

投資対象として医療・介護を中心とした「ヘルスケア産業」を捉えると、通常の企業投資や不動産投資とはまったく異なる側面が強い。  
いかにして投資アプローチすればよいのか?!

# ヘルスケア産業への投資手法研究 ファンド・不動産業界からの参入アプローチ

## M&A / 経営承継 / 事業連携 / 不動産投資

ファンド運営を長年実践してきた実務家が、  
ファンド・不動産業界からの医療・介護業界への参入手法、  
投資やM&Aの可能性とその留意点を徹底解説する。

### ご案内

ヘルスケア業界のM&Aが活発化しています。特に介護サービスを手掛ける上場企業に対して外資系投資ファンドが買収を仕掛けたり、有料老人ホーム等に対して不動産ファンドが投資する事例が目立ってきました。

加えて、病院に対するM&Aの気運も高まっています。この背景には、医療費は今後20年間で1.5倍になると予想される成長産業であるものの、中小病院はIT化が遅れているなど経営改善の余地が大きく、また事業承継が課題になっていること。さらに老朽化した病院が多いにも関わらず、地域医療の再編のなかで単純な建替えは望ましくないこと等から、民間資金を中心としたリスクキャピタルが求められているからです。

しかし、医療・介護を中心としたヘルスケア産業を投資対象として捉えた場合、通常の企業投資や不動産投資とは大きく異なる側面があることを強く認識しなければなりません。

本セミナーでは、ファンド運営に長年携わってきた実務家が、ファンド・不動産業界からの医療・介護業界への参入形態の考え方、ならびに投資やM&Aの可能性と留意点について、自らの経験を交えながら解説いたします。

投資ファンド・不動産業界の皆様をはじめ金融関係の方々のご参加をお勧めいたします。

日時 2021年8月20日(金) 13:00~17:00

会場 明治記念館  
東京都港区元赤坂2-2-23 TEL 03-3403-1171(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 50,600円(1名様につき)  
(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、  
46,200円(1名様につき)  
(消費税及び地方消費税を含む)  
※テキスト代含む

主催 総合ユニコム株式会社  
Property management  
月刊レジャー産業資料  
〒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)

※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>

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。

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迄おかけ直しく下さい。

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

#### ヘルスケア産業への投資手法研究

●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	

0-0320210804-040

- 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宛に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。
  - ・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。

# ヘルスケア産業への投資手法研究 ファンド・不動産業界からの参入アプローチ

## セミナープログラム

13:00~17:00(1時間ごとに随時休憩を挟みます)

### I.医療・ヘルスケア産業の概要

- 日本の将来像、人口など  
(2065年:8,800万人、2100年:5,900万人…半減)
- 医療・介護業界の統計データからみた全体像
- 海外事例との比較(米国など)
- 医療・介護業界の特徴  
価格統制/病床規制/健康や人命に関わる仕事/専門職集団/  
在庫がない/サービス提供の特徴/オンライン化の遅れた業界
- 医療・介護法人のB/Sに占める不動産の割合

### II.医療・ヘルスケア産業への参入形態

- 法人買収による直接経営、事業承継
- 事業提携による間接経営
- 不動産賃料の収受  
オフバランス/不動産ファンドによる開発支援
- 資金の貸付
- M&A助言

### III.投資対象としてみた医療・ヘルスケア業界

- 一般企業の買収(M&A)と医療法人買収との違い  
持分ありなし法人、支配権の掌握方法
- 通常の不動産売買と医療・介護系不動産との違い、メリット・デメリット
- 通常の不動産売買とM&A時の不動産取引との違い
- 取引形態のパターン
- 資金調達  
LBOファイナンス/決済後即オフバラ/  
経営改善後オフバラ/単純オフバラ
- 事業主体別にみた個別の課題  
医療法人の場合:持分の有無、持分なし法人の支配権、社会医療法人  
学校法人の場合:譲渡制限、行政の許可  
社会福祉法人の場合:持分の概念なし、基本財産、補助金の件

### IV.病院や老人ホーム運営会社との事業提携や 経営承継のための準備

- 買い手・売り手、事業提携先の検索
- 財務情報、不動産情報の整備、人事情報
- デューデリジェンスの項目
- ビジネスプランの作成  
経営改善/事業再生/移転縮小/形態転換
- トラブル事例

### V.質疑応答

## 講師プロフィール



諫山 哲史 (いさやま てつふみ)

東京アセットトラスト(株)  
代表取締役  
IT医療研究所 所長  
不動産鑑定士  
医療管理学修士/医療経営士1級

専門領域は不動産ファンドの組成・運営、医療・介護系企業のM&A。不動産ファンドマネージャーを経て、2006年に投資顧問会社を創業し、12年間にわたり黒字経営を実現。同社を14年に上場企業に譲渡。現在は、東京アセットトラスト(株)経営のほか、M&A助言を行ないながら、学校法人や医療法人の理事を務め、経営改善を行なっている。東京医科歯科大学大学院修士(MA)。ファンドアレンジメント総額3,500億円超、ファンドマネージャーとして約1,300億円の不動産投資、約600億円の売却を統括した経験を有する。著書に『特定目的会社(TMK)活用の不動産証券化実務資料集』、『テナントからの[賃料減額請求]に対する法的対応策と賃料交渉戦略資料集』(共著)、『不動産私募ファンド組成実務マニュアル&書式集』(いずれも総合ユニコム刊)がある。

本セミナーをはじめ月刊誌・資料集・書籍は、WEBでもお申込みいただけます。



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

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、会場での手指の消毒の励行、ならびにマスク着用をお願い申し上げます。