

大学の土地有効活用の進展

～第三者への土地貸付の最新動向～

株式会社ティーマックス
不動産戦略室 03-5501-2950

大学を取り巻く環境と土地有効活用の背景

2023年の大学の在学者数は過去最多の294万6,000人(前年度から1万5,000人増)¹となり、少子化でも大学進学率の上昇や留学生の増加等から大学生数は増加している。しかし、今後は少子化の影響は不可避であり、特に出生数の急速な減少により、2040年の大学入学者数は約51万人、定員充足率は80%程度になるとの推計²が公表されている。

私立大学については、2022年度には19%の私立大学で定員充足率が80%未満³となっている。学生数確保を主な目的とした学部再編やキャンパスの都心部への移転等の動き⁴が盛んであり、閉校に向け募集停止を行う大学も散見されるようになった。国立大学も学生数の減少等から、授業料収入に依存せず、財源の多様化や収益性確保を目的とした資産の有効活用が勧奨されている。

公表データから国立大学の保有する土地面積(上位20大学)と簿価を見ると、北海道大学と東京大学の保有する土地面積が桁違いに多い。特に東京大学の保有する土地面積は名古屋市全体の面積を上回る規模であり、簿価も約8,800億円と他大学に比べ突出している(図表1)。

国公立大学(短期大学含む)203校の土地保有状況をみると、保有面積が1ha以上50ha未満

図表1) 国立大学の保有する土地面積と簿価

学校名	土地面積 (ha)	簿価 (百万円)
1 北海道大学	66,011.5	128,103
2 東京大学	32,671.3	878,852
3 九州大学	7,563.2	176,304
4 京都大学	5,049.3	162,883
5 鹿児島大学	3,652.0	53,206
6 東北大学	2,200.9	122,125
7 岩手大学	1,465.1	37,939
8 筑波大学	1,250.4	241,706
9 東京農工大学	973.3	76,932
10 鳥取大学	961.0	46,002
11 宇都宮大学	889.8	61,369
12 山形大学	837.8	37,782
13 宮崎大学	777.4	28,591
14 琉球大学	679.5	30,005
15 岐阜大学	650.4	22,317
16 信州大学	648.5	33,511
17 島根大学	642.6	17,797
18 新潟大学	608.4	48,940
19 三重大学	558.6	11,807
20 愛媛大学	465.8	29,869

図表2) 国公立大学の土地保有状況

保有面積	件数
1ha未満	10
1ha以上～50ha未満	141
50ha以上～100ha未満	16
100ha以上～500ha未満	17
500ha以上～1,000ha未満	11
1,000ha以上～10,000ha未満	6
10,000ha以上	2

図表1: 独立行政法人大学改革支援・学位授与機構「大学基本情報」(<https://portal.niad.ac.jp/ptrt/table.html>)及び国立大学法人各校の令和4年度財務諸表より作成※岐阜大学のみ令和3年度

図表2: 独立行政法人大学改革支援・学位授与機構「大学基本情報」(<https://portal.niad.ac.jp/ptrt/table.html>)を加工して作成

¹ 文部科学省「令和5年度学校基本調査(速報値)」

² 文部科学省 中央教育審議会総会第137回資料。定員は2022年時点の大学の入学定員総数626,532人が維持された場合

³ 文部科学省 中央教育審議会総会第137回資料「私立大学の経営状況について」より

⁴ ティーマックス・リサーチ・レポート「学生向け賃貸住宅～投資対象としての安定性に関する考察」(2021/5/20)で主な移転について紹介している。

の大学が141大学と最も多いが、50ha以上を保有する大学も52大学となるため、大学によっては遊休地や低利用地が相当量あるとみられ、有効活用の余地は多いと考えられる（図表2）。

2017年の国立大学法人法の改正で、国立大学法人が保有する土地等を国立大学法人の業務に関わらない用途として第三者への貸付けが文部科学大臣の認可制で可能となった（同法第34条の2）。土地を保有したまま柔軟に有効活用できるため、このスキームによる事例が増えている。

土地の貸付による有効活用の最新動向

図表3では、国立大学の主な土地の第三者への貸付状況について整理した。事業内容が決定し

図表3 国立大学法人の土地の貸付に関する主な事例（大学順）

事業名	所在	土地面積	内容	進捗状況
東京大学目白台キャンパス土地有効活用	東京都文京区目白台3丁目	5,291㎡	・東京大学医学部付属病院分院の跡地の一部に事業用定期借地権を設定、東京大学大学院看護学研究施設、訪問看護ステーション、クリニック、調剤薬局、サービス付高齢者向け住宅、有料老人ホーム、リハビリ特化型デイサービス、学童保育施設、多目的コミュニティスペースの複合施設を開発する。	・2021年3月に文部科学省認可。RC造地上5階建て、延床面積9,608.19㎡の建物を建設。2025/1/31竣工予定。
東京大学白金台キャンパス土地有効活用	東京都港区白金台4丁目	N/A	・定期借地権を設定し、サービスアパートメントやマンションの建設を計画。	・2021年3月に文部科学省認可。2021年度に事業者決定。
東京医科歯科大学越中島地区土地活用事業	東京都江東区越中島1丁目	17,967㎡	・分譲マンション、賃貸シニアレジデンス、商業施設、医療・学童保育施設の設置のほか、地域との連携・交流を企画した、多世代交流が可能な街づくりの検討を進める予定。	・2023年4月に事業者と基本協定書を締結し、2024年の事業契約締結を目指している。
東京医科歯科大学塔の山地区土地活用事業	東京都中野区中央1丁目	1,973.79㎡	・対象不動産に一般定期借地権（期間50年）を設定し、事業者に貸し付ける。	・2019年3月に文部科学省認可。2019年8月に優先交渉権者選定、RC造5階建て、延床面積3,547.07㎡の有料老人ホーム2022年1月竣工。
東京学芸大学下馬地区土地貸付事業	東京都世田谷区下馬4丁目	2,082㎡	・貸付不動産に一般定期借地権を設定し、事業者に貸付（50年）。周辺環境と調和のとれた施設を整備・運営する事業者を企画公募にて選定。	・2023年3月優先交渉権者決定、RC造5階建て、延床面積4,295.58㎡の有料老人ホームを建設、2025年2月竣工予定。
東京工業大学町町キャンパス土地活用事業	東京都港区芝浦3丁目	A:22,700㎡ B:500㎡	・東京工業大学附属科学技術高等学校を大岡山キャンパスに移転することを前提に、事業敷地に対して定期借地権を設定し、借地権者となる事業者が大学施設を含む複合施設を開発し、貸付期間の管理運営を行う事業。	・事業協定書締結。地下2階地上36階建てと地上7階建ての複合施設2棟を建設 2030年供用開始。2026年から75年間の一般定期借地権を設定。提案貸付料45億円/年。大学は2030年に譲渡時一括支払金として現金50億円と大学施設A及び複合施設Bを代物弁済で取得。
東京工業大学（西蒲田）職員宿舍整備運営事業	東京都大田区西蒲田2丁目	3,755㎡	・老朽化した職員宿舍を解体したうえで大学が本事業敷地に定期借地権を設定し、事業者が大学から土地を借り受け、新たな職員宿舍等を整備するとともに、50年間維持管理・運営を行う事業。	・事業者決定。2023年から50年間の一般定期借地権を設定し、地上8階建て、延床面積約8,750㎡、125戸（職員宿舍74戸、一般賃貸51戸）のファミリー向け共同住宅を建築。2025年4月頃、定期建物賃貸借契約締結、職員宿舍供用開始を想定。
東京工業大学生田住宅跡地活用事業	神奈川県川崎市多摩区三田1丁目	5,740.36㎡	・対象不動産に一般定期借地権（期間：75年）を設定し、事業者に貸付。国立大学法人の所有する土地であることを理解し、周辺の地域との調和に配慮した建物を建設・運営する事業者を、企画公募にて選定する。	・事業予定者選定中（2023年10月末日予定）。
東京海洋大学品川キャンパス土地有効活用事業	東京都港区港南4丁目	4,000㎡	・経年による老朽化が進む教育研究施設整備のための財源を確保し、教育研究水準の一層の向上を図るため品川キャンパスの一部について75年の定期借地権方式による土地の有効活用事業を実施。	・RC造地上14階建て延床面積20,970.14㎡、216戸の分譲マンションを開発、2026年11月竣工予定。 ・隣接する4,000㎡では、地上10階建て、延床面積約10,171㎡の国際混住寮整備事業（約350戸）がBPO方式で進められ、2026年2月に竣工予定。
お茶の水女子大学大田山学生寮跡地	東京都板橋区仲町2丁目	8,046.99㎡ ※	・老朽化した大田山学生寮を廃止し、跡地を75年間の定期借地化し、事業者と110億円の契約を締結。 ・2020年度に10億円、その後2023年度から75年間、年1.2億円（地代）が大学の収入となる計画。	・2020年3月認可。一般定期借地権付分譲マンション「ジオ板橋大山」（285戸）、2025/3竣工予定。 ※跡地面積は不明のためマンション敷地面積を記載
お茶の水女子大学同窓会館跡地整備事業	東京都文京区大塚2丁目	1,175㎡	・老朽化した同窓会館を廃止し、「ESGキャンパス整備事業」としてその用地を民間事業者へ貸し付け、事業者が施設を整備し、大学がその一部を事業者から有償で借り受けて使用する計画。	・定期借地権設定期間は50～70年を想定。 ・公募型プロポーザルを実施し、2024年6月下旬に優先交渉権者を決定する予定。
信州大学県（あがた）宿舍跡地	長野県松本市県3丁目	5,460㎡	・信州大学県宿舍跡地に60年間の一般定期借地権を設定して一般定期借地権付き分譲マンションを開発し、事業者を通してマンション入居者の地代を信州大学に支払う循環型スキームの提案を採用。	・一般定期借地権付分譲マンション「アルビオアルファあがたの森公園」77戸が2023年9月に竣工。住戸は2LDK、3LDK中心のファミリータイプで、竣工前に完売。

出典：各大学公表資料、内閣府「国立大学イノベーション創出環境強化事業」関連情報等に基づき弊社作成

ているケースは東京都内の土地に多く、区部において50年から75年の定期借地権を設定し、一般定期借地権付分譲マンションを開発するケースが複数みられた。「東京海洋大学品川キャンパス土地有効活用事業」では、「品川」駅の東方約800mに存する品川キャンパスの土地の一部を事業者に貸付けて約216戸の分譲マンションを開発し、この貸付料の収益を活用して隣接する土地にBTO方式で別の事業者が国際混住寮を建設する計画となっている。貸付料を別事業に活用し、一体的な整備が進められている先進的な事例といえるだろう。



東京海洋大学品川キャンパス土地有効活用事業用地（東方より）。品川駅港南口の品川インターシティ等の高層ビル群を望む立地。

事例の中で最も大規模な事業は、「東京工業大学田町キャンパス土地活用事業」であり、JR山手線他「田町」駅から徒歩2分ながら低利用にとどまっている敷地の有効活用と都市基盤の強化を図ることを目的として進められている。敷地A（22,700㎡）には民間施設である事務所、ホテル、商業施設、保育所、産学官連携施設と、大学施設である教育研究施設、産学官連携施設で構成される複合施設A（延床面積247,700㎡）、敷地B（500㎡）には民間施設である商業施設、大学施設である教育研究施設で構成される複合施設B（約2,500㎡）が建設される。提案貸付料は年額45億円と公表されており、大学は2030年に譲渡時一括支払金として現金50億円と複合施設Aの大学施設及び複合施設Bを代物弁済で取得する。2026年4月頃から複合施設の建設を開始し、2030年6月頃供用開始、2032年4月グランドオープンが予定されている。

図表3で紹介した事例のほかに、同法第34条の2に基づく土地貸付については筑波大学「常盤台職員宿舍跡地（板橋区）」（8,538㎡）で定期借地権設定に係るアドバイザー業務の事業者が決定している。埼玉大学「常盤宿舎、太田窪宿舎、大久保2地区、別所宿舎（さいたま市）/秩父倉庫（秩父市）」、兵庫教育大学「加東キャンパス嬉野台地区（加東市）」（約77,000㎡）、熊本大学「大江南団地（熊本市）」（19,200㎡）、宮崎大学「船塚キャンパスの土地（宮崎市）」（10,700㎡）では、サウンディング型市場調査が完了しており、今後、事業化に向けた公募等の動きがあるものと思料される。

今後の土地貸付の展望

2023年11月17日に衆議院を通過した「国立大学法人法の一部を改正する法律案」⁵によれば、国立大学法人等の所有する土地等の第三者への貸付けについて、あらかじめ文部科学大臣の認可を受けた貸付計画に基づいて土地等の貸付けを行う場合には届出制でよいこととなり、貸付けを検討する土地が複数ある場合には手続きが簡略化される。施行後には事業化がよりしやすくなる見通しである。

第三者への土地貸付は、国立大学法人が土地を保有したまま事業化できるため、事例からも立地次第で収益性の高い事業が検討できることが読み取れる。利用用途には公益性や国立大学としての品位を損なわないような配慮が求められるが、昨今の事業環境下では当然のことであるといえ、今後も土地貸付による不動産活用は進展していくものと考えられる。

⁵ 2024年4月1日施行となる見通し

免責事項

当レポートは、投資判断のための情報提供を目的としたものであり、投資勧誘や特定の銘柄への投資の推奨を目的としたものではありません。内容は現時点での判断を示したに過ぎず、データ及び表現などの欠落、誤謬などにつきましては責任を負いかねますのでご了承ください。当レポートのいかなる部分もその権利は株式会社ティーマックスに帰属しており、電子的または機械的な方法を問わず、無断で複製または転送などを行わないようお願いします。

過去のレポートはホームページで公表しています。<http://www.tmaxv.co.jp/> (弊社ホームページトップ)→レポート

<本件に関するお問い合わせ>

株式会社ティーマックス

〒100-0011 東京都千代田区内幸町 2-2-1

日本プレスセンタービル

TEL : 03-5501-2950 FAX : 03-5501-2951

E-Mail : ff_t@tmaxv.co.jp