

## ヘルスケア施設の 社会貢献度評価

### 立地評価研究所

不動産鑑定評価において“社会貢献度”を鑑定評価額へ反映できるかと問われれば、現状はむずかしいといえます。しかし、介護施設や商業施設などオペレーショナルなアセットタイプの場合、地域社会への貢献度が高い運営が行われる施設は、他と比べ総じて事業継続性やキャッシュフロー（賃料負担能力）に差が出る傾向があります。

たとえばヘルスケア施設の鑑定評価でオペレーターを評価する場合、大手と中堅、新興との差を感じる場所は財務信用力やブランド力だけではありません。資本金が背景となるのですが、入居者向けサービス（介護度の維持、改善）、職員向けサービス（IoT機器実装、労務環境改善）、地域向けサービス（防災、地域交流拠点化）の実行力に歴然と差がみられます。施設運営を通じた“深い”社会貢献の積み重ねが、利用者やその家族、地域関係者の評価を高め、稼働率や収益面でフィードバックされていると感じます。

ある事業者では、食品ロス対策、共用スペースの地域開放、季節のイベント開催など、創意工夫で入居者や地域住民の支持・信頼を集めています。こうした社会にポジティブな影響を与える活動が評価項目として類型化され、取り組みの数や成果が定量化され、トラックレコードが積み重なれば、収益との相関性を説明することができるでしょう。財務指標（BS、PL）とは異なる尺度の価値基準として評価される日が来るかもしれません。

「評価テーマ」を横一列に紐付けし一覧化している。喫緊の課題である感染症対策や、多様な働き方を実現する職場環境の整備、高齢者支援や低所得者向け住宅の整備など、興味深いトピックも盛り込まれている。

なお、日本の重要課題である高齢化対策は「既存の認証制度を調べても該当する評価項目がなかった」（塚田氏）という。不動産を通じた社会貢献の評価手法の整理は道半ばであることが浮き彫りとなった格好だ。



芳賀美紀子氏  
専務取締役

なお、介護施設は入居者の生活改善、職員の労働環境改善など「内向き」の貢献度を高めることに長けています。一方で、地域社会との関わりなど「外向き」の貢献は苦手分野とする傾向があります。理由は事業規模が小さい（40～60室がボリュームゾーン）ため。余剰な予算、人員はなく、地域貢献は二の次となりがちなのです。

外向き志向の施設を目指す場合は、多世代共生の仕組みが計画段階から備わり、周辺施設との連携にも期待できることから、CCRC構想など、まちづくり事業にビルトインされることが望ましいでしょう。

野村不動産の「オウカス船橋」はその好例です。中・高価格帯のアクティブシニア向けサービス付き高齢者向け住宅で現在満室。入居待ちもあると聞きます。参考にされるとよいでしょう。

目下のところ、オペレーターの社会貢献度の高低で、投資先を選別している投資家は存在しないと思われます。ただし頻発する自然災害やコロナ禍を受け、ネガティブスクリーニングの観点から、水害、土砂災害、感染症対策など、BCP対応の有無はシビアに評価されています。この点には留意が必要でしょう。

素案をもとに2022年3月期末までに評価項目を整理、中間とりまとめを行う予定である。その後は、評価方法や情報開示のあり方について検討を深めていく方針である。これらをもとに、参考となるガイドランスの作成をめざす。

「SDGsやESGが注目されて久しいが、S（社会）への取り組みは途に就いたばかり。民間企業や関連省庁とも連携しながら、実際に利用していただける評価方法としたい」と塚田氏は話した。