

介護保険に依存した高齢者住宅・ヘルスケア施設から  
医療保険に基盤を置く新たなメディカルケアアセットが有望な投資対象に!

# 有望[メディカル不動産]の 事業特性と リスク分析・投資適格性



**ホスピス住宅** **手術特化型施設** **ほか**

がん末期や難病等の“看取り難民”の受け皿として存在感を増す「ホスピス住宅」。介護と医療のダブルで保険収入が得られる事業性の高さが魅力だ。投資対象としてのリスクは何か? 投資適格性はあるのか?

**が**ん末期や難病等の“看取り難民”の受け皿として「ホスピス住宅」への関心が高まっています。“病院の安心感”と“自宅の快適さ”の両方を併せもつ終末期の住宅としてニーズが増大していることに加え、介護と医療のダブルで保険収入が得られる事業特性の優位さが注目されているからです。

ここで重視したいのが、ホスピス住宅は医療報酬を得られる[メディカルケアアセット(メディカル不動産)]であることです。わが国にヘルスケアREITが誕生して約10年が経ちますが、いまだに資産規模が拡大していない理由は、介護報酬に依存した高齢者住宅・施設は地主の遊休地活用での展開が大半を占めているため、不動産の流動化ニーズが生じてこないことが大きな要因でした。しかし、メディカル不動産であれば、医療法人等と連携した民間企業が施設を開発することも可能で、しかも賃料負担力もきわめて高いことから、新たな投資対象として狙上に載ってくるのです。

本セミナーでは、投資対象として今後期待されるメディカル不動産として、ホスピス住宅のみならず、より高収益が可能な「手術特化型メディカル施設」等を取り上げ、その事業特性やリスク分析・投資適格性を明らかにしてまいります。新規施設アイテムの企画・開発を検討されている不動産事業者、ならびに新たな投資対象を探求されている不動産投資・金融関係、さらに医療機関の皆様のご参加を強くお勧めいたします。

## FAX用参加申込書 有望[メディカル不動産]の事業特性とリスク分析・投資適格性

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①	氏名(フリガナ)	所属部署・役職名
	E-MAIL	
出席者②	氏名(フリガナ)	所属部署・役職名
	E-MAIL	

開催日時 2023年 7月24日(月) 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 ☎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 57,200円/1名様 ※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  
49,500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)/月刊プロパティマネジメント

お問合せ先/総合ユニコム(株) 企画事業部 ☎03-3563-0099(直通)

下記URLの弊社ホームページからもお申込みできます。  
ネットでお申込み <https://www.sogo-unicom.co.jp>

左下の申込用紙へ記入し、下記フリーダイヤルへFAX願います。  
FAXでお申込み ☎0120-05-2560 [不通時はFAX.03-3564-2560]

- お申込み方法
  - ・【インターネットでのお申込み】弊社HPの該当セミナーページよりお申込みください。詳細は弊社HPをご覧ください。
  - ・【FAXでのお申込み】左記「参加申込書」にご記入後、上記FAX番号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」を郵送いたします。
  - ・【開催直前や当日の申込受付】開催直前や当日でも空きがあれば受け付けます。その場合は、メールまたはFAXにて「受講案内」と「支払方法」をご連絡いたしますので、必ずメールアドレスかFAX番号の明記をお願いいたします。
  - ・当日は「参加証」をご持参いただき、受付に「お名刺1枚」と共にお渡しください。
- 参加費のお支払について
  - ・【インターネットでのお申込み】弊社HP経由でのお申込み限り、クレジットカード決済が銀行振込かの選択が可能です。なお、クレジットカード決済はお申込み時のみ承りますのでご注意ください。銀行振込の場合は、下記FAXでのお申込みの項目をご一読ください。
  - ・当日現金でのお支払いも可能です。お申込フォーム備考欄にその旨をご記入願います。
  - ・【FAXでのお申込み】参加費は「請求書」到着後、原則として開催3営業日前迄にお支払い願います。
  - ・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(お振込済みの場合)」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3,000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。
  - ・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、使用の際に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、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。
  - ・開催中止の場合に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・キャンセル料の負担はいたしかねます。



# 有望[メディカル不動産]の 事業特性とリスク分析・投資適格性



## 細見 真司

霞ヶ関キャピタル株式会社  
ヘルスケア事業企画室長

ほそみ・しんじ●医療法人のマネジメントを経て、2003年より国内独立系コンサルティング会社の医療事業部に、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。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リー合同会社にて、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リー、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「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。21年12月から霞ヶ関キャピタル(株)にてヘルスケア事業推進部長、22年8月にヘルスケア事業企画室長に就任。  
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」(共に総合ユニコム刊)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。

## PROGRAM

※15時前後にコーヒーブレイクを挟みます

### I. ヘルスケアアセットからメディカルケアアセットへ

1. ヘルスケアアセット (高齢者住宅・病院等) を取り巻く現況
2. ヘルスケアアセットへの投資が進まない背景
3. 新たな投資対象として注目されるメディカルケアアセットとは？

### II. [ホスピス住宅 (終末期医療)] の事業特性とリスク分析

1. ホスピス住宅のビジネスモデル
  - ・ホスピス住宅の収入構造 ・施設運営の特徴 ・先行企業のビジネスモデル比較とポジショニング
  - ・高齢者住宅とホスピス住宅の比較 ・訪問看護と医療保険の関係 (特定疾患は医療保険が適用)
  - ・緩和ケア病棟の退院患者の受け皿としてのホスピス住宅
2. 収益構造と賃料負担力の分析
  - ・ホスピス住宅の収支構造 ・売上げの半分以上が医療保険収入
  - ・看護師を多く採用するので人件費は高くなるが、施設損益で利益率20%が可能
  - ・J-REIT保有物件にみる収支状況
3. ホスピス住宅開発のメリットとリスク分析
  - ・最近の高齢者住宅・施設の新規開発動向
  - ・メリットは開発のしやすさ (賃料負担力が高い、どこでも新規開設が可能、等)
  - ・リスクは適正賃料等が確立されておらず、代替オペレーター候補が少ないこと
  - ・医療保険の視点から制度リスクがある
4. ホスピス住宅の投資適格性と今後の課題
  - ・入居者リーシング ・看護師等のスタッフ採用 ・レピュテーションリスク
  - ・ビジネスモデルの安定性 ・投資適格性の視点でみた結論

### III. [手術特化型メディカル施設] の事業性と投資適格性

1. 病院の収益構造にみる「手術 (オペ)」の貢献度
2. 外来手術センター (Ambulatory Surgery Centers : ASC) の海外事例と日本における開発気運
3. 手術特化型クリニックの先行事例
  - ・外科 (腹腔鏡手術+ロボット支援手術に特化した日帰り手術)
  - ・整形外科 (関節疾患、脊椎疾患治療に特化した手術)
  - ・循環器内科 (不整脈の治療に特化した心臓カテーテル手術)
4. 「手術特化型施設」の事業性と投資の魅力
  - ・病院・クリニック以外の単独施設としても事業が成り立つ
  - ・手術特化型施設の開発スキームと事業有望性
  - ・オペレーションは医療法人とアライアンスを組み、ドクターは派遣
  - ・手術件数を増やせることでドクターにも多大なメリット
  - ・高単価・高回転の手術実績で医療保険収入が増大し、賃料負担力も高まる
  - ・開発・投資対象として魅力的な手術特化型施設。そのリスクと課題は？

### IV. その他、投資対象となる新しいメディカル施設の動向

#### [メディカルスキャニングセンター]

- ① MRI・CTの画像検査診断に特化した専門クリニック
- ② 大学病院・医療機関・健保組合等から医療機器検査を受注して、その売上げで運営する
- ③ AIによる画像診断補助および遠隔画像診断を活用し、専門医による信頼性の高い読影診断サービスを提供して、高付加価値の医療収入を確保する

#### [外来診療センター (駅前立地)]

- ① 郊外型の大型病院による外来患者獲得のため、駅前に外来診療センターを新規開設
- ② 病院単体では限界のある外来患者獲得に対し、外来診療センターとの連携で新規患者を集患して増収を確保する

#### お問合せ先

#### 総合ユニコム(株) 企画事業部

〒104-0031 東京都中央区京橋2-10-2  
ぬ利彦ビル南館6階  
☎03-3563-0099 (直通)

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。