SOMPOケア ラヴィール神戸伊川谷	介護付有料老人ホーム	SOMPOケア株式会社	80	80	67	83.8	2022年4月1日
有老-35	SOMPOケア そんぼの家 狭山	介護付有料老人ホーム	SOMPOケア株式会社	50	50	46	92.0	2022年4月1日
有老-36	ロイヤル川口	介護付有料老人ホーム	シニアライフサポート株式会社	56	56	49	87.5	2022年4月1日
有老-37	ノアガーデン レジェンド	住宅型有料老人ホーム	株式会社ノアコンツェル	72	72	59	81.9	2021年9月21日
有老-38	ノアガーデン エル・グレイス	住宅型有料老人ホーム	株式会社ノアコンツェル	51	51	47	92.2	2021年9月21日
有老-39	ノアガーデン シーズンベル	住宅型有料老人ホーム	株式会社ノアコンツェル	136	136	90	66.2	2021年9月21日
有老-40	ハートランド川口 明生苑	介護付有料老人ホーム	株式会社明昭	97	100	100	100.0	2022年6月15日
有老-41	グランタ南浦和	介護付有料老人ホーム	株式会社ベネッセスタイルケア	58	60	54	90.0	2022年4月1日
有老-42	まどか南浦和	介護付有料老人ホーム	株式会社ベネッセスタイルケア	54	54	47	87.0	2022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	116	84.7	2022年4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	74	87.1	2022年4月1日
サ高住-3	ノアガーデン カーサ・リッツ	サービス付き高齢者向け住宅	株式会社ノアコンツェル	115	115	98	85.2	2021年9月21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	2022年7月1日
合計				4,014	4,276	3,801	88.9	-

(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。

8. アウトプット指標

医療関連施設等の概要（第15期末時点）

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4) 4階(60床) 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	日本医療機能評価機構 認定病院(認定番号 JC2382) 3rdG:Ver. 2.0		

(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。

損益状況（第15期末時点）

単位：千円

不動産等の名称	2022年2月1日～2022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	24,765	4,249	2,100	468	236	17,310	400	59,888		
ボンセジュール 千歳船橋	5,607	1,813	225	-	119	3,048	401	21,366		
ボンセジュール日野	5,078	1,247	214	-	85	3,130	400	19,496		
ボンセジュール 武蔵新城	4,126	1,031	167	-	80	2,447	400	16,138		
メディカル・リハビ リホーム ボンセ ジュール兼野沢 メディカル・リハビ リホーム ボンセ ジュール小牧	8,399	1,813	213	-	154	5,817	400	21,097		
アズハイム光が丘	14,137	4,553	201	-	355	8,627	400	39,542		
アズハイム文京白山	16,645	3,868	381	522	212	11,260	400	40,364		
SOMPOケア ラヴィール町田小野 路	12,530	2,572	381	250	129	8,795	400	38,453		
SOMPOケア ラヴィールあざみ野	48,621	5,945	780	1,959	392	39,144	400	95,522		
さわやか立花館	34,224	4,705	780	3,512	285	24,540	400	75,520		
さわやか和布刈館	26,620	2,669	1,200	-	370	21,980	400	47,213		
さわやか田川館	26,486	2,984	1,200	-	273	21,628	400	43,375		
グッドタイムホーム 不動前	8,487	1,108	1,200	-	119	5,659	400	12,856		
ボンセジュール四つ 木	15,164	3,061	600	190	182	10,730	400	46,566		
メディカルホームボ ンセジュール伊丹	4,934	950	223	-	73	3,286	400	20,660		
神戸学園都市ビル (はびね神戸学園都 市)	6,533	1,390	371	-	111	4,260	400	13,949		
グリーンライフ守口	52,509	9,568	900	303	579	40,758	400	114,648		
はびね神戸魚崎式番 館	39,791	6,999	1,363	3,220	379	27,428	400	107,636		
グランダ鶴間・大和	9,684	1,393	1,200	122	90	6,478	400	24,294		
スマイリングホーム メディス足立	7,262	1,934	618	-	152	4,158	400	27,144		
愛広苑香番館ビル	20,140	3,327	540	4,191	177	11,503	400	56,571		
はなことば南	8,477	2,552	780	-	112	4,632	400	20,564		
はなことば三浦	9,495	1,543	600	1,711	79	5,161	400	26,265		
はなことば三浦	9,902	1,555	600	998	88	6,260	400	16,766		

非開示
(注2)

8. アウトプット指標

損益状況（第15期末時点）

単位：千円

不動産等の名称	2022年2月1日～2022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			
SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎			18,846	3,463	2,770	113	206	11,891	400	45,396	
はなことば新横浜			17,431	4,413	900	2,926	249	8,543	400	53,024	
はなことば新横浜 2号館			5,674	2,521	600	-	92	2,061	400	11,198	
はなことば小田原			9,260	1,393	600	787	99	5,981	400	24,320	
ベルジ箕輪			26,964	5,242	1,020	260	508	19,533	400	56,477	
ベルジ武尊			26,616	2,211	1,020	1,625	249	21,110	400	44,600	
サニーライフ北品 川			10,185	2,798	600	-	119	6,265	401	45,580	
サニーライフ鎌倉			12,719	2,769	720	-	179	8,650	400	38,830	
ニチイホーム西国 分寺			4,029	1,220	660	25	92	1,631	400	18,743	
SOMPOケア ラヴィーレ神戸伊 川谷	非開示 (注2)		10,240	-	750	681	191	8,218	400	35,184	
SOMPOケア そんぼの家 狭山			3,951	-	750	-	104	2,700	396	17,658	
ロイヤル川口			8,413	-	1,647	1,097	182	5,087	399	33,874	
ノアガーデン レジェンド			8,211	-	300	-	130	7,615	165	26,403	
ノアガーデン エル・グレイス			6,025	-	300	-	102	5,458	165	19,454	
ノアガーデン シーズンベル			10,107	-	487	-	141	9,206	271	29,325	
ハートランド川口 明生苑			10,086	-	487	-	148	9,177	271	36,607	
グランダ南浦和			4,577	-	325	-	89	4,026	135	18,462	
まどか南浦和			3,175	-	325	60	71	2,582	135	14,546	
SOMPOケア そんぼの家S 淡路 駅前			28,052	4,903	510	710	298	21,230	400	57,635	
SOMPOケア そんぼの家S 神戸 上沢			16,897	2,912	510	-	183	12,892	400	36,284	
ノアガーデン カーサ・リッツ			14,748	-	300	-	238	14,044	165	50,074	
新潟リハビリテー ション病院			27,754	9,656	1,030	112	387	16,068	500	78,193	
シップ千里ビル ディング			80,488	27,640	1,500	-	1,183	49,764	400	341,078	
合計	2,371,156	2,360,228	10,928	784,089	143,989	34,956	25,845	10,093	551,793	17,410	2,138,860

(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

8. アウトプット指標

鑑定評価書の概要（第15期末時点）

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	2,100	2,110	5.2	2,090	4.9	5.4	117	6.0
有老-2	ボンセジュール千歳船橋	谷澤総合鑑定所	997	1,020	4.3	987	4.4	4.5	48	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	39	6.8
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	6.5
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	1,560	1,560	4.6	1,550	4.4	4.7	76	5.5
有老-8	アズハイム文京白山	日本不動産研究所	1,750	1,760	4.2	1,740	4.0	4.3	74	5.2
有老-9	SOMPOケア ラヴィール町田小野路	日本不動産研究所	4,050	4,070	4.6	4,020	4.4	4.7	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	3,400	3,420	4.4	3,370	4.2	4.5	156	5.1
有老-11	さわやか立花館	日本不動産研究所	1,580	1,590	5.4	1,560	5.2	5.6	93	6.1
有老-12	さわやか和布刈館	日本不動産研究所	1,450	1,460	5.5	1,430	5.3	5.7	85	6.2
有老-13	さわやか田川館	日本不動産研究所	391	394	5.6	387	5.4	5.8	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	2,050	2,070	4.2	2,030	4.0	4.3	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	47	5.7
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	38	7.5
有老-17	神戸学園都市ビル	大和不動産鑑定	4,540	4,600	4.6	4,520	4.4	4.8	227	5.2
有老-18	グリーンライフ守口	大和不動産鑑定	4,500	4,560	4.5	4,470	4.3	4.7	220	5.3
有老-19	はびね神戸魚崎寺番館	大和不動産鑑定	995	1,010	4.6	988	4.4	4.8	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	はなことば南	日本不動産研究所	1,240	1,250	4.4	1,230	4.2	4.5	56	5.2
有老-24	はなことば三浦	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	はなことば新横浜	日本不動産研究所	2,400	2,420	4.2	2,380	4.0	4.3	109	5.2
有老-27	はなことば新横浜2号館	日本不動産研究所	383	385	5.0	380	4.8	5.2	21	5.8

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-28	はなことば小田原	谷澤総合鑑定所	946	959	4.9	940	4.8~5.0	5.1	49	5.6
有老-29	ベルジ算輪	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
有老-31	サニーライフ北品川	大和不動産鑑定	2,040	2,070	4.3	2,020	4.1	4.5	90	4.9
有老-32	サニーライフ鎌倉	谷澤総合鑑定所	1,620	1,640	4.4	1,610	4.5	4.6	76	5.3
有老-33	ニチエホーム西国分寺	大和不動産鑑定	760	772	4.3	755	4.1	4.5	36	5.0
有老-34	SOMPOケア ラヴィール神戸伊川谷	立地評価研究所	1,300	1,320	4.3	1,290	4.1	4.5	63	4.9
有老-35	SOMPOケア そんぼの家 狭山	立地評価研究所	647	656	4.7	643	4.5	4.9	32	5.4
有老-36	ロイヤル川口	大和不動産鑑定	1,310	1,320	4.3	1,300	4.1	4.5	62	4.9
有老-37	ノアガーデン レジェンド	谷澤総合鑑定所	910	920	5.1	910	5.2	5.3	48	5.6
有老-38	ノアガーデン エル・グレイス	谷澤総合鑑定所	660	660	5.1	660	5.2	5.3	35	5.6
有老-39	ノアガーデン シーズンベル	谷澤総合鑑定所	1,520	1,530	5.0	1,520	5.1	5.2	78	5.8
有老-40	ハートランド川口 明生苑	日本不動産研究所	2,180	2,190	4.3	2,160	4.1	4.4	100	5.0
有老-41	グランダ南浦和	立地評価研究所	1,100	1,110	4.1	1,090	3.9	4.2	49	4.8
有老-42	まどか南浦和	立地評価研究所	883	893	4.1	879	3.9	4.2	39	4.8
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	2,250	2,270	5.0	2,230	4.8	5.2	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	1,390	1,400	5.0	1,370	4.8	5.2	72	6.0
サ高住-3	ノアガーデン カーサ・リッツ	谷澤総合鑑定所	1,730	1,740	5.1	1,720	5.2	5.3	91	5.6
医療-1	新潟リハビリテーション 病院	日本不動産研究所	2,300	2,310	6.5	2,290	6.3	6.7	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			86,364	87,256	—	85,727	—	—	4,378	5.5

(注1) 2022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、「はなことば小田原」については、初年度4.8%、2年度以降5.0%、「シップ千里ビルディング」については、初年度4.5%、2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2022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、百万円未満を切り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NC F（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（第15期末時点）

● 2022年1月期（第14期）実績

不動産等の名称（所在）	目的	期間	工事金額（千円）
SOMPOケア そんぼの家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	30,920
SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢 （兵庫県神戸市）	外壁改修工事	自 2021年11月 至 2022年 1月	23,617
アクアマリン西宮浜 （兵庫県西宮市）	居室空調66台更新	自 2021年11月 至 2022年 1月	8,217
さわやか和布刈館 （福岡県北九州市）	1・2・3階共用部空調更新	自 2021年11月 至 2021年11月	6,566
その他の不動産等	-	-	59,138
合計			128,460

● 2022年7月期（第15期）実績

不動産等の名称（所在）	目的	期間	工事金額（千円）
グリーンライフ守口 （大阪府守口市）	3～8階共用部床改修	自 2022年 4月 至 2022年 5月	15,048
新潟リハビリテーション病院 （新潟県新潟市）	機械室・危険物棟外壁補修	自 2022年 3月 至 2022年 6月	14,800
グリーンライフ守口 （大阪府守口市）	5～8階居室空調74台更新	自 2021年12月 至 2022年 3月	13,310
その他の不動産等	-	-	68,027
合計			111,185

● 2023年1月期（第16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15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）	南棟防水・外壁改修	自 2022年10月 至 2022年12月	50,250	-	-
アズハイム光が丘 （東京都練馬区）	共用部空調更新	自 2022年11月 至 2022年12月	21,000	-	-
グリーンライフ守口 （大阪府守口市）	館内照明LED化工事	自 2022年 9月 至 2023年 1月	20,000	-	-
さわやか田川館 （福岡県田川市）	屋上防水改修	自 2022年11月 至 2022年12月	7,000	-	-
さわやか田川館 （福岡県田川市）	浴室内・脱衣所床・天井更新	自 2022年11月 至 2022年12月	4,000	-	-

オペレーターの会社概要（第15期末時点）

オペレーターの名義	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	東京証券取引所プライム市場上場の 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	東京証券取引所プライム市場上場の 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
SOMPO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	東京証券取引所プライム市場上場の SOMPO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	6,110	-
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	東京証券取引所プライム市場上場の 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	神奈川県川崎市川崎区砂 子一丁目2番地4川崎砂子 ビルディング8階	代表取締役 園田 宏	2006年 7月	3	東京証券取引所プライム市場上場の 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	100	東京証券取引所スタンダード市場 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	344	売上高1,000億円を超える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	122	非上場会社
株式会社 JAPANA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 株式会社ニチイホールディングス の100%子会社
シニアライフサポート 株式会社	埼玉県川口市青木二丁目 5番地24号	代表取締役 藤本 明憲	2006年 11月	30	東京証券取引所プライム市場上場の 株式会社ゼンショーホールディ ングスの関連会社
株式会社ノアコンツェル	北海道札幌市豊平区平岸 七条十四丁目1番32号	代表取締役 若月 昭浩	1979年 2月	100	非上場会社
株式会社明昭	東京都足立区保木間四丁 目3番5号	代表取締役 藤田 千代士	1998年 8月	10	非上場会社

（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、2022年7月1日時点の登記簿上の表示又はホームページ記載の情報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2021年9月の実績に基づき記載しています。

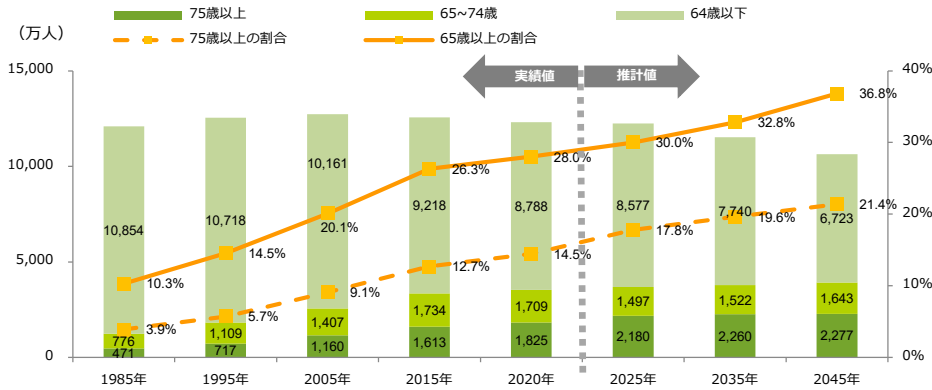
9. 医療・介護を取り巻く現状と課題

「少子高齢化」から派生する様々な問題

● 人口減少と高齢化が進む

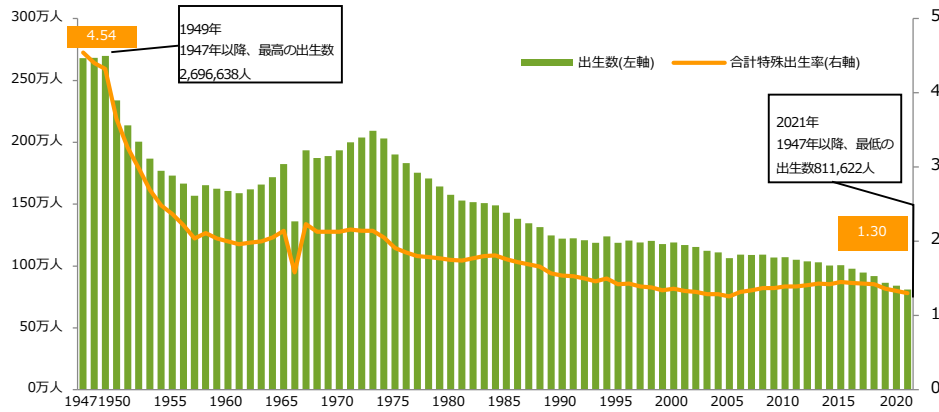
我が国の65歳以上の高齢者人口（2022年9月15日現在推計）は、3,627万人、総人口に占める割合は29.1%となっており世界で最も高齢化が進んでいます。総人口が減少し少子化が進む一方、65歳以上の人口が増加することにより高齢化率は上昇を続け、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成29年推計）」によると、2036年に33.3%と国民の3人に1人が65歳以上となる社会が到来すると推計されています。特に75歳以上が占める割合は増加を続け、少子化による労働の担い手不足と高齢化による医療介護ニーズの増加は医療・介護業界に大きな影響を及ぼし始めています。

【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「令和2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。
(出所) 総務省統計局ホームページ 統計トピックスNo.132 統計からみた我が国の高齢者－「敬老の日」にちなんで－

【出生数と出生率の推移】

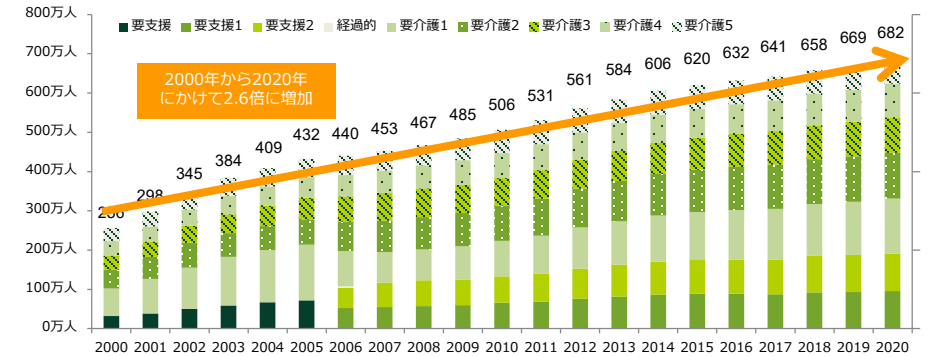


(出所) 厚生労働省「人口動態統計（2021年）」

● 高まる介護サービス需要と医療サービスの变化

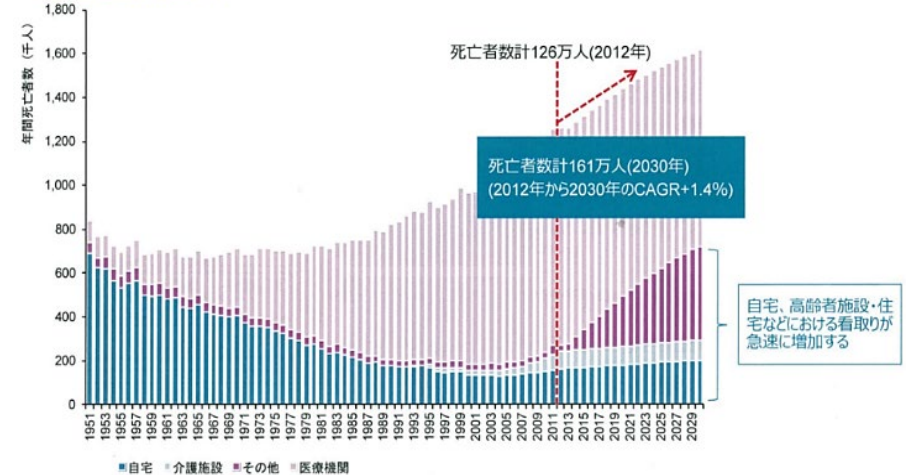
高齢化により要介護認定者数は増加の一途を辿り、家族構成の変化も相俟って、介護ニーズが一層高まることが予想されることから、介護の担い手確保とヘルスケア施設の供給促進が求められています。また医療機関以外の自宅や高齢者施設等で最期を迎える人の数が急速に増加すると見込まれることから、看取りの担い手として高齢者施設等の役割が重視されるとともに、医療機関による自宅や高齢者施設等での医療サービス（在宅医療）と医療・介護の関係機関の連携が求められています。

【要介護認定者数の推移】



(出所) 厚生労働省「介護保険事業状況報告」

【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。

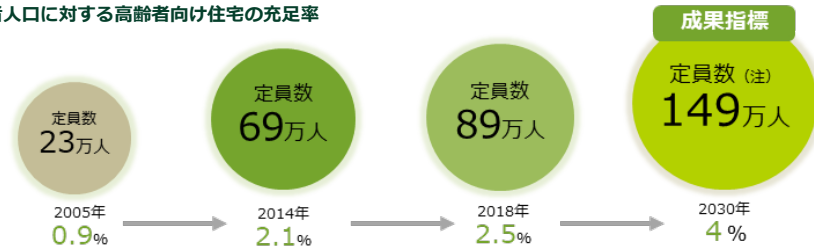
9. 医療・介護を取り巻く現状と課題

「少子高齢化」から派生する様々な問題

● 供給促進が求められるヘルスケア施設

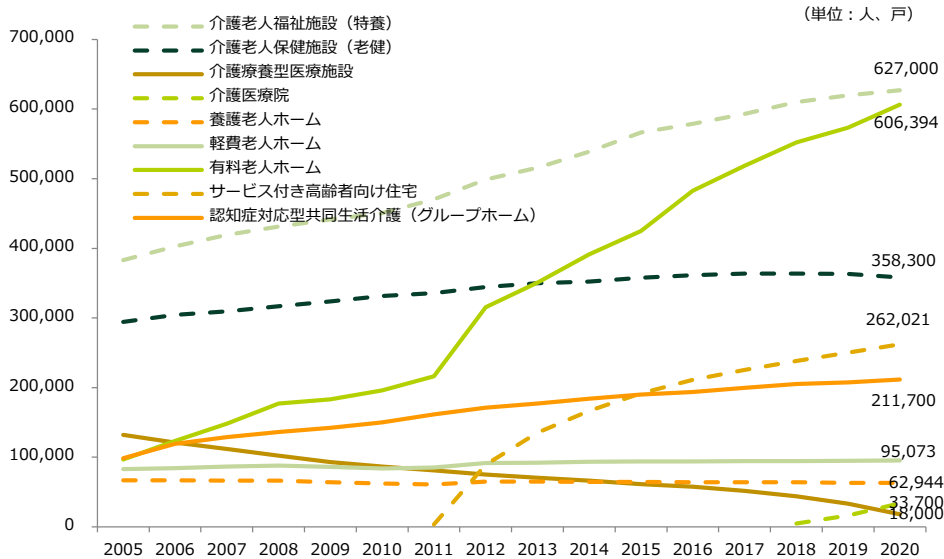
2021年3月19日付で閣議決定された「住生活基本計画（全国計画）」において、「多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり」を目標とし、高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を2018年の2.5%から2030年に4%まで引き上げる成果指標が掲げられました。

高齢者人口に対する高齢者向け住宅の充足率



(注) 「定員数」は充足率についての成果指標に基づき試算した数値です。当該計画において、高齢者向け住宅は有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、グループホーム及び軽費老人ホームをいいます。

【高齢者向け施設・住宅の定員数と利用者数】



(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、介護医療院、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。

(参考) ヘルスケア施設の整備・拡充への環境整備

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セミナーが毎年開催されるなど、官民を挙げた取組みが図られています。

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関するガイドライン

国土交通省

1. 目的

○ 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関するガイドラインは、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第50条の2に基づき取引一任代理等の認可申請等に際して整備すべき組織体制を示すとともに、ヘルスケア施設の取引に留意すべき事項を示すことを目的としている。

2. 概要

○ 対象施設

サービス付き高齢者向け住宅
有料老人ホーム
認知症対応型グループホーム

※なお、病院については、今後別途検討を行う予定。

○ 適用時期

平成26年7月1日
（国にヘルスケア施設を運用対象とする資産運用会社は平成26年10月1日、当該資産運用会社が新たなヘルスケア施設の取得を行う場合はその取組の日）

○ 資産運用会社が整備すべき組織体制（認可要件）

次のいずれかにより、ヘルスケア施設の事業特性を十分に理解している者を配置又は関与させること。

a. 一定の経験を有する重要な使用人の配置
b. 外部専門家からの助言
c. 投資委員会等への外部専門家の配置 等

○ ヘルスケア施設の取引に留意すべき事項

○ 利用者の配慮事項

- ヘルスケアリートの仕組みの周知
- ヘルスケア施設の適切な運営に係る関係法令や通知等の確認、及び行政指導等への対応確保
- その他
- オペレータとの連絡関係の構築及び運営状況の把握
- 情報の収集及び開示

○ 取引一任代理等の認可申請等における業務方法書への記載事項

- 利用者の安心感の確保
- ヘルスケア施設の取引等への専門家の関与方法

病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン

国土交通省

1. 目的

○ 病院不動産を対象とするリートに係るガイドラインは、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第50条の2に基づき取引一任代理等の認可申請等に際して整備すべき組織体制を示すとともに、病院関係者との信頼関係の構築、医療法等の規定及びこれに関連する通知の遵守等を示すことを目的としている。

2. 概要

○ 対象とする不動産

医療法第1条の5第1項に規定する病院の用に供されている不動産

○ 適用時期

平成27年7月1日

○ 資産運用会社が整備すべき組織体制（認可要件）

次のいずれかにより、専門家を配置又は関与させること。

a. 一定の経験を有する重要な使用人の配置
病院不動態への投資経験、経営者、チューナー/ジェンクス業務（注）は不動産鑑定評価業務、病院関係者への融資業務（注）はチューナー/ジェンクス業務、又は病院運営業務（注）が病院不動産への投資経験等を含む。の経験により、医療の非営利性及び地域医療連携を促進する目的で、医療法等の規定又はこれに関連する通知に留意する旨を記載していること等により、当該「病院の事業特性等」という十分に理解し、病院関係者と調整を行うことができる専門的な能力を有する者が重要な使用人として配置されなければならないこと。

b. 外部専門家からの助言
c. 投資委員会等への外部専門家の配置 等

○ 病院関係者との信頼関係の構築等

- 病院関係者との信頼関係の構築
- 医療法等の規定及びこれに関連する通知の遵守
- 医療法等の規定及びこれに関連する通知の遵守の確保等

a. 事前の周知及び医療法等の規定又はこれに関連する通知の周知の旨を記載
資産運用会社の役員並びに投資運用の責任者及び担当者は、病院不動態を対象とするリートに該当し、病院関係者が医療法等の規定又はこれに関連する通知の遵守を確保することを目的とする。また、病院不動態の取引に際して、資産運用会社は、病院関係者との信頼関係を構築するため、医療法等の規定又はこれに関連する通知に留意する旨を記載していること等により、当該「病院の事業特性等」又は「病院関係者」と事前に相談すること。

b. 資料不払い等の場合の対応
正当な理由なく病院関係者が資料を提出しないこと等がある等の場合は、資産運用会社は、国土交通省に連絡すること。

○ 取引一任代理等の認可申請等における業務方法書への記載事項

- 病院関係者との信頼関係の構築等
- 病院不動産の取引等への専門家の関与方法

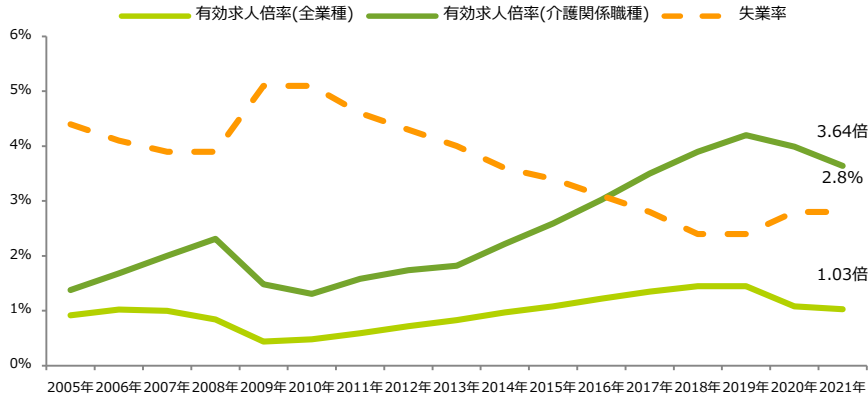
9. 医療・介護を取り巻く現状と課題

介護における様々な問題

● 介護業界における人材不足

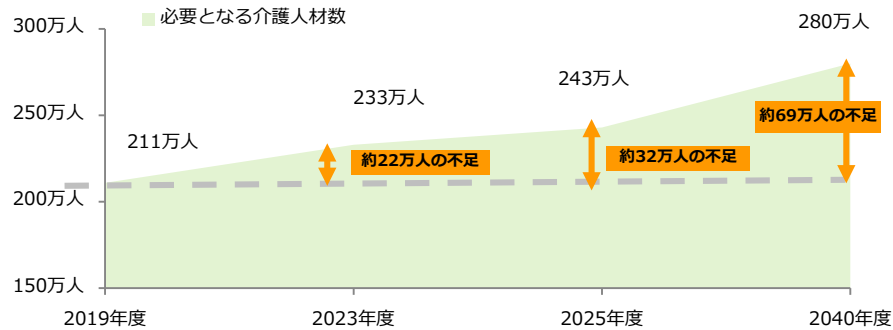
2021年の介護関係職種の有効求人倍率は3.64倍と、全業種より依然として高い水準となっています。また、第8期介護保険事業計画の介護サービス見込み量等に基づき都道府県が推計した介護職員の必要数をみると、2040年度までに新たに約69万人の介護人材が必要と見込まれています。

【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】



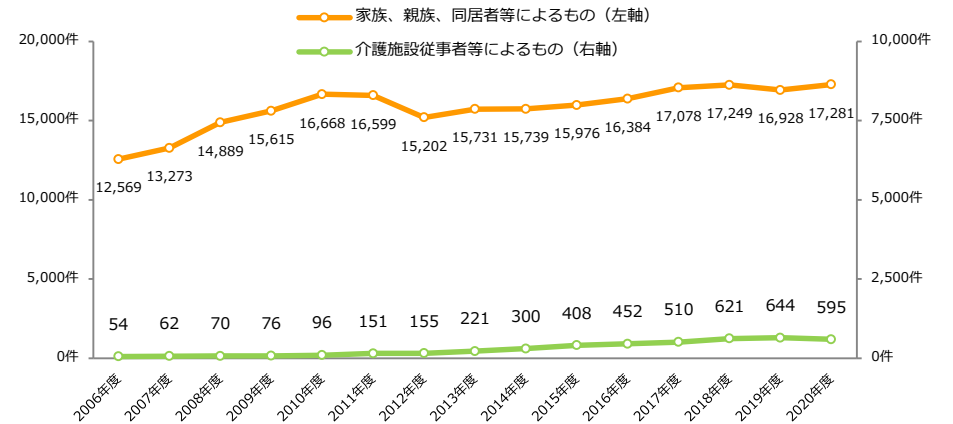
(出所) 厚生労働省「第8期介護保険事業計画に基づく介護職員の必要数について 別紙1」

● 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のため、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、介護施設における虐待も、家族等によるものよりは件数が少ないものの一定数あることから、介護事業者による従事者への虐待に対する知識の向上や不適切ケアの防止を目的とした研修、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」

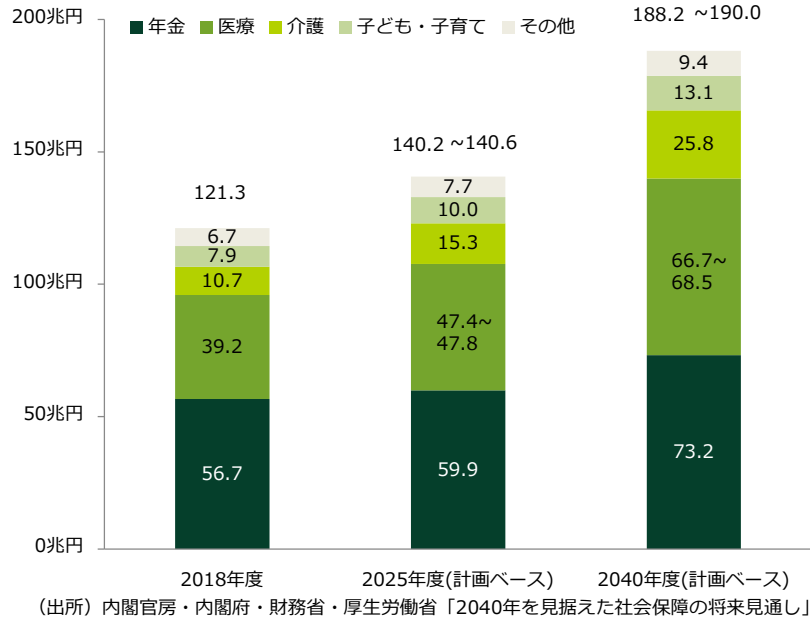
9. 医療・介護を取り巻く現状と課題

国・地方公共団体の取組み

- 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】



- 地域包括ケアシステムの構築

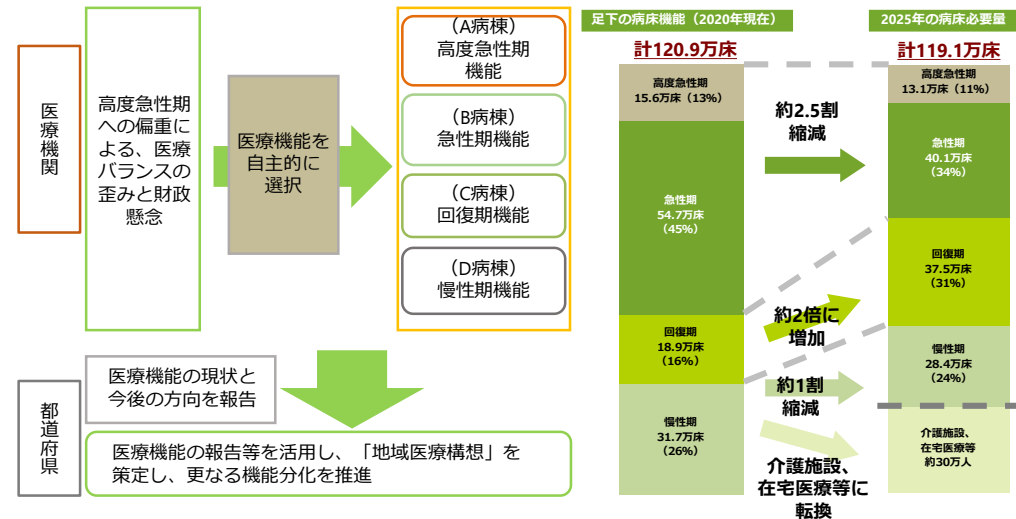
団塊の世代が75歳以上となる2025年以降、医療・介護の需要がさらに増加することを受け、国（厚生労働省）では、高齢者の尊厳の保持と自立生活の支援の目的のもとで、可能な限り住み慣れた地域で、自分らしい暮らしを人生の最期まで続けることができるよう、住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される地域包括ケアシステムの構築を推進しています。

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。

9. 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、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

介護職員の処遇改善	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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 ※ 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。 	(実績)月額平均7.5万円の改善 月額平均1.8万円の改善(令和元年度～) 月額平均1.4万円の改善(29年度～) 月額平均1.3万円の改善(27年度～) 月額平均0.6万円の改善(24年度～) 月額平均2.4万円の改善(21年度～)
多様な人材の確保・育成	<ul style="list-style-type: none"> ○ 介護福祉士修学資金貸付、再就職準備金貸付による支援 ○ 中高年齢者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 ○ ボランティアポイントを活用した介護分野での就労活動の推進 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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、訓練委託費等の上乗せ、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 ○ 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 ○ 介護施設等における防災リーダーの養成
離職防止 定着促進 生産性向上	<ul style="list-style-type: none"> ○ 介護ロボット・ICT等テクノロジーの活用推進 ○ 介護施設・事業所内の保育施設の設置・運営の支援 ○ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 生産性向上ガイドラインの普及 ○ 悩み相談窓口の設置、若手職員の交流推進 ○ ウイズコロナに対応したオンライン研修の導入支援、副業・兼業等の多様な働き方モデル事業の実施
介護職の魅力向上	<ul style="list-style-type: none"> ○ 学生やその保護者、進路指導担当者への介護の仕事の理解促進 ○ 介護を知るための体験型イベントの開催 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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 ○ 介護サービスの質の向上とその周知のため、ケアコンテントの取組を情報発信
外国人材の受入環境整備	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「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) ○ 送出国への情報発信の拡充等

※下線部は令和3年度予算における新規事業

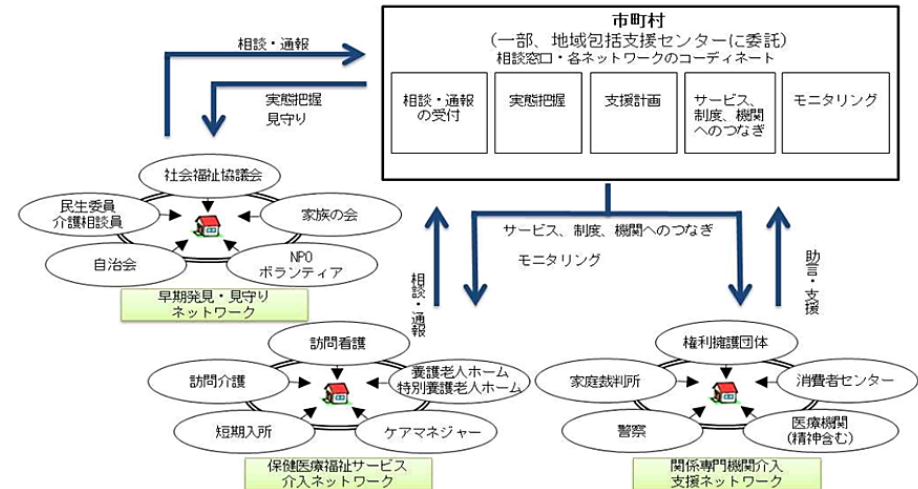
(出所) 厚生労働省 「第8期介護保険事業計画に基づく介護職員の必要数について 別紙3 総合的な介護人材確保対策（主な取組）」

● 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（民生委員や住民等の「早期発見・見守りネットワーク」行政機関や法律関係者等の「関係専門 機関介入支援ネットワーク」等）
- ・ 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」

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)