

『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（要旨）

社団法人不動産証券化協会では、『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研究』を実施し、その結果を報告書にまとめた。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、2 回目の調査である。

今回も前回調査と同様に、金融業・不動産業を除く株式公開企業を対象にアンケート調査を行った。またアンケート回答企業の中から数社を抽出しヒアリング調査を行った。

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」と「不動産証券化・流動化に関する経験・意向等」を設定するとともに、新規項目として「CRE (Corporate Real Estate) マネジメントの導入状況」を設定した。

アンケート調査票は金融業・不動産業を除く株式公開企業 3,494 社に発送し、312 社から回答を得た。（調査期間：2006 年 11 月 2 日～2006 年 12 月 8 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・不動産業を除く株式公開企業：3,494 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便で発送し、回収

〔3〕 アンケート調査実施期間：

□調査票発送：2006 年 11 月 2 日（木）

□調査票回収：2006 年 11 月 22 日（水）[回答投函締切]

（以降調査継続、最終 12 月 8 日（金）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）
- ★減損会計の対応状況（強制適用後の不動産売却等の有無、含み益有無等）
- ★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証券化・流動化の経験・意向について【前回の継続】

- ★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）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

③CRE マネジメントの導入状況【今回の新規項目】

- ★組織体制とデータ管理（ex.専門部署が集中的に⇔ex.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いれば〕 ROE・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）

〔5〕 アンケート調査票回収状況

□調査対象企業数：金融業・不動産業を除く株式上場公開企業 3,494 社

□回答企業数：312 社（回答率：8.9%）

（参考）前回調査の回収状況

■調査対象企業数：金融業・不動産業を除く株式上場公開企業
有形固定資産額上位 2,000 社

■回答企業数：209 社（回答率：10.5%）

〔6〕 ヒアリング調査実施概要

□調査対象企業：アンケート調査回答企業の中でCREマネジメント導入企業
CREマネジメントを先進的に導入している企業

□回答企業数：9 社

〔7〕 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

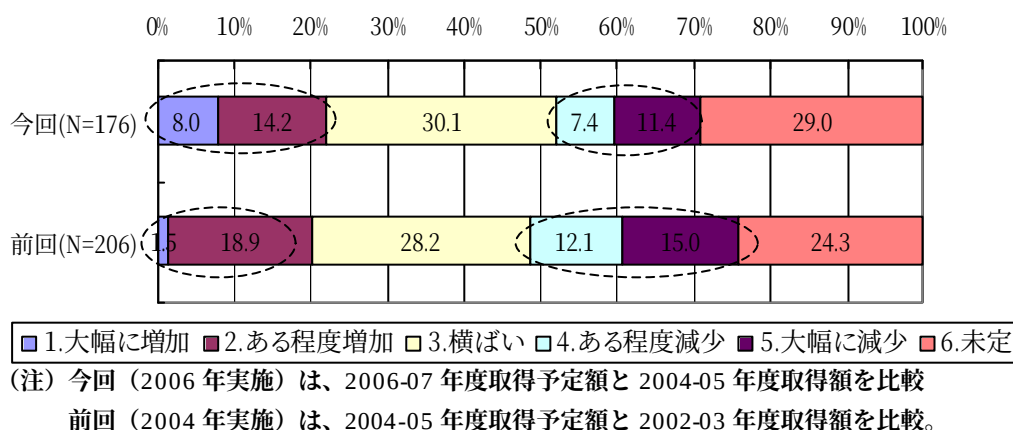
～不動産売却から取得へ軸足が移りつつあるものの、スタンスを決めかねている企業も増加～

～証券化・流動化の認識は増えて、今後の活用意向も積極化～

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 20.4%から 22.2%に増えると共に、「減少（大幅＋ある程度）」の企業は 27.1%から 18.8%に減っており、不動産の取得スタンスが前向きになりつつあると推察できる。しかしながら、未定の割合も増加（24.3%→29%）しており、スタンスを決めかねている傾向も伺える（図表1）。

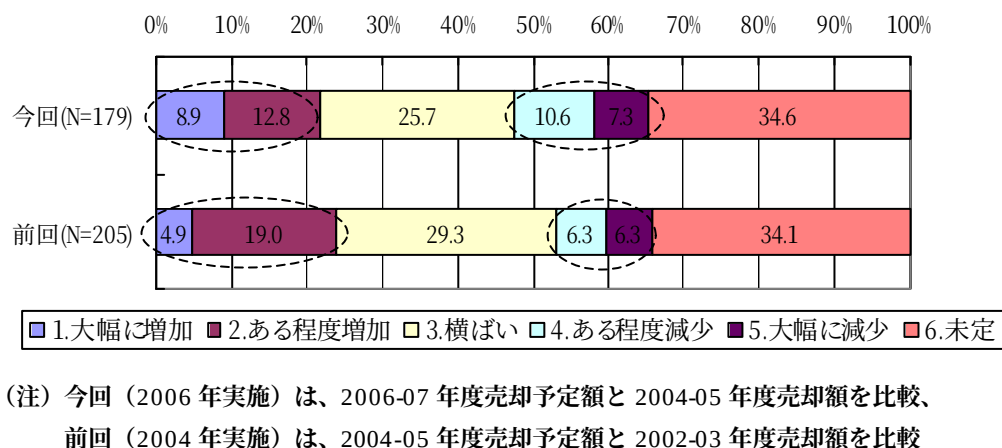
図表1 不動産取得予定額の増減（前回調査との比較）



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 23.9%から 21.7%に減ると共に、「減少（大幅＋ある程度）」の企業は 12.6%から 17.9%に増えており、全体として売却減少の方向にあると推察できる（図表2）。

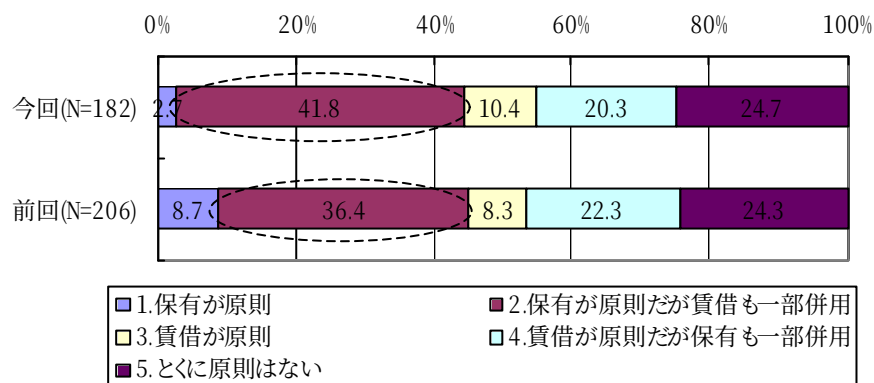
図表2 不動産売却予定額の増減（前回調査との比較）



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、「保有が原則だが賃借も一部併用」の割合が36.4%から41.8%に増えている。保有を原則としつつも、賃借を併用する形が増えつつある傾向が伺える（図表3）。

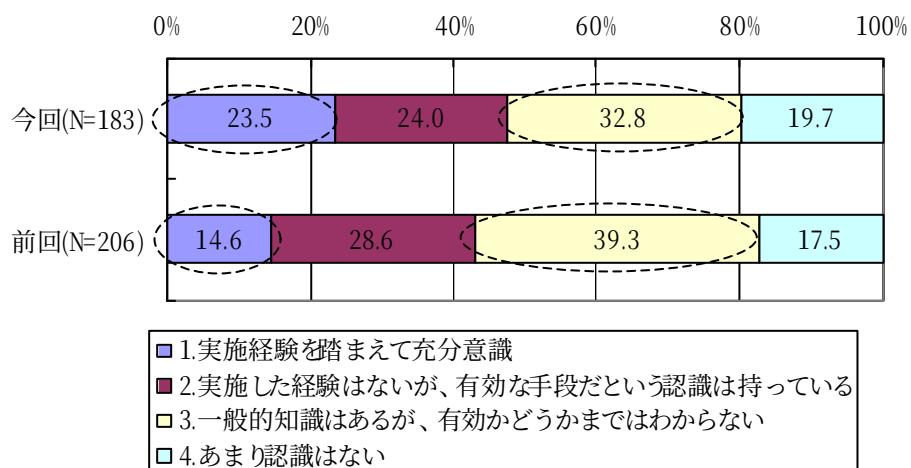
図表3 今後の保有・賃借スタンス（前回調査との比較）



4) 不動産証券化、流動化の認知度

不動産証券化、流動化の認知度は前回調査と比較して「実施経験を踏まえて充分意識」している割合が14.6%から23.5%に大幅に増加すると共に、「一般的知識はあるが、有効かどうかまではわからない」という回答は減少しており、証券化の認知度・有効性が浸透しつつある様子が伺える（図表4）。

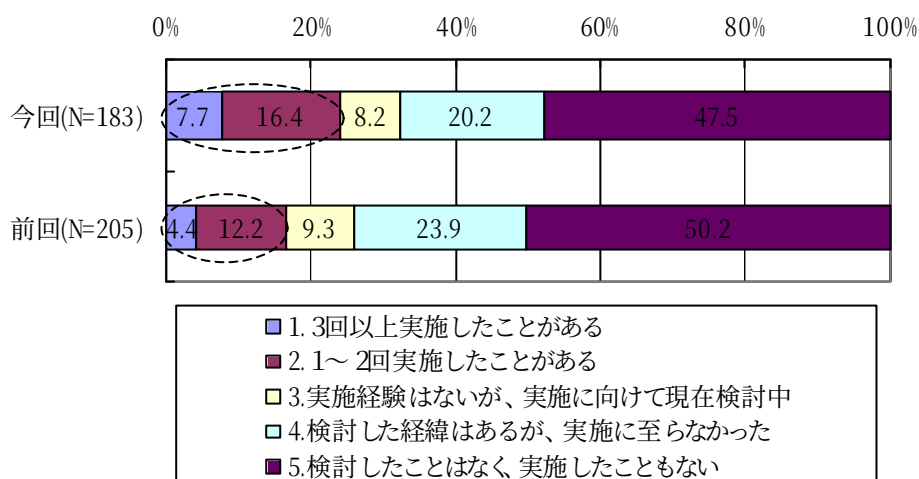
図表4 証券化・流動化についての認知度（前回調査との比較）



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」が約半数（47.5%）と多いが、「3回以上」、「1～2回」実施したことがあるが各々4.4→7.7%、12.2%→16.4%に増えており、不動産証券化の実施経験が増加している様子が伺える（図表5）。

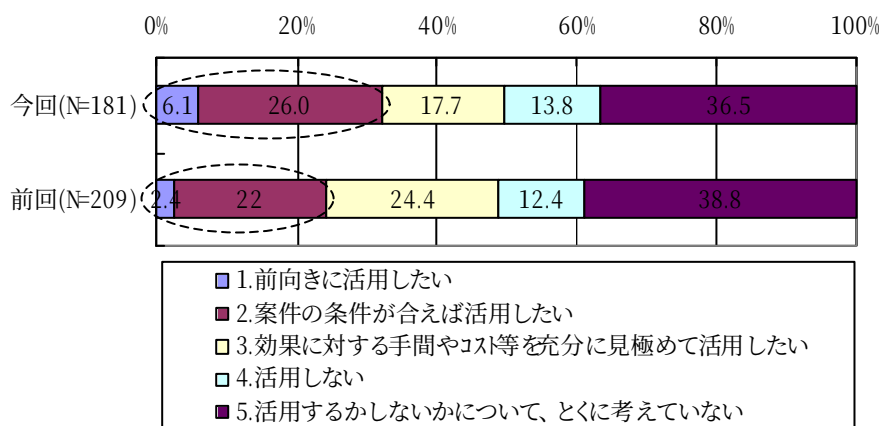
図表5 証券化・流動化に関する実施、検討の有無（前回調査との比較）



6) 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、前回同様「活用しない」と「活用するかしないかについて、とくに考えていない」の合計が50%を越えているものの、「前向きに活用したい」と「案件の条件が合えば活用したい」がいずれも前回調査と比較して増えており、一般事業会社の証券化への関心の高まりを示している（図表6）。

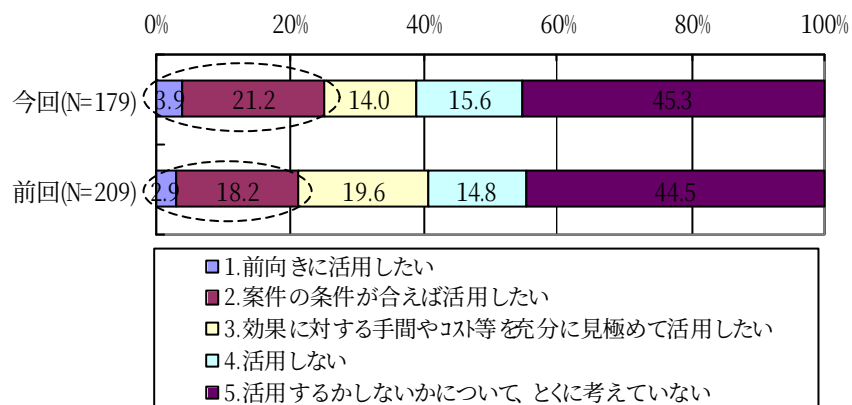
図表6 売却における証券化・流動化の活用意向（前回調査との比較）



7) 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」と「活用するかしないかについて、とくに考えていない」の合計が多いものの、「前向きに活用したい」と「案件の条件が合えば活用したい」がいずれも前回調査と比較して増えており、一般事業会社の証券化への関心の高まりを示している（図表7）。

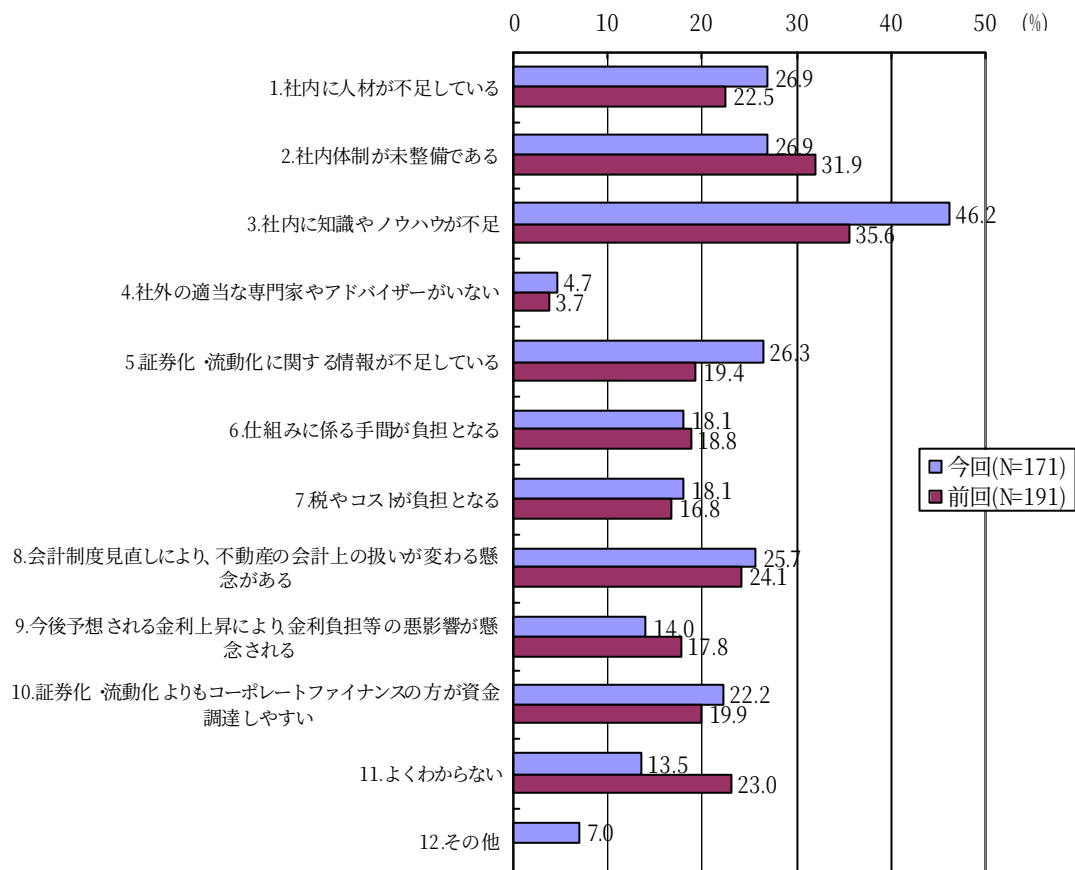
図表7 取得における証券化・流動化の活用意向（前回調査との比較）



8) 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として、前回調査と同様に「社内に知識やノウハウが不足」挙げる企業が最も多い。また、同率 2 位は「社内に人材が不足している」「社内体制が未整備である」であり、上位 3 位は社内の問題である。4 位の「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増加している項目のひとつである。5 位の「会計制度の見直しにより、不動産の会計上の扱いが変わる懸念がある」も前回調査より増加している。これに関しては、ヒアリング調査を行った数社において、売却型証券化を進めるにあたって、「ここ 1～2 年で SPC の連結を求められるなど証券化によるオフバランスが認められにくくなっている」との声が聞かれ、不動産の会計上の取扱いが不明瞭になっていることも証券化・流動化を阻害する要因のひとつと指摘されている（図表 8）。

図表 8 証券化・流動化を妨げる要因（前回調査との比較：複数回答）



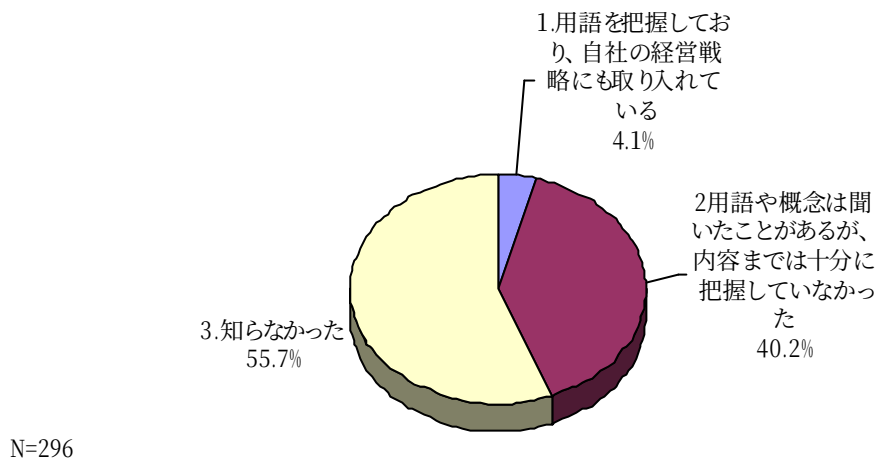
2-2. わが国企業におけるCREマネジメントの導入状況

～概念そのものはまだ普及していないが、一部企業で不動産の戦略的活用の取り組みが見られる～

1) CREの認知度

「CREの用語を把握して戦略に取り入れている」企業は非常に少なく、アンケート調査では、4.1%（12社）にとどまっている（図表9）。

図表9 CREの認知度

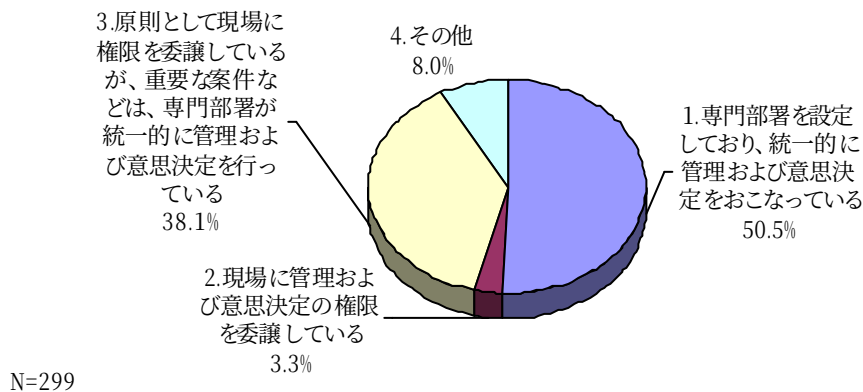


2) 不動産管理の組織体制

「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50.5%と過半数を占めており、概念は普及していないものの、戦略的に不動産を活用しようという傾向が見てとれる（図表10）。

なお、ヒアリング調査では各企業、保有する不動産の統一的把握・管理を取り組み始めた段階にあり、これからその内容を充実していく段階にあるという声が聞かれた。

図表10 データ管理の組織体制

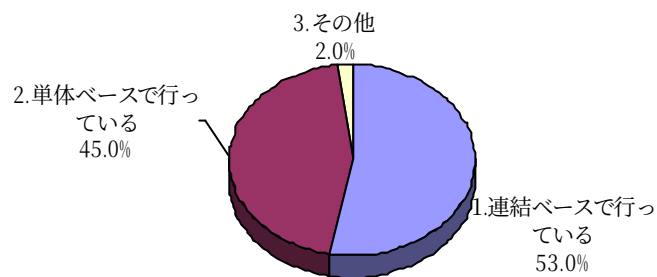


3) 不動産のデータ管理・意思決定の範囲（連結ベース・単体ベース）

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」（53.0%）が「単体ベースで行っている」（45.0%）を上回っている（図表 11）。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。

なお、ヒアリング調査では、「各企業単体ベースでのデータ管理を充実させた上で連結ベースに広げていきたい」という声が聞かれた。

図表 11 データ管理および意思決定の範囲



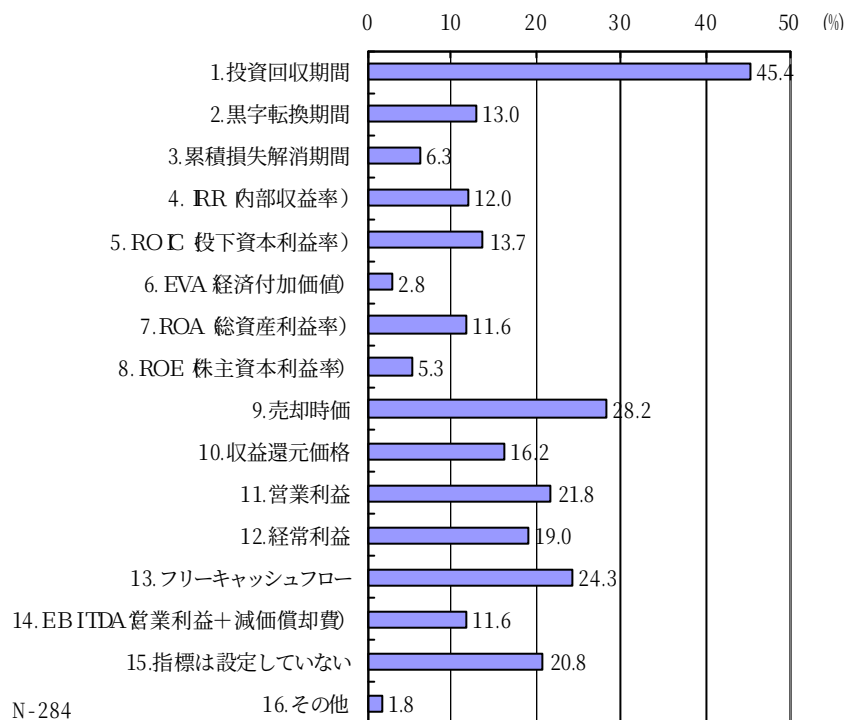
N=302

4) 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」(45.0%：複数回答)が最も多かった(図表 12)。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。

なおヒアリング調査では、「ROIC」や「EVA」などの全社戦略の指標を不動産の管理にも適用する形をとっている先進的な企業がある一方、全社戦略を意識しつつも個々の不動産に関しては投資回収期間など不動産対象の管理指標を併用する事例もみられた。

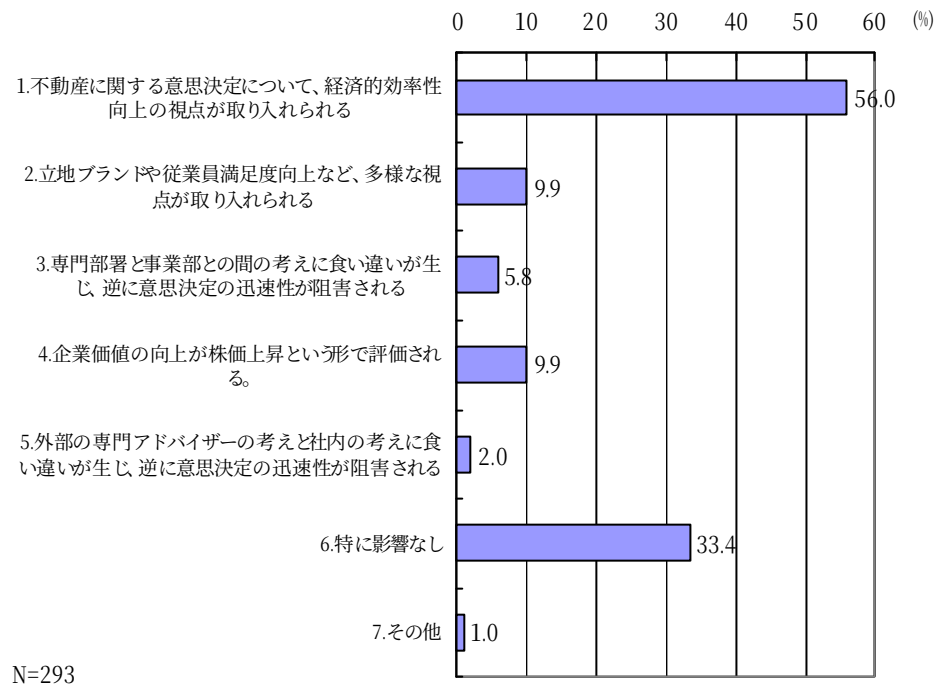
図表 12 管理指標（複数回答）



5) 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を取り入れられるようになった」（56.0%）が最も多くを占めた（図表 13）。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ようになったことなどが背景にあると思われる。

図表 13 不動産管理および意思決定の集中化の効果



6) CREマネジメントの導入における成果と課題

CREマネジメントを導入している企業へのヒアリング調査を行ったところ、CREマネジメント導入促進をはかる中で以下のような成果と課題が浮かび上がった。成果が1つ(①)、課題が2つ(②③)であり、一般事業会社においては、CREマネジメントは緒に就いたばかりであるといえる。

①不動産の全社管理の視点の構築

所有物件に個別に対応するという従来の管理方法から、CREマネジメント導入により、全社が保有する不動産を統一的に捉え、戦略的な視座を持つことができるようになった点は、成果として認められる。

②全社戦略と不動産管理基準の整合性

さらに“全社管理の視点”の次の段階として、CREマネジメントの推進は、企業全体の経営戦略、特に財務戦略との整合性を意識したものであることが必要である。不動産の管理基準としては、全社ベースでの目標となる指標と同一であるか、あるいは、それに準じたものであることが必要である。従って、例えば、ROICを全社ベース及び不動産の管理指標に設定した企業では、その企業内のある不動産のキャッシュフローが黒字であっても、当該企業が設定したROICの基準を下回った場合は、当該不動産はパフォーマンスが低いと見なされ、売却対象の不動産になり得る。

③トップマネジメントのリーダーシップの必要性

企業の不動産は、社内の様々な事業部や部署に分散して管轄されるケースが多い。CREマネジメント導入は、これら不動産を特定の部署に集約化することになるが、そのためには、経営トップがCREマネジメントの必要性を認識し、強力なリーダーシップの下で社内に浸透させていくことが必要になる。

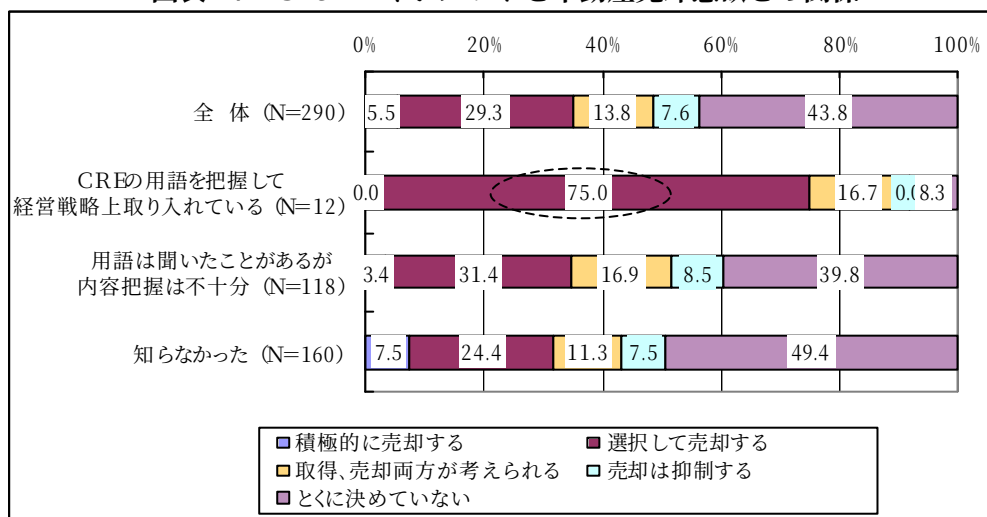
2-3. CREマネジメントの導入と不動産の保有意識・行動との関係

～CREマネジメントの導入促進により、不動産の売却が進展する可能性がある～

1) CREマネジメントと不動産売却意欲との関係

CREマネジメントを経営戦略上取り入れている企業については、「選択して売却する」という回答が多くを占め、「売却は抑制する」という回答はなかった（図表 14）。CREマネジメントを導入している企業は、不動産の売却を進めている傾向が伺える。つまり、CREマネジメントを導入することで、自社の不動産の洗い直しや選別を促し、保有すべき不動産と売却すべき不動産が明確になると考えられる。わが国の現状では、企業が不要な不動産をいまだに多く抱えている状況にあることから、CREマネジメントは、どちらかといえば、“売却”を促進する方向に働くと考えられる。

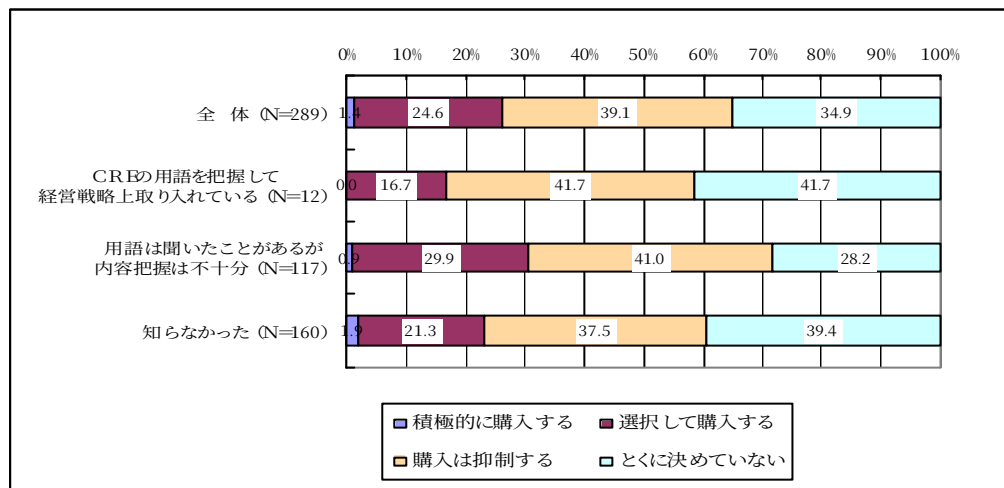
図表 14 CREマネジメントと不動産売却意欲との関係



2) CREマネジメントと不動産取得意欲との関係

CREマネジメントを経営戦略上取り入れている企業と、CREマネジメントを知らないという企業との間では、取得意欲に大きな違いは見られない（図表 15）。CREマネジメント導入により必要のない不動産を売却した後、次の段階として、さらにコアビジネスの拡大のために不動産を取得することが想定される。ヒアリング調査でもCREマネジメント導入企業において不動産を取得するケースもあったが、全体的には不動産を売却するケースが多く、現在は余剰不動産の売却する段階にあると考えられる。

図表 15 CREマネジメントと不動産取得意欲との関係



3) CREマネジメントと不動産の保有・賃借との関係

CREマネジメントを導入している企業については、「賃借が原則だが一部保有を併用」という回答が多くなっている（図表 16）。賃借をベースに、“持たざる経営”を推進しながらも、各企業のコアビジネスに関しては保有を継続するなど、CREマネジメントの導入により、自社のビジネスにおける利用価値と関係を意識しながらメリハリをつけた戦略をとっている様子が伺える。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。

図表 16 CREマネジメントと不動産の保有・賃借との関係

