

# 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

## 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%）<br>NECキャピタルソリューション株式会社（33.3%）<br>株式会社三井住友銀行（5.0%）<br>三井住友ファイナンス&リース株式会社（4.8%）<br>SMBC日興証券株式会社（4.8%）<br>株式会社陽栄（4.7%）<br>銀泉株式会社（4.7%）<br>神戸土地建物株式会社（4.7%）<br>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り組みなどを公表してまいります。

|           |                        |
|-----------|------------------------|
| 本レポート対象期間 | 2019年11月1日～2020年10月31日 |
| 発行周期      | 原則、年1回発行（毎年12月）        |

|   |    |
|---|----|
| 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 |
| 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）                        | 19 |
| 3. SDGsへの取組方針                           |    |
| SDGs（持続可能な開発目標）とは                       | 20 |
| SDGsとESGの関連について                         | 21 |
| 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                     | 22 |
| 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            | 23 |
| 5. アウトプット指標（概要）                         |    |
| レポート対象期間(2019年11月1日～2020年10月31日)に取得した物件 | 24 |
| ソーシャルローン・ソーシャルボンドの充当状況                  | 25 |
| 6. 具体的な取組み（HAM/HCM）                     |    |
| 新型コロナウイルス感染拡大防止への取組み                    | 27 |
| HAMの役職員に向けた取組み                          | 28 |
| 超高齢社会における社会的課題の解消（S）                    | 30 |
| ガバナンス体制の構築（G）                           | 37 |
| 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                | 39 |
| JCRソーシャルファイナンス評価                        | 40 |
| 借入/投資法人債一覧（2020年7月期末時点）                 | 41 |
| 8. アウトプット指標                             |    |
| ポートフォリオマップ                              | 42 |
| 建物及び賃貸借の概要                              | 43 |
| 高齢者向け施設・住宅の概要                           | 45 |
| 医療関連施設等の概要                              | 46 |
| 損益状況                                    | 47 |
| 鑑定評価書の概要                                | 48 |
| 運用資産の資本的支出                              | 50 |
| オペレーターของบริษัท概要                       | 51 |
| 9. 各オペレーターの取組み                          |    |
| インタビュー特集                                | 52 |
| 取組事例                                    | 58 |

# 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。

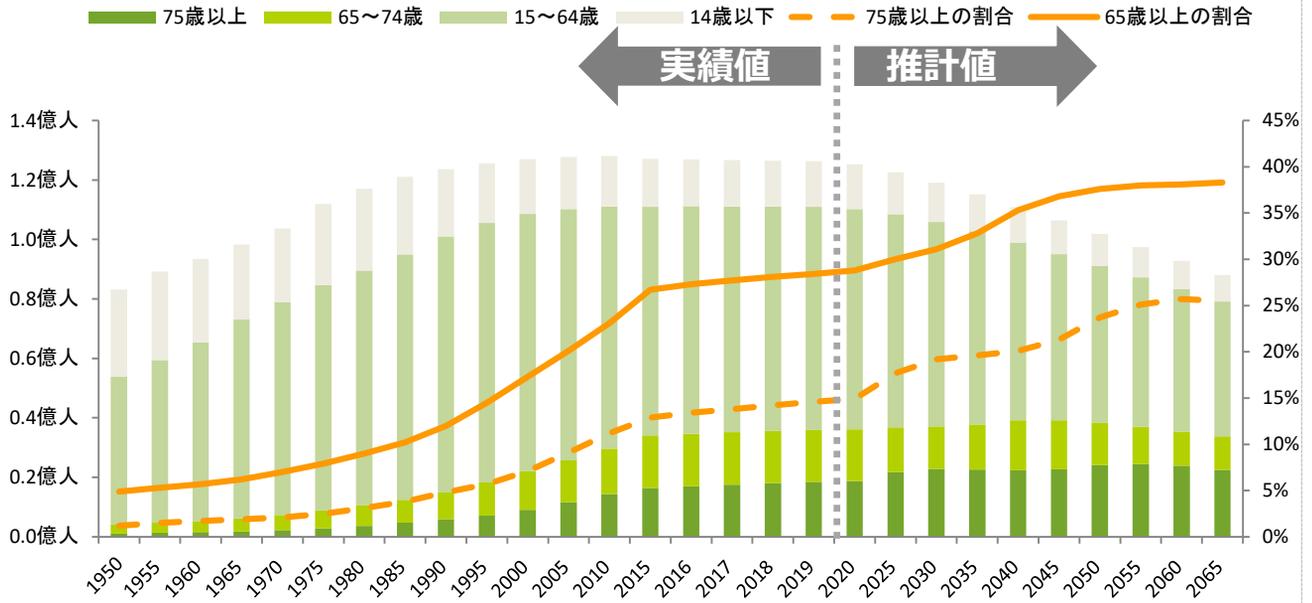
# 1. 医療・介護を取り巻く現状と課題

## 「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

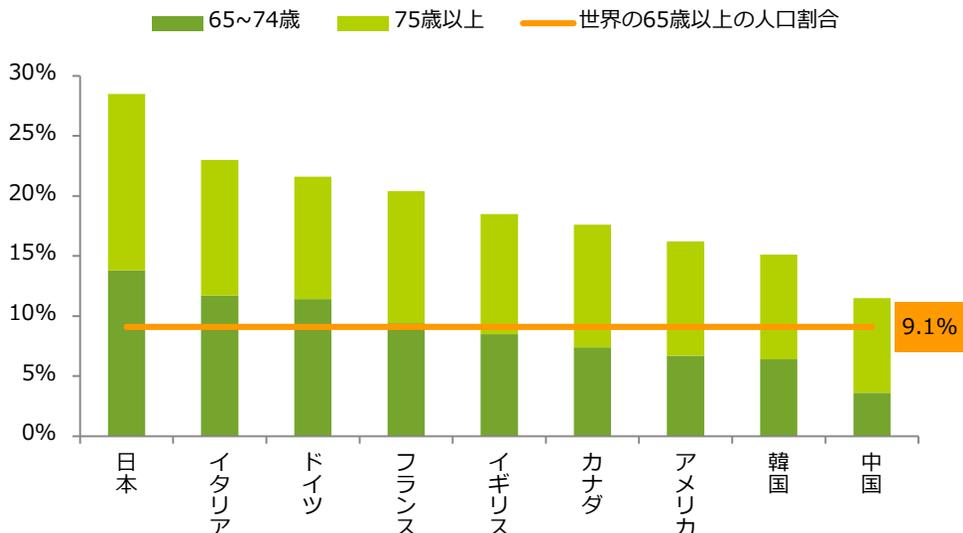
総務省「人口推計」によると、我が国の65歳以上の人口は2019年12月現在3,592万人となり、総人口に占める割合（高齢化率）は28.5%となっており世界で最も高齢化が進んでいます。総人口が減少し少子化が進む一方、65歳以上の人口が増加することにより高齢化率は上昇を続け、2036年に33.3%と国民の3人に1人が65歳以上となる社会が到来すると推計されています。特に75歳以上が占める割合は増加を続け、少子化による労働の担い手不足と高齢化による医療介護ニーズの増加は医療・介護業界に大きな影響を及ぼし始めています。

【総人口の推移】



(出所) 総務省「人口推計」、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）」

【主要国における高齢者人口の割合の比較】

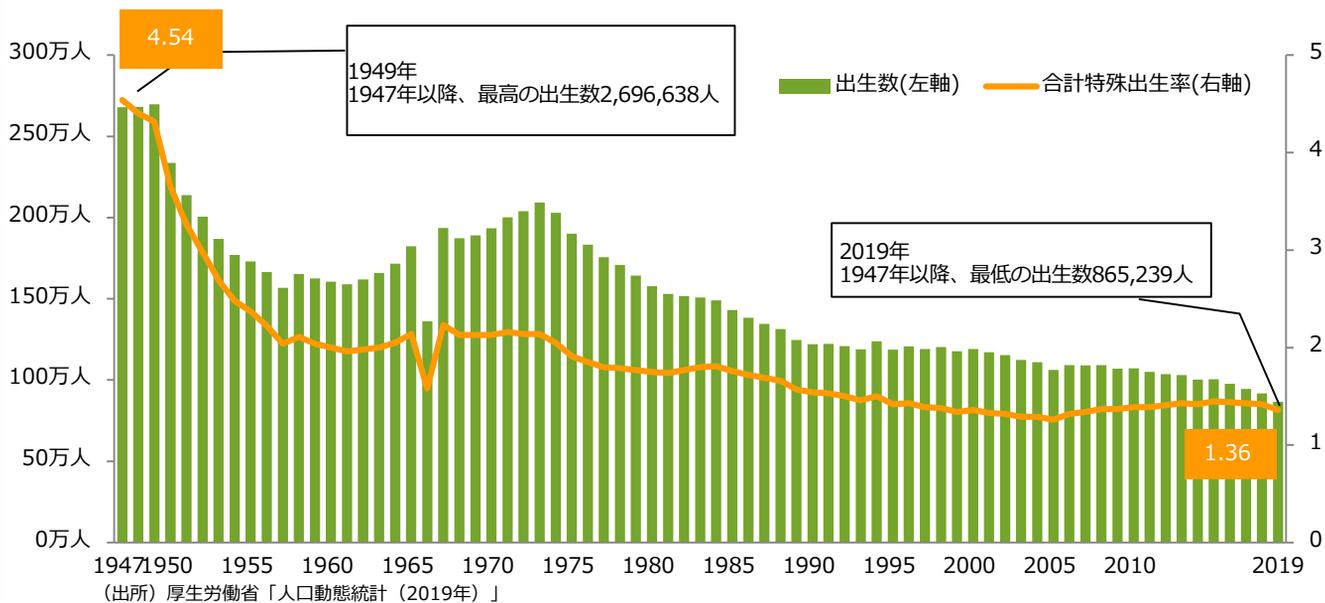


(出所) 総務省統計局ホームページ

# 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】



【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」

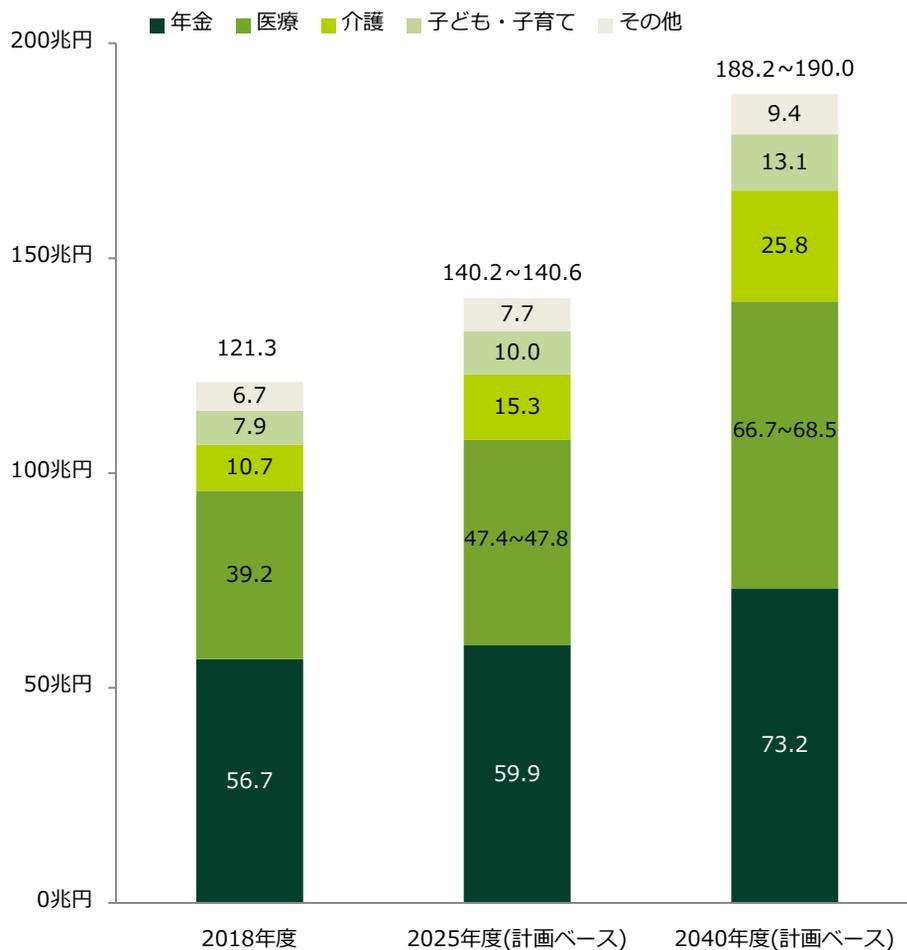
# 1. 医療・介護を取り巻く現状と課題

## 「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」

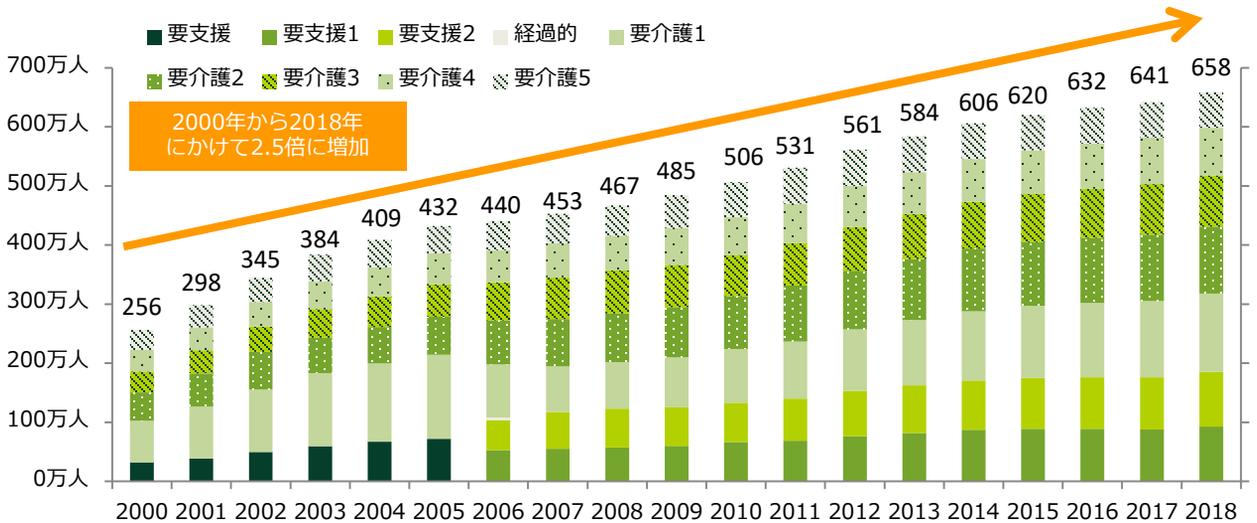
# 1. 医療・介護を取り巻く現状と課題

## 「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

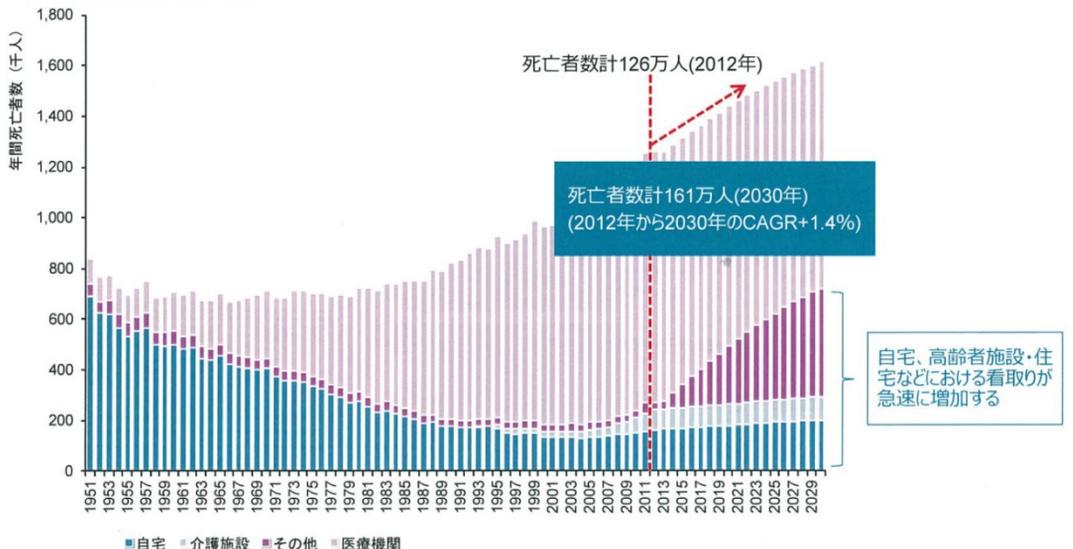
高齢化により、要介護認定者数は増加の一途を辿ると予想される上に、少子化の進展と家族構成の変化により、同一世帯の中で介護を担うことが、これまで以上に困難になることが予想されます。増加する介護ニーズに対応するため、介護の担い手確保とヘルスケア施設の供給促進が求められています。また、高齢化による死亡者数の増加とともに、医療機関以外の自宅や高齢者施設等で最期を迎える人の数が急速に増加すると見込まれています。今後、看取りの担い手として高齢者施設等の役割が重視されるとともに、医療機関による自宅や高齢者施設等での医療サービス（在宅医療）と医療・介護の関係機関の連携が求められています。

【要介護度別認定者数の推移】



(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

# 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。2017年から2025年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22%、居住系サービスにおいては34%増加すると推計されています。

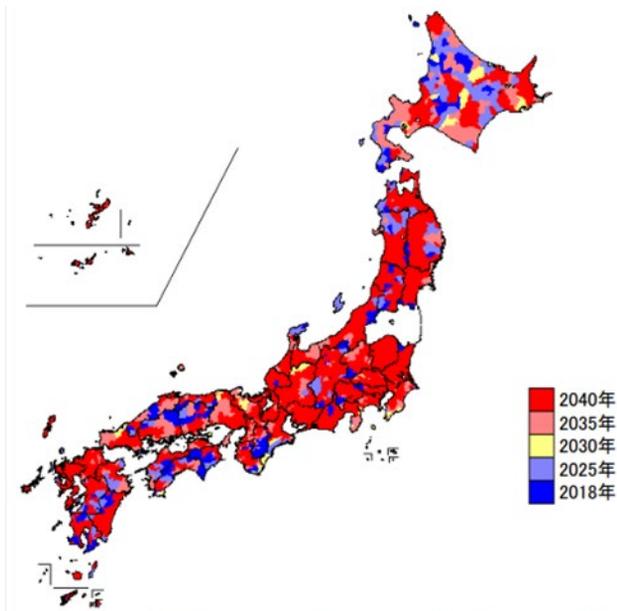
介護サービス利用者数の増加率を地域別にみると、都市部を中心に多くの地域で2040年まで増え続けると見込まれており、首都圏・近畿圏・中部圏を中心に介護サービス利用者数の増加率が高まっています。

【介護サービス量の推移】

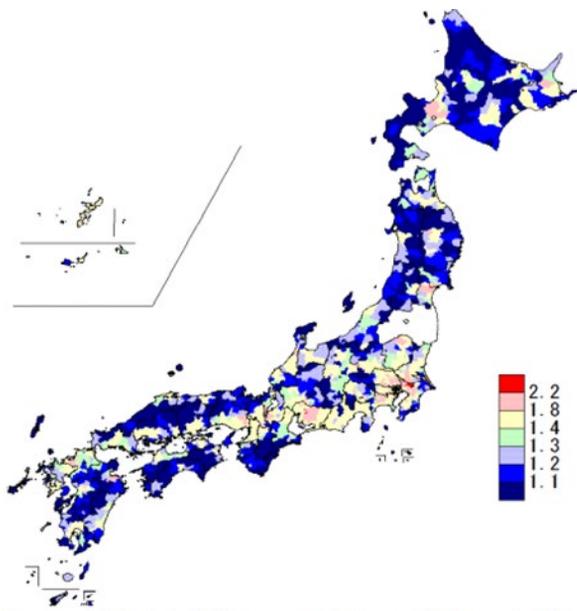
| 施設            | 2017年度(実績値) | 2020年度(推計値) | 2025年度(推計値) |
|---------------|-------------|-------------|-------------|
| 介護老人福祉施設      | 59万人        | 65万人        | 73万人        |
| 介護老人保健施設      | 36万人        | 38万人        | 41万人        |
| 介護療養型医療施設等    | 5万人         | 5.5万人       | 6.4万人       |
| 介護施設          | 99万人        | 109万人       | 121万人       |
| 特定施設入居者生活介護   | 23万人        | 28万人        | 32万人        |
| 認知症高齢者グループホーム | 20万人        | 22万人        | 25万人        |
| 居住系サービス       | 43万人        | 50万人        | 57万人        |

(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>」

【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

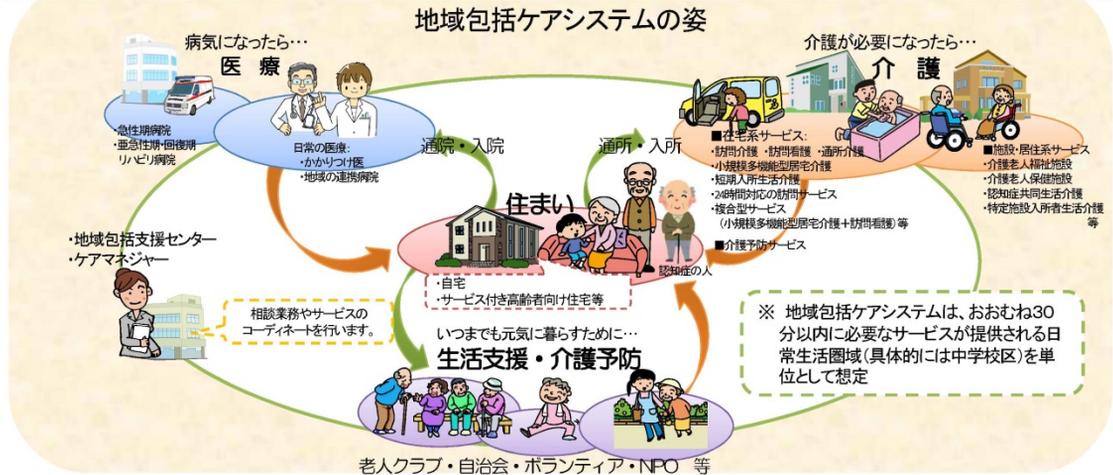
### ● 地域包括ケアシステムの構築

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

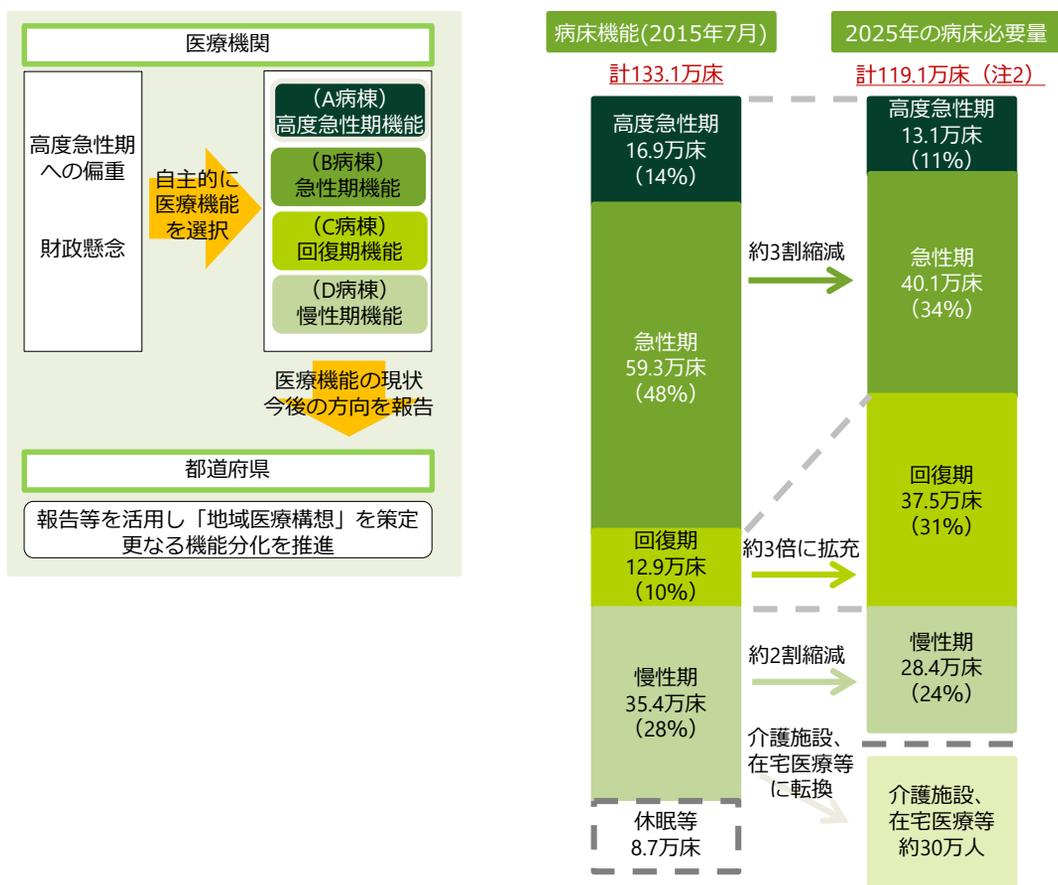
# 1. 医療・介護を取り巻く現状と課題

## 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。超超高齢社会（注1）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。



(出所) 厚生労働省「地域医療構想」、厚生労働省「医療・介護改革の取組」（2017年6月22日）

(注1) 「超超高齢社会」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。

(注2) 内閣官房推計（2015年6月）の合計です。114.8~119.1万床の範囲内です。

# 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

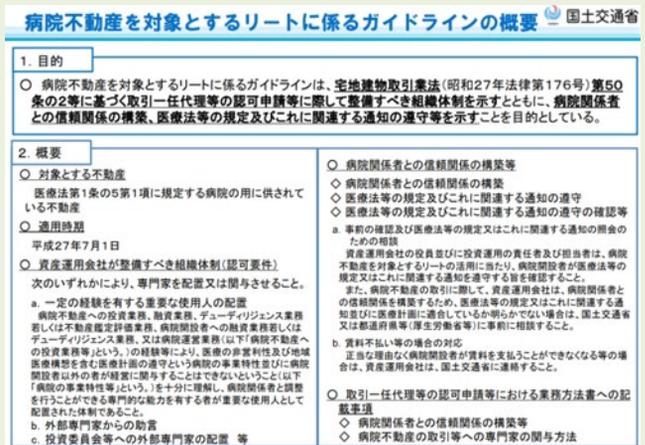
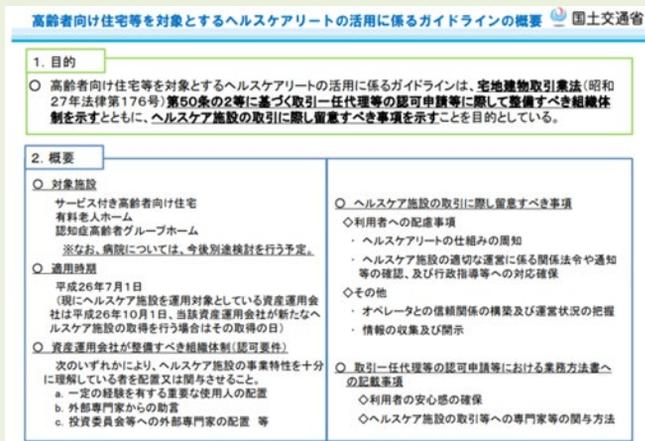
### ● ヘルスケア施設の整備・拡充への環境整備

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、2019年における病院の耐震化率は76.0%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年数回開催され、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。2016年度における約190万人の介護人材に対し、2025年度までに新たに約55万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) |  |  |
|--------------------|--|--|
|                    | これまでの主な対策  | さらに講じる主な対策   |
| 介護職員の処遇改善          | (実績)月額平均5.7万円の改善<br><ul style="list-style-type: none"> <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> | ◎ 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、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                            |
| 多様な人材の確保・育成        | ○ 介護福祉士修学資金貸付、再就職準備金貸付による支援<br>○ 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   | ◎ 介護分野への元気高齢者等参入促進セミナーの実施<br>◎ 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  |
| 離職防止 定着促進 生産性向上    | ○ 介護ロボット・ICTの活用推進<br>○ 介護施設・事業所内の保育施設の設置・運営の支援<br>○ 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  | ◎ リーダー的介護職員の育成とチームケアによる実践力の向上<br>◎ 介護ロボット・ICT活用推進の加速化<br>◎ 生産性向上ガイドラインの普及<br>◎ 悩み相談窓口の設置、若手職員の交流推進 |
| 介護職の魅力向上           | ○ 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<br>○ 介護を知るための体験型イベントの開催  | ◎ 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   |
| 外国人材の受入環境整備        | ○ 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)  | ◎ 「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)           |

(出所) 厚生労働省老健局「介護人材の確保・介護現場の革新<参考資料>」

# 1. 医療・介護を取り巻く現状と課題

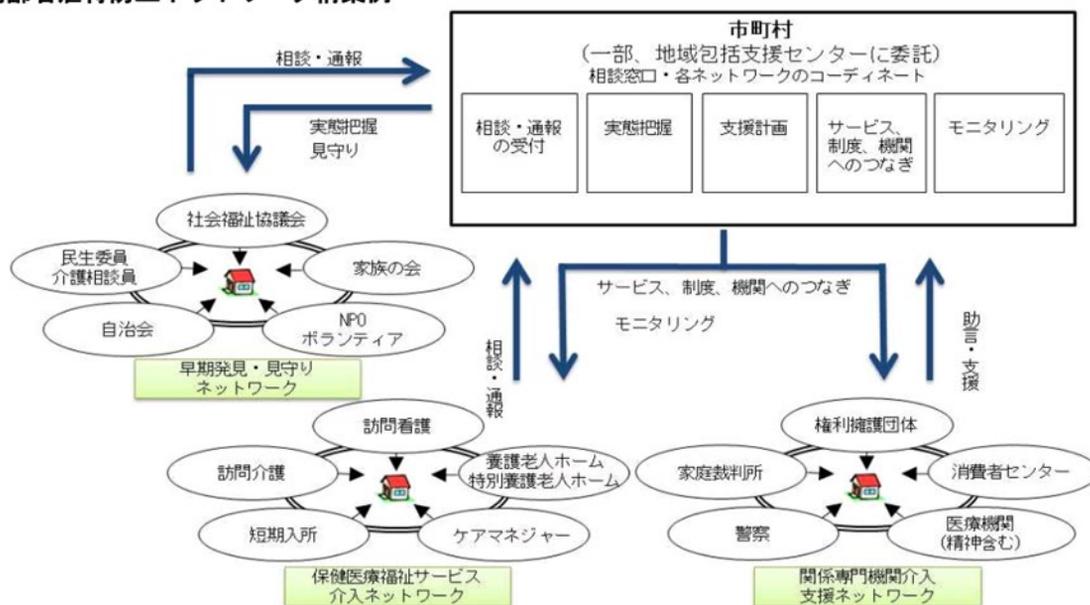
## 国・地方公共団体の取組み

### ● 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」

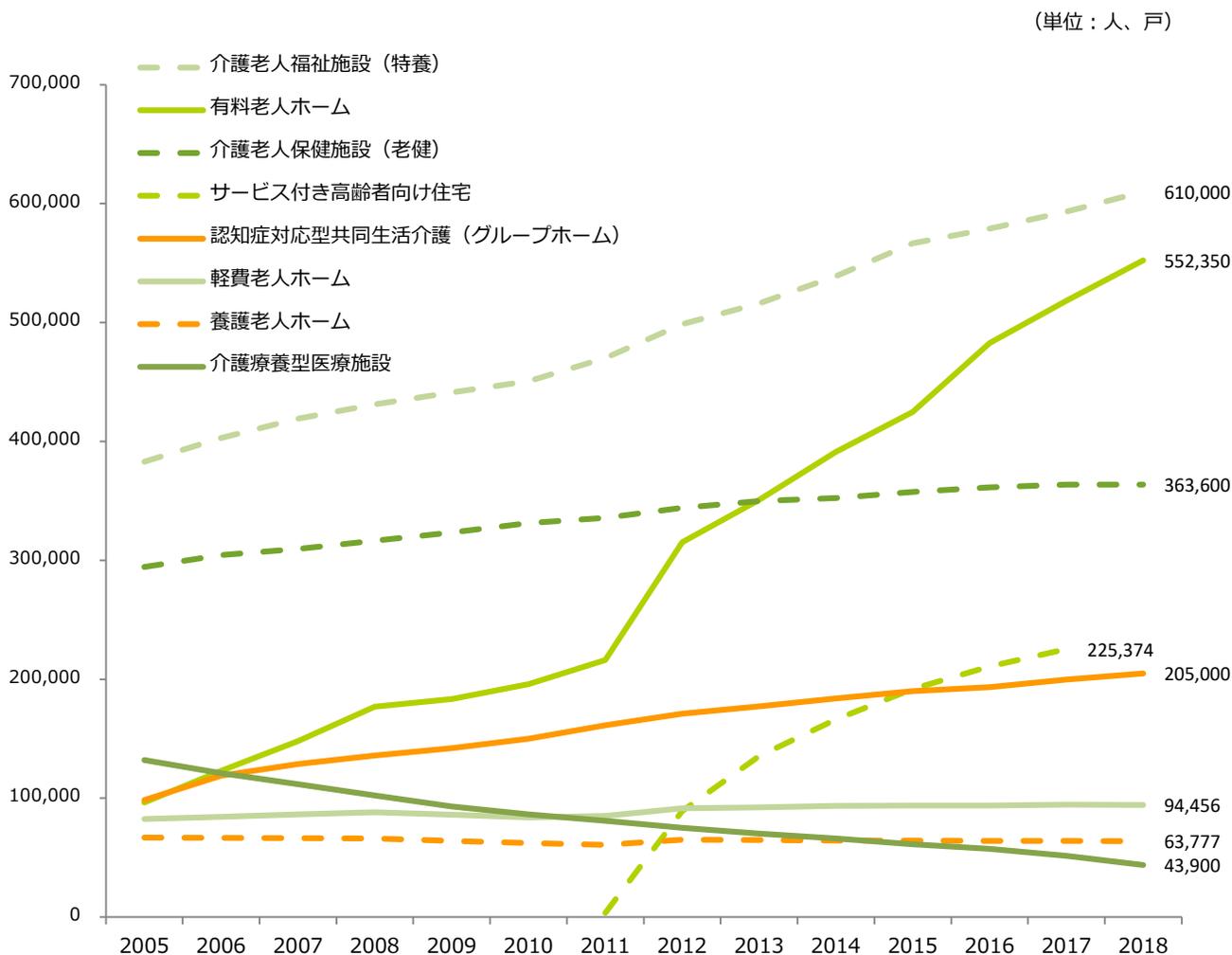
# 1. 医療・介護を取り巻く現状と課題

## 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、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】



(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

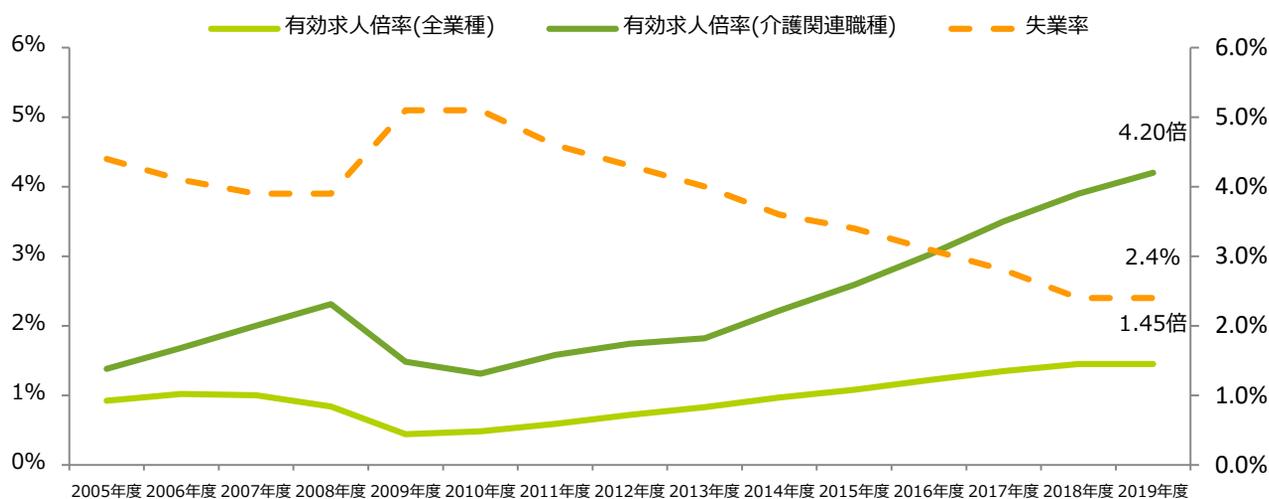
## 介護における様々な問題

### ● 介護業界における人材不足

2019年度における介護関係職種の有効求人倍率は4.20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2019年に65.3%にのぼっています。

第7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人材の需要は2020年度末には約216万人、2025年度末には約245万人の介護人材が必要になると見込まれており、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) 厚生労働省老健局「介護人材の確保・介護現場の革新(参考資料)」

【2025年に向けた介護人材ニーズ】



(出所) 厚生労働省老健局「介護人材の確保・介護現場の革新(参考資料)」

# 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

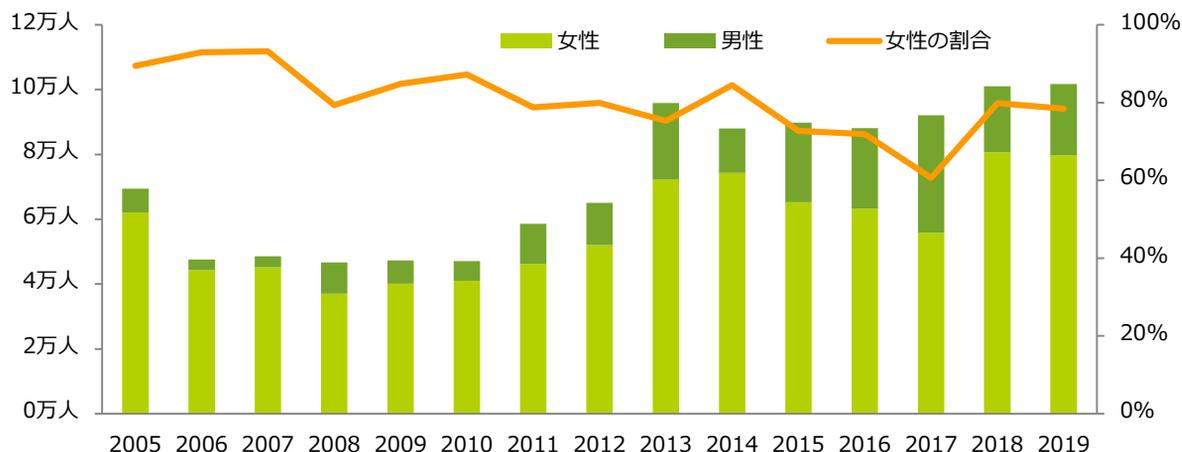
### ● 介護離職の問題

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。

そのような中、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年には約10万人となりました。さらに、介護期間中に離職をした経験者への調査によると、離職者の半数以上が勤務継続の意向を持ったままの離職であり、本人の望まぬ離職であったとの調査結果でした（注1）。

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、介護離職者のうち約8割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) 三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社「平成24年度仕事と介護の両立に関する実態把握のための調査研究事業報告書（平成24年度厚生労働省委託調査）」

(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

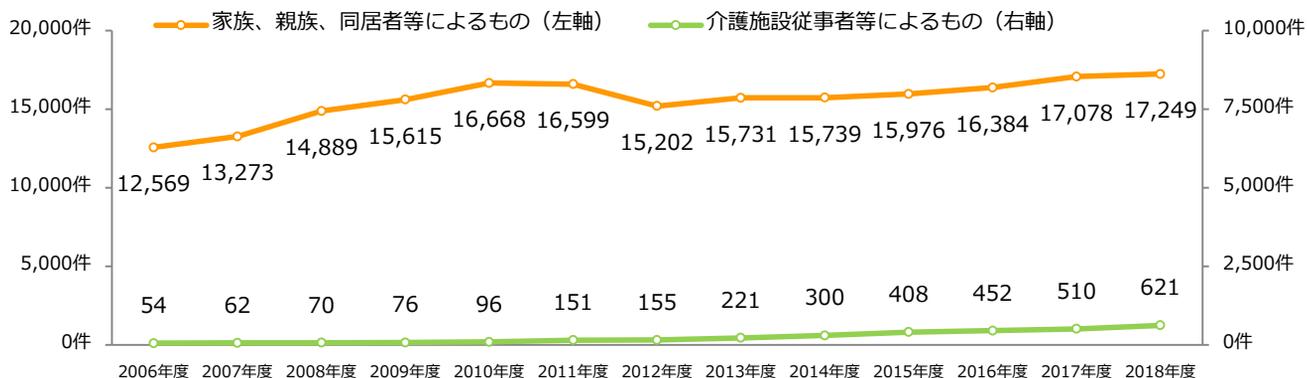
### ● 介護における高齢者への虐待

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最も多い要因として「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「知識、介護技術等に関する問題」「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】

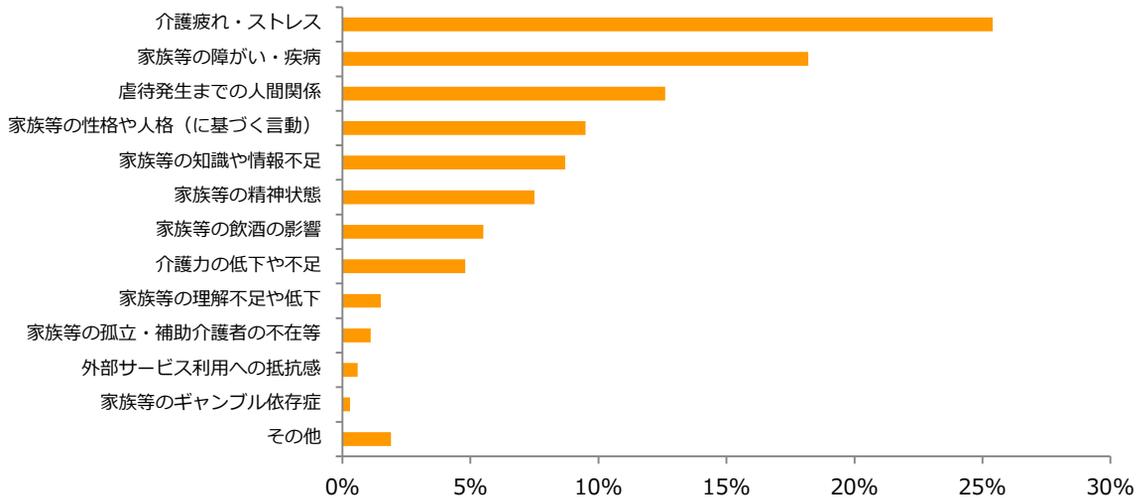


(出所) 厚生労働省「平成30年度「高齢者虐待の防止、高齢者の養護者に対する支援等に関する法律」に基づく対応状況等に関する調査結果」

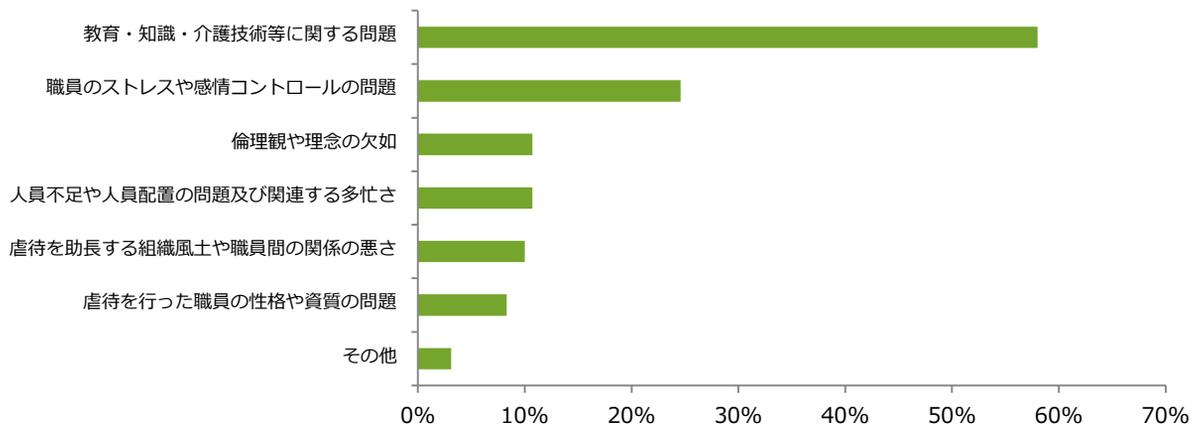
# 1. 医療・介護を取り巻く現状と課題

## 介護における様々な問題

【家族等による虐待の要因（家族等側）】



【介護施設における虐待の要因】



(出所) 厚生労働省「平成30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」

## 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。

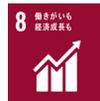
#### 「ESGに関する基本方針 / 1. 基本理念」

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>

|                       | 解決すべき課題   | 関連性の強いSDGs   |
|-----------------------|---|--|
| 環境<br>(Environment)   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・省エネルギーとCO2排出削減</li> </ul>   |      |
| 社会<br>(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>・介護スタッフの業務効率化・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</li> </ul> |      |
| ガバナンス<br>(Governance) | <ul style="list-style-type: none"> <li>・意思決定の透明性</li> <li>・公正な取引（利益相反の防止）</li> <li>・各種リスクの管理（反社会的勢力の排除を含む）</li> </ul>   |      |

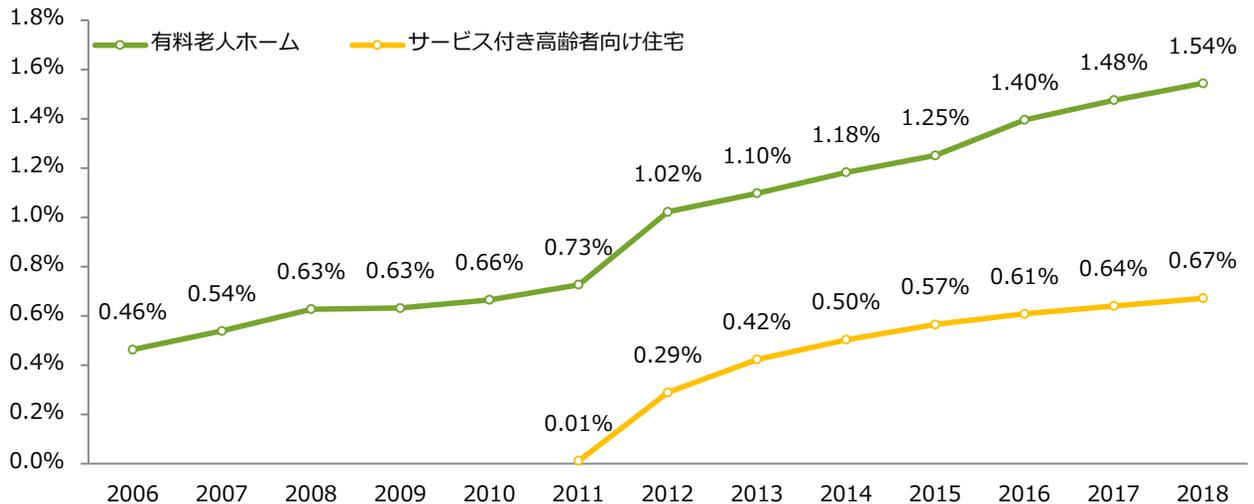
## 4. アウトカム指標

### 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2018年において1.54%、サービス付き高齢者向け住宅の供給率は2018年において0.67%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」を基に資産運用会社が作成。

## 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

2020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254,495百万円、物件数累計は140物件です。そのうちHCMの取得額累計は66,337百万円（26.1%）、物件数累計は36物件（25.7%）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1月  | 0           | 190,418 | 0      | 64,881 | 0           | 111   | 0      | 35    |
| 2020年2月  | 0           | 190,418 | 0      | 64,881 | 0           | 111   | 0      | 35    |
| 2020年3月  | 0           | 190,418 | 0      | 64,881 | 0           | 111   | 0      | 35    |
| 2020年4月  | 62,659      | 253,077 | 38     | 64,919 | 28          | 139   | (注) 0  | 35    |
| 2020年5月  | 0           | 253,077 | 0      | 64,919 | 0           | 139   | 0      | 35    |
| 2020年6月  | 1,418       | 254,495 | 1,418  | 66,337 | 1           | 140   | 1      | 36    |
| 2020年7月  | 0           | 254,495 | 0      | 66,337 | 0           | 140   | 0      | 36    |
| 2020年8月  | 0           | 254,495 | 0      | 66,337 | 0           | 140   | 0      | 36    |
| 2020年9月  | 0           | 254,495 | 0      | 66,337 | 0           | 140   | 0      | 36    |
| 2020年10月 | 0           | 254,495 | 0      | 66,337 | 0           | 140   | 0      | 36    |

（出所）ARES J-REIT Databook（2020年10月）を基に資産運用会社が作成。

（注）ヘルジ武尊（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（2019年11月1日～2020年10月31日）に取得した物件

- 2020年4月にベルジ武尊（底地）（38百万円）、2020年6月にサニーライフ鎌倉（1,418百万円）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） |
|------------|-----------|---------|-----------|
| 2020年4月1日  | ベルジ武尊（底地） | 有料老人ホーム | 38        |
| 2020年6月29日 | サニーライフ鎌倉  | 有料老人ホーム | 1,418     |
|            | 合計        |         | 1,456     |

#### 【ポートフォリオ状況の推移】

| 2019年7月期（第9期）末 |       |
|----------------|-------|
| 物件数            | 35物件  |
| 取得価格合計         | 648億円 |
| 鑑定評価額合計        | 704億円 |
| 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            | 99.9% |
| 賃貸借契約期間残存年数    | 14.6年 |



| 2020年7月期（第11期）末 |       | 第9期末比 |
|-----------------|-------|-------|
| 物件数             | 36物件  | +1物件  |
| 取得価格合計          | 663億円 | +14億円 |
| 鑑定評価額合計         | 718億円 | +14億円 |
| 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         | 12社   | ±0社   |
| 稼働率             | 100%  | +0.1% |
| 賃貸借契約期間残存年数     | 13.8年 | ▲0.8年 |

有料老人ホーム



|          |                |
|----------|----------------|
| 名称       | サニーライフ鎌倉       |
| 所在地      | 神奈川県鎌倉市        |
| オペレーター   | 株式会社川島コーポレーション |
| 鑑定評価額    | 1,550百万円       |
| 取得価格     | 1,418百万円       |
| 鑑定NOI利回り | 5.3%           |
| 居室数/定員   | 128室/128名      |

## 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（2019年11月1日～2020年10月31日）

| 資金使途      |        | 資金調達     |      |
|-----------|--------|----------|------|
| ヘルスケア施設取得 | 14.5億円 | ソーシャルローン | 64億円 |
| リファイナンス   | 77億円   | ソーシャルボンド | 20億円 |
| 諸経費等（注）   | 1.5億円  | 自己資金     | 9億円  |
| 合計        | 93億円   | 合計       | 93億円 |

（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1月30日にソーシャルボンド発行により20億円、2020年1月31日にソーシャルローンにより57億円を調達し、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として全額充当済みです。また、2020年6月29日にはソーシャルローンにより7億円を調達し、ヘルスケア施設に係る信託受益権取得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<br>アレンジャーとする<br>協調融資団 | 12.5億円 | 固定金利           | 2020年1月31日 | 2023年1月31日 | 期限一括 | 無担保<br>無保証 |
|                               | 44.5億円 | 1ヶ月TIBOR+0.45% |            | 2025年1月31日 |      |            |
| 三井住友銀行                        | 7億円    | 1ヶ月TIBOR+0.25% | 2020年6月29日 | 2021年6月29日 | 期限一括 | 無担保<br>無保証 |

##### 【ソーシャルボンド一覧】

| 名称   | 発行総額 | 利率     | 発行年月日      | 償還期限       | 格付     | 担保保証       |
|--|------|--------|------------|------------|--------|------------|
| ヘルスケア&メディカル投資<br>法人第1回無担保投資法人債<br>（特定投資法人債間限定同順<br>位特約付）（ソーシャルボ<br>ンド）（別称：HCMソーシャ<br>ルボンド） | 20億円 | 0.780% | 2020年1月30日 | 2030年1月30日 | A（JCR） | 無担保<br>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 |
|----------------------|-------|-------|
| ヘルスケア施設取得資金（信託受益権含む） | 8.3%  | なし    |
| リファイナンス資金            | 91.7% |       |

【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                        | 10億円 | 2019年1月31日 | 2020年1月31日 |
| 三井住友銀行を<br>アレンジャーとする<br>協調融資団 | 37億円 | 2017年2月1日  |            |
|                               | 30億円 | 2017年3月21日 |            |

当初資金使途

・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  
 ・神戸学園都市ビル（はびね神戸学園都市）、グリーンライフ守口、はびね神戸魚崎式番館及びグランタ鶴間・大和の取得資金  
 ・ボンセジュール千歳船橋、ボンセジュール日野、ボンセジュール武蔵新城、ボンセジュール秦野渋沢、メディカルホームボンセジュール小牧、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、グッドタイムホーム不動前、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 神戸上沢の取得資金

## 6. 具体的な取組み (HAM)

### 新型コロナウイルス感染拡大防止への取組み

HAMでは、新型コロナウイルス感染拡大防止策として以下のような対策を行っています。

- ・テレワーク用ノートPCの導入及びテレワーク勤務規程の整備  
全役職員（派遣社員を含む）が在宅で業務を行うことの出来る環境整備のためノートPCの導入及びテレワーク勤務規程を策定しました。
- ・時差通勤の奨励  
業務上やむを得ず出社する際の感染防止及び働き方改革に伴う柔軟な働き方の選択の観点から時差出勤の奨励を行っています。
- ・マスクの配布、消毒液・アクリルパーテーションの設置
- ・役職員の検温・体調チェックの徹底
- ・定期的な社内の消毒・喚気の徹底
- ・電話会議システムの導入
- ・低濃度オゾン発生装置 Airness(エアネス) の導入  
スポンサーの一社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であるシップヘルスケアファーマシー東日本株式会社が販売している低濃度オゾン発生装置 Airness(エアネス)を社内に設置し、社員や来客の感染防止に努めています。本装置により発生した低濃度のオゾンが、新型コロナウイルスの不活化にも効果があると、大学・専門機関の研究結果が発表されており、コロナ対策への補助金等を活用して導入する医療法人や介護事業者が増えています。

【HAM内におけるエアネスの活用】



## 6. 具体的な取組み (HAM)

### HAMの役職員に向けた取組み

- 人材育成への取組み

HAMでは専門能力向上のため、当社の業務に関係の深い「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ています。なお、専門資格保有者数は以下のとおりです（スポンサー等からの出向受け入れ社員を含む）。

| 2020年10月末時点の資格保有者数 |     |
|--------------------|-----|
| 宅地建物取引士            | 9名  |
| 不動産証券化協会認定マスター     | 10名 |
| 証券アナリスト            | 2名  |
| ビル経営管理士            | 1名  |

- 役職員に対する適切な動機づけの枠組み

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。

|                   | 開催数    |
|-------------------|--------|
| 2016年度コンプライアンス勉強会 | 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 | 10回(注) |

(注) 2020年度コンプライアンス勉強会は2020年4月から2020年10月までの開催実績数に基づき記載

## 6. 具体的な取組み (HAM)

### HAMの役職員に向けた取組み

#### ● 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（2019年度の有給消化率は71.1%）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おります。

なお、2020年10月末現在のスポンサーからの出向者数は以下の通りです。

- ・ シップヘルスケアホールディングス株式会社（出資比率33.3%） 1名
- ・ NECキャピタルソリューション株式会社（出資比率33.3%） 2名
- ・ 株式会社三井住友銀行（出資比率5.0%） 3名
- ・ SMBC日興証券株式会社（出資比率4.8%） 1名
- ・ 銀泉株式会社（出資比率4.7%） 1名

|            | 2017年度 | 2018年度 | 2019年度 |
|------------|--------|--------|--------|
| 役職員数合計     | 14名    | 15名    | 16名    |
| （直接雇用役職員数） | 7名     | 8名     | 9名     |
| （有給消化率）    | 43.0%  | 55.9%  | 71.1%  |
| （出向者数）     | 7名     | 7名     | 6名     |
| 新規採用者数     | 2名     | 2名     | 2名     |
| 離職者数       | 0名     | 1名     | 1名     |
| 年度離職率      | 0%     | 6.3%   | 5.9%   |

#### ● 投資口累積投資制度の導入

直接雇用の役職員を対象にHCMの投資口を購入可能な「投資口累積投資制度」を導入しました。本制度の導入により役職員の資産形成の一助となるとともに役職員の業績向上に対する意識が高まることが期待され、継続的なHCMの成長と投資主価値向上に寄与するものと考えております。また、現在7名が同制度を利用して継続的に投資しております。

## 6. 具体的な取組み (HCM)

### 超高齢社会における社会的課題の解消 (S)

- ヘルスケア施設の取得 【投資金額 1,456百万円】

2019年11月1日から2020年10月31日の1年間で、介護付有料老人ホーム2物件（うち保有物件の底地1件）を取得し、HCMが保有するヘルスケア施設は36物件となりました。

取得資金の借入部分については、HCMが2019年1月に策定したSDGsソーシャル・ファイナンス・フレームワークに基づき、ソーシャルローンとして資金調達を行いました。

【ヘルスケア施設の取得実績】



(注) 本目標は将来における事象又は市場環境等により達成できないこともあります。

## 6. 具体的な取組み (HCM)

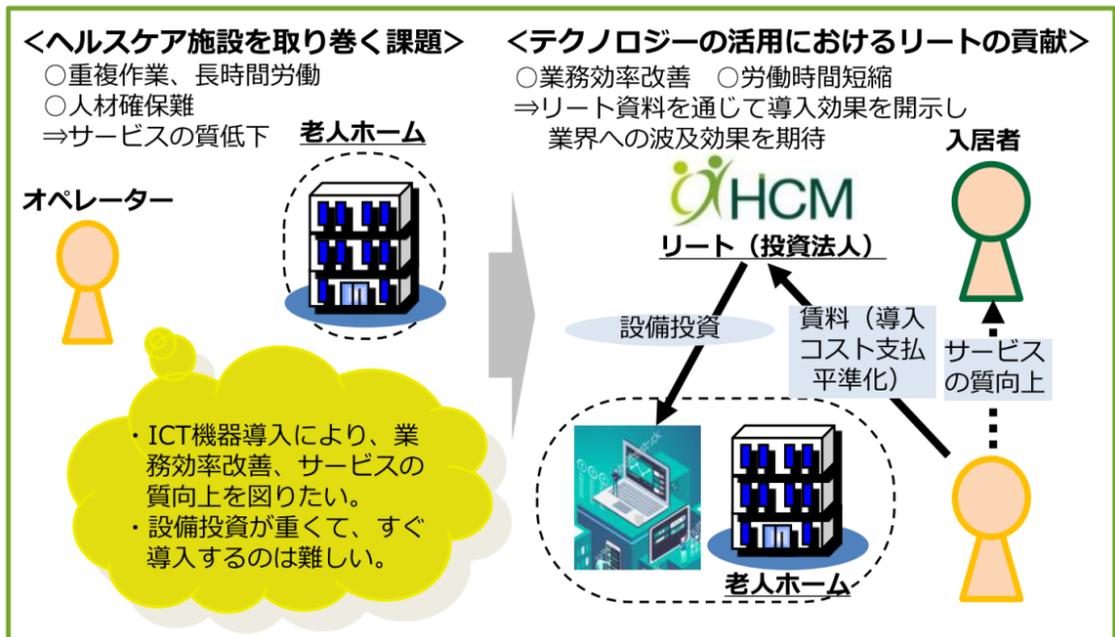
### 超高齢社会における社会的課題の解消 (S)

#### ● 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。
- 本投資法人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)

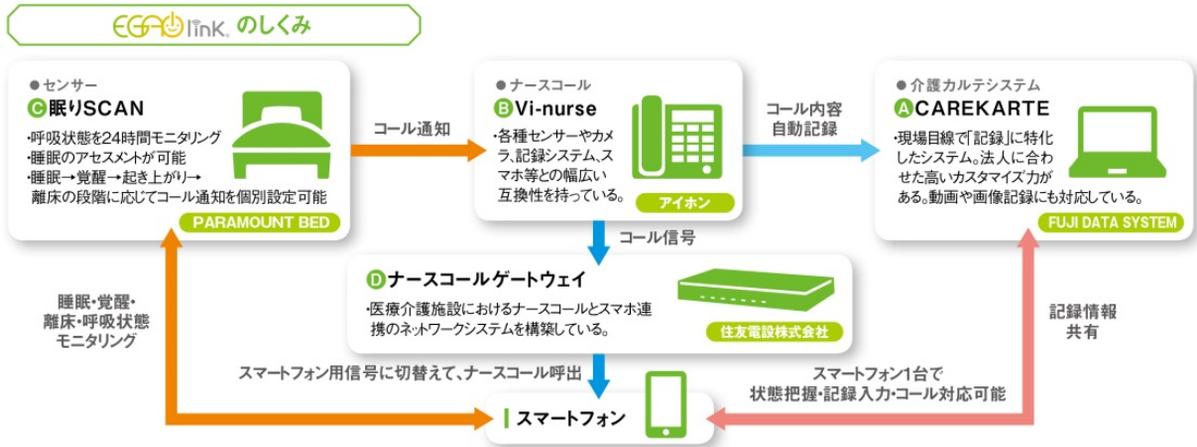


## 6. 具体的な取組み（HCM）

### 超高齢社会における社会的課題の解消（S）

#### ● EGAO linkの仕組み

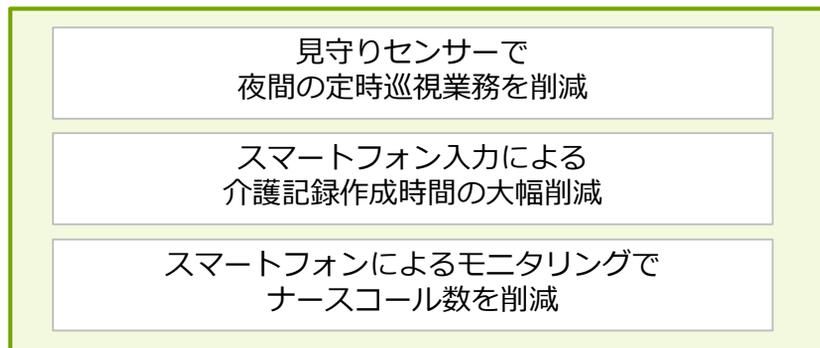
睡眠センサー、ナースコール、電子カルテをナースコールゲートウェイで連携させることで、スタッフが所持するスマートフォンで状態把握・記録入力・コール対応ができます。



（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 (HCM)

### 超高齢社会における社会的課題の解消 (S)

アズハイム文京白山におけるEGAO link導入効果 (2019年7月～2020年9月)

暮らしを、共に。

as partners & 8

#### ■ケアスタッフの人員削減について

2020年9月末時点で**3.5人工の削減**、労働時間にして、**616時間/月**の削減しています。

|         | 2019.7.31 | 2020.9.30 | 差異     |
|---------|-----------|-----------|--------|
| ご入居者数   | 48名       | 43名       | ▲5名    |
| 人員比率    | 1.78 : 1  | 1.84 : 1  | ▲-0.06 |
| 正社員     | 14.5名     | 12.5名     | ▲2名    |
| 契約社員    | 2名        | 2名        | 0名     |
| パートタイマー | 5.6名      | 6.9名      | +1.3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     | 23.4名     | ▲3.5名  |
| 総労働時間   | 4,734時間   | 4,118時間   | ▲616時間 |

#### ■ケアスタッフの夜勤業務の負担軽減について

- 2019年9月30日に夜勤2名・準夜勤1名の体制から、**準夜勤1名を削減**し、2020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2020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はいますが、2020年9月30日現在も、**お客様・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 | 2020.9.30 | 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 (▲4時間) |

## 6. 具体的な取組み (HCM)

### 超高齢社会における社会的課題の解消 (S)

アズハイム文京白山におけるEGAO link導入効果 (2019年7月～2020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

生活リハビリ (ご入居者の残存機能活用を目的とした日常生活動作の維持・改善手法) の提供回数が、**1,214回 増加**しています。

また、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います。EGAO link導入時は、月間20時間でしたが、2020年9月30日現在は、**34時間 増加**しています。

|           | 2019.7.31 | 2020.9.30 | 差異      |
|-----------|-----------|-----------|---------|
| 生活リハビリ    | 608回      | 1,822回    | +1,214回 |
| 個別アクティビティ | 20時間      | 54時間      | +34時間   |

#### ■総括・今後の取組みについて

人員削減・夜間の業務負担削減については、順調に進捗しています。今後の取組みとしては、介護記録の電子カルテデータ及び睡眠データ等を活用して、ポリファーマシー改善 (多剤併用による薬害の改善) を実施します。

## 6. 具体的な取組み (HCM)

### 超高齢社会における社会的課題の解消 (S)

アズハイム光が丘におけるEGAO link導入効果 (2019年7月～2020年9月)

暮らしを、共に。

as partners & 8

#### ■ケアスタッフの人員削減について

2020年9月末時点で**1.9人工の削減**、労働時間にして、**334時間/月の削減**しています。

|         | 2019.7.31 | 2020.9.30 | 差異     |
|---------|-----------|-----------|--------|
| ご入居者数   | 83名       | 84名       | +1名    |
| 人員比率    | 2.04 : 1  | 2.17 : 1  | ▲0.13  |
| 正社員     | 23.5名     | 20.5名     | ▲3名    |
| 契約社員    | 0名        | 1名        | +1名    |
| パートタイマー | 11.6名     | 13.7名     | +2.1名  |
| 派遣      | 1名        | 0名        | ▲1名    |
| 看護スタッフ  | 4.4名      | 3.4名      | ▲1名    |
| 人工合計    | 40.5名     | 38.6名     | ▲1.9名  |
| 総労働時間   | 7,128時間   | 6,794時間   | ▲334時間 |

#### ■ケアスタッフの夜勤業務の負担軽減について

- 2019年7月31日に夜勤3名・準夜勤1名の体制を2020年9月30日に**準夜勤1名を削減**しました。
- 準夜勤削減後現在も、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。
- 2019年10月1日より定時巡視を終了してはいますが、2020年9月30日現在も、**お客様・行政からの指摘を受けることなく経過**しています。

|         | 2019.7.31 | 2020.9.30 | 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 (▲4時間) |

## 6. 具体的な取組み (HCM)

### 超高齢社会における社会的課題の解消 (S)

アズハイム光が丘におけるEGAO link導入効果 (2019年7月～2020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

生活リハビリ (ご入居者の残存機能活用を目的とした日常生活動作の維持・改善手法) の提供回数が、**376回 減少**しています。

また、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います。EGAO link導入時は、月間56時間から、2020年9月30日現在は、**63時間と若干増加**しています。

|           | 2019.7.31 | 2020.9.30 | 差異    |
|-----------|-----------|-----------|-------|
| 生活リハビリ    | 1,287回    | 911回      | ▲376回 |
| 個別アクティビティ | 56時間      | 63時間      | +7時間  |

(HAMからの質問) 生活リハビリの提供回数が減少した要因を教えてください。

(ご回答) 従前は、ご入居者が自然にできることをした場合でも日常生活動作の維持に有用な機能訓練であれば生活リハビリとして認定していたものの、本年度から日常生活動作の改善に重きを置いて、既に行えることの反復のみでは生活リハビリと認定しなくなったためであり、前年度とは生活リハビリとして認定する社内基準が異なっています。この基準変更は本年度からであり、ご入居者一人ひとりの可能性を鑑みながら機能訓練方法を検討するため、各施設により対応状況にばらつきが生じています。

#### ■総括・今後の取組みについて

人員削減・夜間の業務負担削減については、順調に進捗しています。今後の取組みとしては、介護記録の電子カルテデータ及び睡眠データ等を活用して、ポリファーマシー改善 (多剤併用による薬害の改善) を実施します。

## 6. 具体的な取組み (HCM)

### ガバナンス体制の構築 (G)

- 投資法人の執行役員と資産運用会社の代表取締役社長の兼職の解消

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状態が解消されました。このことにより、利益相反の防止やコーポレートガバナンスの強化に資すると考えております。

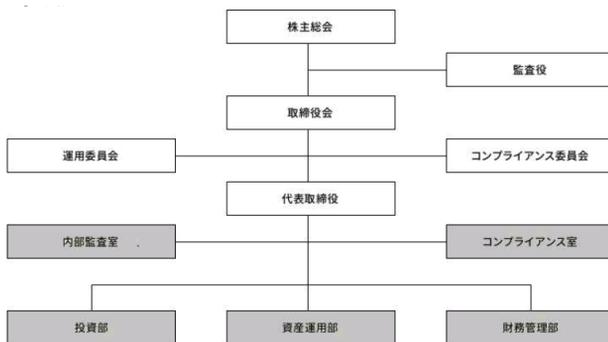
- 運用体制の構築

HCMの資産運用は資産運用会社であるHAMに委託しています。HAMはHCMとの資産運用委託契約に基づき、下図の運用体制で業務に取り組んでいます。詳細については、「第11期有価証券報告書」をご参照下さい。

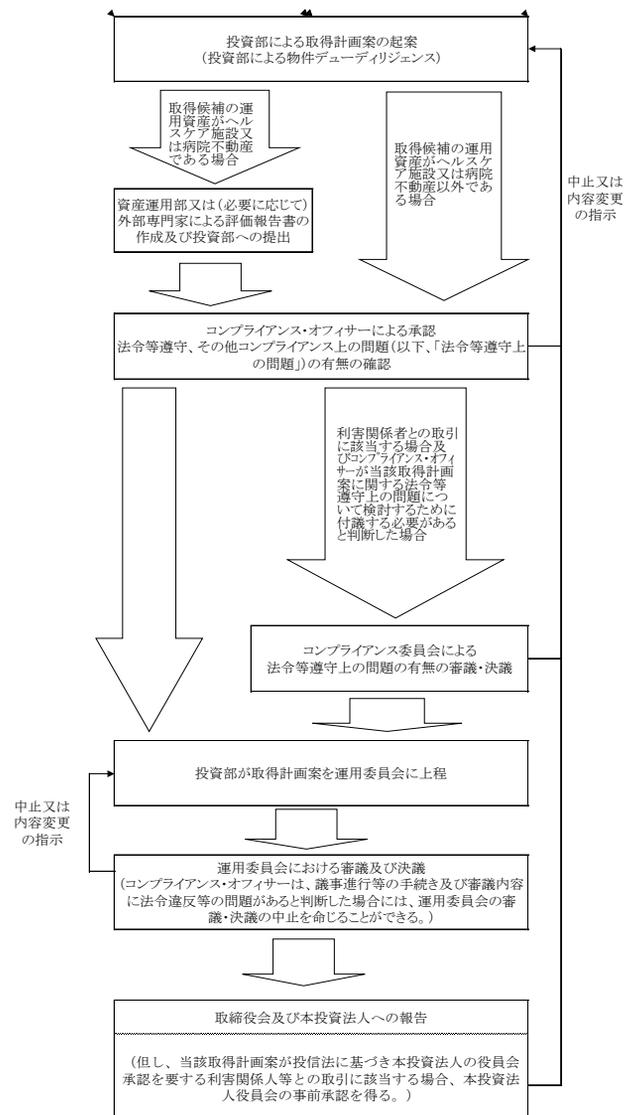
HCMウェブサイト / IRライブラリー

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

組織図 (概略)



運用資産の取得に関する意思決定フロー



## 6. 具体的な取組み (HAM)

### ガバナンス体制の構築 (G)

#### ● お客さま本位の業務運営に関する基本方針

HAMでは、2017年3月30日に金融庁より公表された「顧客本位の業務運営に関する原則」を採用し、「お客さま本位の業務運営に関する基本方針」を定めています。

HAMでは、経営の基本方針としてお客さま本位の業務運営の実践と自律的なコンプライアンス遵守態勢の強化を掲げています。これらは相反するものではなく正に一体であり、双方を両立させてこそ初めて真にお客さま本位の業務運営を実現できると考えています。

HAMは、HCMの運用理念である「国民一人ひとりが安心して生き生きと生活できる社会の実現」と、「本投資法人における安定した収益の確保と運用資産の着実な成長」を目指すことを通じて中長期的な投資主価値の最大化を図り、お客様本位の業務運営が企業文化として定着するように努めていきます。

HAMウェブサイト / お客さま本位の業務運営に関する基本方針

<http://www.hcam.co.jp/policy/index.html>

#### ● お客さま本位委員会の活動

上記の基本方針に基づいた業務運営を推進するため、2018年4月に自主運営組織として「お客さま本位委員会」を設置しました。本委員会はHAMの取締役及び各部の代表メンバーから構成されており、原則として毎月一回開催され、議事録は全役職員に共有されています。

HAMでは、基本方針の対象となる「お客さま」を投資主だけでなく、施設のオペレーターや入居者等を含む「ステークホルダー」と定義しています。HAMには、投資部・資産運用部・財務管理部・コンプライアンス室の4つの部署があり、それぞれの部署においてどのような取組みがお客さま本位の業務運営に繋がっていくかを検討することとしています。

本委員会では、各部の取組状況を共有し、当社の活動に関する情報発信やお客さまにふさわしいサービスの提供について議論しています。委員会での議論は各部代表メンバーによって各部に還元され、継続的・組織横断的な取組みとなっています。また、本委員会での議論がベースとなって当社の施策として実現した事案もあります。

#### ● 各部署における「お客さま本位の業務運営」の取組事例

| 基本方針の項目             | 関係部署       | 取組事例   |
|---------------------|------------|--|
| 利益相反の適切な管理          | 投資部        | 利益相反の適切な管理態勢の一層の強化のため、ウェアハウジング・ルールの定着化への取組         |
| 重要な情報のわかりやすい提供      | 財務管理部      | 英文資料開示の充実化<br>ESG/SDGsの取組に関する積極的な情報発信              |
| お客さまにふさわしいサービスの提供   | 資産運用部      | HCMによる施設の介護職員の負担軽減に資するICT投資 (EGAO link) の効果をモニタリング |
| 従業員に対する適切な動機づけの枠組み等 | 本委員会 (全部署) | 本委員会における議論を取りまとめ「ESGに関する基本方針」を制定                   |

## 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

- 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。

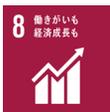
| 評価項目                  | 結果          |
|-----------------------|-------------|
| ソーシャルファイナンス・フレームワーク評価 | Social1 (F) |
| ソーシャルローン評価            | Social1     |

JCRウェブサイト

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

#### ● 本投資法人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、本投資法人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<br>継続的な投資と安定的な資産運用 | <br>3 すべての人に<br>健康と福祉を  | ・高齢者人口に対する高齢者向け住宅の不足解消<br>・病院の耐震化推進<br>・持続可能な社会に向けた病院機能転換の促進 |
|                              | <br>5 ジェンダー平等を<br>実現しよう | ・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                        |
|                              | <br>8 働きがいも<br>経済成長も    | ・介護施設へのICTシステム投資などによる<br>介護スタッフの業務負担の軽減                      |

## 7. ソーシャルファイナンス

### 借入一覧（2020年7月期末時点）

| ソーシャル<br>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<br>三井住友信託銀行<br>日本生命保険<br>りそな銀行<br>信金中央金庫<br>西日本シティ銀行<br>福岡銀行<br>三重銀行<br>七十七銀行<br>第一生命保険<br>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   | 1,000   | 0.89375<br>(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<br>日本生命保険<br>りそな銀行<br>信金中央金庫<br>西日本シティ銀行<br>東日本銀行<br>福岡銀行<br>三重銀行                               | 3,000   | 0.78178           | 固定    | 2017年3月21日 | 2022年1月31日 | 無担保/無保証 |
| -               | 三井住友銀行<br>三井住友信託銀行<br>日本生命保険<br>第一生命保険<br>広島銀行   | 3,000   | 0.50090           | 固定    | 2018年3月20日 | 2021年1月31日 | 無担保/無保証 |
| -               | 三井住友銀行<br>三井住友信託銀行<br>りそな銀行<br>七十七銀行   | 4,000   | 0.57650<br>(注)    | 固定    | 2018年3月20日 | 2023年1月31日 | 無担保/無保証 |
| ○               | 日本生命保険<br>広島銀行<br>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 |
| ○               | 三井住友信託銀行<br>三井住友銀行<br>りそな銀行<br>西日本シティ銀行<br>信金中央金庫<br>福岡銀行<br>群馬銀行                                      | 4,000   | 0.41988<br>(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<br>三井住友信託銀行<br>りそな銀行<br>西日本シティ銀行<br>信金中央金庫<br>福岡銀行<br>群馬銀行<br>七十七銀行                             | 5,750   | 0.53900<br>(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<br>七十七銀行<br>第一生命保険<br>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<br>りそな銀行<br>三井住友銀行<br>信金中央金庫<br>西日本シティ銀行<br>福岡銀行<br>三重銀行<br>東日本銀行                             | 4,450   | 0.54<br>(注)       | 固定    | 2020年1月31日 | 2025年1月31日 | 無担保/無保証 |
| ○               | 三井住友銀行   | 700     | 1ヶ月TIBOR<br>+0.25 | 変動    | 2020年6月29日 | 2021年6月29日 | 無担保/無保証 |

### 投資法人債一覧（2020年7月期末時点）

| ソーシャル<br>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<br>1回無担保投資法人債（特定投資法<br>人債間限定同順位特約付）（別称：<br>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 |

(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。

## 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2020年7月期(第11期)未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<br>面積(m <sup>2</sup> )<br>(注3) | 賃貸面積<br>(m <sup>2</sup> )<br>(注4) | テナント数<br>(件)<br>(注5) | 稼働率<br>(%)<br>(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<br>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<br>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<br>ラヴィール町田小野路        | RC/B1・6F           | 2007年10月29日                 | 7,720.17                            | 7,720.17                          | 1                    | 100.0              |
| 有老-10 | SOMPOケア<br>ラヴィールあざみ野         | 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<br>ボンセジュール伊丹        | SRC/11F            | 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<br>(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 | 愛広苑茗番館ビル                     | 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 ラヴィール浜川崎             | 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<br>②S・RC/8F  | ①2003年11月20日<br>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<br>②S/2F | ①1982年9月29日<br>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)                  | 総賃貸可能面積 (㎡) (注3) | 総賃貸面積 (㎡) (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        |
| 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<br>②S/5F | ①1990年4月20日<br>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      |                     | —               | —                          | 186,358.75       | 186,358.75     | 46             | 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）を締結するヘルスクエア施設の区画（「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、2020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(室)<br>(注1) | 定員(人)<br>(注1) | 入居者数(人)<br>(注1) | 入居率(%)<br>(注2) | 重要事項説明書<br>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          | 2020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<br>ベネッセスタイルケア   | 42             | 47            | 41              | 87.2           | 2020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<br>ベネッセスタイルケア   | 56             | 58            | 56              | 96.6           | 2020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<br>ベネッセスタイルケア   | 46             | 49            | 45              | 91.8           | 2020年5月1日          |      |   |
| 有老-5        | メディカル・リハビリホーム<br>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<br>ベネッセスタイルケア   | 100            | 101           | 95              | 94.1           | 2020年7月1日          |      |   |
| 有老-6        | メディカル・リハビリホーム<br>ボンセジュール小牧   | 住宅型有料老人ホーム        | 株式会社<br>ベネッセスタイルケア   | 124            | 165           | 126             | 76.4           | 2020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            | 79              | 88.8           | 2020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            | 44              | 84.6           | 2020年7月1日          |      |   |
| 有老-9        | SOMPOケア<br>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           | 118             | 69.8           | 2020年4月1日          |      |   |
| 有老-10       | SOMPOケア<br>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           | 2020年7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           | 101             | 97.1           | 2020年7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            | 93              | 97.9           | 2020年7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            | 59              | 98.3           | 2020年6月1日          |      |   |
| 有老-14       | グッドタイムホーム不動産前                | 介護付有料老人ホーム        | 株式会社<br>JAPANライフデザイン | 61             | 67            | 58              | 86.6           | 2020年4月27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<br>ベネッセスタイルケア   | 61             | 65            | 58              | 89.2           | 2020年4月1日          |      |   |
| 有老-16       | メディカルホームボンセ<br>ジュール伊丹        | 住宅型有料老人ホーム        | 株式会社<br>ベネッセスタイルケア   | 62             | 64            | 61              | 95.3           | 2020年5月1日          |      |   |
| 有老-17       | 神戸学園都市ビル<br>(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           | 137             | 99.3           | 2020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          | 2020年7月1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            | 47              | 100.0          | 2020年7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<br>ベネッセスタイルケア   | 73             | 90            | 73              | 81.1           | 2020年5月1日          |      |   |
| 有老-21       | スマイリングホームメディ<br>ス足立          | 介護付有料老人ホーム        | グリーンライフ東日本<br>株式会社   | 82             | 82            | 79              | 96.3           | 2020年6月1日          |      |   |
| 有老-22       | 愛広苑香番館ビル                     | 介護付有料老人ホーム        | 医療法人愛広会              | 90             | 90            | 90              | 100.0          | 2020年7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            | 50              | 98.0           | 2020年7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            | 54              | 100.0          | 2020年7月1日          |      |   |
| 有老-25       | SOMPOケア<br>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           | 2020年7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           | 129             | 94.9           | 2020年7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           | 2020年7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            | 64              | 98.5           | 2020年7月17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           | 191             | 92.7           | 2020年7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           | 2020年7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<br>川島コーポレーション   | 66             | 66            | 58              | 87.9           | 2019年10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<br>川島コーポレーション   | 128            | 128           | 126             | 98.4           | 2019年10月1日         |      |   |
| サ高住-1       | SOMPOケア<br>そんぼの家S 淡路駅前       | サービス付き高齢者向<br>け住宅 | SOMPOケア株式会社          | 137            | 137           | 132             | 96.4           | 2020年6月1日          |      |   |
| サ高住-2       | SOMPOケア<br>そんぼの家S 神戸上沢       | サービス付き高齢者向<br>け住宅 | SOMPOケア株式会社          | 85             | 85            | 75              | 88.2           | 2020年6月1日          |      |   |
| 有老・<br>医療-1 | シップ千里ビルディング<br>(注4)          | 病院<br>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          | 2020年7月1日          |      |   |
| 合計          |                              |                   |                      | -              | -             | 3,199           | 3,456          | 3,201              | 92.6 | - |

(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

|            |   |   |   |
|------------|---|---|---|
| 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   | 開設年月日   | 1990年6月<br>(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、<br>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<br>日本超音波医学会専門医認定研修施設 |
| 主な<br>施設基準 | 入院料   | 2階病棟 (48床) 地域包括ケア病棟入院料1<br>3階病棟 (60床) 一般病棟入院基本料 (地域一般入院料1)<br>4階病棟 (60床) 地域包括ケア入院医療管理料1<br>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<br>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                              | 開設年月日   | 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<br>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  |
| 主な<br>施設基準 | 入院料                                  | 西6階 (25床) 緩和ケア病棟入院料2<br>西5階 (50床) 障害者施設等2 10対1入院基本料<br>西4階 (50床) 障害者施設等2 10対1入院基本料<br>西3階 (50床) 障害者施設等2 10対1入院基本料<br>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<br>東5階 (50床) 障害者施設等2 10対1入院基本料<br>東4階 (50床) 障害者施設等2 10対1入院基本料<br>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                           | 2020年2月1日～2020年7月31日 |             |          |           |         |           |           |        |         |             |           |
|-----------------------------------|----------------------|-------------|----------|-----------|---------|-----------|-----------|--------|---------|-------------|-----------|
|                                   | 不動産賃貸事業収益            |             |          | 不動産賃貸事業費用 |         |           |           |        |         | NOI<br>(注3) |           |
|                                   | 賃料<br>収入             | その他<br>収入   | 公租<br>公課 | 外注<br>委託費 | 修繕費     | 損害<br>保険料 | 減価<br>償却費 | その他    |         |             |           |
| アクアマリン西宮浜                         |                      |             | 23,803   | 4,264     | 2,100   | 1,220     | 200       | 15,616 | 400     | 59,156      |           |
| ボンセジュール<br>千歳船橋                   |                      |             | 5,575    | 1,794     | 224     | -         | 101       | 3,048  | 404     | 21,448      |           |
| ボンセジュール日野                         |                      |             | 5,062    | 1,240     | 214     | -         | 77        | 3,130  | 400     | 19,520      |           |
| ボンセジュール<br>武蔵新城                   |                      |             | 4,096    | 1,012     | 167     | -         | 68        | 2,447  | 400     | 16,224      |           |
| メディカル・リハビリ<br>ホーム ボンセジュール<br>秦野渋沢 |                      |             | 8,391    | 1,820     | 213     | -         | 139       | 5,817  | 400     | 21,164      |           |
| メディカル・リハビリ<br>ホーム ボンセジュール<br>小牧   |                      |             | 14,115   | 4,565     | 201     | -         | 321       | 8,627  | 400     | 39,755      |           |
| アズハイム光が丘                          |                      |             | 15,614   | 3,825     | 381     | 1,392     | 147       | 9,467  | 400     | 39,789      |           |
| アズハイム文京白山                         |                      |             | 12,145   | 2,621     | 381     | -         | 115       | 8,626  | 400     | 38,668      |           |
| SOMPOケア<br>ラヴィーレ町田小野路             |                      |             | 45,723   | 5,905     | 780     | 1,062     | 347       | 37,229 | 400     | 96,505      |           |
| SOMPOケア<br>ラヴィーレあざみ野              |                      |             | 32,672   | 4,742     | 780     | 142       | 252       | 26,355 | 400     | 78,882      |           |
| さわやか立花館                           |                      |             | 26,429   | 2,655     | 1,140   | -         | 320       | 21,913 | 400     | 47,338      |           |
| さわやか和布刈館                          |                      |             | 25,778   | 2,970     | 1,140   | -         | 229       | 21,039 | 400     | 43,494      |           |
| さわやか田川館                           |                      |             | 8,385    | 1,108     | 1,140   | -         | 101       | 5,635  | 400     | 12,933      |           |
| グッドタイムホーム不動<br>前                  |                      |             | 14,469   | 3,099     | 600     | 778       | 161       | 9,429  | 400     | 45,960      |           |
| ボンセジュール四つ木                        |                      |             | 4,947    | 970       | 223     | -         | 66        | 3,286  | 400     | 20,761      |           |
| メディカルホームボンセ<br>ジュール伊丹             |                      |             | 6,509    | 1,377     | 371     | -         | 101       | 4,260  | 400     | 14,020      |           |
| 神戸学園都市ビル<br>(はびね神戸学園都市)           |                      | 非開示<br>(注2) | 51,138   | 9,577     | 900     | -         | 523       | 39,737 | 400     | 114,098     |           |
| グリーンライフ守口                         |                      |             | 35,285   | 6,937     | 1,363   | 2,088     | 343       | 24,152 | 400     | 108,866     |           |
| はびね神戸魚崎式番館                        |                      |             | 9,546    | 1,400     | 1,200   | -         | 81        | 6,464  | 400     | 24,417      |           |
| グランダ鶴間・大和                         |                      |             | 7,285    | 1,938     | 618     | -         | 137       | 4,191  | 400     | 27,156      |           |
| スマイリングホームメ<br>デイス足立               |                      |             | 14,608   | 3,229     | 540     | 260       | 160       | 10,019 | 400     | 60,618      |           |
| 愛広苑荅番館ビル                          |                      |             | 9,372    | 2,560     | 780     | 900       | 102       | 4,630  | 400     | 21,918      |           |
| はなことば南                            |                      |             | 6,727    | 1,541     | 600     | 120       | 71        | 3,994  | 400     | 27,866      |           |
| はなことば三浦                           |                      |             | 6,772    | 1,541     | 600     | -         | 81        | 4,150  | 400     | 17,777      |           |
| SOMPOケア<br>ラヴィーレ浜川崎               |                      |             | 18,662   | 3,416     | 2,770   | 680       | 186       | 11,207 | 400     | 44,904      |           |
| はなことば新横浜                          |                      |             | 16,049   | 4,388     | 900     | 1,717     | 225       | 8,418  | 400     | 54,281      |           |
| はなことば新横浜2号館                       |                      |             | 5,436    | 2,499     | 600     | -         | 83        | 1,853  | 400     | 11,230      |           |
| はなことば小田原                          |                      |             | 8,054    | 1,356     | 600     | 325       | 89        | 5,282  | 400     | 24,851      |           |
| ベルジ箕輪                             |                      |             | 25,481   | 5,256     | 1,020   | 319       | 460       | 18,025 | 400     | 56,452      |           |
| ベルジ武尊                             |                      |             | 23,954   | 2,222     | 1,020   | 180       | 225       | 19,743 | 563     | 45,894      |           |
| サニーライフ北品川                         |                      |             | 10,318   | 2,944     | 600     | -         | 108       | 6,265  | 400     | 45,446      |           |
| サニーライフ鎌倉                          |                      |             | 3,113    | -         | 128     | -         | 29        | 2,883  | 72      | 7,406       |           |
| SOMPOケア<br>そんぼの家S 淡路駅前            |                      |             | 27,014   | 4,921     | 510     | -         | 248       | 20,934 | 400     | 58,378      |           |
| SOMPOケア<br>そんぼの家S 神戸上沢            |                      |             | 17,545   | 2,908     | 510     | 955       | 163       | 12,608 | 400     | 35,353      |           |
| 新潟リハビリテーション<br>病院                 |                      |             | 26,829   | 9,849     | 1,030   | -         | 350       | 15,099 | 500     | 78,149      |           |
| シップ千里ビルディング                       |                      |             | 75,492   | 27,236    | 1,500   | -         | 1,069     | 45,286 | 400     | 341,595     |           |
| 合計                                | 2,023,819            | 2,015,035   | 8,783    | 652,411   | 139,701 | 27,850    | 12,141    | 7,495  | 450,881 | 14,341      | 1,822,288 |

(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

| 物件<br>番号 | 物件名称                         | 鑑定評価機関   | 鑑定<br>評価額<br>(百万円) | 鑑定評価書の概要(注1) |                  |             |                    |                    |                            | 鑑定<br>NOI<br>利回り<br>(%)<br>(注4) |
|----------|------------------------------|----------|--------------------|--------------|------------------|-------------|--------------------|--------------------|----------------------------|---------------------------------|
|          |                              |          |                    | 直接還元法        |                  | DCF法        |                    |                    | 鑑定<br>NOI<br>(百万円)<br>(注3) |                                 |
|          |                              |          |                    | 価格<br>(百万円)  | 還元<br>利回り<br>(%) | 価格<br>(百万円) | 割引率<br>(%)<br>(注2) | 最終還元<br>利回り<br>(%) |                            |                                 |
| 有老-1     | アクアマリン西宮浜                    | 立地評価研究所  | 2,140              | 2,160        | 5.3              | 2,130       | 5.0                | 5.5                | 119                        | 6.1                             |
| 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<br>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<br>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 | 1,570              | 1,580        | 4.8              | 1,560       | 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<br>ラヴィーレ町田小野路        | 日本不動産研究所 | 3,780              | 3,820        | 4.9              | 3,740       | 4.7                | 5.1                | 193                        | 5.3                             |
| 有老-10    | SOMPOケア<br>ラヴィーレあざみ野         | 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 | 1,530              | 1,540        | 5.6              | 1,510       | 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 | 380                | 382          | 5.8              | 377         | 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<br>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<br>(はびね神戸学園都市)      | 大和不動産鑑定  | 4,420              | 4,470        | 4.7              | 4,400       | 4.5                | 4.9                | 225                        | 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              | 4,380       | 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  | 995                | 1,010        | 4.6              | 989         | 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<br>足立          | 谷澤総合鑑定所  | 2,460              | 2,490        | 4.7              | 2,450       | 4.8                | 4.9                | 120                        | 5.3                             |
| 有老-22    | 愛広苑壱番館ビル                     | 谷澤総合鑑定所  | 865                | 866          | 5.2              | 864         | 5.3                | 5.4                | 45                         | 5.9                             |
| 有老-23    | はなことば南                       | 日本不動産研究所 | 1,190              | 1,200        | 4.6              | 1,170       | 4.4                | 4.8                | 56                         | 5.2                             |
| 有老-24    | はなことば三浦                      | 谷澤総合鑑定所  | 665                | 671          | 4.9              | 662         | 5.0                | 5.1                | 35                         | 5.7                             |
| 有老-25    | SOMPOケア<br>ラヴィーレ浜川崎          | JLL森井鑑定  | 1,820              | 1,850        | 4.6              | 1,780       | 4.4                | 4.8                | 90                         | 5.2                             |
| 有老-26    | はなことば新横浜                     | 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    | はなことば新横浜2号館                  | 日本不動産研究所 | 401                | 403          | 4.8              | 399         | 4.6                | 5.0                | 22                         | 5.8                             |
| 有老-28    | はなことば小田原                     | 谷澤総合鑑定所  | 948                | 960          | 4.9              | 943         | 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<br>(百万円) | 鑑定評価書の概要(注1) |                  |             |                    |                    |                        |                             |
|-------------|------------------------|----------|----------------|--------------|------------------|-------------|--------------------|--------------------|------------------------|-----------------------------|
|             |                        |          |                | 直接還元法        |                  | DCF法        |                    |                    | 鑑定NOI<br>(百万円)<br>(注3) | 鑑定NOI<br>利回り<br>(%)<br>(注4) |
|             |                        |          |                | 価格<br>(百万円)  | 還元<br>利回り<br>(%) | 価格<br>(百万円) | 割引率<br>(%)<br>(注2) | 最終還元<br>利回り<br>(%) |                        |                             |
| 有老-31       | サニーライフ北品川              | 大和不動産鑑定  | 1,950          | 1,980        | 4.5              | 1,930       | 4.3                | 4.7                | 90                     | 4.9                         |
| 有老-32       | サニーライフ鎌倉               | 谷澤総合鑑定所  | 1,550          | 1,560        | 4.6              | 1,540       | 4.7                | 4.8                | 76                     | 5.3                         |
| サ高住-1       | SOMPOケア<br>そんぼの家S 淡路駅前 | 日本不動産研究所 | 2,170          | 2,190        | 5.2              | 2,150       | 5.0                | 5.4                | 116                    | 6.0                         |
| サ高住-2       | SOMPOケア<br>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                | 152                    | 7.4                         |
| 有老・<br>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                | 680                    | 5.2                         |
| 合計          |                        |          | 71,862         | 72,672       | —                | 71,266      | —                  | —                  | 3,736                  | 5.6                         |

(注1) 2020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、「はなこぼ小田原」については、1~3年度4.8%、4年度以降5.0%、「シップ千里ビルディング」については、1~3年度4.5%、4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2020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を小数第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。  

$$\text{鑑定NOI利回り} = \text{各信託不動産の鑑定NOI} \div \text{各信託不動産の取得価格}$$

## 8. アウトプット指標

### 運用資産の資本的支出

#### ● 2020年1月期（第10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<br>（新潟県新潟市） | 屋上防水改修工事    | 自 2019年 9月<br>至 2019年11月 | 31,000   |
| アズハイム光が丘<br>（東京都練馬区）      | ナースコール等設備工事 | 自 2019年 6月<br>至 2019年 8月 | 25,632   |
| グッドタイムホーム不動産前<br>（東京都品川区） | 共用部空調更新工事   | 自 2019年 9月<br>至 2019年10月 | 19,182   |
| その他の不動産等                  | -           | -                        | 112,300  |
| 合計                        |             |                          | 188,115  |

#### ● 2020年7月期（第11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<br>（新潟県新潟市） | 外壁改修工事    | 自 2020年 4月<br>至 2020年 7月 | 22,000   |
| シップ千里ビルディング<br>（大阪府豊中市）   | 蓄電池更新工事   | 自 2020年 6月<br>至 2020年 6月 | 10,316   |
| さわやか和布刈館<br>（福岡県北九州市）     | 共用部空調更新工事 | 自 2020年 6月<br>至 2020年 6月 | 7,945    |
| その他の不動産等                  | -         | -                        | 42,280   |
| 合計                        |           |                          | 82,542   |

#### ● 2021年1月期（第12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11期支払額 | 既支払総額 |
| シップ千里ビルディング<br>（大阪府豊中市）  | セキュリティシステム更新工事 | 自 2020年 4月<br>至 2020年 8月 | 36,000     | -       | -     |
| 神戸学園都市ビル<br>（兵庫県神戸市）     | LED照明更新工事      | 自 2020年11月<br>至 2020年12月 | 30,000     | -       | -     |
| はなことば新横浜2号館<br>（神奈川県横浜市） | 外壁改修工事         | 自 2020年11月<br>至 2020年12月 | 25,000     | -       | -     |

## 8. アウトプット指標

### オペレーターの会社概要

| オペレーターの名称            | 本店所在地<br>(注1)                  | 代表者<br>(注1)    | 設立年月<br>(注1) | 資本金又は<br>資産の総額<br>(百万円)<br>(注1) | 属性  |
|----------------------|--------------------------------|----------------|--------------|---------------------------------|---|
| SOMPOケア株式会社          | 東京都品川区東品川<br>四丁目12番8号          | 代表取締役<br>遠藤 健  | 1997年<br>5月  | 3,925                           | 東京証券取引所市場第一部上場の<br>SOMPOホールディングス株式<br>会社の連結子会社              |
| 株式会社<br>ベネッセスタイルケア   | 東京都新宿区西新宿<br>二丁目3番1号           | 代表取締役<br>滝山 真也 | 1995年<br>9月  | 100                             | 東京証券取引所市場第一部上場の<br>株式会社ベネッセホールディング<br>スの連結子会社               |
| グリーンライフ株式会社          | 大阪府吹田市春日三<br>丁目20番8号           | 代表取締役<br>沖本 浩一 | 1994年<br>5月  | 50                              | 東京証券取引所市場第一部上場の<br>シップヘルスケアホールディング<br>ス株式会社の連結子会社           |
| グリーンライフ東日本<br>株式会社   | 東京都中央区八重洲<br>一丁目4番16号          | 代表取締役<br>沖本 浩一 | 2003年<br>7月  | 50                              | 東京証券取引所市場第一部上場の<br>シップヘルスケアホールディング<br>ス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<br>北区熊本二丁目10番<br>10号 | 代表取締役<br>内山 文治 | 2004年<br>12月 | 200                             | 東京証券取引所市場第一部上場の<br>株式会社ウチヤマホールディング<br>スの連結子会社               |
| 株式会社アズパートナーズ         | 東京都千代田区神田<br>駿河台二丁目2番地         | 代表取締役<br>植村 健志 | 2004年<br>11月 | 40                              | 非上場会社   |
| 株式会社<br>JAPANライフデザイン | 東京都港区赤坂一丁<br>目7番1号             | 代表取締役<br>伊東 鐘賛 | 2004年<br>4月  | 340                             | 非上場会社<br>野村不動産ホールディングス株式<br>会社と資本提携                         |
| 医療法人愛広会              | 新潟県新潟市北区木<br>崎761番地            | 理事長<br>池田 弘    | 1993年<br>11月 | 1,053                           | 売上高1,000億円を超えるNSG<br>グループに属する医療法人(注<br>2)                   |
| プラウドライフ株式会社          | 神奈川県横浜市西区<br>北幸二丁目8番4号         | 代表取締役<br>園田 宏  | 2006年<br>7月  | 3                               | ソニーフィナンシャルグループの<br>介護事業を統括する持株会社ソニ<br>ー・ライフケア株式会社の連結子<br>会社 |
| 医療法人協和会              | 兵庫県川西市中央町<br>16番5号             | 理事長<br>北川 透    | 1982年<br>8月  | 3,496                           | —   |
| 株式会社<br>川島コーポレーション   | 千葉県君津市東猪原<br>248番2号            | 代表取締役<br>川島 輝雄 | 1990年<br>9月  | 50                              | 非上場会社   |
| ベルジ株式会社              | 群馬県高崎市箕郷町<br>上芝839番4号          | 代表取締役<br>樋口 朋幸 | 1970年<br>6月  | 30                              | 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、2020年7月1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2018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<br>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<br>運営部 福岡地区エリアマネージャー 田中 秀和 様<br>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<br>経営企画部 部長 石部 啓二郎 様<br>そんほの家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<br>生活ファシリティ部 部長 高輪 和弘 様<br>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<br>取締役 兼 執行役員 シニアホーム運営部 部長 山本 皇自 様<br>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<br>SOMPOケアネクスト株式会社<br>執行役員 山川 功 様<br>SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路 ホーム長 小方 照美 様   |
| 第7期      | 株式会社アズパートナーズ<br>代表取締役社長 兼 CEO 植村 健志 様<br>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<br>グループ長 中元 亮介 様  |
| 第8期      | 医療法人協和会<br>理事長 北川 透 様  |
| 第9期      | ブラウドライフ株式会社<br>執行役員 事業部長 昆 雅樹 様<br>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<br>代表取締役 樋口 朋幸 様<br>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<br>株式会社さわやか倶楽部 代表取締役社長 内山 文治 様<br>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<br>株式会社さわやか倶楽部 代表取締役専務 山本 武博 様<br>株式会社さわやか倶楽部 取締役運営部長 石本 将宏 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

#### ● ベルジ武尊（ベルジ株式会社）

常に「ありがとう」の気持ちを忘れずに仕事にやりがいを持ち「一歩さがって二歩前進」の精神で、日々サービスの向上に努めることにより、お客様と社員の幸福、会社と取引企業の繁栄、地域の社会と福祉に貢献すること。（第10期資産運用報告掲載）

インタビュー：ベルジ株式会社 代表取締役 樋口朋幸 様  
ベルジ株式会社 取締役 総支配人 大久保健司 様

■ ありがとうの気持ちを忘れずに、施設毎のオリジナリティを尊重した運営  
——ベルジ株式会社の概要についてお聞かせください。

樋口様

当初は亡き父が昭和45年に設立した電気設備工事会社です。介護事業は運営していた病院の元看護師寮を改装し昭和57年に事業を開始したベルジ武尊を皮切りに、現在では、群馬県内（高崎市、渋川市、利根郡）で有料老人ホーム5施設の運営をさせていただいております。また今年の11月には、グランドホーム渋川の新規オープンを予定しております。日々の運営や営業活動は、各施設長に裁量を与えており、各施設には各施設長のカラーが色濃く出ていると思います。

大久保様

毎日の本部への速やかな報告と課題や問題点を、社長も交え施設長同士で共有したり意見交換したりする場合は定期的に設けておりますが、基本的に多種多様な行事や催し物を施設毎に独自に決めて行っており、施設運営を任されているという責任とやりがいを日々感じております。

——群馬県最大の介護・福祉事業を展開するグループの全体像についてはいかがでしょう。

樋口様

私たちのグループは、ベルジグループと弟が経営するほたか会グループと姉が経営するたくみグループで構成されております。基本的なシステムや研修等はグループ共通で行うなど横の連携を図りつつも、その他はグループ毎に独立した運営を行っております。グループは、昭和53年に川場村に父と叔父がほたか病院（現P A Zグループ・系列）を設立し、その後老人ホームの運営を始めたことをきっかけに徐々に拡大してまいりました。今では、事業を行っていく上で必要な様々なソリューションがグループ内にあることが私たちグループの強みです。また、この事業を行っていくにあたっては、医療機関や大学という組織が系列にあるということは非常に大きいです。

■ 高い入居率と独自の集客ルートの秘密に迫る

——リートで保有しているベルジ武尊・箕輪は定員数200名前後の大型施設ですが、首都圏でも難しい大型施設の入居率を高く維持する秘訣を教えてください。

樋口様

我々が運営している5施設は、総定員数538名（ショートステイ含む）ですが、実はその約4割を新潟の方が占めています。少し背景をお話ししますと、もともと新潟の病院とお付き合いがあり、豪雪地帯でもある十日町市、魚沼市、南魚沼郡辺りの医療・福祉の状況を調べていく内に、ベッドコントロールが上手くいっていないという課題に辿り着きました。そもそも介護施設が殆どないからです。一方で、新潟の方に群馬の施設に入っていただくには、様々なハードルがありましたが、営業活動を工夫し解決してきました。

ご入居いただいた方からは、特に対応面でご評価いただき、口コミでみるみる輪が広がっていき今の状況が出来上がりました。群馬の施設ですが、新潟の方のコミュニティができていく点が強みです。

大久保様

施設に来てみたら知っている人やご近所の方がいるという状況は、ご入居者様にとっても安心感があり、新潟の方が増えた一因でもあると思います。ベルジが運営する他の施設と比べても、特にベルジ武尊・箕輪においては新潟の方に多くご入居いただいております。

——人材確保の取組みはいかがでしょう。

樋口様

介護業界において人材確保は大きな課題の一つですが、技能実習生として外国の方達の力を借りながら徐々に施設も増やしていきまします。昨年は10名の中国人技能実習生を迎え入れました。技能実習生の受け入れは、教育等を考えますと簡単な取組みではないですが、長期的な労働力確保の観点からは必要なことだと考えておりますし、既存のスタッフにとっても大変刺激的で学ぶことは多いです。中国の方の特色は、事務等に必要漢字認識能力が他国の方より高いことだと思っています。

## 9. 各オペレーターの取組み

■地域との共存共栄・チームワークを活かした施設を目指して  
——ベルジ武尊の特徴についてお聞かせください。

大久保様

定員数は174名で、部屋数は121室を有し、群馬県内では大型の施設です。現状はほぼ満室で入居率も98%を維持しております。施設周辺は豊かな自然があり、車社会ですから最寄りのICから車で5分と好立地です。ゆとりある個室をはじめとする居室や共用施設、設備により快適な日常生活をお送りいただけます。特徴的な取組みでは、10年ほど前から地元の中学生を対象に福祉体験会を開催しております。毎年中学生の皆様は施設でご入居者様と接してもらい、福祉とはどういうものかを実際に感じてもらいつつ、近い将来、彼らが当社に就職して貰えれば大変嬉しく思います。勿論、施設内では茶道や習字等様々なレクリエーションを積極的に行っております。

——ご入居者、そのご家族にとっての魅力をお聞かせください。

大久保様

まずは、系列に群馬パース病院（旧ほたか病院）という医療機関がありますので、何かあれば看護師が付き添って対応し、状況によってははっきりご家族様に報告することができるという医療面の安心が挙げられます。また、様々なレクリエーションを通じて、ご入居者様が生き生きと楽しそうに過ごされている姿は、価格面も含めご家族様の安心に繋がっているのではないのでしょうか。

——最後に投資主の皆様へメッセージをお願いします。

樋口様

基本的なことですが、おいしい食事と快適な住まいをご入居者様に提供することを第一に、そしてベルジに頼めば看取りまでしっかりやってもらえると思っていただけの地域密着型の施設運営を行っています。また、長期的に経営を継続していく上では、労働力とお客様の確保が重要だと考えておりますので、ベルジの特徴を活かした取組みを継続して行ってまいります。

大久保様

これまで通り堅実な運営を行い、投資主様に安心いただけるよう取り組んでまいります。

### ベルジ武尊



## 9. 各オペレーターの取組み

### インタビュー特集

#### ● 株式会社さわやか倶楽部

「人の喜びを創造する」ことをすべての事業の根幹に（第11期資産運用報告掲載）

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| インタビュー：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   |

■日々の生活に喜びを与える－「接遇とオペレーション」のノウハウを結実した介護事業  
——2021年で50周年を迎えるウチヤマグループの概要についてお聞かせください。

内山様

創業は、家業の米屋を私が継いだ1961年に遡ります。1971年に不動産事業会社を設立、以降バブル崩壊を機に、1991年ビル入居型のカラオケボックスを開店し、その店舗の空きには飲食店を開業する形で、九州地域にドミナント展開してきました。その後2003年に介護事業を開始し、2012年4月にジャスタック、2014年9月には東証1部に上場いたしました。「人の喜びを創造する」という理念に則り、そこで培った「接遇とオペレーション」のノウハウを更に高めることで、介護・カラオケ・飲食を柱にした全国展開と事業間のシナジー拡大をベースに更なる成長を目指しています。

——2003年に介護事業を始めたきっかけと他事業とのシナジー効果についてお聞かせください。

内山様

子供の頃から「医者になり、世の中に貢献したい」という思いを抱いていましたが、家業を継ぐことになり断念しました。その後、事業が順調に進み、改めて子供の頃の思いを考えた時、高齢者に対する福祉ならできるとの思いに至り介護事業を本格的に開始しました。入居者様、そのご家族、加えて地域の方々から感謝される介護事業にやりがいを感じています。不動産事業は、柱の3事業を展開する上でノウハウをフル活用することができ、好立地物件の確保等に繋がっていますし、有料老人ホームを自社開発し、軌道に乗った後にオフバランスする取り組みも積極的に行っています。

石本様

シナジー効果としては、コロナウイルスの拡大に伴い、グループ内で飲食・カラオケを行っている強みを改めて実感しています。外出や面会が難しくなる一方、日々の生活に喜びを与える役割を「食」や「カラオケ」が担っており、それらを自社内で完結できます。施設内で行うマグロの解体ショーやケータリングは特に好評です。

■「幼・青・老の共生」を目指して培った知見を地域に還元  
——社会貢献（CSR）活動も積極的に取り組まれています。そちらについてお聞かせください。

内山様

グループのスローガンに「幼・青・老の共生」を掲げています。これは、幼年、青年、老年、共に楽しく過ごせる社会作りを目指し、様々な取り組みを行っています。

石本様

具体的には、2005年の福岡西方沖地震を機に、自然災害等で被災された高齢者の方を弊社施設にて無償受け入れしています。熊本地震の時には30数名受け入れしています。また、障がい児通所支援事業放課後等デイサービスの展開に加え、「子ども食堂」を2ヶ所で開設し、共働き等で一人で食事をせざるを得ない児童が集まり、賑やかに食事を楽しんでいます。

■産学官での先進的な取組みや、施設独自のレクリエーションで、入居者様の生きがいづくりを後押し  
——株式会社さわやか倶楽部の概要についてお聞かせください。

石本様

現在、全国各地で185事業所、有料老人ホーム74施設を運営し、平均入居率94.4%と高い水準を維持しています。選ばれる理由は、入居一時金不要で月額利用料もリーズナブルな価格設定と「入り易く出易いシステム」となっていることや、施設のレクリエーションを入居者様が主役で行うなど、生きがいづくりのお手伝いをしていることが挙げられると思います。

内山様

「慈愛の心」「尊厳を守る」「お客様第一主義」を介護事業の基本理念としています。また介護付有料老人ホームを中心に高いオペレーション効率で展開しており、全国の自治体による公募に対する当選率が高く、北海道の東神楽町や室蘭市等では、行政からの要望を受けて新規開設しています。

## 9. 各オペレーターの取組み

——HCMで保有している3施設（立花館、和布刈館、田川館）での取組みについてお聞かせください。

石本様

別府温泉への旅行が好評です。弊社グループが運営する有料老人ホーム併設のホテルに宿泊します。入居者様も同行のご家族も安心して楽しまれています。また、実際に様子を見ていただくことで、日々の介護状況を理解いただき、ご家族の安心にも繋がっていると感じています。

——産学官連携の取組みについてもお聞かせください

山本様

様々な大学と先進的な取組みを行っています。九州大学とは、高齢者の生きがいづくりをテーマに、入居者様のこれまでの思いと、これからの願いを可視化する「ライフマップ」という分析ツールを共同開発し、入居者様の目標を考え実現しています。ご家族も知らなかった一面に気が付くなど、非常に喜ばれています。

石本様

九州歯科大学とは、介護に重要な口腔ケアの充実による誤えん性肺炎の減少に向けた取組みを推進しています。「さわやか口腔ケア認定士」という社内資格を新設し、技術的な裏付けのある人材が約1300名合格しています。九州工業大学との取組みでは、介護記録アプリの開発に取り組んでおり、大幅な業務効率化を目指しています。記録の時間を削減することが、入居者様の介護の質を上げる為の時間に充てられることは大きいですね。

——最後に投資主の皆様へメッセージをお願いします。

内山様

現在の素晴らしい日本があるのは人生の大先輩である高齢者の方々のおかげです。引き続き感謝の気持ちを持って、喜びと生きがい溢れる温かな介護支援を目指していきます。



さわやか立花館



さわやか和布刈館



さわやか田川館

## 9. 各オペレーターへの取り組み

### 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。

##### 【プラウドライフ株式会社】

コミュニケーション・ケア技法「ユマニチュード®」社内向け実践研修を実施しました  
<https://hanakotoba.co.jp/assets/news20190828.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、高齢者がこころ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る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。

#### ● 災害に関する取組み

##### 【株式会社さわやか倶楽部】

熊本南部豪雨被災者の無償受入れのご案内  
<http://www.sawayakclub.jp/advert/20200706.pdf>

##### 【株式会社アズパートナーズ】

全事業所への避難用具「S-CAPE」の導入  
<https://as-heim.com/lp/s-cape/>

## 9. 各オペレーターへの取り組み

### 取組事例

- 介護人材不足への取り組み（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り組みを情報収集しています。

【SOMPOケア株式会社】

介護職の処遇改善実施

～2019年10月から、一層働きやすく、働きがいのある職場へ～

[https://www.sompocare.com/attachment/topic/596/shogukaizen\\_20190826.pdf](https://www.sompocare.com/attachment/topic/596/shogukaizen_20190826.pdf)

【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)

【ベルジ株式会社】

2019年9月 特定処遇改善加算

<http://e-verde.co.jp/wordpress/wp-content/uploads/2019/09/ベルジ株式会社-特定処遇改善加算.pdf>

- 介護人材不足への取り組み（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/d20a343b36704984cececdcd588fc7b5f3409101.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)

【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り組み

【SOMPOケア株式会社】

認知症ケアのヒントが見つかる応援サイト『あんな こんな』をオープン

[https://www.sompocare.com/attachment/topic/660/annakonna\\_newsrelease0403.pdf](https://www.sompocare.com/attachment/topic/660/annakonna_newsrelease0403.pdf)

【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。

#### 【SOMPOケア株式会社】

新型コロナウイルスへの対応について

[https://www.sompocare.com/common/pdf/web\\_news\\_0930.pdf](https://www.sompocare.com/common/pdf/web_news_0930.pdf)

#### 【グリーンライフ株式会社/グリーンライフ東日本株式会社】

面会及び外出制限解除のお知らせ

<http://www.greenlife-inc.co.jp/wp-content/uploads/2020/07/ecedd41463bc7027e71022bbbb976a7a.pdf>

#### 【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>

#### 【株式会社ベネッセスタイルケア】

新型コロナウイルス対策 ご面会の制限一部変更のお知らせ

[https://kaigo.benesse-style-care.co.jp/saved\\_data/pdf/topic/255/file\\_20201026132711095534.pdf](https://kaigo.benesse-style-care.co.jp/saved_data/pdf/topic/255/file_20201026132711095534.pdf)

#### 【ク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/news20201001.pdf>

#### 【株式会社さわやか倶楽部】

新型コロナウイルスの感染予防対策について

<http://www.sawayakacub.jp/advert/20200227.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/>

#### 【株式会社アズパートナーズ】

新型コロナウイルスへの対応について

<https://www.as-partners.co.jp/company/20200713.pdf>

## 9. 各オペレーターの取組み

### 取組事例

【グリーンライフ株式会社/グリーンライフ東日本株式会社】  
低濃度オゾン発生装置 Airness(エアネス)の導入

HCMのスポンサーの一社である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であるシップヘルスケアファーマシー東日本株式会社にて販売されている低濃度オゾン発生装置Airness(エアネス)を全施設に導入しています。

#### 【エアネス導入済みのHCM保有施設】

- ・ アクアマリン西宮浜
- ・ グリーンライフ守口
- ・ スマイリングホームメディス足立
- ・ 神戸学園都市ビル（はびね神戸学園都市）
- ・ はびね神戸魚崎式番館
- ・ シップ千里ビルディング（ウエルハウス千里中央）

オゾンは強い酸化力を持ち消臭・除菌に用いられ、医療・介護の分野でも臭いなどの空気環境の改善や利用者の居住性や快適性への配慮、職員の労働安全衛生などの解決手段として利用されています。また、本装置により発生したオゾンが、新型コロナウイルスの不活化にも効果があると、大学・専門機関の研究結果が発表されています。

#### 【HCM保有施設におけるエアネスの導入例】



スマイリングホームメディス足立



アクアマリン西宮浜

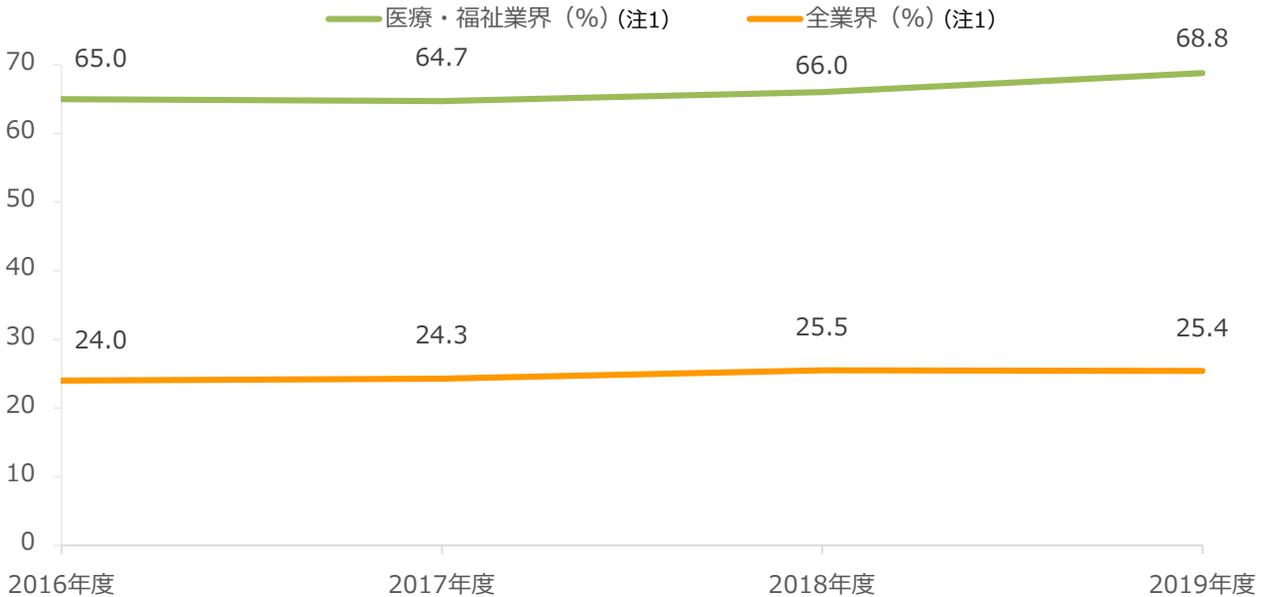
## 9. 各オペレーターの取組み

### 取組事例

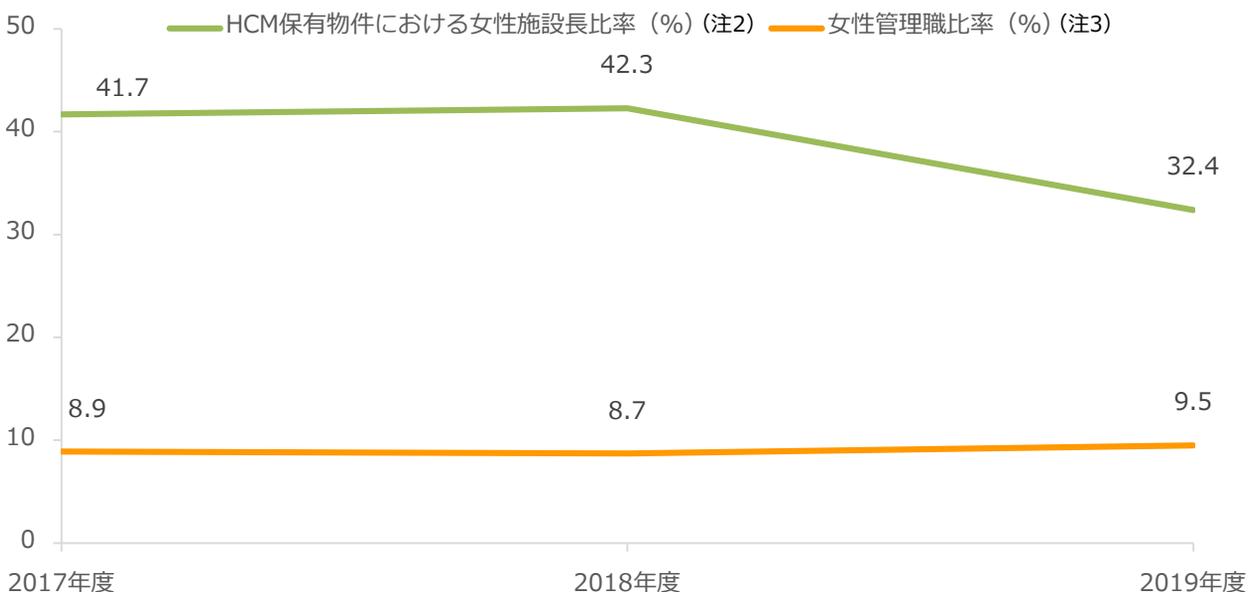
#### ● 女性の施設長登用への取組み

政府は「2020年代の可能な限り早期に指導的地位に女性が占める割合を30%にする」との目標を掲げています。しかし全国の企業・事業所での課長級以上の管理職に占める女性の割合は、9.5%で政府目標とは依然として大きな開きがあります。2019年度の医療・福祉業界における女性正社員・正職員の割合は68.8%となっていますが、人材不足解消のためにも女性がより働きやすい環境の整備が必要です。HCMの保有物件における女性施設長の割合は2019年度に32.4%であり積極的な女性の管理職登用が行われています。

#### 【女性正社員・正職員の割合】



#### 【HCMの保有物件における女性施設長比率】



(出所) 厚生労働省「令和元年度雇用均等基本調査」、令和元年度「介護労働実態調査」

(注1) 企業規模30人以上の企業における正社員・正職員に占める女性の割合

(注2) 各年度において資産運用会社が入手した各施設の重要事項説明書に基づき作成

(注3) 企業規模30人以上の企業における課長相当職以上に占める女性の割合

## 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)