



ヘルスケア アセットへの
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、事例を交えて解説！

[ヘルスケア アセット]の 投資環境と事業特性・ 投資評価・リスク分析

ヘルスケア
アセットへの投資は
今後どうなるのか

ヘルスケア事業投資(M&A、
プライベートエクイティ)も含め
て、ヘルスケア独特の投資
適格性の分析と投資実務
を体系立てて解説する

ヘルスケア アセット 老人ホーム、シニアレジデンス／ホスピス住宅
病院(メディカル)アセット 病院不動産／手術特化型施設、外来診療センター 等

ヘルスケアアセット投資は、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、投資評
価やリスク分析、運用にあたってのAM実務にヘルスケアの知見が求められます。
ここ数年をみると、J-REITでのヘルスケア不動産取得については減少傾向に
あるものの、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。2014年にヘルスケアリートが上場し10年以上経過して、一定
の投資目線が確立されてきたことから、ヘルスケアへの投資環境が大きく変わっ
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
療と介護のダブルで報酬が得られる事業性の高さから投資対象として注目され
てきましたが、ここにきて大きな課題も浮き彫りになってきました。

したがって、今こそヘルスケアアセット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、ヘルスケア投資のリスク分析や評価等に精通し、また医療・
介護セクターのM&Aにも携わった実績を持つ細見真司氏(アイシーパートナーズ)
を講師にお迎えし、ヘルスケア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 アセット]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
振込予定日()月()日 当日現金支払い希望... ☐ ご担当者名()	

所在地(〒)

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

O-0320250403-050

開催日時 2025年4月17日(木) 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)

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



FAXでお申込み 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。
☎ 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「お名刺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が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「代理者のお名刺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ご配慮願います。
- ・ご記入いただいた個人情報、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 アセット]の 投資環境と事業特性・ 投資評価・リスク分析

4/17 10:00~17:00
木 会場●明治記念館
(東京・信濃町)

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. 「ヘルスケア アセット」の事業評価と投資判断

1. 「老人ホーム、シニアレジデンス」投資のマーケット環境と投資動向

- ① J-REITでのヘルスケアアセット投資の現状
 - ・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、2022年3月にヘルスケアリートガイドラインの見直しが実施された
 - ・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 ヘルスケアアセット投資のリスク分析と投資判断

2. 「ホスピス住宅」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
- 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
- ③ ホスピス住宅開発のメリットとリスク分析
- ④ ホスピス住宅の投資適格性と今後の課題
 - ・老人ホーム+訪問看護 (介護+医療) のビジネスモデルは、訪問看護の適正な運営で今後もマーケットは拡大する

II. 「病院 (メディカル) 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

- ① 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
 - ・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

2. 「メディカルアセット」投資のマーケット環境と投資動向

- ① [手術特化型メディカル施設] の事業性と投資適格性
 - ・病院の収益構造にみる「手術 (オペ)」の貢献度
 - ・外来手術センター (ASC) の海外事例と日本における開発気運
 - ・手術特化型クリニックの先行事例
 - ・「手術特化型施設」の事業性と投資の魅力
- ② [メディカルスキニングセンター、外来診療センター (駅前立地)] の事例紹介

III. 投資対象としてみたヘルスケアの今後

1. アセット投資の視点

- 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ビリティから、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

2. 事業投資の視点

- ① 介護オペレーターの再編とM&A、プライベートエクイティの動向
- ② 予防医学や未病領域のセルフメディケーション事業
- ③ ライフサイエンス領域の創薬、医療機器、デジタルヘルス事業
- ④ アジアヘルスケアマーケットへの進出

IV. 質疑応答



細見 真司

アイシーパートナーズ合同会社
代表執行役

ほそみ・しんじ ● 2006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・マツファイナンシャルアドバイザリー合同会社にて、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リー、介護・医療セクターのM&Aアドバイザリー、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。21年12月から霞ヶ関キャピタルにてヘルスケア事業推進部長としてホスピス住宅の開発投資を推進、23年9月よりグロム・ホールディングスの執行役員を経て、現在に至る。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。

お問合せ先

総合ユニコム(株) 企画事業部

〒104-0031
東京都中央区京橋2-10-2
ぬ利彦ビル南館6階
☎ 03-3563-0099 (直通)

ダイレクトメールの送付先変更・中止は、お手数ですが、封筒ラベルにご要件を記入の上、弊社企画事業部 (FAX.03-3564-2560) 迄ご連絡ください。