

モデル事業3のケース(モデル事業3における取扱い)

デューデリジエンス及びモニタリングにおける情報開示の状況(モデル案件3における取扱い)

開示項目	モデル案件3: サービス付高齢者向け住宅			課題点				別添資料3
	入手タイミング		入手方法	入手困難	入手困難な理由	入手困難な場合の代替手段	入手等における課題点	対応に向けた考え方、対応方針等
	物件取得時	物件取得後						
(1) 対象施設の権利・物的状況の把握・確認								
土地・建物登記関係書類	○	—	写しまたは原本を入手(信託譲渡前、信託譲渡後)					
信託目録	○	—	原本を入手(信託譲渡後)					
位置図・公園	○	—	写しを入手					
土地実測図	○	—						
確認済証	○	—						
検査済証	○	—						
竣工図	○	—						
調査レポート			取得時に調査実施					
ER	○	—						
地震リスクレポート	○	—						
土壌汚染レポート	○	—						
介護サービス事業の指定書類(特定施設)	○	—	写しを入手					
(2) キャッシュフローの分析								
① 施設構成・提供サービスの把握								
重要事項説明書	○	随時把握	グループ会社間の情報授受により入手					
施設に関する資料	○	随時把握						
サービス内容に関する資料	○	随時把握						
利用料金に関する資料	○	随時把握						
施設利用者関係契約等資料	○	随時把握						
② 収支状況の把握								
原所有者とオペレーター間の土地・建物賃貸借契約書類	○	随時把握	グループ会社間の情報授受により入手					
食事・清掃業務等の委託契約書類(該当する場合)	○	随時把握						
対象施設の収支関係資料	○	1ヶ月毎	グループ会社間の情報授受により入手(業績報告を含む)					
事業計画書	○	随時把握						
③ 入居者状況の把握				特段の問題はない	—	—	—	
性別分布	○	1ヶ月毎	グループ会社間の情報授受により入手(業績報告を含む)					
年齢分布	○	1ヶ月毎						
要介護度分布	○	1ヶ月毎						
入退去者数	○	1ヶ月毎						
稼働率(入居率)	○	1ヶ月毎						
一時金未償却残高(一時金設定ない場合不要)	○	1ヶ月毎						
重大疾患等	○	1ヶ月毎						
懇談会会議録	○	1ヶ月毎						
(3) 事業評価								
① マーケティング力の把握								
退去事由	○	1ヶ月毎	グループ会社間の情報授受により入手(業績報告を含む)					
営業費用・内訳の推移	○	1ヶ月毎						
営業体制・入居者獲得状況	○	1ヶ月毎						
② 職員体制の把握								
職種別職員数	○	1ヶ月毎	グループ会社間の情報授受により入手(業績報告を含む)					
常勤・非常勤の推移	○	1ヶ月毎						
資格取得状況	○	1ヶ月毎						
離職率	○	1ヶ月毎						
③ 介護提供状況の把握、コンプライアンスの状況の把握								
ケアプラン、ケア記録(一定期間)	○	随時把握	グループ会社間の情報授受により入手(業績報告を含む)					
インシデント、アクシデントレポート	○	随時把握						
行政監査、内部監査の資料	○	随時把握						
各種マニュアル等	○	随時把握						
④ オペレーター・賃貸借契約保証人の財務状況の把握								
財務諸表(税務申告書)過去数ヶ年度分	○	随時把握	グループ会社間の情報授受により入手(決算時)					
勘定科目明細	○	随時把握						
⑤ 入居者の意見を把握する体制・第三者評価の実施状況等の把握								
入居者の意見等を把握する取組みの状況	○	随時把握	グループ会社間の情報授受により入手					
第三者による評価の実施状況	○	随時把握						

(注1) 要介護認定者を入居対象とする場合等

(注2) モデル事業以外の案件においても、情報入手の状況は同様であり、入手方法等に差異はない。

オペレーターがモデル事業者の子会社であるため、必要に応じて入手可能