

Q. 医業承継により医療法人のクリニックを売却するときの売却価額はどのようにして計算されるのでしょうか。その考え方を教えてください。

A. 決算書の貸借対照表を基本に、時価ベースに補正された純資産額（時価純資産額）に、そのクリニックののれんを加えた価額が、クリニックの基本的な売却価額となります。



医業承継における最大の関心事は、クリニックの売買価額だといえます。売買価額はクリニックの売手と買手の交渉により決定しますから、こういう値段になるという決まりはありません。とはいえ、何らの根拠なく相手側の言い値で決まってしまうほどいい加減ではなく、大

体の考え方があります。基本的には、医療法人が保有するすべての資産と負債を時価で評価し直して、資産の総額が負債の総額を上回る額（図の「時価純資産額」）に、その法人の「のれん代」を加算した金額となります。その際に考慮すべき勘定科目は、典型的には、①建物、②土地、③保険積立金、そして④医師等、従業員の退職金です。

クリニックを廃業したら、いくらになるのかという価額（=時価純資産額）が出発点となり、それだけの価値があるクリニックを継続するのですから、現経営者である医師がこれまで得てきた収益を後継者である医師に譲ることになりますので、その分を「のれん代」として時価純資産額に加算するのです。次に、上記①～④の計算方法について解説します。なお、「のれん代」の考え方については、次回以降に解説します。

#### ①建物：

貸借対照表に計上されている建物の価額は、建物の建築にかかった価額から毎年の減価償却費を控除した価額です。なぜ、そのような価額が計上されているのかといえば、クリニック経営を続けている間、建物の取得価額をその耐用年数に従って、少しずつ減価償却により経費にしていくためです。反対にいえば、まだ、減価償却していない分が決算書に計上されている建物の価額ということになります。

医業承継の場面では、その建物を売ったらいいくらなのかという視点で評価し直す必要があります。その価額は、簡易には市町村から毎年送られてくる固定資産税課税明細書に記載された評価額となります。もっとも、市町村の評価額で建物が売れるることは、少ないのが現実です。より正確には、不動産鑑定士に建物の評価を依頼したり、信頼のおける不動産業者に近隣の相場を聞いて、建物の大体の価額を調べることになります。

#### ②土地：

貸借対照表に計上されている土地の価額は、土地の取得にかかった金額です。しかし、ご承知の通り、土地の値段はその時々の相場により上下します。このため、医業承継の場面では、その土地の時価を調べて、評価し直します。

時価の調べ方は、いくつかの方法があります。路線価の付いていない場所でしたら、固定資産税評価額を 0.7 で除した値とする方法が考えられます。もっとも、秋田県内で路線価の付いていない場所は、不動産の売買実例が少ないことが多く、この場合、固定資産税評価額を時価と考えてもよさそうです。路線価の付いている場所でしたら、路線価を 0.8 で除した値とする方法が考えられます。路線価は、毎年国税庁が発表している価格のことで、インターネットで「路線価」と検索すれば調べることができます。

注意点として、クリニックの敷地は一般的な住宅の敷地より広い場合が多くなっています。この特殊性から、なかなか上記で調べた価格でそのまま売却ができないことが多いようです。より、しっかりと調べたい場合は不動産鑑定士に評価を依頼するなり、実際の売買価額を知る不動産業者に近隣相場を聞くなりして時価を調べることも一案です。

#### ③保険積立金：

保険会社に連絡をして、解約したらいいくらの返戻金が得られるのかを聞くようにします。ただし、実際に解約すると、決算書に計上されている保険積立金額との差額により、法人税が課税されることも想定されます。すぐには解約せず、あくまでも返戻金額を調べるだけと心得て下さい。

#### ④医師等、従業員の退職金：

法人の退職慰労金規定から、従業員に支給すべき退職金額を計算します。慰労金規定を整備していない法人については、この機会に整備するか、どの程度の退職金額を予定しているかを個別に見積りして下さい。