

オペレーショナルアセットのなかでもリスク分析・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!

ヘルスケア施設の経営・運営にAMサイドはどのように関与すべきか?

# ヘルスケア施設[高齢者住宅・病院]の事業評価・投資判断とAM手法

オペレーターの新規参入で「高齢者住宅・施設」の流動化が活発化。

建替えや事業承継・M&Aなどで「病院」の流動化も本格化してくる!

## ご 案 内

Jリート等の不動産投資市場を30兆円規模に拡大させるとの政府目標において、その有力な投資対象セクターとして高齢者住宅・施設や病院等のヘルスケア施設が想定されていますが、上場している3銘柄のヘルスケアリートの資産規模はまだまだ小さく、順調に拡大しているとは言いがたい状況です。

この背景には、ヘルスケア施設はオペレーショナルアセットのなかでもリスク分析や事業評価が最も困難なうえ、アセットマネジメント(AM)手法も独特であること、そして介護事業者や医療法人が不動産ファンドに対しての理解がまだまだ進んでいないことが要因となっています。しかし、高齢者マーケットの急拡大を見込んで介護オペレーターに新規参入する企業が相次いでいることや、病院の建替えや事業承継・M&Aが盛んになるにつれ、施設の流動化は活発化してくると予想されます。その際に最も重要となるのが、ヘルスケア施設の投資リスクや事業評価の見方を学び、確固たるAM手法を構築することです。

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。

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資金調達を目指される医療・介護事業者のご参加を強くお勧めいたします。

日 時 2017年6月9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  
 ※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  
 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・コピー代を含む  
 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  
 SENIOR BUSINESS MARKET  
 東京都中央区京橋2-10-2 めり彦ビル南館  
 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!  
<http://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

### ヘルスケア施設[高齢者住宅・病院]の事業評価・投資判断とAM手法

●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	

#### ●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、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。

# ヘルスケア施設 [高齢者住宅・病院]の事業評価・投資判断とAM手法

## 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)

### I. ヘルスケアリートの現状と展望

- 1.ヘルスケアリート各社の特徴とポートフォリオの分析  
ヘルスケアリート上場の背景と経緯  
ヘルスケアリート組入れ物件の取得経緯とケース分析
- 2.ヘルスケアリートのガイドライン(高齢者住宅・病院)の概要  
高齢者向け住宅を対象とするガイドライン  
病院等を対象とするガイドライン
- 3.ヘルスケアアセットの外部成長とグローバル展望  
ヘルスケアセクターの潜在力と業界再編について  
他のアセットタイプとの比較 / 投資家の期待値とキャップレートの推移  
ヘルスケアリートのグローバル展望(アジアマーケット)

### II. 高齢者住宅・施設のリスクとキャッシュフロー(CF)分析

1. 高齢者住宅・施設の種類とリスク分析  
制度上 / 利用者の状態 / グレード / 建物立地 / 料金形態  
オペレーターとケアアセットタイプの分散  
不動産としてのオペレーショナルリスクの分散  
リスク分析ならびにデューデリジェンス(DD)と情報開示
2. 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  
キャッシュフロー(CF)特性と分析の基本方針・内容  
物件評価の方法(収益還元法、積算法、評価額の妥当性の検証)  
分析シート作成の手順 / CF分析の主要3項目(入居者属性、人件費、介護報酬)  
GOP(償却前営業利益)の考え方とマスターリース賃料負担力の判定

### III. 投資対象としての医療法人の事業特性とリスク分析

- 1.投資対象としての病院事業の特徴  
病院の事業価値、信用力、投資・融資適格性 / 病院の事業価値評価に必要な視点  
病院のマーケット環境  
(社会保障費の推移、2025年までの社会保障改革のスケジュール、診療報酬改定の動向)
- 2.病院の種類とリスク分析  
制度上、利用者の状態、グレード、建物立地、料金形態  
リスク分析(「診療報酬制度」に起因するリスク / 「不動産」に起因するリスク)  
DDと情報開示(DPC[診療群分類別包括払い]データ分析時の留意点)
- 3.病院の収支構造とCF分析  
病院のCF特性と分析の基本方針・内容  
病院事業の収益構造  
(病床タイプ別、診療科別収益構造、ライフサイクルコスト、医療機器)  
CF分析の主要3項目(単価、稼働率、人件費)

### IV. 高齢者住宅・施設のアセットマネジメント(AM)

- 1.マスターリース契約のドキュメンテーション手法  
マスターリース(ML)契約の特殊項目  
ML契約書上の手法とモニタリング[運営業況の開示]  
ステップイン[オペレーターへの経営指導] / 債権保全の強化 / バックアップ  
キックアウトとリプレイス[オペレーターの更迭] / 施設の明渡しの方法  
入居一時金の保全方法 / ML契約書の特約事項(サンプル)
- 2.アセットマネジメント(AM)の実務  
オペレーターからの報告事項(介護事業者モニタリング報告、等)  
重視すべき事項(月次収支、入退去の詳細、レントロール、リーシング状況推移)
- 3.開発型に取り組む際の実務とポイント  
開発型案件で特に注力すべきDD項目  
成功するために必要な要件(KFS)と対象施設の対応状況
- 4.ヘルスケアアセット投資判断のポイント  
ヘルスケアアセットとしての価値を見極めるポイント  
投資適格性とレピュテーションリスクのチェック / ヘルスケアアセットの投資フロー

## 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 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。

本セミナーをはじめ月刊誌・資料集・書籍は、WEBでもお申し込みいただけます。

弊社ホームページでは、セミナー・展示会・刊行物などのご案内と商品検索がご利用いただけます。

また、メールマガジン[総合ユニコム通信]を毎週配信しております。ぜひとも、メールアドレスをご登録ください。



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