

自治体病院
新潟・町立巻病院
鑑定評価の解説

(平成16年12月実施)



A 不動産の鑑定評価とは

不動産とは、鑑定評価基準では、不動産は、通常、土地とその定着物をいう。

不動産の鑑定評価は、その対象である不動産の経済価値を判定し、これを貨幣額をもって表示することである。これは、この社会における一連の価格秩序の中で、その不動産の価格及び賃料がどのようなところに位するかを指摘することであって、

- (1) 鑑定評価の対象となる不動産の的確な認識の上に
- (2) 必要とする関連資料を十分に収集して、これを整理し、
- (3) 不動産の価格を形成する要因および不動産の価格に関する諸原則についての十分な理解の下に、
- (4) 鑑定評価の手法を駆使して、その間に、
- (5) すでに収集し、整理されている関連諸資料を分析して、対象不動産に及ぼす自然的、社会的、経済的および行政的な要因の影響を判断し、
- (6) 対象不動産の経済価値に関する最終判断に到達し、これを貨幣額をもって表示するものである。

一般に、不動産の実際の価格は公表されておらず、また素人が適正価格を見出すことは非常に難しく、このため、不動産鑑定士による鑑定評価が必要になる。

不動産の鑑定評価とは、現実の社会情勢の下で合理的と考えられる市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価値を表示する適正な価格を、不動産鑑定士等の的確に把握する作業に代表されるように、練達可能な専門家によって始めて可能な仕事であるから、このような意味において、不動産の鑑定評価とは、不動産の価格に関する専門家の判断であり、意見であるといつてよいだろう。

不動産の鑑定評価により求める価格は、基本的には正常価格である。

正常価格とは、市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格をいう。

従って、本評価は病院であり、一般的には特殊な市場であるが、市場性のある病院として評価を行うこととなる。

不動産鑑定士または不動産鑑定士補でないものは、不動産鑑定業者の業務に関し、不動産の鑑定評価を行ってはならない。《不動産鑑定法第36条第1項》

B 鑑定評価の依頼

平成16年12月20日過ぎ、新潟県巻町から東日本税理士法人を通じ、巻町町立病院の鑑定評価の依頼があった。提出期限が1月10日前後であり、厳守とされた。普段であれば、この位の時間があれば十分であるが、なにぶん年末年始を含んでいるので正味の日数を考えると忙しい。

巻町は新潟市の南西方約2.2km、新潟駅から電車で約50分である。翌年秋に新潟市との合併が噂され、町側の事務的対応に混乱が見られる。新潟へは東京から新幹線が走っているが、なにぶん年末で時間的に余裕がないので、現地へは羽田から新潟空港へ、そこでレンタカーを借りて現地へ向かった。

C 評価上の問題点

巻町病院は営業している病院であった。患者も多く、繁盛しているように見えた。営業中なので、病院の調査に当たっては、控えめにならざるを得ない。一通り現地を見て、まず、評価上困ったことがいくつかあった

1 土地、建物の特定が出来ないこと。

(土地)

土地については、広大な敷地が今回対象となる病院などと、その他の施設に共同して利用されていて、その境界がわからない。病院敷地の測量などしていない。いずれも町の施設なので、今までは問題が生じなかったため、放置されてきた。登記を見ても、それぞれが分筆されておらず、登記簿上の面積、形状がわからない。病院に対応する土地、面積は今後売買をする上からもどうしても必要である。

この点を鑑定する上では是非とも必要であるので、病院の担当者にお話し、すぐ測量登記の手続きに入ってもらうことになった。その依頼を受けた地元の測量士は、年末年始の休みなく作業をしてくれたが、年が明けても登記までは間に合わない。結局、登記手続きに入る前の測量が何とかできたので、評価はこれに基づき見取り図、地番図として採用した。

また、敷地には、高圧送電線が通っており、通常、送電線下地が地役権設定されていたり、場合によっては地代の収受があるのだが、これについても適切な管理がなされておらず分からない。電力会社で確認した。

(建物)

次に建物である。病院は昭和30年ごろ開設され、その後何度も取り壊し、増改築を繰り返し、全体では老朽化し、複雑な配置となって現在に至っている。建物は、大きくは外来棟、中央診療棟、一般病棟など計9棟に分かれるが、保存されているそれぞれの建築図面と比較照合しても、現場が合わない。建物償却資産台帳によってそれぞれの取得価格が判明しているのに、それに対応する現在価格がわかりにくい。常日頃から所有する建物のきちんとした管理が是非とも必要である。

2 建物の価値を見れるかどうか

鑑定上の巻町立病院の類型は、自用の建物（病院など）及びその敷地である。この場合、手法は建物の見方によって次の3つに分かれる。

- (1) 現況が最有効使用であれば、建物の価値をそのまま見る。評価額は土地と建物の合計となる。
- (2) 建物の用途を転換し、または建物の構造を改造して使用する場合は、転換後の土地、建物から、その費用などを控除しなければならない。
- (3) 建物を取り壊すことが最有効使用と認められる場合は、価値は土地だけで、さらに取り壊し費用を控除する。

本評価は、土地、建物が一体となって、病院として営業中である実態を重視して、完全な最有効使用とは言い難いが、土地に建物を加算して求める(1)の類型とした。

3 病院の収益性がどうか、評価上収益価格を採用できるかどうか。

病院の担当者に、現在の病院の損益計算書などの決算書の提出をお願いしたが、関連資料は病院になく町が保管しているため、すぐに応じられないとされ、参考とすることが出来なかった。時間的な余裕などなく、鑑定は他の方法（原価法）によることにした。

(鑑定書の全項目)

日 付 平成17年1月 日

発行番号 第 号

新潟県巻町

町長 田辺 新 殿

東京都知事登録()第 号
株式会社 鑑定
代表取締役

〒
東京都豊島区
TEL
FAX

不動産鑑定評価書

ご依頼のありました不動産(巻町国民健康保険病院等)の鑑定評価について、次のとおりご報告申し上げます。

記

鑑定評価額

金 , , , 円

内訳 土地 円

建物 円

1	外来管理棟（附属建物含む）	円
2	中央診療棟	円
3	一般病棟	円
4	M R I 棟	円
5	特別浴室・デイルーム	円
6	訪問看護ステーション	円
7	老人保健施設棟	円
8	給食棟	円
9	車庫	円
小計		円

不動産の種類
自用の建物等及びその敷地

対象不動産の表示

土 地

所 在	種 別	数 量
新潟県西蒲原郡 巻町大字巻字飛落 甲 番のうち	宅 地	ご提示 m ²
同所同字甲 番のうち	宅 地	m ²
同所同字甲 番のうち	宅 地	m ²
計		, . m ²

建 物

名 称	構造・用途	数 量
1 外来管理棟	鉄筋コンクリート造 陸屋根3階建	ご提示 1階 m ² 2階 m ² 3階 m ²
(附属建物)		計 , m ²
カルテ室	軽量鉄骨造折版葺平家建	m ²
機械室	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建	m ²
霊安室	鉄骨造陸屋根平家建	m ²
		合計 , . m ²
昭和 年 月 日新築		

鑑定評価の条件

- 1 対象不動産について、自用の建物等及びその敷地の完全所有権価格を求めること。
- 2 対象不動産の確定条件は、ご提示の資料によること。

価格時点

平成17年1月21日

鑑定評価の依頼目的

資産の適正な時価の把握のため

鑑定評価を行った日付

平成17年1月7日

この鑑定評価に関する縁故又は利害関係の有無

な し

価格の種類

正常価格

対象不動産に係わる権利及びその確認

1 所有者

土地・建物とも

西浦原郡巻町 殿

2 確認

ご交付の位置図、登記簿謄本、償却資産台帳、建物図面、見取図、配置図、公図写等を閲覧照合して実査を行い、対象不動産の位置、形状、用途、構造、数量等を確認した。

現地踏査の結果、現地はご提示図面と略一致している。

実査日 平成16年12月24日

鑑定評価額決定の理由の要旨

1 対象不動産の位置、交通、利用状況

2 一般的要因の分析

(1) わが国の経済情勢

(2) 新潟県の経済情勢

3 地価の動き

(1) 県内の地価の推移

(2) 巻町の地価

4 地域分析

(1) 巻町の概況

(2) 地域の特性

ア 近隣地域の範囲

イ 近隣地域の状況

5 個別分析

A 土地

ア 街路条件

イ 交通接近条件

ウ 環境条件

エ 供給施設

オ 公法上の条件

カ 画地条件

キ 高圧送電線

ク 埋蔵文化財および地下埋設物の有無並びにその状態

ケ 土壌汚染の有無及びその状態

B 建 物

巻町国民健康保険病院

診療内科

病床

構成

間取り

主な仕上げ

巻町介護老人保健施設槇の里

利用定員

構成

職員

間取り

主な仕上げ

6 対象不動産の最有効使用

7 鑑定評価方式の適用

(1) 土 地

ア 近隣地域内において想定した標準的価格の価格（標準価格）の査定

近隣地域並びに同一需給圏内の類似地域における取引事例 2 件

から比準した価格

イ 比準価格（個別的要因に基づく補正）

ウ 基準地価格との規準

エ 土地価格

(2) 建 物

原価法

(3) 鑑定評価額の決定

添付資料

別紙（ 1 ）比準価格試算表

別紙（ 2 ） 基準地価格規準試算表

位置図

見取り図

地番図

配置図

平面図

写 真

鑑定評価を作成した不動産鑑定士の資格、署名及び捺印

D 不動産鑑定業者と不動産鑑定士

依頼者が鑑定評価を依頼するのは、不動産鑑定士ではなく、不動産鑑定業者である。不動産鑑定業者が鑑定依頼を受け、担当の不動産鑑定士が鑑定評価をし、この成果を鑑定評価報告書に記載して不動産鑑定業者に提出し、不動産鑑定業者が鑑定書を作成し、依頼者に交付することになる。

E 鑑定評価の手順の解説

1 対象不動産の確定

- (1) 対象不動産の確定
対象不動産がどこか、何か
物的確定
- (2) 権利の態様の確定
どういう権利を評価するのか
- (3) 類型の確定
主な類型
更地、借地権、底地、建付地、区分地上権、自用の建物その敷地、貸家及びその敷地、借地権付建物、借家権などがある。
- (4) 価格時点の確定
いつの時点の価格を評価するのかを確定する。
- (5) 依頼目的
鑑定の依頼目的をはっきりさせる。不動産鑑定士は、依頼目的を満足させるような鑑定書を作成することになる。

2 対象不動産の確認

- (1) 物的確認
対象不動産の所在地、数量などの確認
現地、登記簿、公図などで確認、不動産の存否の確認、不動産の現実の利用の確認、面積の確認など
- (2) 権利の態様の確認
その土地、建物に対する権利を確認する。
- (3) 確認日の記載
後日の証のため

3 鑑定評価額決定の要旨

どのようにして鑑定評価をしたかということをも具体的に説明して、その結論として鑑定評価額がいくらになったかを記載する。

4 一般的要因の分析（経済情勢と地価の動き）

ある土地の価格を知ろうとする場合には、それが、日本の、さらに世界における日本の自然、社会、行政などが、どのような状態にあるのか、ということの理解からはじめる。

一般的要因とは、一般社会における不動産のあり方及びその価格の水準に与える要因をいう。自然的要因、社会的要因、経済的要因、行政的要因に大別される。この中で、経済的要因についてわが国と新潟県の経済情勢を分析した。

わが国経済は、政府発表によるGDP、年度経済、政府見通し、月例経済報告、金融月評などを参考とし、景気は減速しているが、来年度は緩やかに回復する見通しを分析した。

新潟県の経済情勢は、新潟県発表の経済情報誌を参考とし、この年にあった中越地震による影響により、足元の県内景気は厳しい状況にあると見た。

1 対象不動産の位置・交通・利用状況

対象不動産は、JR越後線巻駅の南東方約700m（道路距離）に位置し、巻税務署の南東方約200m、巻町保健センターの東側に所在する現況が町立巻病院、介護老人保健施設檜の里等として利用されている自用の建物等及びその敷地である。

2 一般的要因の分析

(1) 我が国の経済情勢

政府は、平成16年度の経済成長率の実績見込みを、実質2.1%、名目0.8%とした。世界経済の回復が続く中で、国内企業の改善傾向が持続し、雇用・所得環境の改善を通じ、個人消費が着実に増えるというのが政府のシナリオである。平成17年度については、実質で1.6%、名目で1.3%を見込んでいる。企業部門の改善が家計に波及し、民間需要中心の緩やかな回復が持続することを想定している。消費者物価指数は前年度比0.1%と7年ぶりのプラスに転換し、デフレ克服に向かって、しっかりと進んできていると指摘した。但し、デフレ状態そのものはまだ続いていると分析する。

内需回復を背景に、総合的な物価指標であるGDPデフレーターも今年度見込みの1.3%から0.3%へ下落幅が急速に縮小すると見ている。

平成16年12月の経済月例報告では、景気は減速したが、後退局面入りは回避し、来年度は緩やかに成長を続け、7年ぶりに消費者物価はプラスに転じ、デフレ克服が近づくと強気な政府のシナリオが見えてくる。とはいえ、生産が弱含み、経済政策の舵取りが微妙になる中、来年度予算が増税路線に踏み出したことで、景気と財政再建の両立に不安も残す。政府の想定どおりになるには、規制改革など不断の構造改革による後押しが欠かせない。

(2) 新潟県の経済情勢

平成16年12月22日県発表の県内経済概況によると、個人消費は、低調に推移しており、一部に震災の影響による減少がみられる。大型小売店販売額(10月)は、総販売額で約251億円となり、前年同月比3.4%減と20ヶ月連続前年を下回った。

建設・投資を見ると、設備投資は震災に伴う設備改修もあり、全体としてはほぼ横ばい、公共投資は災害復旧工事が増加しているが、全体では低調である。生産指数は、震災の影響で低下している。鉱工業指数、出荷指数、在庫指数とも前年よりも低下している。企業収益は今次震災に伴い中越地区の製造業や小売などは店舗、設備、製商品に多大な被害が見られる。また、ホテル・旅館では主要幹線の寸断からキャンセルが相次いでいる他、運輸でも代替ルートの活用により輸送コストが上昇しているなど、多くの企業でも収益の悪化が懸念される。雇用面では、全般に厳しい状況にあり、震災の影響が懸念される。企業収益は、引続き改善にあるが、震災の影響により景況感は低下している。

以上、県内景気は新潟県中越大震災の影響により、被災地における生産、営業設備の損壊などの直接的影響のみならず、被災地以外でも風評による観光客の落ち込みなどの二次的影響が広がっており、足元の県内景気は厳しい情勢にある。

但し、被災地においては生産・営業活動の早期再開が図られてきているほか、主要幹線の交通インフラの復旧も視野に入りつつあることから、今後は、県内経済の正常化に向けた動きが広がっていくことが期待される。

記述のように全国的な視野から一般的要因を分析し、地価の動向をとらえたあと、都道府県ごと、各市町村ごとのレベルで、その地域の特性と地価水準をとらえていく。

ついで、地価の動きについて新潟県発表の地価調査により、県内全般の動き、ついで巻町の地価の水準と推移を分析した。用途別平均変動率を全国と新潟県主要都市の比較で見て、新潟県の動きをみる。県内はいずれも全国よりも下落が大きいことが分かる。

次に県内の動きをみながら、巻町の地価の動きをみる。
町内の県基準地全5ポイントの水準と最近の変動率をみる。

3 地価の動き

(1) 県内の地価の推移

平成16年発表の新潟県地価調査によると、県内の地価は、全用途で6.2%で9年連続下落した。市街化調整区域内宅地を除く全ての用途で下落幅が縮小した。

県内経済の先行き不透明感、将来不安、人口減などにより土地需要は依然低迷している。一方、土地供給は、新規の宅地分譲やマンション建設などにより増加している。

こうした中、県内の地価は全般的に下落基調が続いているが、下落幅は地価が下落した平成8年以降が初めて縮小した。そんな中であって地点ごとの変動率は、利便性・収益性といった個々の土地の利用価値によって、差が出ている。

用途別平均変動率単位：％

区分	住宅地	宅地見込地	商業地	準工業地	工業地	調整内宅地	全用途
全国	4.6	7.6	6.5	6.6	6.6	5.7	5.2
新潟県	5.1	7.8	8.7	9.6	8.5	6.7	6.2
新潟市	8.2	9.1	9.7	14.1	13.7	13.0	9.5
長岡市	7.4	7.6	10.7	9.8	5.3	3.8	8.0
上越市	3.7		7.6	4.9		1.9	4.3

(2) 巻町の地価

県地価調査による基準地

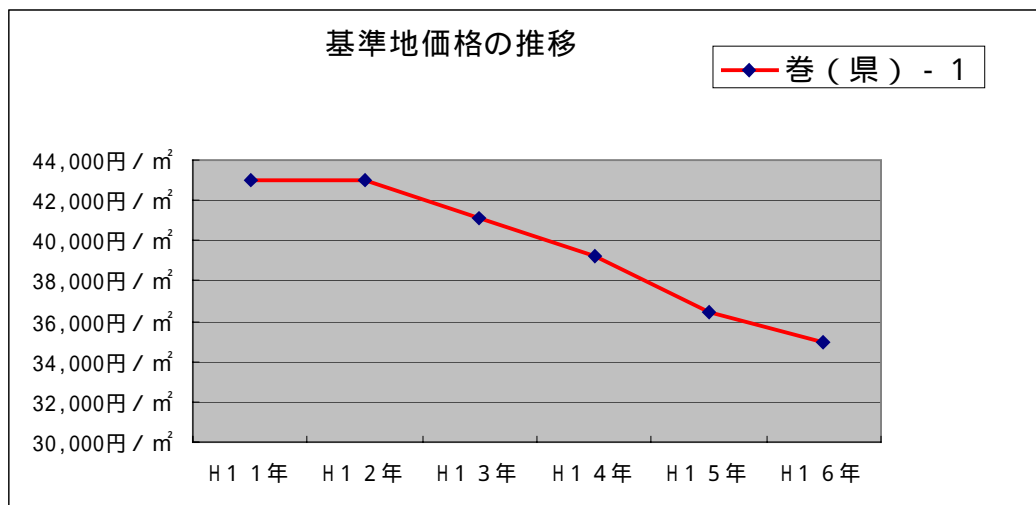
本町の5地点全部

番号 巻(県) - 1

所在 巻町大字竹野町字前田32番10

状況 巻駅2km、一般住宅の中に空地が見られる新興住宅地域

年	基準地価格	前年対比
H11年	43,000円/m ²	_____
H12年	43,000円/m ²	±0%
H13年	41,100円/m ²	4.4%
H14年	39,200円/m ²	4.6%
H15年	36,500円/m ²	6.9%
H16年	35,000円/m ²	4.1%



他 省 略

この中から、近隣地域に近い基準地（巻（県） - 3）から、平均的200㎡程度の住宅地の地価水準が、50,000～60,000円/㎡程度であり、変動率は町内では下落幅が小さいと分析する。

5 地域分析と個別分析

（1）地域分析

対象不動産が属する地域は、広域的な圏域の中で、どういう地域であるのか、どのような特性を有するのか等、地域分析をおこない、地域ごとの価格を形成する要因、すなわち地域要因を分析し、その近隣地域では、土地や建物が一般にどのように使われているのか、すなわち標準的使用を把握し、この地域での地価水準がいくらかを判定する。

あるまとまった地域内にある土地の価格は、大体同じくらいであることが多い。対象不動産が所在するところで、ほぼ同一の条件を持った、ひとまとまりの地域を近隣地域をいう。

巻町の概況には、特に町発行の町勢要覧、人口等の統計書、又都市計画等が欠かせない。

4 地域分析

（1）巻町の概況

巻町は新潟平野のほぼ中央部に位置し、新潟市の南西方約22km（直線距離）にあつて、JRで東京から燕三条（上越新幹線2時間） 燕三条・吉田（弥彦線12分） 吉田・巻（越後線11分）合計2時間20分余りであり、また新潟駅から約42分である。

町を大きく分けると平坦地域、山麓地域、海岸・砂丘地域の三つに大別される。豊かな美田は27km²に及び、水稻収量及び一戸あたりの耕地面積は県内上位である。基幹産業である農業は、美味しい米作りはもとより、角田山麓での越王柿の栽培や砂丘畑地のスイカ、メロン、大根、平地での促成栽培など、多様化する社会情勢の変化に対応できる柔軟な農業経営と栽培技術の向上を努めている。

巻町のシンボルは、日本海に面してそびえる角田山(標高481.7m)である。シーズンには大勢の登山客が訪れる。16.41kmもの海岸線を持ち、奇岩織り成す景勝が楽しめる越後七浦シーサイドラインは、佐渡弥彦米山国定公園に属している。町には角田浜、越前浜、五ヶ浜、四ツ郷屋浜などの個性的な海水浴場があり、県内外からの海水浴客で賑わう。

人口と世帯数は次の通りである。各年10月1日現在、最近は人口が微減となっているが、世帯数は、わずかながら上昇傾向である。

	人口(人)	世帯数(戸)
平成8年	30,800	8,737
9年	30,749	8,816
10年	30,639	8,838
11年	30,527	8,878
12年	30,238	8,769
13年	30,185	8,809
14年	30,056	8,814
15年	29,903	8,876
16年	29,877	8,926

JR巻駅を中心にして、東西に国道460号線が、南北に国道116号線が走り、新潟市のほか周辺市町村と結ばれている。町の東端を北陸自動車道がかすめ、巻・

潟東インターが設置され、新潟、長岡、関越道、磐越道方面に通じる。

巻駅の西側には、古くからの市街地が形成され、町の中心部となっている。ただ全般に建物が密集し、概して街路が手狭であって、一方通行が多く、熟成が高いが商況などは停滞している。

一方、駅の東側は駅西前の町役場に続いて、本評価の町立巻病院、巻町老人保健施設槇の里があり、ほかに保健センター、税務署、県立巻総合高校、県総合庁舎、法務局、公共職業安定所、警察署など諸官署が集まっている。最近は、国道116号線沿いに発展が認められ、ロードサイド型の中規模店舗、各種飲食店舗、営業所などの進出が多い。

近隣地域は、国道沿いの諸官署の多い地域で、標準的使用は画地規模の大きい諸官署、又は一般住宅等と把握した。

(2) 地域特性

ア 近隣地域の範囲

地価形成要因が同質的で、かつ、同程度に作用する範囲は、対象不動産を中心にして、半径約100m以内である。

イ 近隣地域の状況

近隣地域は巻駅東側にある。駅から徒歩8～10分程度にあつて、駅西側の市街地から続く一帯である。当該地域を国道116号線及び国道460号線が交差し、北陸自動車道巻・潟東インター方面にも便利な地域である。

国道に面して大規模な県立巻総合高等学校並びに巻町保健センター、ふれあい福祉センター、特別養護老人ホーム白寿荘西、巻町第2サービスセンター、町立巻病院、巻町老人保健施設槇の里、特別養護老人ホーム白寿荘等が広く占め、これに巻税務署、東北電力(株)巻営業所等が建ち並んでいる。この周辺には中小規模の一般住宅が多く、アパート、工場、小店舗等が混在し、南東寄りに

は中規模の住宅が建ち並ぶグリーンハイツが散在する。

国道116号線沿いは、新興の路線地域として発展が見られ、全般に街路条件がよく、まだまだ周辺には未利用地が多く残っていることから、今後の発展が期待できる。

(2) 個別分析(土地、建物)

対象不動産固有の個別的要因を分析して、対象不動産の最有効使用を判定する。
個別的要因を列挙する。

個別的要因は、町の道路課、水道課、下水道課、都市計画課、教育委員会、この他電力会社等で調査し、また、主な公共施設等との距離を測量し、対象不動産の形状等を図面でもって分析する。

建物は、病院の概要、病床数、診療科目、平面図、主な仕上げ等、現場と建築図面などで分析し、確認する。

5 個別分析

A 土地

ア 街路条件

北東側 : 巾員7mの国道460号線

東側 : 巾員4mの道路

南側 : 水路

街路条件が良い。

イ 交通接近条件

バス停巻町立病院前 至近

巻駅 約700m

町役場 約 1.0 km

町の中心部 700 m ~ 1.0 km

以上を総合して、交通接近条件がやや便利である。

ウ 環境条件

諸官署、病院と一般住宅が混在する地域

エ 供給処理施設

上水道整備済、下水道未整備

オ 公法上の条件

都市計画区域

第1種住居地域 (60, 200)

カ 画地条件

北東側の国道から見て、間口約70m、奥行約135mで、敷地全体が東西に約145m、南北約135m、地積約15,500㎡の広大な土地。全体としてやや不整形、平坦、準角地。

キ 高圧送電線

特別高圧送電線が敷地の北側正面から南西方へ斜めに通過している。

名称 東北電力(株)新潟線

電圧 66,000V

送電線の高さ 約15m

離隔距離規制 3.6m

送電線下地 巾15m、延長140m

面積約2,100㎡(面積比13.6%)

ク 埋蔵文化財及び地下埋設物の有無並びにその状態

文化財保護法に規定する周知の埋蔵文化包蔵地の指定が無い。

ケ 土壌汚染の有無及びその状態

土地の登記簿、過去の住宅地図などを調査したところ、土壌汚染が存する可能性は認められない。

B 建 物

巻町国民健康保険病院

地域医療の中核を担って昭和30年11月に開院し、以降町民のニーズや多様化する地域社会に根ざした医療機関として貢献している。

開院されてから以降平成10年まで、数次に渡って増改築がされた。随時修補繕が施工され、維持管理の状態が良い。全般には経年に伴う物理的の老朽化並びに設計・設備等に機能的陳腐化が認められる。

(診療内容)

内科・外科・整形外科・小児科・眼科・皮膚科・泌尿器科・脳神経

外科・神経内科・リハビリテーション科

(病床数) 165床

(構成)

外来管理棟

中央診料棟

一般病棟

MRI棟

特別浴室・ディルーム

訪問看護ステーション

車庫

(間取り)

1階

待合コーナー、エントランスホール、医事課、薬局、製剤室、事務室、カルテ室、撮影室、診断室、X線TV室、透視室、脳外科、外科、処置室、風除室、リハビリ室、水治療室、作業療法室、ギブス室、整形外科室、売店、機械室、倉庫、神経内科、内科、CT室、心電図室、脳波室訪問看護ステーション、倉庫、MR撮影室、医局、検査室、細菌室、会議室、薬品庫、洗濯室、フィルムカルテ室、ボイラー室、栄養指導室、機械室、霊安室、調理室、職員食堂、理容室、ロッカー、便所

2階

待合コーナー、眼科、庶務課、研修室、小児科、カルテ室、書庫、手術室、準備室、更衣室、事務室、処置室、倉庫中央機械室、オートクレープ室、会議室、リネン室、休憩室、病室、ナースステーション、サンルーム、便所

3階

病室、ナースステーション、サンルーム、特別浴室・ディルムリネン室、食堂、倉庫、便所

屋上

エレベーター、機械室、倉庫

(主な仕上げ)

外来管理棟

屋根	ウレタン系塗布防水、露出工法
外壁	ジョリパットゆず肌状吹付

床 長尺塩ビシート、磁器質モザイクタイル塩ビタイル
内 壁 ビニールクロス、タイル
天 井 化粧岩綿成型板、石綿セメント板、目スカシ

病 棟

屋 根 モルタル防水
外 壁 ベニヤ型枠打放シ、ウオールコート吹付
床 モルタル金ゴテ下地レシポン R F
内 壁 モルタル金ゴテ仕上げ
天 井 ジプトーン張り、化粧石こうボード、石こうセメント板

巻町介護老人保健施設槇の里

利用者の存する能力に応じて自立した生活を営むことを支援し、家庭復帰を目指す。福祉・保健、医療の包括ゾーン内にあり、巻町国民健康保険病院の隣に開設され、介護保険の理念である「自立支援」に力を入れている。平成6年3月開設し、内庭、垣根等自然環境を取り入れたホテル感覚の中品等な建物である。

(利用定員)

定員96床、デイケア4床

(構成)

老人保健施設棟、給食棟

(職員)

医師・薬剤師・看護職員・介護職員・作業療法士・支援相談員・
介護支援専門員・栄養士・調理員・事務職員等

(間取り)

1階

玄関、風除室、ホール、ロビー、事務室、宿直室、応接室、施設長室、談話レクリエーションコーナー、ディルーム、倉庫、療養室、サービスステーション、特殊浴室、脱衣室、洗濯室、食堂、配膳室、理容室、事務室、休憩室、調理室、下処理室、食品庫、職員食堂、便所

2階

事務室、ロッカー室、書庫、談話レクリエーションコーナー、展示室、療養室、診察室、会議室、機能回復訓練室、ボランティア室、倉庫、食堂、リネン室、サービスステーション、便所

(主な仕上げ)

外部仕上げ

屋上	アスファルト防水、金ゴテ仕上げ
外壁	C下地、磁器タイル張り
車寄せ	床　　ピンコロ石張り
	柱　　C下地、磁器二丁掛タイル張り
	天井　米檜小幅板
	屋根　スカイモルタル、三州瓦葺

内部仕上げ

床	長尺床シート張り
壁	P B下地、ビニールクロス張り、磁器タイル張り
天井	P B下地、R B張り、化粧P B張り

6 最有効使用の判定

不動産の利用価値は、その不動産がもっとも有効に使用されたときに、最高に

発揮されるものであり、この状態が最有効使用である。最有効使用は、近隣地域の標準的使用との関連から判定する。

6 対象不動産の最有効使用

病院の各棟と老人保健施設棟等は、相互に補完しあって機能し、敷地と各建物とが均衡して、近隣環境に適合している。

現況が最有効使用の状態にあると判定する。

7 鑑定評価の3方式と選定

(1) 鑑定評価方式

本件の類型は自用の建物（病院）及びその敷地である

鑑定評価において価格を求めるための原則的な方式として、3方式がある。

取引事例比較法 比準価格

病院（土地、建物一体の取引）の市場性から求める

原価法 積算価格

投下資本の原価性から、いわば売り手の供給価格

収益還元法 収益価格

収益性から、売買では買い手の採算計画に基づく価格

(2) 鑑定評価方式の適用

本件のについては、取引事例比較法は、周辺において同種の病院及びその敷地一体の取引事例が得られないので適用できない。

原価法は、土地については、対象不動産が市街地にあつて、原価法が適用できないので、取引事例比較法を採用し、建物については原価法を採用して試算する。

収益還元法は、対象不動産が病院建物（収益物件）であるので、最も適した手法であるが、適切な病院経営の数値が得られないため採用していない。しかし、その考え方は出来る限り参考とした。

（３）取引事例比較法（土地）

公示価格、基準地価格、路線価などで、近隣地域の特性、価格水準等を、あらかじめ把握しておく。

役場、不動産業者等の取材、不動産雑誌で物件情報をチェックなどで、多数の取引事例、売り物件を収集する。登記所で裏付けを取り、現地を確認する。

取引事例を選択する

収集した取引事例の中から、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例から採用する取引事例を選択する。

近隣地域とは

対象不動産の価格の形成に関して、直接影響を与えるような特性を持つ、まとまった地域。

類似地域とは

近隣地域の地域の特性と類似する特性を有する地域。

同一需給圏

対象不動産と代替関係が成立して、その価格の形成について相互に影響を及ぼすような関係にある他の不動産の存する圏域をいう。

取引事例 A

巻町大字巻字飛落

巻駅 200m

216.30㎡

H16年9月30日

60,600円/㎡

取引事例B

巻町大字巻字蓮田

巻駅 400m

5.99㎡(標準的画地として売買)

H16年8月26日

54,000円/㎡

取引事例から比準して標準価格を求める。

事情補正

特殊な事情があれば、正常な取引に事情補正する

時点修正

取引時点を価格時点到修正する

標準化補正

事例地の標準的価格に補正する

地域要因補正

事例地の近隣地域と対象地の近隣地域の地域要因補正を行う。

取引事例Aから

$$\begin{aligned} 60,600 \text{円/㎡} &\times \frac{100}{100} \times \frac{98.2}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{102} \\ &= 58,300 \text{円/㎡} \end{aligned}$$

取引事例Bから

$$\begin{aligned} 54,000 \text{円/㎡} &\times \frac{100}{100} \times \frac{98.5}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{91} \\ &= 58,300 \text{円/㎡} \end{aligned}$$

採用した取引事例を修補正して、近隣地域内において想定した標準的画地

の価格（標準価格）を 58,300 円 / m² と査定した。

個別的要因の補正

対象不動産の個別的要因に基づく補正をする。

土地価格比準表（国土庁土地局監修）、財産評価基本通達等を参考とする。

個別的要因に基づく補正	
全体として間口が狭い	7
奥行逓減	20
やや不整形	5
準角地	+ 5
一部高圧送電線下地	3
	30
比準価格	
$58,300 \text{ 円 / m}^2 \times (1 - 0.30) = 40,800 \text{ 円 / m}^2$	

(4) 基準地価格との規準

都市計画区域内の土地の正常価格を求めるときは、公示価格又は基準地価格を規準としなければならない。

本件では、基準地巻（県）- 3 を規準とした。巻町に選択されている基準地の中から、3 を採用した。

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{基準地価格} & & \text{事情補正} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} \\
 56,000 \text{ 円 / m}^2 & \times & \text{---} & \times \frac{97.6}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{95} \\
 & & \text{標準価格} & \text{個別格差(注)} & & \\
 = & 57,500 \text{ 円 / m}^2 & \times & \frac{70}{100} & = & 40,300 \text{ 円 / m}^2
 \end{array}$$

比準価格が基準地価格と均衡していることを確認して、土地価格を次のとおり求めた。

土地価格

$$40,800 \text{ 円} / \text{m}^2 \times \quad \text{m}^2 \\ = \quad , \quad , \quad \text{円}$$

(5) 建 物

原価法による

再調達原価

再調達減価は、価格時点において対象不動産を再調達することを想定した場合において、必要とされる適正な原価の総額である。

直接法

対象不動産から直接求める。

間接法

類似建物の標準的建築費から間接的に求める。

この他、取得原価が判明している場合は、これを建築費指数等を使って現在価値に修正して適用する。(変動率適用法)

本評価では、間接法と変動率適用法を採用した。

間接法の標準的建築費は、

建物鑑定評価資料((財)建物物価調査会)などが参考となる。

変動率適用法の建築費指数は、

標準建築費指数月報(建設工業経営研究会)などがある。

減価修正

減価修正は

物理的要因として、

不動産を使用することによって生ずる摩滅及び破損、経年による物理的
老朽化

機能要因として、

敷地と建物の配置や、間取り等の設計、設備の旧式化、能率の低下など、
不動産の機能的陳腐化

経済的要因として

たとえば、建築当時は店舗として周辺商店街に適合していたが、その後、
その商店街が衰退し、客足もまばらとなり、周囲の環境に適合しなくなる
等、不動産の経済的不適応等について、耐用年数に基づく方法、及び観察
減価法を併用して、現価率を査定して、建物の価格を求めることである。

耐用年数に基づく方法

$$\frac{\text{経済的全体耐用年数} - \text{経過年数}}{\text{経済的全耐用年数}}$$

建物の一般的な経済的耐用年数

	軀 体		設 備
	住宅	商業	
鉄骨鉄筋コンクリート造	35～40年	35～40年	15年
鉄骨造	20～30年	20～30年	
木造	20～25年	20～25年	

観察減価法

(2) 建 物

原価法による

まず、再調達原価は、対象建物を価格時点において再調達することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額である。

各建物と同種の標準的建物の標準的建築費と、ご提示の取得原価を比較考量して、それぞれ査定した。

ついで、減価修正は 物理的要因として不動産を使用することによって生ずる摩滅及び破損、経年による物理的老朽化、 機能的要因として、不動産の機能的陳腐化、 経済的要因として、不動産の経済的不適応等について耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して現価率を査定し、次のとおり行なった。

耐用年数に基づく方法

$$\text{算式} = \frac{\text{経済的残存耐用年数} = \text{経済的全耐用年数} - \text{経過年数}}{\text{経済的全耐用年数}}$$

観察減価法

$$\frac{100}{100}$$

現価率

$$\text{算式} = \quad \times$$

1 外来管理棟

(附属建物含む)

再調達原価

$$\begin{aligned} & \quad \quad \quad \text{円 / m}^2 \times \left(\begin{array}{l} \text{減価修正 (現価率)} \\ \frac{40\text{年} - 19\text{年}}{40\text{年}} \times \frac{100}{100} \end{array} \right) \\ & \quad \quad \quad = \quad \quad \quad \text{円 / m}^2 \end{aligned}$$

建物価格

$$\text{ , } \quad \text{円 / m}^2 \times \quad \text{m}^2 \\ = \quad \text{ , } \quad \text{円}$$

————— 以下省略 —————

8 試算価格の調整と鑑定評価額の決定

鑑定評価方式の適用に当たっては、当該案件に即して適切に適用すべきである。この場合、原則として、原価方式、比較方式および収益方式の3方式を併用すべきであり、対象不動産の種類、所在地の実情、資料の信頼性などのより3方式の併用が困難な場合にも、その考え方をできるだけ参酌するよう努めるべきである。

試算価格の調整とは、鑑定評価の複数の手法により求められた各試算価格をの再吟味及び各試算価格が有する説得力に係わる判断を行い、鑑定評価の最終判断である鑑定評価額を導く作業をいう

試算価格の調整に当たっては、対象不動産の価格形成要因を理論的かつ実証的に説明できることが重要である。このため、鑑定評価の手順の段階について、客観的、批判的に再吟味し、その結果を踏まえた各試算価格が有する説得力の違い適切に反映することにより行うものとする。

以上に述べた手順を十分に尽くした後、合理的な病院市場で形成されるであろう病院及びその敷地の適正な価格（鑑定評価額）を専門職業家としての良心に従い決定すべきである。

本評価においては、原価方式を適用し、以上によって求めた土地と建物を合計して、鑑定評価額と決定した。

(3) 鑑定評価額の決定

以上から、

土地 , , 円

建物(合計) , , 円

合計 , , 円

対象不動産は、市街地に所在する自用の病院及び老人保健施設棟等及びその敷地であり、土地と建物を一体とみても、市場性による減価の必要がない。

よって、本評価の依頼目的に照応する鑑定評価額を次のとおり決定した。

鑑定評価額

自用の建物及びその敷地

2 , , 円

内訳

土地 , , 円

建物 , , 円

, , 円

以上の手順により、頭書のとおり鑑定評価いたしました。

以上

添付資料

別紙（１）比準価格試算表

別紙（２）基準地価格規準試算表

位 置 図

見 取 図

地 番 図

配 置 図

平 面 図

写 真

鑑定評価を作成した不動産鑑定士の資格、署名及び捺印

不動産鑑定士

印