

大学の不動産戦略



金融研究部 主任研究員 吉田 資
tyoshida@nli-research.co.jp

※ 本稿は2023年1月18日・24日に発行した「不動産投資レポート」を加筆・修正したものである。

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¹。

本稿では、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、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、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—大学の保有施設とキャンパスの整備方針

1 | 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

¹ ・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」

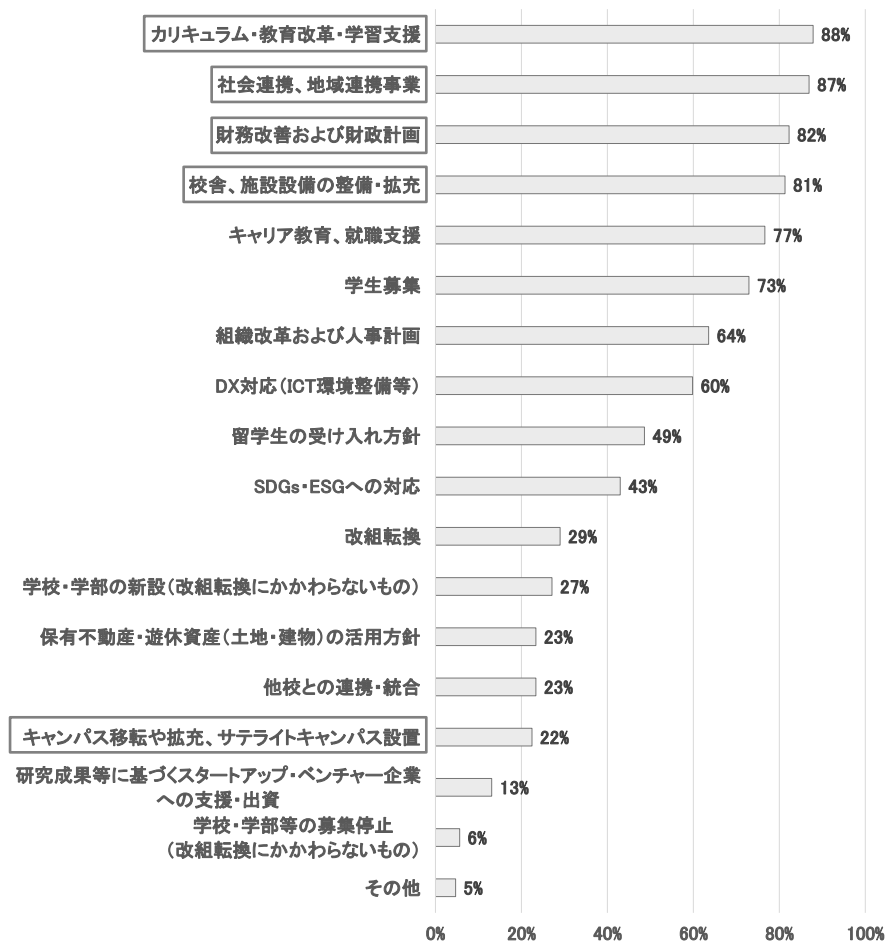
会連携、地域連携事業」(87%)、「財務改善および財政計画」(82%)、「校舎、施設設備の整備・拡充」(81%)が多かった(図表-1)。

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。

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

2 | 保有施設の整備方針

本項では、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

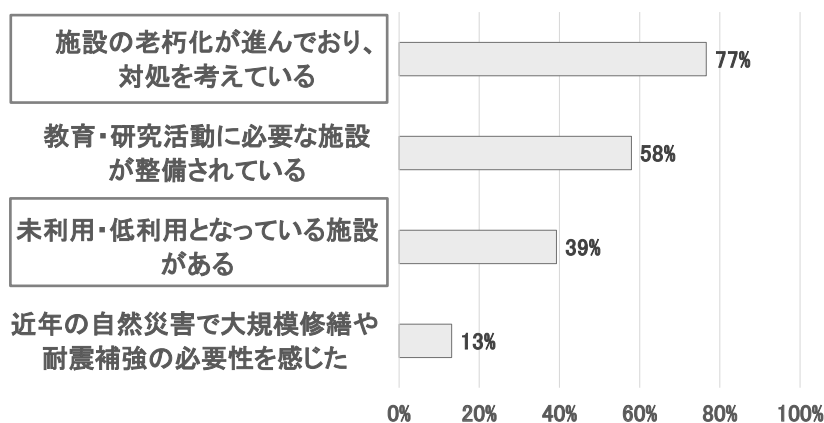
本調査で「保有施設についての現状認識および問題意識」について質問したところ、「施設の老朽化が進んでおり、対処を考えている」(77%)が最も多かった(図表-2)。

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)。

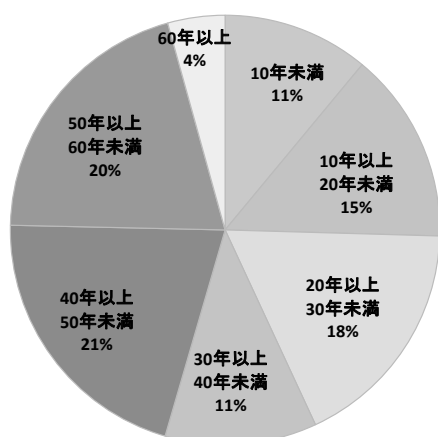
会計監査院「平成21年決算監査報告」によれば、一部の国立大学に対して、未利用施設および未利用地について、合理的な理由がない場合には具体的な売却等の処分計画を策定するよう要求している。その後、一部の国立大学は未利用地等の売却を実施したものの、利用頻度の低い施設の有効活用に関して問題意識を持つ大学が、依然として多いことがうかがえる。今後、資産の有効活用の観点から、大学が資産売却等を計画し、不動産市場の売り手として存在感が増す可能性がある。

図表-2 保有施設についての現状認識および問題意識



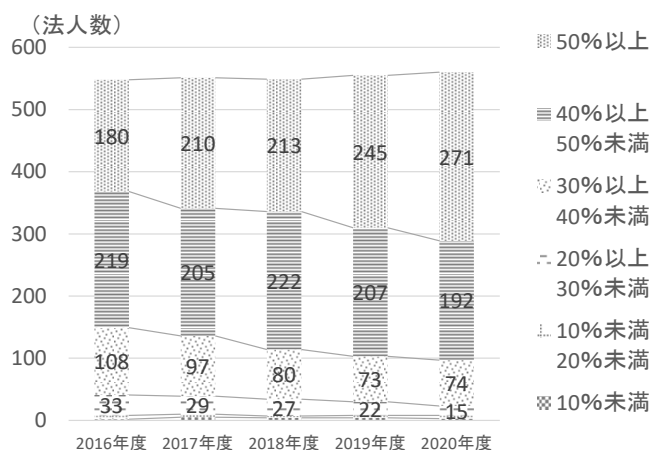
(出所)ニッセイ基礎研究所・野村不動産ソリューションズ「大学の不動産戦略に関するアンケート調査」※回答107校

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

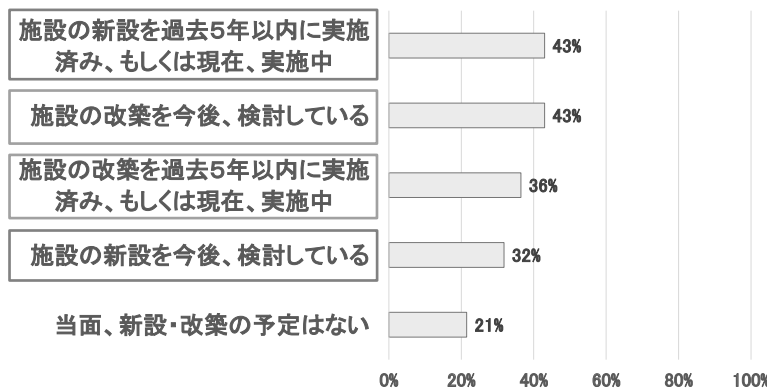
(2) 施設の新設・改築の実施方針

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）。

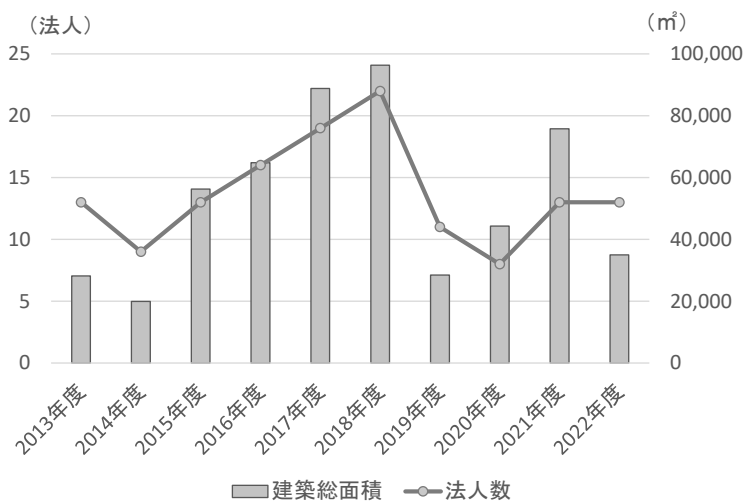
「当面、新設・改築の予定はない」は約2割にとどまっており（図表-5）、多くの大学が保有施設の整備を継続的に実行する方針であることが分かった。

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



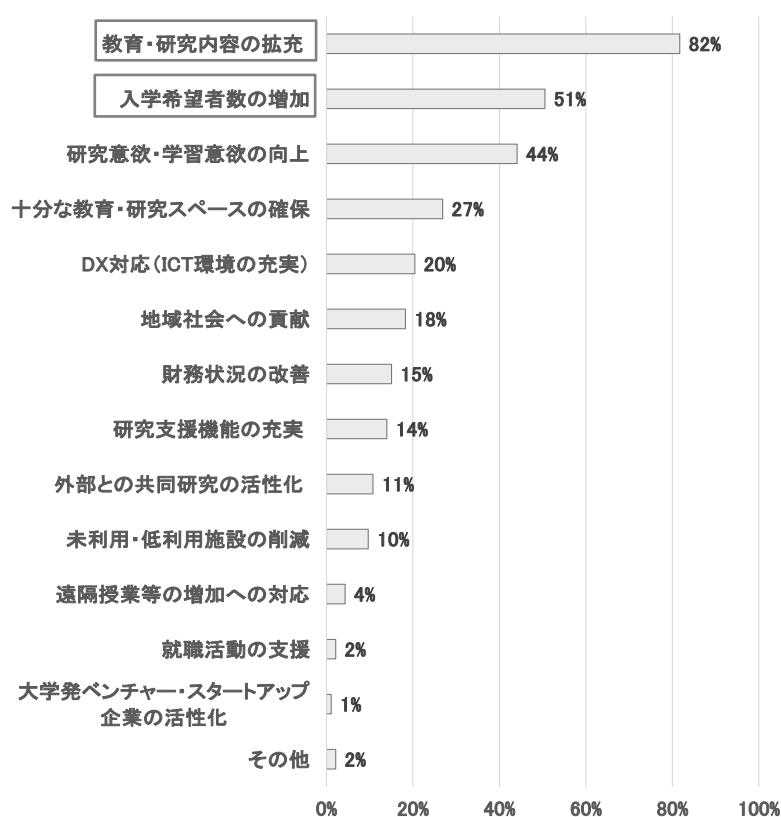
(出所)大学改革支援・学位授与機構「大学基本情報」(<https://portal.niad.ac.jp/ptrt/table.html>)
をもとにニッセイ基礎研究所作成

(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²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。

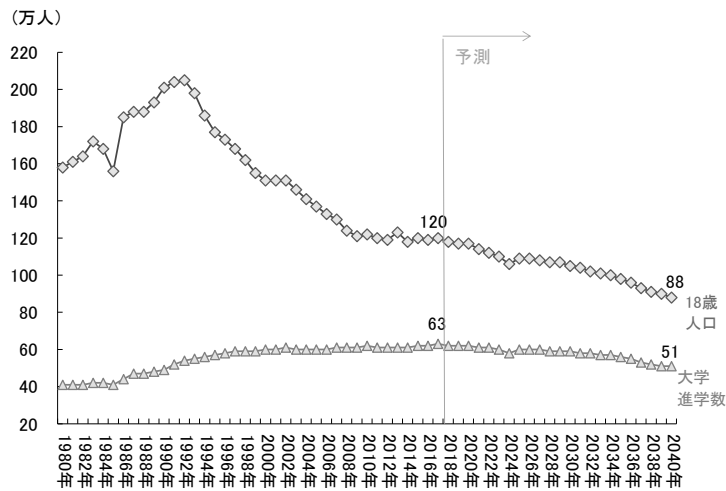
図表-7 施設整備等の実施において、期待する効果



（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

² 上記図表-5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。

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

3 | キャンパスの整備方針

続いて、本項では、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³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⁴」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⁵。

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、

³ 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)

⁴ 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

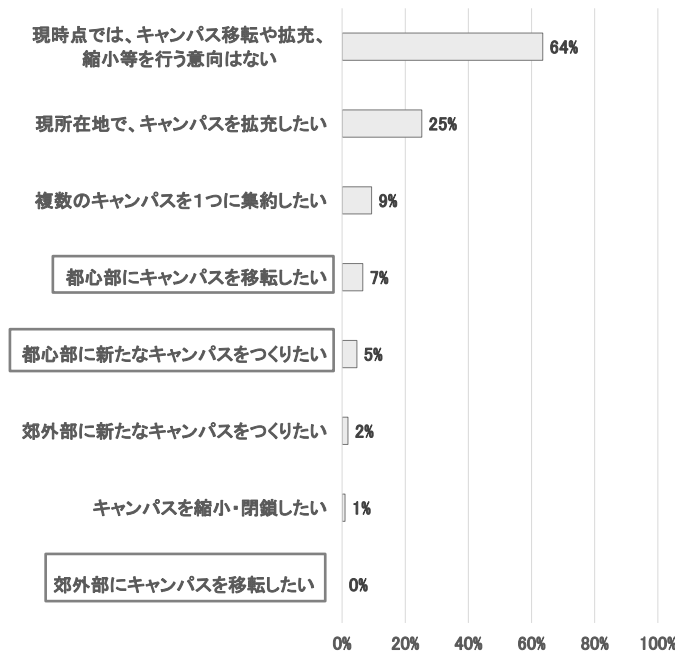
⁵ また、東京都や日本私立大学連盟等は、定員抑制を撤廃する要望を表明している。

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)

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

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	埼玉県入間市	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」

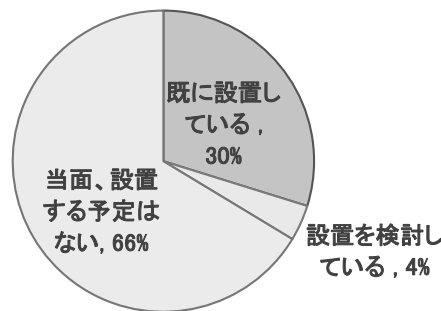
が30%、「設置を検討している」が4%であった（図表-11）。

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）」（以下、「2011年度時点調査」）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）。

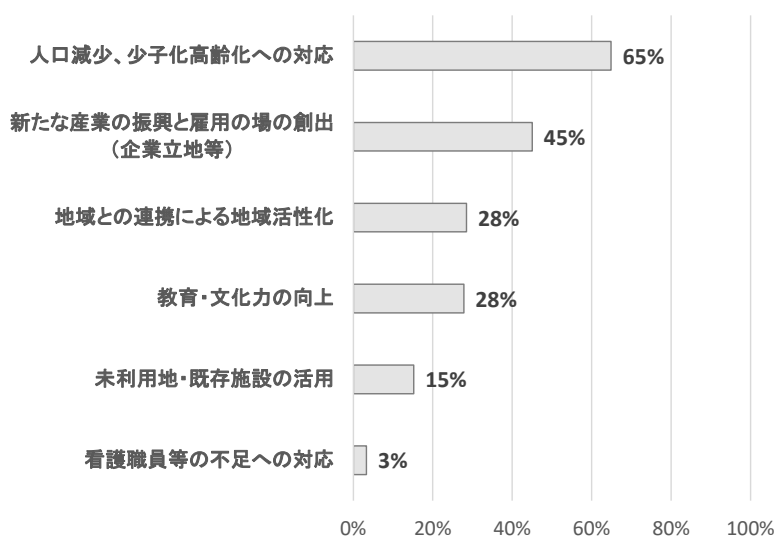
今後、地方創生に対する取り組みが進展するなか、地方自治体によるサテライトキャンパス等の誘致が活発化する可能性があり、その動向を注視したい。

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

4 | 不動産に関連する SDGs に関する取り組み

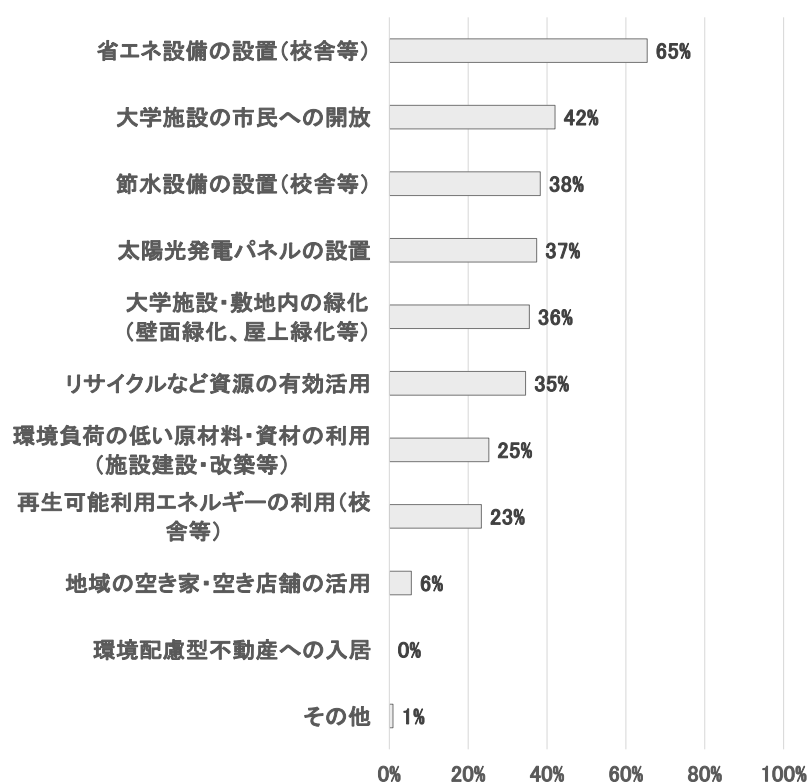
2015 年の国連サミットで SDGs(持続可能な開発目標)が採択されて以降、多くの企業や団体が SDGs 達成に向けて取り組んでおり、大学でも SDGs の活動が広がりを見せている。

SDGs の枠組みに基づき、大学の社会貢献を評価した「THE University Impact Ranking⁶」(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⁷。

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)。

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

5 | 小括

本章では、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。

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

⁷ 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)

文部科学省の調査によれば⁸、「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。

3—大学の資産運用と不動産投資の現状

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。そこで、本章では、大学の資産運用や、不動産投資（保有不動産の賃貸経営等）の現況を概観した上で、大学が不動産市場に与える影響について考察する。

1 | 大学の収益構成

まず、本項では、大学の収益構成を確認したい。日本私立学校振興・共済事業団「今日の私学財政」によれば、私立大学（医科系法人を除く大学）の収益構成は、「授業料等」の割合（73%）が最も大きく、次いで「補助金」（14%）、「事業収入」（4%）となっている（図表-14）。私立大学は授業料等の収入に大きく依存していることが確認できる。

また、文部科学省「国立大学法人等の決算について」によれば、国立大学の経常収益構成は、「付属病院収益」（37%）が最も大きく、次いで「運営費交付金収益」（31%）、「学生納付金収益」（11%）となっている（図表-15）。医学部がある大学に限られる「付属病院収益」を除くと、国からの補助金である「運営費交付金」と授業料（学生納付金）が大きな割合を占めている。

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、大学進学者は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り、今後、授業料等の収入が減少し大学運営における財政課題が顕在化する可能性がある。

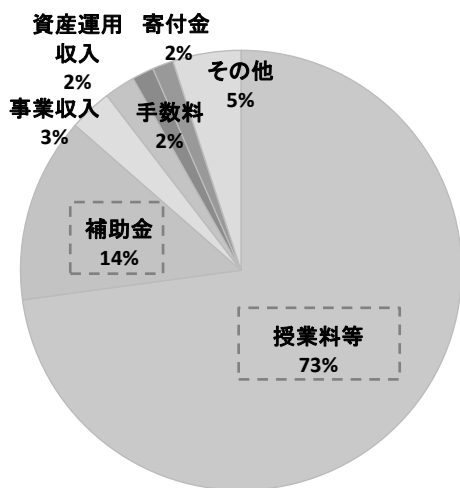
また、国立大学における2020年度の「運営費交付金」は10,807億円となり2010年度対比▲7%減少した。この背景として、国は「運営費交付金」を削減する一方で、研究者が応募・審査

⁸ 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」

を経て獲得する競争的資金（科研費や補助金）を手厚く支給する「選択と集中」と呼ばれる政策が指摘されており⁹、今後、「運営費交付金」が大幅に増加する可能性は低いと考えられる。

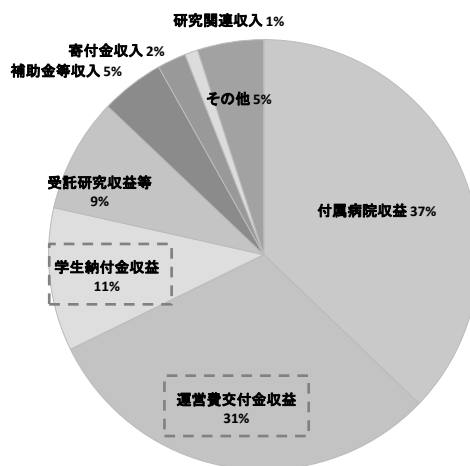
こうした状況を鑑みると、大学では、新たな財源の確保が喫緊の課題であり、現状では小さな割合¹⁰に留まる「資産運用収入」の拡大に期待が寄せられている。

図表-14 私立大学の収入構成



(出所)日本私立学校振興・共済事業団「令和3年度版 今日私学 財政 大学・短期大学編」をもとにニッセイ基礎研究所作成
※ 医科系法人を除く大学

図表-15 国立大学の経常収益構成



(出所)文部科学省「国立大学法人等の決算について ~令和2年事業年度~」をもとにニッセイ基礎研究所作成
※ 86国立大学法人

2 | 大学の資産運用の現状

次に、大学の資産運用の現状を確認する。大学経営協会「第8回全国大学の資産運用調査」(2020年9月調査)によれば、有価証券運用を行っている大学法人は、国立大学で81%、私立大学で78%となっている。5校のうち4校は有価証券運用を実施しており、大学にとって資産運用は既に身近なものだと言える。

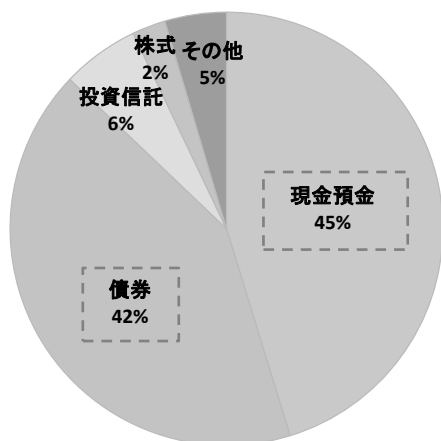
日本私立学校振興・共済事業団「令和3年度学校法人の資産運用状況」によれば、私立大学の運用資産構成は「現金預金」が45%、「債券」が42%となっている(図表-16)。国立大学の運用資産構成についても、「現貯金」が56%、「国内公共債」が26%、「国内民間債」が9%を占める(図表-17)。

また、資産運用利回り(私立大学、令和2年度決算)を確認すると、約6割の大学が「1%以下」で、中央値は「0.5%」と低い水準に留まる(図表-18)。低金利環境が継続するなか、運用利回りの向上を目指すには、「現金預金」・「債券」が大部分を占める現在の資産構成を見直して、リスク性資産の比率を引き上げるなど、運用資産の分散や効率化が求められることになりそうだ。

⁹ 竹内 健太「国立大学法人運営費交付金の行方ー「評価に基づく配分」をめぐるー」参議院常任委員会調査室・特別調査室「立法と調査」2019.6 No.413

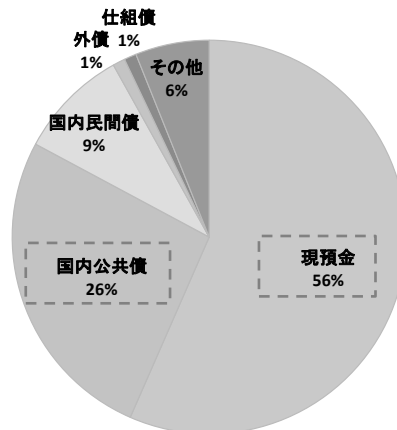
¹⁰ 大学経営協会「第7回全国大学の資産運用調査」(2018年9月調査)によれば、「収入に占める資産運用収益の割合」に関して、国立大学の90%が「0~1%」と回答。私立大学における資産運用収益の割合は2%(図表-1参照)

図表-16 私立大学の運用資産構成



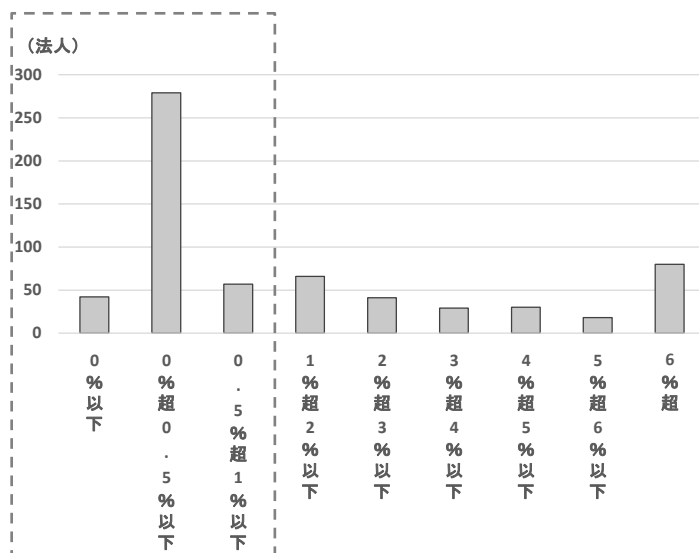
(出所)日本私立学校振興・共済事業団「令和3年度度学校法人の資産運用状況(令和2年度度決算)」をもとにニッセイ基礎研究所作成

図表-17 国立大学の運用資産構成



(出所)大学経営協会「第7回全国大学の資産運用調査」(2018年9月調査)をもとにニッセイ基礎研究所作成
※2017年度決算ベース

図表-18 私立大学の資産運用利回り



(出所)日本私立学校振興・共済事業団「令和3年度度学校法人の資産運用状況(令和2年度度決算)」をもとにニッセイ基礎研究所作成

その際、不動産は有力な投資先の1つに挙げられる。大学の資産運用では、教育研究費等を補う目的として、長期にわたり安定的な運用収益(インカム収入)の確保が求められる。運用資産としての不動産は、一定の価格変動リスクを前提に、賃料収入を原資として比較的高いインカム利回りの獲得のほか、債券や株式との相関が低いため分散効果によるポートフォリオのリスク低減が期待できる。

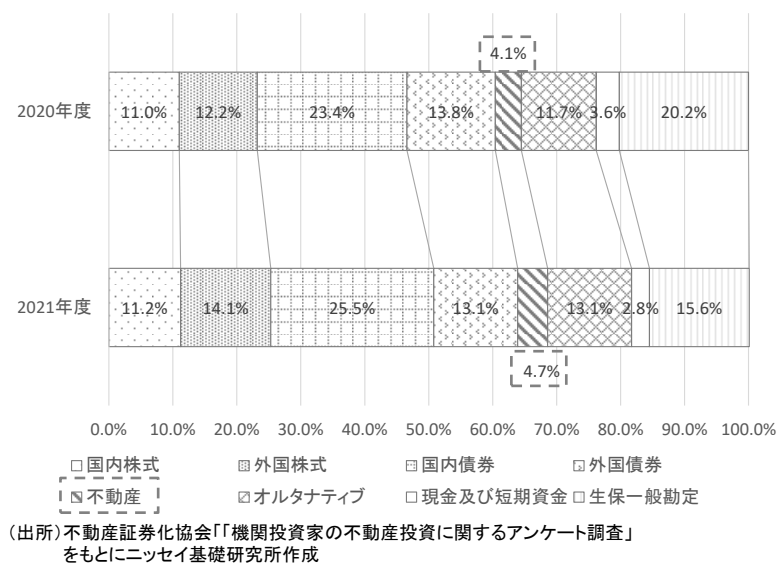
不動産証券化協会「機関投資家の不動産投資に関するアンケート調査」によれば、「長期的な観点からの安全かつ効率的な運用¹¹⁾」が求められている年金基金の資産配分において、不動産の投資

¹¹⁾ 年金積立金管理運用独立行政法 HP 「年金積立金の運用とは」

比率は増加傾向にあり、2021年度は4.7%となっている（図表－19）。

また、海外の大学では不動産投資を通じて高い運用利回りを実現している事例もみられる¹²。日本においても、資産構成の分散を図るうえで不動産投資を検討する大学は増える可能性がある。

図表－19 年金基金の運用資産構成



3 | 大学の不動産投資の現状

続いて、本項では、大学の不動産投資について、本調査の結果をもとに、「(1) 保有不動産の賃貸・貸付の状況」、「(2) 賃貸・貸付を行う目的」、「(3) 資産運用目的での賃貸不動産の保有状況」の3点を確認する。

(1) 保有不動産の賃貸・貸付の状況

本調査で「保有不動産の賃貸・貸付の有無」について質問したところ、「行っている」との回答が6割弱を占めた（図表－20）。国公立大学と私立大学に分けてみると、「行っている」との回答は、国公立大学が7割、私立大学が約5割であった。2011年時点調査によれば、「保有不動産の賃貸を行っている」との回答は30%であった。保有不動産の賃貸経営（賃貸・貸付）を行う大学は以前と比べて増加していると考えられる。

「国立大学法人法」の一部改正に伴い、2017年4月以降、文部科学大臣の許可を受けた国立大学は、土地等を大学の業務に関わらない用途で第三者に貸し付けることが可能となり¹³、土地等の貸付に取り組む国立大学が増加している（図表－21）。国立大学の土地貸与事例は2022年3月時点で28件に達し、その用途は、駐車場やマンション、老人ホームなど、多岐にわたる¹⁴。

例えば、東京工業大学は、東京・田町の同大付属高校の跡地を2026年から75年間の定期借地権を設定し、NTT都市開発、鹿島建設、JR東日本、東急不動産の4社に貸付を行うとのことで

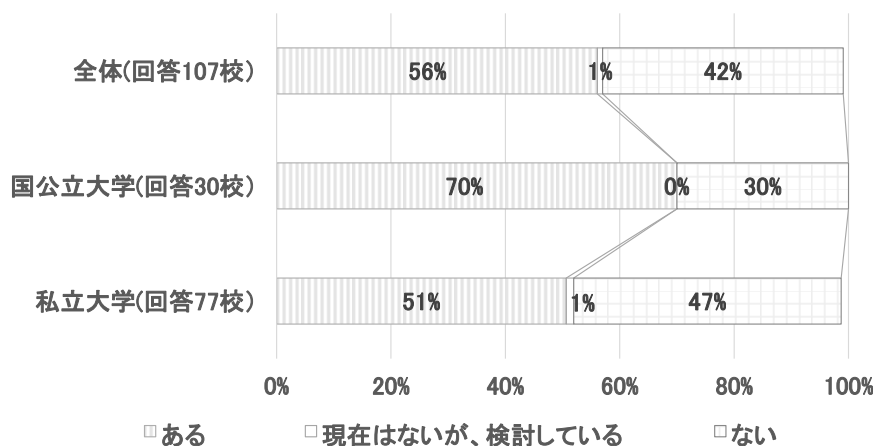
¹² 吉田資『不動産投資への気運が高まる大学の資産運用』ニッセイ基礎研究所、年金ストラテジー（Vol.279）September 2019

¹³ 文部科学省「国立大学法人法第三十四条の二における土地等の貸付けにかかる文部科学大臣の認可基準について」

¹⁴ 日本経済新聞「東京学芸大、遊休地貸与で安定資金 敷地に専門学校誘致」（2022年4月26日）

ある¹⁵。このように、今後も保有不動産の貸付を通じて長期安定的な収入を確保する大学が現れると予想される。

図表-20 保有不動産の賃貸・貸付の有無



(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」

図表-21 土地の第三者貸付の認可を受けた国立大学

認可年度	大学名	認可年度	大学名
2017年度	東京医科歯科大学	2019年度	愛知教育大学
2017年度	長崎大学	2019年度	お茶の水女子大学
2018年度	岡山大学	2019年度	東京工業大学
2018年度	京都大学	2019年度	横浜国立大学
2018年度	熊本大学	2020年度	埼玉大学
2018年度	信州大学	2020年度	東海国立大学機構
2018年度	東北大学	2020年度	東京大学
2018年度	名古屋大学	2020年度	千葉大学
2018年度	広島大学	2021年度	東京学芸大学

(出所)各種公表資料等に基づきニッセイ基礎研究所作成

(2)賃貸・貸付を行う目的

本調査で、保有不動産の賃貸・貸付を実施（検討）している大学¹⁶に対し、「賃貸・貸付を行う目的」について質問したところ、「収入の多様化」（61％）が最も多く、次いで「未利用施設・未利用地の有効利用」（54％）、「地域社会への貢献」（41％）が多かった（図表-22）。

2011年時点調査によれば、「保有不動産の賃貸を行っている目的」について、「キャンパス内への飲食・物販施設等の誘致」との回答が最も多かった。以前は、学生・教職員のために食堂やコンビニ等をキャンパス内に誘致し保有施設の賃貸を行う大学が多かった。しかし、少子化の進行

¹⁵ 4社は、オフィスやホテル、商業施設等が入る地上36階、地下2階のビルと、地上7階のビルの開発を計画。また、「週刊東洋経済 臨時増刊 本当に強い大学 2021」によれば、貸付による賃料収入は年間45億円（総額3,375億円）とのことである。

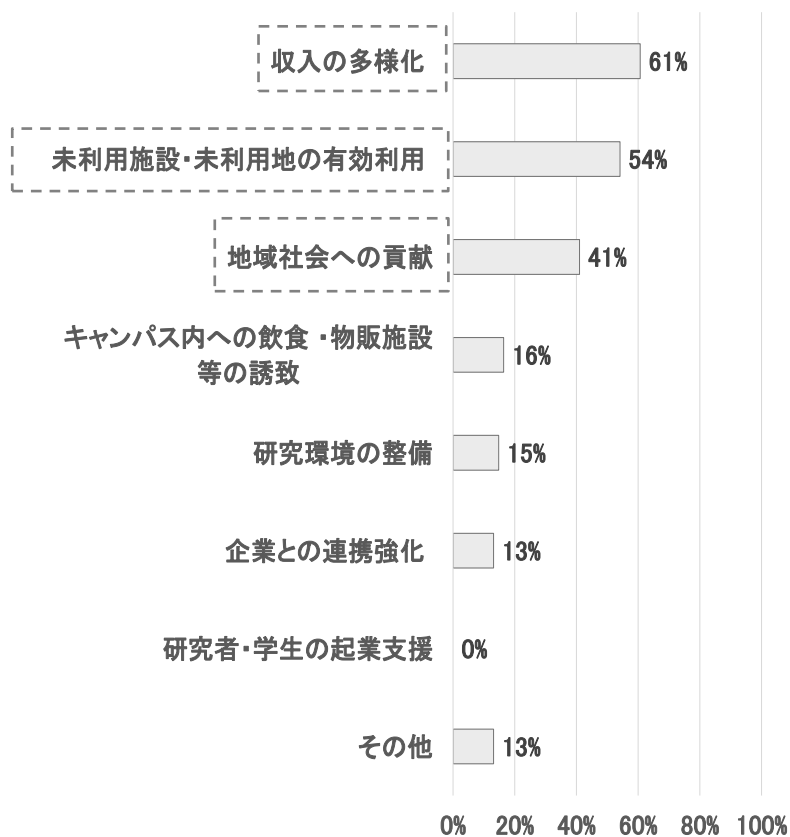
¹⁶ 上記図表-20において「ある」、「現在はないが、検討している」と回答した大学が対象。

等を背景に、大学運営の財源多様化を主眼として施設の賃貸を行う大学が増えている模様である。

また、約4割の大学が「未利用・低利用施設」を所有するなか（図表-2）、保有不動産の有効活用に取り組む状況がうかがえる。

さらに、「地域社会への貢献」との回答も上位にあり、大学は、学生への教育・研究だけでなく様々な地域貢献活動を行う場であることを意識していると推察される。

図表-22 賃貸・貸付を行う目的



（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 61 校

(3)資産運用目的での賃貸不動産の保有状況

本調査で「資産運用目的での賃貸不動産の保有の有無」について質問したところ、「現在、保有しておらず、今後も取得する計画はない」との回答が約9割を占めた（図表-23）。

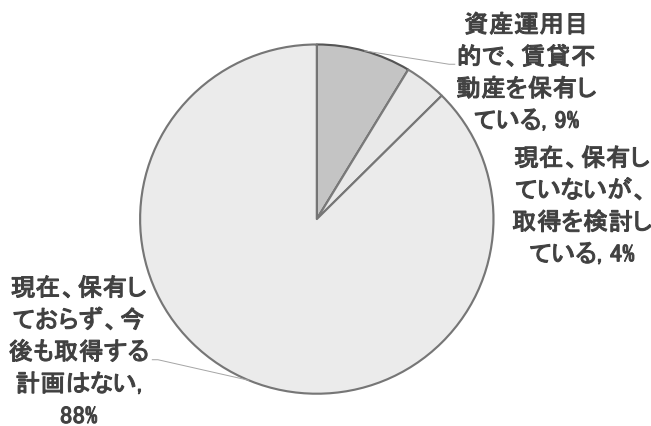
大学経営協会「第8回全国大学の資産運用調査」（2020年9月調査）によれば、資産運用に関する課題について、「資産運用に精通した人材が学内で見当たらない」との回答が36%（国立大学60%・私立大学27%）を占めた。賃貸不動産が運用対象とならない理由として、不動産運用・投資に関するノウハウ等の不足が考えられる。また、約4割の大学が未利用・低利用施設を保有するなか、更に不動産を取得することに抵抗感があることも理由として挙げられそうだ。

ただし、近年では、賃貸運用を前提とした不動産取得を行う事例¹⁷もあり、資産運用目的での不

¹⁷ 日経不動産マーケット情報によれば、上智大学は、2014年に老舗料亭保有ビル（延床面積1万㎡）を取得し、賃貸資産として保有。また、東京理科大学会社が土地を取得し、延床面積2千㎡の賃貸ビルを建設（2019年着工）、賃貸資産として保有。

動産保有に関心を示す大学は増加傾向にある¹⁸と思われる。

図表-23 資産運用目的での賃貸不動産の保有の有無



(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

4—大学が不動産市場に与える影響

最後に、大学の不動産戦略の方向性と、不動産市場に与える影響について考察したい。

少子化の進行に伴い大学進学者の減少が見込まれるなか、大学の収入構成において大きな割合を占める授業料等の収入が減少し、大学運営における財政課題が顕在化する可能性がある。

立地（大学所在地人口）と規模（大学収容定員¹⁹）に着目し、大学経営（私立大学）を分析した先行研究²⁰によれば、大学所在地人口が 20 万人未満でかつ、大学収容定員が 4,000 人未満の場合、大学経営が悪化²¹する傾向にあると指摘されている。図表-24 は、X 軸に大学所在地人口（2022 年時点）、Y 軸に大学収容定員として、全国 817 校をプロットした散布図である。所在地人口が 20 万人未満でかつ、収容定員が 4,000 人未満である大学は 196 校（24%）が該当する。国立社会保障・人口問題研究所の人口予測²²に基づく、2045 年には 216 校(対 2022 年比+10%)へと増加することが見込まれる。

このように、大学の経営環境が厳しさを増す局面において、資産運用収入の拡大に期待が高まるなか、大学の資産運用方針と親和性の高い不動産の運用・投資が活発化する可能性が考えられる。なかでも、大学が所有する「未利用・低利用不動産の有効活用」の観点から、保有不動産の賃貸・貸付を行い、長期安定収入の確保を目指す大学が増えることも予想される。

また、大学経営において重要な「規模」を維持する目的などから大学の合併・統合が実施される

¹⁸ 2011 年時点調査では、「資産運用目的での賃貸不動産を保有している」との回答は 2%。一方、本調査では、「資産運用目的で、賃貸不動産を保有している」は 9%、「現在、保有していないが、取得を検討している」は 4%。

¹⁹ 大学が、その教員組織や校地校舎等の施設などに照らし、受け入れることができる学生数。

²⁰ 福山 敦「私立大学経営における立地および規模」国立大学法人 東京大学大学院教育学研究科 大学経営・政策コース「大学経営政策研究」2018 年 8 巻 p. 199-215

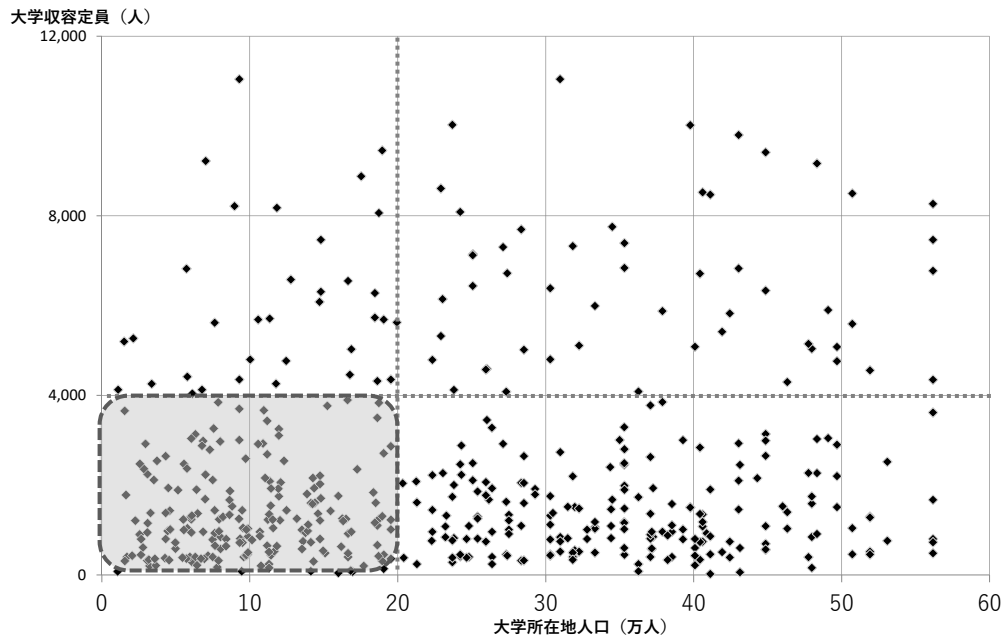
²¹ 学生数が 4 年間で 10%以上減少し、平均帰属収支差額比率がマイナスと定義。「帰属収支差額比率」は、「帰属収入から消費支出を差し引いた帰属収支差額の帰属収入に対する割合」であり、この比率がプラスで大きくなるほど経営に余裕があるものとみなすことができる。現在は、「事業活動収支差額比率」へ名称が変更。

²² 「日本の地域別将来推計人口（平成 30（2018）年推計）」

場合、新キャンパス開設に向けた用地取得や、旧キャンパス閉鎖に伴う用地売却などの取引事例が増加する可能性がある。通学利便性等に優れた都心部では、学生確保を意図したキャンパス移転やサテライトキャンパスの新設を行う大学による不動産取得等もあるだろう。

今後、不動産売買市場や賃貸市場において大学の存在感が高まることが予想され、その動向を注視する必要があると思われる。

図表-24 大学の分布(X軸:大学所在地人口、Y軸:大学収容定員)



(出所)住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数(令和4年1月1日現在)および各大学公表資料をもとにニッセイ基礎研究所作成
 ※ X軸は60万人、Y軸は12,000人まで表示。