

ヘルスケアアセット特有のリスク分析・評価手法のポイントを徹底詳解！
ヘルスケアREITの上場により、**2015年10月初旬 発刊予定**
有望な投資対象として注目が高まるヘルスケア施設の
事業評価・投資判断のための実務書

予約
受付中!

ヘルスケア施設[高齢者住宅・病院]の 投資リスク・事業評価資料集

●予約特価60,000円+税 ●定価65,000円+税 ●A4判 ●縦型 約100頁 ※予約特価は2015年10月10日までに振込みいただいた方に限ります。

執筆・監修 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 細見真司氏

ごあんない

超高齢化社会を迎えたわが国では、今後、大幅な供給不足が予測される高齢者向け住宅等のヘルスケア施設の整備が急務となっています。

国の成長戦略として「日本再興戦略」(2013年6月閣議決定)では、民間投資の活性化が掲げられるとともに、「好循環実現のための経済対策」(同年12月閣議決定)では「ヘルスケアリートの上場推進等を通じたヘルスケア施設向けの資金供給の推進」などのヘルスケア施設の整備促進に向けた環境づくりが目指されています。

こうしたなか、2014年11月、わが国初となるヘルケアREITが上場。その後2本のヘルケアREITが上場し、投資対象としてヘルスケア施設への注目がますます高まってきました。

ヘルスケア施設は、今後も需要が高まっていくことや景気変動の影響を受けにくいという資産特性があることから安定的、魅力的な投資対象といえますが、しかしながら一方で、介護保険制度の改正などのリスクやオペレーターの運営能力をいかに評価するかといったむずかしさがあるアセットです。

本書では、オペレーショナルアセットのなかでもAM手法が独特といわれるヘルスケア施設(高齢者住宅・病院)について、事業評価に関する正しい評価手法やリスク分析、そのヘッジ手法やAMのあり方などについて詳解いたします。

ヘルスケア施設の資金調達および投融資に関心の高い事業者ならびに投資ファンド・金融関連事業者の皆様にご覧いただくとともに購読をお勧めいたします。

本書
の
特徴

1 ヘルスケアアセット特有の
リスク分析・評価手法を開示

2 豊富なサンプル書式によるドキュメンテーション、
AM実務を詳解

3 アセットタイプ別のキャッシュフロー特性と
デューデリジェンスのポイントを提示

ヘルスケア施設[高齢者住宅・病院]の 投資リスク・事業評価資料集

編集構成

第1章 ヘルスケア施設の マーケット環境

1. ヘルスケアREIT上場の背景

- (1) 医療・介護施設の市場環境
- (2) ヘルスケアアセットの証券化の経緯と規模
 - ・高齢者向け住宅、病院等
 - ・海外の動向
- (3) 投資家の期待値とキャップレート推移
- (4) 上場ヘルスケアREITの概要と投資戦略
 - ・日本ヘルスケア投資法人
 - ・ヘルスケア&メディカル投資法人
 - ・ジャパン・シニアリビング投資法人

2. ヘルスケアREITのガイドライン

- (1) 策定の経緯
- (2) 高齢者向け住宅を対象とするヘルスケアREIT
 - ・概要、メリット・デメリット
- (3) 病院等を対象とするヘルスケアREIT
 - ・概要、メリット・デメリット

3. ヘルスケアREITの グローバル展望への課題

- (1) アメリカのヘルスケアREITの概要
- (2) アジアのヘルスケアREITの概要

第2章 ヘルスケアアセットの 種別とリスク分析

1. 高齢者向け住宅

- ・制度上の分類、利用者の状態による分類、グレードによる分類
- ・建物立地による分類、料金形態による分類
- ・高齢者介護事業に起因するリスク
- ・不動産に起因するリスク

2. 病院等

- ・病院の類型(医療法による分類、医療機能による分類)
- ・診療報酬に起因するリスク
- ・法的制約、制度及び規制に起因するリスク
- ・医療機器、設備に起因するリスク

第3章 ヘルスケアアセットの デューデリジェンスと 情報開示

1. 不動産デューデリジェンス項目

2. ビジネスデューデリジェンス項目

- ・オペレーターからの情報開示と資料リクエスト
- ・デューデリジェンスに必要な情報
- ・一般公開情報
- ・施設側提供情報

3. 高齢者向け住宅の事業デューデリジェンス

- ・有料老人ホーム
- ・サービス付き高齢者向け住宅

4. オフバランス型と開発型デューデリジェンス

5. 病院等の事業デューデリジェンス手法

- ・病院事業の特性
- ・事業価値評価の視点

第4章 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

1. 高齢者向け住宅

- ・施設タイプ別のキャッシュフロー特性
- ・不動産キャッシュフローとオペレーションキャッシュフローの分析
- ・物件評価の手法
- ・キャッシュフロー分析の主要3項目
- ・マスターリース賃料負担力の判定

2. 病院等

- ・病院の収益及び費用の基本構造
- ・収支分析の基本的アプローチ
- ・病院経営資料(厚労省)について
- ・医療機器等の扱いについて

第5章 マスターリース契約の ドキュメンテーション手法

1. マスターリース契約書上の手法とモニタリング
2. バックアップオペレーターの選定
3. キックアウトとリプレイス(オペレーターチェンジ)
4. 入居一時金の保全措置(バックアップリザーブ)
5. マスターリース契約の特約事項
6. プロジェクト契約書(TMKの場合)の特約事項
7. ドキュメントリスト(開発案件、信託受益権化、合同会社)
8. ヘルスケアアセットの担保処分の考え方
9. 病院不動産の場合のコベナントとモニタリング

第6章 ヘルスケアアセットの AM手法

1. ヘルスケアアセットのAM手法

- (1) 報告事項
- (2) オペレーターからの報告事項
 - ・月次収支報告
 - ・入退去の詳細
 - ・建物管理状況の報告
 - ・レントロール報告
 - ・リーシング状況

2. 開発型に取り組む際の実務とポイント

- (1) 開発型案件で注力すべきデューデリジェンス項目
- (2) 成功するための要件と対象施設の対応状況
- (3) 設備・サービスに対する評価

3. ヘルスケアアセットの投資判断ポイント

- (1) 投資診断のポイント
- (2) 投資適格性とレピテーションリスクのチェック
- (3) ヘルスケアアセットの投資実務フロー

*編集内容は一部変更となる場合がございますので、あらかじめご了承ください。

ホームページからお申込みいただけます。 <http://www.sogo-unicom.co.jp>

お申込み方法

右の申込書に必要事項をご記入の上、FAXにて弊社までお送り下さい。お申込み専用のFAXフリーダイヤルは以下の通りです。

0120-05-2560

なお、お使いの機種によっては通信不能の場合がございます。その際はFAX03-3564-2560におかけ直してください。また、電話、郵送、弊社ホームページからのお申込みも承ります。

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

お支払い方法

申込書を受け付け次第、「請求書」と「指定振込用紙」をお送りいたしますので、銀行振込でお支払いください。

●口座名 **総合ユニコム株式会社**
普通預金1572620

●銀行名 **みずほ銀行銀座支店**

※予約特価は2015年10月10日までにお振込ください。
同日を過ぎますと、定価扱いとなりますので、あらかじめご了承ください。

総合ユニコム株式会社

〒104-0031 東京都中央区京橋2-10-2 め利彦ビル南館6階

☎03-3563-0025[販売管理部]

本書の内容に関するお問合せは、

☎03-3563-0120[企画情報部]

FS-150825-07

ヘルスケア施設[高齢者住宅・病院]の 投資リスク・事業評価資料集 予約申込書

支払金額	冊分	円を下記により支払う
支払方法	☐ 銀行振込	月 日 / 振込人名義 ()
	〒	
所在地	TEL	FAX
フリガナ		
会社名		
所属・役職		
フリガナ		貴社業種
氏名	印	
E-mailアドレス		

申込書のすべての欄にご記入をお願いします。なお、ご記入いただいた個人情報は、小社の新刊、セミナー、イベント案内、ならびにアンケート等の送付のために利用させていただきます。今後小社からのご案内等をご希望されない場合は、名簿を削除しますので、申込書に記載しております連絡先までご一報ください。

当書籍はWebからご注文いただけます。(<http://www.sogo-unicom.co.jp>)。併せて弊社業務内容のご紹介と、刊行物・セミナー等の商品検索がご利用いただけます。また、「総合ユニコム通信」としてメールマガジンを毎週配信しておりますので、ぜひメールアドレスをご登録ください。登録はフロントページにございます。