

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

平成26年6月27日  
令和5年3月改訂  
国土交通省  
不動産・建設経済局

## 目次

第1部	ヘルスケア施設の取引を行おうとする資産運用会社が整備すべき組織体制及び留意すべき事項等について	2
1.	目的	2
2.	適用対象	2
	(1) 対象とする施設	2
	(2) 対象とする宅建業者	2
3.	適用時期	3
4.	取引一任代理等の認可申請等において資産運用会社が整備すべき組織体制	3
5.	ヘルスケア施設の取引に際し留意すべき事項	3
	(1) オペレータとの信頼関係の構築及び運営状況の把握	3
	(2) 情報の収集及び開示	4
	(3) 利用者への配慮事項	4
6.	取引一任代理等の認可申請等における業務方法書への記載事項	5
	(1) 利用者の安心感の確保	5
	(2) ヘルスケア施設の取引等への専門家等の関与方法	5
第2部	事例集	6
1.	Jリートのヘルスケア保有状況	6
2.	ヘルスケア施設への投資について	6
3.	事例の紹介	7
	紹介事例一覧	7
	事例1 神戸学園都市ビル	8
	事例2 グッドタイム リビング 大阪ベイ	10
	事例3 せらび恵比寿	12
	事例4 アルファリビング高松駅前	14
	事例5 はなことば追浜	16

## 第1部 ヘルスケア施設の取引を行おうとする資産運用会社が整備すべき組織体制及び留意すべき事項等について

### 1. 目的

高齢化の進展に伴い、ヘルスケア施設の供給の拡大等が求められる中、ヘルスケアリート創設の環境整備として、日本再興戦略（平成25年6月14日閣議決定）において「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、普及啓発等（来年度中）」を行うこととされている。第1部では、この日本再興戦略等を受け、国土交通省として、関係省庁との連携の下、ヘルスケア施設の取引を行おうとする資産運用会社が、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。以下「宅建業法」という。）第50条の2等に基づく取引一任代理等の認可申請等に際して整備すべき組織体制を示すとともに（4.）、宅地建物取引業者（以下「宅建業者」という。）がヘルスケア施設の取引に際し留意すべき事項（5.）を示すことを目的としている。

また、新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画・フォローアップ（令和4年6月7日閣議決定）において、「優良な不動産ストックの形成等のため、2030年頃までにリート等の資産総額を約40兆円とすることを目標とし、2022年度中にヘルスケアリートの活用に係るガイドラインを見直す」こととされている。第2部では、この新しい資本主義実行計画フォローアップを受け、ヘルスケアリートに関わる民間事業者、関係有識者へのヒアリング等を踏まえて、ヘルスケアリートによるヘルスケア施設取得を推進する観点から、いくつかの事例の概要を紹介している。

### 2. 適用対象

#### (1) 対象とする施設

本稿において、ヘルスケア施設とは、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）第5条に規定する「サービス付き高齢者向け住宅」並びに老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条に規定する「有料老人ホーム」及び同法第5条の2第6項に基づく「認知症高齢者グループホーム」をいう。

#### (2) 対象とする宅建業者

本稿の適用対象は、宅建業法第50条の2等に基づき取引一任代理等の認可を得て、リートの資産運用会社としてヘルスケア施設の取引を行う、又は行おうとする宅建業者（以下「資産運用会社」という。）とする。

### 3. 適用時期

本稿の適用時期は、平成 26 年 7 月 1 日とする。なお、平成 26 年 7 月 1 日において現にヘルスケア施設を運用対象としている資産運用会社に対する適用時期は平成 26 年 10 月 1 日とするが、当該資産運用会社が平成 26 年 10 月 1 日より前に新たなヘルスケア施設の取得を行う場合は、その取得の日を適用時期とする。

### 4. 取引一任代理等の認可申請等に際して資産運用会社が整備すべき組織体制

資産運用会社は、ヘルスケア施設の取引を行う場合、次のいずれかを満たすこととする。

#### a. 一定の経験を有する重要な使用人の配置

ヘルスケア施設への投資業務、融資業務、デューディリジェンス業務、不動産鑑定評価業務又はオペレーション業務の経験等により、生活サービスや介護サービス等が提供されるというヘルスケア施設の事業特性（以下単に「ヘルスケア施設の事業特性」という。）を十分に理解している者を重要な使用人として配置すること。

#### b. 外部専門家からの助言

ヘルスケア施設への投資業務、融資業務、デューディリジェンス業務、不動産鑑定評価業務又はオペレーション業務の経験等により、ヘルスケア施設の事業特性を十分に理解しているコンサルタント会社等の外部専門家との間で助言を受けることとなっていること。

#### c. 投資委員会等への外部専門家の配置

投資委員会等（資産の取得・売却、資産の運営管理に関する事項を審議又は決定する委員会）において、ヘルスケア施設への投資業務、融資業務、デューディリジェンス業務、不動産鑑定評価業務又はオペレーション業務の経験等により、ヘルスケア施設の事業特性を十分に理解している外部専門家からの意見を聴取できるような状況になっていること。

#### d. その他

上記 a. から c. までに掲げる者に相当する専門家が関与すること。

### 5. ヘルスケア施設の取引に際し留意すべき事項

資産運用会社は、ヘルスケア施設を円滑に取引するため、第 2 部に掲げる事例も参考として、引き続き、次のように対応することが望ましい。

#### (1) オペレータとの信頼関係の構築及び運営状況の把握

資産運用会社は、オペレータの運営状況を適切に把握できるよう、オペレータとの緊密なコミュニケーションに基づいた信頼関係を相互に構築することが望ましい。

また、資産運用会社は、ヘルスケア施設の取引時に実施される不動産鑑定評価が、評価対象不動産の事業特性を踏まえた当該事業の持続性・安定性について分析を行っていることを確認することが望ましい。さらに、必要に応じて、資産運用会社自らも、取引を行うヘルスケア施設に赴き、施設長などのヘルスケア施設の運営責任者へのヒアリング等を通じ、オペレータが適切に運営していることを確認することが望ましい。

## (2) 情報の収集及び開示

資産運用会社がオペレータに提示を求める情報及び投資家への情報開示については、一般社団法人不動産証券化協会が2013年12月に公表した「ヘルスケア施設供給促進のためのREITの活用に関する実務者検討委員会」中間取りまとめ並びに一般社団法人投資信託協会が定める「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」及び「ヘルスケア施設供給促進のためのREITの活用に関するガイドライン」（以下「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則等」という。）を参考とすることを推奨する。

また、投資家への情報開示については、株式会社東京証券取引所による「平成25年金融商品取引法等の改正及びヘルスケアリート上場に向けた取組み等を踏まえた有価証券上場規程等の一部改正」が平成26年4月1日から施行されており、当該規程等を参考とすることを推奨する。

## (3) 利用者への配慮事項

ヘルスケア施設の利用料や提供されるサービスの内容については、入居者にとって特に配慮が必要な事項であり、入居契約書等で定められた利用料の改定等のルールを逸脱して一方的な利用料の引き上げやサービス水準の低下を引き起こすことのないよう、ヘルスケア施設の運営にあたっては十分に留意することが求められている。これを踏まえ、資産運用会社は、リートの運用対象としてヘルスケア施設の取引を行う場合、利用者に不安を抱かせることのないよう、以下のa. からc. までの内容について、適切に対応することが望ましい。

### a. ヘルスケアリートの仕組の周知

オペレータが利用者にヘルスケアリートの仕組（例えば、①施設の大家はリートであり、施設のサービスはオペレータが提供していること、②リートは運用対象施設を長期保有することが原則であること等）並びにリート等の実績及び取組等を十分に周知させるよう、資産運用会社はオペレータに働きかけ、必要に応じて資産運用会社自らも利用者に周知活動を行うこと。

b. ヘルスケア施設の適切な運営の確認

資産運用会社は、利用者の安心感を確保するため、施設の状態、利用料<sup>1</sup>及び契約内容等について、関係法令に適合しているものであるかどうかの確認や、地方公共団体による通知等への対応状況の確認などを行うこと。

特に有料老人ホーム（サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けたものを含む。）については、「有料老人ホームの設置運営標準指導指針について」（平成14年7月18日老発第0718003号厚生労働省老健局長通知）を参考に、地方公共団体が地域の実情に応じた指導指針を策定し、それに基づいた行政指導を行っているので留意すること。

c. ヘルスケア施設の適切な運営の確保

資産運用会社は、利用者の安心感を確保するため、オペレータに対し、利用料及び契約内容等に関して、投資法人とオペレータの賃貸借契約書又はこれに代わる協定書、覚書等において、オペレータがリートの運用対象となるヘルスケア施設に適用される関係法令に適合し、行政指導に対応した運営を行う旨を表明させるよう求めること。

d. その他

上記 a. から c. までに関しては、利用者に不安を惹起することがないようにするため、一般社団法人投資信託協会が定める不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則等を参考とすることを推奨する。

6. 取引一任代理等の認可申請等における業務方法書への記載事項

(1) 利用者の安心感の確保

資産運用会社が、リートの運用対象としてヘルスケア施設の取引を行う場合、利用料及び契約内容等について、利用者に不安を抱かせることのないよう配慮する事項について明記すること。

(2) ヘルスケア施設の取引等への専門家等の関与方法

「4. 取引一任代理等の認可申請等の際して資産運用会社が整備すべき組織体制」a. から d. までのいずれかに該当する旨の記述をすること。この場合、専門家等が組織内部にどのように関与しているか、意思決定に関するフロー図、関係者の関与方法等を明記すること。

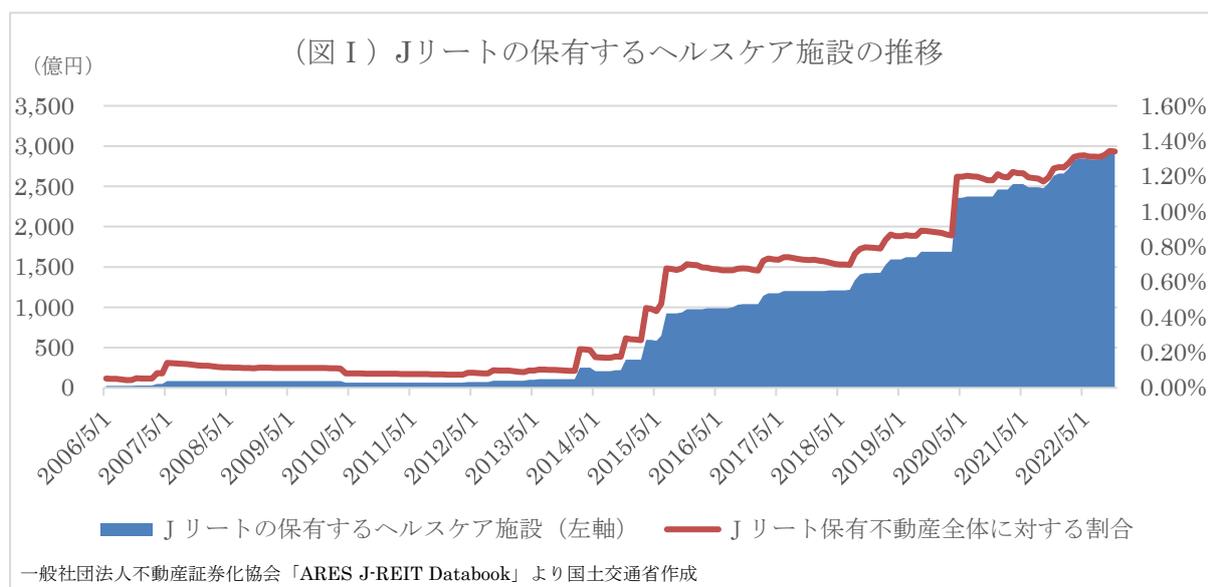
---

<sup>1</sup> 利用料とは、「サービス付き高齢者向け住宅」、「有料老人ホーム」又は「認知症高齢者グループホーム」のオペレータに利用者が支払う家賃、敷金、サービス提供の対価をいう。

## 第2部 事例集

### 1. Jリートのヘルスケア保有状況

令和4年12月末時点において、Jリートの保有資産総額は約21.9兆円となっている。このうち、Jリートが保有するヘルスケア施設の資産総額は約2,973億円で、全体の約1.4%を占め、ヘルスケア施設の資産総額は増加傾向にある（図I）。



### 2. ヘルスケア施設への投資について

ヘルスケア施設は、長期間の賃貸借契約により安定的な高稼働を維持しており、高齢化が進行する日本における社会的課題に対応するものであるとされている。

ヘルスケア施設を主たる投資対象とするリートの実績を見ると、新型コロナウイルスの影響下においても安定的に推移、また1口当たりNAV<sup>2</sup>も堅調に推移して、資産総額が拡大するなど、ヘルスケア施設は、投資対象として一定の評価を受けているものと考えられる。

また、ヘルスケア施設への投資は、不動産分野におけるESG投資の側面も有している。国土交通省では、「不動産分野の社会的課題に対応するESG投資促進検討会」を令和3～4年度に開催し、従来、評価対象や評価手法等が十分に整理されていなかったS（社会課題）分野に関して、不動産に関わる社会的課題・取組の整理・類型化を行い、社会的課題解決までのロジックモデル例や社会的インパクト<sup>3</sup>の設定・評価手法等に係るポイント等を「社会的インパクト不動産」の実践ガイドンス」としてまとめた。本ガイドンスでは、超高齢化社会という社会的課題に対応するインパクトとして、「高齢者が必要な介助や支援を受け、健やかに日常生活できている状態」等と設定し、「高齢者向け住宅の整備件数」や「高齢者向け住宅入居者数・入居率」等を評価指標とし

<sup>2</sup> 1口当たりNAV：純資産に保有物件の含み損益を加えた金額を、発行済み投資口数で除して算出した、リートの純資産に係る指標。

<sup>3</sup> 事業や活動の結果として生じた最終的な変化・効果のことをインパクトといい、そのうち社会的効果を有するものを「社会的インパクト」という。

たロジックモデル例を掲載している。今後、本ガイダンスが参照されることにより、ESG投資の観点から、ヘルスケア施設に対する投資の増加が期待される。

### 3. 事例の紹介

#### 紹介事例一覧

	物件名	所在地	立地	取得価格	特徴	複合型/ 単独型※
事例 1	神戸学園都市ビル	兵庫県	住宅地	43.2 億円	商業施設等を含み、 資産規模が大きい	複合型
事例 2	グッドタイム リビング大阪ベイ	大阪府	住宅地	47 億円	ヘルスケア施設の区 分所有	複合型
事例 3	せらび恵比寿	東京都	住宅地	16.9 億円	都心高級ヘルスケア 施設	単独型
事例 4	アルファリビング 高松駅前	香川県	市街地	6.05 億円	地方都市所在ヘルス ケア施設	複合型
事例 5	はなことば追浜	神奈川県	郊外	5 億円	売主の責任と負担に より、周辺環境リス クに対応	単独型

※単独型：建物の用途がヘルスケア施設単一であるもの

複合型：建物にヘルスケア施設以外のテナントが入居しているもの

(注) 各事例の記載の一部に、民間事業者としての考え方や意見が示されている部分があるが、ヒアリングを実施した国土交通省としての見解を示すものではない。

## 事例1 神戸学園都市ビル

### (1) 概要

有料老人ホームの他に、商業店舗やクリニック等を含む複合型ヘルスケア施設に係る投資事例。商業店舗等を併設しているため、平均的な有料老人ホームよりも資産規模が大きい。



神戸学園都市ビル

### 基本データ

保有投資法人	ヘルスケア&メディカル投資法人
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
所在地（住居表示）	兵庫県神戸市西区学園西町一丁目1番2号
取得価格	4,320百万円
取得時鑑定評価額	4,530百万円
鑑定NOI利回り	5.2%
延床面積	12,636.48㎡
総賃貸面積	12,636.48㎡
構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根／地下1階付9階建
用途	有料老人ホーム・店舗・保育所・診療所・駐車場
オペレータ	グリーンライフ株式会社
居室数	128室
定員	138人
居室面積帯	18.5～28.5㎡
入居一時金	なし（月払い方式）
月額利用料	305千円～474千円（月払い方式）
竣工年月	2009年1月
開設年月日	2009年2月
取得時期	2017年2月
売主	合同会社HCベガ

2017年1月12日付取得時プレスリリースをもとに国土交通省作成

## (2) 本物件の概要

2017年2月に、ヘルスケア&メディカル投資法人（以下「本投資法人」という）が、以下の特性を評価し、合同会社HCベガから本物件を取得した。

- ・神戸市営地下鉄西神・山手線「学園都市」駅から徒歩1分の立地。
- ・1階に美容室やファストフード等の商業店舗、3階に4つのクリニック及び調剤薬局等が入居し、医療モールを形成。
- ・主要テナントの介護付き有料老人ホーム「はびね神戸学園都市」は24時間看護体制や充実したリハビリプログラムのほか、入居者のはつらつとした生活向上のための各種イベントや地域住民も参加できる「市民講座」の開催など、地域社会との交流・連携に注力した取組に定評。

## (3) 本物件の特色

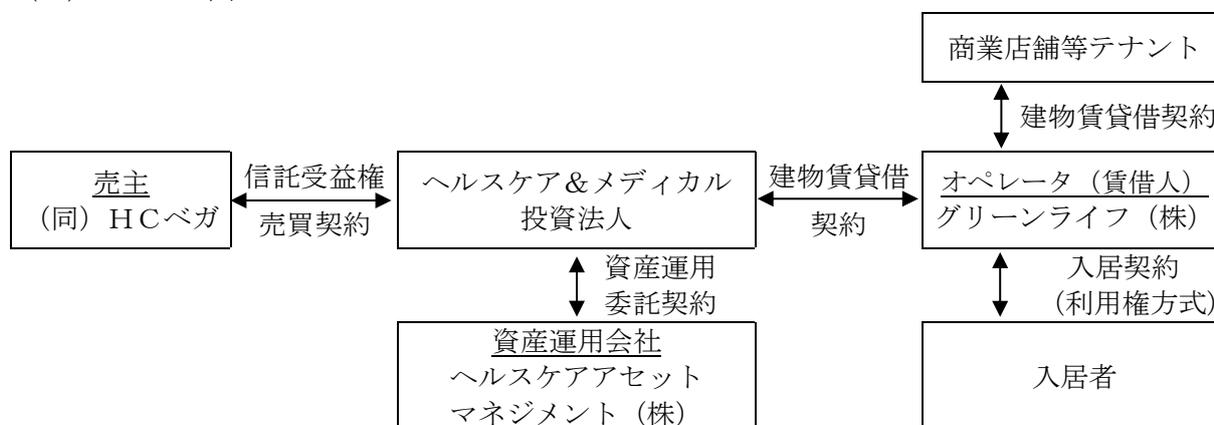
本物件は、平均的な有料老人ホームと比較すると居室数が多く、商業店舗等の施設が設けられているため、建物の規模が大きく、リートの投資対象としてなじみやすい。

本物件は老人ホームの他、商業店舗等を含む複合施設である。本投資法人は規約により、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅などの高齢者向け施設・住宅及び病院などの医療関連施設等をヘルスケア施設として投資対象としているが、主たる用途がヘルスケア施設の用に供されることを条件として、複合施設も取得できることとしている。このため、本投資法人は本物件を取得した。

## (4) ガイドライン留意事項等への対応

本投資法人は、本物件の環境負荷低減のためにグリーンリースによる共用部照明のLED化工事に取り組み、オペレータが享受する電気使用料と管球交換費用の削減効果から一部金額を賃料増額分として受領している。本投資法人の資産運用会社であるヘルスケアアセットマネジメント株式会社がこのような取組を推進し、入居者の利用料の一時的な引き上げとにならないように配慮しつつ、当該設備投資に伴う賃料増額を実現している。

## (5) スキーム図



## 事例2 グッドタイム リビング 大阪ベイ

### (1) 概要

商業店舗等を含む複合型施設のうちヘルスケア施設区分(有料老人ホーム)を含む投資事例。



グッドタイム リビング 大阪ベイ

### 基本データ

保有投資法人	大和証券リビング投資法人
資産運用会社	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
所在地(住居表示)	大阪府大阪市港区弁天一丁目3番3号
取得価格	4,700百万円
取得時鑑定評価額	4,820百万円
鑑定NOI利回り	4.7%
延床面積	13,372.09 m <sup>2</sup>
総賃貸面積	8,107.32 m <sup>2</sup>
構造・規模	鉄骨・鉄筋コンクリート造/地下2階付10階建(全体)
用途	有料老人ホーム・駐車場・店舗・病院(全体)
オペレータ	グッドタイムリビング株式会社
居室数	93室
定員	101人
居室面積帯	18.01~43.18 m <sup>2</sup>
入居一時金	9,800千円~13,210千円(一時金方式)/なし(月払い方式)
月額利用料	242千円(一時金方式)/405千円(月払い方式)
竣工年月	2006年8月
開設年月日	2006年10月
取得時期	2020年12月
売主	合同会社GTLヘルスケア2

2020年11月19日付取得時プレスリリースをもとに国土交通省作成

## (2) 本物件の概要

2020年12月に、大和証券リビング投資法人（以下「本投資法人」という）が、以下の特性を評価し、合同会社GTLヘルスケア2から本物件を取得した。

- ・Osaka Metro中央線「弁天町」駅直結。
- ・要介護者向けの特定施設として標準的な18㎡以上の広さの個室を提供。
- ・共有部分には、入居者専用サロン、ビューティーサロン、ライブラリー、屋上庭園など多様な共用施設を具備。
- ・本物件の1階から3階には食品スーパーのほか、飲食店やクリニックモール等が入居。

## (3) 本物件の特色

本投資法人は主たる用途が住居やヘルスケア施設となっている資産に投資する方針としているが、本物件は商業店舗等を含む複合施設である。ヘルスケア施設（有料老人ホーム）部分が本物件の半分以上を占めており、商業店舗部分も含め区分所有権として取得された。

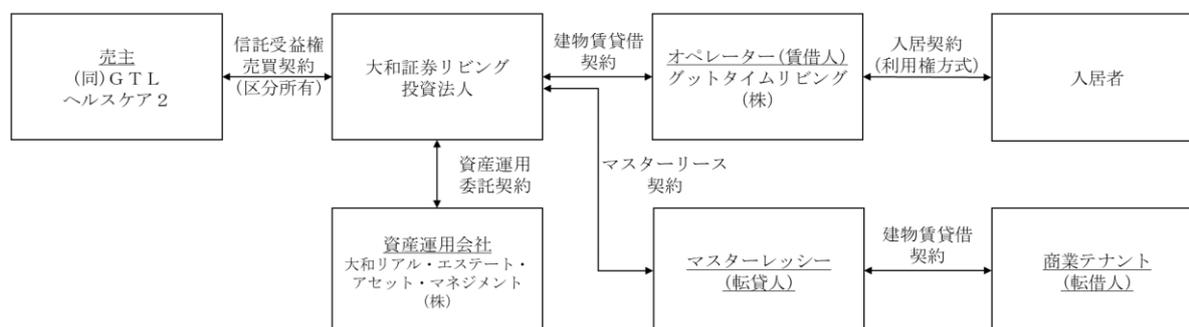
## (4) ガイドライン留意事項等への対応

ヘルスケア施設取得の際はオペレータの財務状況等の定量面や人員体制等の定性面を精査し、運用期間中はオペレータのモニタリングを継続的に実施することで、適切に運営状況を把握している。また、提供を受けた情報の集計を行うだけでなく、オペレータに対して運営や提供データに対するフィードバックも行っている。

最近のESGの取組に係る関心も踏まえて、「ヘルスケア施設供給促進のためのREITの活用に関する実務者検討委員会」中間取りまとめに掲げられた情報開示の範囲を超えて、エネルギー消費量、水消費量の実績等についても提供を受けている。

本物件入居者に対して、社会の高齢化が進展する中での大和証券グループによる取組（本投資法人の実績及び取組を含む。）や、SDGsへの取組、リート自体の仕組みを説明した実績もある。

## (5) スキーム図



### 事例3 せらび恵比寿

#### (1) 概要

都心に存する高級ヘルスケア施設に対する投資事例。施設の入居ニーズの高まりが見込めることから投資判断がなされた。



せらび恵比寿

#### 基本データ

保有投資法人	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人
資産運用会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社
所在地（住居表示）	東京都目黒区三田二丁目10番20号
取得価格	1,690百万円
取得時鑑定評価額	1,700百万円
鑑定NOI利回り	4.2%
延床面積	1,459.56㎡
総賃貸面積	1,557.73㎡
構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根／4階建
用途	有料老人ホーム
オペレータ	株式会社日本ケアリンク（現：株式会社ソラスト）
居室数	34室
定員	34人
居室面積帯	18.12～20.45㎡
入居一時金	なし（月払い方式）/30,000千円（一時金方式）
月額利用料	717千円（月払い方式）/267千円（一時金方式）
竣工年月	2007年3月
開設年月日	2010年2月
取得時期	2019年6月
売主	合同会社トロピック・スリー

2019年2月4日付取得時プレスリリースをもとに国土交通省作成

## (2) 本物件の概要

2019年6月に、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人（以下「本投資法人」という）が、以下の特性を評価し、合同会社トロピック・スリーから本物件を取得した。

- ・JR 山手線「目黒」駅から徒歩約10分、JR 山手線「恵比寿」駅からも徒歩約11分と交通アクセスが良好。
- ・本物件の周辺には、協力医療機関である古川橋病院や厚生中央病院が所在しており、加えて桜の名所である「目黒川」の近くに立地しており居住環境が良好。
- ・本物件は高台に所在するため眺望が良好であり、天井の高いダイニング・スペースや広々としたルーフバルコニー等の共用スペースが充実。
- ・入居者に対する看護/介護職員の人員配置を1.5:1以上とし、手厚いサービスを提供しているほか、夜間看護体制や看取り体制も充実。

## (3) 本物件の特色

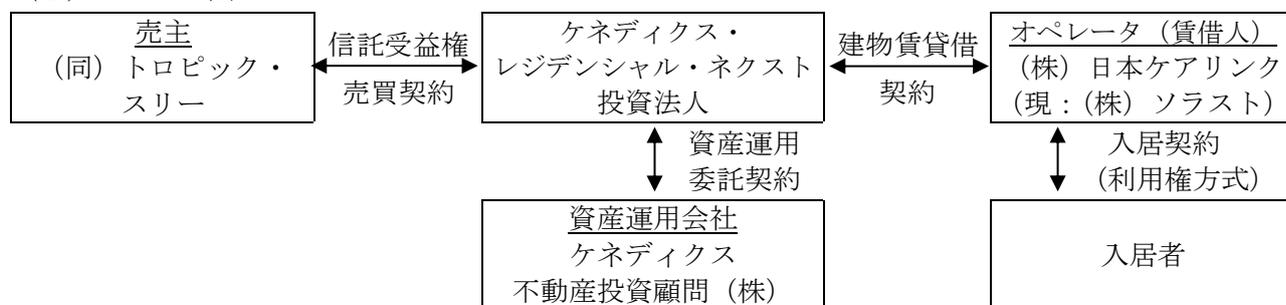
本物件は後期高齢者の増加に伴い、要介護高齢者の増加が顕著にみられる目黒区に所在。同エリアでは今後高齢者施設の需要の増加が見込まれるなど、施設への入居ニーズの高まりを踏まえて、本投資法人にて取得。

## (4) ガイドライン留意事項等への対応

本投資法人の資産運用会社であるケネディクス不動産投資顧問株式会社は、ヘルスケア施設への投資業務、融資業務、デューディリジェンス業務、不動産鑑定評価業務又はオペレーション業務の経験等により、生活サービスや介護サービス等が提供されるというヘルスケア施設の事業特性を十分に理解している者を重要な使用人として配置している。本物件取得にあたり、当該重要な使用人の知見も踏まえ、本物件周辺の施設入居ニーズの高まりを見込み、投資判断を行った。

また、同社はオペレータと問題意識を共有しながら日々のコミュニケーションや情報共有を行い、収支状況や稼働率のモニタリングを継続的に実施することで、ヘルスケア施設の適切な運営状況の把握及びオペレータとの信頼関係の構築に努めている。

## (5) スキーム図



## 事例4 アルファリビング高松駅前

### (1) 概要

地方都市に存するヘルスケア施設に対する投資事例。地域の高齢者の総人口の現状及び将来の総人口の見込から投資判断がなされた。



アルファリビング高松駅前

### 基本データ

保有投資法人	日本ヘルスケア投資法人（現大和証券リビング投資法人）
資産運用会社	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
所在地（住居表示）	香川県高松市西内町1番6号
取得価格	605 百万円
取得時鑑定評価額	622 百万円
鑑定NOI利回り	5.0%
延床面積	1,848.06 m <sup>2</sup>
総賃貸面積	1,846.06 m <sup>2</sup>
構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根／6階建
用途	有料老人ホーム
オペレータ	あなぶきメディカルケア株式会社
居室数	43 室
定員	44 人
居室面積帯	18.00～45.71 m <sup>2</sup>
入居一時金	1,200 千円～2,400 千円（一時金方式）
月額利用料	140 千円～148 千円（一時金方式）
竣工年月	2014 年 6 月
開設年月日	2014 年 7 月
取得時期	2015 年 11 月
売主	合同会社DAヘルスケアアルファ

2015 年 10 月 29 日付取得時プレスリリースをもとに国土交通省作成

## (2) 本物件の概要

本物件は、2015年7月に、日本ヘルスケア投資法人（現大和証券リビング投資法人。以下「本投資法人」という）が、以下の特性を評価し、合同会社DAヘルスケアアルファから本物件を取得した。

- ・JR予讃線「高松」駅より徒歩約5分の地域に所在。周辺は商店街をはじめとする商業地にも近い、日常利便性の高い地域となっている。
- ・要介護者向けの特定施設として標準的な約18㎡を中心とした個室を提供、居室設備として洗面台、トイレを具備。1階に歯科クリニックを併設。

## (3) 本物件の特色

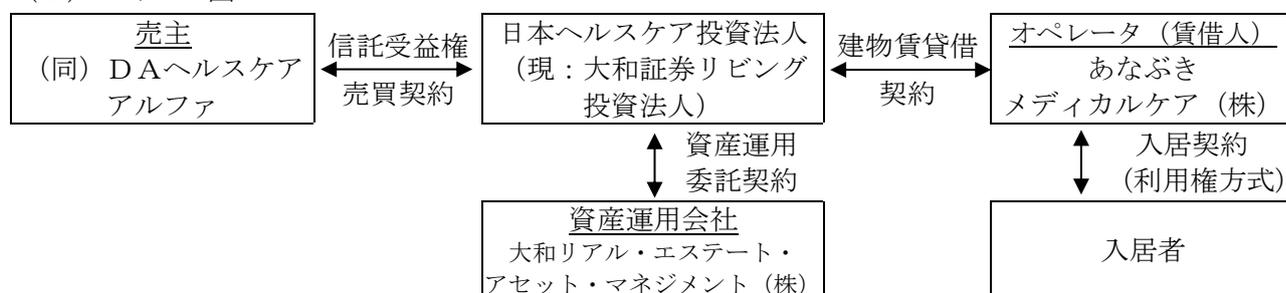
本物件は、高松駅などを有する高松市中心部に立地している。本物件の所在する高松駅前より東側の百間町周辺や、やや南側の高松琴平電鉄琴平線「瓦町」駅からJR高徳線「栗林」駅にかけての地域に75歳以上人口の集積が見られる。高松市における平成27年1月1日時点の75歳以上高齢者数は52.0千人で、高齢者の総人口に占める割合（12.1%）は、全国平均（12.0%）と概ね同等の水準であるが、当該行政区の75歳以上高齢者数は、令和17年に77.1千人になると見込まれており、今後の高齢者数の増加が見込まれることから、本投資法人は本物件を取得した。

## (4) ガイドライン留意事項等への対応

本投資法人の資産運用会社である大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社は、外部専門家をアドバイザーに迎え、出向者として同社に在籍する体制を整備し、オペレータとの各種交渉の補助及び支援を受けている。さらに、本物件においては、アドバイザーとは別の外部専門家から助言及び上記地域特性等を分析したマーケットレポートを取得し、投資判断の材料とした。

ヘルスケア施設取得の際は、オペレータの財務状況等の定量面及び人員体制等の定性面の精査に加え、本物件では、高齢者数の集積状況等の地域特性も確認している。運用期間中はオペレータのモニタリングを継続的に実施することで、適切な運営状況の把握に努めている。

## (5) スキーム図



## 事例5 はなことば追浜

### (1) 概要

郊外に存するヘルスケア施設に対する投資事例。施設の周辺環境等にリスクがあったが、取得前に売主負担により対策工事を実施したことで、取得が可能となった。



はなことば追浜

### 基本データ

保有投資法人	ヘルスケア&メディカル投資法人
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
所在地（地番）	神奈川県横須賀市追浜町一丁目1番11
取得価格	500 百万円
取得時鑑定評価額	504 百万円
鑑定 NOI 利回り	5.0%
延床面積	1,899.46 m <sup>2</sup>
総賃貸面積	1,899.46 m <sup>2</sup>
構造・規模	鉄骨造陸屋根 / 5階建
用途	有料老人ホーム
オペレータ	プラウドライフ株式会社
居室数	59 室
定員	59 人
居室面積帯	18.02 m <sup>2</sup>
入居一時金	なし（月払い方式）
月額利用料	192 千円～197 千円（月払い方式）
竣工年月	2011 年 7 月
開設年月日	2011 年 9 月
取得時期	2022 年 11 月
売主	プラウドライフ株式会社

2022 年 10 月 17 日付取得時プレスリリースをもとに国土交通省作成

## (2) 本物件の概要

本物件は、2022年11月に、ヘルスケア&メディカル投資法人（以下「本投資法人」という）が、以下の特性を評価し、プラウドライフ株式会社（以下「売主」という）から本物件を取得した。

- ・ 周辺施設と比べ競争力のある利用料金。
- ・ 複数の看護職員が日中 365 日常駐するなどの手厚い介護・医療サービス体制。

## (3) 本物件の特色

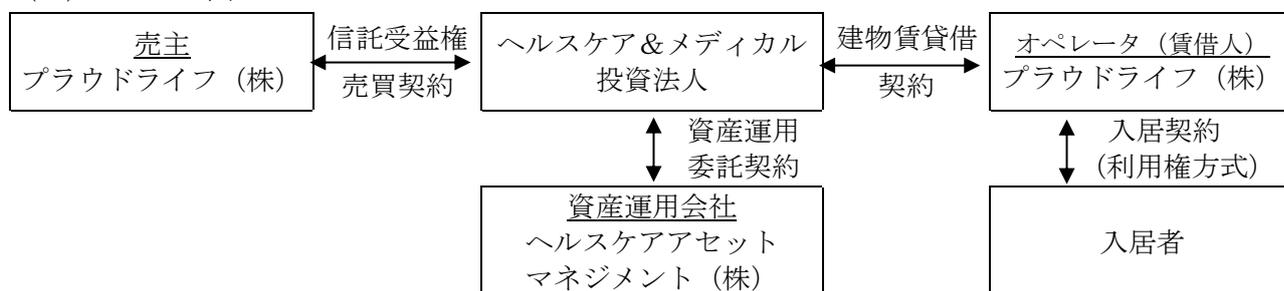
本物件は土地の一部が土砂災害特別警戒区域に該当していた<sup>4</sup>ため、従前から、本物件の東側から南側にかけて広がる急傾斜地について、モルタル吹付工法や擁壁により一定の安全対策が施されていた。一方で、本投資法人はヘルスケア施設への長期投資という観点から、急傾斜地が崩壊した場合における影響について調査し、レジリエンス（災害等への適応力）の向上及び長期的な安全性確保の観点で、追加の急傾斜対策工事が必要と判断した。

このため本投資法人は、本物件取得にあたって対策工事を実施することとし、既存の対策より安定性及び安全性の高いフリーフレーム工法等を採用し、近隣の急傾斜地における工事経験を有する事業者とも連携して、施工を進めた（工事費用は売主負担）。対策内容の妥当性については、第三者の調査会社にも確認し、本投資法人による本物件の取得を決定した。

## (4) ガイドライン留意事項等への対応

本投資法人の資産運用会社であるヘルスケアアセットマネジメント株式会社は、年に一度以上施設を訪問して、収支状況や稼働率をモニタリングし、ヘルスケア施設の適切な運営状況の把握に努めている。また、オペレータと日常的に建物修繕等についてコミュニケーションをとることで信頼関係を構築している。本事例では、本物件のオペレータが運営する施設を本投資法人が既に5物件取得しており、資産運用会社が当該オペレータとの緊密なコミュニケーションに基づいた信頼関係を構築できていたことから、急傾斜地対策工事の必要性が相互に理解され、利用者の安心感の確保が円滑に進んだ。

## (5) スキーム図



<sup>4</sup> 2023年1月10日付告示で本対策工事を実施した急傾斜地部分の土砂災害特別警戒区域の指定は解除された。