

# 不動産 投資 レポート

## 大学の不動産戦略(1) ～保有施設とキャンパスの整備方針について～

金融研究部 不動産投資チーム 主任研究員 吉田 資  
(03)3512-1861 e-mail: [tyoshida@nli-research.co.jp](mailto:tyoshida@nli-research.co.jp)

### 1 はじめに

従来から大学は、地域社会を形成する「まち」の構成員として、重要な役割を担ってきた。近年では、校舎等の保有施設を賃貸する大学や、キャンパス再編等に伴い不動産取得・売却を行う大学がみられ、不動産売買市場および賃貸市場の担い手として存在感が増している。また、大学では、少子化の進行に伴い、授業料収入に偏らない財源の多様化が喫緊の課題となっており、資産運用収入の拡大に大きな期待が寄せられている。

こうした状況を踏まえ、弊社は、野村不動産ソリューションズ株式会社と共同で、全国の国公立大学および私立大学を対象に「大学の不動産戦略に関するアンケート調査」（以下、本調査）を実施した<sup>1</sup>。

本稿では2回に分けて、本調査の集計結果の一部を紹介し、大学の不動産戦略を概観したうえで、不動産市場への影響等について考察したい。まず、第1回では、大学の保有施設とキャンパスの整備方針について概観する。続いて、第2回では、大学の不動産投資（保有不動産の賃貸経営など）を概観し、不動産市場への影響等について考察する。

### 2 大学経営における不動産戦略の位置づけ

まず、大学経営における不動産戦略の位置づけを確認したい。本調査で「中長期計画等の内容」について質問したところ、「カリキュラム・教育改革・学習支援」（88%）が最も多く、次いで「社会連携、地域連携事業」（87%）、「財務改善および財政計画」（82%）、「校舎、施設設備の整備・拡充」（81%）が多かった（図表-1）。

日本私立学校振興・共済事業団「学校法人の経営改善方策に関するアンケート」（2018年4月実施）によれば、「学校法人の中長期計画の内容」について、「財務・財政計画」（91%）が最も多く、次いで「施設・設備の整備・拡充」（89%）、「カリキュラム・教学改革」（88%）となっている。

学校運営において、校舎や保有施設の整備は、財政計画やカリキュラム策定等とともに、重要な位置づけにあると言える。

また、本調査では、「キャンパス移転や拡充、サテライトキャンパス設置」との回答が22%を占めた。今後、約2割の大学がキャンパス再編を予定していることが分かった。

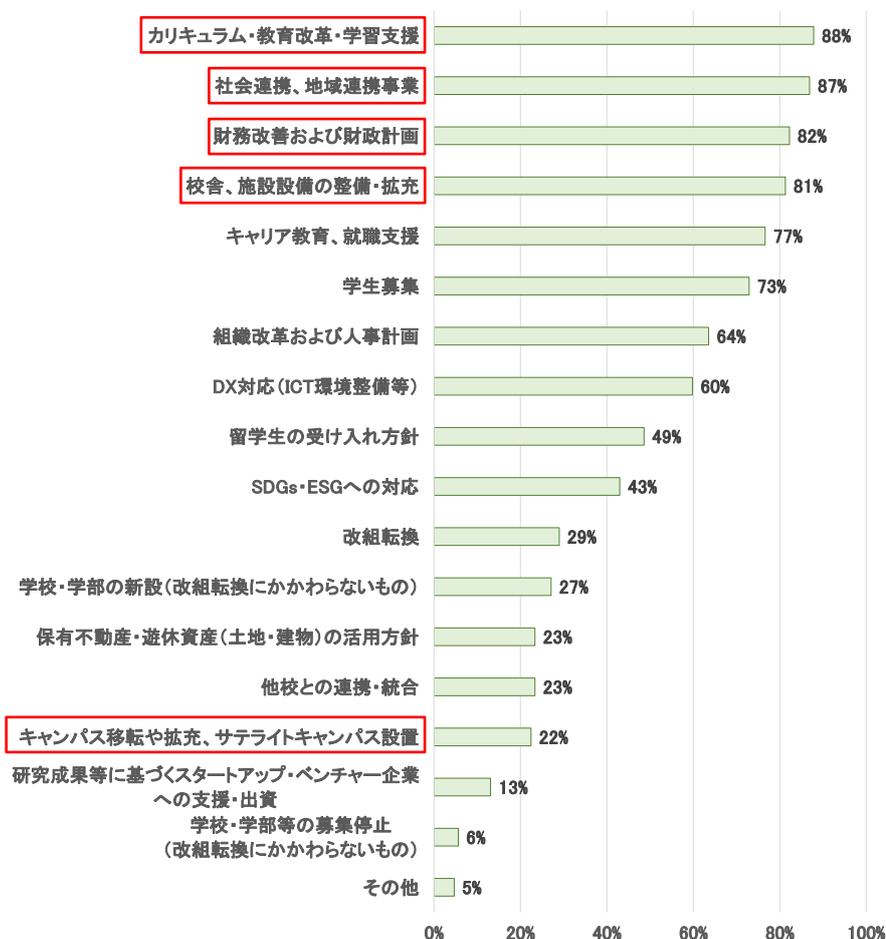
<sup>1</sup> ・アンケート送付数；日本国内の国公立大学および私立大学 817校 [国公立大学 194校・私立大学 623校]

・回答数；107校（回収率：13%） [国公立大学 30校・私立大学 77校]

・調査時期；2022年7月～10月 ・調査方法；手交・郵送による調査票の送付・回収

[「野村不動産ソリューションズ 法人営業本部 CRE 情報部 ニッセイ基礎研究所と共同で大学の不動産戦略におけるアンケートを実施」](#)

図表-1 中長期計画等の内容



(出所)ニッセイ基礎研究所・野村不動産ソリューションズ「大学の不動産戦略に関するアンケート調査」 ※回答 107 校

### 3 保有施設の整備方針

本章では、大学の保有施設の整備方針に関して、「(1) 保有施設に関する現状認識」、「(2) 施設の新設・改築の実施方針」、「(3) 施設整備に期待する効果」の3点を確認する。

#### (1) 保有施設に関する現状認識

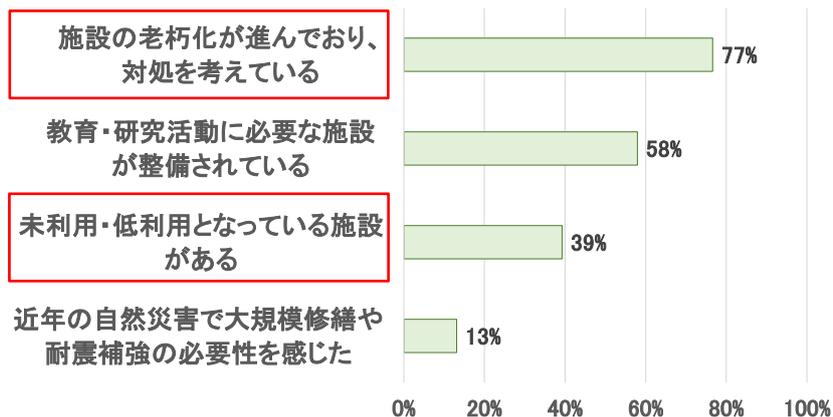
本調査で「保有施設についての現状認識および問題意識」について質問したところ、「施設の老朽化が進んでおり、対処を考えている」(77%)が最も多かった(図表-2)。

文部科学省「国立大学等施設の経年別保有面積」(2022年5月時点)によれば、国立大学の保有施設面積約2,900万㎡のうち、経年が40年以上の施設(面積)は45%を占めている(図表-3)。また、日本私立学校振興・共済事業団「今日の私学財政」によれば、建物の減価償却比率50%以上の法人は、2016年度の180法人から2020年度の271法人へと増加している(図表-4)。私立大学においても、保有施設の老朽化が進んでいる。こうした現状から、約8割の大学で老朽化した校舎等への対応が課題であることが分かった。

また、「未利用・低利用となっている施設がある」との回答も約4割に達した(図表-2)。

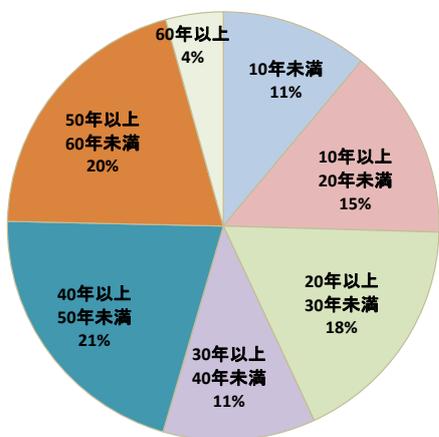
会計監査院「平成 21 年決算監査報告」によれば、一部の国立大学に対して、未利用施設および未利用地について、合理的な理由がない場合には具体的な売却等の処分計画を策定するよう要求している。その後、一部の国立大学は未利用地等の売却を実施したものの、利用頻度の低い施設の有効活用に関して問題意識を持つ大学が、依然として多いことがうかがえる。今後、資産の有効活用の観点から、大学が資産売却等を計画し、不動産市場の売り手として存在感が増す可能性がある。

図表-2 保有施設についての現状認識および問題意識



(出所) ニッセイ基礎研究所・野村不動産ソリューションズ「大学の不動産戦略に関するアンケート調査」 ※回答 107 校

図表-3 国立大学等施設の経年別保有面積



(出所) 文部科学省「国立大学等施設の経年別保有面積」(2022年5月時点)をもとにニッセイ基礎研究所作成

図表-4 建物の減価償却比率の分布状況(私立大学)



(出所) 日本私立学校振興・共済事業団「今日の私学財政 大学・短期大学編」をもとにニッセイ基礎研究所作成

## (2) 施設の新設・改築の実施方針

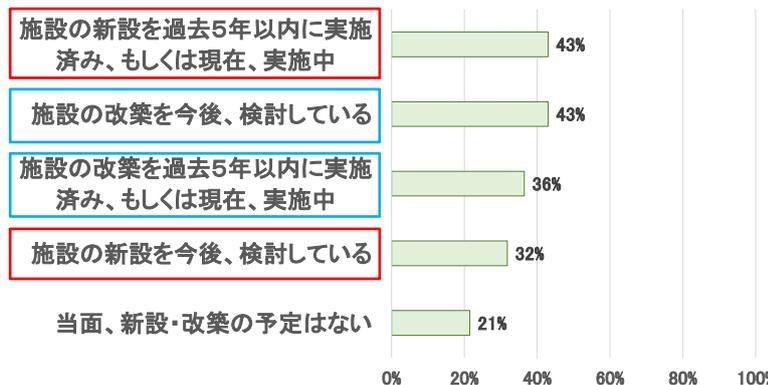
本調査で「施設の新設・改築の実施方針」について質問したところ、「施設の新設を過去5年以内に実施済み、もしくは現在、実施中」が43%、「施設の改築を今後、検討している」が43%、「施設の改築を過去5年以内に実施済み、もしくは現在、実施中」が36%、「施設の新設を過去5年以内に実施済み、もしくは現在、実施中」が32%を占めた(図表-5)。

大学改革支援・学位授与機構「大学基本情報」によれば、国公立大学は、過去10年(2013年度

～2022年度)で年間約14法人(全体の1割)が保有施設の新築・改築を行い、建築総面積は平均で約5万㎡となっている(図表-6)。

「当面、新設・改築の予定はない」は約2割にとどまっており(図表-5)、多くの大学が保有施設の整備を継続的に実行する方針であることが分かった。

図表-5 保有施設の新設・改築の実施方針



(出所)ニッセイ基礎研究所・野村不動産ソリューションズ「大学の不動産戦略に関するアンケート調査」※回答107校

図表-6 国公立大学 新築・改築を行った法人数と建築総面積



(出所)大学改革支援・学位授与機構「大学基本情報」(<https://portal.niad.ac.jp/ptrt/table.html>)  
をもとにニッセイ基礎研究所作成

### (3) 施設整備に期待する効果

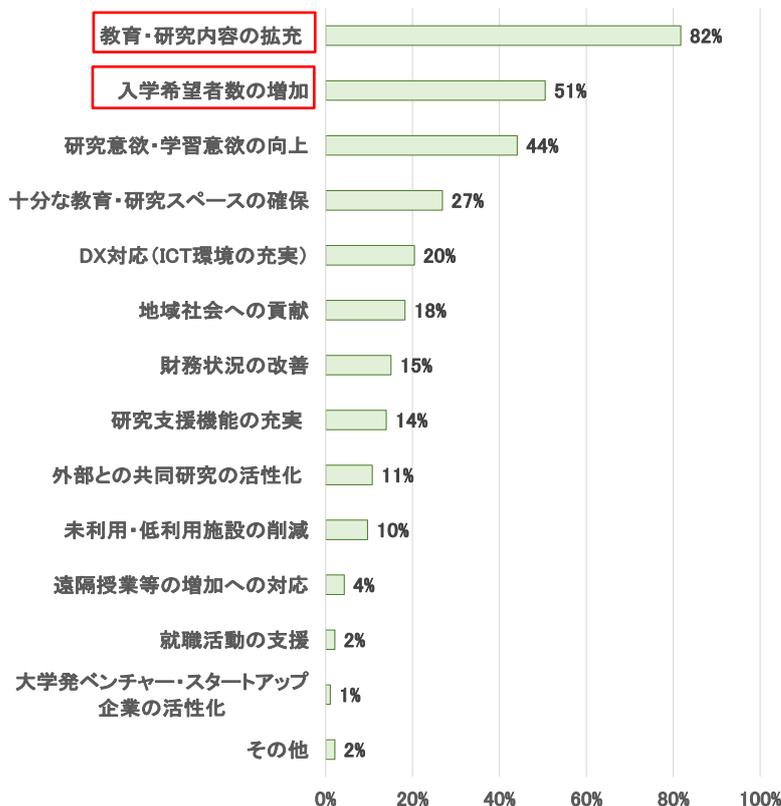
本調査で施設の新設や改築を実施(検討)している大学<sup>2</sup>に対して、「施設整備に期待する効果」について質問したところ、「教育・研究内容の拡充」(82%)が最も多く、次いで、「入学希望者数の増加」(51%)が多かった(図表-7)。

文部科学省「大学への進学者数の将来推計について」によれば、大学入学年齢にあたる18歳人口は2017年の120万人から2040年には88万人(対2017年比▲27%)へと減少し、大学進学者も

<sup>2</sup> 3-(2)「保有施設の設備法人」において、「当面、新設・改築の予定はない」と回答した大学を除く全ての大学が対象。

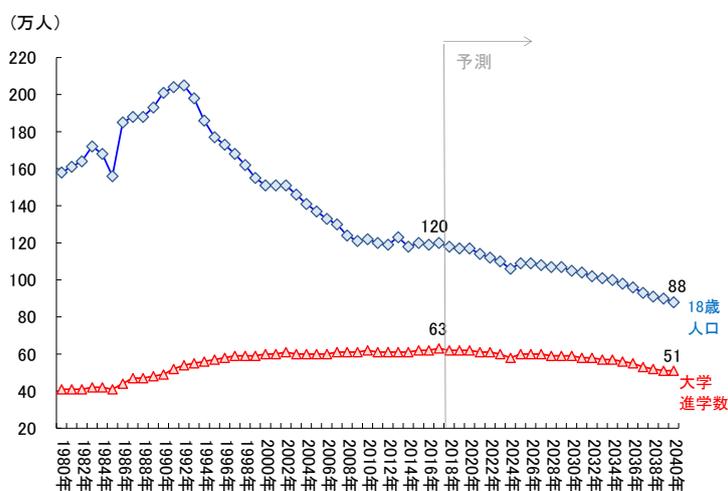
2017年の63万人から2040年には51万人（対2017年比▲19%）へと減少する見通しである（図表-8）。少子化が進行し、大学進学者の減少が見込まれるなか、施設整備の効果として、学生の獲得を強く意識していることがうかがえる。

図表-7 施設整備等の実施において、期待する効果



（出所）ニッセイ基礎研究所・野村不動産ソリューションズ「大学の不動産戦略に関するアンケート調査」※回答93校

図表-8 大学進学者の将来推計



（出所）文部科学省「大学への進学者数の将来推計について」をもとにニッセイ基礎研究所作成

## 4 キャンパスの整備方針

続いて、本章では、大学のキャンパスの整備方針に関して、「(1) キャンパスの新設や移転、拡充、縮小等の方針」と「(2) サテライトキャンパス<sup>3</sup>設置の現状」を確認する。

### (1) キャンパスの新設や移転、拡充、縮小等の方針

本調査で「キャンパスの新設や移転、拡充、縮小等の方針」について質問したところ、「現時点では、キャンパス移転や拡充、縮小等を行う意向はない」(64%)が最も多く、次いで、「現所在地で、キャンパスを拡充したい」(25%)が多かった。一定程度の大学がキャンパスの拡張意向を持っていることが分かった。

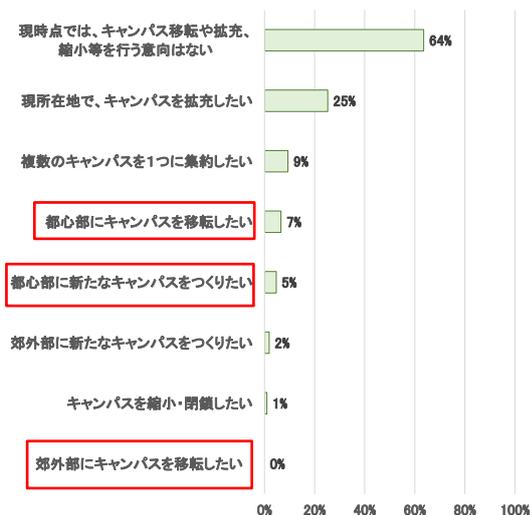
学生が大学を選択する項目の一つに、通学の利便性が高く、アルバイトや就職活動等も容易な都心立地のキャンパスが考えられる。近年、こうした学生の志向を受け、志望者の増加等を意図して、郊外部から東京 23 区内へキャンパスを移転する大学が多くみられた(図表-10)。

こうしたなか、2018年に施行された「地方大学振興法<sup>4</sup>」では、東京 23 区の大学の定員増が、原則 10 年間(2028 年まで)認められなくなった。ただし、①既存学部<sup>5</sup>の統廃合により新学部を設置する場合、②留学生・社会人の定員増を行う場合、③他の学校法人が東京 23 区内で減らす定員を譲り受ける形で学部の新設や定員を増やす場合は、例外規定として認められる<sup>5</sup>。

本調査において、「都心部にキャンパスを移転したい」(7%)、「都心部に新たなキャンパスをつくりたい」(5%)との回答が一定数みられた(図表-9)。一部の大学は、より多くの学生を確保するため、都心部にキャンパスを移したい意向があると推察される。

一方、「キャンパスを縮小・閉鎖したい」(1%)は、少数に留まった。生徒数の減少等を理由に、キャンパスの縮小・閉鎖を計画している大学は、現状では少ないと考えられる。

図表-9 キャンパスの新設や移転、拡充、縮小等の方針



(出所)ニッセイ基礎研究所・野村不動産ソリューションズ「大学の不動産戦略に関するアンケート調査」※回答 107 校

<sup>3</sup> 大学の本部とは離れた別の場所に、設置されたキャンパス(研究科あるいは学部の授業を行うための教室、会議室等)

<sup>4</sup> 地域における大学の振興及び若者の雇用機会の創出による若者の修学及び就業の促進に関する法律

<sup>5</sup> また、東京都や日本私立大学連盟等は、定員抑制を撤廃する要望を表明している。

東京都「東京 23 区の大学における定員抑制等に係る緊急要望」(2022 年 10 月 18 日)

一般社団法人日本私立大学連盟「東京 23 区における大学規制に関する要望」(2022 年 10 月 28 日)

図表-10 郊外部から東京 23 区へのキャンパス移転事例(2010 年以降)

移転年(予定)	大学名	キャンパス所在地 (移転元)	キャンパス所在地 (移転先)	移転年(予定)	大学名	キャンパス所在地 (移転元)	キャンパス所在地 (移転先)
2010年	國學院大学	神奈川県横浜市	東京都渋谷区	2016年	杏林大学	東京都八王子市	東京都三鷹市
2010年	女子美術大学	神奈川県相模原市	東京都杉並区	2017年	大妻女子大学	東京都多摩市	東京都千代田区
2010年	帝京科学大学	山梨県上野原市	東京都足立区	2019年	桜美林大学	東京都町田市	東京都新宿区
2010年	東京工科大学	東京都八王子市	東京都大田区	2020年	専修大学	神奈川県川崎市	東京都千代田区
2010年	二松学舎大学	千葉県柏市	東京都千代田区	2020年	東京成徳大学	千葉県八千代市	東京都北区
2012年	青山学院大学	神奈川県相模原市	東京都渋谷区	2021年	日本女子大学	神奈川県川崎市	東京都文京区
2013年	東京理科大学	千葉県野田市	東京都葛飾区	2021年	東洋大学	埼玉県朝霞市	東京都北区
2013年	明治大学	東京都杉並区	東京都中野区	2021年	武蔵野大学	東京都西東京市	東京都江東区
2014年	大妻女子大学	東京都多摩市	東京都千代田区	2021年	文教大学	神奈川県茅ヶ崎市	東京都足立区
2014年	実践女子大学	東京都日野市	東京都渋谷区	2023年	中央大学	東京都八王子市	東京都文京区
2015年	大妻女子大学	埼玉県人間市	東京都千代田区	2023年	東京国際大学	埼玉県川越市	東京都豊島区
2015年	拓殖大学	東京都八王子市	東京都文京区	2024年	東洋大学	群馬県板倉町	東京都北区
2016年	東京理科大学	埼玉県久喜市	東京都千代田区	2025年	東京理科大学	千葉県野田市	東京都葛飾区

(出所)各種公表資料をもとにニッセイ基礎研究所作成

## (2)サテライトキャンパス設置の現状

近年、業務の専門化・高度化や人材の流動化に伴い、社会人におけるリカレント教育への関心が高まっている。一方、大学入学年齢にあたる 18 歳人口の減少が見込まれるなか（図表-8）、大学における社会人学生の獲得ニーズは高い。こうした背景から、都心部等のサテライトキャンパスでは、社会人をターゲットとした講座が多く開講されている。また、大学は様々な地域貢献活動を実施する場としての役割が求められており、サテライトキャンパスにおいても、生涯教育講座等が開講されている。

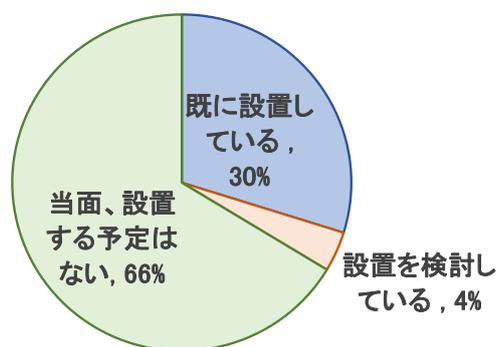
本調査で「サテライトキャンパス設置の有無」について質問したところ、「既に設置している」が 30%、「設置を検討している」が 4%であった（図表-11）。

三井住友トラスト基礎研究所「大学におけるサテライトキャンパス、サテライトオフィス等に関するアンケート調査」（2011 年 8 月調査）によれば、「既に設置している」が 24%、「設置を検討している」が 5%であった。社会人学生の獲得ニーズの高まり等を背景に、サテラインキャンパスを設置する大学は緩やかに増加しているようだ。

また、内閣府「東京圏の大学の地方サテライトキャンパス等に関する調査報告書」（2018 年実施）によれば、地方自治体（市区町村）を対象に実施されたアンケートにおいて、「大学のキャンパス等誘致を行った」との回答は 26%を占めた。また、「今後、新たに大学等のキャンパス等を誘致する目的」として、「人口減少、少子高齢化への対応」（65%）との回答が最も多く、次いで「新たな産業の振興と雇用の場の創出」（45%）、「地域との連携による地域活性化」（28%）が多かった（図表-12）。

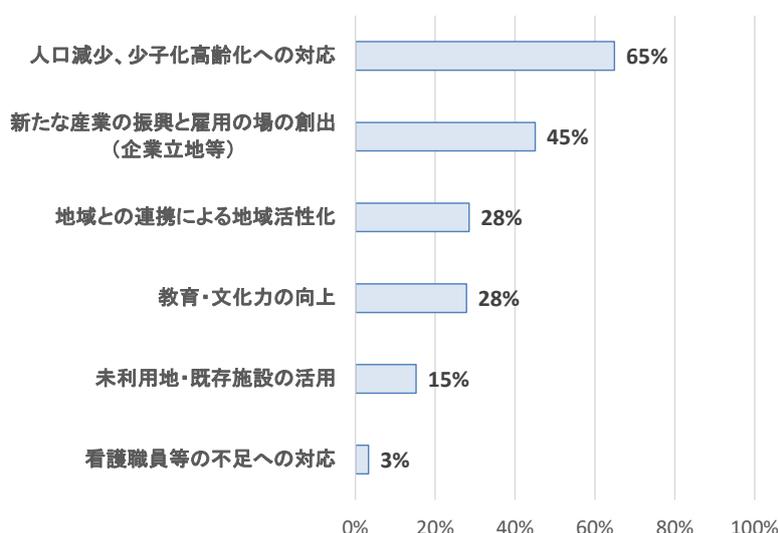
今後、地方創生に対する取り組みが進展するなか、地方自治体によるサテライトキャンパス等の誘致が活発化する可能性があり、その動向を注視したい。

図表-11 サテライトキャンパス設置の有無



(出所)ニッセイ基礎研究所・野村不動産ソリューションズ「大学の不動産戦略に関するアンケート調査」 ※回答 104 校

図表-12 今後、新たに大学等のキャンパス等を誘致する目的



(出所)内閣府「東京圏の大学の地方サテライトキャンパス等に関する調査報告書」をもとにニッセイ基礎研究所作成  
※ 回答 151 自治体

## 5 不動産に関連する SDGs に関する取り組み

2015 年の国連サミットで SDGs(持続可能な開発目標)が採択されて以降、多くの企業や団体が SDGs 達成に向けて取り組んでおり、大学でも SDGs の活動が広がりを見せている。

SDGs の枠組みに基づき、大学の社会貢献を評価した「THE University Impact Ranking<sup>6</sup>」(2022 年度)では、日本は世界で 2 番目に多い 84 大学が参加し、北海道大学が国内で初めてトップ 10 にランクインした<sup>7</sup>。

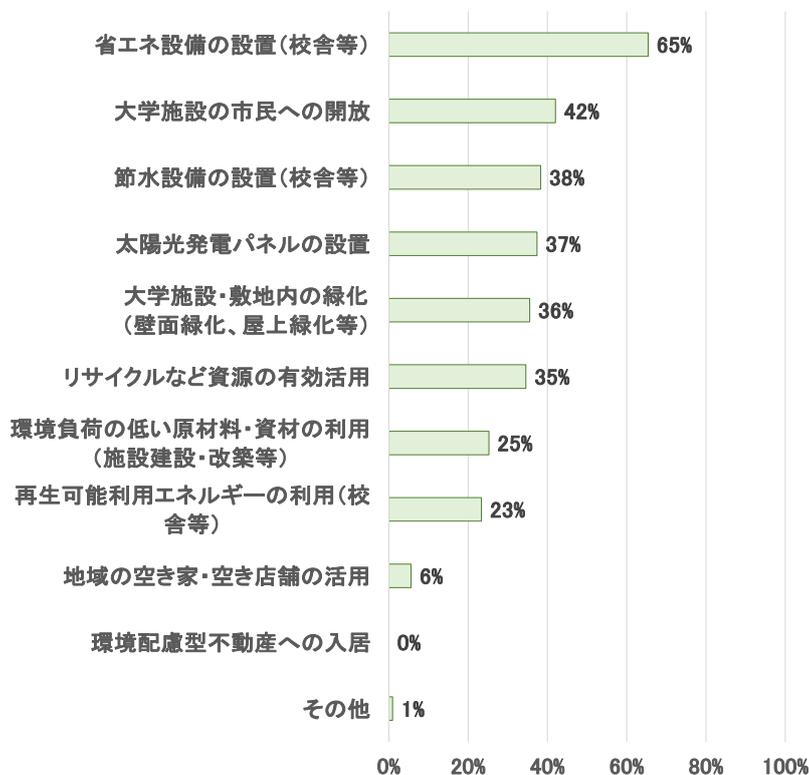
本調査で「不動産に関連する SDGs に関する取り組み」について質問したところ、「省エネ設備の設置(校舎等)」(65%)が最も多く、次いで「大学施設の市民への開放」(42%)が多かった(図表-13)。

<sup>6</sup> イギリスの高等教育専門誌「Times Higher Education (THE)」が 2019 年より発表。

<sup>7</sup> 日本経済新聞 「英誌の大学社会貢献度、北海道大が世界 10 位 国内首位」(2022 年 4 月 28 日)

政府が示した「SDGs 実施指針」の優先課題の1つとして省エネルギーの推進が掲げられるなか、省エネ設備の設置に積極的に取り組んでいると推察される。

図表-13 不動産に関連するSDGsに関する取り組み



(出所)ニッセイ基礎研究所・野村不動産ソリューションズ「大学の不動産戦略に関するアンケート調査」※回答 107 校

## 6 おわりに

本稿では、野村不動産ソリューションズ株式会社と共同で実施したアンケート調査の一部を紹介し、大学の保有施設とキャンパスの整備方針について概観した。

本調査では、約 8 割の大学で老朽化した校舎等への対応が課題となっていることが分かった。文部科学省の調査によれば<sup>8</sup>、「海外大学は、施設整備に対する取組事例を積極的に情報公開し、寄付等の外部資金を獲得している。国立大学法人は、これらを参考に、施設整備のための資金獲得に取り組むことが期待される。」と指摘している。大学は情報公開等を行い、外部資金の獲得を模索しながら、保有施設の整備を今後も継続的に行うものと推察される。

また、約 4 割の大学が、未利用・低利用となっている施設を所有していることも分かった。資産の有効活用の観点から、こうした施設の売却等が行われる可能性があり、大学が不動産市場の売り手として存在感が増す可能性がある。

近年、志望者の増加等を意図し、郊外部から東京 23 区内へキャンパスを移転する大学が多くみられた。今後、少子化が進行し、大学進学者の減少が見込まれるなか、一部の大学では、より多くの学

<sup>8</sup> 令和元年度 文部科学省委託調査「国内外の大学施設の実態把握及び今後の国立大学法人等の施設整備所要額の試算に関する調査研究報告書」

生を確保するため、引き続き都心部にキャンパスを移したい意向があることもうかがえた。

また、社会人学生の獲得ニーズが高まるなか、サテラインキャンパスを設置する大学は緩やかに増加している。地方創生に対する取り組みが進展するなか、地方自治体によるサテライトキャンパス等の誘致が活発化する可能性があり、その動向を注視したい。

今回は、大学の不動産投資の現況を概観したうえで、不動産市場に与える影響等について考察する。

(ご注意) 本稿記載のデータは各種の情報源から入手・加工したものであり、その正確性と安全性を保証するものではありません。また、本稿は情報提供が目的であり、記載の意見や予測は、いかなる契約の締結や解約を勧誘するものでもありません。