

モデル事業1のケース1-2

デューディリジェ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1における取扱い)

開示項目	モデル案件1:介護付有料老人ホーム				課題点				別添資料2(1-2) 対応に向けた考え方、 対応方針等
	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		
	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		—							
ER	○	—		○	オペレータが調査未実施	資産運用者側でレポートを取得			
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	○	変更 ある場合	写しを入手(最短1年おき)						
施設に関する資料			パンフレット等						
サービス内容に関する資料									
利用料金に関する資料									
施設利用者関係契約等資料				写しを入手					
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	—	—	該当しないスキームのため 対象外						
食事・清掃業務等の委託契約書類(該当する場合)	—	—	写しを入手						
対象施設の収支関係資料	○	年度/ 1ヶ月毎	収支計画については年度毎 の取得、収支実績については は月毎の取得						
事業計画書		年度毎	年次報告書及び年間資金 計画(定型様式による)						
③ 入居者状況の把握									
性別分布	○	1ヶ月毎	レントロールにて受領						
年齢分布									
要介護度分布									
入退去者数									
稼働率(入居率)									
一時金未償却残高(一時金設定ない場合不要)	○		専用様式にて報告	○	オペレータ側の開示不可 情報のため	可能な範囲でヒアリング	オーナーチェンジ物件で はほぼ取得が困難。また クレジットの高いオペ レーターについても開示 を敬遠する風潮あり	ヒアリングで補完のほ か、クレジット分析の結果、 資料負担力が相応 にあると認められるオペ レーターについては情報 の非開示を一定程度許 容する等	
重大疾患等 懇談会会議録	×								
(3) 事業評価									
① マーケティング力の把握									
退去事由	×			○	開示についてオペレータ から拒否	可能な範囲でヒアリング	オーナーチェンジ物件で はほぼ取得が困難。また クレジットの高いオペ レーターについても開示 を敬遠する風潮あり	ヒアリングで補完のほ か、クレジット分析の結果、 資料負担力が相応 にあると認められるオペ レーターについては情報 の非開示を一定程度許 容する等	
営業費用・内訳の推移									
営業体制・入居者獲得状況									
② 職員体制の把握									
職種別職員数	×			○	オペレータ側事務負担 (重説以上の頻度で定期 データ提供は困難)	重要事項説明書または ヒアリングにより把握	オーナーチェンジ物件で はほぼ取得が困難。また クレジットの高いオペ レーターについても開示 を敬遠する風潮あり	ヒアリングで補完のほ か、クレジット分析の結果、 資料負担力が相応 にあると認められるオペ レーターについては情報 の非開示を一定程度許 容する等	
常勤・非常勤の推移									
資格取得状況									
離職率									
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)	×			○	オペレータ側の開示不可 情報のため	可能な範囲でヒアリング (受入れ可能性程度)	オーナーチェンジ物件で はほぼ取得が困難。また クレジットの高いオペ レーターについても開示 を敬遠する風潮あり	ヒアリングで補完	
インシデント、アクシデントレポート									
行政監査、内部監査の資料									
各種マニュアル等									
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)過去数年々年度分	○	四半期毎	財務諸表	○	開示についてオペレータ から拒否	可能な範囲でヒアリング			
勘定科目明細									
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	×			○	開示についてオペレータ から拒否	可能な範囲でヒアリング			
第三者による評価の実施状況									

(注1) 要介護認定者を入居対象とする場合等

(注2) 黄色ハイライトは入手困難な情報