

2020年3月5日 全6頁

# リートが後押しする介護の効率化

## ESGを意識したリートの動きが介護問題のソリューションに

政策調査部 研究員 石橋 未来

### [要約]

- 零細・中小規模の事業者が多い介護分野は ICT の活用による業務効率化が遅れているが、近年ヘルスケアリートによる投資によって、オペレーター（介護事業者）に ICT が導入される事例が見られる。介護事業者は初期投資の資金を調達する必要がなく、ICT のコストを平準化できることに加え、事業の生産性向上が見込める。
- オペレーターの費用低減につながるグリーンリースを実施するヘルスケアリートも現れている。例えば、ヘルスケアリートが老人ホーム建物内の照明を LED 化することによる電気使用料と管球交換費用の負担低減分の一定割合が、グリーンリース料として介護事業者からヘルスケアリートに支払われる仕組みだ。
- 資金調達力の弱い介護事業者の設備投資をヘルスケアリートが後押しすることで、介護事業者が効率的な経営を実現できるようになることは、賃料収入の安定化や ESG の観点で企業価値を高めるなど、リートにとっても利点が多い。
- 資金使途を環境や社会に配慮した事業に限定した融資が注目される中、ヘルスケア施設の購入に際してソーシャルローンを活用するヘルスケアリートも見られる。投資対象としてヘルスケア施設の認知度が高まれば、介護の供給不足問題へのソリューションの一つになる可能性があり、国内リート市場の多様化と拡大も期待できよう。

### 介護分野で求められる業務効率化

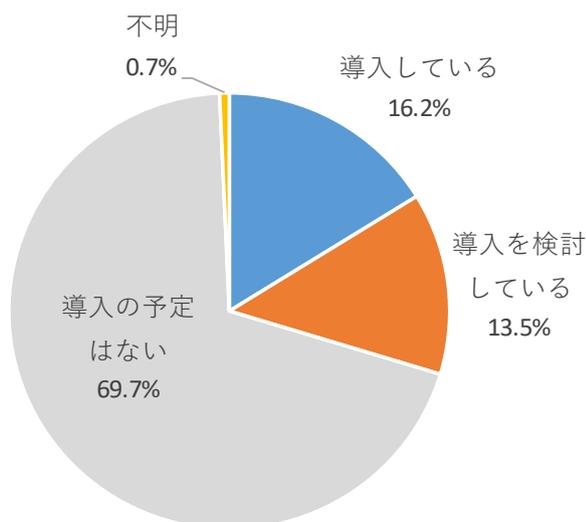
超高齢社会では、介護人材の確保が大きな課題である。第7期介護保険事業計画の介護サービス見込み量等に基づく推計では、2025年度末には2016年度比で約55万人増の約245万人の介護人材が必要になるという<sup>1</sup>。これまでも介護人材の確保に向け、政府は①介護職員の処遇改善、②多様な人材の確保・育成、③離職防止・定着促進・生産性向上、④介護職の魅力向上、⑤外国人材の受入環境整備など、多面的に取り組んできたが、十分な効果は得られていないと言わざるを得ない。

<sup>1</sup> 厚生労働省「第7期介護保険事業計画に基づく介護人材の必要数について」（2018年5月21日）

介護人材の確保に引き続き取り組む必要があるが、少ない人手でもサービスが提供できる効率的な介護現場を実現することも重要だ。この点で、介護分野では ICT の利活用が遅れている。図表 1 は、2018 年 10 月に長崎県内の介護施設・事業所を対象に行われたアンケート調査の結果だが、介護ロボット・ICT は、「導入している」と「導入を検討している」とを合わせても約 3 割と低い。静岡県や富山県で行われた調査の結果<sup>2</sup>においても、介護ロボット・ICT の導入状況ははかばかしくない。介護業務の効率化・生産性向上が求められる介護の現場では、介護ロボットはもちろん、ICT 化等のテクノロジーの活用による省力化が急がれる<sup>3</sup>。

本稿では、遅れている介護分野の ICT 化等の投資を後押しする動きとして、ヘルスケアリートが介護分野の効率化に寄与し、人手不足を緩和する可能性がある点について取り上げる。加えて、ソーシャルローンを活用したヘルスケアリートによる物件取得が加速すれば、ヘルスケア施設の供給拡大を通じて超高齢社会の介護問題の解決策の一つになる可能性があるほか、投資対象が多様化することでリート市場の成長が期待できる点についても述べたい。

図表 1 介護ロボット・ICT の導入状況（長崎県）



(注) 調査対象は長崎県内の 1,334 介護施設・事業所 (回答率 63.5%)  
 (出所) 公益財団法人ながさき地域政策研究所『『介護ロボット・ICT の導入状況に関するアンケート調査』最終報告書』(平成 30 年 11 月)より大和総研作成

<sup>2</sup> 静岡県公式ホームページ「平成 28 年度介護ロボット技術・ICT 導入状況アンケート調査結果について」(更新日:平成 29 年 2 月 15 日)、社会福祉法人富山県社会福祉協議会 富山県介護実習・普及センター「ICT 及び福祉・介護機器の導入・活用にかかる実態調査報告書」(平成 29 年 12 月)

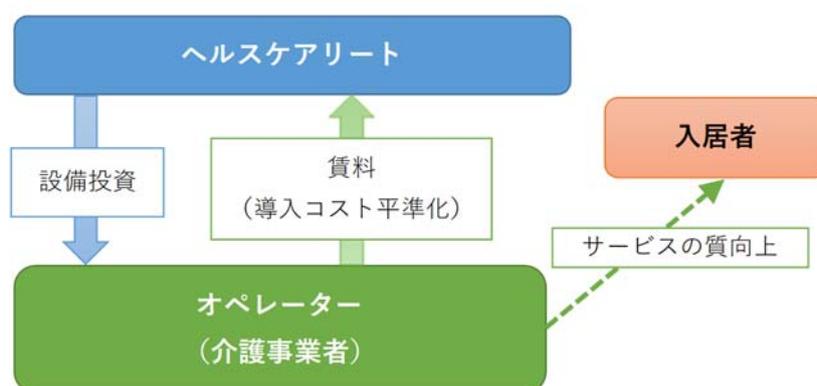
<sup>3</sup> 政府は、持続可能な社会保障制度の実現に向け、医療・介護サービスの生産性向上を図るため、ロボット・AI・ICT 等の実用化推進を含む改革を実行するとしている (内閣府「経済財政運営と改革の基本方針 2019～『令和』新時代:『Society 5.0』への挑戦～」(令和元年 6 月 21 日閣議決定))。

## ヘルスケアリートによる ICT 投資

介護分野の ICT 化が遅れている理由には、多忙な現場で職員の ICT 機器等の操作方法習得に時間がかかることなどもあるが、零細・中小規模であることの多い介護事業者にとっては、高額な導入費用を負担できないことが大きい<sup>4</sup>。ICT 機器を新たに導入する場合に利用できる補助金<sup>5</sup>もあるが、導入コストが重いことには変わりはない。

そうした中、ヘルスケアリート（投資法人）による設備投資によって、ICT の早期導入を実現する事例が見られる。2019 年、保有する有料老人ホームに対し、一部のヘルスケアリートが初期費用を負担して ICT を活用したシステムを導入した<sup>6</sup>。導入したのは、スマートフォン 1 台で記録入力、コール対応、見守り等のすべてが行えるシステムで、入居者の状態把握や介護記録の共有も可能という。このシステムの導入によって、介護記録の時間が短縮されて他のサービス提供ができるようになったり、入居者の状態をリアルタイムで把握したりすることが可能になったようだ。

図表 2 ヘルスケアリートが後押しする設備投資の仕組み



（出所）ヘルスケア&メディカル投資法人、ヘルスケアアセットマネジメント株式会社「インパクトレポート」（2019年12月）より大和総研作成

オペレーターである介護事業者にとっては、増額された賃料を負担することになるが、導入のハードルとなっていた初期投資の資金を調達する必要がなく、ICT のコストを平準化できる（図表 2）。リートの支援による ICT の活用で介護現場の生産性が向上し、介護スタッフの業務効率化が進めば、介護事業の費用の軽減や介護サービスの高付加価値化が期待できる。介護事業者の生産性や競争力が高まれば、介護職員の待遇改善や介護人材の採用増や定着率の向上にもつながるだろう。

<sup>4</sup> 前出の長崎県、静岡県、富山県のアンケート調査より。

<sup>5</sup> 地域医療介護総合確保基金（介護分）を活用した「ICT 導入支援事業」の 2020 年度補助上限額は事業所規模に応じて 50～130 万円（現行 1 / 2 の補助率も弾力化される予定）。また、中小企業を対象とした「サービス等生産性向上 IT 導入支援事業」の 2020 年度（令和元年度補正）に実施される補助額は、上限 450 万円（補助率 1 / 2）（独立行政法人 中小企業基盤整備機構ウェブサイト）。なお、東京都では、2019 年度から「介護保険施設等における ICT 活用促進事業」を実施しており、1 施設当たり上限 2,000 万円・1 法人当たり上限 4,000 万円（補助率 1 / 2）の補助を行っている。

<sup>6</sup> ヘルスケア&メディカル投資法人は、保有する有料老人ホーム 2 物件に対し、ICT を活用したシステム EGAO link を導入した（ヘルスケア&メディカル投資法人、ヘルスケアアセットマネジメント株式会社「インパクトレポート」（2019年12月））。

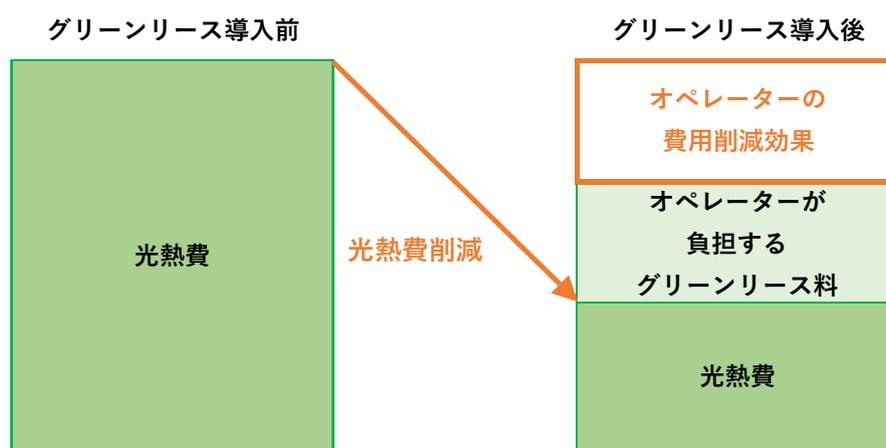
## ESG の観点で企業価値を高めるグリーンリース

加えて近年、グリーンリースの仕組みを用いて介護事業者の生産性向上を後押しするリートも現れている。グリーンリース自体はヘルスケアリートを含むリート（不動産投資信託）に限らず、幅広いビルオーナーが利用できる仕組みであり、ビルオーナーが保有する不動産の省エネなど、環境負荷の低減や執務環境の改善に資する投資を行い、そのメリットがテナントとビルオーナーに帰属するものである。例えば、グリーンリース導入によって光熱費が削減された場合、その効果の一部はテナントの費用削減（テナントのメリット）となり、一部はテナントがオーナーに支払うグリーンリース料としてオーナーのメリットになるというものである（図表3）。

2019年11月、一部の複合型リート（住宅＋ヘルスケア）が、保有する有料老人ホームの建物内照明設備のLED化工事を実施し、オペレーターである介護事業者が享受する電気使用料と管球交換費用の負担低減分について、一定割合額をグリーンリース料として受け取るグリーンリースの実施を公表した<sup>7</sup>。この複合型リートは、LED照明化工事を行うことで、照明設備にかかる電気使用量が約61%削減されると試算している。照明設備への投資リターンを回収するために介護事業者が負担する賃貸契約上の賃料は増額されることになるが、トータルのコストで見れば費用の低減になるため、介護事業者にとってもメリットは大きいだろう。

以上のように資金調達力の弱い介護事業者のICT等の設備投資や、環境負荷の低減・執務環境の改善に資する投資を、リートが後押しする事例が増えている。それによってオペレーターである介護事業者が効率的な経営を実現できれば、リートにとっても利点は多い。介護事業者からの賃料収入が一層安定するほか、保有物件の省エネ対策やエネルギー利用の効率化に向けた取り組みが、ESGの観点で企業価値を高めることになるからだ。

図表3 グリーンリースの活用による光熱費削減のイメージ



（出所）国土交通省「グリーンリース・ガイド ビルオーナーとテナントの省エネ・環境配慮を推進する Win-Win の取組」（2016年2月）より大和総研作成

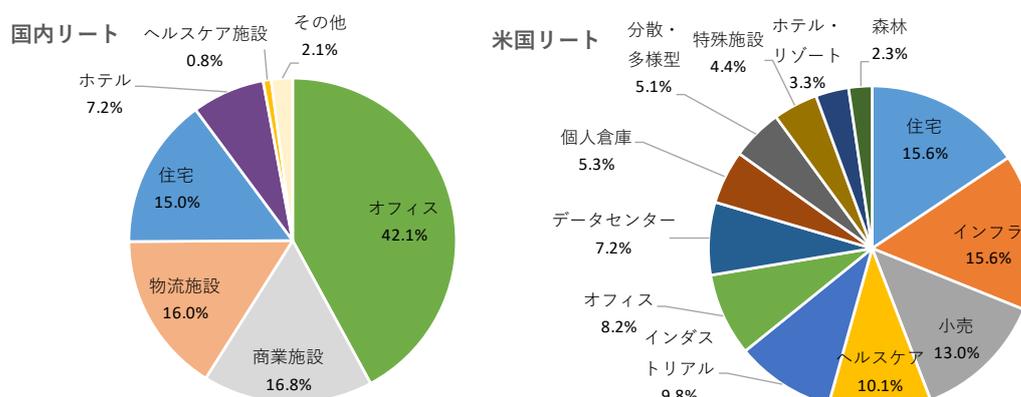
<sup>7</sup> 2019年11月、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人は、保有する有料老人ホームの建物内照明のLED化工事を実施し、グリーンリース料を受け取るグリーンリースの実施を公表した。日本ヘルスケア投資法人やヘルスケア&メディカル投資法人も、保有する各施設で太陽光パネルの設置、照明のLED化、空調機器の計画更新等による省エネの取り組みは行っているが、グリーンリースの仕組みは利用していない。

## グリーンローンの活用で注目されるヘルスケア施設

ESGの観点では、2018年7月に公表された環境省のESG金融懇談会の提言<sup>8</sup>で示されたように、株式や債券のみならず、融資においてもESGへの配慮が求められるようになってきている。こうした流れを受け、資金使途を環境面に配慮した事業に限定した「グリーンローン」、社会面に配慮した事業に限定した「ソーシャルローン」、及び環境・社会面の双方に配慮した事業に限定した「サステナビリティローン」が国内外で注目されている。ヘルスケアリートの中にも、これらを活用して物件を取得するケースが出てきた。

2019年1月、一部のヘルスケアリートが、ヘルスケア施設の購入等に充てる資金の一部を、ソーシャルローンで調達することを決定したと公表した<sup>9</sup>。このソーシャルローンは、単独高齢者世帯の増加や、介護離職の増加による労働者不足や女性の社会進出の遅れといった高齢社会における社会的課題に対応する物件の取得において、ソーシャルボンド原則<sup>10</sup>に沿ったものと評価されている<sup>11</sup>。ヘルスケアリートにとって、ソーシャルローンの利用自体に金利の優遇などはないものの、社会的課題の解決への取り組みを投資家等にアピールすることができ、レピュテーションの向上につながる。

図表4 国内リートと米国リーートのポートフォリオ（2020年1月末）



(注) 国内リートは取得価額ベース。米国リートは時価総額ベース。

(出所) 一般社団法人不動産証券化協会「ARES マンスリー レポート」(2020年2月)、Nareit, “Monthly Summary Performance as of January 31, 2020”より大和総研作成

2019年7月にESGの観点からの不動産投資についてとりまとめられた国土交通省の中間報告<sup>12</sup>では、有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅などを、ESG投資対象として注目すべきと示された。だが、足元、ヘルスケア施設はESG投資対象として広く認知されているとは言い

<sup>8</sup> 環境省 ESG金融懇談会「ESG金融懇談会提言 ～ESG金融大国を目指して～」(2018年7月27日)

<sup>9</sup> ヘルスケア&メディカル投資法人は、ソーシャルローンで調達する総額137.5億円を、不動産信託受益権8つの取得資金、及び取得に係る諸経費の一部並びに既存借入金の期限前返済資金に充てると公表した。

<sup>10</sup> 2017年にICMA(国際資本市場協会)によって策定された、ソーシャルボンドの発行に関する自主的ガイドラインのこと。

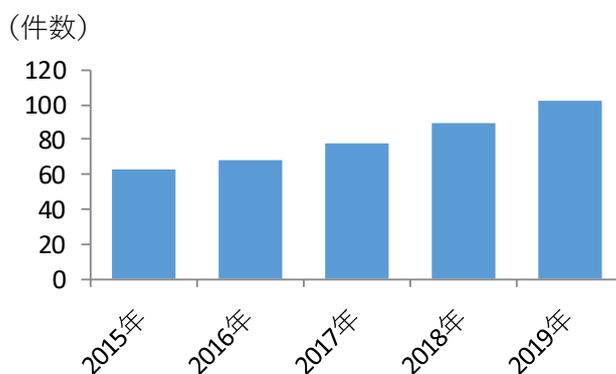
<sup>11</sup> ソーシャルローンについては、日本格付研究所(JCR)が評価を実施しており、それによると、2019年2月に行われたヘルスケア&メディカル投資法人の借入金調達は、最上位の「Social 1」と評価された。

<sup>12</sup> 国土交通省「ESG不動産投資のあり方検討会 中間とりまとめ ～我が国不動産へのESG投資の促進に向けて～」(2019年7月3日)

難く、そもそもリートの投資対象としてヘルスケア施設の注目度は低い。ヘルスケア施設への投資割合が約1割（時価総額ベース）を占める米国リートとの比較でも、国内リートのヘルスケア施設への投資割合は0.8%（取得価額ベース）と小ささが際立っている（図表4）。

投資対象として未だ十分認知されていないヘルスケア施設が、ソーシャルローンの活用など ESG 重視の流れの中で注目されるようになれば、国内リートが保有するヘルスケア施設の物件取得数もさらに増加するのではないかと（図表5）。それによって質の高いヘルスケア施設の供給が一層増える好循環が生じれば、日本が直面する超高齢社会の介護需要の増大という課題のソリューションの一つになる可能性がある。加えて、オフィスや商業施設等に偏重している国内リートの多様化に貢献することにもなり、リート市場の拡大も期待できるだろう。

**図表5 国内リートが保有するヘルスケア施設は増加傾向**



（注）ヘルスケアリート以外のリートによる保有分も含む。

（出所）一般社団法人不動産証券化協会「ARES J-REIT Databook」より  
大和総研作成

## ESG を意識したヘルスケアリートの動きがカギ

以上で述べてきたように、資金調達力の弱い介護事業者の ICT 等の設備投資や環境改善に資する投資をヘルスケアリートが後押しすることは、オペレーターである介護事業者の経営の効率化・生産性向上につながり人手不足を緩和する効果を期待できる。それはオペレーターからの収益を一層安定させるだけでなく、ESG 投資の拡大という潮流の中、ヘルスケアリートの投資家の裾野を広げることにもなるだろう。リートの投資家とオペレーターが Win-Win の関係を構築することは、質の高いサービス提供の継続を意味しており、施設入居者にとっても明らかに望ましい。

さらに、ソーシャルローンの活用などでヘルスケア施設の認知度が高まって国内リートによるヘルスケア施設への投資が増えれば、質の高いヘルスケア施設の供給増につながり、超高齢社会の日本が抱える介護問題についての解決策の一つとなる可能性がある。ESG の要素を意識したヘルスケアリートの動きが注目される。