

歯界展望

DENTAL OUTLOOK

9

VOL.118 NO.3
SEPTEMBER 2011



特集

今こそ！ ホワイトニングを臨床に定着させよう Q&A

近藤隆一・田上順次・千田 彰・河合利浩・富士谷盛興
宮崎真至・高見澤俊樹・黒川弘康

Topic

東北大学大学院歯学研究科・
東北大学病院歯科部門の東日本大震災
佐々木啓一

不動産を購入するときのポイントは？

・・・ 歯科医院用地の購入

Q 当院は、現在入居中のビルの老朽化に伴い、立退かなければならなくなりました。現状や今後の展開を熟慮した結果、用地を購入して歯科医院を建設することにしました。

歯科医院の用地を購入するに際して、どのような点に注意しなければなりませんか。

A まず、事業計画を踏まえて慎重に用地の選定をする必要があります。物件を検索し、マッチした物件が見つかった後は、各種の調査を経て、売主と価格等の諸条件の協議を行います。売主とはある面で相反する立場といえますので、一定の利害調整が必要となります。また、契約書のチェック、決済事務などは対応が難しいことも多く、それらの場面では適切な専門家の支援を受けるべきでしょう。

1. 事業計画の策定

歯科医院の用地の購入は、大きな買い物であり、歯科医院の経営を左右することにもなるので、どのような歯科医院を作り上げていくかという、医院の理念やビジョン、それに基づいた事業計画の策定が不可欠です。

(1) 資金

用地の購入には多額の資金が必要であり、一般的には金融機関等から融資を受けることが想定されます。融資にあたっては、今後の展開や運営をベースにした収支計画を立てることになり

ます。

なお、資金調達のポイントについては本連載の第8回をご参照ください。

(2) スケジュール

現在の歯科医院の閉鎖時期や諸事情を勘案して、新しい建物での営業開始時期を決め、そのうえで用地取得の期限を定めることとなります。

歯科医院の新築・移転には、検討や実行すべきことが段階的に多岐にわたりますので、あまりにタイトなスケジュールですと、何らかの場面で支障が生じたときに対処しきれないという事態にもなりかねません。ある程度余

裕をもったスケジュールをすべきでしょう(図1)。

2. 用地の選定

(1) 法令上の制限等

土地によっては、法令上の制限により歯科医院の建設が認められないこともあります。たとえば、農地の場合は、所有権移転に際して農業委員会の許可等が必要になります。また、都市計画法上の市街化調整区域である場合は、歯科医院の建設が認められない可能性もあります。また、建築に関連して建ぺい率や容積率等の制限もチェックすべき事項です。

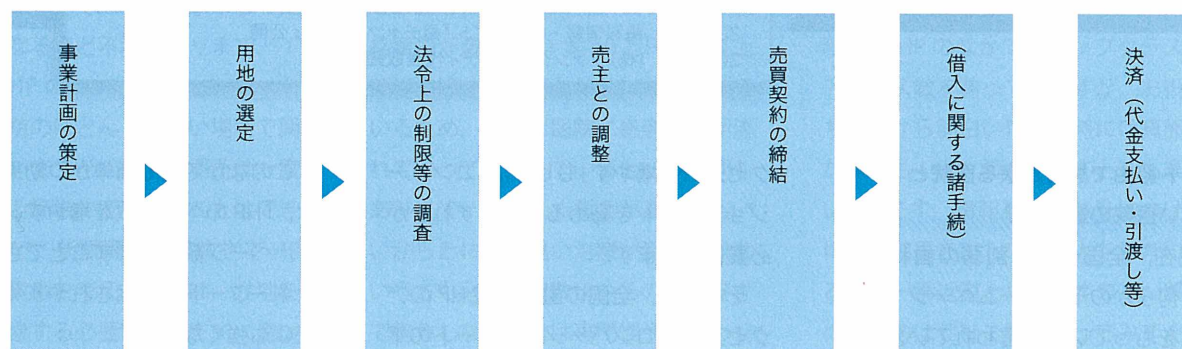
(2) 選定のポイント

用地の選定のポイントは、おおむね以下のとおりです。

- ① 利便性（最寄駅からの距離や駅の規模等）
- ② 動線（主要道路、人や車の行き交う流れ等）
- ③ 安全性（夜間照明や歩道等）
- ④ 地域特性（人口構成や産業構造等）
- ⑤ 競合（歯科医院の数や専門分野等）
- ⑥ ライフライン（上下水道や電波障害等）

なお、用地の選定にあたっては、有益な情報（近隣の集客施設の建設、価格相場等）を収集することも重要になります。

図1 用地購入までの流れ



3. 売買契約

用地の候補が決まりましたら、売買契約締結に向けて準備を進めることになります。

(1) 調査

売買契約締結の前提として、候補用地について現況・所有者・制限物権等を登記簿などの公的資料から確認し、あわせて実際に現地に赴いて用地の特性や周囲の環境を把握する必要があります。

(2) 利害調整

候補用地について一定の調査が完了しましたら、売主と諸条件の協議を進めることになります。売主と買主とでは当然、利益が対立する場面も想定されますので、円満にランディングさせるためには仲介業者等を介して行うことも考慮しなければなりません。

なお、協議、調整の一環として、売主の協力が必要となる用地の測量や土壌汚染・埋蔵物の調査等を行います。

(3) 契約のポイント

土地の売買契約においては、以下の

事項が明確に定められている必要があります。

- ① 物件（制限や負担を含む）
- ② 売買代金
- ③ 物件の引渡・所有権移転時期
- ④ 瑕疵担保等の責任の所在
- ⑤ 諸費用の負担

なお、売買契約は、法律用語も多く、解釈が難しい内容も見受けられます。そのため、弁護士や司法書士等の専門家のアドバイスを受け、内容を十分に理解し、納得したうえで契約を締結しなければなりません。

4. 決済

売買契約を締結しますと、売主・買主双方で代金の支払い、引渡し等を行う、いわゆる決済の準備に入り、用地購入の最終局面を迎えることになります。決済では、売主・買主・その他関係者が一同に会して、以下に示す諸事務を行うのが一般的です。

(1) 代金の支払い

買主は、決済日には融資金を含め売買代金相当額を手当し、その支払いが

できるようにしなければなりません。

(2) 引渡し

決済日に売買代金を支払いますと、土地の引渡しを受けることとなります。通常、引渡し後は土地を自由に使うことができますが、責任や負担も買主に移ります。

(3) 登記

売買代金の支払いが完了し、用地の所有権が売主から買主に移転しますと、土地の所有権移転登記を行うこととなります。

通常は、決済に司法書士が立会い、所有権移転登記に必要な書類を確認したところで、代金の支払い等を行います。

(4) 諸費用の精算

売買に伴い発生、関連した諸費用の精算は、代金決済時に行うのが一般的です。具体的には仲介手数料、登記費用や土地に賦課されている固定資産税・都市計画税が該当します。それらの諸費用も少額とはいえませんので、あらかじめ把握し、予算化しておくことが必要です。