

2017

2

February

Topics

不動産トピックス

トピックス1

大学による不動産に関連する収益基盤強化等の
取組み概況…………… 2

トピックス2

今回の不動産売買市場の縮小局面と過去2回の
縮小局面の違い…………… 6

マンスリーウォッチャー

2016年に公表された不動産売買額は4兆円で、
2年連続の減少…………… 8

熊本地震で被災された皆様に御見舞いを申し上げます。
被災された地域が一刻も早く復興できますよう、心より
お祈り申し上げます。

大学による不動産に関連する収益基盤強化等の取組み概況

2010年代後半以降、18歳人口の減少の勢いがさらに増すなど大学運営を取巻く環境が一層厳しくなる中で、国立・私立大学を運営する法人の多くが収益源の多様化を図る取組みを進めています。本稿はこれらの法人の不動産に関連する収益基盤強化等の取組み概況をご紹介します。

国立大学法人における収益源の拡充などに向けた取組み

国立大学法人等の土地貸付や資産運用に係る規制が一定条件で緩和

文部科学省によれば、国立大学法人全体の経常収益は漸増傾向にあり、2014年度は3兆円を超えています[図表1-1]。収入科目別では、(国から毎年度交付される)運営費交付金と学生納付金が漸減又は横ばい傾向にある一方、附属病院収益とその他(財務収益等を含む)は漸増傾向にあります。運営費交付金と学生納付金収益の頭打ち又は縮小を、附属病院収益の拡大や管理経費等の支出抑制で補うなどの経営努力を続けている状況がうかがえます[図表1-2]。

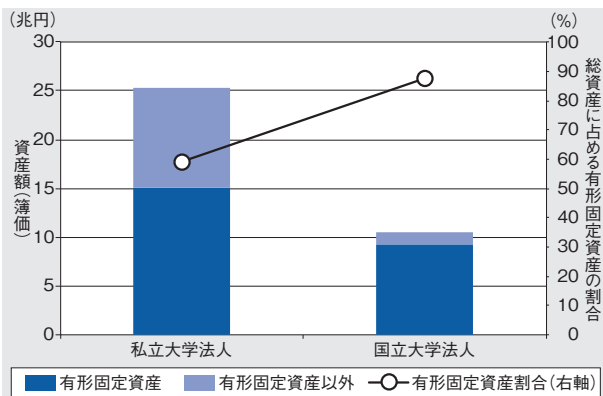
文部科学省は国立大学法人等の資産の有効活用を図るため国立大学法人法を一部改正^{*1}しました。法人が文部科学大臣の認可を受けて、土地等を第三者に貸付けた対価を教育研究水準の一層の向上に充てることができるよう措置を講じました。これにより各法人は(運営費交付金

以外の)収益源の一層の拡充に向け、土地貸付や資産運用などの取組みを進めるものと予想されます。

国立大学法人等の土地資産を教育研究水準の向上に有効活用

国立大学法人全体の総資産に占める土地・建物など有形固定資産の割合は8割を超えており、私立大学を運営する学校法人全体(平均約6割)に比べて資産に占める土地・建物等のウェイトが高いことが特徴です[図表1-3]。

[図表 1-3] 総資産に占める有形固定資産の割合



注) 本稿では私立大学を運営する学校法人を私立大学法人という。
データ出所: 日本私立学校振興・共済事業団「今日の私学財政」(平成27年度版)、文部科学省「国立大学法人等の平成26事業年度決算について」に基づき都市未来総合研究所作成

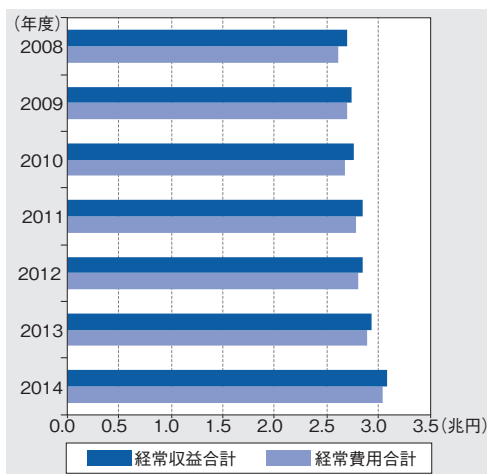
※1: 国立大学法人法の一部を改正する法律の概要(抜粋)

【国立大学法人等の資産の有効活用を図るための措置】

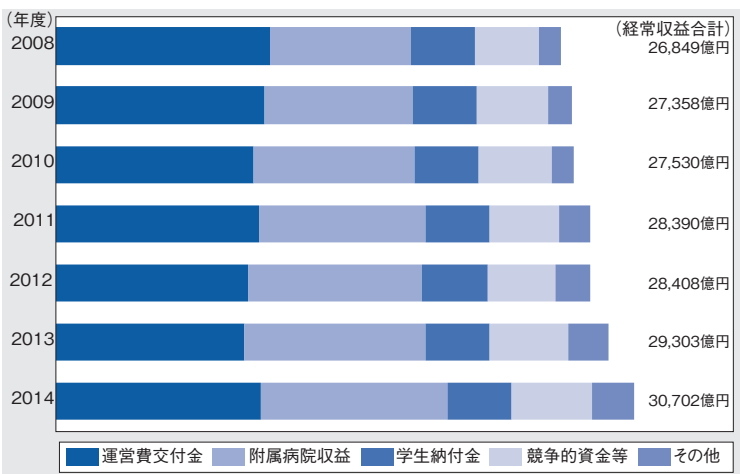
- (1) その対価を教育研究水準の一層の向上に充てるため、教育研究活動に支障のない範囲に限り、文部科学大臣の認可を受けて、土地等を第三者に貸し付けることができることとする。(第34条の2)
- (2) 文部科学大臣の認定を受けた国立大学法人等に関しては、公的資金に当たらない寄附金等の自己収入の運用対象範囲を、一定の範囲で、より収益性の高い金融商品に拡大。(第34条の3)

施行期日: 平成29年(2017年)4月1日

[図表 1-1] 国立大学法人の経常収益、経常費用の推移



[図表 1-2] 国立大学法人の経常収益の推移(収入科目別)



注) 最新の平成26年度(2014年度)の集計対象は、86国立大学法人に4大学共同利用機関法人を含めたもの
競争的資金等は、補助金等収益、受託研究等収益等、寄付金等収益、研究関連収益の合計額

データ出所: 図表1-1、1-2とも文部科学省「国立大学法人等の各事業年度決算について」(平成20～26年度)

会計検査院が国立大学法人に2010、2011年度に実施した検査では、対象とした60法人中、15法人で保有する土地等について未利用や低稼働等の状況が指摘され、当院が当該土地等の有効活用を図るよう改善を求めました〔図表1-4〕。

上記のような背景をふまえ、国立大学法人においては、土地貸付や移転に伴う跡地売却収入など、保有する土地資産を関係する法制度^{※2}に則って有効に活用することで、教育研究に資する収益拡大や施設整備資金捻出を図るなどの取組みを一段と強めるものと考えられます。

〔図表 1-4〕 国立大学法人が保有する未利用の土地や建物等について（検査結果抜粋）

指摘内容（例）	該当法人数 該当件数
(1) 国から承継して保有している土地を利用していないもの 例：①学生宿舍用地等、 ②職員宿舍跡地（更地）	8 法人 17 件
(2) 国から承継して保有している職員宿舍等を全く利用していないものやその利用が低調であるもの 例：①職員宿舍等、 ②宿泊施設	10 法人 15 件
(3) 国から承継して保有している運動場の学内利用が低い割合で、その運営が規程の趣旨に沿っていないなどの状況となっているもの	1 法人 2 件

注）検査対象は、国立大学法人 90 法人から当院が選定した 60 法人。検査要旨は、国立大学法人が保有している未利用の土地や建物等について、当該資産を保有する合理的な理由の有無を検討して具体的な処分計画又は利用計画を策定するなどし、これにより資産の有効活用を図るよう改善の処置を要求した。該当法人は、3つの項目間で一部重複がある。

出所：会計検査院「平成 22 年度決算検査報告」等

土地貸付や移転に伴う跡地売却収入活用などの取組み事例

《土地貸付》

中期計画等で土地貸付等への取組み姿勢を表明する国立大学法人が複数あります〔図表1-5〕。

◇A大学は経営計画で土地貸付による収益拡大等を取組み方針として掲げています。

◇B大学は金融機関と包括的業務提携を結び、大都市中心部に広く所有する土地の貸付等の有効活用や金融資産の運用など、幅広い資産活用方策検討に向けた取組みを進めています。

《移転に伴う跡地売却収入の活用》

◇A大学は複数の既存宿舍を集約、売却するとともに新規に国際宿舍を整備します。（他にも宿舍売却を実施や計画する国立大学が複数あり、売却収入の一部を新規整備に充当する可能性が考えられます。）

◇D大学は既存キャンパスの医学部及び附属病院を新たに整備する国際医療拠点へ移転します。また既存キャンパス周辺の土地一部を別途売却します。

下表で採り上げていない複数の国立大学法人においても既存キャンパス移転に伴い、その跡地売却収入の一部を移転先のキャンパスや施設整備等に充当するケースがあります。

※2：例えば、国立大学法人等による土地譲渡収入の国への一部納付の規定が挙げられる。（国立大学法人法第7条第4項を以下に抜粋）「国立大学法人等が国から出資された土地の全部又は一部を譲渡した場合、当該譲渡により生じた収入の範囲内で文部科学大臣が定める基準により算定した額に相当する金額を独立行政法人大学改革支援・学位授与機構に納付すべき旨の条件を付することができる。」

〔図表 1-5〕 土地貸付や、移転に伴う跡地売却収入活用などの取組み事例（一部可能性を含む）

土地貸付	移転や統合に伴う売却など	大学名	不動産に関連する取組み概況（資産運用を含む）
●	●	A 大学	（中期計画等） ・保有不動産の有効活用を図るため、本来業務に支障ない範囲で貸付を推進する。 ・東京都区部の宿泊所や学生寮、東京都市部の学生寮などの機能を集約するとともに、これら施設の土地等を売却し、新たな国際宿舍を整備する。 ・資産の有効活用を推進する。資金運用を大学の財務マネジメントとして重視し、余裕金の運用効率を高めて、運用額を増やす。大学法人が運用可能な手段を最大限活用し、より有利な条件での運用を行う。
●	●	B 大学	・B大学とC銀行は2016年7月、B大学の資産活用などについてC銀行が助言する業務協力協定を締結。B大学は大都市中心部などに所有する土地の活用策や研究成果の事業化などでC銀行のノウハウを生かし、財務基盤を強くしたい考え。 ・大学キャンパス内の主要各所における開発プロジェクトで、土地貸付や、底地を所有したまま地上権を売却して既存施設の移転や再整備を図る取組み案などが構想されている。
	●	D 大学	（中期計画等） ・既存キャンパスに立地する医学部及び附属病院の移転計画を推進し、新キャンパスを核とする国際医療拠点を形成する。2024年度末に医学部・附属病院を移転する予定。並行して移転後の既存キャンパス跡地活用検討を進める。 ・既存キャンパス周辺の所有地の一部（約1万㎡）を譲渡する。 ・余裕金の運用計画を策定し、流動性、安全性を確保した資金の運用管理を行い、運用収入を確保する。
○	○	E 大学	・E大学とF市は、F市内にあるE大学現キャンパスを、鉄道路線延伸に伴い整備される新駅前に移転することについて合意書を締結した。（2016年4月） ・両者はキャンパス移転と現キャンパス跡地の有効活用について相互に連携・協力する。F市が現キャンパス跡地を保有するとともに、E大学とF市は新キャンパスの整備に現キャンパスの土地建物を財源として活用する整備手法を検討する。 ・E大学は2021年春開校をめざして、移転先の地区に校舎及び学生寮を整備し、現キャンパスを移転する。 ・F市は現キャンパスの移転に伴い、移転先の地区に市立文化交流施設及び図書館を整備し、E大学は、文化交流施設及び図書館の管理運営を将来にわたり無償で請け負い、市民及び学生等にサービスを提供する。

注）計画等の内容は変更される可能性がある。表中の●印は土地貸付や売却等に該当する事例、○印は今後それらの取組み可能性が考えられる事例を表す。）

出所：各法人にかかる中期計画、整備計画、報道記事等に基づき都市未来総合研究所作成

私立大学を運営する学校法人における収益基盤強化に向けた取組み

私立大学法人全体の収入は概ね横ばいで3分の1の法人が赤字。高まる収益源多様化の必要性

日本私立学校振興・共済事業団によれば、私立大学法人全体の帰属収入^{※3}の推移は、近年ほぼ横ばいとなっています〔図表1-6〕。収入科目別では、学生等納付金、補助金がわずかに漸減又は横ばい傾向にあり、これらを漸増傾向にある事業収入、その他収入などで支えている状況がうかがえます〔図表1-7〕。

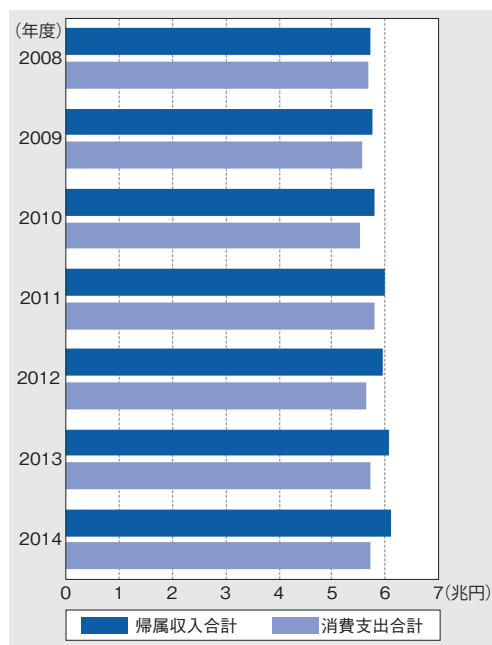
私立大学法人全体の収支の状況を2014年度の帰属収支差額比率^{※4}の度数分布でみると、

全体のおよそ3分の1にあたる178法人がマイナスとなっており、これらの法人は当年度、教育研究経費等の消費支出を帰属収入で賄うことができなかったことを反映しています〔図表1-8〕。

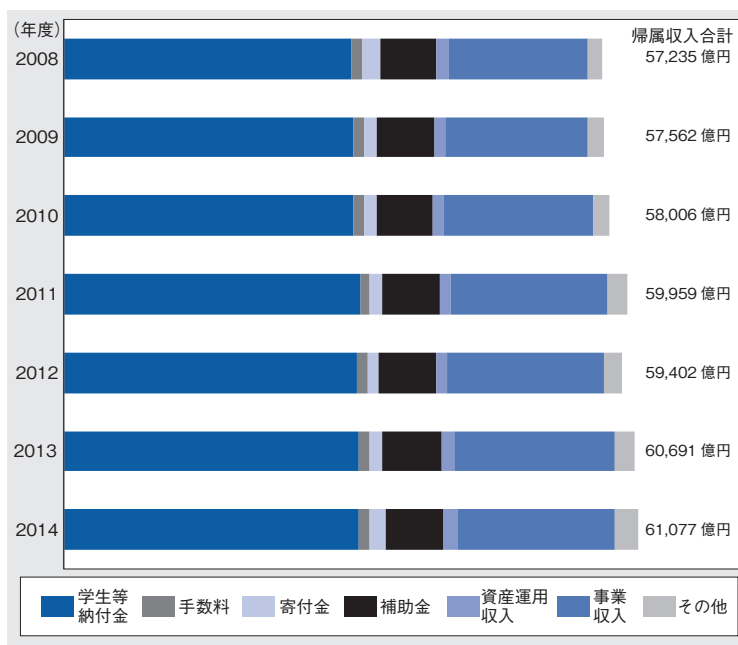
これらをひとつの背景として、私立大学法人の収益源を（学生等納付金や補助金以外に）広げようとする後述のような取組みがみられます。

全国122の私立大学が加盟する団体においても新たに2016年度事業として、私立大学経営の充実・強化を図るため、私立大学法人の収益源多様化の方策検討等の取組みを進めています。

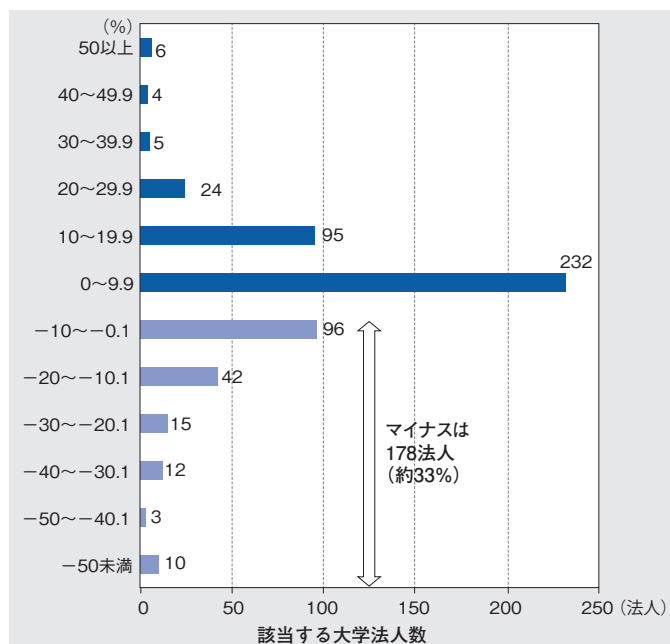
〔図表 1-6〕 私立大学法人の帰属収入、消費支出の推移



〔図表 1-7〕 私立大学法人の帰属収入の推移（収入科目別）



〔図表 1-8〕 帰属収支差額比率の分布状況（2014 年度）



※3：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（借入金や預り金等に該当しない）収入をいう。
消費支出は、人件費や教育研究経費など大学の経常的支出。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：「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。

注）図表1-8の集計対象は、全国544の私立大学法人（私立大学を運営する学校法人）

データ出所：図表1-6～1-8とも日本私立学校振興・共済事業団「今日の私学財政」各年度版

収益基盤を拡充する一環として不動産賃貸や資産運用等の方策を活用

私立大学を運営する各法人の中長期計画等によれば、主な収入科目である学生等納付金や補助金以外の収益源（事業収入、資産運用収入等）を拡充する取組みを強める法人が多数確認できます。またこれまで構想してきた多数のキャンパス・施設整備プロジェクトについて、今後の経営環境や収支状況等を見越してその実行可否の再検討や優先順位づけ等の見直しをするケースがみられます。いずれも厳しさを増す経営環境下で、収益拡大を図るとともにキャンパス整備等の大口の支出を調節することで、財務の健全性を中長期的に維持しようとする取組みの一環と推察されます。

一方で今後、大都市中心部等へキャンパス移転を計画している大学が散見されます。キャンパスを移転する場合、跡地をどうするかを検討などにおいては移転跡地の売却収入を移転先の新規整備等に充当することが財務上の負担軽減を図る一つの方策として有効と考えられます。これらの取組みから特徴的な事例を選定して[図表1-9]に整理しました。

国立大学法人、学校法人などが公益目的である教育・研究事業等を長期的、安定的に継続することを支えるために、その収益基盤を強化する取組みの必要性が今後一層高まるものと思われます。

（以上、都市未来総合研究所 池田 英孝）

【図表 1-9】 私立大学を運営する学校法人による不動産に関連する収益源多様化などの取組み事例

区分	大学法人名	不動産に関連する収益源多様化や、移転に伴う売却等の取組み概況
不動産賃貸事業	G 大学	- 法人の長期計画として学生納付金、寄付金、外部資金及び事業収入の増収を図る方針。 - 収益基盤強化の一環として、不動産賃貸事業強化、資産運用強化などの具体策を相次いで実行している。 - 法人の事業子会社を活用し、収益事業等の業務効率化やサービス向上を図る。 - 適格機関投資家として金融庁に届出し、高度なリスク管理のもとに安定的な資産運用収入を確保する体制で運用強化を図る。 - 法人の持続的発展の礎となる新キャンパスの取得を検討する。
	H 大学	大学施設と賃貸オフィスビルの複合施設を都心キャンパス内に新築。「総貸床面積約 4,000 坪、基準階約 400 坪の本社使用に対応可能な床面積」を特徴とし、低層階に大学のグローバル教育推進機能を集約する。
	I 大学	収益事業として東京都区部に賃貸オフィスビルを所有。大学運営の大綱を 2016 年 3 月に改定し、財政基盤の確立と経営の効率化を図るため、収益事業収入および寄付金の安定的確保、所有する賃貸ビル事業の将来計画策定などに取組む。
	J 大学	教育活動を補助する事業として資産運用及び収益事業を実施しており、東京都区部に大型賃貸オフィスビルを所有。
	K 大学	「収益拡大事業を支援する取組み」として、収益が見込まれる事業を積極的に支援する体制を整備し、収益拡大に向けた諸施策を講ずる（事業計画）。東京都区部に賃貸マンションを所有するほか、土地信託事業を行っている。
	L 大学	本業である教育事業の将来の大きな成長は期待し難いため不動産賃貸事業で本業を補完する（経営計画）。東京都区部に複数の賃貸マンションを所有。
J-REIT 投資	M 大学	純資産は 2,700 億円超にのぼり、資産運用対象の 1 つとして J-REIT へ投資している。
移転等に伴う不動産売却や買換え	N 大学	- 東京都区部と市部の 2 か所に分散していた大学経営資源を一元化するため、郊外のキャンパスを東京都区部の新都心キャンパスへ移転した。郊外キャンパス跡地の今後の利用について、売却を含めて検討中。 - 新都心キャンパス隣地の取得及び将来の再開発計画の検討を推進中。
	O 大学	本部のあるキャンパス近くの国有地を購入し、2018 年開学をめざし、新キャンパスを建設する。郊外キャンパスは閉鎖して機能を新キャンパスに集約する。
	P 大学	郊外キャンパスの機能の一部を東京都心部へ移転するプロジェクトが進行中。「新キャンパス建設準備委員会」を学内に設置し、東京都心の用地確保の検討に本格的に取り組んでいる。（事業計画）
	Q 大学	大学医学部と附属病院について同じ市内の別の地区への移転、新築を計画しており、これらを織り込んだ中期計画を検討中。
プロジェクト再検討、中長期的な財務健全性維持	R 大学	これまでに設備投資を計画している多数のプロジェクトをすべて実行した場合、法人が所有している潤沢な内部留保資産の急減や赤字計上など財務状況が悪化する懸念がある。プロジェクト実施の優先順位検討や実施可否見直しなどプロジェクトの再検討が不可欠となっている。（経営計画）

注)計画等の内容は変更される可能性がある。事例の分類の都合上、同一の大学法人を 2 つの別法人として記載しているものがある。

出所：各法人にかかる経営ビジョン、中期計画、事業計画、新聞報道等の公表資料に基づき都市未来総合研究所作成

今回の不動産売買市場の縮小局面と過去2回の縮小局面の違い

国内の不動産売買市場は2015年から縮小局面入りの様相を呈しています。わが国では1990年代のバブル崩壊と2000年代の世界金融危機時に不動産売買市場の急激な縮小と不動産価格の下落を経験していますが、現在の不動産売買市場をとりまく経済・金融情勢は過去2回の縮小局面と大きく異なり、今後不動産価格が大きく下落する蓋然性は低いのではないかと考えられます。

経済・金融情勢は良好で今後不動産価格が大きく下落する蓋然性は低い

不動産売買市場は縮小局面の様相

国内の不動産売買額は2015年、2016年と2年連続で前年比マイナスとなり、縮小局面入りの様相を呈しています(P8参照)。

不動産取引量と不動産価格が、①取引量増加・価格上昇局面⇒②価格上昇・取引量減少局面⇒③取引量減少・価格下落局面⇒④価格下落・取引量増加局面というサイクルを描くとの考えに立てば、現状は②の局面にあたり、今後、③の取引量減少・価格下落局面に向かう可能性が考えられます。

過去2回の縮小局面は資金調達環境の悪化が主因で買手不在に

わが国では1990年代のバブル崩壊と2000年代の世界金融危機時に、③の取引量減少・価格下落局面を経験しています。

この過去2回の取引量減少は、1990年代のバブル崩壊時が不動産融資総量規制、2000年代の世界金融危機時がCMBSレンダーの経営悪化に端を発したデット市場の機能不全と、いずれも資金調達環境の急速な悪化を主因としたものです。金融機関による不良債権担保不動産の売却ニーズや不動産ファンドによる不動産の売却ニーズは強まる一方、資金調達難等で買手は激減しました[図表2-1]。また不動産価格は直前まで急上昇していた反動や企業業績の急速な悪

化によるテナント需要の減退(≒賃貸収益予測の悪化)が重なり、下落幅が拡大したと考えられます。

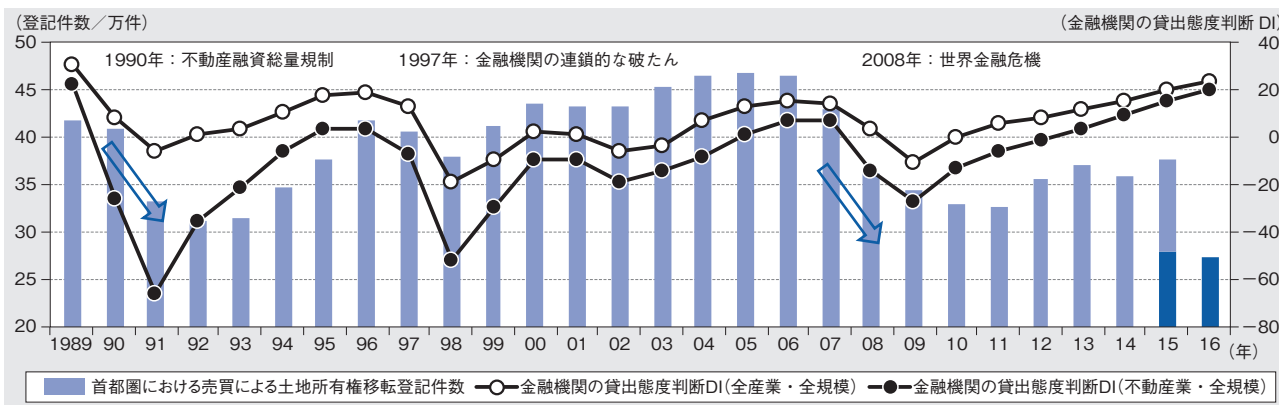
現在は不動産投資ニーズは強く、資金調達環境も良好。

これに対し、今回の不動産売買市場の縮小局面は資金調達環境の悪化によるものではなく、不動産価格の高値警戒感などによって投資様子見の姿勢が強まっていること、他方の売主サイドは高値売却の機会を追及する姿勢を崩さず、買手との価格目線が折り合いにくいなどが背景と考えられます[図表2-2]。

現状では金融緩和(超低金利)の状況はしばらく続き、資金調達環境も良好であることから、他資産と比較して相対的に安定したインカムリターンが得られる不動産投資のニーズは強いと考えられます。そのため売主が高値売却機会の追求よりも利益確定売りの姿勢を強めるなどで不動産価格が調整する局面では、J-REITや私募REITなどのプロセクターのほか、機関投資家なども不動産売買市場を下支えすることが考えられます。また今回の不動産価格の上昇は過去2回と比べて緩やかであることや企業業績は堅調でテナント需要の急速な悪化は見込まれないことなどもあって、不動産価格が大きく下落する蓋然性は低いのではないかと考えられます。

(以上、都市未来総合研究所 湯目 健一郎)

[図表 2-1] 不動産取引件数と金融機関の貸出態度の推移



注) 売買による土地所有権移転登記件数: 2016年のみ1～9月計。2015年、2016年の濃色は1～9月計。

データ出所: 金融機関の貸出態度判断DIは日本銀行「全国企業短期経済観測調査」(4半期公表値を年平均値化)、売買による土地所有権移転登記件数は法務省「登記統計」

[図表 2-2] 今回の不動産売買市場の縮小局面と過去 2 回の縮小局面の比較

	1990 年代のバブル崩壊	2000 年代の世界金融危機	現在
資金調達環境	不動産融資総量規制（1990 年）をきっかけに資金調達環境は急速に悪化。	CMBS レンダーの経営悪化に端を発したデット市場の機能不全によって、資金調達環境は急速に悪化。	歴史的に低金利の環境下、他業種の設備需要は強まらず、金融機関の資金運用難も背景に不動産に係る資金調達環境は良好。
＜参考指標＞ 金融機関の貸出態度判断 DI（不動産業・全規模）	1991 年 6 月：－73 （崩壊後の最小値）	2009 年 3 月：－32 （危機後の最小値）	2016 年 12 月時点：＋21
不動産投資ニーズ	バブル崩壊前は企業や個人を含め、投機的な土地投資が散見されたが、バブル崩壊後は資金調達環境の急速な悪化によって、投資行動は激減。	世界金融危機前は国内外のファンド、デベロッパーによる不動産投資が急増。ハイレバレッジなどで高値取引が散見されたが、危機後は資金調達環境の急速な悪化によって、ファンドやデベロッパーなどの買手が激減。	買手として存在感が強い J-REIT や私募 REIT は配当利回り確保の観点から買い上がりは容易ではないが、価格が下落に転じれば買い支えに。安定したインカムリターンを求める機関投資家などの不動産投資ニーズは強い。
＜参考指標＞ 首都圏 ^{※1} における売買による土地所有権移転登記件数 （件数。信託受益権による取引除く）	1991 年：対前年比－19% （崩壊後の最小値）	2008 年：対前年比－16% （危機後の最小値）	2015 年：対前年比＋6%
＜参考指標＞ 上場企業、J-REIT 等による不動産売買額 （金額。信託受益権による取引含む）	（調査開始 1996 年のため、データなし）	2008 年下期：前年同期比－68% （危機後の最小値）	2015 年下期：前年同期比－31% 2016 年上期：同－22% 2016 年下期：同＋12%
不動産売却ニーズ	金融機関等による不良債権担保不動産の売却ニーズは後に顕在化するが、収益還元法の普及前で合理的な価格算定できず。	資金調達環境の急速な悪化によって、国内外のファンド（リファイナンス難のほか、テナント需要減退によるコベナント抵触）、デベロッパーなどの物件売却ニーズは高い。	資金調達環境が良好なゆえ、国内外のファンド等は物件を売却する積極性に乏しい。事業法人の不動産売却の一巡や J-REIT・私募 REIT など長期保有を前提とするセクターが取得した物件が再度市場に出回ることが少ない構造的な要因も。
＜参考指標＞ 資金繰り判断 DI （全産業・全規模）	1993 年 12 月：－11 （崩壊後の最小値。他 1 回あり。）	2009 年 3 月：－15 （危機後の最小値）	2016 年 12 月時点：＋15
＜参考指標＞ 10 年国債金利 ＊保有コストを示す指標として例示	1993 年 12 月末：3.4% （上記の資金繰り DI が最小値を記録した月末の金利）	2009 年 3 月末：1.3% （上記の資金繰り DI が最小値を記録した月末の金利）	2016 年 12 月末時点：0.043%
不動産価格	バブル崩壊前は不動産価格が急上昇。	世界金融危機前は不動産価格が急上昇。	不動産価格は一部の地域で急上昇しているが、総じてみれば緩やかな上昇。
＜参考指標＞ 地価公示変動率 （東京圏 ^{※2} ・全用途）	崩壊前：1988 年：＋65.3% 崩壊後：1993 年：－14.9% （崩壊前後の最大値、最小値）	危機前：2008 年＋6.7% 危機後：2010 年－5.4% （危機前後の最大値、最小値）	2016 年時点：＋1.1%
不動産賃貸収益	バブル崩壊後、景気が急落。企業業績が急速に悪化し、テナント需要は減退。	世界金融危機後、景気が急落。企業業績が急速に悪化し、テナント需要は減退。	景気は改善を示している（2016 年 10 月の景気動向指数（CI 一致指数）の基調判断による）。企業業績は底堅く、テナント需要は堅調。
＜参考指標＞ 景気動向指数（CI 一致指数） ＊オフィステナント需要に影響を及ぼす指標として例示	1993 年 12 月：91.7 （崩壊後の最小値）	2009 年 3 月：78.5 （危機後の最小値）	2016 年 10 月時点：113.5

※ 1：東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県

※ 2：首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域

データ出所

- ・金融機関の貸出態度判断 DI、資金繰り判断 DI：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」
- ・上場企業、J-REIT 等による不動産売買額：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」
- ・売買による土地所有権移転登記件数：法務省「登記統計」
- ・10 年国債金利：財務省「国債金利情報」
- ・地価公示：国土交通省「地価公示」
- ・景気動向指数（CI 一致指数）：内閣府「景気動向指数」

Monthly Watcher

2016年に公表された不動産売買額は4兆円で、2年連続の減少

2016年1月から12月に上場企業やJ-REIT等が開示・公表した日本国内に所在する不動産の売買額は、4兆131億円(2017年1月6日集計速報値)となり前年の実績から7.4%減少しました[図表3-1]。不動産投資における投資家の取得意向および資金調達環境は良好^{*1}であることから投資市況は好調とみられますが、従来から投資対象物件の市場流通が品薄なことに加えて、投資利回りが低下(=価格は上昇)していることから更なる高値は追いにくく、取引の市場規模は縮小となりました。また、低金利と相対的に安定的なインカムリターン継続的な収受を主眼として、私募不動産ファンド等では投資終了段階で不動産を売却せず資金の借換えを行って投資を継続するなど、投資家の様子見姿勢を反映した事例がみられました。

買主のセクター別にみた取得額は、大型の物流施設REITなど新規上場に伴う物件取得で増勢となったJ-REITのほかはおおむね^{*2}2015年よりも減少しており、その結果、取得額ベースでのJ-REITの市場構成比は2015年から9.7%ポイント上昇して45.2%となりました[図表3-2]。

(以上、都市未来総合研究所 関根 幸代)

※1：今後1年間の不動産投資について、149社中126社が「新規投資を積極的に行う。」と回答(複数回答あり)

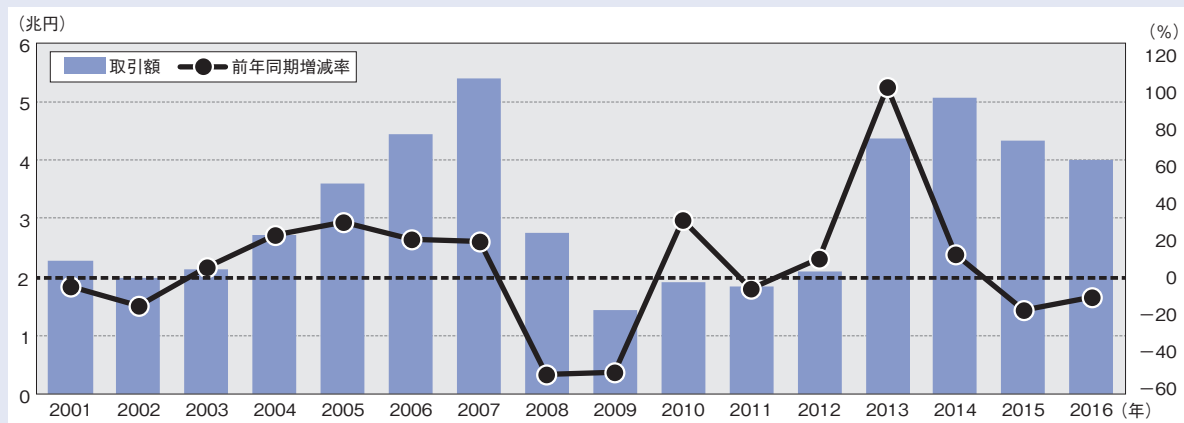
出所：(一財)日本不動産研究所「第35回不動産投資家調査」(2016年10月現在)

金融機関の不動産業向け貸出態度判断DIは、中堅企業向けと中小企業向けが1997年以降で最高水準。大企業向けも2006年から2007年と同等の高水準

出所：日本銀行「短観(全国企業短期経済観測調査)」(2016年12月調査)

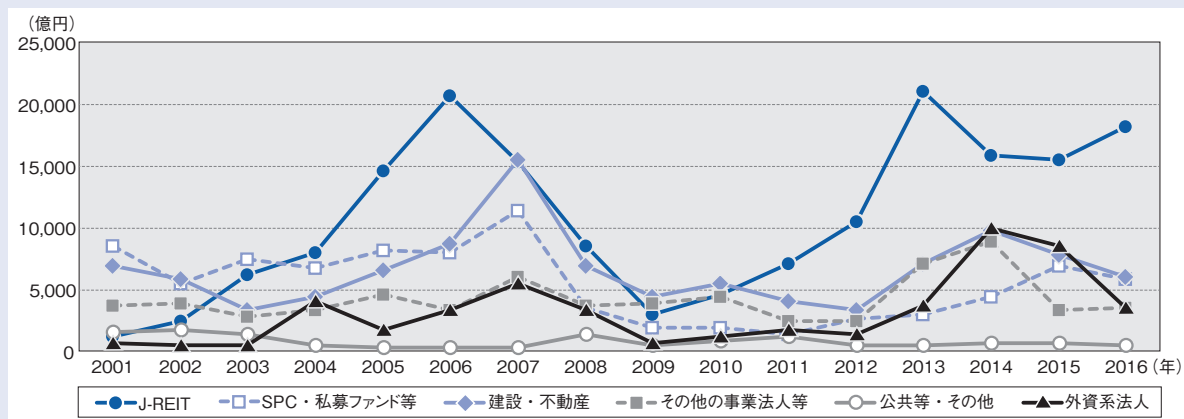
※2：「その他の事業法人等」は0.8%の増加で横ばい

[図表 3-1] 上場企業や J-REIT 等による国内不動産の売買取引額



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 3-2] 買主セクター別にみた不動産取得額



データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

不動産トピックス 2017. 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。

また、金融商品取引法において金融商品取引業として規定されている一切の業務について、当行が勧誘することを意図した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。