

居抜き開業の注意点

■ 歯科医院の価値をどうやって測る

通常の開業形態としては土地を買い建物を新築する方法（土地建物開業）と、テナントビルの1室を借りて新たに内装を施す方法（テナント開業）がありますが、もう一つ既にある歯科医院をそのまま譲り受ける方法があります。「居抜き開業」です。

企業買収と同じで、**営業譲渡**という形をとります。歯科医院に営業という概念は馴染みませんが、営業譲渡とは企業でいうところの、のれん（ブランド）、顧客、工場、設備、店舗といった営業用財産と従業員や営業上のノウハウなど当該事業を展開するために必要なもの全てを一体として譲り受けることをいいます。

これを歯科医院にあてはめて考えますと、医院の名称、看板、過去から現在に至る患者、機械器具や備品、歯科医院としての建物や造作、スタッフ、町内会などのネットワークといったものになります。

すなわち、**単純な物的財産の部分的な取得ではなく、歯科医院の経営権を獲得し支配するための資産の取得**なのです。従ってその取得価格を幾らにするかが問題となるところです。

およそ売買価格というのは、需要と供給の関係によって成立しますので、決められた価格算定方法などはありませんが、居抜き物件を購入して開業するような場合や、将来居抜き売却を行おうとする場合に、さし当って世間相場としてどのくらいの価格を基準にするべきか大いに迷うところであろうかと思えます。そこで価値評価の目安としての居抜き歯科医院の評価方法を知っておいていただきたいと思います。

☆居抜き歯科医院の売買はいわゆる不動産売買ではないので、宅建業法の範疇ではない。従って必ずしも宅建業者が売買を斡旋するわけではない。居抜き売買はM&Aとして位置付けられ、不動産の仲介手数料に相当するM&A手数料は売買価格の5%程度が一般的となっている。

☆売買契約書には、譲渡するものの明細書を添付した方が良い。また、テナント物件の場合はオーナーが賃借人の変更に応ずることを停止条件としなければならない。