

インフレ時代のヘルスケアアセットの「選別基準」と「成長戦略」を解説!!

「ヘルスケアアセット」の投資評価・AM実務研究

10/6

13:00~17:00

【会場】都市センターホテル
(東京・永田町)【講師】細見真司氏
アイシーパートナーズ(同)
代表執行役
有料老人ホーム シニアレジデンス ホスピス型住宅

- リート取得のヘルスケア物件の分析／●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実例／
- 金利上昇時代に求められるヘルスケアアセットの選別基準／●ヘルスケアアセットの投資評価とリスク分析／
- オペレーターへの投資適格性とリスク評価／●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／
- 2040年へ向けての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／等

長期貸借契約と
固定賃料を前提にしてきた
「ヘルスケアアセット投資」は、
金利上昇局面にあたり、
従来とは異なる投資判断が
求められる環境へと変化!

ご案内

ヘルスケアアセットの投資状況は、2026年3月末時点でJ-REITでのヘルスケア施設取得数が209物件、累計取得額が約3,729億円とそれぞれ前年より増加しています。またESGのSocial(社会)の観点からも、超高齢社会を支える社会インフラとして、J-REITだけでなく私募REITや私募ファンドによる投資も拡大傾向にあります。

しかし、現在の金利上昇局面では、地域内での価格競争力があり、利用料改定の余地がある物件なのかを見極め、大規模修繕や施設老朽化に伴う建替えなどの不動産コストを精査して、長期に事業継続が可能なのかを選別する投資判断が求められてきます。

加えて、終末期医療対応の「ホスピス型住宅」が、医療・介護保険のダブルで報酬が得られることからこれまで注目されてきましたが、2026年の診療報酬改定を受けて事業・運営の両面で大きな転換が求められているなど注意が必要となっています。

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の実績もある細見真司氏(アイシーパートナーズ)から、介護施設マーケットの最新動向を整理したうえで、「有料老人ホーム」「シニアレジデンス」「ホスピス型住宅」の投資適格性やリスク分析手法を詳解。さらに、2040年に向けての業界再編など介護セクターの今後の動向や成長戦略について解説いたします。

開催概要

開催日時 **2026年10月6日(火) 13:00~17:00**会場 **都市センターホテル**

東京都千代田区平河町2-4-1 TEL 03-3265-8211(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 **総合ユニコム株式会社**

〒104-0031 東京都中央区京橋2-10-2 ぬ利彦ビル南館6F

TEL 03-3563-0025(代)

ダイレクトメールの送付先変更・中止のご希望者は、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。

お問合せ先／総合ユニコム(株) 企画事業部 TEL.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もお申込みできます。
<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の該当セミナーの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が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をお願いします。
- ・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、開催中止に伴う交通費・宿泊費等の払い戻し・キャンセル料の負担はいたしかねます。

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

O-0320261006-070

[ヘルスケアアセット]の投資評価・AM実務研究

セミナープログラム 13:00～17:00 ※途中休憩を挟みながら進行いたします。

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)
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. インフレ時代におけるヘルスケア アセット投資の新たな成長戦略

1. ヘルスケアアセットの希少性と
今後のキャップレートについて
2. オペレーショナルアセットの
強みと投資ポテンシャル
3. 金利上昇時代に求められる
ヘルスケアアセットの選別基準
 - オペレーターの建替えニーズに応えた
開発案件への投資が必要

III. [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

IV. [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

V. オペレーターのM&Aと 2040年に向けての業界再編

1. 2027年度介護報酬改定での
住宅型有料老人ホームの方向性
2. 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
3. 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

VI. 質疑応答

※開催前に事前アンケートで質問をお伺いいたします。

講師プロフィール



細見 真司 (ほそみ しんじ)
アイシーパートナーズ合同会社
代表執行役

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ド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。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(同)(現・(同)デロイト トーマツ)にて、国土交通省「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」委員に就任。21年12月から霞ヶ関キャピタル(株)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)を設立して代表執行役に就任。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』(共に総合ユニコム刊)がある。