

病院への投資を検討するには、その事業構造と環境変化を知らなければならない。

大手デベロッパーや不動産ファンドが開発・投資に取り組みはじめた！

病院の事業環境変化に伴う次世代の経営戦略と 【病院不動産】投資手法研究

事業承継・M&Aや病院建替えに伴う資金調達ニーズで
病院不動産の流動化に向けた機運が高まってきた！

ご案内

投資対象の多様化が期待されるなかにおいて、「病院不動産」への投資・開発機運が高まってきました。不動産ファンドによる投資のほか、大手デベロッパーによる開発計画も相上り上ってきているようです。また、医療法人サイドにおいても後継者不足による第三者への事業承継(M&A)や病院建替えに伴う資金調達ニーズから、病院不動産を流動化する可能性が高まっています。

しかしながら、病院不動産の投資適格性を判断するには、病院の事業構造や事業環境の変化を理解しておく必要があり、特に2年に一度改定される診療報酬についても最低限の要点は押さえておかなければならず、オペレーショナルアセットのなかでも最も評価が難しいアセットタイプだといっても過言ではないでしょう。

本セミナーでは、大手アドバイザリーファームにて病院のリスク分析やオペレーター評価に精通した実務家お二方を講師にお迎えし、病院を取り巻く事業環境の変化や病院不動産の投資適格性の判断・評価手法について、体系立てて解説していただきます。

病院不動産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、ならびに不動産流動化で資金調達を目指される医療法人の方々のご参加を強くお勧めいたします。

参加申込書

病院の事業環境変化に伴う次世代の経営戦略と【病院不動産】投資手法研究

●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

0-0320200410-040

日時 2020年4月23日(木)13:00~17:00
会場 アイビーホール

東京都渋谷区渋谷4-4-25

TEL.03-3409-8181(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 46,200円(1名様につき)
(消費税及び地方消費税含む)

●同一申込書にて2名様以上参加の場合は、
41,800円(1名様につき)

(消費税及び地方消費税含む)

※テキスト・コピー代含む

主催 総合ユニコム株式会社
Property management

〒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、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、使用に関しては周囲へのご配慮願います。
- ・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。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。

病院の事業環境変化に伴う次世代の経営戦略と【病院不動産】投資手法研究

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

講師プロフィール

I. 病院を取り巻く事業環境の変化と経営戦略

1. 「2020年度診療報酬改定」が与える病院経営への影響
診療報酬改定の主なトピックス／病院経営へのインパクト
2. 働き方改革への対応
中規模病院への適用は2020年度から／先行事例の取組み／2024年からスタートする医師の働き方改革
3. 公立・公的病院の再編統合が与える影響
公立・公的病院の再編統合の動き／民間病院を巻き込んだ地域医療への影響
4. 事業承継・M&A
後継者不足による第三者への承継(M&A)の動き／第三者への承継(M&A)を始める前に検討すべきポイント／引き受け手に期待すること、期待できないこと
5. 病院の建替え
建築費の高騰と2020東京五輪後の動き／従来の機能・規模で建替えコストは賄えるか／病院建替えを成功に導くポイント

II. 病院の生き残りに向けた取組み

1. 病院機能の見直し
将来の人口動向／競合環境変化が与えるマーケティングへの影響／地域連携への取組み
2. 財務構造の見直し
収支構造の考え方／大規模投資を見据えた事業計画／資金調達手法の多様化
3. 人事・組織の見直し
働き方改革と人件費管理のバランス／定着率、採用力

III. 「病院不動産」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組み
合併による規模の拡大／パイプラインの構築と開発型への取組みによる規模の拡大／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. 【投資家サイドの視点】
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
3. 【デベロッパーサイドの視点】
国内大手デベロッパーの病院不動産開発のトレンド
4. 【レンダーサイドの視点】
ヘルスケアアセットのレンディングと融資適格性

IV. 「病院不動産」投資の評価と実務

1. 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
2. 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
3. 病院種別の収益性と投資適格性の判断
想定投資額によるシミュレーション／損益比率／PLとNOI利回り
4. 病院不動産への投資手段
投資手段の分類／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
5. 病院不動産流動化の事例研究
新築移転および所有・運営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
6. 病院投資のストラクチャーと投資実務
「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／医療法人を対象とした契約書のドキュメンテーション

〔第I・II講座〕



伊藤 和政

(いとう・かずまさ)

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 シニアバイスプレジデント

横浜国立大学経営学部卒業。1996年地方銀行に入行し、9年間の在籍期間のうち4年間は再生業務を担当。2005年DTTFAS九州(現デロイトトーマツコンサルティング福岡オフィス)に入社し、中小企業向け再生業務に3年間携わった後、パブリックセクターおよびヘルスケアチーム立上げに関与し、公益法人、医療法人、自治体向けのコンサルティングに従事。12年10月に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異動。主に病院、介護事業者等の再編、再生、M&A等のFAS業務、ガバナンス体制整備などのコンサルティング業務にプロジェクトマネジャーとして関与しており、各地で勉強会、セミナー講師を務めている。中小企業診断士。

〔第III・IV講座〕



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年より現職にて執務を開始し、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、M&A支援、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年に厚生労働省事業「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」の委員就任。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。