

2022

7
July

Topics

不動産トピックス

トピックス1

J-REITによる物件の取得、譲渡の状況および
保有物件の運用状況等…………… 2

トピックス2

国内における工場の新増設・移転の動向…………… 6

マンスリーウォッチャー

大学の再編や土地活用に伴う開発動向…………… 8

J-REITによる物件の取得、譲渡の状況 および保有物件の運用状況等

2021年度にJ-REITが取得した物件数は262件、取得額は1兆2,800億円で、新型コロナウイルス感染拡大の影響を強く受けた2020年度と比較して件数で22.4%増加、取得額合計も7.0%増加に転じました。また、取引価格の高止まりが続く一方で、足元では稼働率が低下するなど、不動産市況が変わりつつある状況と考えられます。本稿ではJ-REITにおける物件取得状況と保有物件の運用状況、直近の投資法人の成長戦略について概観します。

2021年度の取得件数は262件、取得額は1兆2,800億円でいずれも前年度比で増加

住宅の取得は件数、額ともに2019年度を上回る。オフィスビルの取得額も増加

J-REITが2021年度に取得した物件数は262件で前年度比22.4%の増加、取得額の総計は1兆2,800億円で同7.0%の増加となりました[図表1-1、図表1-2]。取得件数、取得額ともに新型コロナウイルス感染拡大前の2019年度の水準には届かないものの、J-REITの物件取得は徐々に回復していると考えられます。

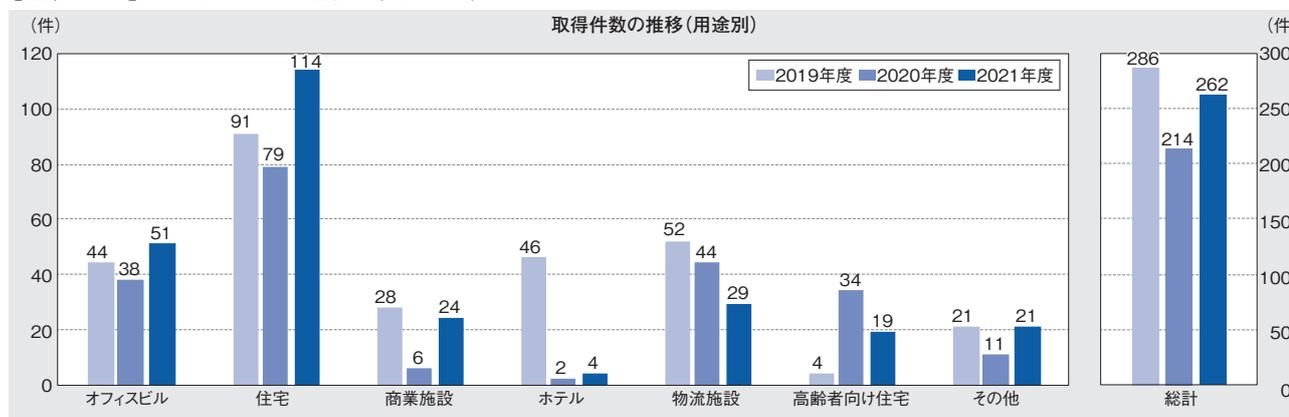
用途別にみると、オフィスビル、住宅、商業施設、ホテルの取得は前年よりも増加しています[図表1-1、1-2]。特に、住宅は新型コロナウイルス感染拡大前の2019年度と比較しても、取得件数が25.3%増加、取得額が37.6%増加しています。

オフィスビルの取得件数は、前年度の38件から51件に増加しました。取得額は増加が続き、2019年度比で66.4%増加、前年度比も9.4%増加しました。

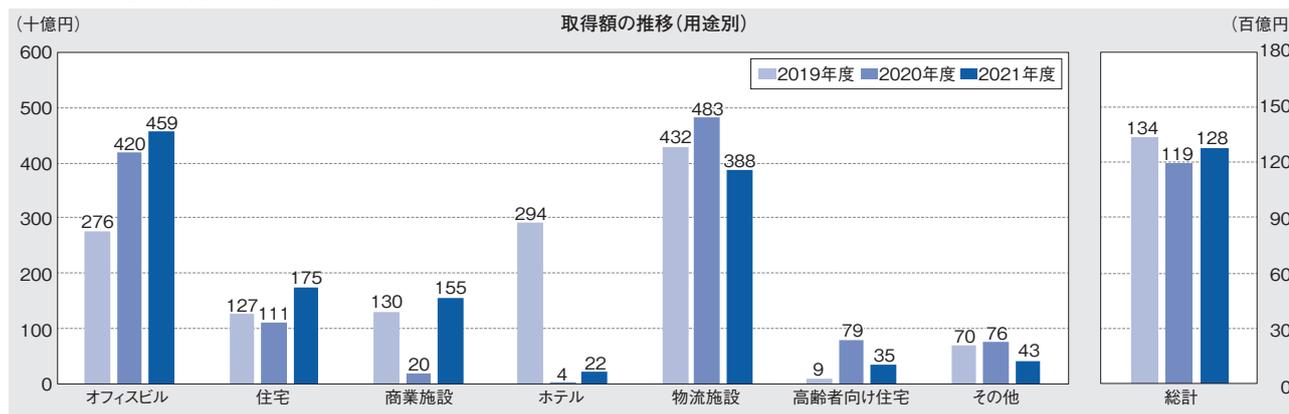
2020年度で宿泊客数の減少を背景に取得が急激に落ち込んだホテルでは、収益改善の見通しが不透明であることなどを反映して、2021年度の取得は4件となりました[図表1-1、1-2]。

物流施設は取得件数が減少(前年度比34.1%減)したことで、取得額合計も減少(同19.7%減)しましたが、物流特化型投資法人のスポンサー企業による物流施設の開発は依然として活発であり、今後もスポンサーラインを通じた取得は続くと考えられます。

【図表 1-1】 取得件数の推移 (用途別)



【図表 1-2】 取得額の推移 (用途別)



図表 1-1、1-2 のデータ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA」

**J-REIT 全体の譲渡件数は前年度より減少。
オフィスや商業施設、ホテルでは増加に**

2021年度のJ-REITによる物件の譲渡は、件数が100件、譲渡額が3,200億円となり、件数は前年度を下回ったものの譲渡額は大幅に増加しました〔図表1-3、1-4〕。用途別にみると、1件あたりの額が大きいオフィスや商業施設、ホテルが前年度に比べて増加しています。

投資法人が保有資産を譲渡する理由には、①譲渡益に伴う分配金の確保（または他の物件譲渡損と相殺）、②ポートフォリオの質（立地、築年数、機能性など）の改善を目的とした資産入替、

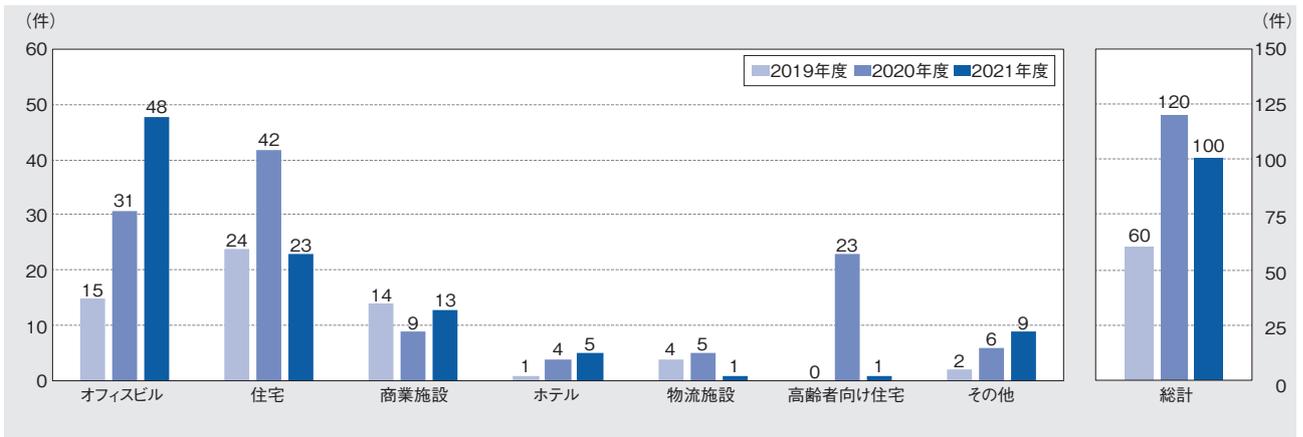
③稼働率が低い物件など将来収益性のリスク回避、などが挙げられます。

**稼働率や賃料の動向をにらみつつ、
含み益がある物件を売却する動きは活発**

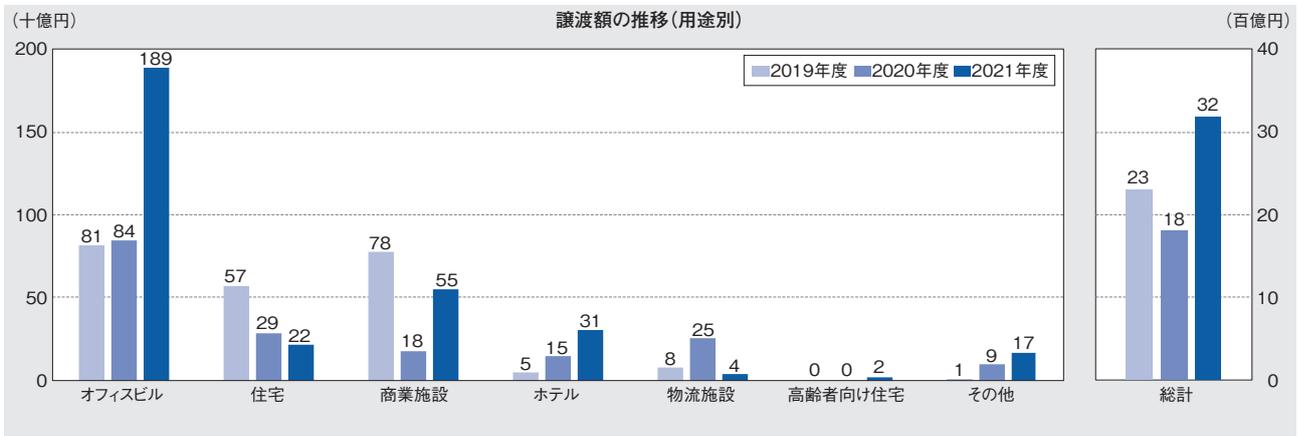
現状、不動産価格の高止まりが続くなか、J-REITが保有する物件についても含み益を有する物件が大多数で、いずれの用途も含み益が含み損を上回っています〔図表1-5、1-6〕。

投資法人の投資方針や、ポートフォリオの構成などによって譲渡の背景は異なりますが、生じた譲渡益を活用して、資産入替や分配金の確保を図る事例が多くみられます。

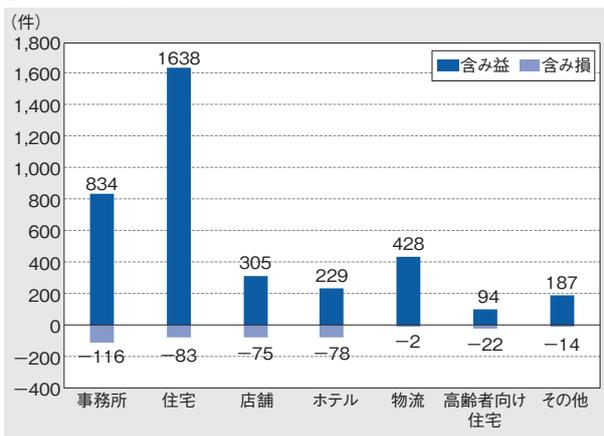
〔図表 1-3〕 譲渡件数の推移（用途別）



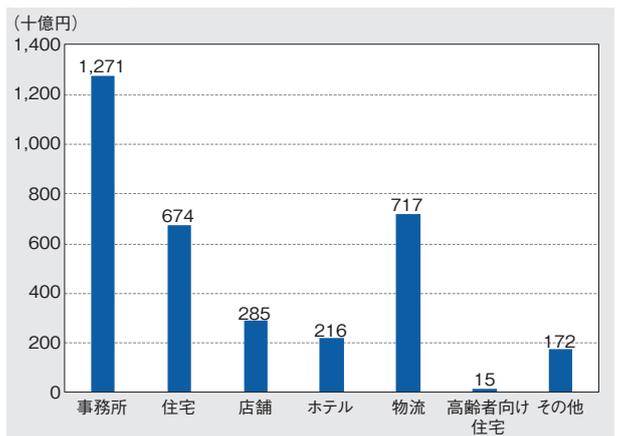
〔図表 1-4〕 譲渡額の推移（用途別）



〔図表 1-5〕 用途別の含み損益の状況（件数）



〔図表 1-6〕 用途別の含み損益の状況（額）



図表 1-3 ~ 1-6 のデータ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA」

稼働率は低下しているが、キャップレートは低水準が続いている状況

J-REITが継続保有する物件について、用途別（オフィスビル、住宅、商業施設、ホテル、物流施設）に直近5年の運用および利回りの状況^{※1}を整理し、分析しました。

平均稼働率は全用途で低下傾向が続き、特に商業施設で顕著

2021年の平均稼働率は、コロナ禍の影響を強く受けた2020年よりも殆どの用途で低下しています〔図表1-7〕。

用途別では、特に商業施設の稼働率の低下が顕著で、感染拡大前の2019年下期と比較して5.4% pt低下しました。

なお、コロナ禍の影響をもっとも強く受けているホテルは、大多数がシングルテナントであるため、平均稼働率はほぼ100%で推移しているものの、宿泊売上を基礎とする賃料収入単価^{※2}の水準は大きく低下しています。

コロナ禍の影響を強く受けたホテルでは2021年も厳しい状況が続いた

賃料収入単価は、ホテル以外の用途では、直近5年間に於いて微増ないし横ばいで推移しています〔図表1-8〕。

ホテルについては2020年上期から2021年上期に

かけて急落し、2019年下期の11.2千円/月・坪から5.5千円/月・坪まで落ち込んでいます〔図表1-7〕。

売上高や利益に連動する変動賃料を採用しているホテルでは、コロナ禍で変動賃料収入部分の見込みが立たない物件も多かった為、固定賃料を採用しているホテルでも固定賃料を減免あるいは免除をおこなったケースが多くみられました。

キャップレート^{※3}はオフィスビルと住宅、物流施設で低下が続く

不動産の価格を示す指標であるキャップレートの推移をみると、2021年下期においては、住宅4.08%（2019年下期比で-0.23% pt）、オフィスビル4.06%（同-0.04% pt）、物流施設4.14%（同-0.21% pt）に、新型コロナウイルス感染拡大前後をとおして低下傾向が続いています〔図表1-9〕。

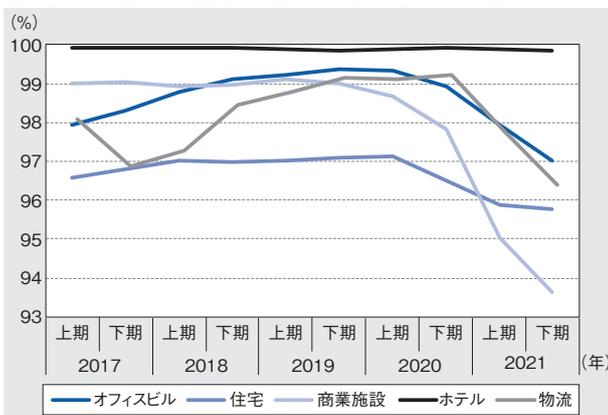
保有物件における継続鑑定評価でのキャップレートは、一時点の収益悪化を直接的に反映した利回りではなく、中長期的な将来予測を含めた利回りであるため、コロナ禍で収益が悪化し、現時点で回復の見込みがたたないとしたホテルなどであっても、先行きの賃貸収益や投資需要の回復を織り込んで軽微な変化となったと考えられます。

※1：以降のデータはデータ収集期間の制約により期間は上期を1月～6月、下期を7月～12月として算出。2017年上期から2021年下期まで継続保有、かつ継続的にデータが確認できる物件について整理をおこなった。なお、上記期間中に追加取得や一部譲渡を実施した物件および固定賃料の物件を除外して集計

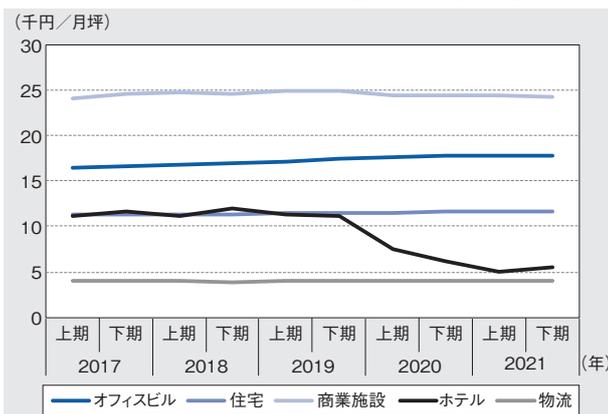
※2：室料収入を賃貸面積で除して算出

※3：各物件の期末鑑定評価における直接還元法で用いられる還元利回り

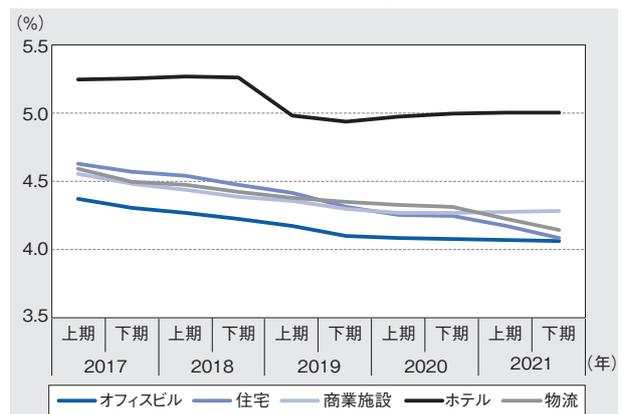
〔図表 1-7〕 平均稼働率の推移（用途別）



〔図表 1-8〕 賃料収入単価の推移（用途別）



〔図表 1-9〕 キャップレートの推移（用途別）



図表 1-7～1-9 のデータ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA」

各投資法人ではテナントの分散化や契約形態の転換などの動きもみられる

直近の開示資料を基に、各投資法人の足元の動きを含めた今後の投資方針について整理を行いました[図表1-10]。

全体的にコロナ禍の影響が続き、投資対象の選別が厳しさを増すなか、コロナ禍で影響を強く受けた商業施設やホテルなどの投資比率を下げるなど投資方針の変更を図る投資法人もみられます。

物件の取得については、投資対象となる物件が少ないなかで、これまで以上にスポンサーラインの活用を図るとする投資法人が多く、収益安定性が高い住宅等や物流施設への投資比率を高める、あるいは新たに投資対象に加えるといった動きがあります。売却については、含み益額

が多い(含み損額が少ない)状況を活用し、資産の入替えを図るとした投資法人が多くみられます。

現時点では収益性が低いものの、再開発が見込めるような立地である場合には、いったんスポンサーに売却し、再開発後の取得機会を創出するとした法人もあります。

また、安定した稼働率の維持を目的に、契約期間の分散化や契約形態の転換(普通借家契約→定期借家契約)、マルチテナント化によるテナントの分散化などを図るなどの収益確保の動きがみられます。

(以上、都市未来総合研究所 大重 直人)

[図表 1-10] J-REIT 投資法人の足元の動き及び今後の方針等

投資法人 (タイプ)	今後の投資及び運営方針
A 法人 (総合型)	<ul style="list-style-type: none"> 原則として入替による収益性の改善を図る。 現時点では売却対象となるものの、再開発が見込めるような立地である場合には、いったんスポンサーに売却し、再開発後の取得機会を創出
B 法人 (総合型)	<ul style="list-style-type: none"> 好立地にある銀行店舗物件や有料老人ホームを中心とした収益安定性の高い物件の取得を推進 潜在的なリスクを有する物件は、リスク顕在化前に先行して入替を検討
C 法人 (総合型)	<ul style="list-style-type: none"> 利回りが低く、含み損を抱えたオフィスビルの譲渡を図る。 スポンサーラインの優良立地の都市型商業施設の取得 修繕および CAPEX による資産価値の維持・向上 生活インフラとしての地域密着型商業施設への投資 駅を利用する人々の利便性向上に貢献するテナント(コンビニエンスストアや学習塾、クリニック等)が入居する駅前・駅近の中小規模のオフィスビルへの投資
D 法人 (総合型)	<ul style="list-style-type: none"> 投資対象資産に新たに物流施設を追加 コロナ禍においても安定資産である住宅の投資比率を引上げ
E 法人 (総合型)	<ul style="list-style-type: none"> 持続可能というキーワードでオフィスビルと住居の比率(30~55%)を各 45%程度に変更 中長期的に商業施設等(0~10%)、ホテル(0~30%)を両用途で 15%程度に変更 ※ホテルは 10%程度に比率縮小
F 法人 (総合型)	<ul style="list-style-type: none"> 郊外型商業及び低収益都市型商業を中心に譲渡 特定の用途にとらわれず、用途の最有効使用を進める。 資産入替による用途の分散を実行 同一エリア内の保有資産を相互に連携させるエリアマネジメントを実行 リニューアルによるバリューアップ
G 法人 (オフィスビル 特化型)	<ul style="list-style-type: none"> マルチテナント化を進めることでテナントの分散化を図る。 契約期間の分散化や契約形態の転換などで収益の安定化を図る。
H 法人 (ホテル特化型)	<ul style="list-style-type: none"> 当面は新型コロナウイルスの影響を踏まえ、第三者ブリッジを前提に取得検討 中長期的視点では、都市部立地、テナント分散など多様なアセットへの投資を検討 余裕をもった賃料負担率の設定による固定賃料比率を維持
I 法人 (物流施設 特化型)	<ul style="list-style-type: none"> パイプラインの拡充 開発案件への関与による取得機会の創出に注力 既存物件におけるビルド & スクラップ(OBR)による資産価値の向上 工場や商業施設等、他用途からの転用も視野に物件取得を検討 既存物件の隣接物件の取得

出所：各投資法人の開示資料を基に都市未来総合研究所が一部加筆して作成

国内における工場の新増設・移転の動向

新型コロナウイルス感染拡大の影響による製品の需要増加、供給制約に伴う製造拠点の増強、脱炭素に向けた生産設備の投資、BCPの観点(リスク分散)等を背景に、工場を新設する動きなどがみられます。本稿では、2021年度以降の上場企業等の適時開示資料を対象に、主にこれらの目的で工場を新増設・移転する事例を紹介します。

新型コロナウイルス感染拡大をきっかけとした需要増大への対応事例

新型コロナウイルスの感染拡大によって、非接触・非対面を原則とする「新しい生活様式」の定着が進み、いわゆる「巣ごもり消費」等が拡大しました。加えて、コロナ以前から提唱されている働き方改革が急速に進展し、テレワークが普及しました。これらの変化に対応した製品需要が生み出され、工場を新増設させる動きがみられます。

以下、2021年4月から2022年5月までの主な事例を紹介します。

A社はテイクアウトやデリバリー市場が急激に拡大し、トレー容器などの包装関連商品の需要が増加したことから、生産能力増強のため工場用地を取得しました。B社は家庭・オフィス・病院等でのマスク・消毒薬・空気清浄機などの感染対策関連商品の高度化や需要の増加を理由として、フィルターなどの感染症対策関連製品の継続した需要が見込まれることから工場用地を取得しました。C社はコロナ禍でも密になりにくい移動手段としてオートバイの人気の高まっていることから、同社関連商品の工場用地の取得を公表しました。

既存の工場・敷地での生産能力増強が困難であることに加え、これらの製品需要の増加が一過性ではなく継続するとの判断等から、いずれの事例も工場を新増設して対応しています。

半導体関連の需要増加を理由とする事例

世界的に供給制約による半導体不足が続く中、各国・地域では半導体の安定的・継続的な供給力の確保が課題となっています。特に、日本は半導体産業の国際的なシェアの低下が著しく、政策支援によって半導体工場の新設や改修を促す動きがあります。

機械メーカーB社は半導体工場で使用される不純ガスを発生させない高性能フィルターを生産しており、同製品の継続した需要が見込まれることから工場用地を取得しました。半導体デバイス向け製品等を製造・販売しているE社は当社の顧客である半導体デバイスメーカー等が積極的

な設備投資計画を公表・実施していることから、需要増加を見込んで工場用地を取得しました。

カーボンニュートラルの観点での取組み事例

2050年のカーボンニュートラルに向けて、企業においては温室効果ガス排出削減や脱炭素の取組みが要請されています。自動車産業では各国の企業がEV(電気自動車)等の普及促進を図る取組みを発表し、これに関連して、新たに自動車部品事業に参入する企業などの動きがみられます。

電気機器メーカーP社はEV、HV(ハイブリッド自動車)等の環境対応車(NEV車)向け車載機器を中心とした需要の拡大を見据えて生産設備投資を行います。輸送用機器メーカーF社は自動車用モーターコア関連部品事業への参入を目的に、同部品の国内での製造・販売実績のある会社と合併会社を設立するとともに新工場を建設する予定です。

また、工場の新増設に合わせて、太陽光発電設備などの再生可能エネルギーを導入するL社や、生産においてCO₂の排出量を抑える技術を導入するK社などの動きがみられます。

今後、脱炭素化の取組みは企業ごとに程度の差はあるとみられますが環境に配慮した電力の確保だけでなく、製品ごとの生産技術の脱炭素化・高度化が試みられていく可能性があります。

BCPの観点での取組み事例

BCP(事業継続計画)に関連した災害、感染症対策などのリスク管理における投資計画を策定、実行する動きがみられます。

ガラス・土石製品メーカーM社・化学メーカーN社はともに事業拠点を複数持つことで生産体制のリスク分散を図っています。M社は半導体材料の受託製造拠点、N社は半導体関連の感光剤や洗浄液等の製造拠点を新設します。

(以上、都市未来総合研究所 長山 瑠美)

[図表 2] 主な工場の新増設事例 (2021 年度以降)

企業	業種	所在地	内容	主な理由	取得・稼働時期等	敷地面積	移転	用地取得
A社	化学	兵庫県 小野市	取得済の土地に新工場を建設。「巣ごもり消費」の活発化及び「新しい生活様式」の浸透に伴うテイクアウト・デリバリー市場の拡大・定着や、消費者の環境意識の向上により、生鮮食品・総菜等の食品トレー容器の需要増加が見込まれる。	能力増強 (コロナ起因の需要)	2022年9月 竣工予定	48,001.70㎡		
B社	機械	群馬県 桐生市	工場用地を取得。新型コロナウイルス感染症対策を目的とした感染症対策製品を、病院、薬局、福祉施設等へ多数販売しており、それらの売上が増加したことや、半導体工場で使用される不純ガスを発生させない超高性能フィルターの需要増加等を背景に、継続した需要が見込まれることからフィルター工場用地を取得した。 自動車関連事業においても、EV(電気自動車)やFCV(燃料電池自動車)等の次世代自動車の部品製造にグリーン環境が求められることから、関連する引合いが増加しているとしている。	能力増強 (コロナ起因の需要、 半導体、EV)	2022年7月 稼働開始 予定	12,883㎡		●
C社	その他製品	茨城県 稲敷市	工場用地を取得。国内外からオートバイ用ヘルメットの需要が急増しており、生産が需要に追いつかない状況が続いているため。	能力増強 (コロナ起因の需要)	2023年7月 取得予定	約7.2ha		●
D社	その他製品	埼玉県 川越市	連結子会社所有の土地(埼玉県川越市)に新棟建設。市場縮小が続く印刷事業を補完し、当社グループを牽引する半導体関連マスク事業(フォトマスク:透明な基材上に、光の透過部と遮光部でパターン形成したもの。主に半導体に回路パターンを作成する際の露光転写技術に用いられる原版等)のさらなる強化に向けて、その中核を担う連結子会社の生産体制を強化	能力増強(半導体)	2023年3月 竣工予定	—		
E社	ガラス・土石製品	岐阜県 各務原市	工場用地を取得。当社は、半導体製造工程で使用されるシリコンウェハ向けラッピング材・ポリシング材および半導体デバイス向け製品等を開発・製造・販売。当社の顧客であるシリコンウェハメーカー及び半導体デバイスメーカーが積極的な設備投資計画を公表・実施していることから、当社も需要増加を見込んで工場用地を取得した。	能力増強(半導体)	2021年12月 契約締結	28,120.29㎡		●
F社	輸送用機器	兵庫県 加西市	工場敷地内に新工場建設。EV市場の拡大で成長が見込まれる自動車用モーターコア関連部品事業に参入するため、同部品の国内での製造・販売実績のある会社と合弁会社を設立するとともに新工場を建設	能力増強(EV)	2022年12月 竣工予定	—		
G社	化学	茨城県 坂東市	工場用地を取得。生鮮食品・総菜等の食品トレー容器を製造する。昨今の環境意識の高まりを背景に、再生原料を使用したエコ製品や発泡素材を使用しプラスチック使用量を削減した製品等の需要増加が見込まれる中、首都圏エリアへ向けて中長期的に安定供給できる生産能力及び保管能力を確保するため。	能力増強 (コロナ起因の需要) SDGs	2022年7月 取得予定	51,810㎡		●
H社	電気機器	富山県 魚津市	工場を取得。電子システム事業の半導体検査装置(半導体の後工程を主とした検査装置)関連及び受託事業の受注増加のため。	能力増強(半導体)	2022年11月 操業開始予定	2,538㎡		●
I社	小売業	愛知県 豊川市	工場を取得。今後の店舗数拡大等に対応するため、新たなセントラルキッチン建設用地を取得済だったが、昨今の建築費等の高騰により、建設コストの抑制を図るため、中古の食品工場の土地建物を取得	能力増強(その他)	2022年6月 取得予定	4,958.68㎡		●
J社	機械	長野県 小県郡 青木村	工場用地を取得。欧米の旺盛な建設機械の需要を背景に、主力商品のショベル(ミニ・油圧)をはじめ建設機械の生産・販売事業拡大を見据える。新工場の屋根に太陽光発電設備を設置し、消費電力の大部分を太陽光発電で賄い、CO ₂ フリー電力と合わせて、100%再生可能エネルギーで電力を調達する予定	能力増強 (コロナ起因の需要) SDGs	2023年5月 稼働開始予定	約50,000㎡		●
K社	卸売業	兵庫県 小野市	工場用地を取得。脱炭素に向けたコーヒー豆のグリーン焙煎への取り組み強化。当社は大学と共同で化石燃料や輸入エネルギーに頼らない「循環型国産エネルギー」として、コーヒー抽出カスを原料としたバイオ燃料「バイオコクス」を開発した。このバイオコクス等を燃料として焙煎した製品に付与するGreen Roasting認証を出願中	能力増強(その他) SDGs	2022年9月末 取得予定	2.0ha		●
L社	輸送用機器	岐阜県 安八郡 輪之内町	工場用地を取得し、プレーキペダル等の自動車部品等を生産するグループ会社の生産を新工場へ集約、移転する。使用する電力は全て自社内に設置する太陽光発電を含むグリーン電力により賄う。	合理化・省力化 SDGs	2024年1月 竣工予定	約79,700㎡	●	●
M社	ガラス・土石製品	栃木県 鹿沼市	工場を取得。半導体材料の研磨加工・基材のフィルム化等の受託事業を生産拡大するため。BCPの観点から生産体制のリスク分散	能力増強(半導体) BCP	2022年4月 取得	約60,000㎡		●
N社	化学	熊本県 菊池市	工場用地を取得。当社は、半導体デバイス製造用の感光剤や半導体の製造に欠かせない洗浄液等の高純度化学薬品を製造する。半導体市場の成長にスピーディーに対応するとともに、リスク分散を図る。	能力増強(半導体) BCP	不明	128,773.74㎡		●
O社	その他製品	高知県 南国市	工場用地を取得。主に欧米顧客からの猟銃の増産要請に応えるため、及び今後のBCP対策のため。	能力増強 (コロナ起因の需要) BCP	2022年8月 取得予定	不明		●
P社	電気機器	秋田県 横手市	工場用地を取得。EV、HV等の環境対応車(NEV車)向け車載機器を中心とした需要の拡大、BCP対応、並びに生産効率向上をねらう。	能力増強(EV) 合理化・省力化 BCP	2025年 操業予定	約58,000㎡		●

*抽出方法:適時開示は公表日ベースで抽出している(2021年4月1日~2022年5月31日)。業種区分は証券コード協議会による。取得・稼働時期等は開示当時による。工場の新設・移転には統合、集約、M&Aなど子会社の取得の事例も含む。

出所: 適時開示情報、各社リリース資料、新聞記事等より都市未来総合研究所が作成

Monthly Watcher 大学の再編や土地活用に伴う開発動向

財務基盤の強化や競争力の向上等を目的に、国内の大学では再編や土地の有効活用が進められています。再編については、全国で複数の大学を統合する動きがみられる中、統合が具体化し、新キャンパスを開発する事例がみられます〔図表3-1①〕。また、各大学において、都心部や各地域の中心部へ新キャンパスを開発し、移転する事例が東京圏の内外で広くみられます〔図表3-1②～⑧〕。

土地の有効活用については、2017年の国立大学法人法改正により、国立大学の土地等を第三者に貸し付けることが可能となり、都内では比較的規模の大きな開発につながっています〔図表3-1⑨～⑭〕。開発される施設の中には、研究施設や産学官連携施設等、大学が利用することを見込んだ施設が含まれており、財務基盤等とともに研究基盤の強化が図られています。私立大学では閉鎖したキャンパスを売却する事例がみられ、分譲マンションやCCRC^{*1}の開発が進められています〔図表3-1⑮～⑯〕。

(以上、都市未来総合研究所 丸山 直樹)

※1：CCRCとは「コンティニューイング・ケア・リタイアメント・コミュニティ」の略。元気な高齢者が社会活動をしながら生活し、将来的に介護や医療が必要な状態になっても、介護・医療サービスを受けながら暮らし続けることができる街のこと

〔図表3-1〕大学の再編や土地活用に伴う開発事例 (注1)

	大学	開発地域	開発の経緯や概要	開発地 (敷地面積)	開発建物 (延べ床面積)	開設 時期		
再編注2 都心部・中心部への移転	大学の統合 ①	大阪公立大学	大阪府大阪市城東区	2022年に2つの公立大学が統合。2025年に約7,000人の教職員・学生が利用するメインキャンパスとして森之宮に新キャンパスを開発	注3:約19,300㎡	注3:約77,100㎡	2025年	
	東京圏	②	関東学院大学	神奈川県横浜市中区	神奈川県横浜市金沢区のキャンパスから法学部(法学科、地域創生学科)等を関内駅前の新キャンパスへ移転	約2,648㎡	約27,056㎡	2023年
		③	中央大学	東京都文京区	東京都八王子市のキャンパスから法学部を茗荷谷駅徒歩1分の新キャンパスへ移転	約7,256㎡	約34,310㎡	2023年
		④	東京国際大学	東京都豊島区	埼玉県川越市のキャンパスから経済学部や言語コミュニケーション学部等を東池袋駅徒歩4分の新キャンパスへ移転	約10,000㎡	約35,000㎡	2023年
		⑤	名古屋造形大学	愛知県名古屋市北区	愛知県小牧市のキャンパスから全学部を名城公園駅上部の新キャンパスへ移転	約20,000㎡	約17,600㎡	2022年
	東京圏以外	⑥	京都市立芸術大学	京都府京都市下京区	京都府京都市西京区のキャンパスから全学部を京都駅東部(崇仁地域)の新キャンパスへ移転	注4:約34,600㎡	注4:約74,200㎡	2023年
		⑦	東北学院大学	宮城県仙台市若林区	宮城県多賀城市や仙台市泉区のキャンパスから工学部、教養学部等を五橋駅直結の新キャンパス等へ移転	約17,500㎡	約59,500㎡	2023年
		⑧	徳島文理大学	香川県高松市	香川県さぬき市のキャンパスから文学部、理工学部等を高松駅北西部隣接地の新キャンパスへ移転	約6,350㎡	約33,100㎡	2025年
土地活用 貸付	開発施設の一部等を大学が利用するとみられる事例:注5	⑨	東京都港区	事業予定者として三井不動産と三井不動産レジデンシャルを選定。滞在型ホテル&レジデンス、医療連携サービス付き分譲マンション、ラボ&オフィスを開発	白金台キャンパスの一部(約7,800㎡)	約19,800㎡	注6	
		⑩	東京都文京区	事業予定者として三菱地所、三菱地所レジデンスを選定。サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム、リハビリ特化型デイサービス、クリニックモール、研究施設、学童保育施設、訪問看護ステーションを開発	目白台キャンパスの一部(約6,100㎡)	約9,000㎡	2023年	
	⑪	東京工業大学	東京都港区	事業予定者としてエヌ・ティ・ティ都市開発、鹿島建設、東日本旅客鉄道、東急不動産を選定。施設Aとして事務所、ホテル、商業施設、保育所、産学官連携施設、教育研究施設等、施設Bとして商業施設、教育研究施設を開発	田町キャンパスの附属高等学校跡地(A:約22,679㎡、B:約545㎡)	A:約247,700㎡ B:約2,500㎡	2030年～2032年	
	⑫	東京海洋大学	東京都港区	教育、研究又は学生支援等の業務を行う法人等がその業務のための施設を自ら建設・運営する形態での事業を検討	品川キャンパスの一部(最大約18,000㎡)	-	注7	
	開発施設を大学が利用しないと思われる事例:注5	⑬	東京医科歯科大学	東京都千代田区	三菱地所が地上11階建てのビル(オフィス、店舗)を開発	御茶ノ水駅徒歩1分の大学所有地(約546㎡)	約2,978㎡	2022年
		⑭	お茶の水女子大学	東京都板橋区	阪急阪神不動産が地上11階建ての定期借地権付き分譲マンションを開発	国際学生宿舎跡地(約8,029㎡)	約21,800㎡	2025年
売却	⑮	上智大学	東京都千代田区	東京都千代田区四番町の市谷キャンパスを閉鎖し、三井不動産レジデンシャルへ売却。同社が地上14階地下1階建ての分譲マンションを開発	市谷キャンパス跡地(約4,589㎡)	約23,003㎡	2022年	
	⑯	帝塚山学院大学	大阪府大阪市	大阪府堺市の泉ヶ丘キャンパスに全学部を統合することに伴い、狭山キャンパスをアジアヘルスケア推進機構へ売却。同社が医療・介護施設を核にした街(CCRC)を開発	狭山キャンパス跡地(約76,000㎡)	-	2023年～2024年	

注1:2022年以降の開発事例。公表資料等により確認できた内容に限る。今後、変更される可能性がある。注2:キャンパスの新設を伴う再編事例を整理している。注3:1期分として公表されている開発面積。注4:京都市立銅駝美術工芸高等学校の移転面積を含む。注5:施設内容から想定しているものが含まれるため、分類は実際と異なる可能性がある。注6、注7:開設時期は不明であるが、第三者への土地等の貸付にかかる文部科学省の認可を取得したことが2021年(注6)、2019年(注7)に公表されている。

出所：大学公表資料、報道等より都市未来総合研究所が作成

不動産トピックス 2022.7

発行 みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

〒100-8241 東京都千代田区丸の内1-3-3 <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

橋本 陽介 TEL03-4335-0940 (代表)

株式会社都市未来総合研究所 研究部

清水 卓、秋田 寛子 TEL.03-3273-1432 (代表)