

高齢者施設・病院等の 不動産評価

不動産鑑定士からみたヘルスケアアセット

大和不動産鑑定(株)
ヘルスケアチーム
平田重幸
(不動産鑑定士)

第3回

不動産鑑定評価の基礎知識

前月号まで、ヘルスケアアセットのマーケット環境、ヘルスケアREIT創設の動きとヘルスケアアセットの分類、J-REITを中心とした組入れ資産の内容、賃料水準等の分析を行なった。今回は、このような動きのなかで不動産の鑑定評価がどのような場面で行なわれるのか、その制度の内容を踏まえ解説する。

不動産鑑定評価とは？

不動産の鑑定評価とは、不動産の経済価値を判定し、その結果を価額（貨幣額）で表示することをいう。すなわち、不動産の鑑定評価は、その評価対象である不動産がいくらであるか（通常は〇円といった円単位で）表示することである。

評価対象としては、一般的な戸建住宅地のような土地のみならず、土地建物一体として共同住宅、オフィスビル、商業施設などがあげられるほか、ホテルやゴルフ場、山林など特殊な不動産も対象として含まれる。

また、借地権や地上権などの権利の評

価、地代や家賃などの価格以外の評価も不動産鑑定評価の範囲となっている。

ヘルスケアアセットである高齢者住宅・病院については、図表1のとおりさまざまな種類の施設があり、すべて鑑定評価の対象となり得るが、一般的に評価依頼が多いのは、高齢者住宅では、有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅であり、病院では一般病床（一般病院）である。

不動産鑑定士とは？

不動産鑑定士とは、不動産の鑑定評価に関する法律に基づき制定された国家資格で、不動産の鑑定評価に関する唯一の

専門家である。不動産鑑定評価は、不動産鑑定士の独占業務であり不動産鑑定士以外のものが行なえば罰則の対象となる。不動産鑑定士制度は、昭和30年代の著しい地価高騰のなか、不動産の適正な価格の形成に資することを目的として創設された制度である。従来は、公共団体の課税評価、公共用地の取得、補償等や担保評価等が主体であったが、近年では、不動産証券化の手法を用いた収益用不動産の評価が増加している。

全国の不動産鑑定士等の数は、登録数で約9300人（平成25年）となっており、他の有資格者である弁護士約3万2000人（平成24年）、税理士約7万4000人（平成25年）などと比較するとかなり少ないといえる。絶対数が少なく一般的に利用されることも少ないため世間一般の知名度は高くないが、不動産鑑定士はさまざまな分野で活躍しており、とくに国や都道府県が土地の適正な価格を一般に公表するための地価公示や地価調査に係る評価も行なっている。

不動産の鑑定評価が必要な場面は？

不動産鑑定士が鑑定評価を行なう場面として、前記の地価公示、地価調査以外に公的機関では公共用地の取得、補償、相続税・固定資産税の課税に関連する評価などが挙げられ、民間では図表2のよ

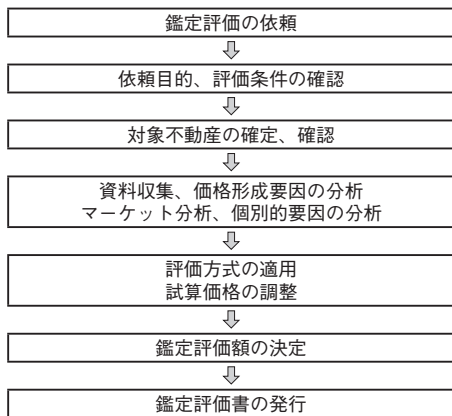
■図表2 不動産鑑定を必要とする主な局面

依頼目的	内容
不動産を売買・（等価）交換するとき	「思いどおりの値がつけば手放したい」と思っているときなど、まず、自身がもつ不動産の適正な価格を知っておく必要がある。また不動産を買うとき、（等価）交換するときにも、鑑定評価をしておけば、安心して取引を進めることができる
不動産を担保にするとき	所有する不動産を担保に、事業資金などを借りる際に鑑定評価書があれば、借りられる金額の予想がつき便利。逆に担保を設定する際は、評価額がはっきりしていることが重要
不動産の証券化	不動産を裏付けとする証券に機関投資家等が投資する場合や、特定目的会社に融資する場合、その不動産からどれくらいの収益が期待でき、将来の適正な売却可能価格を知るために鑑定評価が必要
相続などで適正な価格が必要とき	財産相続で一番問題となるのが土地・建物などの不動産の分割。鑑定評価を受けることで、適正な価格が把握でき、公平な相続財産の分割が可能となる
不動産を賃貸借するとき	ビルやマンションなどの家賃の決定には、貸し手も借り手も納得のいく賃料にすることが重要。家賃のほか、地代、契約更新料、名義書替料なども鑑定評価の対象となる。また、借地権、借家権価格と財産価値判定の根拠としても鑑定評価書は有用
その他	裁判上の評価、会社の合併・分割、現物出資、会社更生法、民事再生法、減損会計に係る鑑定評価

■図表1 高齢者住宅と病院の種類

施設の種類の種類	
高齢者住宅	有料老人ホーム
	サービス付き高齢者向け住宅
	認知症グループホーム
	介護療養型医療施設（介護療養病床）
	介護保険施設（老健）
病院	介護老人福祉施設（特養）
	一般病床（一般病院）
	療養病床（療養病院）
	精神病床（精神病院）
	結核病床（結核病院）
	感染症病床（感染症病院）

■図表3 鑑定評価の流れ



不動産鑑定評価は
どのような基準で行なわれるか？

うにさまざまな場面があげられる。また、不動産のエキスパートとして個人や企業を対象に、コンサルティング業務として不動産の有効活用や開発計画の策定、共同ビルの権利調整や再開発関連など総合的なアドバイスをこなす場合もある。

ヘルスケアアセットについては、有料老人ホームや病院等の売買時や担保提供時に鑑定評価を取得することが想定されるほか、ヘルスケアアセットの証券化の際には鑑定評価が必要になる。

また、医療法人のM&A、有料老人ホームオペレーターのM&Aにおいても、鑑定評価書が取られるケースも見られる。

不動産の価格は、不動産の利用のされ方や価格水準に影響を与える要因、地域的な要因、個別具体的に価格に影響する要因などの多数の要因の相互作用によって形成されるものであるが、その作用の判断については、不動産鑑定士に委ねられている。一方で、個々の鑑定士によってその判断の相違があまりに大きくては信頼性に欠け、実用性にも乏しいことから、鑑定評価を行なうに当たっての拠り所となる統一的基準として、「不動産鑑定評価基準」と「不動産鑑定評価基準運用上の留意事項」が国土交通省より通知されている。

この評価基準は、社会情勢の変化、経済構造の変化などに伴い随時改定されている。不動産鑑定士はこの評価基準に従って評価を行なわなければならない、不当な不動産の鑑定評価について懲戒処分を行なう判断根拠ともなっている。

不動産鑑定評価基準において、価格を求める基本的な手法として、①原価法、②取引事例比較法、③収益還元法の3つがあげられる。

①原価法は、ヘルスケアアセットの土地の取得費と建物の建築費等を合計し、経年等の減価を行って試算する手法、②取引事例比較法は、類似のヘルスケアアセットの取引事例から試算する手法、③収益還元法（直接還元法）は、ヘルスケアアセットから得られるキャッシュフロ

ーを還元利回りで試算する手法である。「原価法」は費用性に、「取引事例比較法」は市場性に、「収益還元法」は収益性に着目して、それぞれ価格を求める手法である。

不動産鑑定評価は
どのような流れで行なわれるか？

鑑定評価の手順については、鑑定評価基準に規定されており、鑑定評価の大きな流れは図表3のとおり。通常の不動産であっても有料老人ホーム、病院等のヘルスケアアセットであっても大まかな流れは同様である。

まず、事前の相談などを通じて依頼者から鑑定評価の依頼があり、その依頼内容や依頼に至った背景を確認する。合わせて評価対象不動産の内容、評価条件の設定の有無なども確認する。鑑定評価に必要な資料については、依頼者から提供される資料と不動産鑑定士が自ら収集する資料があり、鑑定作業のなかで随時収集していく。

次に、鑑定評価上、現地における対象不動産の確認は必須であり、不動産鑑定士が実際に立ち会って行なわれる。営業中の有料老人ホームや病院などでは確認できない部分もあるが、可能な範囲で確認作業を行なう。また、ヘルスケアアセットは事業用不動産であることから実

のオペレーション（事業運営）の状況確認も必要となる。

その後、収集した資料、マーケット分析等を行ない、前記の各評価手法により得られた価格の調整を行ない鑑定評価額を決定、その内容を鑑定評価書にまとめ、評価書を発行する流れとなる。

次回は、不動産鑑定評価に必要な資料や、現地調査において確認する事項等についてふれたいと思う。

平田 重幸
(ひらた しげゆき)

大和不動産鑑定(株) 東京本社 鑑定・証券化部所属
ヘルスケアチーム チームリーダー
不動産鑑定士／不動産証券化マスター／2003年大和不動産鑑定入社後、担保評価、公共用地の売買のための評価、マンション、ホテル、商業施設、ゴルフ場等の種々の鑑定評価等に従事する。大手証券会社への出向中には、証券化スキームによる流動化、M&A、CREに係る評価等を経験。現在は、J-REITに係る不動産の評価を中心に行なっている。

