

「ヘルスケア関連」の不動産取得にあたり把握しておくべき
投資環境、事業特性、実務上の留意点を事例を交えて詳解！

[ヘルスケアアセット]の 投資評価・AM実務研究

有料老人ホーム・シニアレジデンス
ホスピス型住宅
メディカルアセット(手術特化型メディカル施設)

4/24
金

13:00~17:00

会場 ● 東京ガーデンパレス
(東京・御茶ノ水)

講師 ● 細見 真司氏



ヘルスケアアセット投資の最新動向と
投資判断のポイントがわかる！

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投資は、オペレーションアセットのなかでも難易度が高く、かつ医療保険や介護保険等の制度リスクもあって、投資評価や運用にあたってのAM実務に知見が求められます。

2014年のヘルスケアリート上場から10年以上が経過し、J-REITで保有するヘルスケア不動産の物件数は200を超える、取得総額は3,600億円を超えるまでになり、一定の投資目線が確立されてきました。また、ここ数年をみると、J-REITのヘルスケア不動産取得は減少傾向にあるものの、リート以外の不動産私募ファンドや不動産クラウドファンディング等では、有料老人ホームや老人保健施設、病院不動産などへの投資が活発に進められています。加えて昨今では、「ホスピス型住宅」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。

本セミナーは、ヘルスケアアセット投資のリスク分析や評価等に精通し、医療・介護セクターのM&Aにも携わってきた実績をもつ細見真司氏（アイシーパートナーズ）から、まず投資対象としての介護施設事業の特徴と現在のマーケット環境を整理。そして、有望なヘルスケアアセット「有料老人ホーム・シニアレジデンス」「ホスピス型住宅」について、投資適格性とリスク分析手法、AM実務を体系的に詳解。さらに注目のメディカルアセットや、ヘルスケア投資の今後の成長性と投資における留意点を解説いたします。

FAX用 参加申込書 [ヘルスケアアセット] の投資評価・AM実務研究

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)	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 2026年 4月24日(金) 13:00~17:00

会場 東京ガーデンパレス

東京都文京区湯島 1-7-5 ☎ 03-3813-6211 (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 57,200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

49,500円 (1名様につき／消費税及び地方消費税を含む)

※テキスト代を含む。

主催 総合ユニコム(株) 〒104-0031 東京都中央区京橋2-10-2
ぬ利彦ビル南館6F ☎ 03-3563-0025 (代表)

ネットで
お申込み

<https://www.sogo-unicorn.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]

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

●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経由でのお申込みに限り、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て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を願います。
- 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。

[ヘルスケアアセット]の 投資評価・AM実務研究

4/24
金
13:00~17:00
会場
東京ガーデンパレス
(東京・御茶ノ水)

PROGRAM

※途中休憩をとりながら進行いたします



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
●医療法人のマネジメントを経て、2006年(株)新生銀行(現・(株)SBI新生銀行)に入行し、不動産ファイナンス部にてヘルスケアアセットのストラクチャーファイナンスを担当。邦銀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に対して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リー(現・(同)デロイト トーマツ)にて、国土交通省「ヘルスケア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アドバイザリーのほか、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(株)にて、ヘルスケア事業推進部長としてホスピス型住宅の開発投資を推進。24年にアイシーパートナーズ(同)を設立、代表執行役に就任。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』(共に综合ユニコム刊)がある。

I. ヘルスケアアセット投資のマーケット環境と最新動向

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
- 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)
- 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. ヘルスケアアセットの投資動向

- 投資家の動向、最近の取引事例とキャップレートの推移
- オルタナティブ不動産としての投資動向
- レンダーの動向、ソーシャルファイナンスの事例

II. 有料老人ホーム・シニアレジデンス の投資判断と オペレーターの事業評価・AM実務

1. ヘルスケアアセット投資のリスク分析と投資判断

- ヘルスケアアリートガイドラインの概要(高齢者住宅・病院)
- ヘルスケアアセットの投資評価とリスク分析
- オペレーターの投資適格性とリスク分析

2. ヘルスケアアセットのAM実務

- ヘルスケアアセットのビジネスモデルは、「不動産 + 生活支援サービス + 介護サービス」の複合事業
- オペレーターのキャッシュフロー分析とバリュエーション手法
- マスターリース契約のドキュメンテーション手法
- オペレーターからの情報開示
- 開発型案件に取り組む際の実務とポイント
- ヘルスケアアセットへの投資判断のポイント

III. ホスピス型住宅 のビジネスモデルと投資判断

1. ホスピス型住宅のビジネスモデル

2. 収益構造と賃料負担力の分析

- 介護サービスよりも医療サービスに近い収益構造

3. 開発のメリットとリスク分析

4. 投資適格性と今後の課題

- 2026年診療報酬改定で併設型訪問看護事業が包括報酬に変更
- 緩和ケア中心のホスピス型住宅のニーズは今後も拡大する

IV. メディカルアセット の投資判断とリスク分析

1. メディカルアセット投資のマーケット環境

2. [手術特化型メディカル施設]の事業性と投資適格性

- 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
- オペレーションは医療法人とアライアンスを組み、ドクターは派遣
- 手術特化型クリニックの国内先行事例

3. メディカルアセットの開発事業スキーム

- 開発事例と医療セクターへの投資の課題

V. 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

- 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
- 投資ディフェンシブ性の観点から、STO等投資スキームを使った不動産小口化による個人投資家への提案
- 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

- 介護セクターの業界再編とM&A、プライベートエクイティの動向
- 上場している介護系事業会社への株式投資と制度リスクの判断

お問合せ先

综合ユニコム(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) までお問い合わせください。