

「病院不動産への投資実務」を大幅に加えて、大好評セミナーをさらにバージョンアップ

ヘルスケア施設への投資が進まないのは、投融資の目利きができる人材が少ないからだ
リスク分析・事業評価が難しいヘルスケア施設を、いかに投資判断していくのか？
その独特なアセットマネジメント (AM) 手法を示す！

高齢者住宅・病院の経営・運営にAMサイドはどのように関与すべきか？

ヘルスケアアセットの 事業評価・投資判断とAM実務

病院不動産の特性と投資適格性判断を詳細に解説

ご 案 内

ヘルスケアリートが誕生して4年を経過しましたが、いまだ保有物件は67件で資産規模1,000億円に留まっています。有力な投資対象セクターとして高齢者住宅・施設や病院不動産が注目されているにも関わらず、なかなか投資が進まないのは、オペレーター側の問題というよりも、エクイティサイドならびにレンダーサイドにおいてヘルスケア施設への投融資で目利きができる人材が決定的に足りないことが主因だとも言われています。逆に言うと、ヘルスケア施設に特有の事業リスクの見方を学び、投資判断を的確に行なえるようになれば、当該アセットの投融資で一頭地を抜くことも可能であることを意味しています。

本セミナーでは、高齢者住宅・施設の施設長や病院の事務長を務め、かつ金融機関にてヘルスケア施設へのノンリコースファイナンスをいち早く手掛け、リスク分析やオペレーター評価に精通した実務家である**細見真司氏**（デロイト・トーマツFA）を講師にお迎えし、その投資判断やAM手法について体系立てて解説していただきます。特に今回は「病院不動産」への投資評価を大幅に増加したプログラム構成として開催してまいります。

ヘルスケア施設への投融資に関心をお持ちの不動産ファンド・金融関連の皆様、ならびに施設流動化で新たな経営戦略を目指される医療・介護事業者のご参加を強くお勧めいたします。

日 時 2018年12月12日(水)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

TEL.03-3813-6211(代表)

※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 44,280円(1名様につき)

(消費税及び地方消費税3,280円を含む)

●同一申込書にて2名様以上参加の場合は、

39,960円(1名様につき)

(消費税及び地方消費税2,960円を含む)

※テキスト・コピー代含む

主 催 総合ユニコム株式会社

Property Management シニアビジネスマーケット

〒104-0031

東京都中央区京橋2-10-2 めり彦ビル南館6階

TEL. 03-3563-0025(代表)

ダイレクトメールの送付先変更・中止をご希望者は、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。

※弊社ホームページからも、本セミナーはお申込みいただけます！

<https://www.sogo-unicom.co.jp>

お申込み先 ▶ FAXフリーダイヤル ☎ 0120-05-2560

※FAXフリーダイヤル不通時はFAX.03-3564-2560迄おかけ直してください。

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

●お申込み方法

- ・左記「参加申込書」にご記入後、上記FAX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」をご郵送いたします。「参加証」は当日ご持参いただき、会場受付に「お名刺1枚」と共にお渡し願います。
- ・開催直前や当日のお申込みもお受けいたします。その場合は、FAXにて「参加証」をご送付いたしますので、必ずFAX番号の明記をお願いいたします。なお、お支払方法につきましては、別途ご連絡をさせていただきます。

●参加費のお支払について

- ・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(振込済みの場合)」を明記の上、FAX(03-3564-2560)にて必ずご連絡ください。
- ・返金手数料として2,000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。
- ・会場内は禁煙です。講演中の録音・録画、PC・携帯電話等の使用はお断りいたします。
- ・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。なお、その際の交通費の払い戻しやキャンセル料の負担はいたしかねますので、予めご了承ください。

参 加 申 込 書

ヘルスケアアセットの事業評価・投資判断とAM実務

●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			

0-0320181208-040

ヘルスケアアセットの事業評価・投資判断とAM実務

セミナープログラム 13:00~17:00 (15時前後に15分間のコーヒーブレイクを挟みます)

講師プロフィール

I. ヘルスケアアセット投資のマーケット環境

1. ヘルスケアリート、今後の外部成長と病院不動産投資への取り組み
踊り場に立つヘルスケア専門リート／レジデンシャルリートとヘルスケアリートの合併／パイプラインの構築と開発型への取り組み／病院不動産の取得による規模の拡大／ヘルスケアリート各社の特徴とポートフォリオの分析
2. ヘルスケアリートガイドラインの概要 (高齢者住宅・病院)
3. ヘルスケアアセットへのファンド、私募リートによる証券化の進捗状況とその課題
4. ヘルスケアアセットへのレンディングと融資適格性
5. 大手資本による介護マーケット参入と業界再編

II. 「高齢者住宅・施設」の事業評価と投資判断

1. 高齢者向け住宅・施設の事業特性とリスク分析
制度上の分類による特徴とストラクチャーの違い／オペレーターとケアアセットタイプによるセグメンテーション／不動産としてのオペレーショナルリスクのマトリックス
2. ヘルスケアアセット投資のリスク分析
「高齢者介護事業」に起因するリスクの整理／「不動産」に起因するリスクの整理／高齢者住宅の事業デューデリジェンスの手法／投資判断に必要な情報と収集手法
3. ヘルスケアアセット投資にあたっての実務解説
・ヘルスケアアセット投資は「不動産+生活支援サービス+介護サービス」の複合事業
施設タイプと提供サービスの関係／価格帯と不動産のグレードおよび提供サービスの関係
・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
バリュエーションの基本的な考え方／収益還元による評価手法 (精度の高いNOI算定)／評価額の妥当性の検証手法
・分析シート作成の実務
分析シート作成の手順／キャッシュフロー分析の主要3項目 (入居者属性、人件費、介護報酬)／GOP算定のための収益構造とバリュエーション手法／マスターリース賃料負担力の判定

III. 「病院アセット」の事業評価と投資判断

「医療法人」の事業評価と投資判断

1. 医療法人の事業特性とマーケット環境
投資対象としての病院事業の特徴／今後の医療行政キーワード「機能分化・効率化・重点化」／医療機能再編の改革シナリオ／地域包括ケアシステムの将来像
 2. 病院の種類とリスク分析
病院の事業価値、信用力、投資・融資適格性とは／病院の事業価値評価の留意点／投資対象としての病院事業の特徴
 3. 病院のマーケット調査の手順
 4. 病院の収益構造とキャッシュフロー特性
- ### 「病院不動産」の投資適格性と投資手法
1. 病院不動産投資の意義・目的
 2. 病院不動産投資の機会とリスク
投資サイドの機会とリスク／病院サイドの機会とリスク
 3. 投資対象としての病院不動産の分類と投資適格性の分析
病院機能の分類／病院種別ごとの投資適格性判断／病院の収益性評価の留意点
 4. 病院種別の収益性と投資適格性の判断
想定投資額／損益比率／PLとNOI利回り
 5. 病院不動産への投資手段
投資手段の整理／病院不動産への投資事例／規模・機能別の投資傾向／1床当たりの取得価額の分布／NOI利回りの分布
 6. 病院不動産流動化の事例研究
新築移転および所有・運営の分離のための流動化／病院移転と複合施設化／病院建替えと余剰土地を活用した住宅開発／病院事業のM&Aを伴う新病院開設
 7. 病院投資のストラクチャーとドキュメンテーション
ヘルスケアリートのガイドラインに準拠したストラクチャー／医療法人へのガバナンス体制の考え方／ステップイン・キックアウト条項のドキュメンテーション

IV. ヘルスケアアセットのAM実務

1. マスターリース契約のドキュメンテーション手法
バックアップオペレーターの選定／キックアウトとリプレイス (オペレーターチェンジ)／入居一時金の保全措置／マスターリース契約の特約事項／証券化ドキュメントリスト
2. ヘルスケアアセットのAM (アセットマネジメント) 実務
ヘルスケアアセットのバリュエーションとデューデリジェンスに必要なレントロール項目／マスターリース契約に基づいたオペレーターからの報告事項／マンスリーレポート報告書のフォーマット
3. 開発型案件に取り組む際の実務とポイント
開発案件で特に注力すべきデューデリジェンス項目／マーケット調査とエリアニーズの把握
4. ヘルスケアアセット投資判断のポイント
投資適格性とレピュテーションリスクのチェック／ヘルスケア施設の投資フロー



細見 真司

(ほそみ しんじ)

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
ライフサイエンスヘルスケア アドバイザー

医療法人にて事務長、社会福祉法人にて施設長を務め、2003年より国内独立系の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、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する。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にて執務を開始し、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、ヘルスケアセクター向けの新規事業化支援、資金調達支援、M&A支援、アジア進出支援、事業再編、事業再生等の活動を行なっている。

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」(総合ユニコム)がある。

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。

前回セミナー(2017年6月開催) 参加者の主な声

- ・今後の業務に活かせる内容で大変勉強になりました (REIT運用会社)
- ・大変わかりやすく、ご教示いただいた内容を今後に活かしていきたい (大手不動産会社)
- ・ホスピタリティあふれる講演をありがとうございました (不動産業)
- ・実務に活かせる話が多く、非常に勉強になりました (総合リース業)
- ・資料がきわめて充実しており、お話も大変わかりやすかったです (シンクタンク)
- ・とても参考になりました。個人的にも連絡させていただきます (総合商社)
- ・病院投資についてもさらに詳しく聞いてみたいです (不動産賃貸業)
- ・とてもわかりやすく、納得しました (介護事業)
- ・ヘルスケア施設の評価のコツが大いに参考になった (不動産コンサル)
- ・オペレーションリスクと不動産キャッシュフローを分離する手法が理解できた (無記名)