

ヘルスケアアセット アドバイザリーサービス

ヘルスケア不動産 アクイジションサポート

- ・ PHASE01 投資スクリーニング
- ・ PHASE02 投資実行支援（DDレポート）
- ・ PHASE03 アドバイザリーサービス

SERVICE LINEUP

DD前段から個別相談まで 課題に応じた3つのサービス

不動産ファンド・投資会社・REITは
「ヘルスケア投資の専門的な相談相手」
を求めています。

私たちは、初期のトリアージを支援
するスクリーニングから、投資実行
時の本格的なデューデリジェンス、
日々の案件組成を支えるアドバイザ
リーサービスまで、一貫してサポー
トします。

PHASE 01

投資スクリーニング

本格的なデューデリジェンス（DD）の前に、物件概要と
運営事業者の信用度をクイックに判定する前段サービス

価格: 50万円

PHASE 02

投資実行支援（DDレポート）

介護事業者・施設の収益構造、入居率、労務リスクか
ら賃料負担力分析まで深く精査

価格: 150万円～

PHASE 03

アドバイザリーサービス

日常的な案件相談、簡易分析、各種市場トレンド提供
から、投資委員会の支援まで定額カバー

価格: 20万円～ / 月

■投資スクリーニング

DD前段の物件・事業者分析 「投資スクリーニング」

簡易DD報告書作成

本格的なデューデリジェンスは工数が多く高額になります。

まずは低コストかつハイスピードで物件と事業者のリスク・機会を洗い出し、初期検討（GO・NoGO）の判断をサポートします。

STANDARD FEE & TIMELINE

50万円

納期: 約2週間 | 成果物: 簡易DD報告書

SERVICE SCOPE & DETAILS

01

簡易マーケット調査（外部環境調査）

対象不動産が立地するエリアの入居対象者の動向、同価格帯の競合施設状況、高齢者住宅の既存整備率等の簡易マーケット調査を行い、老人ホームとしての立地の適合性を評価します

02

物件概要レビュー

対象不動産の図面・立地・基本スペックをレビュー。
ヘルスケア施設としての法的適合性・物理的ハード面の適合性を評価します

03

オペレーターの信用力調査

運営事業者の公開データ、過去の信用実績等を検証し、オペレーターとしての運営能力と信用リスクを特定します

04

投資リスク・論点整理

ヘルスケア特有の法規制、労務、周辺競合などを踏まえ、投資判断において特に議論すべきリスク要因と重要論点を整理します

一連の簡易評価をサマリーレポート（PDF形式）に集約して納品します。
社内合意や検討稟議にそのまま活用可能です。

■投資案件実行

介護事業者の本質的リスク を徹底解明する 「DDレポート」

ヘルスケア不動産投資の成否は、建物スペックに加え、運営オペレーターの運営力とキャッシュフロー生成能力に依存します。

財務・収益査定に加え、オペレーターのサービス品質、人材確保、地域の需要予測を行い、投資適格性が判断可能なレポートを提供します。

INDIVIDUAL PRICING

150 万円～

※DDレポートは、月額アドバイザーとは【別途見積（別費用）】となります

DEEP INVESTIGATION AREAS

① オペレーション分析

オペレーターのコンプライアンス、運営実態、過去の行政処分歴・監査履歴を精査し、法的・実務的安定性を評価します

② 賃料負担力分析（オペレーターの収支分析）

人件費や介護報酬請求比率などの費用構造を分解し、運営黒字ラインと損益分岐点を検証

その上で、賃料負担力分析を行い賃料カバレッジを算定します

③ オペレーターのリーシング力判定

オペレーターの入居者営業や入居対象者の情報ルート確保等の状況を確認し、過去の入居率推移、平均待機者数、周辺競合施設（有料老人ホーム・サ高住）との競争力比較をもとに、将来の安定稼働を予測します

④ オペレーターのコンプライアンス判定

ヘルスケアの最大の要諦である看護・介護職の採用状況、離職率、処遇加算状況、人員基準の違反リスクを検出し、介護報酬の不正請求につながるようなコンプライアンスリスクを可視化します

※別途オプション契約：投資委員会 QAサポート

投資委員会で受ける複雑な技術的質問に対し、プロフェッショナルな回答作成をサポートします

■アドバイザーサービス

ファンドの意思決定を 常時支える アドバイザーサービス

不動産ファンド、投資会社、REIT運用会社、PEファンドが抱える多様なヘルスケア投資の課題に対し、日常の気軽な相談相手から市場スタディ、資料レビューまで一括でカバーします。

アドバイザーとして確かなパートナーシップを築き、投資戦略の高度化に伴走します。

RECURRING RETAINER FEE

20 万円 ~ / 月額

契約形態: 月額アドバイザー契約

① 案件相談（オンラインでも可能）

ソーシング時の初期資料をベースにしたカジュアルな相談を常時お受けします。ファンドメンバーの「壁打ち相手」として初期の懸念事項をフィードバック。

・介護施設投資リスク分析: 不適格リスク判断 ・事業者評価: 財務、継続性、管理体制の評価

② 投資案件スクリーニング

月額内で、定期的に持ち込まれる複数の候補案件の簡易スクリーニングを実施。事業者信用調査、立地適合性チェックを含む評価を行い、見送るべきか・DDへ進むべきかの道標を示します

・簡易分析: 受領した初期データの簡易トリアージ ・投資実行の要否助言: 本DDに進むべきかの判断

③ マーケット情報提供

ヘルスケア不動産市場のトレンド、リート（REIT）の取得動向、介護事業者全体の経営・破綻動向などの最新市場スタディを要約レポートとして共有。最新マクロ動向のインプットに最適

・半期レポート: 最新市場トレンド配信

※別途オプション契約：投資委員会サポート

投資委員会（IC）に提出する資料の整合性の確認や、投資委員からの想定Q&A案の構築、説明時に論点となりやすい業界規制のレクチャーを行います。

・資料レビュー: 提出資料の整合性の事前チェック ・QA・リスク整理: ICで論点となる質問への回答作成

★適用範囲：日常の簡易分析・質疑は「月額アドバイザー」に含まれます。
現地調査、各種ヒアリング、本契約前の「DDレポート」は別途お見積り（別料金）の対象となります

アドバイザーサービス 詳細のご説明

- 物件取得検討時に必要な事業DDの実施、ヘルスケア業界知見・不動産投資経験を有する外部専門家として、情報提供等のご支援をいたします。

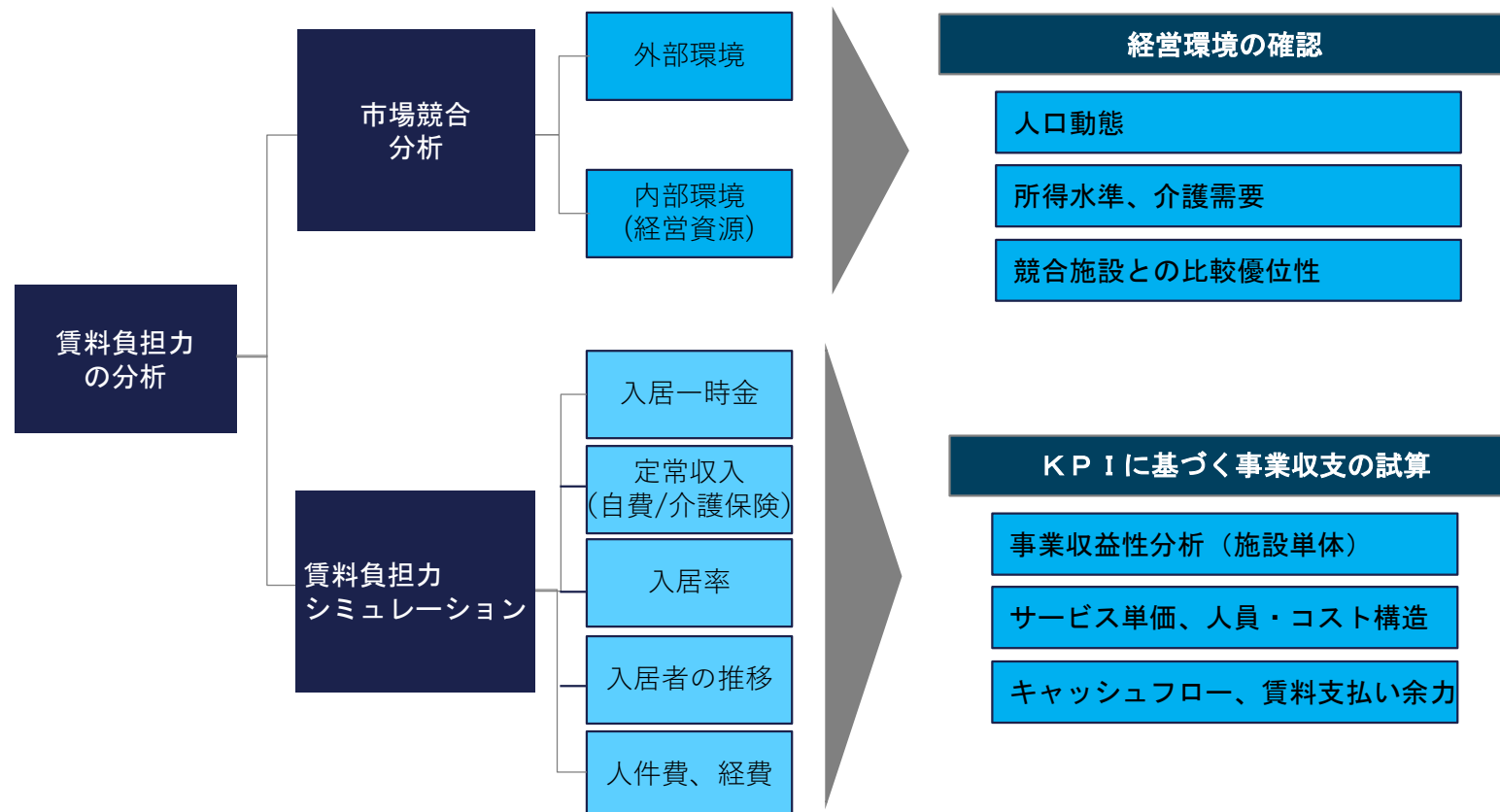
	①取得検討段階	②物件取得段階	③運用段階
オペレータ (オリジネータ) への 主な対応項目	■ シードアセット物件関係者への対応 ➢ オペレータへの依頼、意向確認 ➢ 物件評価(取得に向けた再整理) ➢ 説明資料、契約関係書類等の作成準備(ガイドラインへの準拠)	■ オペレータとの交渉等 ➢ 物件譲渡後の情報開示体制等 ➢ 資金調達に伴う案件情報の開示 ■ 売買条件の設定 ➢ 買取価格、譲渡契約等の仮決定 ■ 物件取得にかかる手続き ➢ (必要に応じ)契約変更等の対応 ➢ 入居者への事前説明等	■ 物件取得にかかる手続き ➢ モニタリング体制整備、開始 ➢ 業況変化への対応検討等
弊社の主な ご支援内容	➢ 外部専門家としての助言、提案等のご支援 ✓ 各物件・オペレータに対する個別検討方針に伴う情報提供 ✓ 関係者との調整等の支援 ✓ 具体的な体制整備(レポートライン、モニタリングツール等)にかかる資料作成支援 ➢ 事業デューディリジェンス(DDレポート作成)		
	➢ 外部専門家としての情報提供等のご支援 ✓ 左記同様のテーマにかかる情報提供等 ➢ モニタリング体制構築、実行支援 ✓ 業況確認等に関する、同行訪問、情報提供等 ➢ マーケットレポート作成(必要に応じて定期実施)		

- レポート内容は、主に以下の項目を想定しており、オペレータからの情報開示の状況等に合わせ、工夫して対応を行います。

事業デューディリジェンスレポート	(目的) 対象施設の運営にかかる事業の安定性や潜在的なリスクの調査、分析		主な基礎資料
	①対象施設の賃料負担力の分析 ➤ 対象施設にかかるキャッシュフローの分析	➤ 賃料負担力の源泉となる収入等の目安 (調査項目の例) ✓ 外部環境(競合、人口等) ✓ 入居率、収入単価等の指標 ✓ 対象施設の事業収支 ✓ 施設規模に対する人員の充足度 ✓ 介護保険制度との関係、等	✓ 重要事項説明書 ✓ 不動産の原所有者との契約資料 ✓ 施設、サービス内容、料金関連、利用者との契約関係資料 ✓ 対象施設収支関連資料 ✓ 入居者状況(入居率年齢・性別・介護度分布)資料 ✓ 入居一時金未償却残高
	②オペレータの事業性 ➤ 事業評価	➤ 他に運営している事業等も含めたオペレータの事業性 (調査項目の例) ✓ 経営戦略 ✓ ガバナンス、コンプライアンス ✓ 他の運営事業の業況 ✓ 財務状態等	✓ 退去事由等、営業体制関連資料 ✓ 職種別職員、常勤、非常勤職員の推移、離職率資料 ✓ 介護サービス提供状況 ✓ コンプライアンス状況 ✓ 財務諸表

外部環境を背景に、対象施設の経営指標から収入構造を分析し、賃料負担力の目安となる指標等を調査いたします。

- 介護需要や競合施設等の経営環境を調査し、対象施設の商圈におけるポジショニングを把握します。
- 対象施設の経営状態を評価するKPI（経営指標）を把握し、収支モデルを作成します。
- 基礎データとして入居者層、入退去状況等の情報が必要となるため、オペレータが保有する内部資料のご開示が必要になります。
- オペレータからの開示資料が一部不足している場合は、収支モデルに基づいて、一定の前提のもとにリスク要因等を整理し、シミュレーションを行って、事業の安定性等を可視化します。



ご留意事項

- ・アドバイザーの立場で投資案件に関わりますので、金融商品取引法に関わる投資業務等、宅建業法に関わる不動産仲介業務等を行いません。
- ・投資案件の対象会社（対象不動産）に対して、中立的な立場で公正な取引をサポートいたします。
- ・必要経費については別途費用となります。金額表示はすべて税別です。

【本提案書に関するお問い合わせ】

アイシーパートナーズ合同会社
東京都千代田区丸の内三丁目2番2号
丸の内二重橋ビル2階
代表執行役 細見真司
hosomi@isee-partners.com