

平成24年5月29日
土地・建設産業局 土地市場課

平成23年度に新たに証券化された不動産の資産額は2兆3000億円

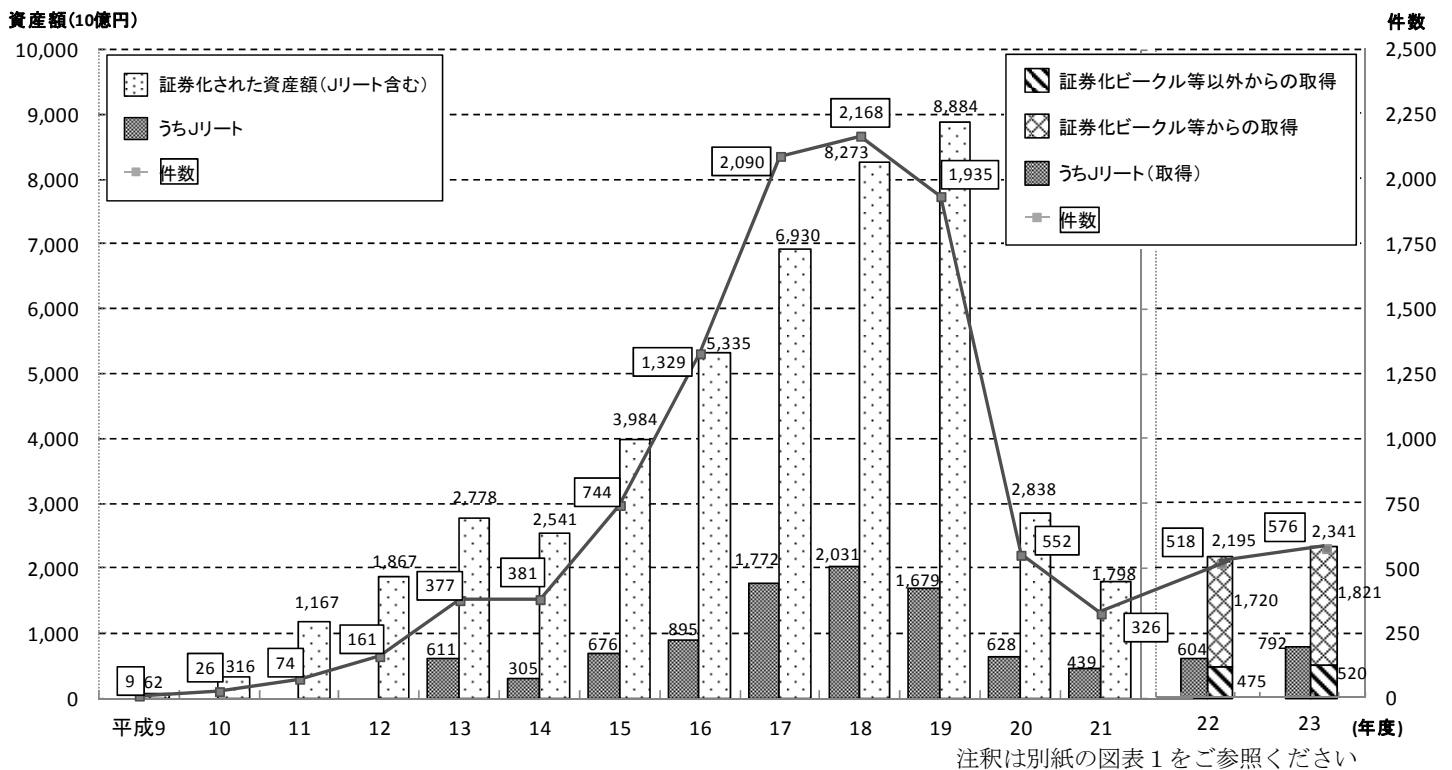
～平成23年度 不動産証券化の実態調査～

平成23年度中に不動産証券化の対象として取得された不動産またはその信託受益権の資産額は、2兆3410億円（前年度比プラス6.7%）、2年連続の増加となりました。

スキーム別では、Jリートが調査開始以来初めてもっとも割合が高いスキームとなり※、Jリートの不動産投資市場における存在感が増しています。

※別紙の図表3をご参照ください

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

調査結果

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

参考資料1 その他属性別実績

参考資料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)

○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 土地市場課

課長補佐 松本 浩 (内線：30-222)

係長 荒井 優美 (内線：30-223)

係長 長瀬 裕太 (内線：30-214)

代表 03-5253-8111

直通 03-5253-8375

FAX 03-5253-1577

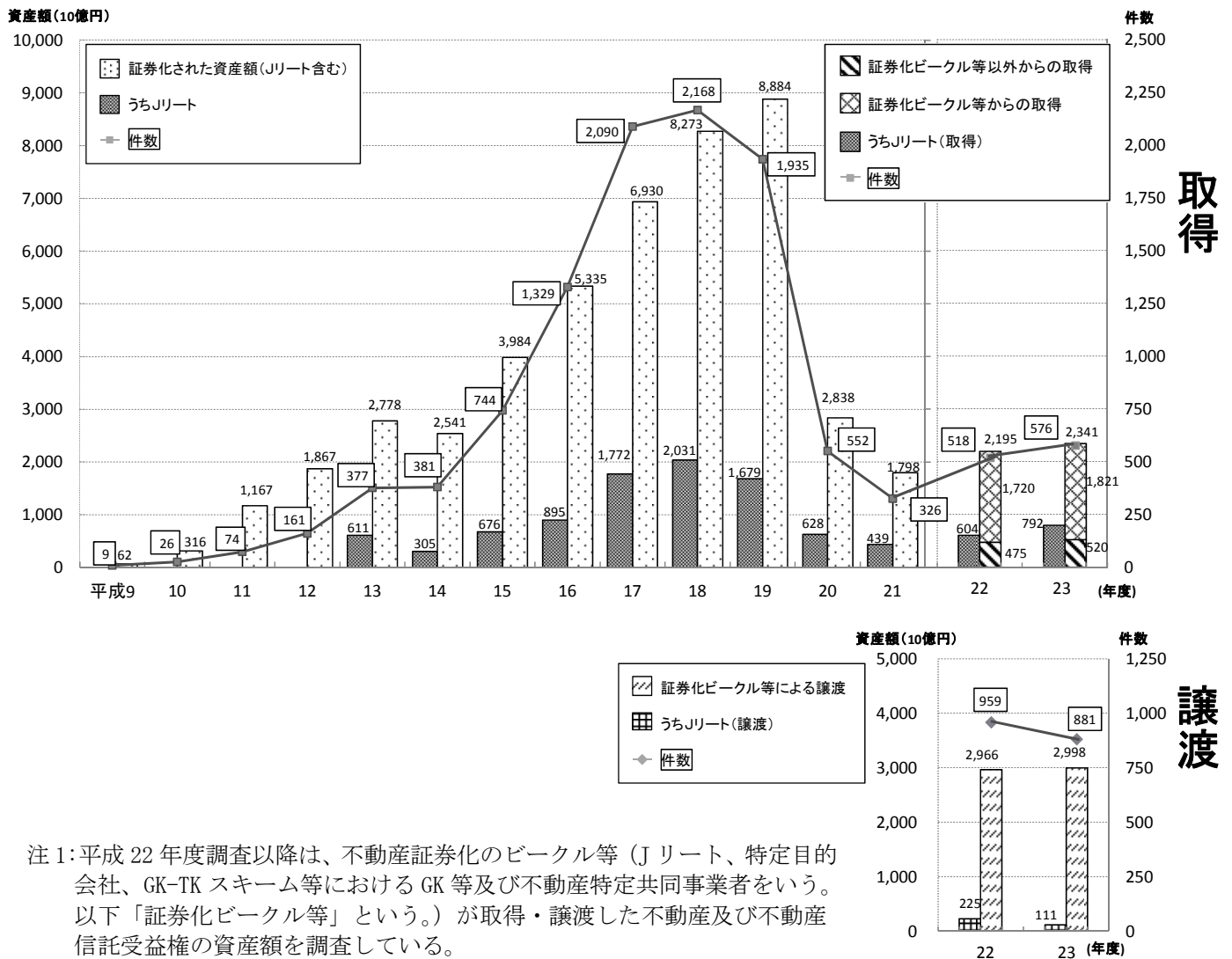
○別紙

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 23 年度は約 2.3 兆円

平成 23 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 2.3 兆円、件数は 576 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 1.8 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 3.0 兆円であった。

図表 1 証券化の対象となる不動産の取得・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）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23年度に取得された資産額では、Jリートが7,920億円で全体の約34%を占めた。次いでGK-TKスキーム等が7,410億円、特定目的会社（以下TMK）が6,250億円となった。平成23年度に譲渡された資産額では、GK-TKスキーム等がもっとも多く、1兆5,120億円となった。

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

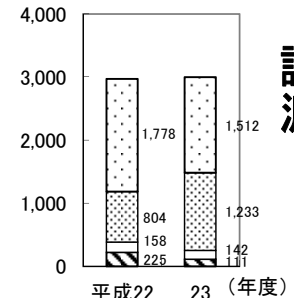
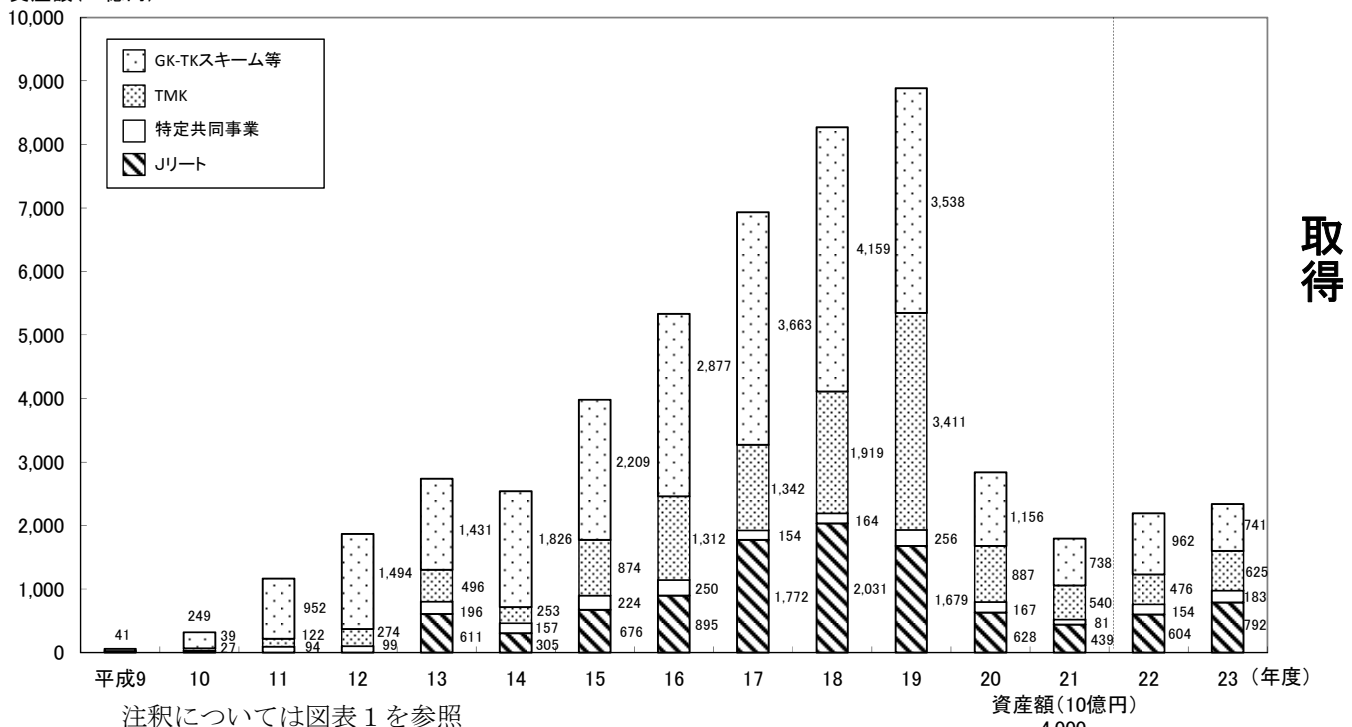
		平成23年度分(10億円)		
		実物	信託受益権	計
取得	Jリート	171	620	792
	不動産特定共同事業	183	-	183
	TMK	241	384	625
	GK-TKスキーム等	-	741	741
	計	595	1,746	2,341
譲渡	Jリート	13	98	111
	不動産特定共同事業	142	-	142
	TMK	694	539	1,233
	GK-TKスキーム等	-	1,512	1,512
	計	849	2,149	2,998

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23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23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

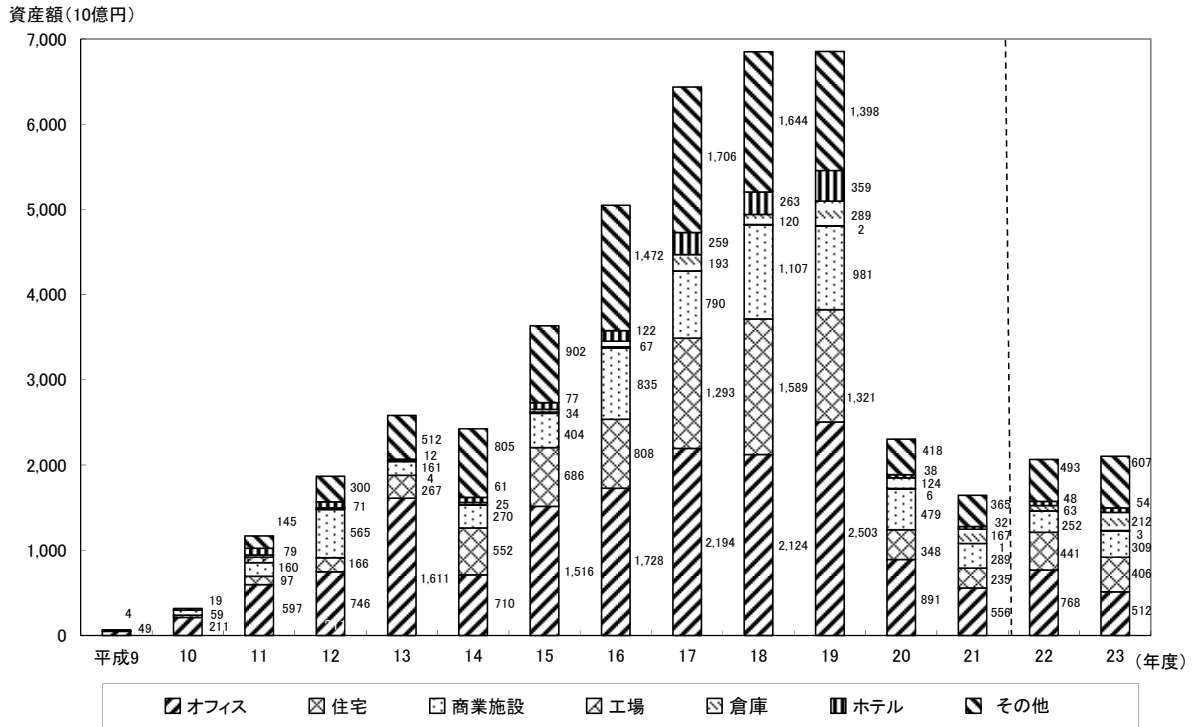
資産額(10億円)



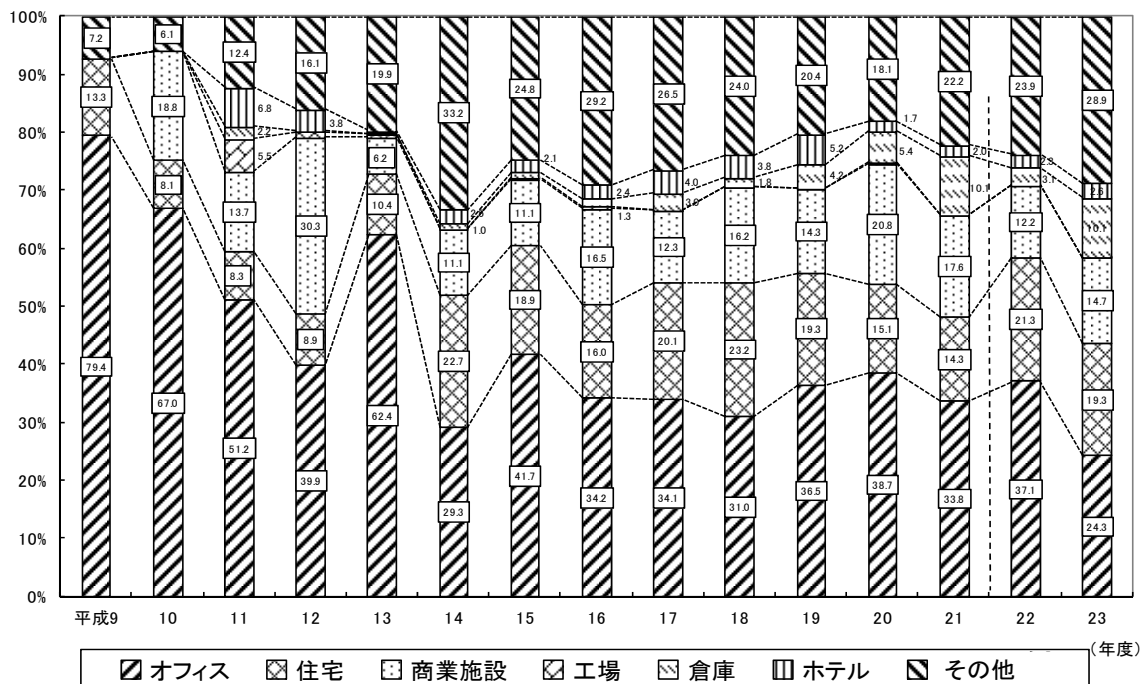
3. 不動産の用途別実績

平成23年度に取得された資産額を用途別にみると、オフィスが全体の24.3%、住宅が19.3%、商業施設が14.7%、倉庫が10.1%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。

- ・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、TMKの実物不動産分は内訳が不明のため含まない。

(参考資料 1) その他属性別実績

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23年度は36件、約1,500億円となった。

図表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	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度
件数	44	76	84	123	177	184	153	53	23	28	36
金額(10億円)	290	400	550	570	640	720	790	290	70	130	150

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リースバックの実績

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23年度は13件、約1,000億円となった。

図表6 リースバックの実績

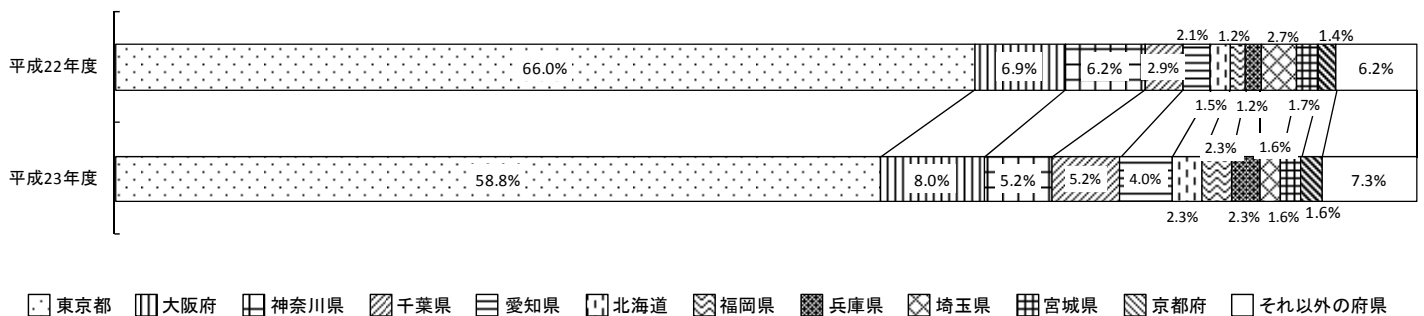
	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度
件数	62	62	64	91	118	103	55	9	5	11	13
金額(10億円)	1,050	770	600	410	550	460	460	60	50	110	100

注:金額は概数。信託受益権に関するもののみを集計している。

③都道府県別の実績

証券化ビークル等が取得した件数の割合をその所在地別で見ると、東京都 58.8%、大阪府 8.0%、神奈川県・千葉県 5.2%の順となり、前年度の上位都府県がそのまま平成23年度も上位であった。

図表7 都道府県別の実績(件数)



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。

(参考資料 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8.6兆円、不動産特定共同事業が約0.5兆円、TMKが約10.6兆円、GK-TKスキーム等が約12.0兆円となった。

図表8 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	8,630	平成24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	540	平成24年3月時点
TMK	10,610	平成22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	11,970	平成23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
 - ・ 不動産特定共同事業
 - ・ TMK
 - 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
- ・・・不動産市場整備課調べ
 - ・・・不動産市場整備課調べ
 - ・・・土地市場課調べ（一部推計）
 - ・・・土地市場課調べ

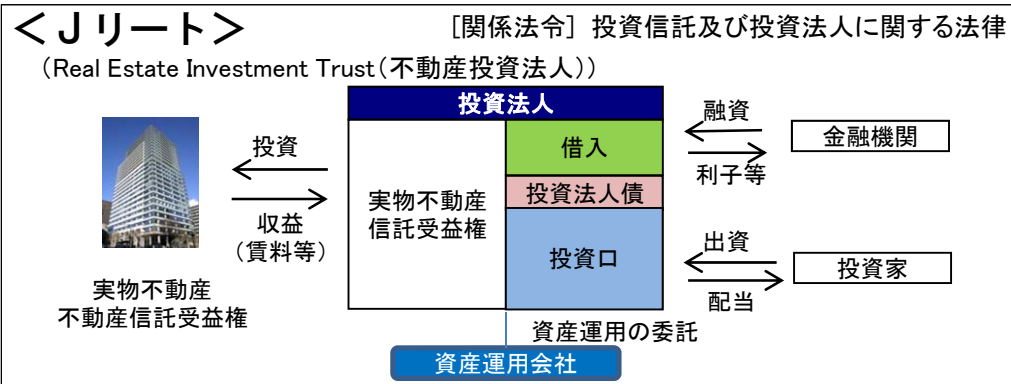
◇証券化された不動産の資産額（ストックベース）

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。

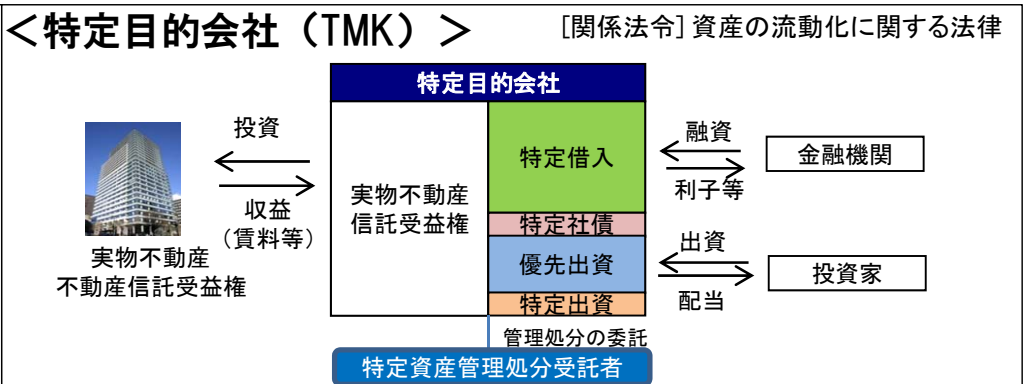
- ・ Jリート
 - 一般社団法人不動産証券化協会（ARE S）の公表資料より集計。
 - ・ 不動産特定共同事業
 - ・ TMK
 - ・ GK-TK スキーム等
 - 「ファンドモニタリング調査の集計結果について」（金融庁）を基に推計。
- ・・・土地市場課調べ
 - ・・・不動産市場整備課調べ
 - ・・・「金融庁の一年」（金融庁）より
 - ・・・土地市場課推計

不動産証券化手法の概要

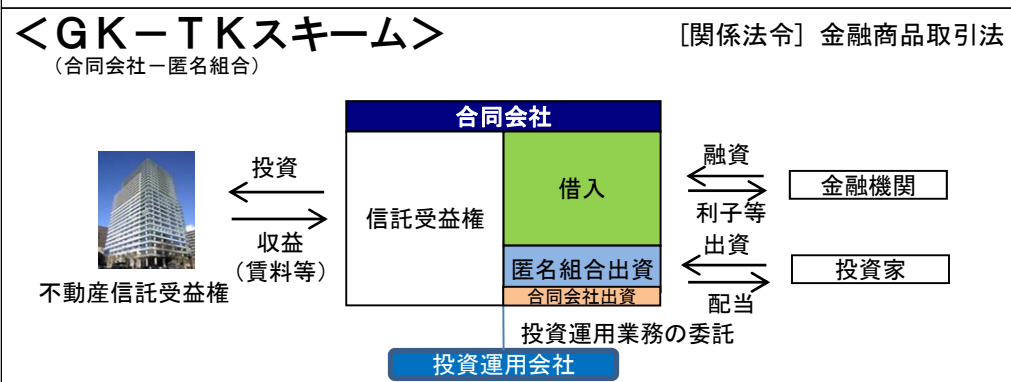
- 不動産が生み出す収益をベースに幅広い投資家から資金を集め、不動産の取得・運用を行い、その収益を分配する仕組み。
- 豊富な民間資金の不動産市場への導入に資する仕組みであるとともに、国民金融資産の運用手段の拡大にも貢献。



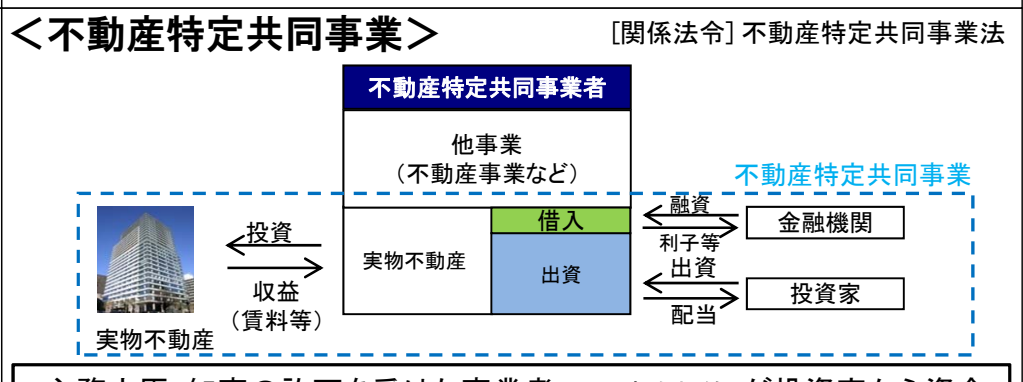
- ・資産運用のために設立された投資法人が、不動産等の取得、譲渡、賃貸等を行い、その収益を分配する仕組み。
- ・投資口(株式に相当)を上場することで幅広い投資家から資金調達を行うほか、年金など機関投資家の資金を集める非上場リートも存在。



- ・資産の流動化のために設立された特定目的会社(TMK)を利用して、予め定められた「資産流動化計画」に基づき、投資家・金融機関から資金を集めて資産を取得し、資産から生じる収益を分配する仕組み。



- ・証券化のために設立された合同会社(GK)が投資家から匿名組合(TK)出資を調達し、金融機関のローンと併せて不動産信託受益権を取得する仕組み。



- ・主務大臣・知事の許可を受けた事業者(不動産会社等)が投資家から資金を集めて不動産の取得、譲渡、賃貸等を行う仕組み。
- ・許可制度により不動産投資に関する能力(資本金要件、業務管理者の設置等)をチェックした上で、事業者が機動的に不動産取引を実施。
- ※証券化のために設立された法人(SPC)による不動産特定共同事業を可能とするための改正法案を第180回通常国会に提出中。