

(寄稿)

病院評価の新しい潮流

～ 事業価値を前提とした不動産評価 ～

〈はじめに〉

医療機関においては、「人的資本」とともに、「施設」が特に重要な経営資源です。

本稿では、事業の収益性に着目した病院「施設」の不動産としての評価手法をご紹介します。将来のキャッシュフローや事業リスクが病院の不動産評価に与える影響についてご説明します。

病院の建替えにかかる資金調達や病院間 M&A の売買交渉等に当たって、不動産評価は非常に重要な役割を果たします。不動産評価の仕組みを理解することで、こういった取引を病院にとって、より望ましい形態で進めることができると考えます。

また、「施設」を継続保有する状況においても、不動産評価は、最適な不動産所有形態を考える上で重要なツールとなります。例えば、修繕のタイミングや管理形態を変えることによって、将来の不動産関連支出を変動させ、長期の経営を視野に入れたトータルの支出の最小化と効果の最大化を目指すという観点があります。

現在、様々な要因によって、医療機関による資本市場へのアクセスは極めてハードルが高い状況です。日本では、病院を投資対象とする REIT (不動産投資信託) は現時点では存在していませんが、不動産運用のグローバル化と運用対象資産の拡大によって、将来的には、医療機関が不動産を通じて資本市場にアクセスすることも可能かもしれません。その時、事業価値に基づく「施設」の不動産評価は重要な役割を果たすことになるでしょう。

本稿でご紹介する事業の収益性に着目した不動産評価の手法が、今後の病院経営の一助となれば幸いです。

野村ヘルスケア・サポート&アドバイザー
アセットマネジメント部
黒岩 弘征
遠藤 一茂

2012年2月27日

Healthcare note

(No. 12-02)

寄稿者名：
一般財団法人
日本不動産研究所
特定事業部
ヘルスケア分野専門チーム
永井 雅之

編集主幹
野村ヘルスケア・
サポート&アドバイザー
河添 麻美

野村證券株式会社
金融公共公益法人部