

大好評につき  
追加開催

総合ユニコム [ヘルスケアビジネスセミナー] のご案内

コロナ禍で病院の経営環境と投資環境が大きく変わった。

病院の事業構造と特性を知らずに投資の検討はできない!

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。病院経営の悪化が叫ばれるなか、政府は医療分野に重点的に予算を配分することになります。また、病院がもつディフェンシブ性は、長期コア投資の対象としてポテンシャルが一層高まっています。実際、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顕在化しています。

しかしながら、病院の投資適格性を判断するには、その事業構造や事業特性、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も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 2021年5月14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 48,400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、  
44,000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  
management  
〒104-0031  
東京都中央区京橋2-10-2 ぬ利彦ビル南館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をお願いします。  
・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ません。

## 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	

0-0320210503-040

# 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ます)

### I. 医療ビジネスを取り巻く環境変化

- COVID-19によるヘルスケアセクターの動向
  - いままでの医療トレンドと感染症対策への変化
  - オンライン診療の導入が加速
  - ワクチン開発による創業ビジネスの変化
- 新型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と診療科目の状況
  - 病院の建替え計画に対する影響について

### II. 病院アセット投資のマーケット環境

- 国内上場リート、病院不動産への取組み
  - ヘルスケアリートガイドライン策定の経緯
  - 病院等を対象とするヘルスケアリートガイドラインの概要
  - 国内リートでの病院不動産への取組み
- 投資家サイドの視点
  - ファンド、私募リートによる病院アセット投資の進捗状況とその課題
- 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
- 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状況
  - 大手銀行、リース会社の病院アセットへの取組み

### III. 医療法人の事業評価と投資判断

- 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
- 病院のマーケット調査の手順
- 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

### IV. 医療法人の経営戦略と病院アセットの投資手法

- 病院投資の課題とデューデリジェンスの実務
  - デューデリジェンスによる病院特有論点のリスク事項の事前検出
  - 財務デューデリジェンスの主要論点
  - ビジネスデューデリジェンスの主要論点
- 医療法人の事業承継とM&Aの検討
  - 医療法人と株式会社の意思決定機関・経営権の違い
  - 病院M&Aに特有の課題と論点の整理
  - 病院M&Aの手法と実務フロー
  - 医療機関のM&Aに係る各種届出
- 病院不動産の建替えと流動化による財務オフバランス
  - 老朽化した病院の新築移転のニーズ
  - 病院建替えプロジェクトがむずかしい3つの理由
  - 病院建替えプロジェクトの実務

### 講師プロフィール



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 エクスターナルアドバイザー

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」の委員に就任。

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」「病院アセットの投資判断・事業評価資料集」(ともに総合ユニコム刊)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療経営コンサルタント協会認定登録 医療経営コンサルタント

### V. 「病院不動産」投資の評価と実務

- 病院を取り巻くマクロ環境
- 病院不動産を投資対象として取り扱う意義・目的
  - 「ヒト」「モノ」「カネ」の観点での整理
- 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
  - 病院の特徴(急性期、回復期、慢性期)による収支構造および投資の特徴
  - 病院機能と病院種別の対応関係
  - 病院種別ごとの機会とリスク
- 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
  - 損益比率とNOIの算出
  - PLとNOI利回り
- 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
- 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
  - 1床当たりの取得価額の分布
  - 1坪当たりの取得価額(坪単価)の分布
  - NOI利回りの分布
- 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

### VI. 「病院不動産」投資のストラクチャーとアセットマネジメント実務

- 病院不動産の投資フローと実務
  - 「ヘルスケアアセット」の投資フローと病院投資実務の特殊性の論点
  - 「ヘルスケアアセットのガイドライン」に準拠したリートの体制整備
- 病院不動産のアセットマネジメント実務
  - 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
  - 病院のキャッシュフローと賃料負担力分析
  - 投資後のモニタリング体制の整備  
(金融機関向け報告事項/投資家向け報告事項)

### VII. 質疑応答

総合ユニコムでは、新型コロナウイルス感染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。

### 過去2回セミナー参加者の主な声

- ・病院投資の現状についてわかりやすく説明いただき、大変勉強になりました (金融)
- ・実務経験豊富な講師によるリアルティのあるお話が聞けて、大変参考になりました (不動産AM)
- ・病院側からみたオフバラのメリットなど、内実に踏み込んだ講義が有意義だった (不動産開発)
- ・病院経営側の事情がよく理解でき、とても収穫の多いセミナーでした (総合不動産)
- ・ボリュームのあるテキストとカバーする内容が深く、とてもバリューのある講義でした (ゼネコン)
- ・極めて詳細・的確な解説をお聞きすることができ、とても勉強になりました (シンクタンク)
- ・病院に関わるビジネスに必要な項目がすべて含まれており、とても参考になります (医療・介護)
- ・病院アセットの実践について数字を交えてご説明いただき、とても有益でした (不動産・建設)
- ・投資手法とリスクを整理する契機となり、大変参考になりました (金融)
- ・資料が詳細に作成されており、専門的な知識も身に付きました (不動産流通)
- ・病院不動産の賃料負担力分析がとても参考になりました (不動産投資)
- ・診療科ごと、病院種別ごとの診療点数や費用の違いなどがよく理解できた (不動産投資)
- ・病院アセットに対するリート等での投資可能性に興味をもちました (不動産開発)
- ・オペレーショナルアセットとしての病院の特性がよく理解できた (不動産運用)
- ・病院経営の構造・仕組みがとてもよくわかりました (投資ファンド)