

平成 21 年 5 月 26 日

〈問い合わせ〉

国土交通省土地・水資源局土地市場課

課長補佐 加藤

係長 岩崎

鹿渡

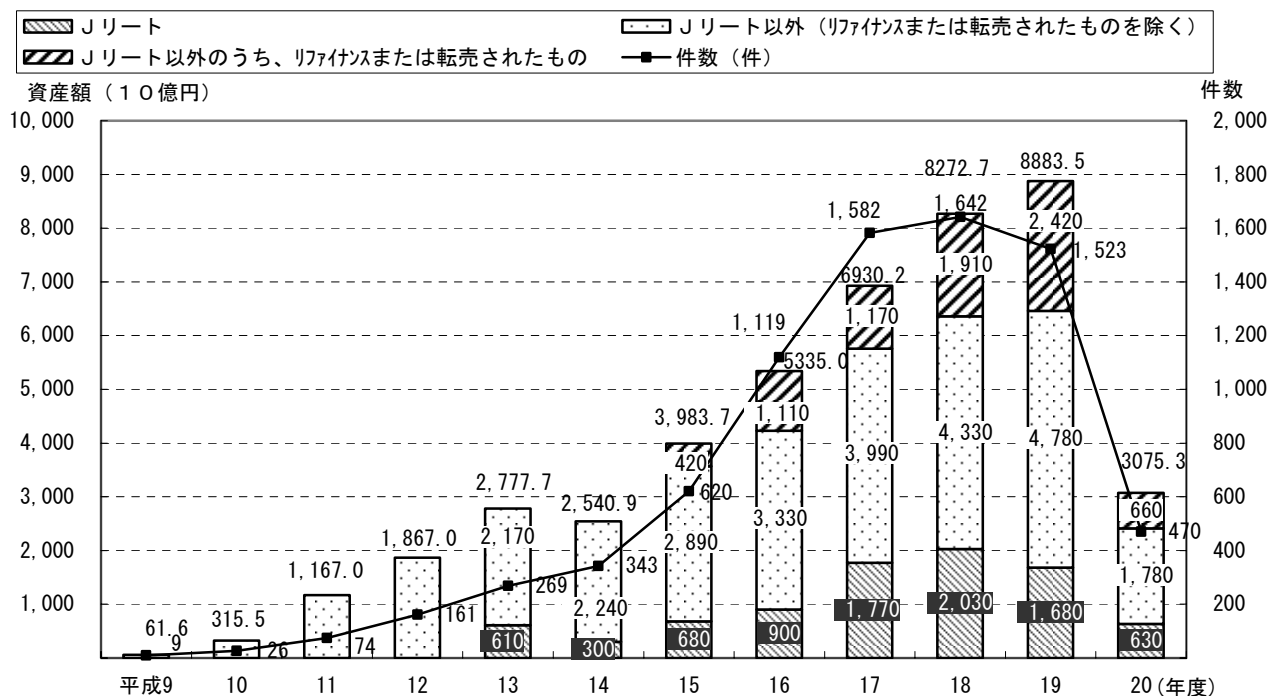
代表：03-5253-8111 直通：03-5253-8375（内線：30214）

## 平成20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 20年度は約3.1兆円

平成20年度中に証券化された不動産資産額は約3.1兆円で、過去最高となった平成19年度の実績から大幅に減少した。件数は470件で、資産額と同様に大きく減少した。1件当たりの資産額は約65億円となり、平成19年度に比べて増加した。

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リート以外のうち、リファイナンスまたは転売との回答があった物件の資産額である。但し、それは信託受益権を特定資産として証券化しているものに限っている。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20年度分データについてはTMKにかかる証券化の実績が確定していないため、平成19年度のTMK届出実績と証券化の実績の割合を平成20年度の届出実績に掛け合わせて推計している。平成19年度分は、TMKの証券化の実績等を基に再集計した。

## 2. スキーム別の実績

信託受益権を合同会社等を通じて証券化する方法（GK-TK 等）がもっとも多く、平成20年度においては、1兆1,763億円で全体の約38%を占めている。次いでTMKが1兆1,039億円、Jリートが6,277億円となっている。また、信託受益権と実物の比率では、信託受益権が約6割、実物が約4割となっている。

図2 スキーム別 不動産証券化の実績

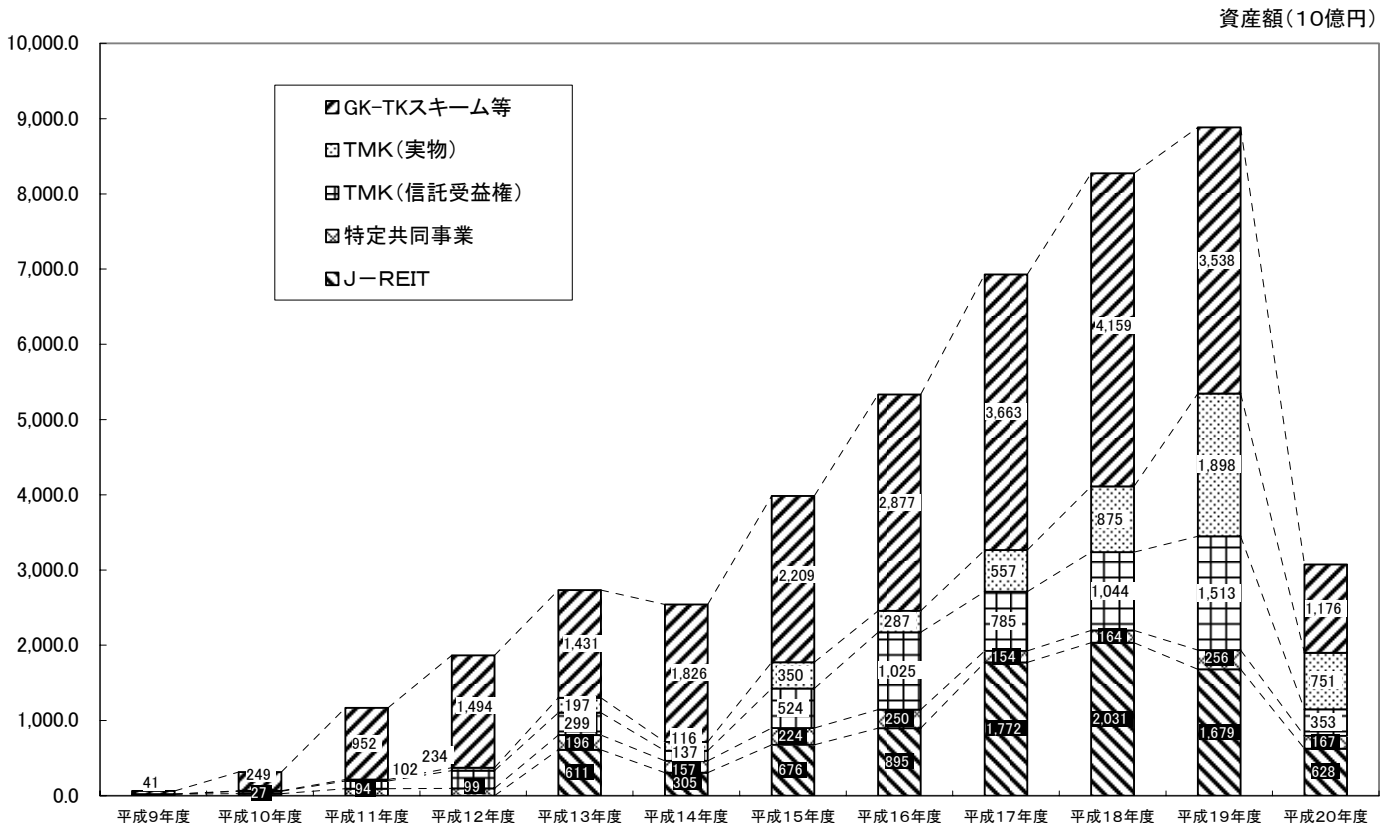
	H20年度分 (10 億円)			H9～H20の累計 (10 億円)
	実物	信託受益権	計	
J リート	243.8	383.9	627.7	8,598.0
不動産特定共同事業	167.5	-	167.5	1,809.3
特定目的会社(TMK)	751.3	352.6	1,103.9	11,145.0
GK-TK スキーム等	-	1,176.3	1,176.3	23,613.6
計	1162.6	1,912.7	3,075.3	45,165.9

注1：スキーム不明の約500億円を含まないためH9～H20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20年度分の内訳は速報値。

注3：「GK-TKスキーム等」については、昨年度調査まで「その他スキーム」と表記していたが、今年度から変更した。

図3 スキーム別 不動産証券化の実績の推移



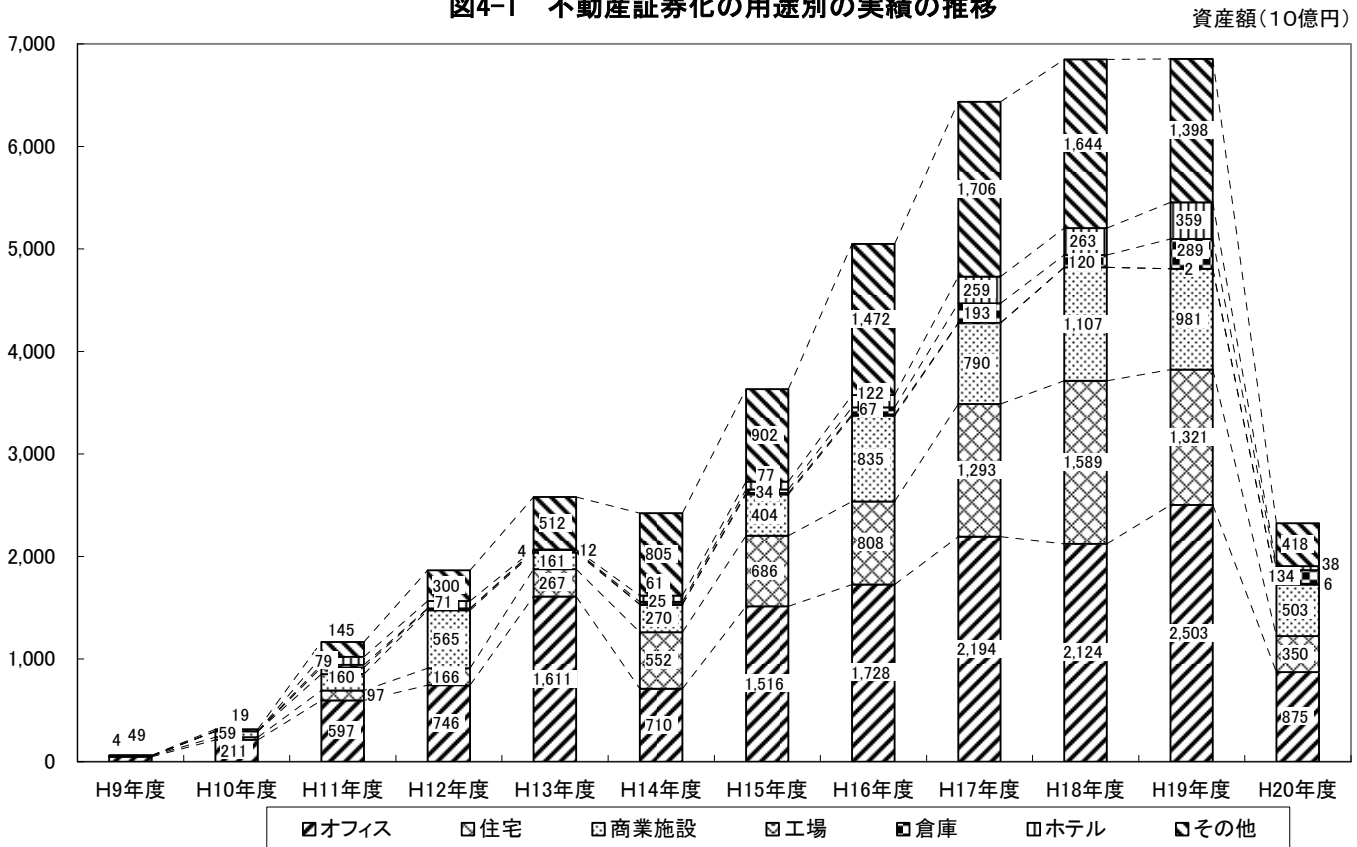
注1：平成20年度分の内訳は速報値。TMKは届出実績を計上。

注2：平成19年度分は、TMKの発行実績等を基に再集計。

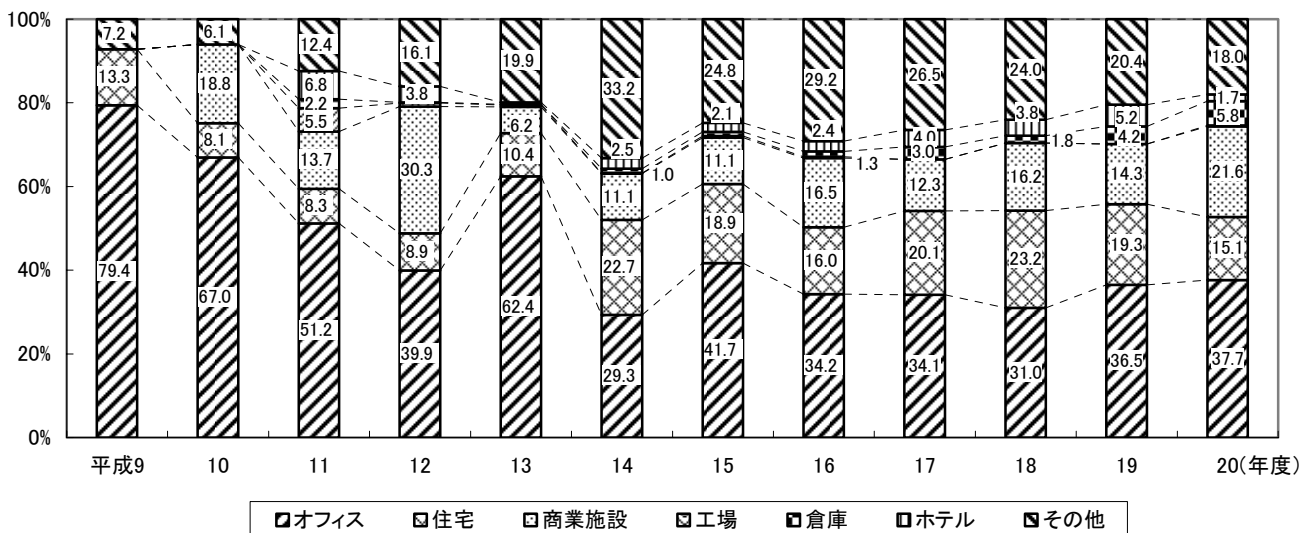
### 3. 不動産の用途別実績

平成20年度はオフィスが全体の37.7%、住宅が15.1%、商業施設が21.6%などとなっている。前年度と比較すると、住宅の全体に占める割合が減少し、オフィス及び商業施設の全体に占める割合が増加している。

図4-1 不動産証券化の用途別の実績の推移



図表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、TMKにかかる証券化について、内訳が不明のため除いてある。

注3: 平成20年度分の割合は速報値

(参考資料)

## 1. 開発型証券化の実績

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20年度は47件、約2,900億円となり、前年度から大きく減少した。

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	平成20年度
件数	44	76	84	123	177	184	121	47
金額(億円)	2,900	4,000	5,500	5,700	6,400	7,200	6,400	2,900

注1：信託受益権に関する調査結果の集計であり、その他のものについては含まない。

注2：金額については、概数。

## 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20年度は9件、約600億円となり、前年度から大幅に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	平成20年度
件数	62	62	64	91	118	103	55	9
金額(億円)	10,500	7,700	6,000	4,100	5,500	4,600	4,600	600

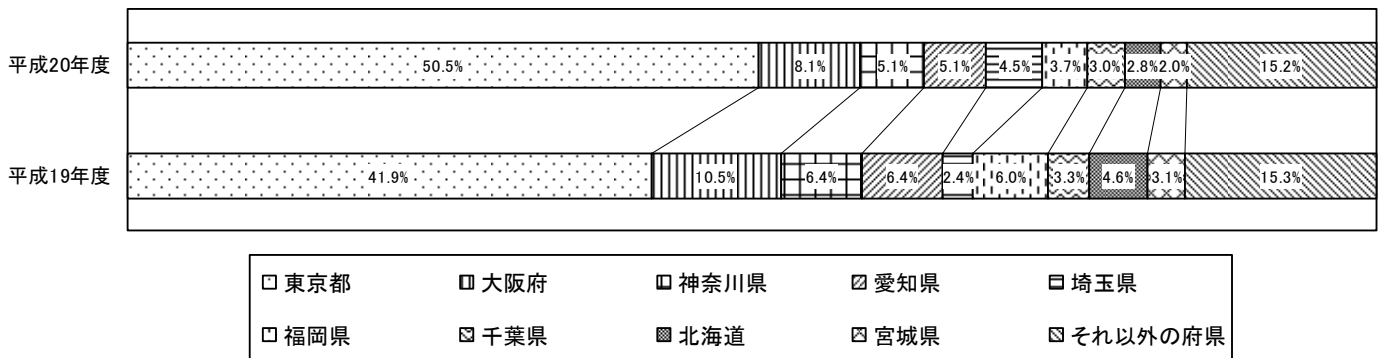
注1：信託受益権に関する調査結果の集計であり、その他のものについては含まない。

注2：金額については、概数。

### 3. 都道府県別の実績

平成20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50.5%、大阪府8.1%、神奈川県及び愛知県5.1%、埼玉県4.5%、福岡県3.7%、千葉県3.0%の順になっている。また、実績のないところが14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、不動産投資法人及び信託受益権に関する調査の集計結果であり、実物不動産を対象とするTMKは含まない。

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。

#### ※ 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) ……土地市場課推計
- ・ 上記以外の信託受益権 ……土地市場課アンケート調査

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。