［連載］

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

第4回

鑑定評価に必要な資料と現地調査時の確認事項

大和不動産鑑定㈱
ヘルスケアチーム
柳原秀彦
（不動産鑑定士）

前回は不動産の鑑定評価についての基礎的な解説を行なった。今回は、前回の基礎知識を踏まえ、不動産の鑑定評価に必要な資料、および現地調査時の確認事項等について解説していきたい。

不動産の鑑定評価に必要な資料

鑑定評価の依頼の際には、依頼目的等の確認とともに、依頼者より鑑定評価を行なうために必要な資料を提示してもらう必要がある。鑑定評価に必要な資料とは、鑑定評価の対象となる不動産が「どの土地と建物か」「数量はいくつか」「どのような権利が付着しているか」「その不動産で行なわれている事業はうまくいっているか」等を確認するための資料である。

不動産の鑑定評価に必要な資料は、**別表**のとおり、3種類に大別することができる。

別表の1は、鑑定評価の対象となる不動産（以下、対象不動産）が、どのような不動産か確認するための資料で、不動産のハード面を確認するための資料である。2は、対象不動産で行なわれている事業（有料老人ホーム、病院）の状況を確認するための資料で、不動産のソフト面を確認するための資料である。

ヘルスケアアセットの特徴として、増築・改築、用途変更等が実施されていることが多いことから、各種工事の設計図書や竣工図は多数存在することが多い。これに伴い、図面や建築確認関係資料の管理が適切に行なわれていないケースも散見される。図面や建築確認関係資料は、鑑定評価だけでなく、融資や売買の際にも必要な資料であることから、これらの資料を整理し、適切に管理しておくことをお勧めする。

現地調査時の確認事項

ここでは、とくに建物のハード面に着目して、現地調査時の確認事項を解説していく。

不動産鑑定士が現地調査において建物を確認する際には、主に下記の4つの事項についての確認を行なう。

①受領資料と現況との相違

建物の現地調査では、受領した資料のうち、建築確認申請書・申請図面、確認済証、検査済証、竣工図面等の資料と、建物の現況との相違を確認する。前記のとおり、ヘルスケアアセットは規模拡大や機能更新を行なう場合に、運用上の制約等（業務を停止して建替え等を行なうことがむずかしい）があるため、増築・改築、用途変更等が実施されることが多いので、資料と建物の現況の照合はとくに注意が必要である。

建物の増築・改築、用途変更等が実施されていた場合、建築基準法等に基づく手続き（確認申請、検査等）が必要な場合があるので、これらの手続きの実施の有無を確認する必要がある。建築基準法等に基づく手続きが行なわれていない場合、法令等への適合状況を確認するために多大な労力と時間を要することとなる。

②建物、設備等の劣化状況

建物、設備等の劣化状況は、不動産の鑑定評価において、前号で解説した評価手法のうちの原価法を適用する際の減価の査定、収益還元法を適用する際の修繕更新費の査定に影響を及ぼすため、現地調査において、その状況を的確に把握する必要がある。この場合において、建物・設備等の物理的な劣化だけではなく、機能的な陳腐化（設計の陳腐化等）等にも留意して確認を行なう。

③法令・建築基準法等への適合状況（遵法性）

建築基準法等に基づく手続きが不要な場合であっても、部分的な間仕切りの変更や仕上げ材等の建築材料の交換等が行なわれた場合には、非常時の避難経路が確保されていないことなど、防火・防災上の規定に適合していないことがあるので留意が必要である。

法令等への不適合個所がある場合、当該個所を法令等に適合させるための是正工事が必要となり、不動産の価格に影響を及ぼす場合がある。

④建物環境リスク

古い建物では建築材料や設備機器に、有害物質であるアスベスト・PCB等を使用している場合や、過去に使用していた有害物質を保管・残置している場合がある。また、ボイラー等の排気煙道や焼

却炉（有害な廃棄物を焼却していた場合もある）でも、有害物質が使用または残置されていることがあるため、使用を中止しているものも含めて状況を確認する必要がある。

有害物質の管理が不適切であるため、建物内外への環境汚染が認められる場合や、有害物質を一時的に保管している場合には、環境汚染原因の除去や有害物質の処分に要する費用が必要となり、不動産の価格に影響を及ぼす場合がある。

このほか、建築基準法の改正により1981（昭和56年）6月以降に建築確認を受けた建物については、一定の耐震性が確保されているが、改正前の基準により設計された建物については、十分な耐震性が確保されていないことがあり、このような建物は、耐震補強工事等により耐震性の向上を図っている場合もあるため、耐震補強工事等が行なわれているか否かを確認する必要がある。

■別表　不動産の鑑定評価に必要な資料

	項目	重要度	備考
1．鑑定評価の対象となる不動産を確定するための資料（ハード面の確認資料）			
①	対象不動産の位置が分かる地図	◎	
②	住宅地図		
③	登記簿（土地・建物）	◎	なるべく最新のもの
④	公図（法務局備付）	◎	なるべく最新のもの
⑤	地積測量図（法務局備付）		
⑥	建物図面（法務局備付）		
⑦	土地実測図		
⑧	建築確認通知書		
⑨	確認済証		
⑩	検査済証	○	建物、昇降機、工作物等のそれぞれについて
⑪	老人ホーム開設許可証	○	
⑫	境界確定図面		境界確認書、筆界確認書等
⑬	越境覚書等		越境がある場合
⑭	竣工図	◎	建築概要、設備概要、内外部仕上表、配置図、平面図、立面図等
⑮	建築請負契約書（見積書含む）		
⑯	地下埋設物詳細		地下埋設物等の位置を記した図面等
2．事業内容を確認するための資料（ソフト面の確認資料）			
①	土地・建物の賃貸借契約書、覚書等	◎	土地・建物を賃貸している場合は必須
②	その他収入に関する契約書		アンテナ、自販機収入等（実績があるもの）
③	業務委託に関する契約書	○	食事や清掃等業務委託している場合
④	固定資産税等（土地・建物・償却資産）	◎	最新のもの
⑤	建物の損害保険料が把握できる資料	◎	最新のもの
⑥	施設の売上げ、費用等が把握できる資料	◎	過去３年間程度
⑦	パンフレット、募集広告等	○	
⑧	入居者用重要事項説明書	○	
3．外部作成の調査報告書			
①	エンジニアリング・レポート（ER）		建物の設備、遵法性に関する調査報告書
②	地震リスクレポート		建物の耐震性に関する調査報告書（旧耐震の場合）
③	環境リスクレポート		アスベスト、PCB 等の有害物質に関する調査報告書
④	土壌汚染レポート		土壌汚染に関する調査報告書
⑤	マーケットレポート		マーケット分析に関する調査報告書

重要度について:「◎」は必ず必要、「○」はなるべく提示、それ以外は可能であれば提示が望ましいもの

建物状況調査報告書（ER）について

以上の建物の調査内容については、依頼者から建物状況調査報告書（エンジニアリング・レポート。以下、ERという）として提供される場合もある。

ERとは、建築物・設備等および環境に関する専門知識を有する者（一級建築士等）が行なった不動産の状況に関する調査報告書である。

ERは、建物の物理的な問題点や、今後にかかるであろう建物の修繕更新費を把握できることから、不動産の証券化や購入を検討している場合はもちろんのこと、売却を検討している場合においても、建物に関する情報の非対称性を解消するためのツールとして活用されており、不動産を証券化する際には必須となっている。

不動産鑑定士は、ERの調査結果について、照合・確認を行ないながら現地調査を進めることが望ましいが、実務上はER作成のための現地調査と不動産の鑑定評価のための現地調査が並行して行なわれることもある。このような場合は、現地調査の結果について、ERの記載内容との整合を確認し、不動産の鑑定評価に活用することとなる。

柳原秀彦
（やなぎはら ひでひこ）

大和不動産鑑定㈱ 東京本社 鑑定・証券化部所属 不動産鑑定士 ヘルスケアチーム サブリーダー。2008年大和不動産鑑定㈱に入社後、オフィス、レジデンス、ホテル、ゴルフ場等、幅広い分野の鑑定評価業務に従事する。11年からヘルスケアチームに所属し、証券化、M&A、担保評価、賃料減額請求の際の賃料評価等、さまざまな評価目的に対応したヘルスケアアセットの鑑定評価を行なっており、日本全国で多数の評価実績がある。