

ヘルスケア施設への投資目線を大きく変える時がきた。

投資評価・リスク分析で検討すべき実務上の留意点を、網羅的に体系立てて解説!

[ヘルスケア施設]の 投資環境と事業特性・ 投資評価・リスク分析

高齢者住宅 **病院アセット** **ホスピス住宅**

ヘルスケア施設への投資は今後どうなるのか? 事業性の高さで注目される「ホスピス住宅」の開発・投資の有望性も展望する。



当 初は3銘柄を数えたヘルスケア施設特化型の上場リートも、その後レジデンシャルリートとの合併などを経て、いまや1銘柄となっています。オペレーショナルアセットのなかでも最も難易度が高く、かつ医療保険や介護保険等の制度リスクもあって、リートの運用会社でも投資評価やリスク分析、運用にあたってのAM実務が難しいことが背景にあります。

一方で、リート以外の不動産私募基金や不動産クラウドファンディング等では、有料老人ホームや病院不動産、老人保健施設などへの投資が活発に進められています。つまり、ヘルスケア施設への投資環境が、ここにきて大きく変わってきているのです。

加えて昨今では、「ホスピス住宅」と呼ばれる終末期医療対応の住宅が、医療保険と介護保険のダブルで報酬が得られる事業性の高さから、新規開発・投資対象として俄然注目されてきています。したがって、今こそヘルスケア施設の投資環境と事業特性を捉え直し、投資評価・リスク分析のスキルを身に付けるべきでしょう。

本セミナーでは、ヘルスケア施設のリスク分析やオペレーター評価等に精通する細見真司氏(グローム・マネジメント)を講師にお迎えし、高齢者住宅、病院アセット、ホスピス住宅の投資にあたっての留意点を、体系的に解説していただきます。

FAX用参加申込書 [ヘルスケア施設]の投資環境と事業特性・投資評価・リスク分析

会社名(フリガナ)	貴社業種
所在地(〒)	振込予定日(月 日) 当日現金支払い希望... <input type="checkbox"/> ご担当者名()

TEL () FAX ()

出席者①	氏名(フリガナ)	所属部署・役職名
	E-MAIL	
出席者②	氏名(フリガナ)	所属部署・役職名
	E-MAIL	

開催日時 2024年2月27日(火) 10:00~17:00

会場 明治記念館
東京都港区元赤坂 2-2-23 ☎03-3403-1171(代)
※詳しい会場案内図は参加証にてお知らせいたします。

参加費 66,000円/1名様 ※消費税及び地方消費税を含む
●同一申込書にて2名様以上参加の場合
58,300円/1名様につき ※消費税及び地方消費税を含む
(テキスト・昼食・コーヒー代を含む)

主催 総合ユニコム(株)/月刊プロパティマネジメント

お問合せ先/総合ユニコム(株)企画事業部 ☎03-3563-0099(直通)

下記URLの弊社ホームページからお申込みできます。
ネットでお申込み <https://www.sogo-unicom.co.jp>



左下の申込用紙へ記入し、下記フリーダイヤルへFAX願います。
FAXでお申込み ☎0120-05-2560 [不通時はFAX.03-3564-2560]

●お申込み方法

- ・【インターネットでのお申込み】弊社HPの該当セミナーページよりお申込みください。詳細は弊社HPをご覧ください。
- ・【FAXでのお申込み】左記「参加申込書」にご記入後、上記FAX番号にてお申込みください。参加者宛に「参加証/請求書/銀行振込用紙」を郵送いたします。
- ・【開催直前や当日の申込受付】開催直前や当日でも空きがあれば受け付けます。その場合は、メールまたはFAXにて「受講案内」と「支払方法」をご連絡いたしますので、必ずメールアドレスかFAX番号の明記をお願いいたします。
- ・当日は「参加証」をご持参いただき、受付に「お名前1枚」と共にお渡しください。

●参加費のお支払について

- ・【インターネットでのお申込み】
- ・弊社HP経由でのお申込み限り、クレジットカード決済か銀行振込かの選択が可能です。なお、クレジットカード決済はお申込み時のみ承りますのでご注意ください。銀行振込の場合は、下記FAXでのお申込みの項目をご一読ください。
- ・当日現金でのお支払いも可能です。お申込フォーム備考欄にその旨をご記入願います。

【FAXでのお申込み】

- ・参加費は「請求書」到着後、原則として開催3営業日前迄にお振込み願います。
- ・お振込みが開催後日になる場合は、左記「振込予定日」欄にご記入ください。
- ・お振込手数料は貴社にてご負担願います。
- ・当日現金でのお支払いも可能です。「当日現金支払い希望」欄に印をご記入願います。

●お申込者が参加できない場合について

- ・代理者にご出席いただけます。既送の「参加証」と「代理者のお名前1枚」をご持参のうえ、当日会場受付までご来場ください。

●キャンセルについて

- ・開催3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)迄に、弊社宛に「会社名/氏名/電話番号/返金先銀行口座(お振込済みの場合)」を明記の上、FAX.03-3564-2560宛に必ずご連絡ください。返金手数料として3,000円(1件毎)を申し受けます。なお、開催2営業日前以降のキャンセルにつきましては、全額をキャンセル料として申し受けます。その際には当日配布資料を参加者宛にご送付いたします。

●その他ご連絡事項

- ・お座席は受付順を基本に当方に指定させていただきます。
- ・講演中の録音・録画、携帯電話等での通話はお断りいたします。
- ・講演中のPCの使用は可能ですが、使用の際には周囲への配慮をお願いします。
- ・ご記入いただいた個人情報は、弊社商品案内ならびにセミナーの適切な運営、参加者間の交流促進のために利用させていただきます。
- ・主催者や講師等の諸般の事情により、講師変更や開催を中止する場合がございます。その際には弊社より参加者にご連絡させていただきます。
- ・開催中止の場合には受講料を返金いたしますが、それ以外の理由では返金できません。また、開催中止の際の交通費の払い戻し・キャンセル料の負担はいたしかねます。

[ヘルスケア施設]の 投資環境と事業特性・ 投資評価・リスク分析



PROGRAM

※正午前後に昼食休憩、15時前後にコーヒーブレイクを挟みます

I. 「高齢者住宅・施設」の事業評価と投資判断

1. 「高齢者住宅・施設」投資のマーケット環境と投資動向

- ヘルスケアリートは、なぜレジデンシャルリートとの合併が続いたのか
 - ・上場時から想定されたヘルスケアアセット投資の課題
 - ・外部成長を示せなかった投資環境と日本の上場リートの課題
 - ・リート取得のヘルスケア物件の分析（不動産のクオリティ、オペレーターの信用力）
 - ・国土交通省により、昨年3月にヘルスケアリートガイドラインの見直しを実施された
- 今後は、開発型投資によるヘルスケアアセット投資マーケットの整備と拡大が必要

2. 事業特性と事業評価

3. リスク分析と投資判断

II. 「病院アセット」の事業評価と投資判断

1. 「病院アセット」投資のマーケット環境と投資動向

- 病院不動産における投資適格性とは？
 - ・上場リートにおいて、病院不動産の投資ハードルが高い理由
 - ・ヘルスケアリート（病院不動産）のガイドラインにも課題があり、見直しが必要
 - ・上場リートよりもステークホルダーを限定した私募リートでの証券化が主流に
- 老人保健施設・介護医療院や、都市部立地の手術特化型医療施設への投資検討が可能
- 医療法人へのセール&リースバックの提案手法

2. 病院の収益構造と医療法人の事業評価

3. 病院アセット投資のリスク分析と投資判断

III. 「ホスピス住宅（終末期医療）」の事業特性と投資評価

1. ホスピス住宅のビジネスモデル

- ・特定施設に代わる新しい医療特化型老人ホームの潮流
- ・老人ホーム+在宅診療+訪問看護のオペレーション
- ・ターミナルケアのスキルをもった看護スタッフと介護スタッフのチームアップが重要

2. 収益構造と賃料負担力の分析

- ・介護アセットよりも医療アセットに近い収益構造
- ・訪問看護による診療報酬の取込みで高い賃料負担力が見込まれる

3. ホスピス住宅開発のメリットとリスク分析

- ・特定施設の行政指定枠の規制がなく、住宅型有料老人ホームとしてどこでも開発が可能

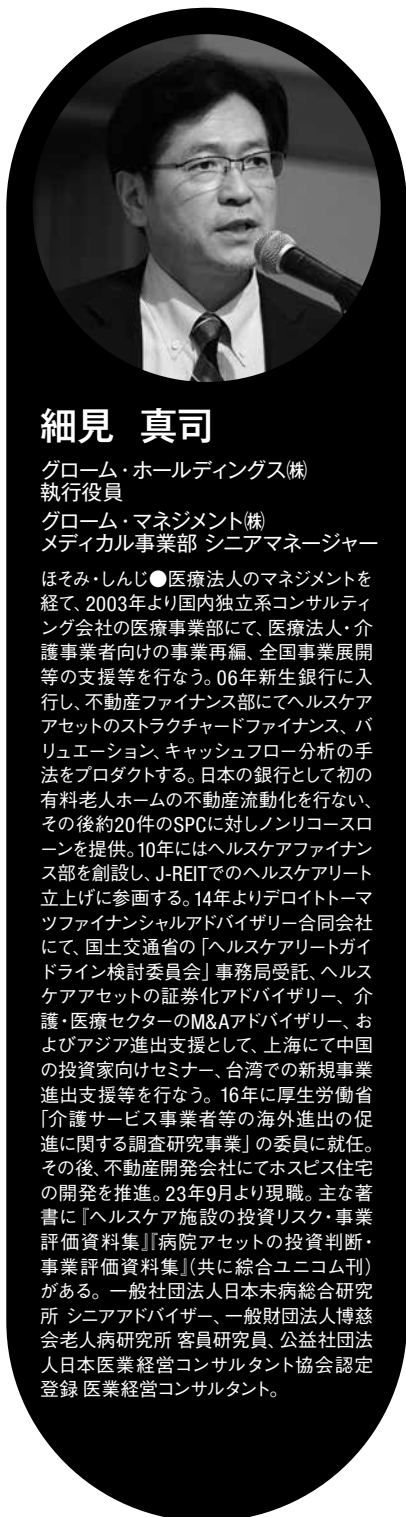
4. ホスピス住宅の投資適格性と今後の課題

- ・介護報酬に加えて診療報酬の改定についても、注視が必要

IV. 投資対象としてみたヘルスケア施設の今後

1. ヘルスケアアセットによる分散型投資のポートフォリオ構築を考える
2. ヘルスケアアセットの投資ディフェンシブ性から、リート以外にもSTO等の投資スキームで不動産の小口化による個人投資家への提案が可能
3. 介護保険依存のヘルスケア施設から医療保険基盤のメディカルケアアセットへ

V. 質疑応答



細見 真司

グローム・ホールディングス(株)
執行役員

グローム・マネジメント(株)
メディカル事業部 シニアマネージャー

ほそみ・しんじ ●医療法人のマネジメントを経て、2003年より国内独立系コンサルティング会社の医療事業部にて、医療法人・介護事業者向けの事業再編、全国事業展開等の支援等を行なう。06年新生銀行に入行し、不動産ファイナンス部にヘルスケアアセットのストラクチャードファイナンス、バリュエーション、キャッシュフロー分析の手法をプロダクトする。日本の銀行として初の有料老人ホームの不動産流動化を行ない、その後約20件のSPCに対しノンリコースローンを提供。10年にはヘルスケアファイナンス部を創設し、J-REITでのヘルスケアリート立上げに参画する。14年よりデロイトトーマツファイナンシャルアドバイザー合同会社にて、国土交通省の「ヘルスケアリートガイドライン検討委員会」事務局受託、ヘルスケアアセットの証券化アドバイザー、介護・医療セクターのM&Aアドバイザー、およびアジア進出支援として、上海にて中国の投資家向けセミナー、台湾での新規事業進出支援等を行なう。16年に厚生労働省「介護サービス事業者等の海外進出の促進に関する調査研究事業」の委員に就任。その後、不動産開発会社にてホスピス住宅の開発を推進。23年9月より現職。主な著書に「ヘルスケア施設の投資リスク・事業評価資料集」「病院アセットの投資判断・事業評価資料集」(共に総合ユニコム刊)がある。一般社団法人日本未病総合研究所 シニアアドバイザー、一般財団法人博慈会老人病研究所 客員研究員、公益社団法人日本医業経営コンサルタント協会認定登録 医業経営コンサルタント。