

第 2 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 三井不動産株式会社代表取締役社長）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 3,494 社（金融・不動産業を除く）
- 回答社数：312 社 （回答率＝全業種平均：8.9%）
- 調査期間：平成 18 年 11 月
- 調査方法：郵送による調査票の送付・回収（および一部企業に対するヒアリング調査）

【調査の背景と目的】

一般事業会社の不動産保有は、バブル経済崩壊以降、リストラや減損会計の導入により、売却やオフバランスの傾向が定着した感がありました。しかし最近、企業は攻めの経営に転じ、設備投資にも意欲的になっています。

また一部には、CRE マネジメント（コーポレート・リアルエステート・マネジメント、欧米の企業において導入されている事業戦略や財務戦略を念頭に置いた不動産の活用ノウハウ）に取り組む動きも見受けられるようになりました。

このような環境変化の中で、①企業の不動産保有意識はどのように変化しているのか、②CRE マネジメントはどの程度浸透しており、不動産の保有意識にどのような影響を与えているのか、③不動産の証券化の経験・意向等はどのように変化しているのか、を把握することを目的に本調査を行いました。

【調査結果の要点】

今回実施したアンケート調査では、前回調査（平成 16 年 11 月）と比較して、企業の不動産取得・売却意欲に変化の兆しが生じつつあることが判明した（別添要旨の図表 1、2 参照）。すなわち、不動産取得を増やすと回答した企業の割合が 20.4% から 22.2% にわずかに増加する一方、売却を抑制するという意向の企業割合が 12.6% から 17.9% に増加した。この背景としては、最近の企業業績の回復やバランスシートの改善にある程度目処がつき、攻めの経営への転換に伴い売却中心であった従来の不動産戦略を転換しようとしている企業の姿勢があると考えられる。

しかし、取得と売却の意向とともに「未定」と回答する企業割合も大きく（取得意向「未定」29.0%、売却意向「未定」34.6%）、多くの企業が未だ明確なスタンスを決めかねている様子もうかがえる。

一方、すでに CRE マネジメントを導入している企業は、その他の企業と比較して、不動産の売却意欲が強いという結果が得られた。CRE マネジメントを経営戦略に取り入れている企業は、75% が「選択して売却する」と回答し、自社の不動産の保有目的を洗い直し、選別することで、売却すべき不動産を常に明確にしようとしている姿勢がうかがわれる。（別添要旨の図表 14 参照）

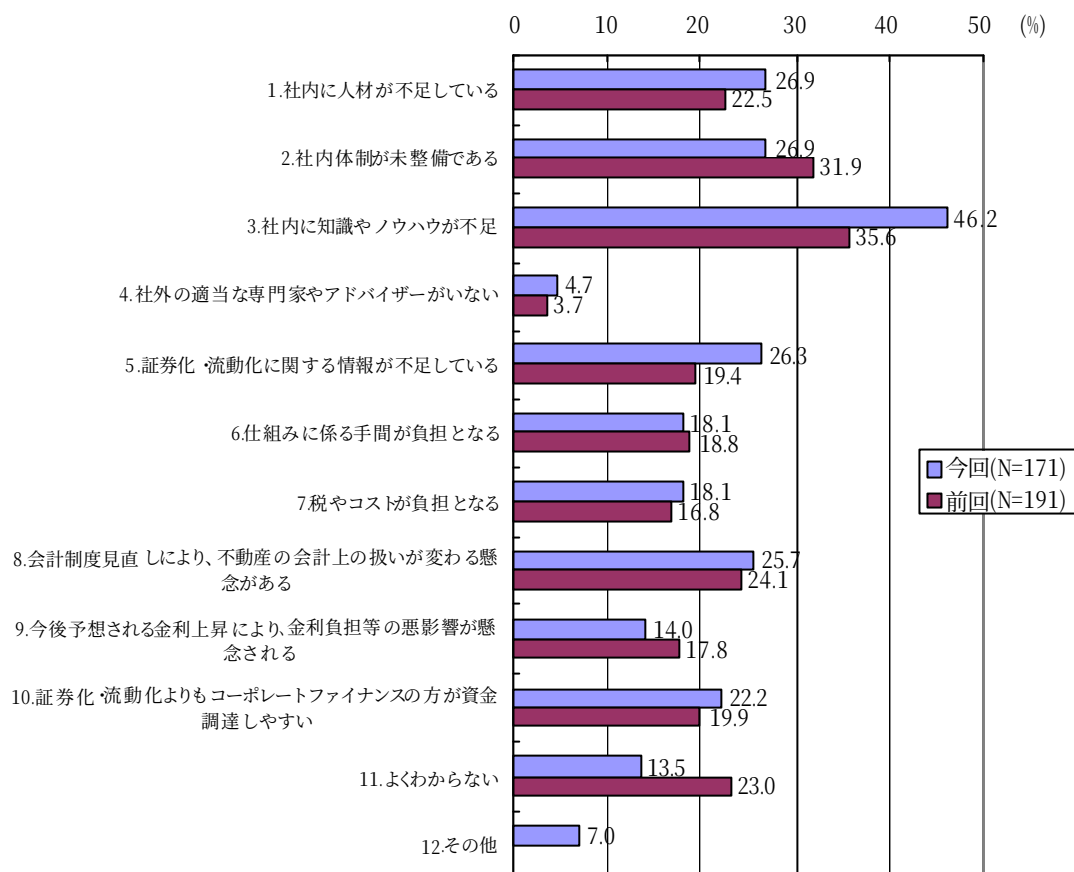
CRE マネジメントを導入している企業数社に対してヒアリング調査を実施したところ、「CRE マネジメントを導入し、不動産の統一的な管理を進めたことにより、不要な不動産を把握することができ、売却が促進されるようになった」という意見が多く聞かれた。

ただし、CRE マネジメントを導入している企業は、未だ全体のわずか 4.1% にとどまっている（別添要旨の図表 9 参照）。このことは、CRE マネジメントが、今後重厚長大型の企業や流通・物販等の企業に普及するようになれば、不動産の売却が一層進んでいく可能性があることを示唆している。

また、不動産の保有・賃借スタンスについても、CRE マネジメントを導入している企業は、保有か賃借のどちらかに一辺倒になるのではなく、両者を併用しているという特徴がある。また、CRE マネジメントを導入している企業は「原則として賃借、一部保有」を方針としている割合が 33.3% で、その他の企業は「原則として保有、一部賃借」を方針としている割合が 33.1% となっており、両者の方針は鮮やかな対照をなしている（別添要旨の図表 16 参照）。これは、CRE マネジメントの導入で不動産活用に戦略的視点が取り入れられることにより、不動産を自社ビジネスとの関係でコア不動産・ノンコア不動産と明確に分類し、それに応じて、保有と賃借のメリハリをつけることができていることが背景にあると思われる。さらに、CRE マネジメントを導入している企業において「とくに原則がない」という回答が 41.7% と多いことも、経営戦略に応じて保有と賃借を柔軟に使い分けようという姿勢が現われたものと考えられる。

証券化手法については、前回調査（平成 16 年 11 月）と比較して、認知度は 14.6% から 23.5% に大幅に増加し（別添要旨の図表 4 参照）、実施経験も 16.6% から 24.1% に増えている（別添要旨の図表 5 参照）。しかしながら、同時に多くの企業で証券化手法に関する社内ノウハウや人材の不足に直面している実態も浮かび上がった（別添要旨の図表 8 参照）。また、ヒアリング調査では、SPC の連結対象範囲に関する取り扱いに関する懸念なども指摘された。このように、証券化の認知度や実施経験が高まる一方で、その円滑な活用をはかる上でのさまざまな課題も明らかになった。

証券化・流動化を妨げる要因（前回調査との比較：複数回答）



以上のように、企業の不動産保有意識と活用戦略は、転換点を迎えつつある。不動産有効活用のためのツールとして、CRE マネジメントや証券化手法に対する関心も着実に高まっている。

このような調査結果を受けて、当協会は、今後も企業が不動産を経営戦略に有効に活かすことが可能となるよう、継続的に啓発活動を進めていく必要があると考えている。

【今後の取り組み】

平成19年度の事業計画では、「経営イノベーションとCRE マネジメントに関する研究会」を新設するとともに、「第2回CRE マネジメントフォーラム」の開催やCRE マネジメントに関する人材育成にも取り組む所存である。なお、当協会は2007年1月23日、事業会社の財務や経営企画担当の方々を対象に「第1回CRE マネジメントフォーラム」を開催した。参加者は約250名で、一般事業会社のCRE マネジメント戦略に対する関心の高さが伺われた。

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。
本調査の結果は、本リリース以外は公表しておりません。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

〒107-0052 東京都港区赤坂1-9-20 第16興和ビル北館1階

担当：深津、七沢 TEL：3505-8001 FAX：3505-8007