

第 3 回一般事業会社の不動産保有意識と行動に関する調査結果

社団法人不動産証券化協会(理事長:岩沙弘道 三井不動産㈱代表取締役社長)は、一般事業会社における不動産の取得・売却と保有・賃借のスタンス、ならびに証券化手法の認知度・経験・課題を把握すること、さらに最近一部の企業で取り組みの動きが見受けられるCREマネジメント(自社の不動産を戦略的に有効活用する取り組み)の導入状況を把握するために、昨年11月、上場企業を対象にアンケート調査を実施しました。調査概要および調査結果は以下の通りです。

【調査概要】

- 調査対象：上場企業 3,556 社（金融・不動産業を除く）
- 回答社数：270 社（回答率：7.6%）
- 調査期間：平成 20 年 11 月
- 調査方法：アンケート調査

【調査結果の要点】

○不動産の保有意識に関する状況

金融危機下にあって、不動産の取得を減少させる企業が増加している。また、不動産売却に関しては、売却予定額を変えない企業が増加している。

○不動産証券化に関する状況

証券化については、2006 年実施の前回調査と比較すると認知度が上昇し、企業において証券化が浸透している。また、一般事業会社の証券化への理解や実施経験については増加している一方で、現在検討中とする企業は減少し、今後の活用意向については頭打ちの傾向を示している。

○CREマネジメントの状況

2006 年実施の前回調査と比較すると、CREマネジメントの認知は高まっており、必要と認識している企業も増加している。

この資料は 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会に配布しております。本調査の結果につきましては、本リリースにある以外は公表いたしません。ご了承ください。

<この件に関するお問い合わせ先>

社団法人不動産証券化協会 広報部

〒107-0052 東京都港区赤坂 1-9-20 第 16 興和ビル北館 1 階

TEL : 3505-8001 FAX : 3505-8007

第3回一般事業会社の不動産保有意識調査 結果の概要

本調査は一般事業会社における不動産の購入・売却／保有・賃借などの意識や行動の実態を把握するとともに、不動産の証券化に関する潜在需要や不動産証券化の普及にかかる課題等を把握することを目的として行ったものであり、今回が2004年度の調査以来、3回目の調査である（隔年調査）。

今回も前回調査と同様に、金融業・不動産業を除く上場企業を対象にアンケート調査を行った。

アンケート調査票の質問項目は前回からの継続項目として「一般事業会社の不動産取得／売却スタンス・保有意識」、「CRE (Corporate Real Estate) マネジメントの導入状況」と「不動産証券化・流動化に関する経験・意向等」を設定した。

アンケート調査票は金融業・不動産業を除く上場企業3,556社に発送し、270社から回答を得た。
(調査期間：2008年11月4日～2008年12月22日)

調査の実施概要及び調査結果の主な内容は以下の通りである。

1. 調査実施概要

〔1〕アンケート調査対象企業

金融業・不動産業を除く上場企業：3,556社

〔2〕アンケート調査方法

アンケート調査票を各企業に郵送で発送し、回収

〔3〕アンケート調査実施期間：

□調査票発送：2008年10月30日（木）

□調査票回収：2008年11月14日（金）[回答投函締切]

（以降調査継続、最終12月22日（月）で締め切り）

〔4〕アンケート調査の内容

□主な質問項目

①一般事業会社の不動産保有意識について【前回からの継続項目】

- ★不動産取得のスタンス（従来～今後の変化（ex. 取得に積極的⇔消極的）と対象不動産等）
- ★不動産売却のスタンス（従来～今後の変化（ex. 売却に積極的⇔消極的）と対象不動産等）
- ★不動産の保有・賃借のスタンス（従来・今後のスタンス（ex. 主に保有⇔主に賃借））

②一般事業会社の不動産活用における戦略【前回からの継続】

- ★組織体制とデータ管理（ex. 専門部署が集中的に⇔担当部署が個別的に）
- ★管理指標（ex. 不動産価格、[CREマネジメントを行ってれば] ROA・経常利益等）
- ★CREが不動産に係る意思決定に与える影響（ex. プラスの影響⇔マイナスの影響）

③一般事業会社の不動産証券化・流動化の経験・意向について【前回からの継続・一部追加】

- ★証券化・流動化に対する認識状況・経験（認識・経験（ex. 実施経験があるか）・方式等）
- ★証券化・流動化に対する意向（活用意向（ex. 積極的⇔消極的）と対象不動産等）
- ★証券化・流動化活用の上での阻害要因・サポートニーズ

〔5〕アンケート調査票回収状況

- 調査対象企業数：金融業・不動産業を除く上場企業 3,556 社
- 回答企業数：270 社（回答率：7.6%）

（参考）前回調査の回収状況

- 調査対象企業数：金融業・不動産業を除く上場企業 3,494 社
- 回答企業数：312 社（回答率：8.9%）

〔6〕調査機関

社団法人不動産証券化協会

2. 調査結果の主な内容

2-1. わが国企業の不動産保有意識・行動と証券化実施の状況

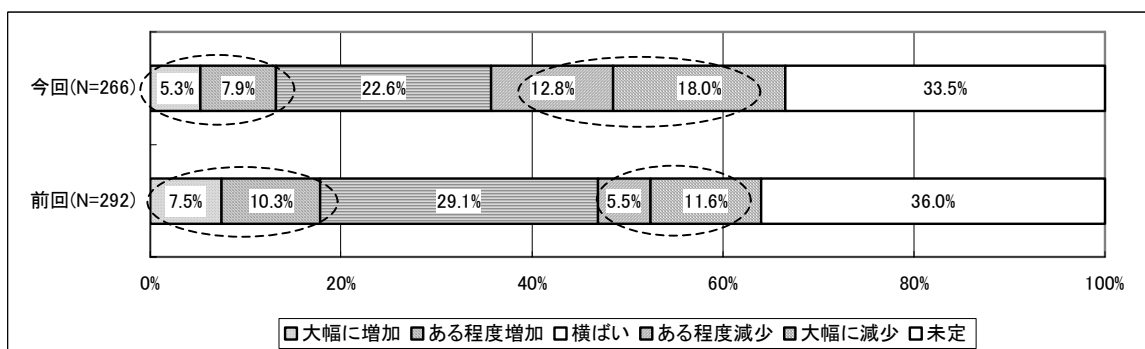
～金融危機の影響により不動産取得は抑制、売却については方針の変更を控えている企業が増加～

～金融危機の影響により証券化・流動化の有効性に疑問も～

1) 不動産取得のスタンス

不動産取得予定額の増減を前回調査と比較すると、「増加（大幅+ある程度）」の企業が17.8%から13.2%に減少し、「減少（大幅+ある程度）」の企業は17.1%から30.8%に大きく増加しており、金融危機の影響もあり不動産を取得しない方向になっていることが推察される（図表1）。

図表1 不動産取得予定額の増減（前回調査との比較）

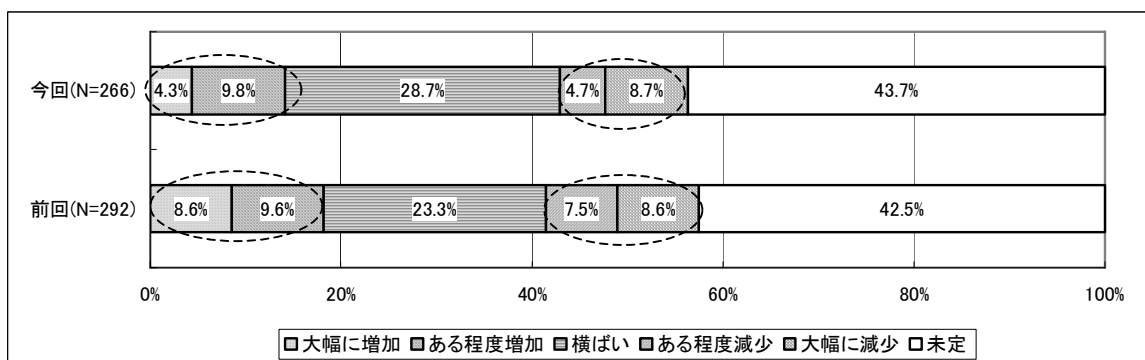


(注) 今回（2008年実施）は、2008-09年度取得予定額と2006-07年度取得額を比較
 前回（2006年実施）は、2006-07年度取得予定額と2004-05年度取得額を比較

2) 不動産売却のスタンス

不動産売却予定額の増減を前回調査と比較すると、「増加（大幅+ある程度）」の企業が21.7%から14.1%に減少し、「減少（大幅+ある程度）」の企業は16.1%から13.4%に減少している。一方、売却予定額を「横ばい」の割合は23.3%から28.7%に増えており、売却予定額を変えない企業が増加している（図表2）。

図表2 不動産売却予定額の増減（前回調査との比較）

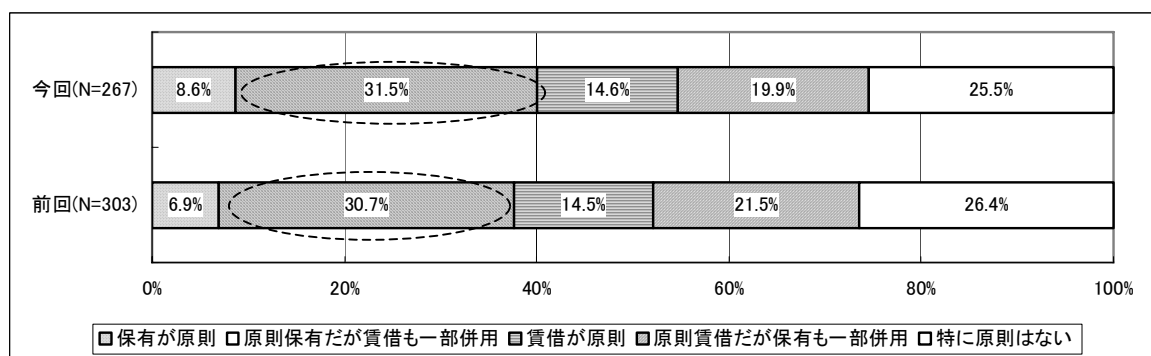


(注) 今回（2008年実施）は、2008-09年度売却予定額と2006-07年度売却額を比較
 前回（2006年実施）は、2006-07年度売却予定額と2004-05年度売却額を比較

3) 不動産保有・賃借のスタンス

保有・賃借のスタンスについては前回調査と比較すると、大きな変化はなく、「保有が原則だが賃借も一部併用」の割合が最も高い。そして「原則賃借だが保有も一部併用」が続いており、企業によってばらついている傾向が伺える（図表3）。

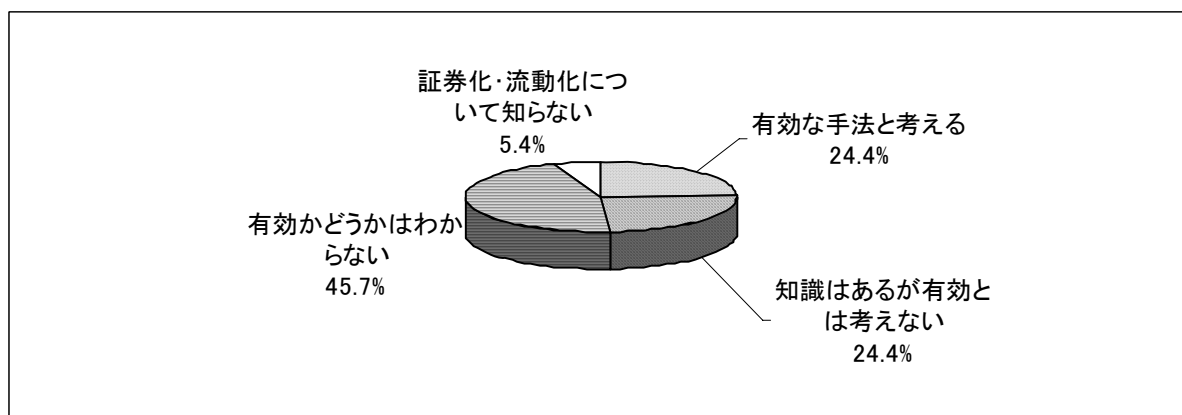
図表3 今後の保有・賃借スタンス（前回調査との比較）



4) 不動産証券化・流動化の認知度と有効性

不動産証券化・流動化の認知度については、「証券化・流動化について知らない」は5.4%と極めて少なく、「有効な手法と考える」「知識はあるが有効とは考えない」がともに24.4%であった。企業において証券化・流動化がかなり浸透している様子が伺える（図表4）。

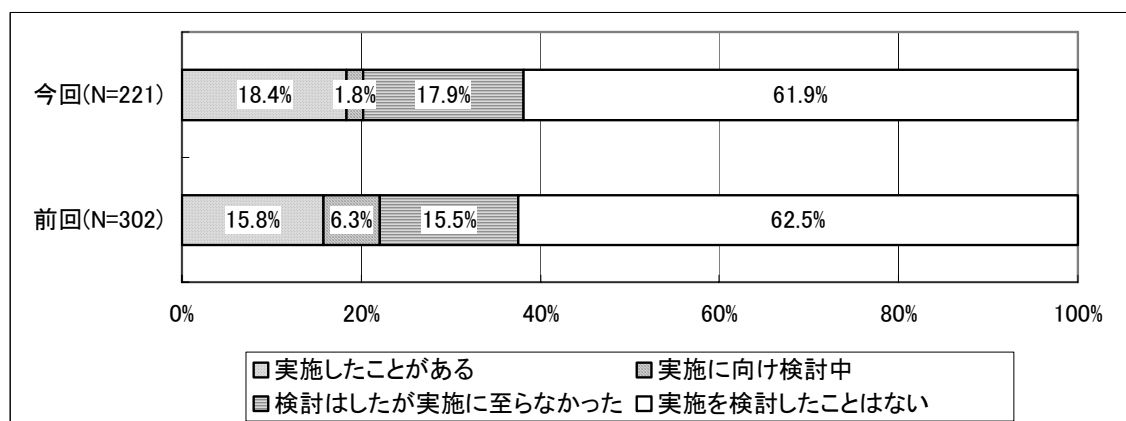
図表4 証券化・流動化についての認知度（N=221）



5) 不動産証券化、流動化の実施・経験の有無

不動産証券化、流動化の実施・経験の有無は、前回同様「検討したことはなく、実施したこともない (61.9%)」と回答した割合が高い一方で、「実施したことがある」は 18.4%に留まり、「実施に向け検討中」は減少するなど、不動産証券化の実施経験も頭打ちの状況にある (図表 5)。

図表 5 証券化・流動化に関する実施、検討の有無 (前回調査との比較)

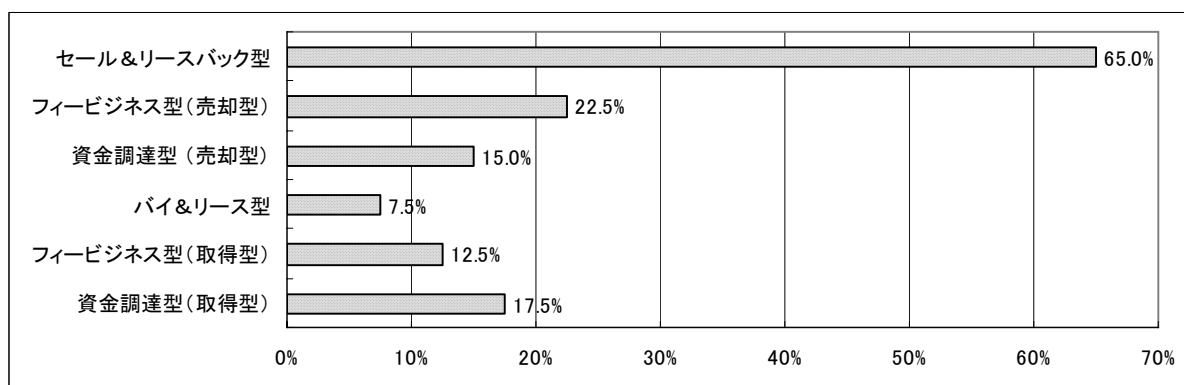


(注) 前回 (2006年実施) の「実施したことがある」は、「3回以上実施したことがある」「1～2回実施したことがある」の合計値である。

6) 不動産の証券化・流動化を実施した場合の方式

不動産の証券化・流動化を実施した場合における方式については、「セールス&リースバック型 (65.0%)」が最も多かった。売却型、取得型のいずれの方式についても実施した企業が存在した (図表 6)。

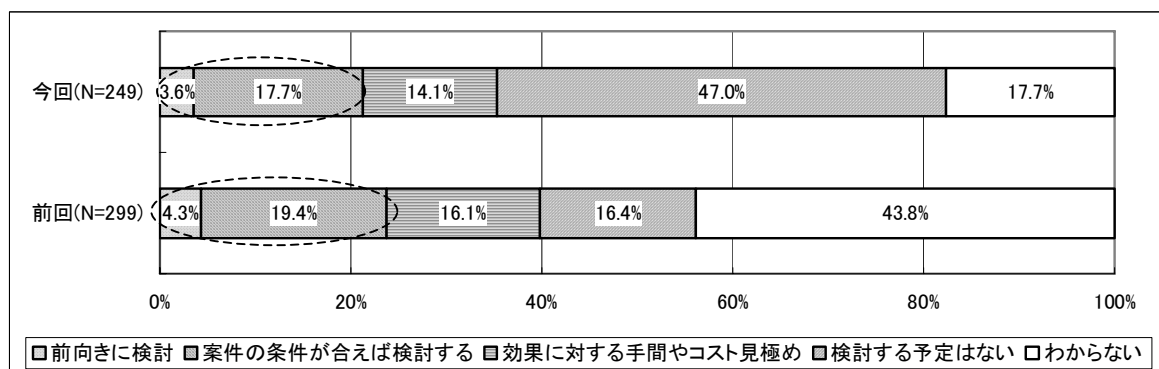
図表 6 不動産の証券化・流動化を実施した場合の方式 (複数回答) (N=40)



7) 不動産証券化、流動化の活用意向（売却型証券化）

売却型証券化の活用意向は、「活用しない（47.0%）」でほぼ半数を占める。一方「前向きに検討したい」と「案件の条件が合えば検討したい」を合わせても21.3%に留まり、「わからない（17.7%）」は減少するなど、一般事業会社の証券化への理解は進んでいるが、活用意向は頭打ちの傾向を示している（図表7）。

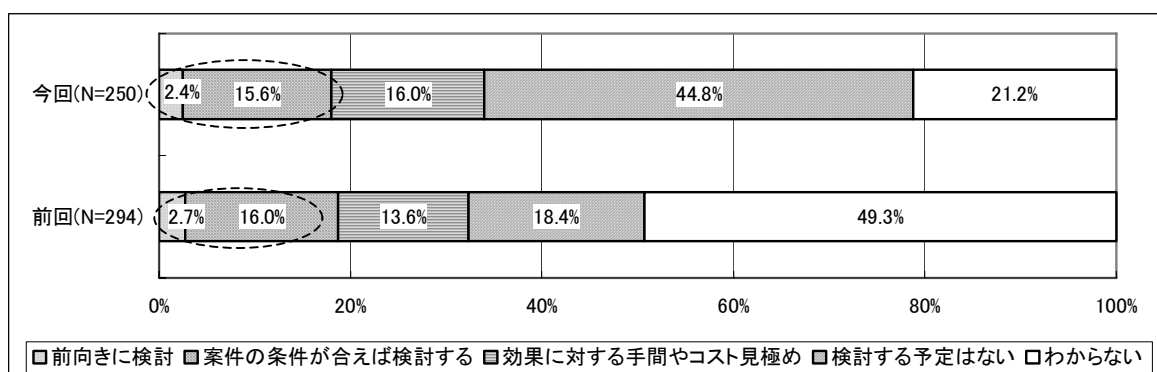
図表7 売却における証券化・流動化の活用意向（前回調査との比較）



8) 不動産証券化、流動化の活用意向（取得型証券化）

取得型証券化の活用意向に関しては、売却型と同様に「活用しない（44.8%）」が前回と比較して倍増しておりほぼ半数である。一方、「前向きに検討したい」と「案件の条件が合えば検討したい」を合わせても18.0%に留まり、「わからない（21.2%）」は減少するなど、一般事業会社の証券化への理解は進んでいるが、活用意向は頭打ちの傾向を示している（図表8）。

図表8 取得における証券化・流動化の活用意向（前回調査との比較）

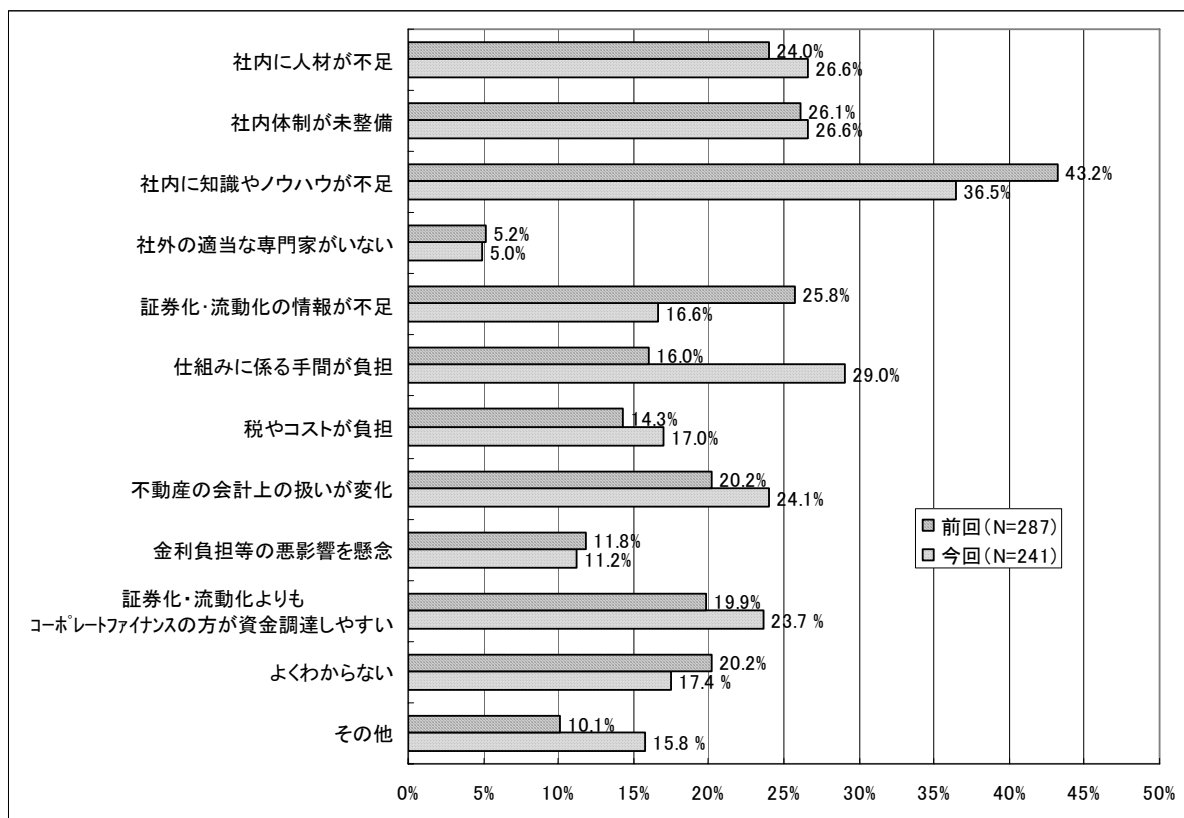


9) 不動産証券化、流動化活用の上での阻害要因

証券化を活用する上での阻害要因の回答割合をみると、上位には「社内体制が未整備である(26.6%)」「社内に知識やノウハウが不足(36.5%)」が挙げられている。

今回、大きく増加した項目は「仕組みに係る手間が負担(29.0%)」であり、一方で「証券化・流動化に関する情報が不足している」は前回調査より大きく減少している。情報は行きわたってきているものの、手間や会計上の扱い等に負担を感じていることが伺える(図表9)。

図表9 証券化・流動化を妨げる要因(前回調査との比較:複数回答)



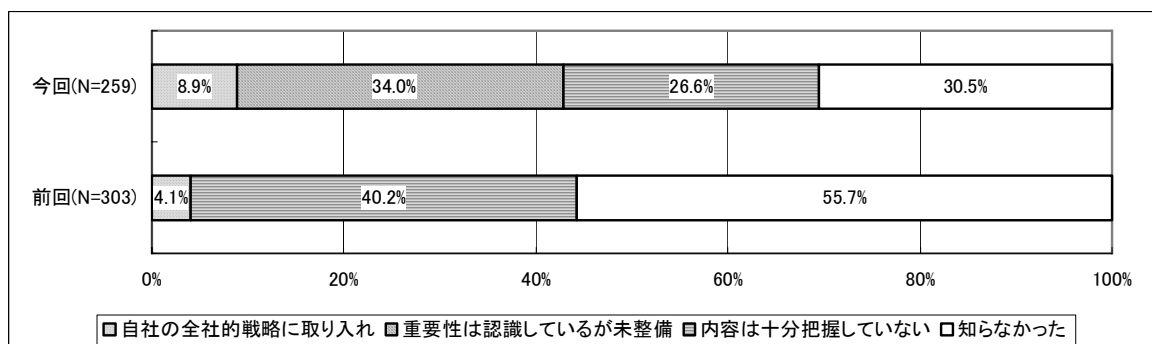
2-2. 不動産に関する戦略

～CREの認知は高まっており必要と認識している企業も増加しているが、戦略的活用の取り組みはこれからである～

1) CREの認知度

「自社の全社戦略に取り入れている」企業は8.9%（23社）と少ないが、前回4.1%（12社）よりも大きく増加している。また、「重要性は認識しているが未整備（34.0%）」を加えると半数弱となり、認知度は高まっている（図表10）。

図表10 CREの認知度 (N=259)



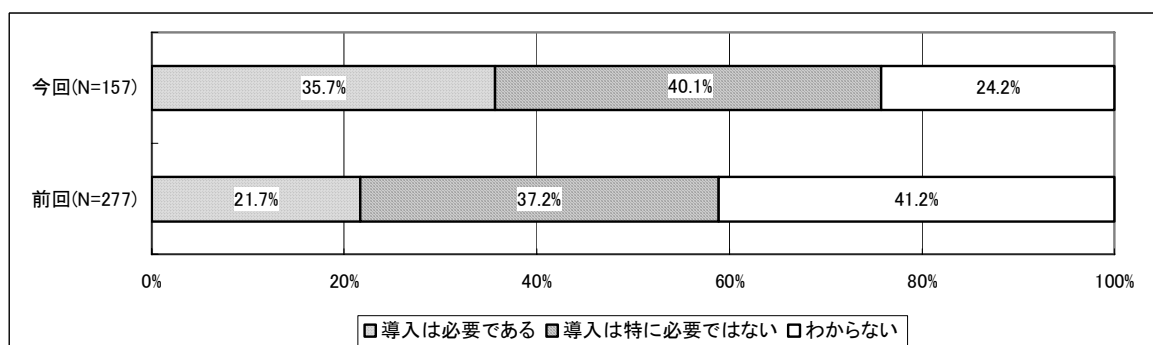
(注) 前回（2006年実施）の設問には「重要性は認識しているが未整備」という選択肢がなく、他の3つの選択肢であった。

2) CREマネジメントの導入の必要性

CREの用語や概念を聞いたことがあるが内容までは十分把握していない企業、および、CREの用語や概念を知らない企業について、CREマネジメントの導入の必要性について尋ねた。

CREマネジメント導入の必要性については、前回調査に比べて「導入は必要である」と考える（35.7%）が増加し、「わからない」が減少した。導入の必要性が認識されつつあるとみることができる（図表11）。

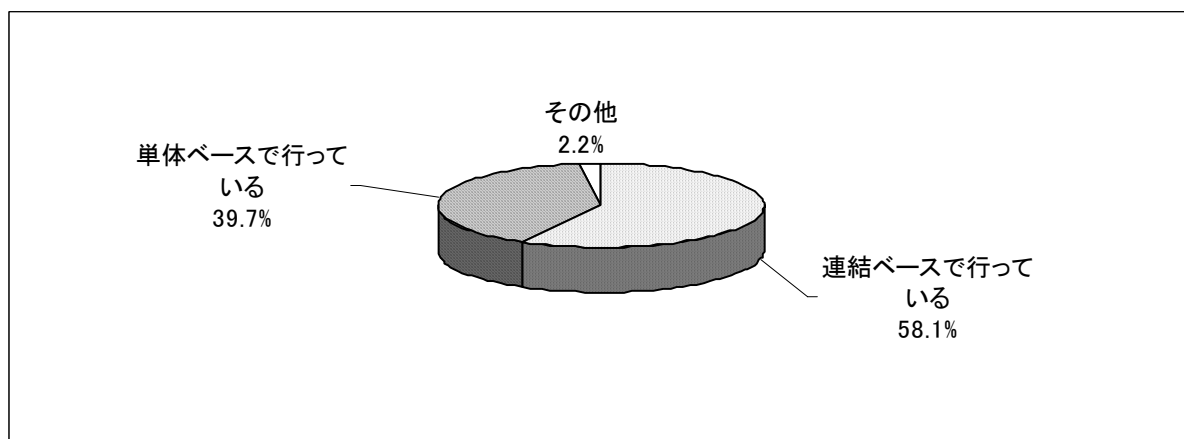
図表11 非認知企業における必要性



3) 不動産のデータ管理・意思決定の範囲（連結ベース・単体ベース）

不動産の管理および意思決定については、「連結ベースで行っている」（58.1%）が「単体ベースで行っている」（39.7%）を上回っている。この傾向は前回調査とほぼ同じである（図表 12）。企業価値向上のためにグループ経営を進める企業が多い中で、不動産活用についても連結ベースで戦略を構築している様子が伺える。

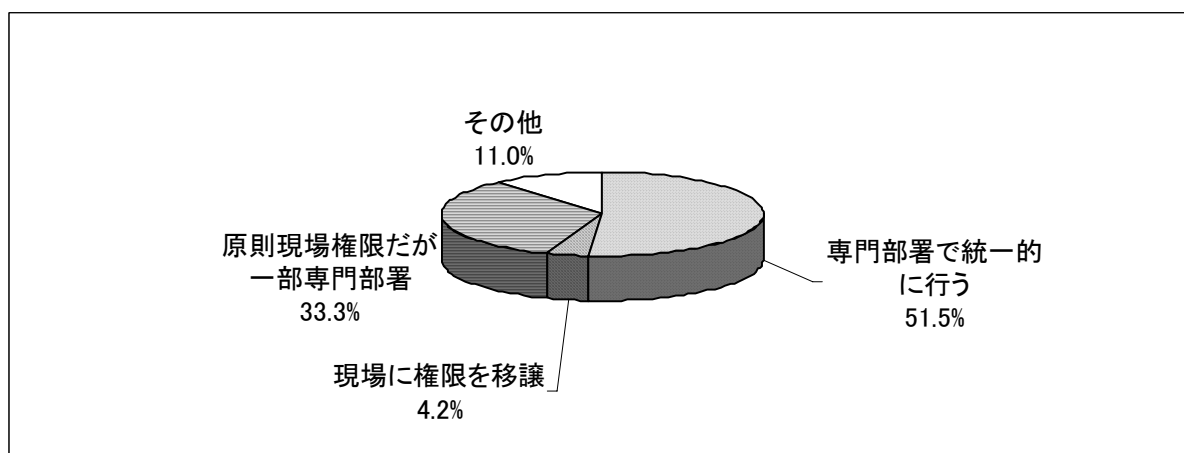
図表 12 データ管理および意思決定の範囲（N=267）



4) 不動産管理の組織体制

「専門部署を設置して不動産の管理及び意思決定を行っている」企業は51.5%と過半数を占め、戦略的に不動産を活用しようという傾向が見てとれる。前回調査とほぼ同じ傾向にある（図表 13）。

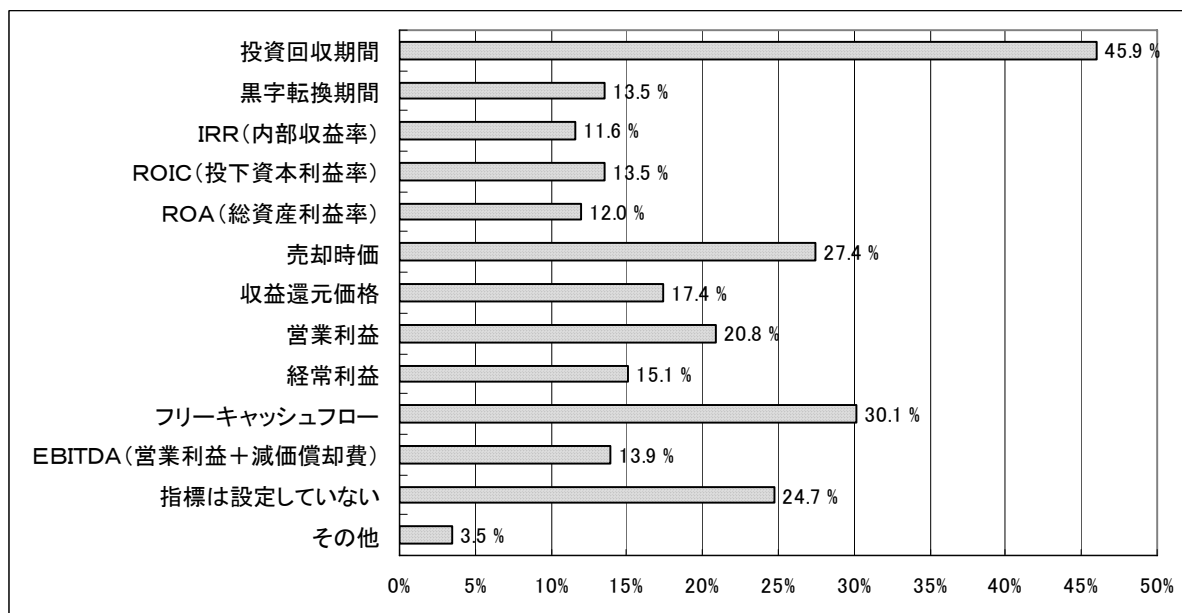
図表 13 データ管理の組織体制（N=264）



5) 不動産管理の管理指標

不動産管理の指標としては、「投資回収期間」(45.9%：複数回答)が最も多かった(図表14)。これは、投資の安全性指標として、算出も容易であることなどの要因から実務上支持されているものと考えられる。なお、この傾向は前回調査とほぼ同じである。

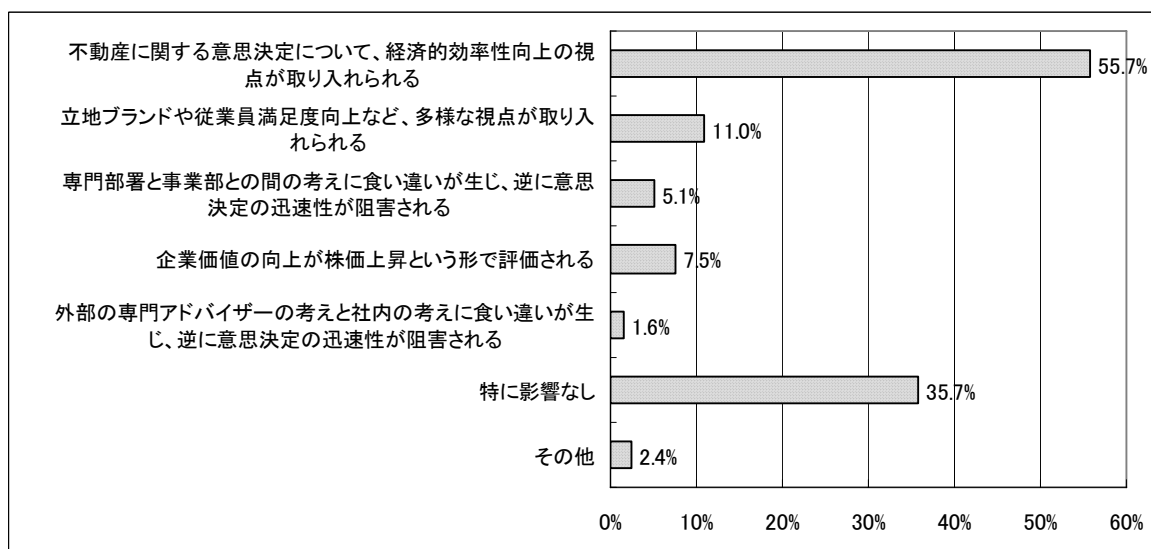
図表14 管理指標(複数回答)(N=259)



6) 不動産管理および意思決定の集中化の効果

不動産の管理及び意思決定の集中化(一元化)による効果としては「経済的効率性向上の視点が入られるようになった」(55.7%)が最も多くを占めた(図表15)。保有すべき不動産と、そうでない不動産との峻別を全社的な視点から行えることを効果としてあげている。なお、この傾向は前回調査とほぼ同じである。

図表15 不動産管理および意思決定の集中化の効果(N=255)



以上