

平成 20 年 6 月 13 日

〈問い合わせ〉

国土交通省土地・水資源局土地情報課

土地情報企画官 四日市

係長 久保

柿内

代表：03-5253-8111 直通：03-5253-8375（内線：30223）

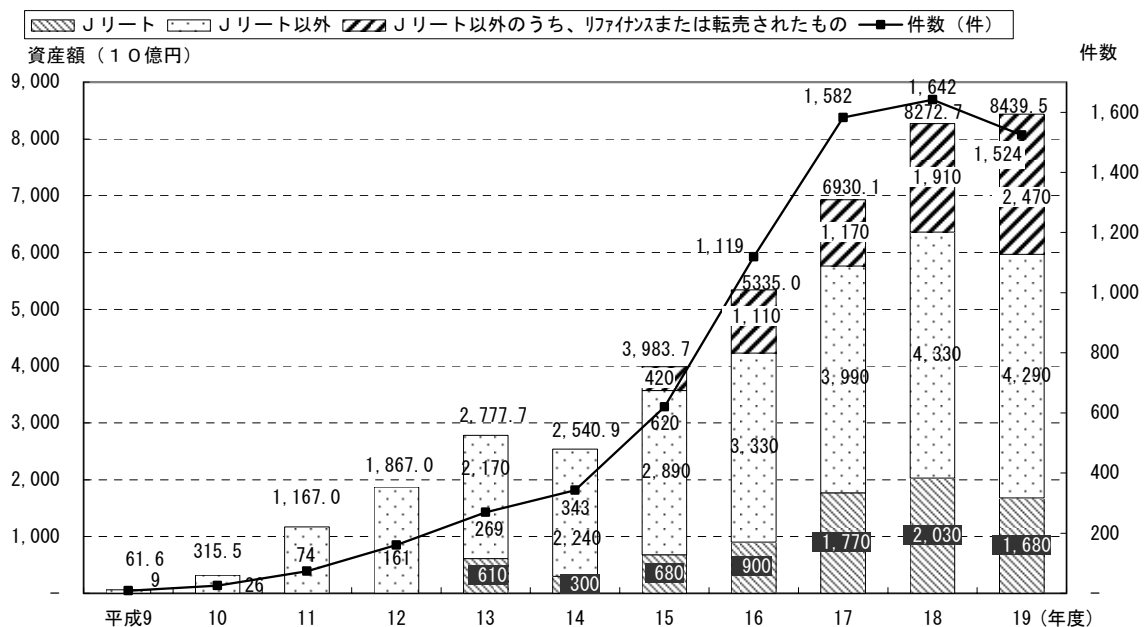
平成19年度 不動産証券化の実態調査

1. 不動産証券化の市場規模 19年度は約8.4兆円

平成19年度中に証券化された不動産資産額は約8.4兆円で、平成18年度に比べ、ほぼ横ばいとなっている。

ただし、証券化の出口を迎えた案件も増加してきており、アンケート調査で確認できたリファイナンスまたは転売が、平成18年度で約1.9兆円、平成19年度で約2.5兆円となっている。Jリート物件もファンドからの転売が含まれているので、実際のリファイナンスまたは転売の額はこれよりも大きいと予想される。

図1 不動産証券化の実績の推移



資料：国土交通省「不動産の証券化実態調査」

注1：ここでは、不動産流動化の全体的なボリュームを把握する観点から、証券を発行したもの（狭義の証券化）に限定せず、借入れ等により資金調達を行ったもの（広義の証券化）も対象としている。

注2：「Jリート以外のうち、リファイナンスまたは転売されたもの」

Jリート以外での信託受益権の証券化のうち、リファイナンスまたは転売との報告等があった物件の資産額である。そのため、実際の額はこれより大きい可能性がある。なお、平成14年度以前についてはこの項目は調査していない。

注3：Jリートについては、投資法人を1件としている。

注4：内訳については四捨五入をしているため総額とは一致しない。

注5：平成19年度分の値は速報値。平成18年度分は、TMKの発行実績等を基に再集計。

2. スキーム別の実績 合同会社と匿名組合(GK+TK)等が過半

信託受益権を有限会社・合同会社等を通じて証券化する方法(「その他スキーム」)がもっとも多く、平成19年度においては、3兆5,835億円で全体の約42%を占めている。Jリートは1兆6,793億円、TMK(含むSPC)は2兆9,206億円となっている。また、信託受益権と実物の比率では、信託受益権が約7割、実物が約3割となっている。

図2 スキーム別 不動産証券化の実績

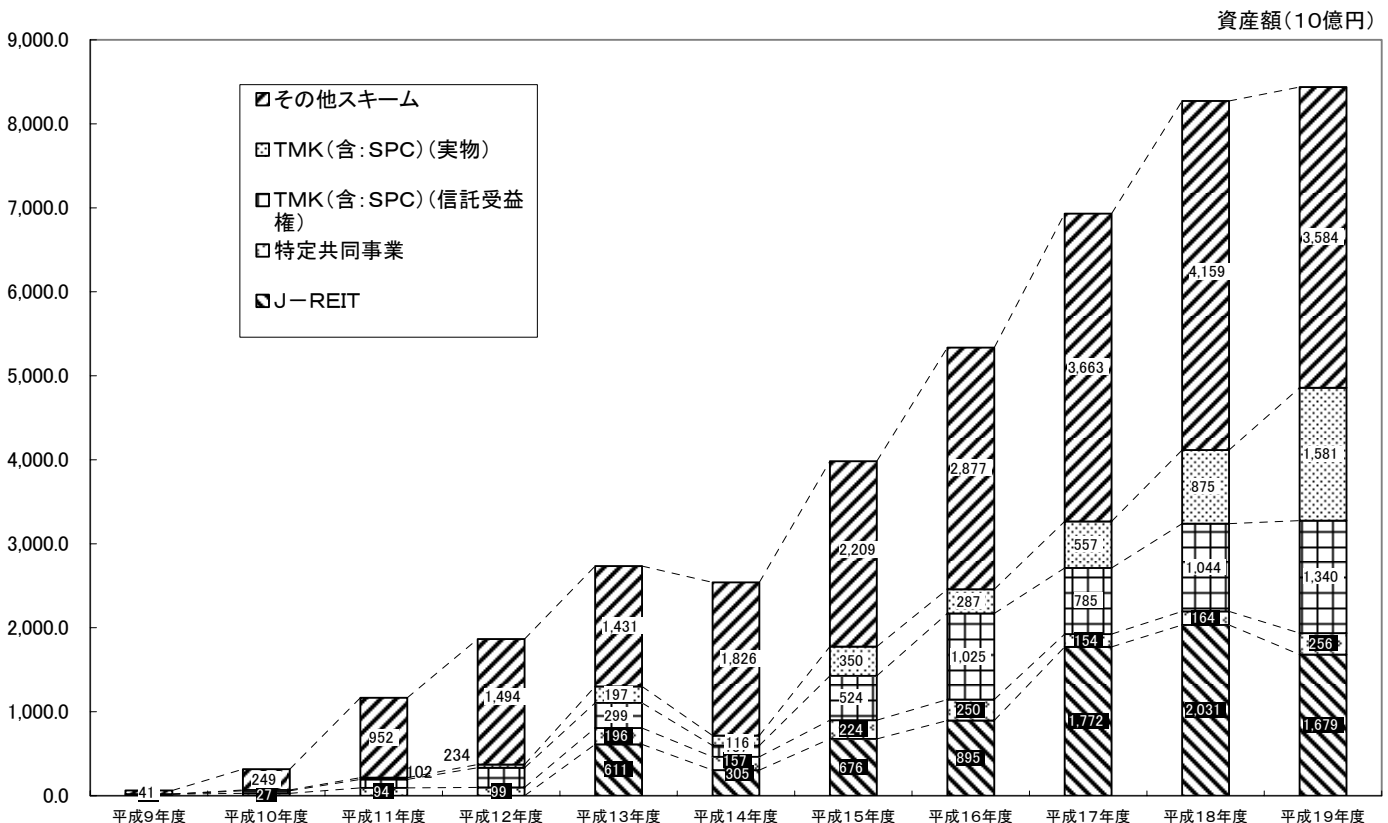
	H19年度分(10億円)			H9~H19の累計 (10億円)
	実物	信託受益権	計	
Jリート	612.0	1,067.4	1,679.3	7,970.3
不動産特定共同事業	256.0	-	256.0	1,641.9
特定目的会社(TMK)	1,580.8	1,339.8	2,920.6	9,551.1
その他スキーム	-	3,583.5	3,583.5	22,483.4
計	2,448.8	5,990.7	8,439.5	41,646.6

注1: スキーム不明の約500億円を含まないためH9~H19の各年度証券化実績の単純累計値とは不突合がある。

注2: 平成19年度分の内訳は速報値。

注3: TMKには旧TMK法(旧特定目的会社法)上のSPC含む。

図3 スキーム別 不動産証券化の実績の推移



注1: 平成19年度分の内訳は速報値。平成18年度分は、TMKの発行実績等を基に再集計。

注2: 資産額が小さいスキームについては、グラフの煩雑化防止の観点から、数値表示を省略している場合がある。

3. 不動産の用途別実績

平成19年度はオフィスが全体の35.8%、住宅が19.5%、商業施設が14.2%などとなっている。前年度と比較するとオフィスが増加し、住宅が減少している。また、「その他」に分類した物件には、商業施設と住宅もしくはオフィスを組み合わせた複合施設が用途となっている物件も多く含まれるようになってきている。

図4-1 不動産証券化の用途別の実績の推移

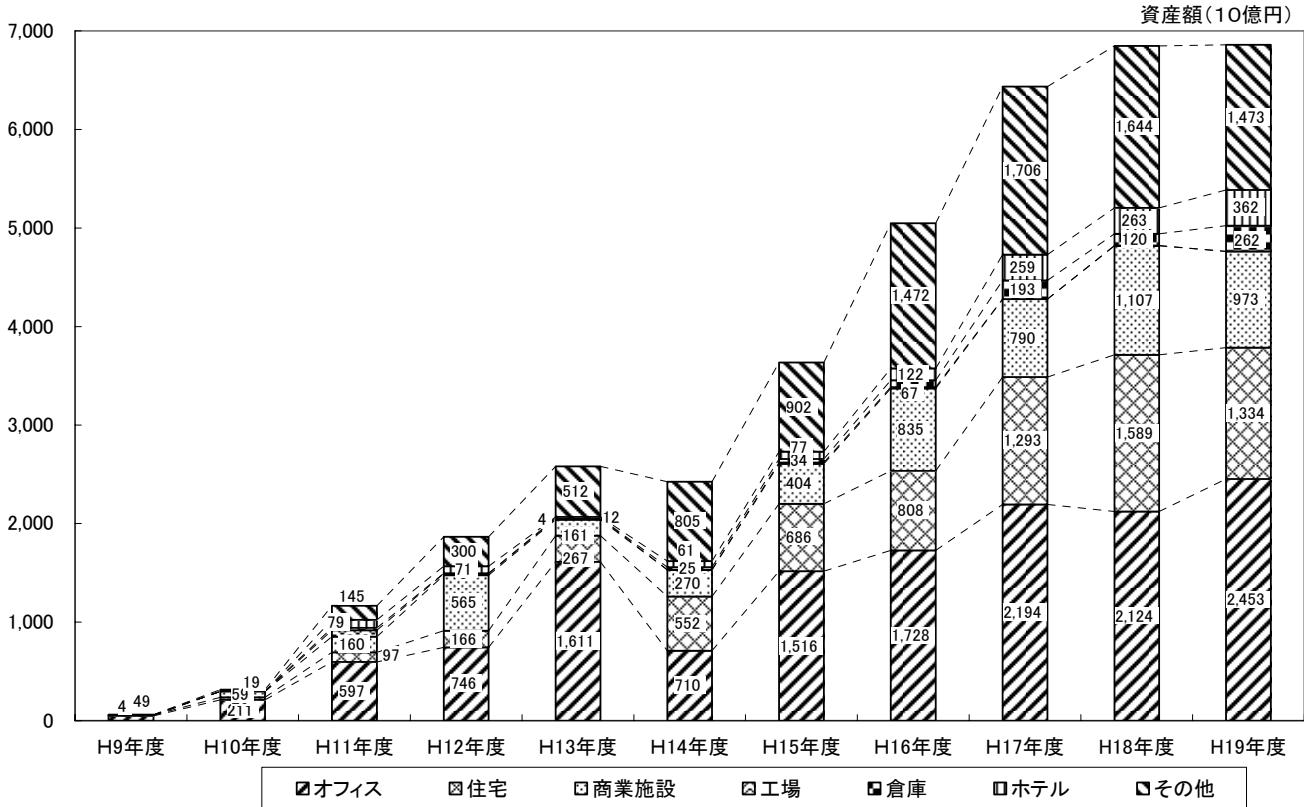
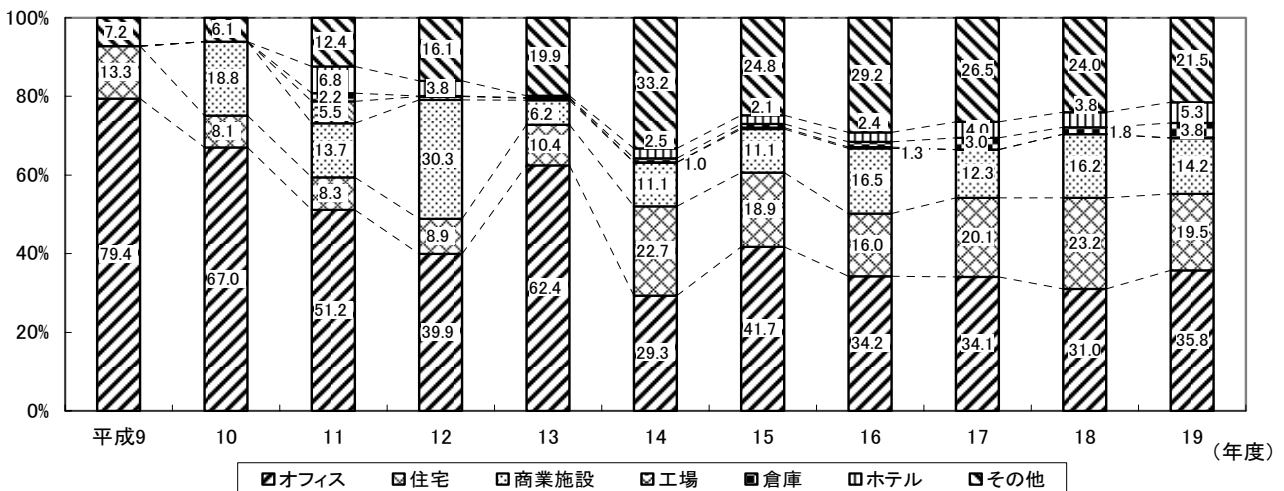


図4-2 証券化された不動産の用途別資産額の割合



資料: 国土交通省「不動産の証券化実態調査」

注1: 「その他」に含まれるものは以下のとおり。

- ・ オフィス、住宅、商業施設、工場、倉庫、ホテル以外の用途のもの(駐車場、研修所等)
- ・ 対象となる不動産が複数の用途に使用されているもの
- ・ 用途の異なる複数の不動産を対象としているもの

注2: 平成13年度以降は、SPC法に基づく実物不動産の証券化について、内訳が不明のため除いてある。

注3: 平成19年度分の割合は速報値

開発型は着実に増加

開発中の物件を証券化・流動化することで調達した資金を当該物件の開発事業そのものに充当する、いわゆる開発型の証券化については、平成19年度は146件、約8,300億円の実績があった。

図5 開発型証券化の実績

	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度
件数	44	76	84	123	177	184	146
金額(億円)	2,900	4,000	5,500	5,700	6,400	7,200	8,300

注：金額については、概数。

リースバックの割合

原保有者(オリジネータ)が、自ら利用する不動産を証券化し、引き続き賃借するリースバック(サブリースを含む)は、アンケート調査で確認できた結果では、平成19年度は54件、約4,012億円となり、前年度からは減少する結果となった。

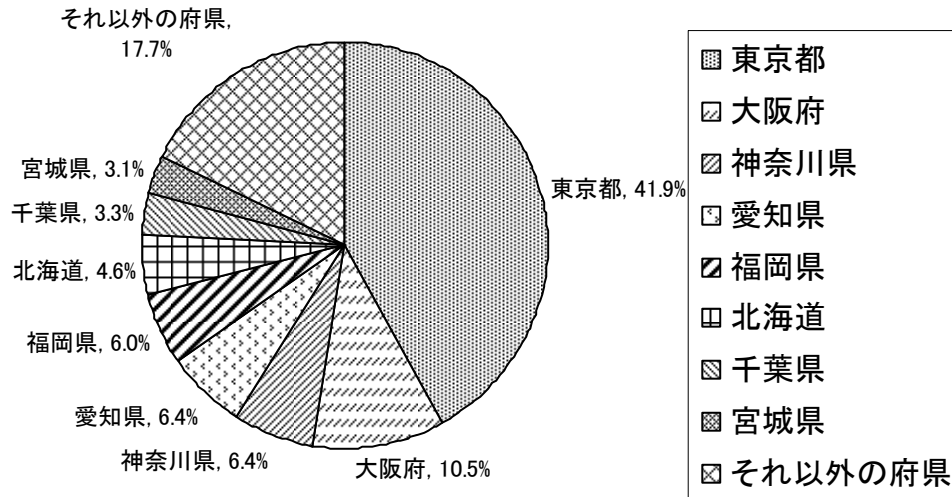
図6 リースバックの実績

	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度
件数	62	62	64	91	118	103	54
金額(億円)	10,500	7,700	6,000	4,100	5,500	4,589	4,012

都道府県別の実績

平成19年度に証券化された不動産をその所在地別の物件数の割合で見ると、東京都41.9%、大阪府10.5%、神奈川県及び愛知県6.4%、福岡県6.0%、北海道4.6%、千葉県3.3%、宮城県3.1%の順になっている。また、実績のないところが9県となっている。

図7 都道府県別の実績(件数)



注1 集計は、不動産特定共同事業、不動産投資法人、各信託銀行に対するアンケートの結果を加えたものである。

注2 「それ以外の府県」には、複数の不動産を一括して取得し、所在地が複数にわたる物件も含まれる。

注3 19年度調査より、証券化の実績の項目に不動産の所在地を追加した。

※ 集計方法

不動産流動化の全体的なボリュームを把握する観点から、証券を発行したもの(狭義の証券化)に限定せず、ノンリコースローンのみにより資金調達を行ったもの(広義の証券化)等も対象としている。資産流動化法に基づく特定目的会社(TMK(一部推計))、不動産特定共同事業、不動産投資法人の実績に、信託銀行による証券化の実績を加えた。

- ・ 不動産特定共同事業(実物) ……不動産業課調べ
- ・ 不動産投資法人(実物・信託受益権) ……不動産業課調べ
- ・ TMK(実物・信託受益権) ……土地情報課推計
- ・ 上記以外の信託受益権 ……土地情報課アンケート調査

調査対象は、不動産又は不動産の信託受益権が、原保有者(オリジネータ)からSPV(特別目的ビークル)に譲渡された際に、証券発行やノンリコースローン等により投資家から資金調達したもの。信託協会を通じて各信託銀行に対してアンケート調査を実施し、その結果を集計している。