

高齢者施設・病院等の 不動産評価

大和不動産鑑定(株)
ヘルスケアチーム
柳原秀彦
(不動産鑑定士)

第8回

不動産の修繕費と資本的支出

前月号までは、ヘルスケアアセット(有料老人ホーム、病院等)の鑑定評価額がどのように決められていくかについて解説してきたが、今号ではこれらヘルスケアアセットにおける不動産費用のなかでも、大きな部分を占める修繕費および資本的支出について解説したい。

不動産費用には何がある？

ヘルスケアアセットは、介護または医療事業者に建物およびその敷地全体(建物と駐車場等を含む土地全体)を賃貸するところが一般的である。1棟全体を賃貸する場合は、建物の維持管理費や水道光熱費等は賃借人が負担することになるから、不動産費用として係るのは、公租公課(土地・建物)、損害保険料、修繕費、資本的支出の4項目となる。

時間の経過に伴う建物の性能低下は、「修繕」「更新」「改修(性能向上)」により回復または向上することができる。修繕・更新・改修(性能向上)のイメージは、

図表1のとおりである。

「修繕」とは部分的に劣化した部材・部品あるいは機器等の性能または機能を原状あるいは実用上、支障がない状態までに回復させることをいう。ただし、保守の範囲に含まれる定期的な小部品の取替え等は考慮しない場合が多い。

「更新」とは全体的に劣化した建築材料や設備機器を新しいものに取り替えることをいう。修繕と同様に一般的には性能向上を目的とせず、従来使用されてきた素材・機器と同等の仕様とするが、「更新」時に従前の性能を向上させる(具体例…性能が低下した冷暖房空調機器について、従前よりもエネルギー消費量が少ないが同等の性能を発揮するものに取り換える等)こともあり、

これを「更新」と区別して「改修(性能向上)」とする場合もある。

修繕費と資本的支出の違いは？

収益還元法の適用においては、前記「修繕」と「更新」の違いにより「修繕費」と「資本的支出」に分類され、計上する場所も異なってくる。

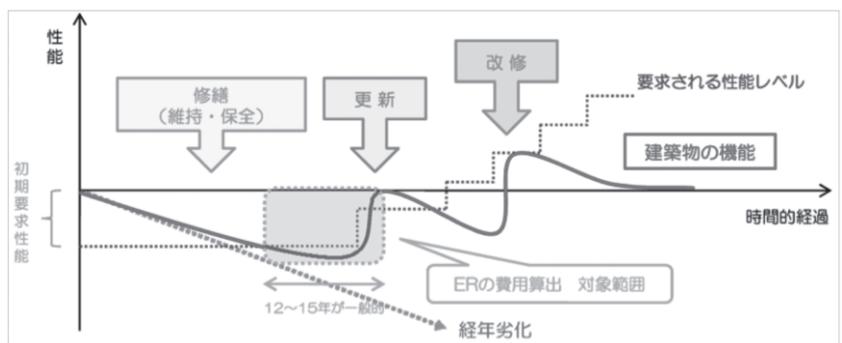
鑑定評価上の「修繕費」とは、対象不動産に係る建物、設備等の修理、改良等のために支出した金額のうち、当該建物、設備等の通常の維持管理のため、または一部がき損した建物、設備等につきその原状を回復するために経常的に要する費用をいい、前記の「修繕」にかかる費用がこれに当たる。

また、「資本的支出」とは、対象不動産に係る建物、設備等の修理、改良等のために支出した金額のうち、当該建物、設備等の価値を高め、またはその耐久性を増すことになると認められる部分に対応する支出をいい、前記の「更新」にかかる費用がこれに当たる。

修繕費と資本的支出はどのように査定する？

ヘルスケアアセットでは、事業に必要な医療機器や介護機器、厨房施設等を使用していることから、賃貸借契約等にお

■図表1 修繕・更新・改修(性能向上)のイメージ図



ける貸主・借主それぞれの修繕費および資本的支出の負担区分を確認し、貸主負担(オーナー負担)の修繕費および資本的支出を適切に求めることが必要となる。

一般的には、不動産鑑定士が鑑定評価の対象となる不動産と類似の不動産において、どの程度修繕費および資本的支出がかかっているかという目線で査定するが、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

■図表2 長期修繕計画のイメージ

■修繕更新費用														
項目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	12年目	合計 (千円)	
建 築	外部	0	839	0	116	4,342	0	895	0	0	315	236	1,024	7,767
	内部	0	1,027	86	0	195	0	2,881	0	0	195	86	4,196	8,666
	外構	0	0	0	0	0	0	33	0	0	0	0	0	33
建築累計	0	1,866	86	116	4,537	0	3,809	0	0	510	322	5,220	16,466	
設 備	電気設備	0	0	0	0	1,283	300	3,599	0	475	797	810	1,876	9,140
	衛生設備	0	0	3,849	522	0	2,263	2,511	0	0	0	0	0	9,145
	空調設備	0	1,329	0	0	0	22,486	9,897	0	0	0	0	0	33,712
	搬送機設備	0	0	0	0	0	0	1,000	0	0	0	0	0	1,000
	その他設備	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	設備累計	0	1,329	3,849	522	1,283	25,049	17,007	0	475	797	810	1,876	52,997
年度合計	32,932	32,932	31,066	30,980	30,864	26,327	26,327	22,518	22,518	22,518	22,008	21,686	16,466	
長期修繕更新費用合計 / 12													1,372	

であるエンジニアリング・レポート（以下「ER」という）を取得して活用することにより、精緻に修繕費および資本的支出を査定することができる。
ERでは、過去の修繕履歴や現地調査による建物・設備等の劣化状況を踏まえ

て長期修繕計画を策定し、向こう10～15年程度の間に必要な修繕費および資本的支出を査定する（図表2）。

なお、長期修繕計画では、その緊急度・重要度等に応じて、以下の項目ごとに分類される。

①緊急修繕項目
緊急の修繕項目としては、主として人命・安全に関わる事項で危険な状態であり、直ちに対策が必要な不具合、施設使用者（賃貸している場合には賃借人）の通常使用に影響を及ぼす著しい不具合、建築基準法や消防法等の関係法令に対する違反事項、重要なシステムの状態不良や老朽化に対して、緊急に修繕が推奨される項目をいう。

②短期修繕項目
短期の修繕項目としては、主として日常の保守よりも優先的に修繕や部品交換が必要な不具合、保守の遅れが認められるもの、著しく耐用年数が経過しているものに対して、短期間（目安としては向こう1年程度）に修繕が推奨される項目をいう。

③長期修繕項目
長期の修繕項目としては経年に伴う劣化に対して一般的な機能維持、安全稼働をしていくために修繕が推奨される項目をいう。

建築仕上げや設備機器の修繕のサイクルを勘案して、一般的には向こう10～15

年程度の修繕費用を査定する。

修繕費と資本的支出は
鑑定評価額に影響する？

修繕費および資本的支出と不動産の価格との関連については、これまでに解説したとおりであるが、修繕および更新の実施から不動産価格へ与える影響を順に追っていくと、下記のようになる。

■修繕・更新を行なった場合

①修繕・更新を実施↓②将来の修繕費および資本的支出が減少↓③不動産に帰属する将来の純収益が増加↓④不動産の価格が上昇

■改修（性能向上）を行なった場合

①改修（性能向上）を実施↓②将来の修繕費および資本的支出等が減少するとともに、性能向上により不動産経費が減少する（具体例：エネルギーの消費量が従前より少ない冷暖房機器を導入することにより光熱費が削減できる等）↓③不動産に帰属する将来の純収益が増加↓④不動産の価格が上昇

修繕・更新を行なうと一時的にキャッシュアウトが生じるが、適切な修繕・更新が実施された場合には、上記のように不動産の経済価値に反映される（不動産価格は上昇する）。

また、適切に維持管理が行なわれ、修

繕計画が実行されていることにより、建物・設備等の突発的な不具合が減少し、収支予測に伴う不確実性を減少させ、結果的に不動産の収益価格を上昇させる効果もある。

修繕の履歴を確認することは今後の修繕計画を立案するにあたって重要な作業であることから、実施した修繕の履歴を保管することは重要である。



柳原秀彦

(やなぎはら ひでひこ)

大和不動産鑑定(株) 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(株)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っており、日本全国で多数の評価実績がある。

