

# ～（公社）日本不動産鑑定士協会連合会 におけるヘルスケア施設評価に関する 取組状況～

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会

# 「事業用不動産」関連 「ヘルスケア施設」に関する動向等について-1

## ◆ 「ヘルスケアリート」の設立等に係る動き

### ✓ 「日本再興戦略」（平成25年6月閣議決定）

⇒「安心して歩いて暮らせるまちづくり」の実現に向けた取り組みの一つとして、「民間資金の活用を図るため、ヘルスケアリートの活用に向け、高齢者向け住宅等の取得・運用に関するガイドラインの整備、普及啓発等（来年度中）」が提唱

### ✓ 不動産証券化協会（平成25年12月中間とりまとめ）

⇒国交省の研究会においてヘルスケアリートに係る具体的な課題として挙げられた「ヘルスケア施設に係る適切なデューディリジェンスの手法が確立していないこと」「デューディリジェンスの前提となるべきヘルスケア施設に係る情報開示が十分でないこと」等を議論する場として「ヘルスケア施設供給促進のためのREITの活用に関する実務者検討委員会」が設置された。

# 「事業用不動産」関連 「ヘルスケア施設」に関する動向等について-2

## ✓ 「ヘルスケアリートの活用に係るガイドライン素案」

(国土交通省：平成26年2月28日発表)

⇒当該ガイドラインは、ヘルスケア施設の取引を行おうとする**資産運用会社**を**対象**とし、宅地建物取引業者としての実務上の参考となる事項を示すことを目的とする。本年4月以降に立ち上げる有識者委員会等において、精査・検討。なお、素案のうち、不動産鑑定評価に関連する部分は、次のとおり。

### ガイドライン素案

4. 取引一任代理等の認可取得に当たって資産運用会社が整備すべき組織体制（抜粋）

資産運用会社は、ヘルスケア施設の取引を行う場合、次のいずれかを満たすこととする。

- a. 一定の経験を有する重要な使用人の配置
- b. 外部専門家からの助言
- c. 投資委員会等への外部専門家の配置  
→ヘルスケア施設への投資業務、融資業務、デューディリジェンス業務、不動産鑑定評価業務又はオペレーション業務の経験等により、事業特性を十分に理解している者を配置等すること。

5. ヘルスケア施設の取引時に特に留意すべき事項（抜粋）

(1) オペレータとの信頼関係の構築及び運営状況の把握（抜粋）

…資産運用会社は、ヘルスケア施設の取引時に実施される不動産鑑定評価が、評価対象不動産の事業特性を踏まえた当該事業の持続性・安定性について分析を行っていることを確認することが望ましい。…

# 「事業用不動産」関連 「ヘルスケア施設」に関する動向等について-3

## ◆ (公社) 日本不動産鑑定士協会連合会の対応

### ✓ 平成17年以降

⇒証券化不動産に係る基準改正（各論第三章）、その後の事業用不動産の研究（ホテル、商業施設、物流施設）研究報告発表

### ✓ 平成23～24年度

⇒調査研究委員会に「ヘルスケア関連施設評価検討ワーキンググループ」を設置。外部有識者も専門委員に招聘し、平成25年3月に研究報告「高齢者住宅・施設、病院の不動産鑑定評価」（概要は後記）を発表。

### ✓ 平成25年度～

⇒上記に引き続き、調査研究委員会に「ヘルスケア関連小委員会」を設置。上記研究報告についての補足「サービス付高齢者住宅の評価等」のほか、内容のアップデート及び「ヘルスケアリートの対象となる不動産の評価に関する留意点等」について、勉強会を交えながら検討を行う予定。

## 「事業用不動産」関連 「ヘルスケア施設」に関する動向等について-4

### ◆ (公社) 日本不動産鑑定士協会連合会の対応 (続き)

当連合会の各種取り組みについては、以下の周知等を実施 (予定を含む)。

#### ✓ 証券化対象不動産の鑑定評価に関する研修の実施 (平成25年度)

応用研修 (集合研修) 受講者数 239名

※ 応用研修の中のテーマ「不動産鑑定評価基準等の改正に係る検討状況について」において、「ヘルスケア」に係る当連合会の取り組み等について説明・報告。

#### ✓ 高齢者住宅・施設、病院の不動産の鑑定評価に係る研修 の実施 (平成26年4月から e-ランニング配信予定)

「高齢者住宅・施設の鑑定評価」と「病院の鑑定評価」の2部構成 (約80分)

※ 調査研究委員会ヘルスケア関連施設検討WGの研究報告 (概要は後記) を基に作成。  
義務的研修として配信予定。

# 研究報告「高齢者住宅・施設、病院の不動産鑑定評価」（平成25年3月）

## ◆ 背景・目的

- 介護ニーズ、多様な医療ニーズ：施設のオフバランス等による資金調達手段の多様化の必要性等
- 不動産市場の拡大：投資対象となる用途の拡大等（オフィス・住宅⇒商業・物流⇒ホテル⇒ヘルスケア施設）

⇒ヘルスケア施設の売買・担保評価のほか、ヘルスケアREIT・ファンドの創設の動き等による、ヘルスケア施設の評価ニーズの増加。鑑定評価する際の参考となる資料が必要に。



- ・ 鑑定評価のためのヘルスケア施設に関する基礎的な情報提供
- ・ 評価の視点の統一等の観点から、鑑定評価に当たっての留意点の解説

## ◆ 研究報告の構成

高齢者住宅・施設編  
(有料老人ホーム、サービス付き高齢者住宅等)

+

病院編

- ・ 各編は、高齢者住宅等や病院の事業を取り巻く外部環境等に関する「基礎知識」と、「鑑定評価に当たっての留意点」の解説により構成

※今後、国の鑑定評価基準等の改定や、市場の動向、鑑定実務の蓄積を踏まえ、見直しや充実を行う

# ヘルスケア関連施設の評価上の留意点

## 【事業用不動産共通の留意点】

- ・ 土地・建物・設備の物理的な価値ではなく、事業者の事業能力、ブランドに大きく依存

⇒ 事業分析が欠かせない

- ・ 賃貸市場未成熟

⇒ 自用の場合も賃貸借契約、賃料負担力を想定して評価など



## 【ヘルスケア関連施設固有の留意点】

### (共通)

- ・ 介護保険、医療保険などの制度改変のリスク
- ・ 医療・介護サービス、住居サービス、ホスピタリティサービスの組み合わせによるキャッシュフロー
- ・ 建物用途転換の困難性
- ・ 公共性や国家財政上の制約があるため施設によっては供給規制があること
- ・ 法的観点やファシリティマネジメントの観点も必要

### (病院)

- ・ 病院経営者と医療関連スタッフや医療機器・設備による医療の質に大きく依存
- ・ 非営利原則あり 等

### (高齢者住宅・施設)

- ・ 多様な事業モデル（自立者向け、要介護者向け、提供サービス等の内容）に応じた収益性の変化
- ・ 入居一時金による事業キャッシュフローへの影響の検討 等