

平成26年5月30日

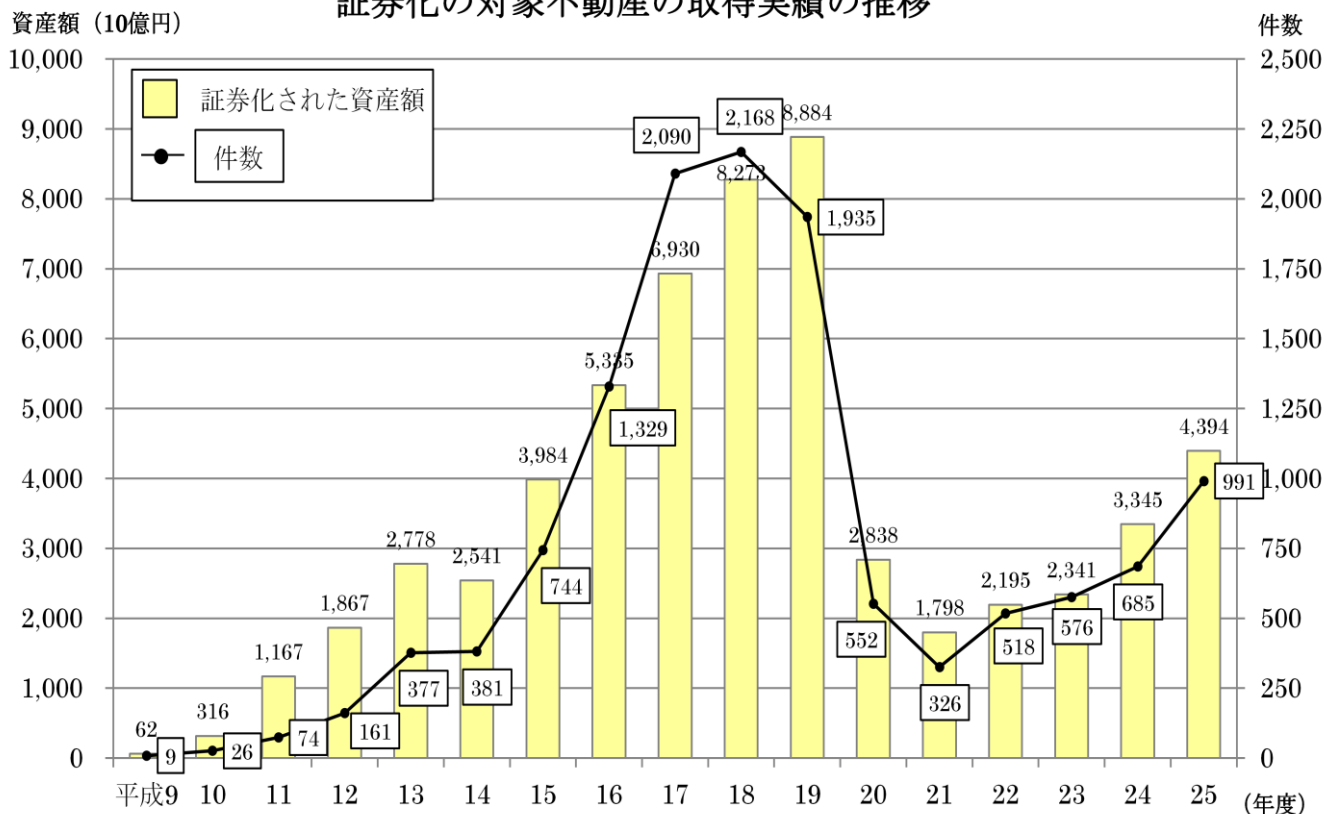
土地・建設産業局 参事官付

平成25年度に証券化された不動産の資産額は4.4兆円(前年度比約1.3倍)

～平成25年度 不動産証券化の実態調査～

平成25年度中に不動産証券化の対象として取得された不動産及びその信託受益権の資産額は、4兆3,940億円(前年度比プラス31.4%)、4年連続の増加となりました。これは、Jリートの取得額が前年度比約44%増の2兆2,370億円と大幅に増加したことが大きく影響しています。

証券化の対象不動産の取得実績の推移



注釈は別紙の図表1をご参照ください

○別紙

平成25年度不動産証券化の実態調査の結果

1. 不動産証券化の市場規模
2. スキーム別の実績
3. 不動産の用途別実績
4. 都道府県別実績

参考情報. 開発型証券化、証券化された不動産の概算資産額(ストックベース、スキーム別)

○参考資料

不動産証券化手法の概要

<問い合わせ先>国土交通省土地・建設産業局参事官付
 企画専門官 渡部 美津子 (内線：30-232)
 係長 浅野 北斗 (内線：30-214)
 代表 03-5253-8111
 直通 03-5253-8375
 FAX 03-5253-1577

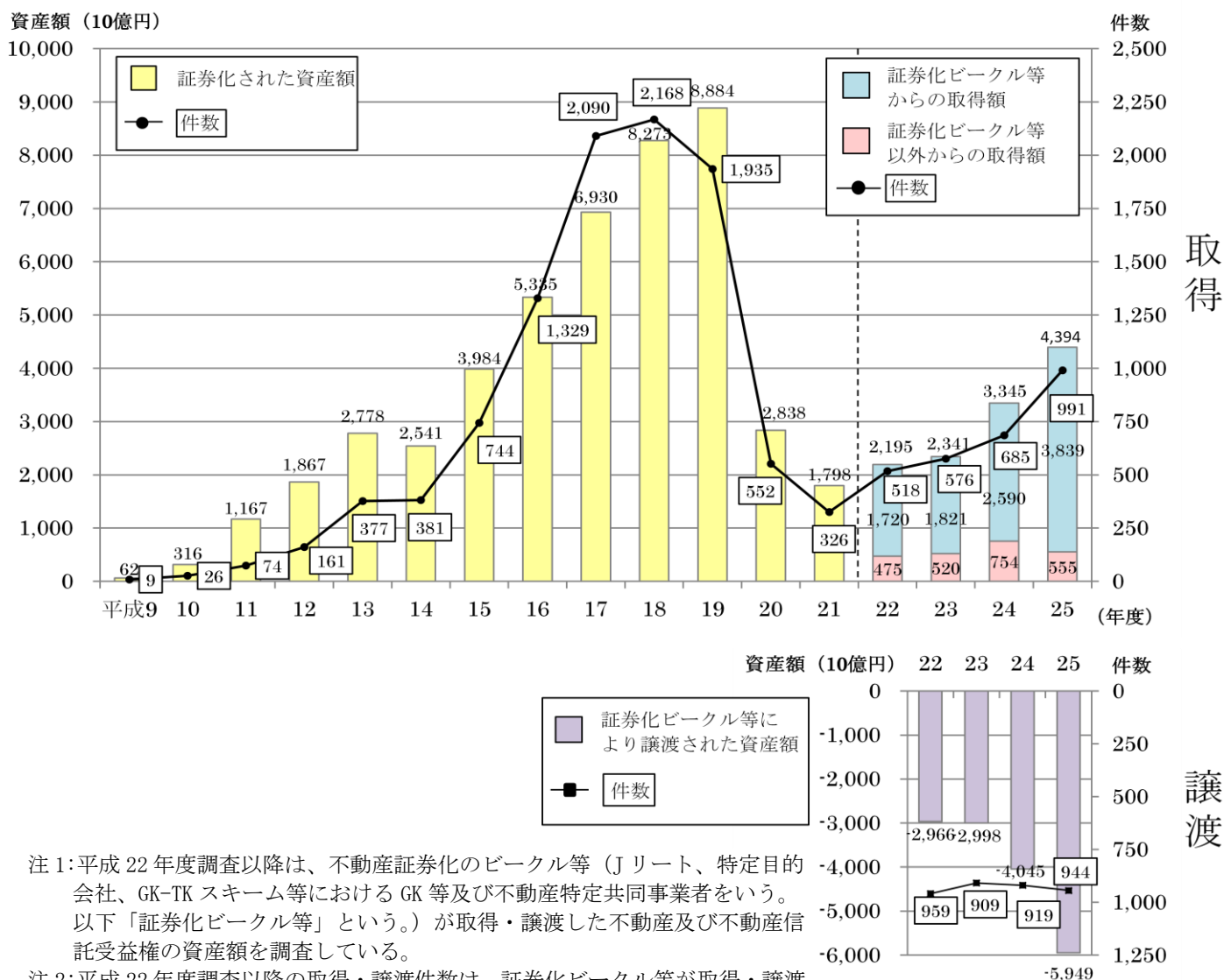
(別紙) 「平成 25 年度不動産証券化の実態調査の結果」

1. 不動産証券化の市場規模

不動産証券化の対象として取得された資産額 平成 25 年度は約 4.4 兆円

平成 25 年度中に不動産証券化の対象として取得された（証券化ビークル等が取得した）不動産又はその信託受益権の資産額は約 4.4 兆円、件数は 991 件となった。このうち、証券化ビークル等から取得されたものは約 3.8 兆円であった。また、証券化ビークル等が譲渡した資産額は約 5.9 兆円であった。

図表 1 証券化の対象不動産の取得・譲渡実績の推移



注 1:平成 22 年度調査以降は、不動産証券化のビークル等（Jリート、特定目的会社、GK-TK スキーム等における GK 等及び不動産特定共同事業者をいう。以下「証券化ビークル等」という。）が取得・譲渡した不動産及び不動産信託受益権の資産額を調査している。

注 2:平成 22 年度調査以降の取得・譲渡件数は、証券化ビークル等が取得・譲渡した不動産及び不動産信託受益権の件数である。但し、特定目的会社の実物不動産分は取得・譲渡件数に含めていない。

注 3: Jリートの取得額は匿名組合出資分等（平成 22 年度約 150 億円、平成 23 年度約 30 億円、平成 24 年度約 30 億円、平成 25 年度約 100 億円）を含まない。

注 4:平成 15 年度調査から平成 21 年度調査までの資産額には資産の取得・譲渡を伴わないリファイナンスを含む。

注 5: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ことがある。

2. スキーム別の実績

平成 25 年度に取得された資産額では、J リートが 2 兆 2,370 億円で全体の約 51%を占めた。次いで特定目的会社（以下 TMK）が 1 兆 1,060 億円、GK-TK スキーム等が 9,710 億円となった。平成 25 年度に譲渡された資産額では、TMK がもっとも多く、3 兆 150 億円となった。

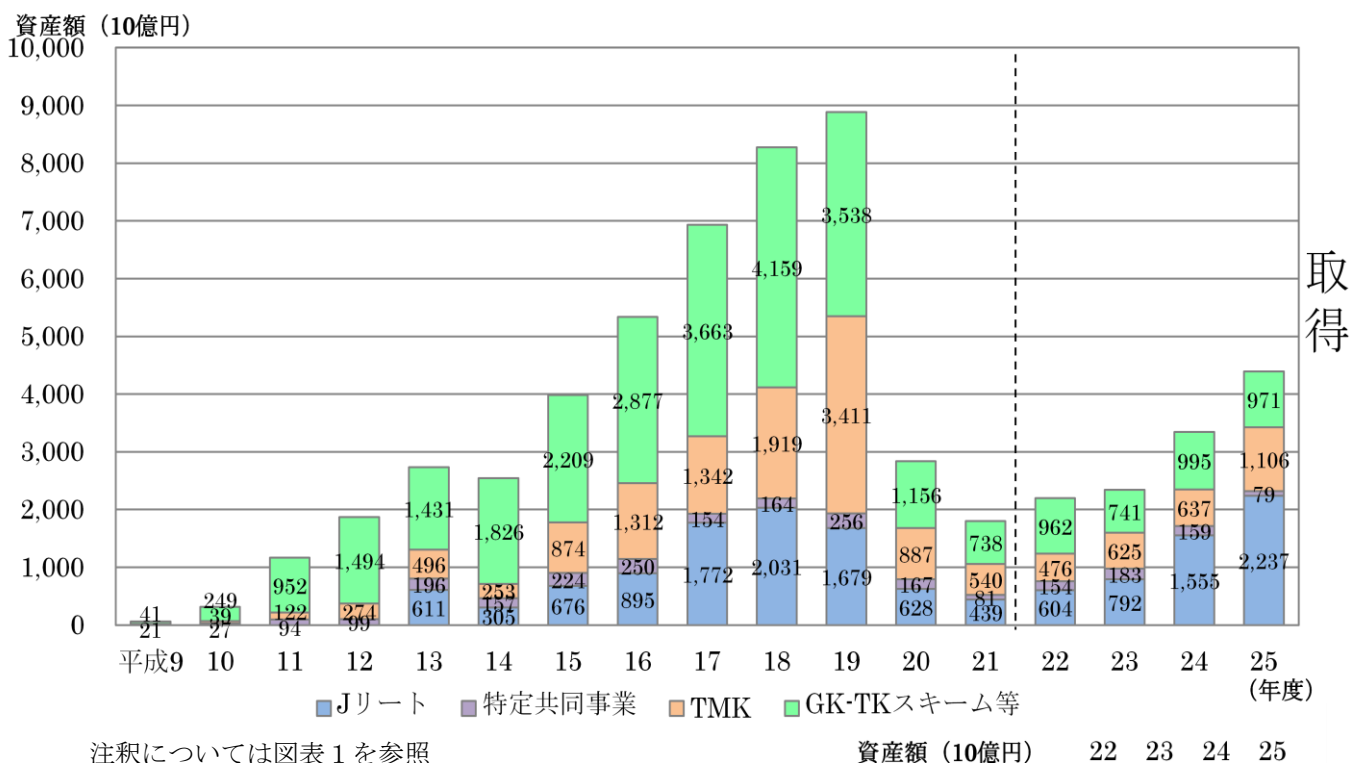
図表 2 スキーム別 証券化の対象となる不動産の取得・譲渡実績

		平成 25 年度分 (10 億円)		
		実物	信託受益権	計
取得	J リート	252	1,986	2,237
	不動産特定共同事業	79	-	79
	TMK	201	905	1,106
	GK-TK スキーム等	-	971	971
	計	532	3,862	4,394
譲渡	J リート	3	139	142
	不動産特定共同事業	207	-	207
	TMK	1,618	1,396	3,015
	GK-TK スキーム等	-	2,585	2,585
	計	1,828	4,120	5,949

注 1:四捨五入をしているため合計額が一致しないことがある。

注 2:不動産特定共同事業において、取得した実物とは、平成 25 年度中に新たに締結された不動産特定共同事業契約に供された実物不動産を、また、譲渡した実物とは、平成 25 年度中に終了した不動産特定共同事業契約に供されていた実物不動産をいう。

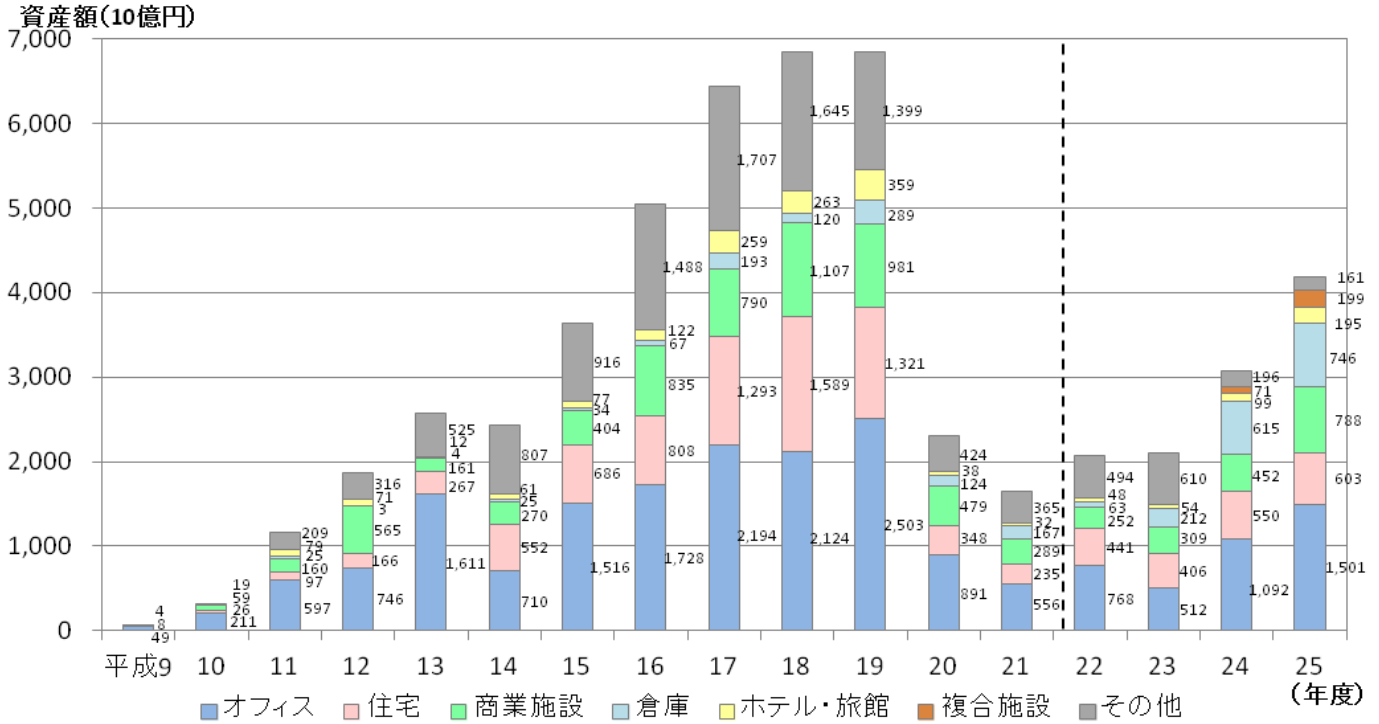
図表 3 スキーム別 証券化の対象となる不動産の取得・譲渡実績の推移



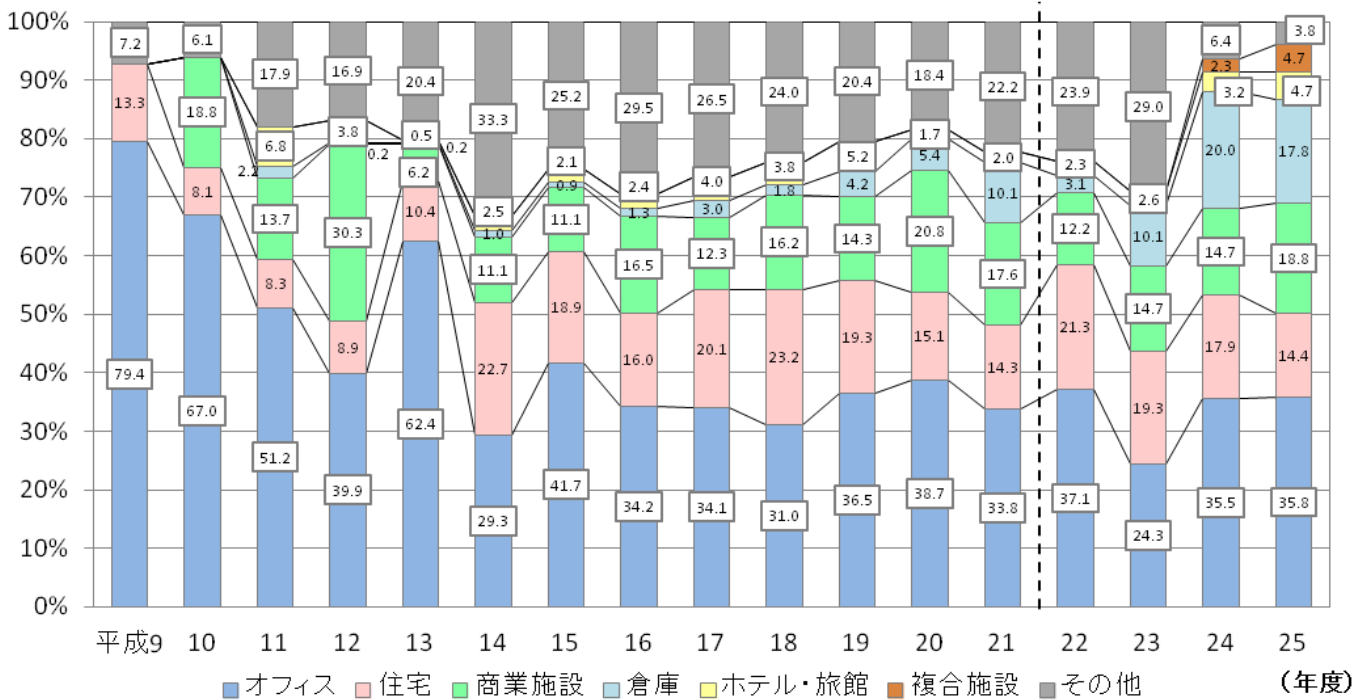
3. 不動産の用途別実績

平成25年度に取得された資産額の割合を用途別にみると、オフィスが全体の35.8%、次いで商業施設が18.8%、倉庫が17.8%、住宅が14.4%などとなった。

図表 4-1 用途別 証券化の対象となる不動産の取得実績の推移



図表 4-2 用途別 証券化の対象となる不動産の取得実績の推移（用途別資産額の割合）



注1: 「その他」に含まれるものは以下のとおり。

- ・平成23年以前は、オフィス、住宅、商業施設、倉庫以外の用途のもの。複合施設を含む。
- ・平成24年以降は、オフィス、住宅、商業施設、倉庫、ホテル・旅館、複合施設以外の用途のもの（駐車場、研修所等）。

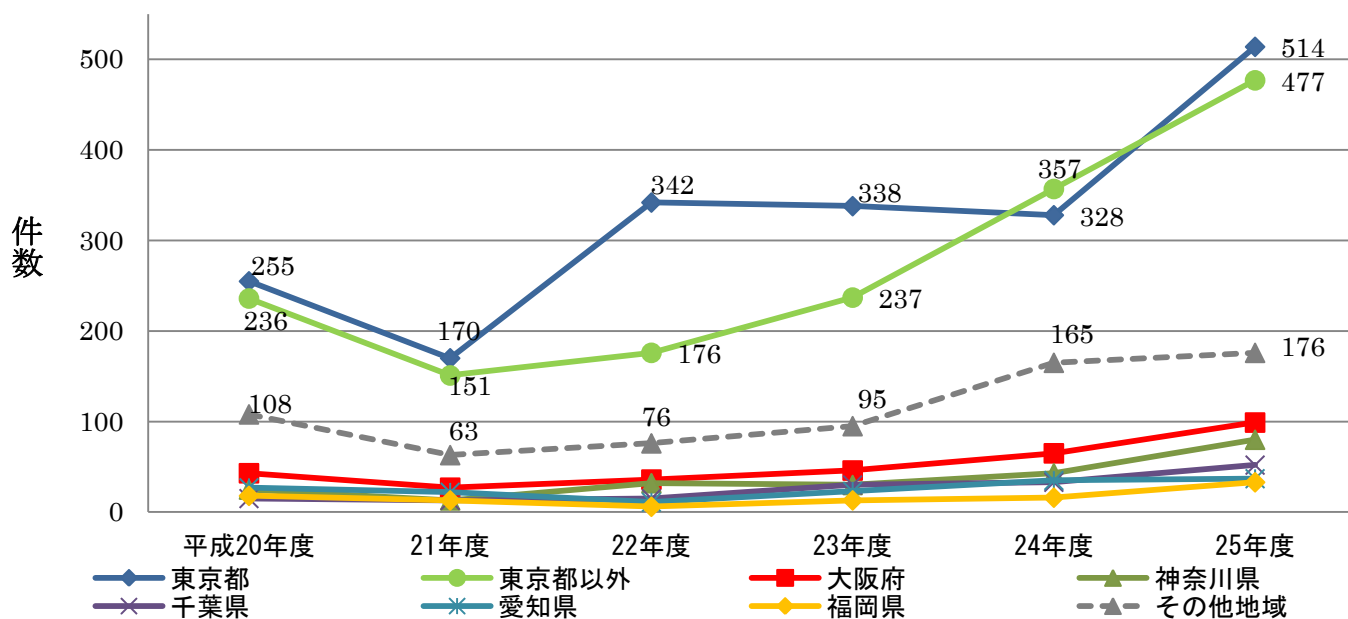
注2: 平成13年度以降は、TMKの実物不動産分は内訳が不明のため含まない。

注3: 平成24年度は、用途に「複合施設」を新設した。なお、用途が複数ある場合は、全体床面積の80%程度以上を占める一の用途がある場合にはその用途を、それ以外の場合には「複合施設」としている。

4. 都道府県別の実績

証券化ビークル等が取得した件数を物件の所在地別で見ると、東京都 514 件、大阪府 99 件、神奈川県 80 件、千葉県 52 件、愛知県 37 件、福岡県 33 件の順となった。

図表 6 都道府県別の取得実績（件数）



	平成 20 年度	21 年度	22 年度	23 年度	24 年度	25 年度
東京都	255(52%)	170(53%)	342(66%)	338(59%)	328(48%)	514(52%)
東京都以外	236(48%)	151(47%)	176(34%)	237(41%)	357(52%)	477(48%)
大阪府	43	27	36	46	65	99
神奈川県	25	13	32	30	43	80
千葉県	15	13	15	30	33	52
愛知県	27	22	11	23	35	37
福岡県	18	13	6	13	16	33
その他の地域	108	63	76	95	165	176

注 1: TMK の実物不動産分は内訳が不明のため含まない。

注 2: 「その他の地域」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: カッコ内は、全国取引件数に占める割合。

参考情報 開発型証券化、証券化された不動産の概算資産額(ストックベース、スキーム別)

① 開発型証券化の実績

不動産の開発資金を証券化により調達する、いわゆる開発型の証券化については、アンケート調査で確認できた結果では、平成25年度は15件、約880億円となった。

図表5 開発型証券化の実績

年度	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25
件数	44	76	84	123	177	184	153	53	23	28	36	30	15
金額(10億円)	290	400	550	570	640	720	790	290	70	130	150	190	88

注:金額は概数。TMKの実物不動産分は内訳が不明のため含まない。

② 証券化された不動産の概算資産額(ストックベース、スキーム別)

証券化されている不動産の推計可能な直近の概算資産額は、Jリートが約11.8兆円、不動産特定共同事業が約0.4兆円、TMKが約9.9兆円、GK-TKスキーム等が約9.1兆円となった。

図表7 スキーム別 不動産証券化の実績(ストックベース)

	資産額(10億円)	備考
Jリート	11,770	平成26年5月時点を基準として、それ以前の直近の決算期末における合計値
不動産特定共同事業	404	平成26年3月時点
TMK	9,880	平成24年9月時点を基準として、それ以前に終了した事業年度に係る事業報告書を集計
GK-TKスキーム等	9,140	平成25年3月時点

注: Jリートは非上場の不動産投資法人を含まない。

<集計方法>

◇証券化の対象となる不動産の取得・譲渡実績(フローベース)

Jリート、不動産特定共同事業、TMK(一部推計)の実績に、信託銀行が把握する不動産信託受益権の取得・譲渡実績を加えた。

- ・ Jリート ……不動産市場整備課調べ
- ・ 不動産特定共同事業 ……不動産市場整備課調べ
- ・ TMK ……参事官付調べ(一部推計)
 - 資産流動化計画(金融庁)及び「金融庁の一年」(金融庁)を基に推計。
- ・ GK-TKスキーム等 ……参事官付調べ

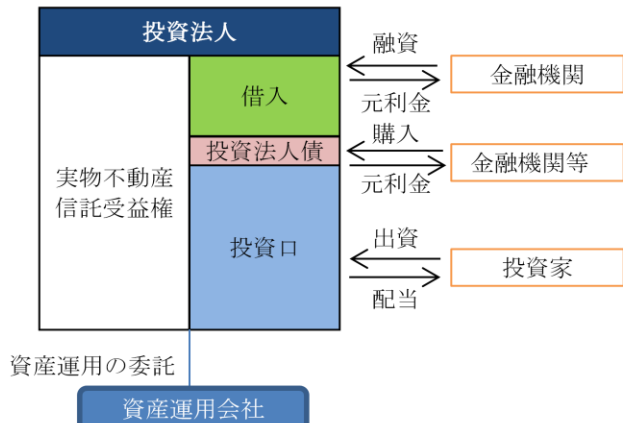
◇証券化された不動産の概算資産額(ストックベース)

Jリート、不動産特定共同事業、TMKの資産額に、GK-TKスキーム等の資産額(推計)を加えた。

- ・ Jリート ……参事官付調べ
 - 一般社団法人不動産証券化協会(ARES)の公表資料より集計。
- ・ 不動産特定共同事業 ……不動産市場整備課調べ
- ・ TMK ……「金融庁の一年」(金融庁)より
- ・ GK-TKスキーム等 ……参事官付推計
 - 「ファンドモニタリング調査の集計結果について」(金融庁)を基に推計。

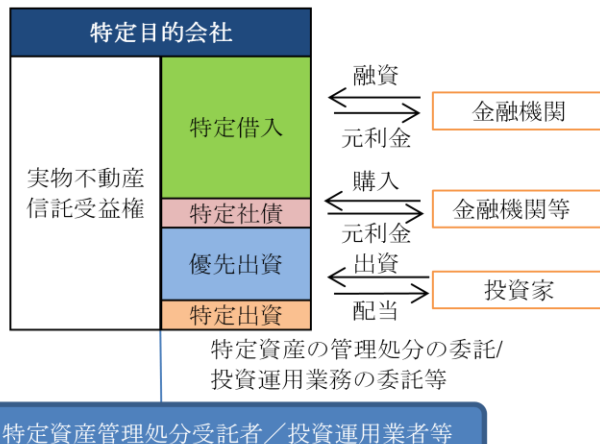
不動産証券化のスキーム概要

< Jリート >



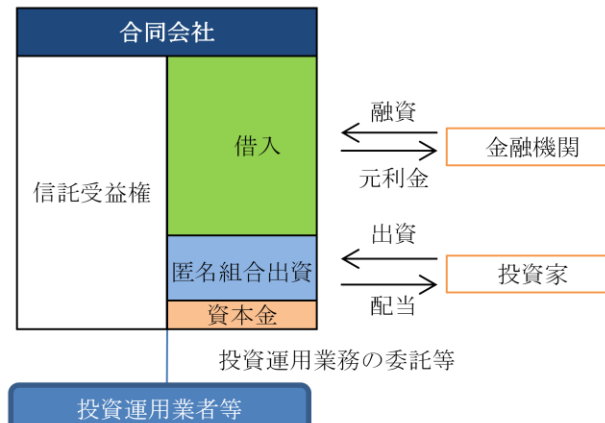
* 投資信託及び投資法人に関する法律に基づくスキーム。日本版Real Estate Investment Trustの頭文字の略称でJリートと呼ばれる。
* 投資口を上場する場合には、幅広い投資家からの資金調達が可能。

< 特定目的会社 (TMK) >



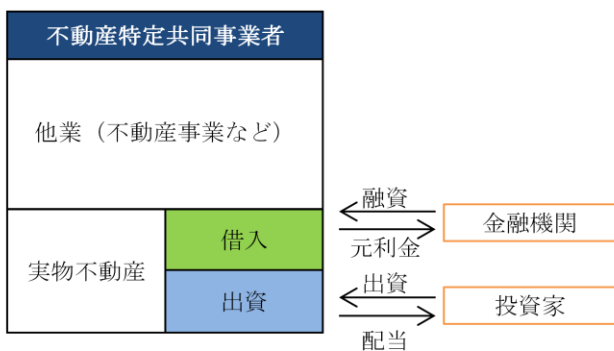
* 資産の流動化に関する法律に基づくスキーム。
* 特定目的会社は頭文字をとってTMKと呼ばれている。
* 資産流動化計画の作成が必要。

< GK-TK >



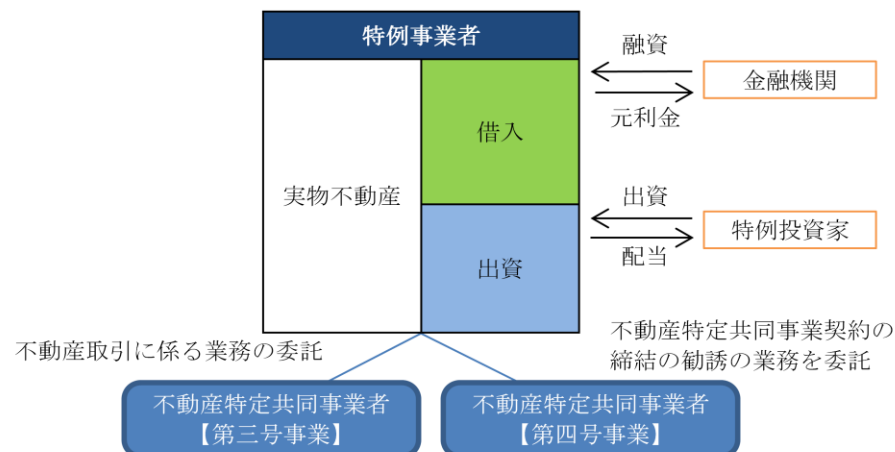
* 合同会社を利用し、投資家から匿名組合出資で資金を調達する仕組み。合同会社と匿名組合の組み合わせであり、頭文字をとってGK-TKスキームと呼ばれている。
* 運用資産は信託受益権のみ。

< 不動産特定共同事業 > (既存スキーム)



* 不動産会社等の許可を受けた業者が事業主体となって、投資家から出資を受けて実物不動産の取引を行い、その収益を投資家に分配するスキーム。
* 投資家保護の観点から不動産特定共同事業法の規制あり。

< 不動産特定共同事業 > (特例事業)



* 他の事業の影響を排除する (倒産隔離する) 仕組みを導入。