

ヘルスケアアセットのなかでは投資規模が大きく、景気変動の影響を受けにくいという特徴から、新たな長期コア投資の対象として注目を集める病院アセット！
病院特有の事業環境に起因するリスク分析から事業評価・投資判断の手法を徹底解説！

特別価格にて
予約受付中！

病院アセットの 投資判断・事業評価資料集

著者 細見真司 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

2021年1月末発刊予定

●定価 85,000円+税
●A4判／縦型／約100頁

予約特価80,000円+税

※予約特価は2021年1月28日までにお振込みいただいた方に限ります。

発刊の狙い

今般のコロナ禍によって不動産経営および投資環境が大きく変化しています。

本書のテーマである病院についても経営の悪化が懸念されていますが、2020年5月、政府は「新型コロナ緊急包括支援交付金」が2兆円規模の補正予算として閣議決定され、今後も医療分野に重点的に予算を配分することが想定されています。

また、ほかのヘルスケアアセットと比較して**投資規模が大きく、景気変動の影響を受けにくいという病院アセットの特性から、今後、長期コア投資の対象としてのポテンシャルが一層高まっていくものと思われます**。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

ニーズなどから、病院不動産を流動化する動き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ます。オペレーショナルアセットのなかでも最も評価がむずか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。

本書では、大手アドバイザーファームにて**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に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持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す医療法人の方々にご購読をお薦めいたします。

本書の特徴

1

ヘルスケアセクターにおける医療ビジネスのマーケット環境を体系立てて整理するとともに、**投資家、デベロッパー、レンダー、それぞれの視点から病院アセットの投資動向を解説！**

2

オペレーショナルアセットのなかでも最も評価がむずかしいとされる**病院アセットの特有のリスクを詳解するとともに、事業評価・投資判断手法を開示！**

3

医療法人への**ガバナンス体制の考え方**および医療法人を対象とした**契約書のドキュメンテーションのポイント**を解説！

病院アセットの投資判断・事業評価資料集

編集内容

第1編

医療ビジネスを取り巻く環境変化

1. COVID-19によるヘルスケアセクターの動向

- (1) いままでの医療トレンドと感染症対策への変化
- (2) オンライン診療の導入が加速
- (3) ワクチン開発による創業ビジネスの変化
- (4) 次世代ヘルスケアの産業化促進

2. コロナ感染禍による医療機関の経営への影響

- (1) 影響を受けた病院種別の分析
- (2) 影響を受けた診療科目の分析

第2編

病院アセット投資のマーケット環境

1. ヘルスケアリート、病院不動産投資への取組み

- (1) ヘルスケアリートガイドラインの概要
- (2) 国内REITの病院不動産への取組み

2. 投資家サイドの視点

- (1) 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

3. デベロッパーサイドの視点

- (1) 国内大手デベロッパーの病院不動産開発のトレンド

4. レンダーサイドの視点

- (1) ヘルスケアアセットのレンディング状況
- (2) 大手銀行、リース会社の病院アセットへの取組み

第3編

医療法人の事業評価と投資判断

1. 医療法人の事業特性

- (1) 投資対象としての病院事業の特徴
- (2) 病院の事業価値評価の留意点

2. 病院のマーケット調査の手順

3. 病院の収益構造とキャッシュフロー特性

- (1) 収益のツリー構造分析
- (2) 診療科目別の生産性分析
- (3) ライフサイクルコストの分析

第4編

医療法人の経営戦略と病院アセットの投資手法

1. 病院投資の課題とデューデリジェンスの実務

- (1) 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
- (2) 財務デューデリジェンスの主要論点
- (3) ビジネスデューデリジェンスの主要論点

2. 医療法人の事業承継とM&Aの検討

- (1) M&Aを始める前に検討すべきポイントと課題
- (2) 病院M&Aの手法と実務フロー

3. 病院不動産の建替えと流動化による財務オフバランス

- (1) 老朽化した病院の新築移転のニーズ
- (2) 病院建替えプロジェクトが難しい3つの理由
- (3) 医療法人への開発型病院不動産、流動化提案の実務と論点

第5編

「病院不動産」投資の評価と実務

1. 病院不動産投資の機会とリスク

- (1) 投資サイドの機会とリスク
- (2) 病院サイドの機会とリスク

2. 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

- (1) 病院機能の分類
- (2) 病院種別ごとの投資適格性判断
- (3) 病院の収益性評価の留意点

3. 病院種別の収益性と投資適格性の判断

- (1) 想定投資額によるシミュレーション
- (2) 損益比率
- (3) PLとNOI利回り

4. 病院不動産への投資手段

- (1) 投資手段の分類
- (2) 病院アセットへの投資事例
- (3) 規模・機能別の投資傾向
- (4) 1床当たりの取得価額の分布
- (5) NOI利回りの分布

5. 病院不動産流動化の事例研究

- (1) 新築移転および所有・運営分離のための流動化
- (2) 病院移転と複合施設化
- (3) 病院建替えと余剰土地を活用した住宅開発
- (4) 病院事業のM&Aを伴う新病院開設

第6編

「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

1. 病院不動産の投資フローと実務

- (1) 「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
- (2) 「ヘルスケアリートのガイドライン」に準拠したAM会社の体制整備
- (3) 「ヘルスケアリートのガイドライン」に準拠したストラクチャー構築の論点

2. 病院不動産のアセットマネジメント実務

- (1) ケアアセット（高齢者向け住宅、老人ホーム）の投資手法とAM実務の基本
- (2) ケアアセットと病院投資手法の相違点の整理
- (3) 病院のキャッシュフローと賃料負担力分析
- (4) 医療法人へのガバナンス体制の考え方
- (4) 医療法人を対象とした契約書のドキュメンテーション
- (5) 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

※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。

ホームページからもお申込みいただけます。 <https://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ください。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。

<https://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2021年1月28日までにお振込みいただいた方に限ります。

総合ユニコム株式会社

〒104-0031 東京都中央区京橋2-10-2 ぬ利彦ビル南館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] HB-20201124-03

キリトリ線

病院アセットの投資判断・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		
氏名		貴社業種 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からもご注文いただけます。(<https://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」としま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。