

表 1. 必要開示項目と開示に当たっての課題等 ―ヘルスケア施設の事業者（オペレーター）から REIT 側（資産運用会社・不動産鑑定業者・デューディリジェンス業者等）への情報開示―

※1 □：ほぼ全ての施設・事業者（オペレーター）に該当、■：一部の施設・事業者（オペレーター）に該当  
 ※2 ○：ヘルスケア施設の取得・運用のために REIT が必要とする項目、△：開示が望ましい項目、－：不要  
 ※3 ●：ほぼ全ての事業者（オペレーター）から開示されている項目、▲：一部の事業者（オペレーター）から開示されている項目、－：該当なし  
 ※4 オフィスや住宅等は PM 業者・マスターレシーを事業者（オペレーター）とみなして記載

目的	提出主体	必要開示項目				開示状況 ※3		開示に当たっての課題等 (現状、課題、対応例等)	<参考> ※表 2 より抜粋 ヘルスケア施設に関する REIT 投資家への情報開示 (開示の現状・課題等)	
		項目名	有料老人 ホーム ※1	サ高住 ※1	重要度 ※2		開示の 現状			他資産の 開示状況 ※4
					取得時	保有時				
(1) 対象施設の権利・物的状況等の把握・確認	施設の原所有者（オペレーター）が原所有者となる場合を含む	土地登記関係書類	□	□	○	－	●	●	【現状】 ・開示の実績もあり、今後の開示においても特段の問題はない	【現状】 ・これらの情報を基に土地、建物の現況や権利関係（所有形態等）を開示している ・建物の外観や居室の写真等も開示している ・主な開示項目は以下のとおり -所在地 -所有形態 -用途 -面積 -容積率・建ぺい率 -構造・階数 -建築時期 -設計者等 -主な設備・仕様 -耐震性に関する事項 -物件の外観写真等 他
		建物登記関係書類	□	□	○	－	●	●	【現状】 ・開示の実績もあり、今後の開示においても特段の問題はない	
		信託目録 (信託受益権の場合)	□	□	△	－	●	●	【現状】 ・開示の実績もあり、今後の開示においても特段の問題はない	
		位置図・公図	□	□	○	－	●	●	【現状】 ・開示の実績もあり、今後の開示においても特段の問題はない	
		土地実測図	□	□	△	－	●	●	【現状】 ・開示の実績もあり、今後の開示においても特段の問題はない	
		確認済証	□	□	△	－	●	●	【現状】 ・開示の実績もあり、今後の開示においても特段の問題はない	
		検査済証 (建物・昇降機・工作物等)	□	□	△	－	●	●	【現状】 ・開示の実績もあり、今後の開示においても特段の問題はない	
		竣工図	□	□	○	－	●	●	【現状】 ・開示の実績もあり、今後の開示においても特段の問題はない	
		外部作成のレポート ・エンジニアリングレポート ・地震リスクレポート ・環境リスクレポート ・土壌汚染レポート 等	□	□	△	－	●	●	【現状】 ・開示の実績もあり、今後の開示においても特段の問題はない ・ただし、基本的には買主が取得するものであるため、施設の原所有者からの開示資料は参考資料として活用することになる	
		介護サービス事業所の指定書	■ (特定施設入居者介護の指定事業者の場合)	■ (特定施設入居者介護の指定事業者の場合)	△	－	●	－	【現状】 ・開示の実績もあり、今後の開示においても特段の問題はない	

目的	提出主体	必要開示項目					開示状況 ※3		開示に当たっての課題等 (現状、課題、対応例等)	<参考> ※表2より抜粋 ヘルスケア施設に関する REIT 投資家への情報開示 (開示の現状・課題等)
		項目名	有料老人 ホーム ※1	サ高住 ※1	重要度 ※2		開示の 現状	他資産の 開示状況 ※4		
					取得時	保有時				
(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	オペレーター	重要事項説明書 (直近時点のもの)	□	□	○	○	●	—	<b>【現状】</b> ・「重要事項説明書」そのものの開示は、ほぼ全てのオペレーターで行われている <b>【課題】</b> ・記載項目や記載レベルに差異があったり、最新の情報が反映されていない場合がある ・REITの決算期間(6ヶ月)と「重要事項説明書」の更新頻度(1年または登録事項の変更時)のミスマッチがあることに加え、外部環境の変化が激しいため、主要項目(本表の項目名欄『「重要事項」関連項目』)については、定期的かつ正確な更新データの開示が望ましい <b>【対応例】</b> ・「重要事項説明書」は更新の都度、開示を継続 ・主要項目については、月次または半期のデータを開示。この場合、当事者間での協議等によりオペレーターに過度な負担がかからないような開示方法を採用(以下、各項目の対応例を参照)	<b>【現状】</b> ・これらの情報を基に賃貸借の状況等に関する情報を開示している ・主な開示項目は以下のとおり -テナント総数 -賃貸可能戸数 -賃貸可能面積 他
		「重要事項」関連項目 (「重要事項説明書」の記載項目のうち、「重要事項説明書」とは別に適時の開示等が必要と思われる項目)								
		施設に関する資料	□	□	○	変更ある場合	●	●	<b>【現状】</b> ・開示の実績もあり、今後の開示においても特段の問題はない ・パンフレットや募集広告等で代替している場合もある	
		サービス内容に関する資料	□	□	○	変更ある場合	●	●	<b>【現状】</b> ・開示の実績もあり、今後の開示においても特段の問題はない ・パンフレットや募集広告等で代替している場合もある	
		利用料金に関する資料	□	□	○	変更ある場合	●	●	<b>【現状】</b> ・開示の実績もあり、今後の開示においても特段の問題はない ・パンフレットや募集広告等で代替している場合もある	
その他の項目 (「重要事項説明書」の記載項目ではないが、適時の開示等が必要と思われる項目)										
主要契約書類 ・入居契約雛型、介護保険 利用契約、管理規程 等	□	□	○	変更ある場合	▲	●	<b>【課題】</b> ・入居者との個別の契約書の開示が必要との誤解がある(この場合は個人情報保護の観点から開示は難しいと判断される) <b>【対応例】</b> ・個別の入居契約書までは必要ないことを当事者間で確認の上、契約書の雛型等を開示 ・保有期間中は、每期、雛型等を開示するのではなく、雛型等に変更等があった場合に開示			

目的	提出主体	必要開示項目				開示状況 ※3		開示に当たっての課題等 (現状、課題、対応例等)	<参考> ※表2より抜粋 ヘルスケア施設に関する REIT 投資家への情報開示 (開示の現状・課題等)	
		項目名	有料老人 ホーム ※1	サ高住 ※1	重要度 ※2		開示の 現状			他資産の 開示状況 ※4
					取得時	保有時				
(2)キャッシュフローの 分析 ②収支状況の把握	オペレーター	「重要事項」関連項目 (「重要事項説明書」の記載項目のうち、「重要事項説明書」とは別に適時の開示等が必要と思われる項目)							【現状】 ・これらの情報を基に実施された不動産鑑定評価の概要 (REIT の賃貸事業収益や賃貸事業費用等) を開示している ・主な開示項目は以下のとおり - 潜在総収益 - 有効総収益 - 賃貸事業費用 - 賃貸事業損益 - 資本的支出 - 正味純利益 他 ・開示情報は、通常の不動産と違って、事業評価のウェイトが高い資産であるため、専門家によるマーケットレポートや事業・財務デューデリジェンスの内容を踏まえ、不動産鑑定評価が行われているのが実情である	
		該当なし								
		その他の項目 (「重要事項説明書」の記載項目ではないが、適時の開示等が必要と思われる項目)								
		(原所有者・オペレーター間の) 施設の賃貸借に関する契約書類	□	□	○	-	▲	●		【現状】 ・施設の原所有者から取得する場合もある 【課題】 ・施設の賃貸借契約にトリガー条項等が設定されている場合は、当該条項に関連する状況を確認する必要がある 【対応例】 ・他の開示情報やヒアリング等により状況を確認する
		業務委託に関する契約書類 (食事や清掃業務等を委託している場合)	□	□	○	-	▲	●		【課題】 ・契約先との守秘義務契約により開示できない場合がある 【対応例】 ・守秘義務契約等を締結し、当該データの外部流出を防止するための対策を施す ・契約先の事前承諾を得て開示
投資対象施設の収支、収支明細	□	□	○	○	▲	●	【課題】 ・施設の投資及び賃料負担力の継続性の確認に当たり最も重視される項目の一つである ・オペレーターの規模等によっては、定期的な開示資料の作成に対応できる体制が整っていない場合がある (開示自体に問題はないが、適時の開示に対応できない場合がある) ・開示は当然と考えるオペレーターが存在する一方、開示に心理的な抵抗感を有するオペレーターも存在する 【対応例】 ・開示は他の施設に及ぶものではなく、投資対象施設に限定したものであることを当事者間で確認 (REIT 側で他の施設の収支等に関する情報開示を求めないこと等) の上、開示 ・守秘義務契約等を締結し、当該データの外部流出を防止するための対策を施す ・月次データ (オペレーターが管理する既存のフォーム等) をデューデリジェンス業者等 (以下「DD 業者等」) に送付し、DD 業者等が情報の整備を行うことで、オペレーターの半期・1年ごとのデータ更新作業の負担を軽減する			
事業計画書	□	□	○	変更ある場合	▲	●	【課題】 ・キャッシュフロー分析や事業の継続性等の把握のために、事業計画の確認が必要であることの理解が一部のオペレーターで不足している 【対応例】 ・当該情報の必要性を当事者間で確認した上で開示 ・守秘義務契約等を締結し、当該データの外部流出を防止するための対策を施す ・保有期間中は、当該計画に変更や修正等があった場合に開示			

目的	提出主体	必要開示項目				開示状況 ※3		開示に当たっての課題等 (現状、課題、対応例等)	<参考> ※表2より抜粋 ヘルスケア施設に関する REIT 投資家への情報開示 (開示の現状・課題等)	
		項目名	有料老人 ホーム ※1	サ高住 ※1	重要度 ※2		開示の 現状			他資産の 開示状況 ※4
					取得時	保有時				
(2) キャッシュフローの 分析 ③ 入居者状況の把握	オペレーター	「重要事項」関連項目 (「重要事項説明書」の記載項目のうち、「重要事項説明書」とは別に適時の開示等が必要と思われる項目)								
		入居者属性 (直近時点) に関する項目								
		性別	□	□ (ただし、 本項目は 重要事項 説明書の 記載項目 ではない)	△ (精緻なキ ャッシュフ ロー分析 等を行うた めには、で きる限り開 示が望まし い)	△ (精緻なキ ャッシュフ ロー分析 等を行うた めには、で きる限り開 示が望まし い)	▲	●	<p>【現状】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>これらの情報を基に実施された不動産鑑定評価の概要 (REIT の賃貸事業収益や賃貸事業費用等) を開示している</li> <li>主な開示項目は以下のとおり <ul style="list-style-type: none"> <li>- 潜在総収益</li> <li>- 有効総収益</li> <li>- 賃貸事業費用</li> <li>- 賃貸事業損益</li> <li>- 資本的支出</li> <li>- 正味純利益</li> </ul> </li> </ul> <p>他</p> <p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>入居者属性の構成や稼働率はオペレーターの経営戦略やノウハウに関連する事項であるとされ、守秘義務契約等により第三者への開示が制限されている場合がある</li> </ul>	
年齢	□	□ (ただし、 本項目は 重要事項 説明書の 記載項目 ではない)	△ (同上)	△ (同上)	▲	●	<p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>オペレーターの規模等によっては、定期的な開示資料の作成に対応できる体制が整っていない場合がある (有料老人ホームでは重要事項として開示している項目であり、サ高住でも重要事項ではないものの運営上管理されている情報であるため、開示自体に問題はないが、適時の開示に対応できない場合がある)</li> <li>開示は当然と考えるオペレーターが存在する一方、開示に心理的な抵抗感を有するオペレーターも存在する</li> <li>入居者の個人情報、プライバシーを保護する必要がある</li> <li>1年または登録事項の変更時に更新される「重要事項説明書」のみでは直近の正確な数値を把握できない</li> </ul> <p>【対応例】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>個人情報の特定ができないように年齢ごとの集計数値を開示</li> <li>開示は他の施設に及ぶものではなく、投資対象施設に限定したものであることを当事者間で確認した上で開示</li> <li>守秘義務契約等を締結し、当該データの外部流出を防止するための対策を施す</li> <li>月次データ (オペレーターが管理する既存のフォーム等) を DD 業者等に送付し、DD 業者等が情報の整備を行うことで、オペレーターの半期・1年ごとのデータ更新作業の負担を軽減する</li> </ul>			

目的	提出主体	必要開示項目				開示状況 ※3		開示に当たっての課題等 (現状、課題、対応例等)	<参考> ※表2より抜粋 ヘルスケア施設に関する REIT 投資家への情報開示 (開示の現状・課題等)	
		項目名	有料老人 ホーム ※1	サ高住 ※1	重要度 ※2		開示の 現状			他資産の 開示状況 ※4
					取得時	保有時				
(2) キャッシュフローの 分析 ③ 入居者状況の把握 (続き)	オペレーター	要介護度 (要介護者、要支援者の 受け入れがある場合)	□	■ (ただし、 本項目は 重要事項 説明書の 記載項目 ではない)	△ (精緻なキャッシュ フロー分析 等を行うためには、 できる限り開示が望ましい)	△ (精緻なキャッシュ フロー分析 等を行うためには、 できる限り開示が望ましい)	▲	—	<p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・オペレーターの規模等によっては、定期的な開示資料の作成に対応できる体制が整っていない場合がある（有料老人ホームでは重要事項として開示している項目であり、サ高住でも重要事項ではないものの運営上管理されている情報であるため、開示自体に問題はないが、適時の開示に対応できない場合がある）</li> <li>・開示は当然と考えるオペレーターが存在する一方、開示に心理的な抵抗感を有するオペレーターも存在する</li> <li>・入居者の個人情報、プライバシーを保護する必要がある</li> <li>・1年または登録事項の変更時に更新される「重要事項説明書」のみでは直近の正確な数値を把握できない</li> </ul> <p>【対応例】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・個人情報の特定ができないように要介護度ごとの集計数値を開示</li> <li>・開示は他の施設に及ぶものではなく、投資対象施設に限定したものであることを当事者間で確認した上で開示</li> <li>・守秘義務契約等を締結し、当該データの外部流出を防止するための対策を施す</li> <li>・月次データ（オペレーターが管理する既存のフォーム等）を DD 業者等に送付し、DD 業者等が情報の整備を行うことで、オペレーターの半期・1年ごとのデータ更新作業の負担を軽減する</li> </ul>	
		入退去者数	□	□	○	○ (性別・年齢・要介護 度等の属性と紐付いたもの)	▲	●	<p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・オペレーターの規模によっては、定期的な開示資料の作成に対応できる体制が整っていない場合がある（重要事項として開示されている項目のため、開示自体に問題はないが、適時の開示に対応できない場合がある）</li> <li>・開示は当然と考えるオペレーターが存在する一方、開示に心理的な抵抗感を有するオペレーターも存在する</li> <li>・入退居者の個人情報、プライバシーを保護する必要がある</li> <li>・1年または登録事項の変更時に更新される「重要事項説明書」のみでは直近の正確な数値（入居者、退去者数の実数）を把握できない</li> </ul> <p>【対応例】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・個人情報の特定ができないように加工したデータを開示</li> <li>・開示は他の施設に及ぶものではなく、投資対象施設に限定したものであることを当事者間で確認した上で開示</li> <li>・守秘義務契約等を締結し、当該データの外部流出を防止するための対策を施す</li> <li>・月次データ（オペレーターが管理する既存のフォーム等）を DD 業者等に送付し、DD 業者等が情報の整備を行うことで、オペレーターの半期・1年ごとのデータ更新作業の負担を軽減する</li> </ul>	

目的	提出主体	必要開示項目				開示状況 ※3		開示に当たっての課題等 (現状、課題、対応例等)	<参考> ※表2より抜粋 ヘルスケア施設に関する REIT 投資家への情報開示 (開示の現状・課題等)	
		項目名	有料老人 ホーム ※1	サ高住 ※1	重要度 ※2		開示の 現状			他資産の 開示状況 ※4
					取得時	保有時				
(2)施設キャッシュフローの分析 ③入居者状況の把握 (続き)	オペレーター	稼働率（入居率）	□	□	○	○	▲	●	<p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・オペレーターの規模等によっては、定期的な開示資料の作成に対応できる体制が整っていない場合がある（重要事項として開示されている項目のため、開示自体に問題はないが、適時の開示に対応できない場合がある）</li> <li>・開示は当然と考えるオペレーターが存在する一方、開示に心理的な抵抗感を有するオペレーターも存在する</li> <li>・1年または登録事項の変更時に更新される「重要事項説明書」のみでは直近の正確な数値を把握できない</li> </ul> <p>【対応例】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・開示は他の施設に及ぶものではなく、投資対象施設に限定したものであることを当事者間で確認した上で開示</li> <li>・守秘義務契約等を締結し、当該データの外部流出を防止するための対策を施す</li> <li>・月次データ（オペレーターが管理する既存のフォーム等）を DD 業者等に送付し、DD 業者等が情報の整備を行うことで、オペレーターの半期・1年ごとのデータ更新作業の負担を軽減する</li> </ul>	
		その他の項目（「重要事項説明書」の記載項目ではないが、適時の開示等が必要と思われる項目）								
		入居者属性（直近時点）に関する項目								
		一時金未償却残高 (一時金の受け取りがある場合)	□	□	△ (精緻なキャッシュフロー分析等を行うためには、できる限り開示が望ましい)	△ (精緻なキャッシュフロー分析等を行うためには、できる限り開示が望ましい)	▲	—	<p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・オペレーターの規模等によっては、定期的な開示資料の作成に対応できる体制が整っていない場合がある（開示自体に問題はないが、適時の開示に対応できない場合がある）</li> <li>・開示は当然と考えるオペレーターが存在する一方、開示に心理的な抵抗感を有するオペレーターも存在する</li> <li>・入居者データと一括して（紐付けをして）管理していない場合は、初回のデータ整備に手間を要する</li> <li>・入居者の個人情報、プライバシーを保護する必要がある</li> <li>・「重要事項説明書」の記載項目ではなく、直近の正確な数値を把握できない</li> </ul> <p>【対応例】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・個人情報が特定できないように個人名等を消去し、入居者属性（性別・年齢）と紐付けた未償却残高を開示</li> <li>・開示は他の施設に及ぶものではなく、投資対象施設に限定したものであることを当事者間で確認した上で開示</li> <li>・守秘義務契約等を締結し、当該データの外部流出を防止するための対策を施す</li> <li>・入居者データと一括管理をしていない場合は、初回のデータ整備作業を DD 業者等が支援する</li> <li>・月次データ（オペレーターが管理する既存のフォーム等）を DD 業者等に送付し、DD 業者等が情報の整備を行うことで、オペレーターの半期・1年ごとのデータ更新作業の負担を軽減する</li> </ul>	

目的	提出主体	必要開示項目					開示状況 ※3		開示に当たっての課題等 (現状、課題、対応例等)	<参考> ※表2より抜粋 ヘルスケア施設に関する REIT 投資家への情報開示 (開示の現状・課題等)
		項目名	有料老人 ホーム ※1	サ高住 ※1	重要度 ※2		開示の 現状	他資産の 開示状況 ※4		
					取得時	保有時				
(2)キャッシュフローの 分析 ③入居者状況の把握 (続き)	オペレーター	重大疾患等	□	■	△ (精緻なキャッシュ フロー分析 等を行うためには、で きる限り開 示が望まし い)	△ (精緻なキャッシュ フロー分析 等を行うためには、で きる限り開 示が望まし い)	▲	—	<p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>競合関係の把握（マーケット分析）においては開示が望ましい項目であり、リスクマネジメントの観点からは必要な項目の一つと言える</li> <li>オペレーターの規模等によっては、定期的な開示資料の作成に対応できる体制が整っていない場合がある（開示自体に問題はないが、適時の開示に対応できない場合がある）</li> <li>開示は当然と考えるオペレーターが存在する一方、開示に心理的な抵抗感を有するオペレーターも存在する</li> <li>入居者の個人情報、プライバシーを保護する必要がある</li> <li>「重要事項説明書」の記載項目ではなく、直近の正確な数値を把握できない</li> </ul> <p>【対応例】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>個人情報の特定ができないように集計数値等を開示</li> <li>開示は他の施設に及ぶものではなく、投資対象施設に限定したものであることを当事者間で確認した上で開示</li> <li>守秘義務契約等を締結し、当該データの外部流出を防止するための対策を施す</li> <li>月次データ（オペレーターが管理する既存のフォーム等）を DD 業者等に送付し、DD 業者等が情報の整備を行うことで、オペレーターの半期・1 年ごとのデータ更新作業の負担を軽減する</li> </ul>	
		懇談会議事録	□	■ (実施の場合)	△ (同上)	△ (同上)	▲	—	<p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>オペレーターの規模等によっては、定期的な開示資料の作成に対応できる体制が整っていない場合がある（開示自体に問題はないが、適時の開示に対応できない場合がある）</li> <li>開示は当然と考えるオペレーターが存在する一方、開示に心理的な抵抗感を有するオペレーターも存在する</li> <li>入居者の個人情報、プライバシーを保護する必要がある</li> <li>開示に際し入居者の事前同意を得なければならない場合がある</li> </ul> <p>【対応例】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ヒアリング対応とする</li> <li>個人名等を消去し個人が特定できないように加工したものを開示</li> <li>開示は他の施設に及ぶものではなく、投資対象施設に限定したものであることを当事者間で確認した上で開示</li> <li>守秘義務契約等を締結し、当該データの外部流出を防止するための対策を施す</li> </ul>	

目的	提出主体	必要開示項目				開示状況 ※3		開示に当たっての課題等 (現状、課題、対応例等)	<参考> ※表2より抜粋 ヘルスケア施設に関する REIT 投資家への情報開示 (開示の現状・課題等)	
		項目名	有料老人 ホーム ※1	サ高住 ※1	重要度 ※2		開示の 現状			他資産の 開示状況 ※4
					取得時	保有時				
(3) 事業評価 ①マーケティング力の 把握	オペレーター	「重要事項」関連項目 (「重要事項説明書」の記載項目のうち、「重要事項説明書」とは別に適時の開示等が必要と思われる項目)							<b>【現状】</b> ・これらの情報を基にオペレーターの事業内容等の情報を開示している ・主な開示項目は以下のとおり -会社の概要 -主要事業の内容 -運営施設 -投資法人・資産運用会社との関係 他  <b>【課題】</b> ・営業体制や入居者獲得状況等、マーケティングに関する情報は、オペレーターの経営戦略やノウハウに関連する事項であるとされ、オペレーターとREITの間の守秘義務契約等により第三者への開示が制限されている場合がある	
		退去事由	□	□	△ (精緻な事業評価等を行うためには、できる限り開示が望ましい)	△ (精緻な事業評価等を行うためには、できる限り開示が望ましい)	▲	▲		<b>【課題】</b> ・オペレーターの規模等によっては、定期的な開示資料の作成に対応できる体制が整っていない場合がある(重要事項として開示されている項目のため、開示自体に問題はないが、適時の開示に対応できない場合がある) ・開示は当然と考えるオペレーターが存在する一方、開示に心理的な抵抗感を有するオペレーターも存在する <b>【対応例】</b> ・「重要事項説明書」での確認とヒアリングで対応する ・開示は他の施設に及ぶものではなく、投資対象施設に限定したものであることを当事者間で確認した上で開示 ・守秘義務契約等を締結し、当該データの外部流出を防止するための対策を施す ・月次データ(オペレーターが管理する既存のフォーム等)をDD業者等に送付し、DD業者等が情報の整備を行うことで、オペレーターの半期・1年ごとのデータ更新作業の負担を軽減する
		その他の項目 (「重要事項説明書」の記載項目ではないが、適時の開示等が必要と思われる項目)								
		営業費用・内訳の推移	□	□	△ (同上)	△ (同上)	▲	▲ (ホテル等)	<b>【課題】</b> ・事業の継続性や賃料負担力の把握のために、営業費用等の確認が必要であることの理解が一部のオペレーターで不足している ・オペレーターの規模等によっては、定期的な開示資料の作成に対応できる体制が整っていない場合がある(開示自体に問題はないが、適時の開示に対応できない場合がある) ・開示は当然と考えるオペレーターが存在する一方、開示に心理的な抵抗感を有するオペレーターも存在する <b>【対応例】</b> ・ヒアリング対応とする ・開示は他の施設に及ぶものではなく、投資対象施設に限定したものであることを当事者間で確認した上で開示 ・守秘義務契約等を締結し、当該データの外部流出を防止するための対策を施す ・月次データ(オペレーターが管理する既存のフォーム等)をDD業者等に送付し、DD業者等が情報の整備を行うことで、オペレーターの半期・1年ごとのデータ更新作業の負担を軽減する	



目的	提出主体	必要開示項目					開示状況 ※3		開示に当たっての課題等 (現状、課題、対応例等)	<参考> ※表2より抜粋 ヘルスケア施設に関する REIT 投資家への情報開示 (開示の現状・課題等)
		項目名	有料老人 ホーム ※1	サ高住 ※1	重要度 ※2		開示の 現状	他資産の 開示状況 ※4		
					取得時	保有時				
(3) 事業評価 ①マーケティング力の 把握 (続き)	オペレーター	営業体制・入居者獲得状況	□	□	△ (精緻な事業評価等を行うためには、できる限り開示が望ましい)	△ (精緻な事業評価等を行うためには、できる限り開示が望ましい)	▲	●	<b>【課題】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業の継続性や賃料負担力の把握のために、営業体制等の確認が必要であることの理解が一部のオペレーターで不足している</li> <li>・オペレーターの規模等によっては、定期的な開示資料の作成に対応できる体制が整っていない場合がある（開示自体に問題はないが、適時の開示に対応できない場合がある）</li> <li>・開示は当然と考えるオペレーターが存在する一方、開示に心理的な抵抗感を有するオペレーターも存在する</li> </ul> <b>【対応例】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ヒアリング対応とする</li> <li>・開示は他の施設に及ぶものではなく、投資対象施設に限定したものであることを当事者間で確認した上で開示</li> <li>・守秘義務契約等を締結し、当該データの外部流出を防止するための対策を施す</li> <li>・月次データ（オペレーターが管理する既存のフォーム等）を DD 業者等に送付し、DD 業者等が情報の整備を行うことで、オペレーターの半期・1年ごとのデータ更新作業の負担を軽減する</li> </ul>	
(3) 事業評価 ②職員体制の把握	オペレーター	「重要事項」関連項目（「重要事項説明書」の記載項目のうち、「重要事項説明書」とは別に適時の開示等が必要と思われる項目）								
		職種別職員数	□	□	△ (同上)	△ (同上)	▲	▲ (ホテル等)	<b>【課題】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・オペレーターの規模等によっては、定期的な開示資料の作成に対応できる体制が整っていない場合がある（重要事項として開示されている項目のため、開示自体に問題はないが、適時の開示に対応できない場合がある）</li> <li>・開示は当然と考えるオペレーターが存在する一方、開示に心理的な抵抗感を有するオペレーターも存在する</li> <li>・1年または登録事項の変更時に更新される「重要事項説明書」のみでは直近の正確な数値を把握できない</li> </ul> <b>【対応例】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・開示は他の施設に及ぶものではなく、投資対象施設に限定したものであることを当事者間で確認した上で開示</li> <li>・守秘義務契約等を締結し、当該データの外部流出を防止するための対策を施す</li> <li>・月次データ（オペレーターが管理する既存のフォーム等）を DD 業者等に送付し、DD 業者等が情報の整備を行うことで、オペレーターの半期・1年ごとのデータ更新作業の負担を軽減する</li> </ul>	<b>【現状】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・他の資産でも投資家への開示の実績はなく、ヘルスケア施設においても現状開示はされていない</li> </ul>

目的	提出主体	必要開示項目				開示状況 ※3		開示に当たっての課題等 (現状、課題、対応例等)	<参考> ※表2より抜粋 ヘルスケア施設に関する REIT 投資家への情報開示 (開示の現状・課題等)	
		項目名	有料老人 ホーム ※1	サ高住 ※1	重要度 ※2		開示の 現状			他資産の 開示状況 ※4
					取得時	保有時				
(3) 事業評価 ②職員体制の把握 (続き)	オペレーター	常勤・非常勤の推移	□	□ (ただし、重要事項説明書では常勤・非常勤の区分はない)	△ (精緻な事業評価等を行うためには、できる限り開示が望ましい)	△ (精緻な事業評価等を行うためには、できる限り開示が望ましい)	▲	▲ (ホテル等)	<p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・オペレーターの規模等によっては、定期的な開示資料の作成に対応できる体制が整っていない場合がある（有料老人ホームでは重要事項として開示している項目であり、サ高住でも重要事項ではないものの運営上管理されている情報であるため、開示自体に問題はないが、適時の開示に対応できない場合がある）</li> <li>・開示は当然と考えるオペレーターが存在する一方、開示に心理的な抵抗感を有するオペレーターも存在する</li> <li>・1年または登録事項の変更時に更新される「重要事項説明書」のみでは直近の正確な数値を把握できない</li> </ul> <p>【対応例】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・開示は他の施設に及ぶものではなく、投資対象施設に限定したものであることを当事者間で確認した上で開示</li> <li>・守秘義務契約等を締結し、当該データの外部流出を防止するための対策を施す</li> <li>・月次データ（オペレーターが管理する既存のフォーム等）を DD 業者等に送付し、DD 業者等が情報の整備を行うことで、オペレーターの半期・1年ごとのデータ更新作業の負担を軽減する</li> </ul>	
		資格取得状況	□	■ (ただし、本項目は重要事項説明書の記載項目ではない)	△ (同上)	△ (同上)	▲	—	<p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・オペレーターの規模等によっては、定期的な開示資料の作成に対応できる体制が整っていない場合がある（有料老人ホームでは重要事項として開示している項目であり、サ高住でも重要事項ではないものの運営上管理されている情報であるため、開示自体に問題はないが、適時の開示に対応できない場合がある）</li> <li>・開示は当然と考えるオペレーターが存在する一方、開示に心理的な抵抗感を有するオペレーターも存在する</li> <li>・1年または登録事項の変更時に更新される「重要事項説明書」のみでは直近の正確な数値を把握できない</li> </ul> <p>【対応例】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・開示は他の施設に及ぶものではなく、投資対象施設に限定したものであることを当事者間で確認した上で開示</li> <li>・守秘義務契約等を締結し、当該データの外部流出を防止するための対策を施す</li> <li>・月次データ（オペレーターが管理する既存のフォーム等）を DD 業者等に送付し、DD 業者等が情報の整備を行うことで、オペレーターの半期・1年ごとのデータ更新作業の負担を軽減する</li> </ul>	

目的	提出主体	必要開示項目				開示状況 ※3		開示に当たっての課題等 (現状、課題、対応例等)	<参考> ※表2より抜粋 ヘルスケア施設に関する REIT 投資家への情報開示 (開示の現状・課題等)	
		項目名	有料老人 ホーム ※1	サ高住 ※1	重要度 ※2		開示の 現状			他資産の 開示状況 ※4
					取得時	保有時				
(3) 事業評価 ②職員体制の把握 (続き)	オペレーター	離職率	□ (ただし、重要事項説明書では、前年度1年間の採用者数と退職者数)	□ (ただし、本項目は重要事項説明書の記載項目ではない)	△ (精緻な事業評価等を行うためには、できる限り開示が望ましい)	△ (精緻な事業評価等を行うためには、できる限り開示が望ましい)	▲	▲ (ホテル等)	<p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・オペレーターの規模等によっては、定期的な開示資料の作成に対応できる体制が整っていない場合がある（有料老人ホームでは重要事項として開示している項目であり、サ高住でも重要事項ではないものの運営上管理されている情報であるため、開示自体に問題はないが、適時の開示に対応できない場合がある）</li> <li>・開示は当然と考えるオペレーターが存在する一方、開示に心理的な抵抗感を有するオペレーターも存在する</li> <li>・1年または登録事項の変更時に更新される「重要事項説明書」のみでは直近の正確な数値を把握できない</li> </ul> <p>【対応例】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・開示は他の施設に及ぶものではなく、投資対象施設に限定したものであることを当事者間で確認した上で開示</li> <li>・守秘義務契約等を締結し、当該データの外部流出を防止するための対策を施す</li> <li>・月次データ（オペレーターが管理する既存のフォーム等）を DD 業者等に送付し、DD 業者等が情報の整備を行うことで、オペレーターの半期・1年ごとのデータ更新作業の負担を軽減する</li> </ul>	
(3) 事業評価 ③介護提供の状況、コンプライアンスの状況の把握	オペレーター	「重要事項」関連項目（「重要事項説明書」の記載項目のうち、「重要事項説明書」とは別に適時の開示等が必要と思われる項目）								
		該当なし	—	—	—	—	—	—	—	<p>【現状】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ヘルスケア施設特有の項目が多いため、他の資産では投資家への開示の実績はなく、ヘルスケア施設においても現状開示はされていない</li> </ul>
		その他の項目（「重要事項説明書」の記載項目ではないが、適時の開示等が必要と思われる項目）								
ケアプラン、ケア記録 (一定期間分)	□	■	△ (精緻な事業評価等を行うためには、できる限り開示が望ましい)	△ (精緻な事業評価等を行うためには、できる限り開示が望ましい)	▲	—	<p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・オペレーターの規模等によっては、定期的な開示資料の作成に対応できる体制が整っていない場合がある（開示自体に問題はないが、適時の開示に対応できない場合がある）</li> <li>・開示は当然と考えるオペレーターが存在する一方、開示に心理的な抵抗感を有するオペレーターも存在する</li> <li>・入居者の個人情報、プライバシーを保護する必要がある</li> </ul> <p>【対応例】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ヒアリングや現地閲覧で対応する</li> <li>・個人が特定できないように加工したものを開示</li> <li>・開示は他の施設に及ぶものではなく、投資対象施設に限定したものであることを当事者間で確認した上で開示</li> <li>・守秘義務契約等を締結し、当該データの外部流出を防止するための対策を施す</li> <li>・月次レポートの一項目として、当該記録を DD 業者等に送付し、DD 業者等が情報の整備を行うことで、オペレーターの半期・1年ごとのデータ更新作業の負担を軽減する</li> </ul>			

目的	提出主体	必要開示項目				開示状況 ※3		開示に当たっての課題等 (現状、課題、対応例等)	<参考> ※表2より抜粋 ヘルスケア施設に関する REIT 投資家への情報開示 (開示の現状・課題等)	
		項目名	有料老人 ホーム ※1	サ高住 ※1	重要度 ※2		開示の 現状			他資産の 開示状況 ※4
					取得時	保有時				
(3) 事業評価 ③介護提供の状況、コ ンプライアンスの状 況の把握 (続き)	オペレーター	インシデント・アクシデン トレポート	□	□	△ (精緻な事 業評価等 を行うた めには、 できる 限り開示 が望まし い)	△ (精緻な事 業評価等 を行うた めには、 できる 限り開示 が望まし い)	▲	▲	<p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・オペレーターの規模等によっては、定期的な開示資料の作成に対応できる体制が整っていない場合がある（開示自体に問題はないが、適時の開示に対応できない場合がある）</li> <li>・開示は当然と考えるオペレーターが存在する一方、開示に心理的な抵抗感を有するオペレーターも存在する</li> <li>・入居者の個人情報、プライバシーを保護する必要がある</li> </ul> <p>【対応例】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ヒアリングや現地閲覧で対応する</li> <li>・個人が特定できないように加工したものを開示</li> <li>・開示は他の施設に及ぶものではなく、投資対象施設に限定したものであることを当事者間で確認した上で開示</li> <li>・守秘義務契約等を締結し、当該データの外部流出を防止するための対策を施す</li> <li>・月次レポートの一項目として、当該レポートを DD 業者等に送付し、DD 業者等が情報の整備を行うことで、オペレーターの半期・1 年ごとのデータ更新作業の負担を軽減する</li> </ul>	
		行政監査、内部監査の資料	□	□ (行政検査 資料)	△ (同上)	△ (同上)	▲	▲	<p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・開示は当然と考えるオペレーターが存在する一方、開示に心理的な抵抗感を有するオペレーターも存在する</li> </ul> <p>【対応例】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ヒアリングや現地閲覧で対応する</li> <li>・開示は他の施設に及ぶものではなく、投資対象施設に限定したものであることを当事者間で確認した上で開示</li> <li>・守秘義務契約等を締結し、当該データの外部流出を防止するための対策を施す</li> </ul>	
		各種マニュアル等 (行動規範、コンプライ アンス態勢、各種届出、人 員配置、事故防止策等が 確認できるもの)	□	□	△ (同上)	△ (同上)	▲	▲	<p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・開示は当然と考えるオペレーターが存在する一方、開示に心理的な抵抗感を有するオペレーターも存在する</li> </ul> <p>【対応例】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ヒアリングや現地閲覧で対応する</li> <li>・守秘義務契約等を締結し、当該データの外部流出を防止するための対策を施す</li> </ul>	

目的	提出主体	必要開示項目				開示状況 ※3		開示に当たっての課題等 (現状、課題、対応例等)	<参考> ※表2より抜粋 ヘルスケア施設に関する REIT 投資家への情報開示 (開示の現状・課題等)	
		項目名	有料老人 ホーム ※1	サ高住 ※1	重要度 ※2		開示の 現状			他資産の 開示状況 ※4
					取得時	保有時				
(3) 事業評価 ④運営会社・賃貸借契 約保証人の財務状況 把握	オペレーター	「重要事項」関連項目 (「重要事項説明書」の記載項目のうち、「重要事項説明書」とは別に適時の開示等が必要と思われる項目)							【現状】 ・他の資産でも投資家への 開示の実績はなく、ヘル スケア施設においても 現状開示はされていない	
		該当なし								
		その他の項目 (「重要事項説明書」の記載項目ではないが、適時の開示等が必要と思われる項目)								
		財務諸表 (税務申告書) ※過年度数年分	□	□	○	○	▲	●	【課題】 ・事業の継続性や賃料負担力の安定性等の確認に当たり最 も重視される項目の一つである ・事業の継続性や賃料負担力の把握のために、財務状況の 確認が必要であることの理解が一部のオペレーターで 不足している ・開示は当然と考えるオペレーターが存在する一方、開示 に心理的な抵抗感を有するオペレーターも存在する 【対応例】 ・上場企業等については HP 等での公表情報で代替する ・非上場企業については、事業の継続性等を確認するた めの参考資料として活用するものであることを確認の上、 開示	
	オペレーター	勘定科目明細	□	□	○	○	▲	●	【課題】 ・事業の継続性や賃料負担力の把握のために、財務状況の 把握が必要であることの理解が一部のオペレーターで 不足している ・開示は当然と考えるオペレーターが存在する一方、開示 に心理的な抵抗感を有するオペレーターも存在する 【対応例】 ・守秘義務契約等を締結し、当該データの外部流出を防止 するための対策を施す ・事業の継続性等を確認するための参考資料として活用す るものであることを当事者間で確認の上、開示	
(3) 事業評価 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	オペレーター	「重要事項」関連項目 (「重要事項説明書」の記載項目のうち、「重要事項説明書」とは別に適時の開示等が必要と思われる項目)							【現状】 ・ヘルスケア施設特有の項 目であるため、他の資産 では投資家への開示の 実績はない。ヘルスケア 施設においても現状開 示はされていない	
		入居者の意見等を把握す る取組みの状況	■	■ (ただし、 本項目は 重要事項 説明書の 記載項目 ではな い)	△ (精緻な事 業評価等 を行うた めには、 できる 限り開示 が望まし い)	△ (精緻な事 業評価等 を行うた めには、 できる 限り開示 が望まし い)	▲	—		【課題】 ・提供サービスの質に関する入居者の評価は、入居者にと って最も関心の高い項目の一つであるとともに、施設の 今後の稼働率に影響を与える情報でもある 【対応例】 ・ヒアリング対応とする ・開示は他の施設に及ぶものではなく、投資対象施設に限 定したものであることを当事者間で確認した上で開示

目的	提出主体	必要開示項目					開示状況 ※3		開示に当たっての課題等 (現状、課題、対応例等)	<参考> ※表2より抜粋 ヘルスケア施設に関する REIT 投資家への情報開示 (開示の現状・課題等)
		項目名	有料老人 ホーム ※1	サ高住 ※1	重要度 ※2		開示の 現状	他資産の 開示状況 ※4		
					取得時	保有時				
(3) 事業評価 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(続き)	オペレーター	第三者による評価の実施 状況	■	■ (ただし、 本項目は 重要事項 説明書の 記載項目 ではな い)	△ (精緻な事 業評価等 を行うた めには、 できる 限り開示 が望まし い)	△ (精緻な事 業評価等 を行うた めには、 できる 限り開示 が望まし い)	▲	—	<p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>提供サービスの質に関する第三者の評価は、入居者にとって最も関心の高い項目の一つであるとともに、施設の今後の稼働率に影響を与える情報でもある</li> <li>第三者評価はサービスの質に関する評価を中心としたものであり、オペレーターの財務状況、施設キャッシュフロー、オペレーター及び施設の経済合理性・継続性・安定性等を評価したものではない</li> </ul> <p>【対応例】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ヒアリング対応とする</li> <li>開示は他の施設に及ぶものではなく、投資対象施設に限定したものであることを当事者間で確認した上で開示</li> </ul>	

表 2. 必要開示項目と開示に当たっての課題等 –REIT から投資家への情報開示–

※1 □：ほぼ全ての施設・事業者（オペレーター）に該当、■：一部の施設・事業者（オペレーター）に該当  
 ※2 ○：必須項目、△：開示が望ましい項目、－：不要  
 ※3 ●：ほぼ全ての REIT で開示されている項目、▲：一部の REIT で開示されている項目、－：該当なし  
 ※4 オフィスや住宅等は PM 業者・マスターレシーを事業者（オペレーター）とみなして記載

目的	当面必要と思われる開示項目					開示状況 ※3		開示に当たりオペレーター等から入手が必要な情報	課題・対応例等
	主な開示項目	有料老人ホーム ※1	サ高住 ※1	重要度 ※2		開示の現状	他資産の開示状況 ※4		
				取得時	保有時				
ヘルスケア施設についても他の資産と同等レベルの開示が求められる項目（既に開示の実績があり、投資家が今後も最低限開示してほしいと考える項目）									
土地、建物の現況や権利関係（所有形態等）に関する情報の提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>所在地</li> <li>所有形態</li> <li>用途</li> <li>面積</li> <li>容積率・建ぺい率</li> <li>構造・階数</li> <li>建築時期</li> <li>設計者等</li> <li>主な設備・仕様</li> <li>耐震性に関する事項</li> <li>物件の外観写真</li> <li>他</li> </ul>	□	□	○	○	●	●	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地登記関係書類</li> <li>建物登記関係書類</li> <li>信託目録（信託受益権の場合）</li> <li>位置図・公図</li> <li>土地実測図</li> <li>確認済証</li> <li>検査済証（建物・昇降機・工作物等）</li> <li>竣工図</li> <li>介護サービス事業所の指定書（特定施設入居者介護の指定事業者の場合）</li> </ul>	【現状】 ・開示の実績もあり、今後の開示においても特段の問題はない
REIT・オペレーター間の賃貸借の状況等に関する情報の提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>テナント総数</li> <li>賃貸可能戸数</li> <li>賃貸可能面積</li> <li>稼働率</li> <li>他</li> </ul>	□	□	○	○	●	●	<ul style="list-style-type: none"> <li>重要事項説明書（直近時点のもの）</li> <li>施設に関する資料</li> <li>サービス内容に関する資料</li> <li>利用料金に関する資料 等</li> </ul>	【現状】 ・開示の実績もあり、今後の開示においても特段の問題はない
ヘルスケア施設に対する投資方針・投資体制（投資スキーム）等に関する情報の提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資方針</li> <li>投資体制</li> <li>投資スキーム図</li> <li>利害関係の有無</li> <li>他</li> </ul>	□	□	○	○	●	●	<ul style="list-style-type: none"> <li>会社概要</li> <li>営業体制に関する資料 等</li> </ul>	【現状】 ・開示の実績もあり、今後の開示においても特段の問題はない
オペレーターの変更等に関する情報の提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>変更の理由</li> <li>変更後のオペレーターの概要</li> <li>変更に伴う業績予想修正の見直し</li> <li>他</li> </ul>	□	□	－	○	●	● (PM会社・マスターレシー変更の開示)	<ul style="list-style-type: none"> <li>会社概要</li> <li>営業体制に関する資料</li> <li>サービス内容に関する資料</li> <li>利用料金に関する資料 等</li> </ul>	【現状】 ・一部銘柄で変更の実績があり、投資家への開示実績もある ・他資産で一般的に開示されている PM 会社やマスターレシー変更の際の開示内容に類似するものと考えられ、今後オペレーターの変更があった場合は、問題なく開示されるものと思われる

目的	当面必要と思われる開示項目					開示状況 ※3		開示に当たりオペレーター等から入手が必要な情報	課題・対応例等
	主な開示項目	有料老人ホーム ※1	サ高住 ※1	重要度 ※2		開示の現状	他資産の開示状況 ※4		
				取得時	保有時				
事業デューデリジェンス等の実施に関する情報の提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業デューデリジェンス等を行っている事実（外部の専門業者に委託している場合を含む）</li> </ul>	□	□	△	△	▲	▲	<ul style="list-style-type: none"> <li>買主が実施するものであるため、オペレーターからの開示は不要</li> <li>ただし、事業デューデリジェンス等の実施に必要な情報を提供してもらう必要がある</li> </ul>	<p>【現状】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>十分なマーケット分析や事業キャッシュフロー分析等が実施されている事実は、投資家にとって重要な情報の一つである</li> <li>外部に委託している場合に、委託業務や委託業者の概要、REIT 及び資産運用会社との関係等の情報が一部銘柄で開示されている</li> </ul>
不動産鑑定評価の概要（REIT の賃貸事業収益や賃貸事業費用等）に関する情報の提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>潜在総収益</li> <li>有効総収益 <ul style="list-style-type: none"> <li>-賃料収入 等</li> </ul> </li> <li>賃貸事業費用 <ul style="list-style-type: none"> <li>-公租公課</li> <li>-修繕費</li> <li>-維持管理費</li> <li>-水道光熱費</li> <li>-減価償却費 等</li> </ul> </li> <li>賃貸事業損益</li> <li>資本的支出</li> <li>正味純利益</li> <li>他</li> </ul>	□	□	○	○	●	●	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設の賃貸借に関する契約書類</li> <li>業務委託に関する契約書類（食事や清掃業務等を委託している場合）</li> <li>投資対象施設の収支、収支明細</li> <li>事業計画書</li> <li>入居者属性（性別、年齢、要介護度、入退去者数、稼働率、一時金未償却残高、重大疾患等）</li> <li>懇談会議事録（実施の場合）</li> <li>他</li> </ul>	<p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>事業評価のウエイトが高い資産であるため、専門家によるマーケットレポートや事業デューデリジェンス等の内容を踏まえ、不動産鑑定評価が行われることが多い</li> </ul> <p>【対応例】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>事業評価を十分踏まえたものであることを示すために、上記の「事業デューデリジェンス等を行っている事実」とセットで開示</li> </ul>
オペレーターの事業内容やマーケティング力等に関する情報の提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>会社の概要</li> <li>主な事業の内容・運営施設</li> <li>投資法人・資産運用会社との関係</li> <li>他</li> </ul>	□	□	○	○	●	●	<ul style="list-style-type: none"> <li>会社概要</li> <li>営業体制・入居者獲得状況</li> <li>退去状況・退去事由</li> <li>営業費用・内訳の推移</li> <li>他</li> </ul>	<p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>営業体制や入居者獲得状況等、マーケティングに関する情報は、オペレーターの経営戦略やノウハウに関連する事項であるとされ、守秘義務契約等により第三者への開示が制限されている場合がある</li> </ul> <p>【対応例】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>マーケティング力に関する詳細な開示は難しいまでも、オペレーターの調査や分析を十分行った事実を示すために、上記の「事業デューデリジェンス等を行っている事実」とセットで開示</li> </ul>



目的	当面必要と思われる開示項目					開示状況 ※3		開示に当たりオペレーター等から入手が必要な情報	課題・対応例等
	主な開示項目	有料老人ホーム ※1	サ高住 ※1	重要度 ※2		開示の現状	他資産の開示状況 ※4		
				取得時	保有時				
リスクに関する情報の提供	・特に制度改正の動向やそれに伴う投資リスク	□	□	○	○	●	●	<ul style="list-style-type: none"> <li>基本的には買主自らが情報収集するものであり、オペレーターからの情報開示は不要であるが、可能な限りオペレーターや専門業者の協力を得て、幅広い情報収集や制度の高いリスク分析に努める必要がある</li> </ul>	<p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>他の資産と比較し、制度改正の内容によっては施設のキャッシュフローに重大な影響を与える可能性があることを投資家に周知する必要がある</li> </ul> <p>【対応例】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>制度改正リスクがあることに加え、できる限り、制度改正の動向等を詳細に開示</li> </ul>
ヘルスケア施設について特に任意での開示を求める項目（開示の実績はないが、投資家が任意に開示してほしいと考える項目）									
オペレーターの賃料支払能力やその安定性を確認するための情報の提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>オペレーターと REIT 間の賃貸借契約の内容（契約期間、賃料改定の有無等）</li> <li>REIT が投資する施設の運営状況（REIT 組入れの全物件もしくは個別物件から得られる償却前営業利益等）</li> <li>入居者の状況（稼働率、入居一時金額、月額管理料等）</li> <li>オペレーターの介護保険料への収入依存度等</li> <li>バックアップ・オペレーターの有無</li> <li>物件の汎用性</li> <li>他</li> </ul>	□	□	△	△	-	<p>▲ （ホテルの一部で客室稼働率や施設ごとの売上高等が開示されている）</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>業務委託に関する契約書類（食事や清掃業務等を委託している場合）</li> <li>投資対象施設の収支、収支明細</li> <li>事業計画書</li> <li>入居者属性（性別、年齢、要介護度、入退去者数、稼働率、一時金未償却残高、重大疾患等）</li> <li>財務諸表、勘定科目明細</li> <li>他</li> </ul>	<p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>投資家にとっては投資判断に当たり最も重要視する情報の一つである</li> <li>REIT の当該施設に対する投資比率（ポートフォリオに占める当該施設の割合）や賃料の收受形態（固定賃料、変動賃料等）によって、投資家が要求する情報開示の内容や水準は異なる</li> <li>左記の情報の中にはオペレーターの経営戦略やノウハウに直結する重要な情報が含まれており、オペレーターと REIT 間での守秘義務契約等により第三者への開示が制限されている場合が多い</li> <li>専門性の高い情報の開示は、投資家に混乱や誤解等を与える恐れがある</li> </ul> <p>【対応例】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>当該施設の投資比率や賃料收受形態に応じた開示（投資比率が高い場合や変動賃料型の場合はできる限り開示内容を充実）</li> <li>オペレーターと REIT での協議により、開示できる項目から開示する</li> <li>個別の施設ごとの開示が難しい場合は、複数の施設の情報をまとめて開示する</li> <li>個別の項目での開示が難しい場合は、それらを基に算出したオペレーターの賃料負担力等を示す指標等を参考情報として開示する</li> <li>専門性の高い情報は、投資家が理解しやすい情報に加工して開示する</li> </ul>

参考資料. ヘルスケア施設の事業者（オペレーター）から入居者への情報開示

（有料老人ホーム：重要事項説明書、サービス付き高齢者向け住宅：登録申請書等における主な記載項目）

●：重要事項説明書・登録申請書等に項目あり ー：重要事項説明書・登録申請書等に項目なし

（出所）公益社団法人全国有料老人ホーム協会作成資料を加工

項目名（設置運営標準指導指針ベース）		有料老人ホーム			サービス付き高齢者向け住宅 ※登録申請書及び添付書類のうち職員体制の項目のみ H24年度項目	
		標準重説 H23年度項目	東京都 H23年度項目	神奈川県 H23年度項目		
事業主体の概要	事業主体の名称、主たる事務所の所在地等	●	●	●	●	
	事業主体の設立年月日	●	●	●	-	
	事業主体が都道府県内で実施する他の介護サービス	●	●	-	-	
	主な事業等	-	●	●	-	
	主な出資者(出捐者)とその金額又は比率	-	-	●	-	
	法人の役員	-	-	-	●	
	直近の事業収支決算額	-	-	●	-	
	会計監査人との契約	-	-	●	-	
	サービス付き高齢者向け住宅の管理方法	-	-	-	●	
施設の概要	施設の名称、所在地等	●	●	●	●	
	施設の開設年月日	●	●	●	-	
	竣工の年月	-	-	-	●	
	届出の年月日	-	●	-	-	
	施設の管理者	●	●	●	-	
	施設までの主な利用交通手段	●	●	-	●	
	施設の類型及び表示事項	①類型	●	●	●	-
		②居住の権利形態	●	●	●	-
		入居契約の別	-	-	-	●
		③入居時要件	●	●	●	-
		④利用料の支払方式	●	●	●	-
		⑤介護保険指定	●	●	●	-
		⑥介護に関わる職員体制	●	●	●	-
⑦介護居室区分	●	●	●	-		
介護保険事業所番号	●	●	●	●		
終身建物事業者の事業の認可	-	-	-	●		
従業者に関する事項	職員人数及びその勤務形態	実人数	●	●	-	
		保有資格の状況	●	●	-	
	前年度1年間の採用者数	●	●	-	-	
	前年度1年間の退職者	●	●	-	-	
	業務に従事した経験年数	●	●	-	-	
	従事者研修の実施状況(直近1年間)	-	●	-	-	

項目名(設置運営標準指導指針ベース)		有料老人ホーム			サービス付き高齢者向け住宅 ※登録申請書及び添付書類の うち職員体制の項目のみ H24年度項目	
		標準重説 H23年度項目	東京都 H23年度項目	神奈川県 H23年度項目		
サービスの内容	施設の運営に関する方針	●	●	-	-	
	登録の申請が基本方針(及び高齢者居住安定確保計画)に照らして適切なものである旨	-	-	-	●	
	生活支援サービスの有無	食事の提供サービスの形態等	-	●	-	●
		状況把握・生活相談	-	-	-	●
		健康管理サービス(年2回の健康診断実施)の有無	-	●	-	-
		服薬管理サービスの有無	-	●	-	●
		入浴介助サービスの有無	-	●	-	●
		排せつ介助サービスの有無	-	●	-	-
		居室の清掃・洗濯サービス等家事援助サービスの有無	-	●	-	●
		機能訓練の実施有無	-	●	-	-
		金銭管理サービスの有無	-	●	-	-
		定期的な安否確認の方法	-	●	●	-
		医療を必要とする場合の対応	-	●	-	-
		有料老人ホーム事業の提携ホーム及び提携内容	-	-	●	-
	月額利用料に含まれるサービスの 内容・頻度	管理費	-	-	●	-
		食費	-	-	●	●
		その他	-	-	●	●
	介護サービスの内容、利用定員 等	個別機能訓練の実施(介護報酬の加算)の有無	●	●	●	-
		夜間看護体制加算(介護報酬の加算)の有無	●	●	●	-
		人員配置が手厚い介護サービスの実施の有無	●	●	-	-
		利用者の個別的な選択による介護サービスの実施状況	●	●	●	-
		協力医療機関の名称、協力内容等	●	●	●	●
		施設の入居に関する要件・入居者の資格	●	●	-	●
		契約の解除の内容	●	●	-	-
		入居定員	●	●	●	-
		身元引受人の条件、義務等	-	●	-	-
		入院時の契約の取扱い	-	●	-	-
		入居者が医療を要する場合の対応	-	-	●	-
	入居者の状況	運営懇談会の実施状況	-	●	●	-
		介護保険認定状況別の入居者数(介護度別入居者数)	●	●	●	-
		入居者の平均年齢	●	●	●	-
		入居者の男女別人数	●	●	●	-
入居率(一時的に不在となっている者を含む)		●	●	-	-	
前年度の退居者数		●	●	-	-	
入居者の入居期間	●	●	-	-		

項目名(設置運営標準指導指針ベース)		有料老人ホーム			サービス付き高齢者向け住宅 ※登録申請書及び添付書類のうち職員体制の項目のみ H24年度項目	
		標準重説 H23年度項目	東京都 H23年度項目	神奈川県 H23年度項目		
サービスの内容(続き)	施設、設備等の状況	建物の構造	●	●	●	-
		居室の状況	●	●	●	●
		共同利用施設	-	-	-	●
		共用便所の設置数	●	●	●	-
		個室の便所の設置数	●	●	-	-
		浴室の設備状況	●	●	●	-
		食堂の設備状況	●	●	●	-
		その他、共用施設の設備状況	●	●	●	-
		バリアフリーの対応状況	●	●	-	-
		緊急通報装置の設置状況	●	●	●	●
		外線電話回線の設置状況	●	●	-	●
		テレビ回線の設置状況	●	●	-	-
		エレベーターの基数及び仕様	-	●	●	●
		消防用設備等の状況	-	●	●	-
		消防訓練の実施	-	●	-	-
		住宅に関する権原	-	-	-	●
	施設の敷地に関する事項	●	●	●	●	
	施設の建物に関する事項	●	●	●	●	
	併設される高齢者居宅支援事業を行う施設	-	-	-	●	
	サービスの提供により賠償すべき事故が発生したときの対応	損害賠償責任保険の加入状況	●	●	●	-
その他の損害賠償		●	-	●	-	
サービスの提供内容に関する特色等		●	●	-	-	
利用者等の意見を把握する体制、第三者による評価の実施状況等	利用者アンケート調査、意見箱等利用者の意見等を把握する取組の状況	●	●	-	-	
	第三者による評価の実施状況	●	●	-	-	
利用料金	前払金の有無		-	-	-	●
	一時金に関する費用	居室に要する一時金(一般居室や介護居室、共用部分の利用のための家賃相当額に充当されるもの)	●	●	●	●
		利用者の選定による介護サービス利用料(人員配置が手厚い場合の介護サービス)	●	-	●	-
		利用者の個別的な選択による介護サービス利用料	●	-	-	●
		その他に要する一時金	●	-	-	-
		敷金(保証金):月払い方式のみ	-	●	-	●
		90日以内の解約の場合の返還金	-	●	-	-
		前払金(一時金)の支払い方法	-	●	-	-
その他前払金(一時金)に対する留意事項	-	●	-	-		

項目名(設置運営標準指導指針ベース)			有料老人ホーム			サービス付き高齢者向け住宅 ※登録申請書及び添付書類の うち職員体制の項目のみ H24年度項目
			標準重説 H23年度項目	東京都 H23年度項目	神奈川県 H23年度項目	
利用料金 (続き)	介護保険給付以外のサービスに要する費用	月額の場合の利用料の額	●	●	●	●
		その他、一時金及び利用料以外に必要な利用料	●	-	●	-
	利用料の改定の手続き		-	●	●	-
	消費税		-	●	●	-
	利用料プランの一例(最も一般的・標準的なプランの記載)		-	●	●	-