Isee

# 会社概要

アイシーパートナーズ合同会社

2026年10月

Home Page URL

Isee-partners

# 目次

1-1　会社概要

1-2　代表者プロフィール

2-1　事業概要

2-2　サービス概要

3-1　ヘルスケアアドバイザリーサービス

# 会社概要

# 1-1. 会社概要

## 基本情報

| | |
|---|---|
| 社名 | アイシーパートナーズ合同会社 |
| | http://isee-partners.com |
| 業種 | コンサルティング業 |
| 所在地 | 〒100-0005<br>東京都千代田区丸の内三丁目２番２号<br>丸の内二重橋ビル２階 |
| 資本金 | 500万円 |
| 創業 | 2024年11月18日 |
| 代表 | 代表執行役　細見真司 |
| 取引銀行 | ドコモSMTBネット銀行　法人第一支店 |
| 所属 | 東京商工会議所 会員（千代田支部） |
| 連絡先 | info-1@isee-partners.com |

## 事業目的

**ヘルスケア投資のアドバイザリーとして、**
**医療・介護オペレーターと投資家をつなぐ！**




Isee-partners

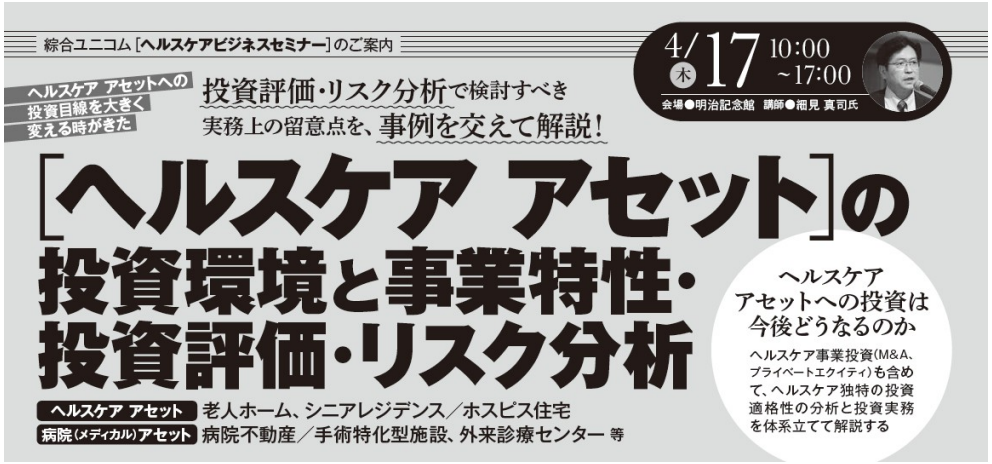
# 1-2. 代表者のプロフィール

## 2015年より
## ヘルスケア投資セミナー活動10年の実績



代表執行役　細見真司

Linkedin URL




- 医療法人のマネジメントを経て、2006年 新生銀行（SBI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。
- 2010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。
- 2014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、介護・医療セクターのＭ＆Ａアドバイザリー、および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。
- 2016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。
- 2021年12月から霞が関キャピタル株式会社にてヘルスケア事業企画室長としてヘルスケア不動産の開発投資を推進。
- 2023年9月よりグローム・ホールディングス株式会社の執行役員を経て、現在に至る。
- 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』『病院アセットの投資判断・事業評価資料集』（共に綜合ユニコム刊）がある。

# 事業概要

# 2-1. 事業概要

**ヘルスケセクター向け投資事業のサポート業務を行います。**

| | |
|---|---|
| M&A | ヘルスケア企業買収におけるファイナンシャルアドバイザリー業務 |
| 不動産投資 | ヘルスケア不動産取得に関わるアドバイザリー業務 |
| アドバイザー業務 | ヘルスケアビジネスに関わるビジネスアドバイザー業務 |

# 2-2. サービス概要

ヘルスケアビジネスは、制度リスクやレピュテーションリスクが伴い、投資適格性の判断に専門的なスキルが必要です。
当社のソリューション提供により、投資適格性の可視化、ビジネスプロセスの明確化が可能になります。

| 主なサービス内容（機能） | |
|---|---|
| M&A | ヘルスケア企業買収時のビジネスデューデリジェンスレポート作成 |
| 不動産投資 | ヘルスケア不動産取得時のマーケットレポート、デューデリジェンスレポート作成 |
| アドバイザー業務 | ヘルスケア事業参入時のフィージビリティスタディ・新規事業立上げサポート |
| アドバイザー業務 | ヘルスケアビジネスに関わる事業再生提案、経営改善提案及びサポート業務 |

# 2-3. アドバイザリーフィー（DDレポート作成料）

| アドバイザー契約 | アドバイザリープランA | アドバイザリープランB |
|---|---|---|
| ヘルスケア参入検討段階 | ヘルスケア投資案件検討段階 | 投資案件の取組み段階 |
| アドバイザーフィー<br>20万円～/月額 | アドバイザリーフィー<br>30万円～/月額<br>簡易DDレポート　50万円～ | アドバイザリーフィー<br>50万円～/月額<br>デューデリジェンスレポート作成費<br>・M＆A　1社300万円～(ビジネスDD)<br>・投資不動産　１物件150万円～ |
| ● サポート内容<br>フィージビリティスタディ<br>ヘルスケア社内勉強会 | ● サポート内容<br>投資案件相談<br>投資適格性判断 | ● サポート内容<br>投資案件のデューデリジェンス<br>クロージングまでのサポート |

**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は行いません。

・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。

・デューデリジェンスレポート作成に関しては、レポート内容の詳細を打合せの上、別途ご契約をお願いいたします。

• 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。

# ヘルスケア アドバイザリーサービスのご案内

# PHASEに応じたソリューションのご提供

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、月額アドバイザリーとは【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

## ■アドバイザリーサービス

### ファンドの意思決定を常時支える アドバイザリーサービス

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: 月額アドバイザリー契約**

#### 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「月額アドバイザリー」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**