

2015

2

February

Topics

不動産トピックス

トピックス1

学校法人の中長期ビジョン等における
規模再編等の取組概況…………… 2

トピックス2

上場企業やJ-REIT等による
一棟賃貸マンション等の売買取引動向…………… 6

マンスリーウォッチャー

近年の企業の土地保有動向…………… 8

学校法人の中長期ビジョン等における規模再編等の取組概況

18歳人口減少等を背景に、私立大学・短期大学の入学定員充足率は長期的に低下傾向にあります。

以下、学校法人の中長期ビジョンや事業計画等に基づき、将来の経営環境変化を見据えた大学の規模・構成再編等の取組み概況について、ご紹介します。

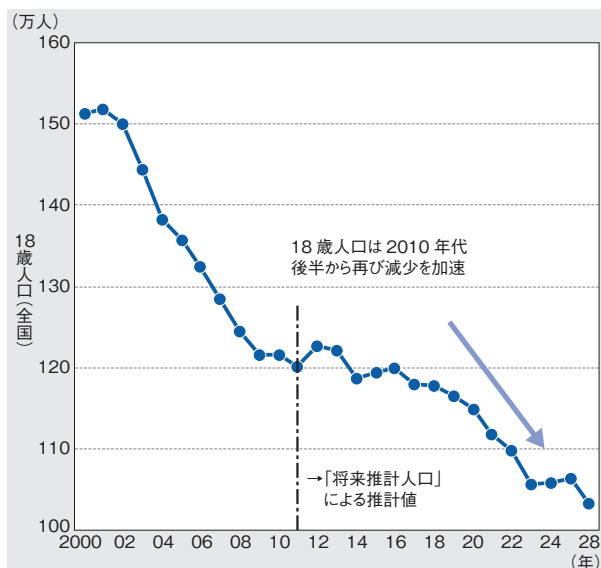
18歳人口の減少等を背景に、私立大学・短期大学の入学定員充足率は長期的に低下傾向

日本私立学校振興・共済事業団によると、全国の私立大学と短期大学の入学者合計が入学定員合計をどの程度充足しているかの割合（入学定員充足率^{※1}）は、それぞれ長期的に低下傾向にあり、直近の2014年度においては私立大学平均で約104%、私立短期大学平均では約91%まで低下しています〔図表1-1〕。

大学全体の学生数や施設の規模を左右する18歳人口は長期的に減少傾向で推移しています。国立社会保障・人口問題研究所の推計では、2010年代前半には減少が一時的に緩みますが、2010年代後半以降は再び減少の勢いが増す見通しとなっているため、私立大学と短期大学の入学定員充足率は今後さらに低下することが見込まれます〔図表1-2〕。

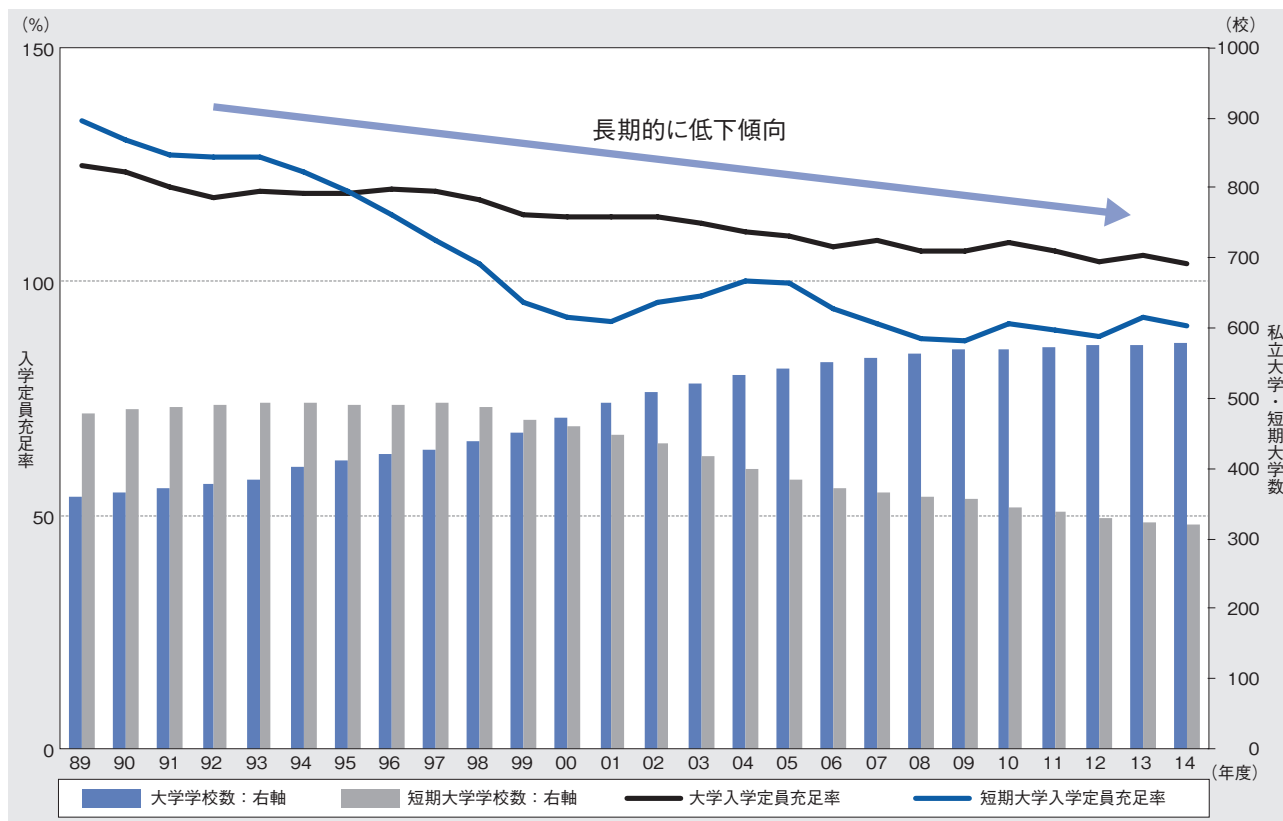
※1：入学定員充足率＝入学者数÷入学定員
日本私立学校振興・共済事業団「私立大学・短期大学等入学志願動向（2014年度）」に基づく。

〔図表 1-2〕 18歳人口の推移と将来の推計



データ出所：2010年までは総務省「国勢調査」、「人口推計」。2011年以降は国立社会保障・人口問題研究所「将来推計人口（2012年1月推計）」。「各年10月1日時点」。

〔図表 1-1〕 私立大学と短期大学の入学定員充足率の推移（全国平均）



データ出所：日本私立学校振興・共済事業団「私立大学・短期大学等入学志願動向」（2014年度の集計学校数は、大学578校、短期大学320校。株式会社が設置する学校は除く。）

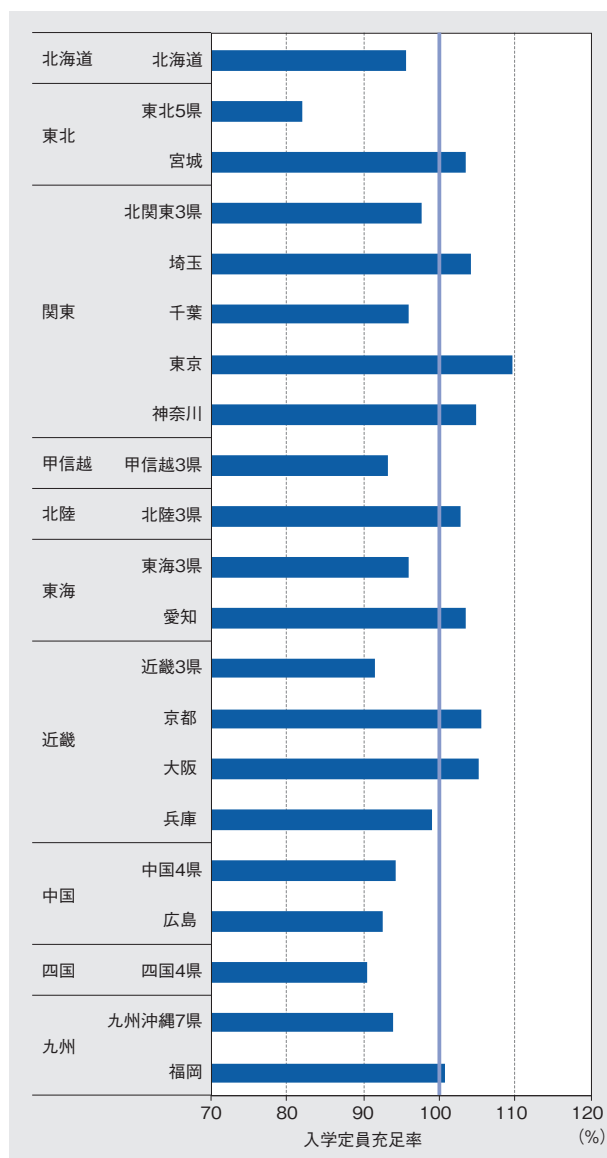
立地地域や規模により入学定員充足状況に明らかな差違

定員充足率 100%を超えるのは、主に大都市圏の中心的な都府県に立地する大学

私立大学（短期大学は含まない）が立地する地域（都道府県）から2014年度の入学定員充足率の高低をみると、充足率100%を超えるのは、宮城、東京、埼玉、神奈川、愛知、京都、大阪、福岡、北陸3県（富山・石川・福井）に立地する学校です〔図表1-3〕。

これらから、主に大都市圏の中心的な都府県に立地する大学に定員を上回る学生が入学している状況がうかがえます。

〔図表 1-3〕 立地地域別の入学定員充足率
（私立大学：2014 年度）

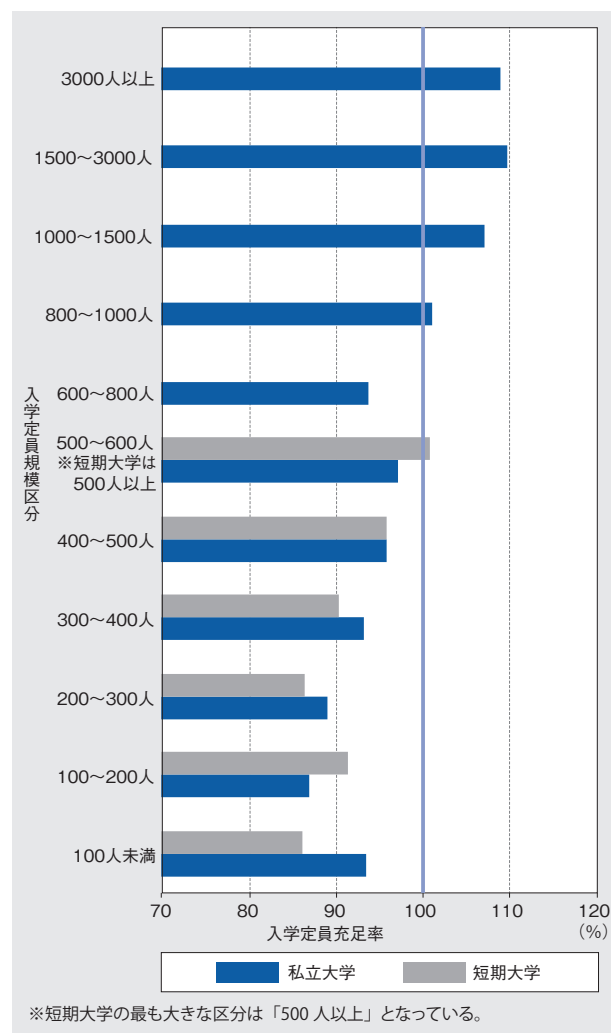


定員充足率 100%を超えるのは、入学定員が主に 800 人以上の規模の大学

私立大学と短期大学の入学定員規模の大小から2014年度の定員充足率の高低をみると、大学で充足率100%を超えるのは、平均して入学定員800人以上の規模の学校であり、短期大学で充足率100%を超えるのは、入学定員500人以上の規模の学校です〔図表1-4〕。これらから、規模の大きな大学や短期大学に定員を上回る学生が集っている状況がうかがえます。

18歳人口の減少等を背景に、今後、大学や短期大学の入学者数が減少する場合、学校規模や立地地域等による定員充足状況の上述のような差違がどのように推移するかが注目されます。

〔図表 1-4〕 入学定員規模別の入学定員充足率
（私立大学と短期大学：2014 年度）



データ出所：日本私立学校振興・共済事業団「私立大学・短期大学等入学志願動向」

（図表 1-3 の対象は 4 年制以上の大学で短期大学を含まない。地域区分は、同事業団による以下の区分方法を準用した。）

東北 5 県：青森・岩手・秋田・山形・福島。北関東 3 県：茨城・栃木・群馬。甲信越 3 県：新潟・山梨・長野。北陸 3 県：富山・石川・福井。東海 3 県：岐阜・静岡・三重。近畿 3 県：滋賀・奈良・和歌山。中国 4 県：鳥取・島根・岡山・山口。四国 4 県：徳島・香川・愛媛・高知。九州沖縄 7 県：佐賀・長崎・熊本・大分・宮崎・鹿児島・沖縄。

（図表 1-4 では例えば「100 人以上 200 人未満」を「100 ～ 200 人」と略記した。上記の同事業団資料では、短期大学の入学定員の最も大きな区分は「500 人以上」となっている。）

大学法人^{※2}の経営課題・経営施策

2010年代後半以降の18歳人口急減期を控え、大学や短期大学を設置する多くの学校法人では、将来を見据えた中長期スパンでの重要な経営課題を多く抱えているものと考えられます。大学法人の財務や不動産等に関する主な取組みを[図表1-5]に例示します。

取組内容としては、中長期経営計画の策定をはじめとする経営全般の取組み、大学キャンパス・拠点整備や再配置、財務・不動産等のマネジメント、小中高など初等・中等教育機関も含めたグループ構成などの種々の取組みが挙げられます。

※2: 大学法人とは、4年制以上の大学を設置している学校法人を意味する。

[図表 1-5] 大学法人の財務、不動産等に関する主な取組み例

取組み区分例		取組み内容例
経営全般の取組み ○経営ビジョン、中長期計画 ○経営基盤強化 ○教育・研究の質向上 ○5年～10年後の大学規模、学部構成、グループ構成、拠点展開方針 etc.	キャンパス整備や拠点再配置	○キャンパス再編、都心キャンパス強化 ○移転跡地の売却や活用策 ○既存キャンパスの再開発等 ○施設整備 例：校地・校舎、附属病院、学生寮、グラウンド、賃貸ビル・マンション等 ○エコキャンパス、エコホスピタル整備等、環境負荷軽減策 ○BCP、災害対策、地域の防災拠点
	財務上の取組み	○収支バランス、資産 / 負債バランスの維持・改善 ○整備資金等の調達や引当（積立） ○資産運用（金融資産、不動産） ○学生生徒等納付金以外の収入増対策 ○不動産有効利用、土地信託等 ○教育・研究事業用以外のノンコア不動産の売却、買換え
	事業・グループ構成	○グループ校再編、学部学科再編、入学定員・学生数等の見直し ○学校・法人の合併・提携、中学・高校等の系属化 ○他地域進出、学校種別拡大等の為の合併・提携 ○関連会社による不動産収益事業、キャンパス・施設管理等
	その他取組み	○企業、地域との連携強化 ○海外展開、海外他大学との連携強化、ほか

出所：都市未来総合研究所作成

（取組み区分は、財務、不動産、大学キャンパス等に関連する内容を主に例示した。）

将来の経営環境変化を見据えた、中長期スパンでの大学規模・構成再編等の取組み

大学法人が将来の大学やグループ等の規模・構成をどうするかという観点から、各法人の取組みを主に「規模縮小」または「現状規模を維持」、「規模拡大」に大別して、次ページ[図表1-6]に整理しました。

「規模縮小」または「現状規模を維持」においては、「従来の学生数規模などの量的拡大から、教育・研究の質重視へ転換する」という趣旨の経営姿勢を示す大学が複数みられます。

個別学校法人の中長期ビジョンや短期の諸計画、経営改善プロジェクト等を基に、規模縮小と拡大の典型事例を以下に紹介します。

規模縮小と質の向上

現状の学部学生数が約4.4万人と大規模なA大学は、約20年後を見据えた中長期計画において以下の目標を掲げています。

「教育の質を高めるため、学部生を現在より約2割減らし、少人数クラスによる対話型や問題解決型の授業を増やす。女子学生（大学院含む）を増やし、学部・院生の半分を女子学生による構成とする。定員削減や学部の再編を進めるとともに、常勤教員を2割増やす。定員削減等に伴う学生生徒等納付金収入の減少を補うため、

毎年の寄付金額を4.5倍にし、企業等からの研究費収入も2倍強にする。」

規模拡大

学生数が2004年度には約2千人と小規模なC女子大学(旧称)は、当時の文系単科の学部構成では志願者の安定的確保に限界があり、財政状況が悪化しつつありました。経営基盤確立のため小規模単科大学から、収容定員が3千～4千人の複数学部を擁する中規模大学への転換が必要と考え、目標とする入学定員を800名超に設定しました。この規模なら帰属収支差額比率^{※3}は10%を確保できるとの見通しを持ち、看護学部

等の新設、男女共学化による規模拡大等の取組みを進めました。この一連の取組みでは文部科学省の未来経営戦略推進経費^{※4}等による支援を活用しており、当該大学では今後も引き続き規模拡大を図る取組みを進めるとしています。

文部科学省では2020年度までを「私立大学等経営強化集中支援期間」と定めて、私立大学等の経営基盤強化等の取組みに対する重点的な支援を新たな施策としていることから、上述のような学校法人による規模再編等を通じた経営基盤強化を図る取組みが今後もなされるものと予想されます。

(以上、都市未来総合研究所 池田 英孝)

※3:「帰属収支差額比率」(=(帰属収入-消費支出)÷帰属収入)

帰属収入から消費支出を差し引いた帰属収支差額の帰属収入に対する割合。

帰属収入は、学生生徒等納付金、収益事業収入、寄附金、補助金など、学校法人に帰属する負債とされない収入をいう。

消費支出は、人件費や教育研究費など大学の経常的支出をいう。帰属収支差額が安定的に黒字であれば教育研究投資などに資金投下する余裕が増す一方、赤字が続く場合は法人の資産が継続的に目減りするため早期の経営改善策が必要となる。

※4:「未来経営戦略推進経費」(文部科学省特別補助)

2007年度に定員割れ解消に向け経営努力する大学等への支援として、大学等が優れた経営改善計画を策定している場合に特別補助で支援する「定員割れ改善促進特別支援経費」が新設された。2009年度からは「未来経営戦略推進経費」として定員充足大学等にも支援対象が拡大された。文部科学省では上記の施策をさらに発展させ、2020年度までを「私立大学等経営強化集中支援期間」と定めて、経営改善や地域発展に取り組む大学等を重点的に支援する「私立大学等経営強化集中支援事業」等を新たな施策としている。

【図表 1-6】大学等の規模・構成などに関する構想・計画（一部実績を含む）

分類区分	大学名	大学等の規模・構成などに関する構想・計画
規模縮小	A大学	【拡大路線から方針転換】 ◆ 2032 年までの中長期計画を公表。 ◆ 20 年後に学部生を 3 万 5 千人と現在より 2 割減らし、少人数クラスによる対話型や問題解決型の授業を増やす。 ◆ 女子学生(大学院含む)を現在の 18,800 人から 25,000 人へと増やし、学部・大学院生の目標総数 5 万人の半分以上を女子学生による構成とする。 ◆ 外国語で行う授業を全体の 50%にし、全学生に留学や国際ボランティアなどを体験させる。 ◆ 外国人留学生は現在の2倍強の1万人に増やし、全学生に占める割合を2割にする。 ◆ 教育の質を高めるため、学部生は現在より約9千人減の3万5千人にする。 ◆ 定員の削減や学部の再編を進める。常勤教員は2千人と2割増やす。 ◆ 学費収入の減少を補うため、毎年の寄付金額を4.5倍の100億円にする。 ◆ 企業などからの研究費収入も2倍強の200億円にする。
現状規模を維持	B大学	【現状規模をベースとして量的拡大から質重視へ転換】 ◆ これまでの学生数規模の拡大を伴う改革から、教育・研究の充実(質の向上)に舵を切る。 ◆ 今後は現状の学生数規模をベースに量的拡大は追求せず、基本姿勢として、時代のニーズに応え、必要な改組等を行うことで教育・研究の充実を進め、学生の真の成長を図ることに重点を置く。 ◆ 関西を代表する私立大学としての地位を確固たるものとするための足がかりを得るべく、大阪府内で拠点を確保するため、2015 年度に新キャンパスを開設する予定。
規模拡大	C大学	【小規模単科女子大学から複数学部を擁する男女共学の中規模大学へ転換】 ◆ 文系単科女子大学の学部構成では志願者の安定的確保に限界。財政状況が悪化。 ◆ 経営基盤確立のため小規模単科大学から、収容定員が3千～4千人の複数学部を擁する中規模大学への転換が必要と認識。入学定員として800名超を目標設定した。この規模なら帰属収支差額比率は10%を確保できる見通しをもった。看護学部等の新設、男女共学による規模拡大等の施策を実施。 ◆ <定量的側面での2004年度から2011年度の変化> ◆ 入学定員:380人→855人 ◆ 学生数:2,040人→3,367人 ◆ 志願倍率:5倍→10.4倍 ◆ 帰属収支差額比率:10.9%→23.9%
	D大学	【小規模女子大学から男女共学の中規模大学へ転換】 ◆ 文系小規模女子大学で、定員割れしている既存学科を募集停止とし、その減少分の定員を既存の別の文系学科に上乗せすることで、収容定員数は変わらず。 ◆ 看護学部を新設するため、大学規模は拡大する見通し。看護学部新設に向け大学校舎を全面リニューアルする。 ◆ 2015 年度から男女共学とするため「D女子大学」を「D大学」と改称する。
	E大学	【薬科大学から医学部を新設して医科薬科大学へ】 ◆ 学部学生数約2千人規模の薬科大学が医学部新設構想を文部科学省へ申請し、2014年9月に設置認可申請可能な大学として選定された。今後、設置認可に当たった条件をクリアすべく認可申請および構想実現に向けた具体的準備を進める。 ◆ 既に2013年に薬科大学の附属病院を設置。医学部設置に向けて新病院棟、教育研究棟等を新設する計画。

データ出所：各学校法人の中長期計画、事業計画、経営改善プロジェクト等の公表資料から都市未来総合研究所作成
(計画等の内容は、原稿を作成した2014年末以降、変更される可能性がある。)

上場企業やJ-REIT等による一棟賃貸マンション等の売買取引動向

株式会社都市未来総合研究所の「不動産売買実態調査^{*1}」によると、上場企業等が公表した国内の一棟賃貸マンション等の取引額は、2014年下期、総額3,962億円と前期から大きく増加しました。J-REITによる取得が落ち着き減少する一方、海外のファンド・REITや私募REITによる物件取得などが活発になっています。

注) 上期：1月～6月、下期：7月～12月

2014年下期の一棟賃貸マンション等の取引額は前期から大幅増。4半期連続で増加

2014年下期(2014年7月～12月)の上場企業やJ-REIT等が公表した国内の一棟賃貸マンション等の売買取引額は、前期から大幅増の3,962億円となり、2013年上期以降、4半期連続して増加しています[図表2-1]。2014年下期は、前期、前々期に活発であった住宅系J-REITの大幅増

資などに伴うブリッジファンド等のSPCからの物件取得が落ち着き、取得額が大きく減少する一方で([図表2-2]の売主：SPC・私募REIT等)、海外のファンドによる大規模な取引などが取引額を押し上げました([図表2-2]の売主：海外のファンド・REIT等)。

海外のファンド・REIT等による取得が増加傾向。2014年下期には2千億円超の大規模な取引

2013年以降、海外のファンド・REIT等による一棟賃貸マンション等の取得が増加しています。円安により日本国内物件の価格が実質的に低下していることなどを背景に、取得が活発化していると考えられます。取得元をみると、リーマンショック後の2009年上期は事業法人等からの取得が中心であったのに対し、2013年、2014年は、国内SPCや不動産業からの取得額を上回り海外のSPCからの取得額が最多となっており、海外勢

同士の取引が活発に行われました[図表2-3]。

2014年上期の取得合計額(開示された物件の合計額)は200億円弱に増加、さらに2014年下期には、米国資産運用会社のブラックストーン社傘下のファンドが、米国GEキャピタルの日本法人の住宅不動産事業を買収する形で、東京、名古屋、大阪、福岡などに所在する約200棟(合計約2,000億円)の賃貸マンションを取得し、大幅増となりました。

私募REITによる物件取得等でまとまった取引

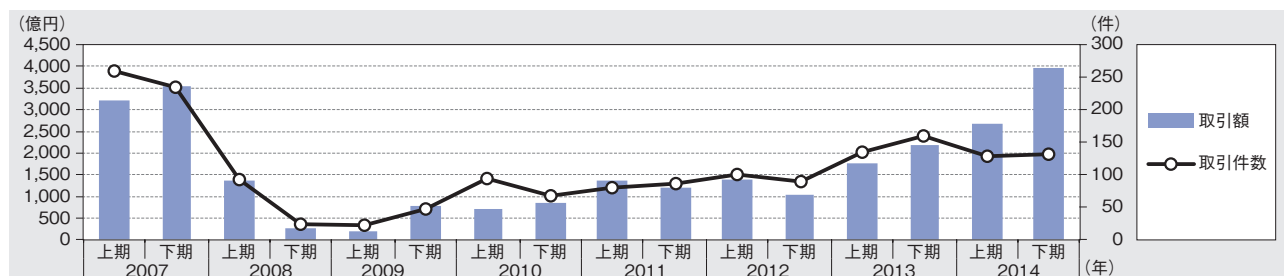
海外のファンド・REIT等以外の主体でもまとまった取得の動きがみられました。一つが私募REITで、2014年春から夏にかけて大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人が、米国のSPC等から東京23区、大阪市、仙台市所在の14物件を合計約192億円で取得しました([図表2-2]の売主：SPC・私募REIT等、海外のファンド・REIT等、買主：SPC・私募REIT等の内数)。2013年以降、日本オープンエンド不動産投資法人などの私募REITも、まとまった件数の住宅を取得しています。国内で私募REITの組成が始まった2010年から数年が経過し、法人数の増加に伴う資産規模の拡大を背景に、投資

対象として一棟賃貸マンション等の取得が従前に増して活発化する情勢にあると考えられます。

また不動産デベロッパーが中央省庁の旧公務員住宅などを取得するケースが多くみられました。2014年上期、不動産デベロッパーによる公共セクターからの物件取得額は約240億円にのびました([図表2-2]の売主：事業法人・公共等・その他、買主：建設・不動産の内数)。取得後には分譲マンションなどを新たに建設する計画が立てられており、開発素地を確保する目的での物件取得となっています。

(以上、都市未来総合研究所 清水 卓)

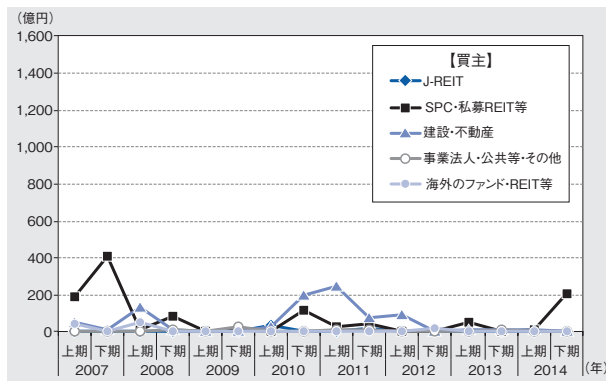
[図表 2-1] 国内の一棟賃貸マンション等の取引推移 (取引額、取引件数)



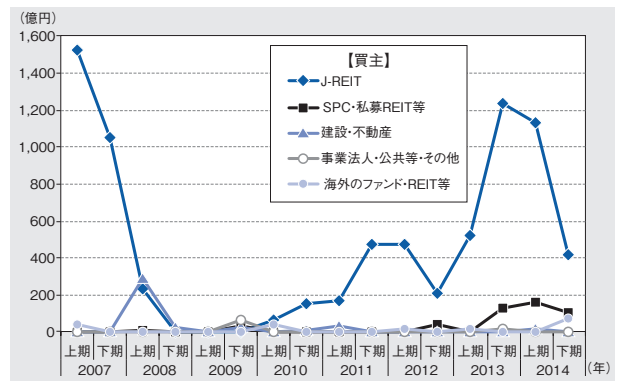
データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

〔図表 2-2〕 セクター間の一棟賃貸マンション等の取引額推移

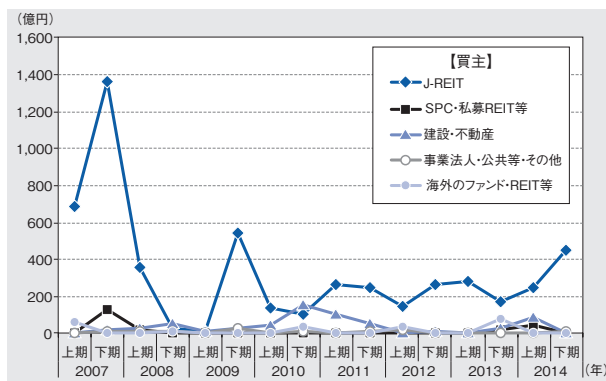
〔売主：J-REIT〕



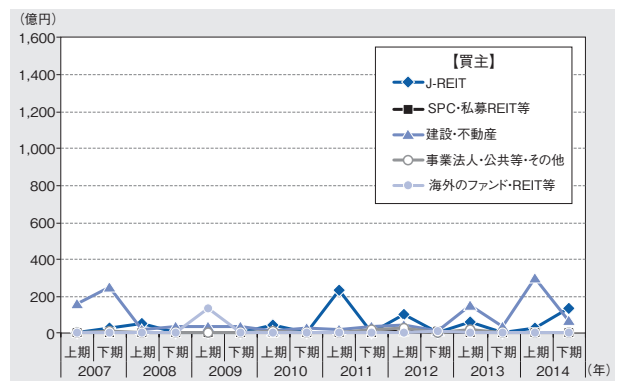
〔売主：SPC・私募 REIT 等〕



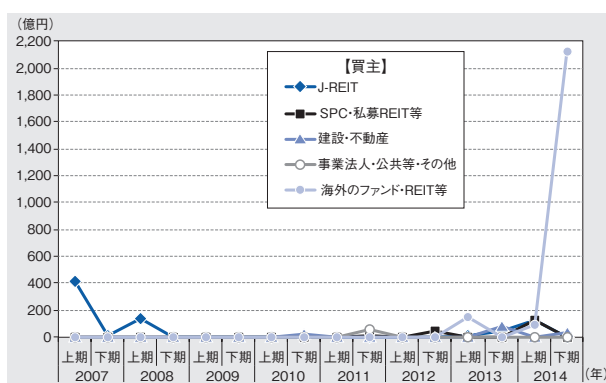
〔売主：建設・不動産〕



〔売主：事業法人・公共等・その他〕

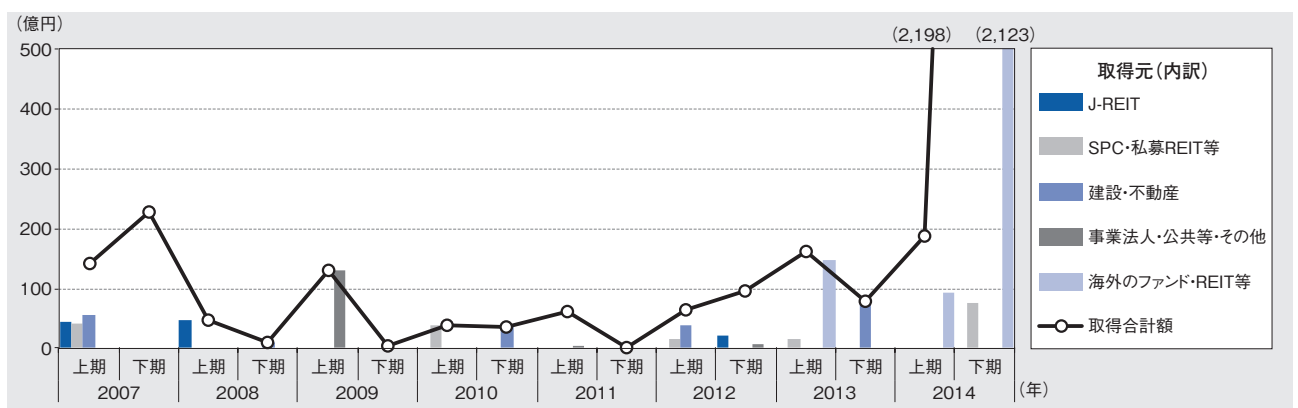


〔売主：海外のファンド・REIT 等〕



注)不動産売買実態調査では、売主、買主を上記5セクターに分類している。〔図表 2-2〕は売主業種あるいは買主業種が不明な物件を除いて集計したもの。〔図表 2-3〕の取得合計額は、取得元不明分を含む額。

〔図表 2-3〕 海外のファンド・REIT 等による一棟賃貸マンション等の取得額推移



データ出所：〔図表 2-2〕、〔図表 2-3〕 都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

* 1 不動産売買実態調査は、「上場有価証券の発行者の会社情報の適時開示等に関する規則（適時開示規則）」に基づき東京証券取引所に開示されている固定資産の譲渡または取得などに関する情報や、新聞などに公表された情報から、上場企業等が譲渡・取得した土地・建物の売主や買主、所在地、面積、売却額、譲渡損益、売却理由などについてデータの集計・分析を行ったもの。なお、本調査では、情報開示後の追加・変更等に基づいて既存データの更新を適宜行っている。

Monthly Watcher 近年の企業の土地保有動向

バブル崩壊以来、「持たざる経営」が賞揚されてきましたが、昨年は本社ビルの取得またはリースバックの買い戻し等の事例が散見され、潮目が変わったのではないかとの声も聞かれました。本稿では、上場企業の連結貸借対照表^{*1}に掲記された土地簿価^{*2}の推移から、近年の企業の土地保有の動向を探ります。

近年、上場企業全体の土地簿価は増加しています。全上場企業の直近過去3期^{*3}の連結貸借対照表に掲記された土地簿価の決算期ごとの合計額は、前々々期末の58兆円から2期連続で増加し、前期末には62兆円となりました[図表3-1]。

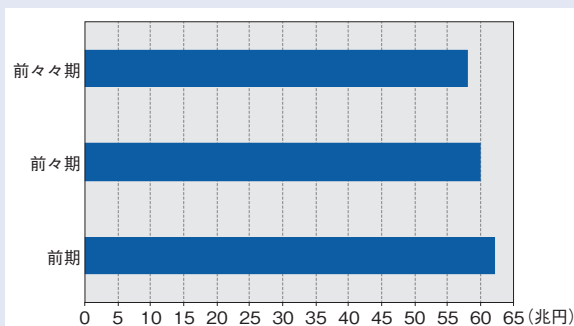
また、土地簿価を増加させた企業数と減少させた企業数とを比較すると、前々期、前期とも増加させた企業数が減少させた企業数を300社ほど上回っています[図表3-2]。増加企業数、減少企業数とも、前々期と前期がほぼ同数となっていますが、全く同じ顔ぶれの企業が2期続けて増加または減少させたわけではありません。前々期の増加企業または減少企業のうち、翌期も連続で増加または減少させた企業の比率はそれぞれ、62%、48%であり、増加企業は約3分の1、減少企業は約半数が入れ替わっています。

全上場企業が保有する土地の簿価合計が2期連続で増加しているだけでなく、簿価増加企業数が2期とも減少企業数を上回っていることから、近年、上場企業は全体としては土地簿価を増加させる趨勢にあるとすることができます。上場企業が全体として土地簿価を増加させる趨勢にあることは、業績の好調さを反映した「結果」であると思われますが、近年の地価の下げ止まり・上昇の「原因」の一つであるとも考えられます。

土地簿価が増加した上場企業の簿価増加額合計と減少した上場企業の簿価減少額合計はともに前々期よりも前期の方が大きく、上場企業による土地の取得と売却が活発化したことを窺わせます^{*4}[図表3-3]。

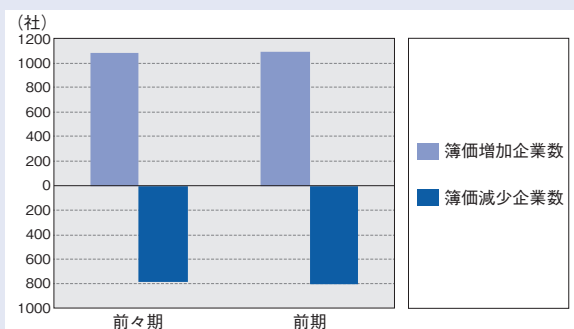
(以上、都市未来総合研究所 三輪 一雄)

【図表 3-1】 連結貸借対照表を作成する
全上場企業の土地簿価合計の推移

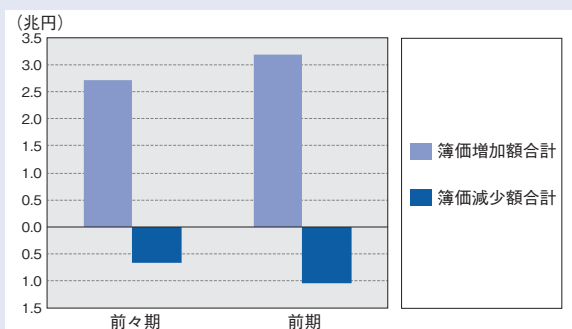


- ※ 1: 連結貸借対照表
株式会社東洋経済新報社「会社四季報 CD-ROM2014 年 3 集」に収録された連結貸借対照表。
- ※ 2: 土地簿価
上記連結貸借対照表に掲記された、固定資産に含まれる土地の価格。棚卸資産の土地は含まない。
- ※ 3: 直近過去 3 期
2014 年 6 月までに開示された直近の本決算期を前期とし、その 2 期前まで遡る 3 期。
- ※ 4: 活発化したことを窺わせます
簿価増加分は取得の場合取得価格分となるので、取得を活発化させたと推測できる。しかし、簿価減少分は時価 / 簿価の比率がまちまちなので、時価ベースの減少額は逆に減っていた可能性もある。

【図表 3-2】 土地簿価を増加させた上場企業数と
減少させた上場企業数



【図表 3-3】 土地簿価が増加した上場企業の増加額
合計と減少した上場企業の減少額合計



データ出所：図表 3-1 ～ 3-3 とも株式会社東洋経済新報社「会社四季報 CD-ROM2014 年 3 集」

不動産トピックス 2015. 2

発 行 みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

〒103-8670 東京都中央区八重洲 1-2-1 <http://www.mizuho-tb.co.jp/>

編集協力 株式会社都市未来総合研究所

〒103-0027 東京都中央区日本橋 2-3-4 日本橋プラザビル 11 階 <http://www.tmri.co.jp/>

■本レポートに関するお問い合わせ先■

みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

金子 伸幸 TEL.03-3274-9079 (代表)

株式会社都市未来総合研究所 研究部

佐藤 泰弘、池田 英孝 TEL.03-3273-1432 (代表)

※本資料は参考情報の提供を目的とするものです。当行は読者に対し、本資料における法律・税務・会計上の取扱を助言、推奨もしくは保証するものではありません。

※本資料は信頼できるとされる情報に基づいて作成していますが、その正確性と完全性、客観性については当行および都市未来総合研究所は責任を負いません。

※本資料に掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。