

平成 22 年 5 月 19 日

〈問い合わせ〉

国土交通省土地・水資源局土地市場課

土地市場企画官 塩本

係長 藤本

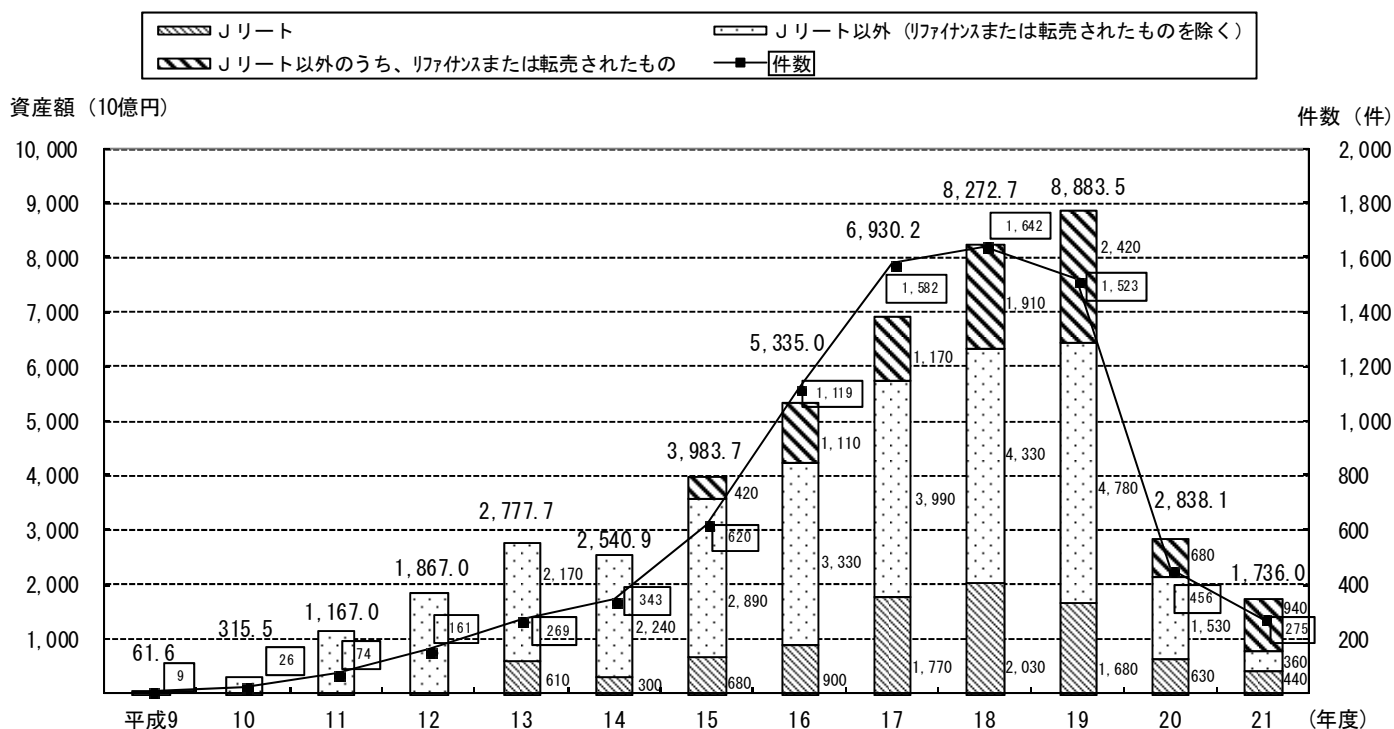
代表：03-5253-8111 直通：03-5253-8375（内線：30223）

## 平成21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 21年度は約1.7兆円

平成21年度中に証券化された不動産資産額は約1.7兆円、件数は275件で、平成20年度の実績から減少した。また、1件当たりの資産額は約63億円であった。

図1 不動産証券化の実績の推移



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21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20年度のTMK届出実績と証券化の実績の割合を平成21年度の届出実績に掛け合わせて推計している。平成20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21年度においては、7,380億円で全体の約42%を占めている。次いでTMKが4,780億円、Jリートが4,390億円となっている。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

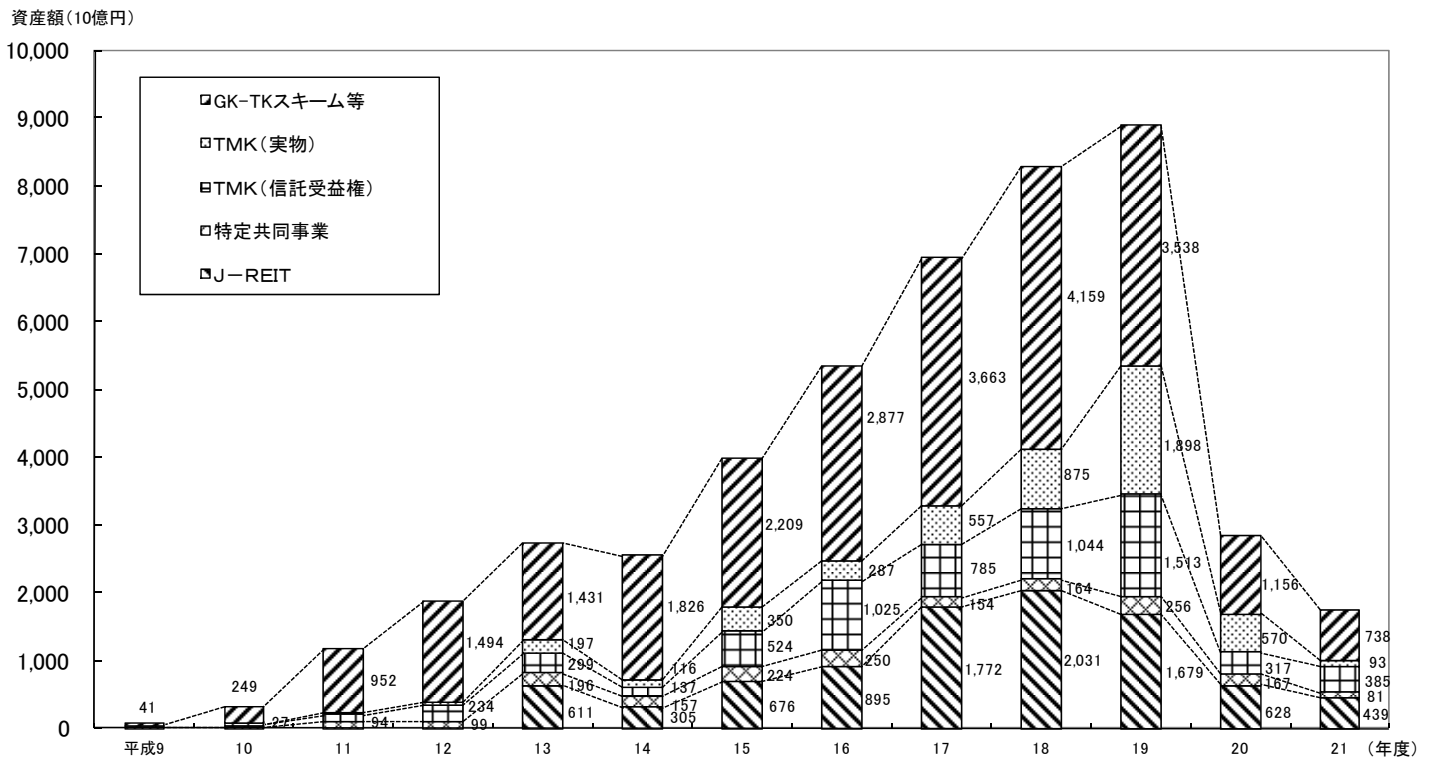
|             | 平成21年度分(10億円) |         |         | 平成9~21年度<br>の累計(10億円) |
|-------------|---------------|---------|---------|-----------------------|
|             | 実物            | 信託受益権   | 計       |                       |
| Jリート        | 260.3         | 178.9   | 439.2   | 9,037.2               |
| 不動産特定共同事業   | 81.2          | -       | 81.2    | 1,890.6               |
| 特定目的会社(TMK) | 92.7          | 385.1   | 477.8   | 11,405.9              |
| GK-TKスキーム等  | -             | 737.7   | 737.7   | 24,331.0              |
| 計           | 434.3         | 1,301.7 | 1,736.0 | 46,708.9              |

注1：スキーム不明の約500億円を含まないため平成9～平成21年度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21年度分の内訳は速報値。

注3：「GK-TKスキーム等」については、平成19年度調査まで「その他スキーム」と表記していたが、平成20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21年度分の内訳は速報値。TMKは届出実績を計上。

注2：平成20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21年度はオフィスが全体の33.8%、住宅が14.3%、商業施設が17.6%、倉庫が10.1%などとなっている。前年度と比較すると、オフィス、住宅、商業施設の全体に占める割合が減少し、倉庫の全体に占める割合が増加している。

図4-1 用途別 不動産証券化の実績の推移

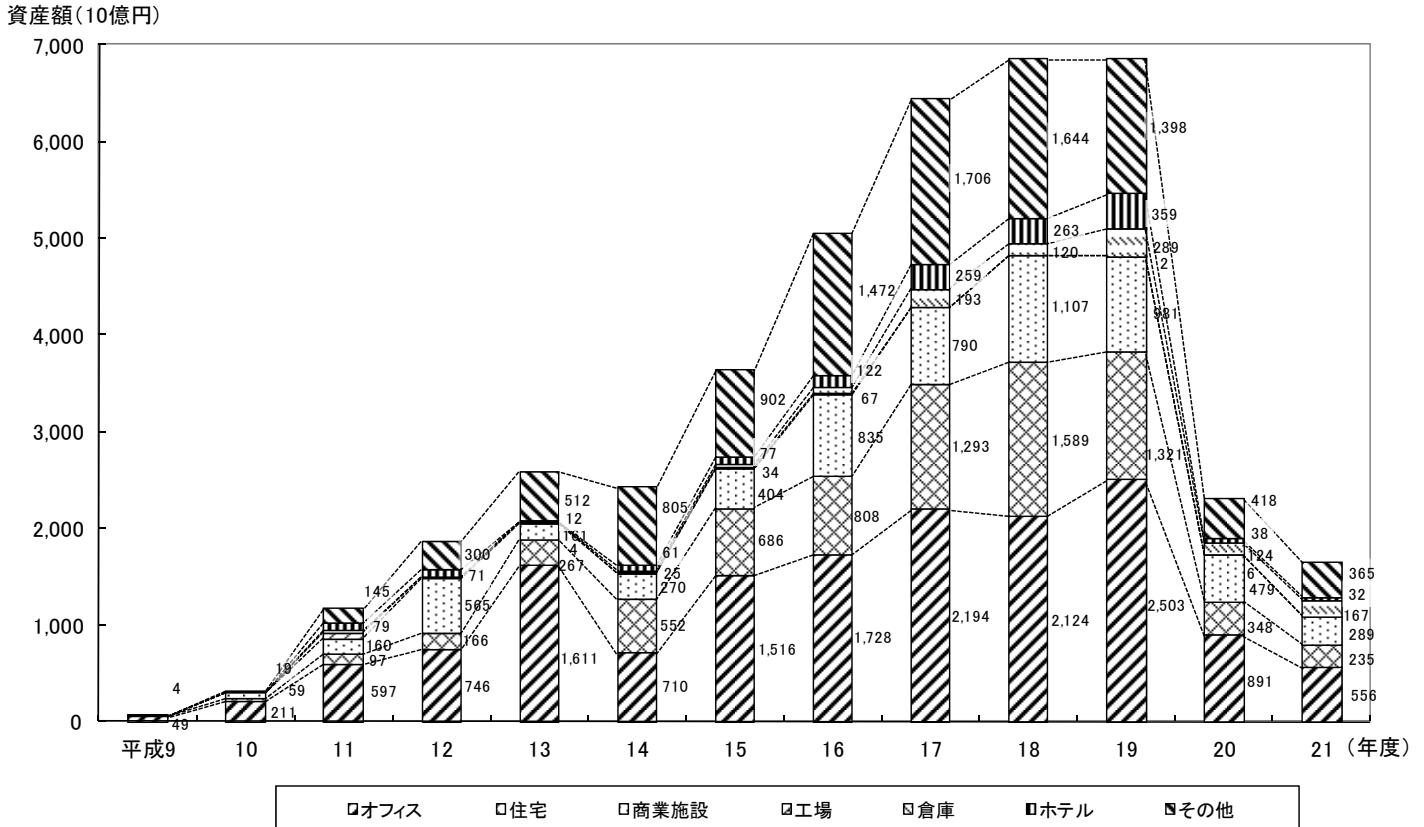
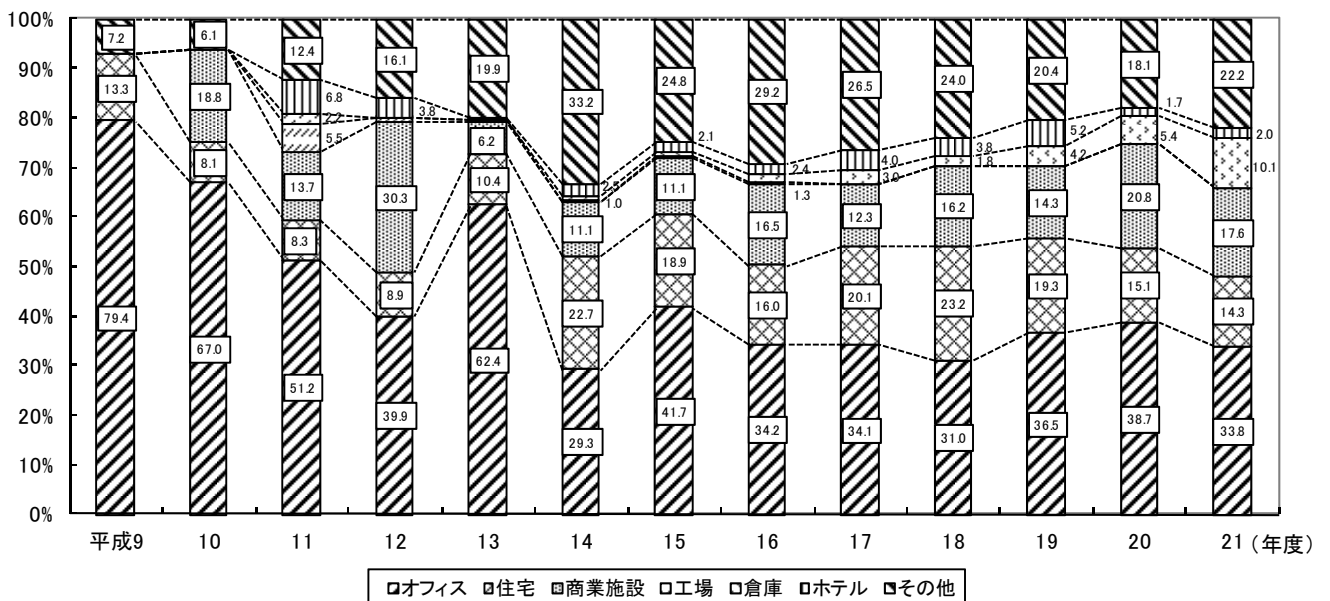


図4-2 用途別 不動産証券化の実績の推移 (用途別資産額の割合)



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の実物にかかる証券化について、内訳が不明のため含まない。  
 注3:平成21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21年度は23件、約700億円となり、前年度から減少した。

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 | 平成21年度 |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 件数     | 44     | 76     | 84     | 123    | 177    | 184    | 153    | 53     | 23     |
| 金額(億円) | 2,900  | 4,000  | 5,500  | 5,700  | 6,400  | 7,200  | 7,900  | 2,900  | 700    |

注1:金額については、概数。なお、TMKの実物にかかる証券化について、内訳が不明のため含まない。

注2:平成21年度分は速報値。

### 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21年度は5件、約500億円となり、前年度から減少した。

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 | 平成21年度 |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 件数     | 62     | 62     | 64     | 91     | 118    | 103    | 55     | 9      | 5      |
| 金額(億円) | 10,500 | 7,700  | 6,000  | 4,100  | 5,500  | 4,600  | 4,600  | 600    | 500    |

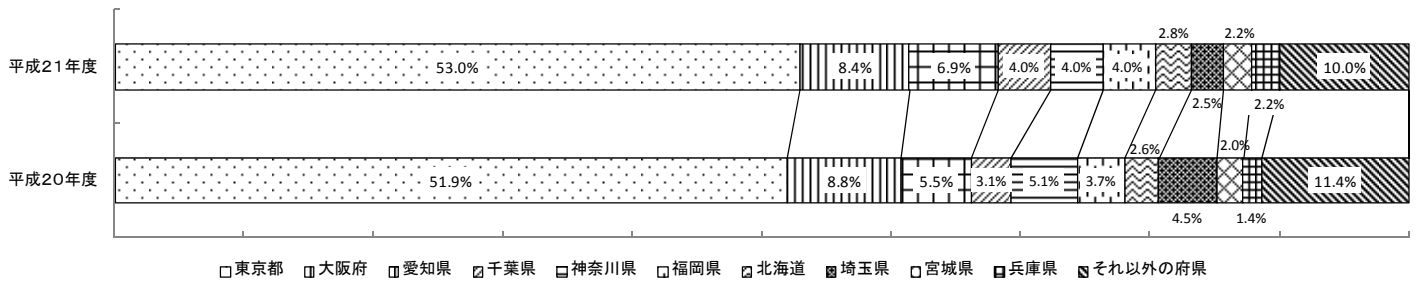
注1:信託受益権に関する調査結果の集計であり、その他のものについては含まない。

注2:平成21年度分は速報値。

### 3. 都道府県別の実績

平成21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53.0%、大阪府8.4%、愛知県6.9%、千葉県4.0%、神奈川及び福岡県4.0%、北海道2.8%の順になっている。また、実績のないところが23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。