

## コロナ禍で病院の投資環境が大きく変わった！

投資を検討するには、病院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！

# Withコロナの医療ビジネスと「病院アセット」投資手法研究

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も高まってきた！

### ご案内

コロナ禍で病院を取り巻く経営環境と投資環境が大きく変わりました。一方、投資対象の多様化が期待されるなか、「病院アセット」への投資・開発機運も高まってきました。不動産ファンドによる投資をはじめ、大手デベロッパーによる開発、そして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等から、病院不動産を流動化する可能性が高くなってきています。しかしながら、病院の投資適格性を判断するには、その事業構造や経営環境の変化を正しく理解しておく必要があり、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アセット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。

病院アセット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。

日時 2020年9月25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  
TEL.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 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)

※テキスト代含む

主催 総合ユニコム株式会社

Property 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 むれ彦ビル南館6階  
TEL. 03-3563-0025(代)

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)

### 参加申込書

#### Withコロナの医療ビジネスと「病院アセット」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	
---------	--

0-0320200917-040

- 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「お名前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「代理者のお名前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)を申し受けれます。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れます。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やキャンセル料の負担はいたしかねます。

## Withコロナの医療ビジネスと「病院アセット」投資手法研究

セミナープログラム 13:00~17:00 (1時間ごとに休憩を挟み進行いたします)

講師プロフィール

### I. 医療ビジネスを取り巻く Withコロナ時代の環境変化

1. COVID-19によるヘルスケアセクターの動向  
オンライン診療の導入が加速/AIによる画像診断支援の取組み/  
ワクチン開発による創薬ビジネスの変化/次世代ヘルスケアの産業化促進
2. コロナ感染禍による医療機関の経営への影響  
影響を受けた病院種別の分析/影響を受けた診療科目の分析/  
グローバルにおける日本の医療機関の強みと弱み

### II. 医療法人の事業特性と投資判断

1. 医療法人の事業特性  
投資対象としての病院事業の特徴/病院の事業価値評価の留意点/  
病院の事業価値、信用力、投資・融資適格性とは
2. 病院の収益構造とキャッシュフロー特性  
収益のツリー構造分析/診療科目別の生産性分析/ライフサイクルコストの分析

### III. 医療法人の経営戦略と病院アセットの 投資手法

1. 医療法人の事業承継とM&Aの検討  
M&Aを始める前に検討すべきポイント/  
病院投資のデューデリジェンスの実務と論点
2. 病院不動産の建替えと流動化による財務オフバランス  
従来の機能規模で建替えコストは賅えるか/病院建替えを成功に導くポイント/  
医療法人への建替え時の病院不動産流動化提案の実務と論点

### IV. 「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アセット投資への取組み  
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
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

### V. 「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/病院アセットへの投資事例/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/  
医療法人へのガバナンス体制の考え方/  
医療法人を対象とした契約書のドキュメンテーション



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

医療法人のマネジメントを経て、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年新生銀行に入学し、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。一般社団法人日本未病総合研究所 シニアアドバイザー

一般財団法人博慈会老人病研究所 客員研究員  
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。

総合ユニコムでは、新型コロナウイルス感染症予防対策に取り組み、セミナーを開催いたします。

ご参加のお客様におかれましては、手指の消毒の励行、ならびにマスク着用でのご参加をよろしくお願いいたします。