

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9回

有料老人ホームの評価ポイント

前月号までは、ヘルスケアアセットのマーケット環境や評価手法、収支の見方などの解説を行ってきた。今号より、具体的に不動産として評価されるポイントを、「有料老人ホーム」と「病院」について2回にわたりみていきたい。また、評価のためのチェックポイントを表にまとめているので活用されたい。

ハード面の評価ポイント

■立地

その有料老人ホームがどの市区町村に所在するか、併せて介護報酬単価における地域区分（1～6級地、その他）について確認する必要がある。これは、介護保険の保険者が市区町村であること、市区町村によって被保険者の保険料や補助等が異なるためである。

また、マーケット環境として高齢化の状況や今後の高齢化のスピードも市区町村で異なるため留意が必要である。

不動産としては、対象施設が都心か地方都市か、駅徒歩圏か郊外のいずれに立

地しているかの把握を行なう。都心・駅徒歩圏であれば相対的に地価が高く、利回りは低くなるため不動産としての価格は高くなる。ただし、介護事業は全国どこでも成り立ちえることから、地価が低い場所のほうが事業成立しやすい。

事業評価としては、介護事業の商圏は同一市区町村内で数km圏が目安となり、入居者の家族がどこに住んでいるか、施設にアクセスしやすいかが重要となる。また、周辺の競合施設の入居率や利用料金の水準の把握と対象施設の比較も必要となってくる。

■土地

借地の有無と種類、境界確定の有無、

越境の有無を確認する。基本的には、借地がなく、隣地との境界が確定されており、越境・被越境がなければ流動性が相対的に高くなる。越境等があれば覚書などの書類が取交されているとよい。借地がある場合には、契約期間と種類（普通・定期）を確認のうえ有料老人ホーム設置運営指導指針（以下、「指導指針」）の適合性に留意する必要がある。

■建物

築年数、構造・階数・規模のほか、確認申請、検査済証の有無、各種法定点検・検査の実施、違法性の適合性を確認する。とくに、建築基準法、消防法などに違反する建物については、流動性が劣ることになる。病院や寮などをリノベーションした物件、増改築を繰り返している物件は要注意である。

詳細項目については、総戸数、各居室面積、入居定員や居室の設備、共用施設を把握し、これらの指導指針への適合性の確認を行なう。その他に、新耐震基準に基づく設計がされているかどうか、修繕更新の状況、大規模改修の有無なども把握する必要がある。また、マーケットと施設コンセプトが適合しているかどうかの確認も行なう。

■施設の種類

施設の種類によって収支構造や収益性

が異なり、オペレーターや投資家の選択性も異なるため、対象施設がどの種類の施設に該当するかを把握することは必須である。

民間が参入可能な施設としては、有料老人ホーム（介護付・住宅型・健康型）、サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）、認知症グループホームが挙げられる。また、要介護者向け施設か自立者向け施設か、特定施設の指定を受けているかどうかの確認も行なう。

特定施設は総量規制の対象となっており、市区町村によっては新規の開発ができないことから既存施設に優位性がある。また、特定施設は介護報酬の安定性が高いことからオペレーターの運営需要が高い。ヘルスケアアセットの売買、REITの運用物件についてみると、いまのところ特定施設の指定を受けた介護付有料老人ホームがほとんどである。ただし、最近では、サ高住、グループホームの売買も見られるようになってきており、その売買対象も広がりつつある。

有料老人ホームは、都道府県知事への届出義務があり、指導指針と適合していることが必須であることから、届出のない「無届ホーム」は、流動性が劣る。

ソフト面、その他の評価ポイント

■オペレーター

■別表 有料老人ホームの評価チェックポイント
施設名:

項目	内容
立地	☐ 所在地（ 県 市） ☐ 介護報酬単価地域区分（ 級地） ☐ 立地（駅徒歩圏・郊外） ☐ 競合施設の状況
土地	☐ 借地（有・無） ☐ 境界確定（有・無） ☐ 越境（有・無） ☐ 駐車場（来客用 台・運営用 台）
建物	☐ 築年数（ 年） ☐ 構造 / 階・規模（W・S・RC・SC） / （ F・ m ² ） ☐ 確認済証・検査済証（有・無） ☐ 各種法定点検・検査の実施（有・無） ☐ 道法性（適合・不適合） ☐ 総戸数（ 戸） ☐ 居室面積（ m ² ） ☐ 居室定員（ 人） ☐ 居室設備（ ） ☐ 共用施設（ ）
施設の種類	☐ 施設種類 ・老人ホーム（介護付・住宅型・健康型） ・サ高住 ・グループホーム ☐ 身体状態（要介護者向け・自立者向け） ☐ 特定施設の指定（有・無） ☐ 無届けホームに該当するか（該当しない・該当する） ☐ 設置運営標準指導指針の適合性チェック
オペレーター	☐ 事業者名（ ） ☐ 総施設数・総居室数（ 棟・ 戸） ☐ 介護事業実績（ 年） ☐ 財務状況・事業収支の実績 ☐ コンプライアンス体制 ☐ 情報開示体制
事業内容（収益性）	☐ 施設の収支実績 ・収入（介護報酬、利用料、一時金償却など） ・費用（人件費、材料費、委託料、水道光熱費など） ☐ 一時金（有・無） ・有の場合（保全措置・初期償却・返還対象部分・償却方法） ☐ 入居者属性（年齢・性別・要介護度） ☐ 入居者募集状況 ☐ 人員配置 ☐ その他オペレーションの状況 ・食事内容、ヘルパーの対応、病院との連携 ・事故の有無、再発防止策
賃貸借契約	☐ 月額契約賃料（総額 円・延面積当たり 円） ☐ 契約期間・中途解約・賃料改定条件 ☐ 費用負担区分 ☐ バックアップオペレーター ☐ 期中モニタリング

対象施設において安定して継続的に事業が行なえるかどうかの点でチェックする必要がある。具体的には、介護事業の実績年数や運営施設総数、運営居室総数のほか、財務内容の確認（P/L、B/S）、コンプライアンス体制、役員や従業員の状況などの確認を行なう。

実績豊富な大手オペレーターが優位といえるが、不動産評価の視点からは、あくまで対象不動産の立地や施設に応じた標準的な事業運営が継続できるかどうかの点を重視することになる。

■事業内容（収益性）

対象施設における過去の収支実績を分析し、競合施設との比較を行なったうえで収入（介護報酬、利用料、一時金償却額など）、支出（人件費、材料費、委託費、水道光熱費など）の査定を行なう。オペレーションの良否により収益性が異なり、負担可能賃料に差異が生じるため、オペレーションに係る要因の分析が評価の中心となる。

収入面では、料金の価格帯、一時金の有無、稼働率、入居者属性など、支出面では、職員の給与水準、人員配置の状況、材料仕入、業務委託先の内容や費用水準などの分析を行なう。その他に入居者募集、従業員教育、食事内容、ヘルパーの対応、病院との連携、事故の有無、再発防止策など分析は広範に及ぶ。

入居一時金の設定がある場合には償却額、償却期間について一時金規制の内容を留意のうえ査定する。最近では一時金設定のない利用料を中心としたモデルに変更する施設もみられる。

■賃貸借契約

施設の種類のに応じて契約賃料水準の比較検討を行ない、事業収支に基づき査定した負担可能賃料から検証を行なう。また、契約内容について、契約期間、中途解約、賃料改定条件などについて、指導指針との適合性を確認する。

ヘルスケアアセット特有の条項としては、バックアップオペレーター（現オペ

レーターが破たんした場合や運営状況が悪い場合の代替オペレーター）や期中モニタリング（一定期間ごとに施設の収支や状況を開示）などを確認する必要がある。これらの条項があれば、オーナー賃料収入の安定につながり流動性が高まることになる。



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。

