

# 有料老人ホームの鑑定評価について

～入居一時金～



東洋プロパティ株式会社

本社 鑑定部

TEL 03-3504-2238

FAX 03-3504-2344



## 1. はじめに

国土交通省により「ヘルスケア施設供給促進のための不動産証券化手法の活用及び安定利用の確保に関する検討委員会」が設置、4回の検討委員会が開かれ、報告書がまとめられました。2014年にはヘルスケア施設専門のREITが認可される方向で進んでおり、今後、ヘルスケア施設の証券化が普及することが予測されます。

有料老人ホームの不動産の評価においては、事業に基づく利益が賃料負担の原資となることから、事業収益の分析を行って賃料が当該事業を通じて負担可能かどうか検証する必要があります。分析にあたって、ポイントとなるのは入居一時金です。支払方法として一時金方式がとられていないものもありますが、とられていた場合、影響が大きいので、以下、入居一時金についてお話しします。

## 2. 入居一時金

入居一時金とは従来居室や共用スペースを含む施設を「終身利用」しながら必要なサービスを生涯にわたって受けるために要する費用を入居時に一括して支払うという性格のものであり、有料老人ホームを中心に終身利用権と一時金方式はセットとして認識され、普及しました。

入居一時金は現在では一般的には賃料の一時前払いの性質を有すると考える説が支配的とされています。多くの事業者においても入居一時金を家賃に充当していると説明しているほか、厚生労働省の「有料老人ホーム設置運営標準指導指針」では、入居一時金方式を「終身にわたって受領すべき家賃相当額等の全部又は一部を前払金として一括して需要する方式」と捉えています。

入居一時金の契約は、入居者が償却期間内に退去する場合には一定割合を返還する一方、償却期間を超えて入居する場合には追加徴収しないというのが一般的です。契約上の償却期間は、要介護者向け有料老人ホームでは、初期償却率10～30%、償却期間5～6年という設定しているところが多く、会計上も契約上の償却期間を採用しているケースが大部分を占めます。

## 3. 賃料支払可能性の検証

事業の用に供されている不動産については、その施設単体における事業に基づく利益が賃料負担の原資となることから、事業収益の分析を行って賃料が当該施設単体における事業から負担可能かどうか検証する必要があります。有料老人ホームの典型的な収益構造において、収益は、入居一時金償却収入、月額利用料等（管理費、食費、光熱費等）収入及び介護保険収入から構成され、おおまかに3等分されます。費用は、人件費とその他にわけた場合、おおまかに2等分されます。管理費等（施設管理費、食費、光熱費等）収入は、住宅の家賃のようなもので、安定的稼働期においては大きな変動はありません。介護保険収入も、介護報酬の改定等の制度の変化以外に大きな変動要因はありません。入居一時金償却収入については、会計上の方針等によってさまざまです。

これから、典型的な収益構造の規模50室程度の施設を想定して、入居一時金償却収入の扱いによって収益にどのような影響があるかをみていきます。

### 【前提条件】

入居一時金：500 百万（契約上 5 年均等償却）

賃料：70 百万

事業利益：固定資産税等不動産保有コスト・減価償却費・支払金利・法人税等前の利益

A ケースを基本とし、他の条件は一定の基で、入居一時金償却収入への配分が変化した場合の事業利益を試算。想定入居期間 B:6 年、C:7 年

単位：百万円

ケース	A		B		C	
<b>事業収益</b>	<b>300</b>	<b>100%</b>	<b>283</b>	<b>100%</b>	<b>271</b>	<b>100%</b>
入居一時金償却収入	100	33%	83	29%	71	26%
月額利用料等収入	100	33%	100	35%	100	37%
介護保険収入	100	33%	100	35%	100	37%
<b>事業費用</b>	<b>200</b>	<b>67%</b>	<b>200</b>	<b>71%</b>	<b>200</b>	<b>74%</b>
人件費	100	33%	100	35%	100	37%
その他	100	33%	100	35%	100	37%
<b>事業利益</b>	<b>100</b>	<b>33%</b>	<b>83</b>	<b>29%</b>	<b>71</b>	<b>26%</b>
<b>事業利益に対する賃料の割合</b>	<b>70%</b>		<b>84%</b>		<b>98%</b>	

A のケースは契約上の償却期間に基づき、入居一時金償却収入を計上。事業利益は 100 百万。B、C のケースは、想定入居期間に合わせて入居一時金を均等に配分。事業利益は、B ケースにおいて、A ケースの 80%程度、C ケースにおいて、A ケースの 70%程度になりました。

このような場合に、賃料を払うことができるかどうかどこを見ればよいのでしょうか。賃料支払能力を示す指標の 1 つとして、事業利益に対する賃料の割合があります。一般的な事業用不動産の場合、不動産関連経費等控除前利益の 60~70%程度が目安とされています。老人ホームも同様で、収益構造等によっては 70%以上負担可能な場合もあります。上記の例では、事業利益に対する賃料の割合は、A のケースで 70%、B ケースにおいて、84%、C ケースにおいて、98%。これは、A のケースでは賃料の支払可能性に問題はなく、C ケースにおいては余裕がなくなっていることを意味します。安定的に賃料を支払うことができるかという観点からは、A ケースのような会計上の利益ではなく、実際の平均入居期間ベースの利益により検証されるべきです。実際の平均入居期間が償却期間を超えているケースは多くの施設で見られます。実際の平均入居期間は、個々の施設の規模が小さく平均余命等の一般的な統計データの通りになるとは限りません。また、平均入居期間も含めて業界のデータはあまり整備されていません。平均回転期間については個々に分析することをおすすめします。

分析にあたっては、下記のような事項を確認する必要があります。

- ・入居一時金の償却方法
- ・施設の開設後の年数
- ・入居者の属性（性別・年齢・要介護度）

### 4. おわりに

以上のとおり、賃料支払可能性の検証において入居一時金償却収入がポイントとなります。安定的な入居一時金償却収入の把握にあたって、平均入居期間を個々に分析することをおすすめしますが、不明な点がございましたら当社にご相談ください。