

平成 30 年度「不動産証券化の実態調査」の結果

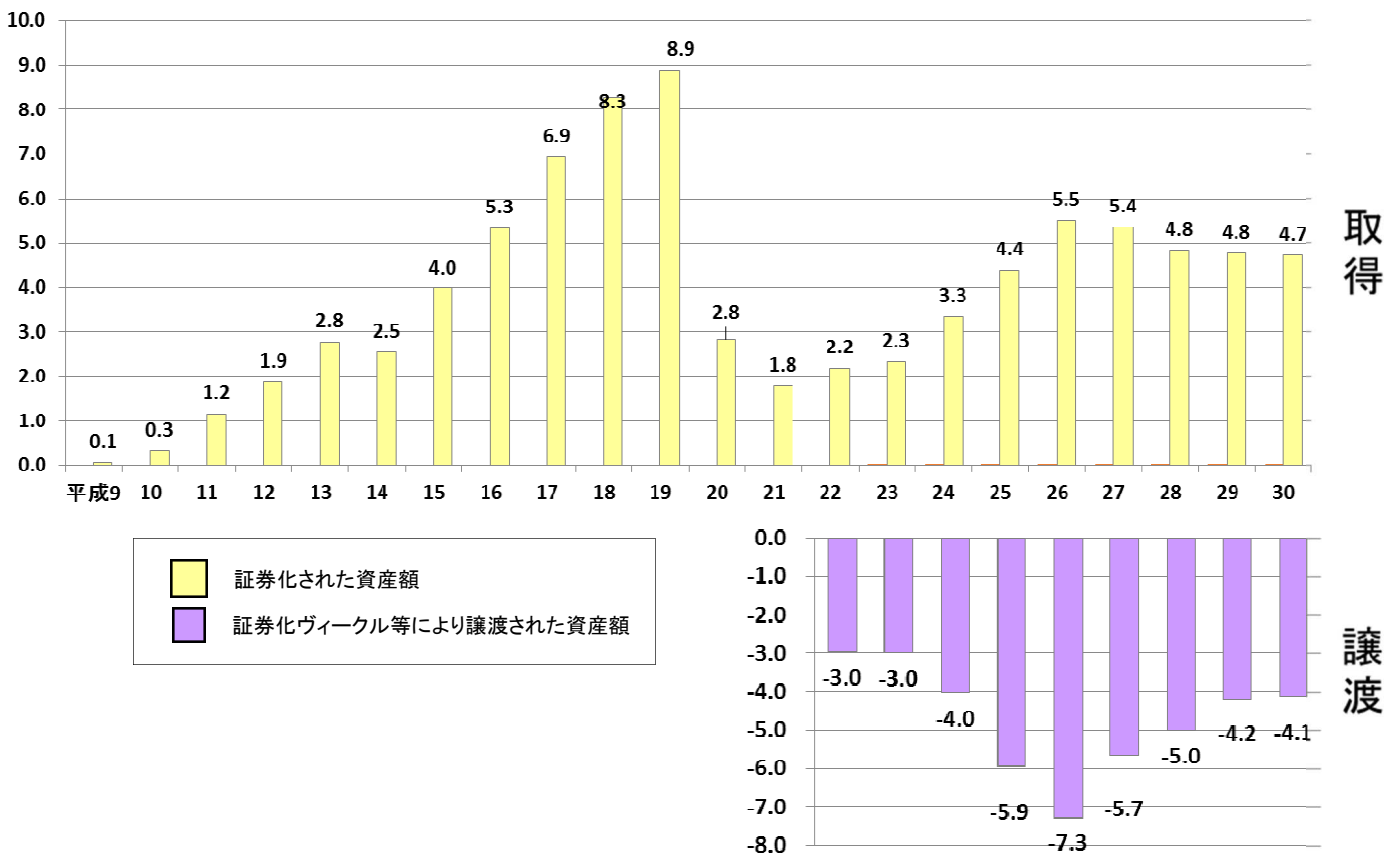
1. 不動産証券化の市場規模

平成 30 年度に不動産証券化の対象として取得された(証券化ヴィークル等(※)が取得した)不動産又は信託受益権の資産額は約 4.7 兆円となった。また、証券化ヴィークル等が譲渡した資産額は約 4.1 兆円であった。

※ リート、不動産特定共同事業、その他私募ファンド(TMK 及び GK-TK スキーム)

図表 1 証券化の対象不動産の取得・譲渡実績の推移

資産額(兆円)



注 1:平成 30 年度において、その他私募ファンド(TMK 及び GK-TK スキーム)が取得・譲渡した資産額は推計値である。

注 2:リートには非上場の不動産投資法人を含む。

注 3:平成 22 年度～29 年度において、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、平成 26 年度約 26 億円、平成 27 年度約 1 億円、平成 28 年度約 101 億円、平成 29 年度約 188 億円)を含まない。

注 4:平成 15 年度～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 30 年度に取得された資産をスキーム別にみると、リートが約 2.0 兆円で全体の約 42.4%を占め、不動産特定共同事業が約 0.1 兆円となった。また、平成 30 年度に譲渡された資産は、リートが約 0.3 兆円で全体の約 7.0%を占め、不動産特定共同事業が約 0.1 兆円となった。

取得(単位:兆円)		平成30年度		
		実物	信託受益権	計
総計	リート(私募リートを含む)	0.25	1.76	2.01
	不動産特定共同事業	0.09	-	0.09
	リート等合計	0.34	1.76	2.10
	その他私募ファンド(推計値)	-	-	2.63
総計		-	-	4.73

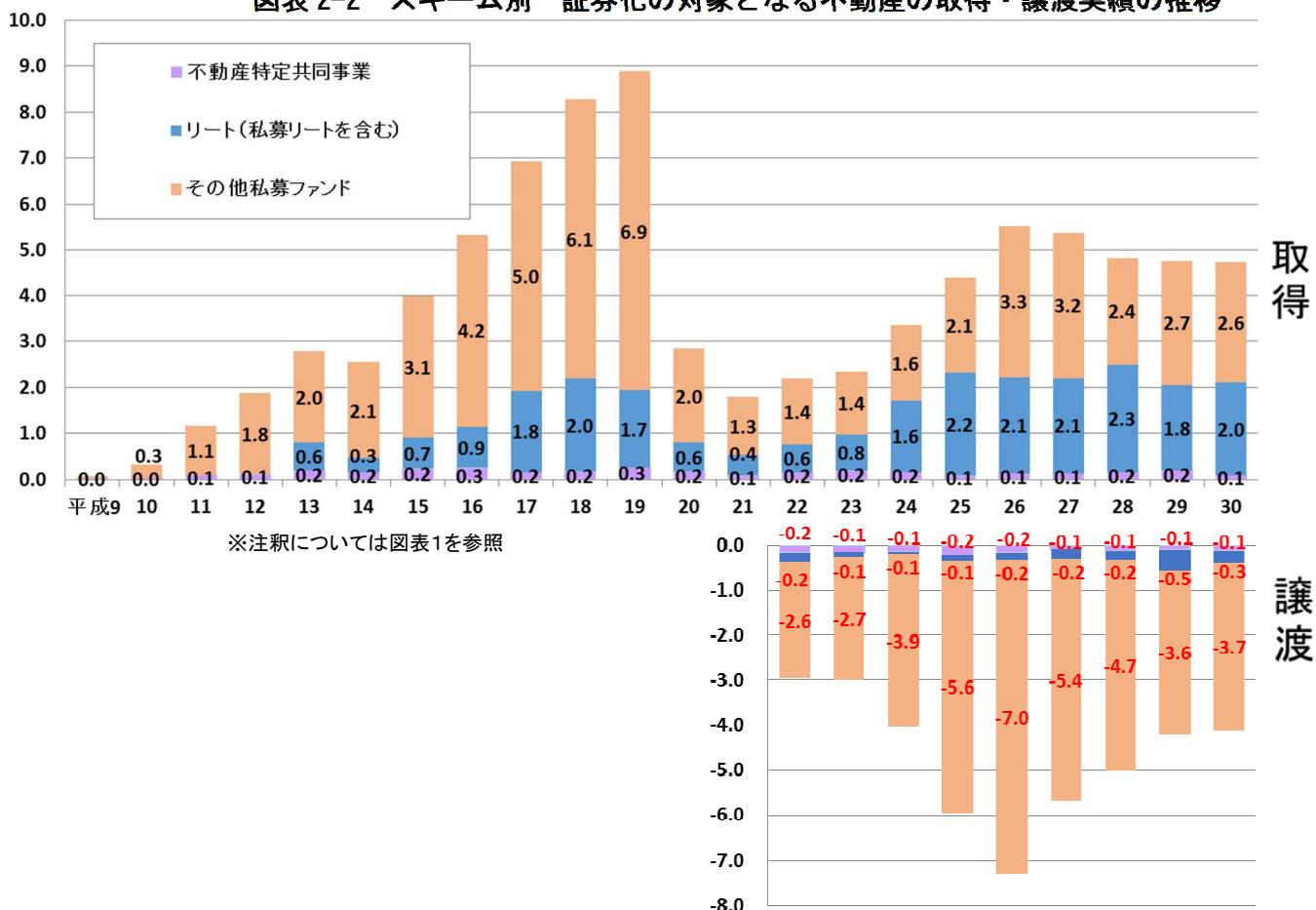
譲渡(単位:兆円)		平成30年度		
		実物	信託受益権	計
総計	リート(私募リートを含む)	0.01	0.28	0.29
	不動産特定共同事業	0.11	-	0.11
	リート等合計	0.12	0.28	0.40
	その他私募ファンド(推計値)	-	-	3.71
総計		-	-	4.11

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 30 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いい、また、譲渡した実物とは、平成 30 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。

注 3: その他私募ファンド(TMK 及び GK-TK スキーム)の不動産の取得・譲渡実績は推計値であり、実物及び信託受益権の内訳の算出はしていない。

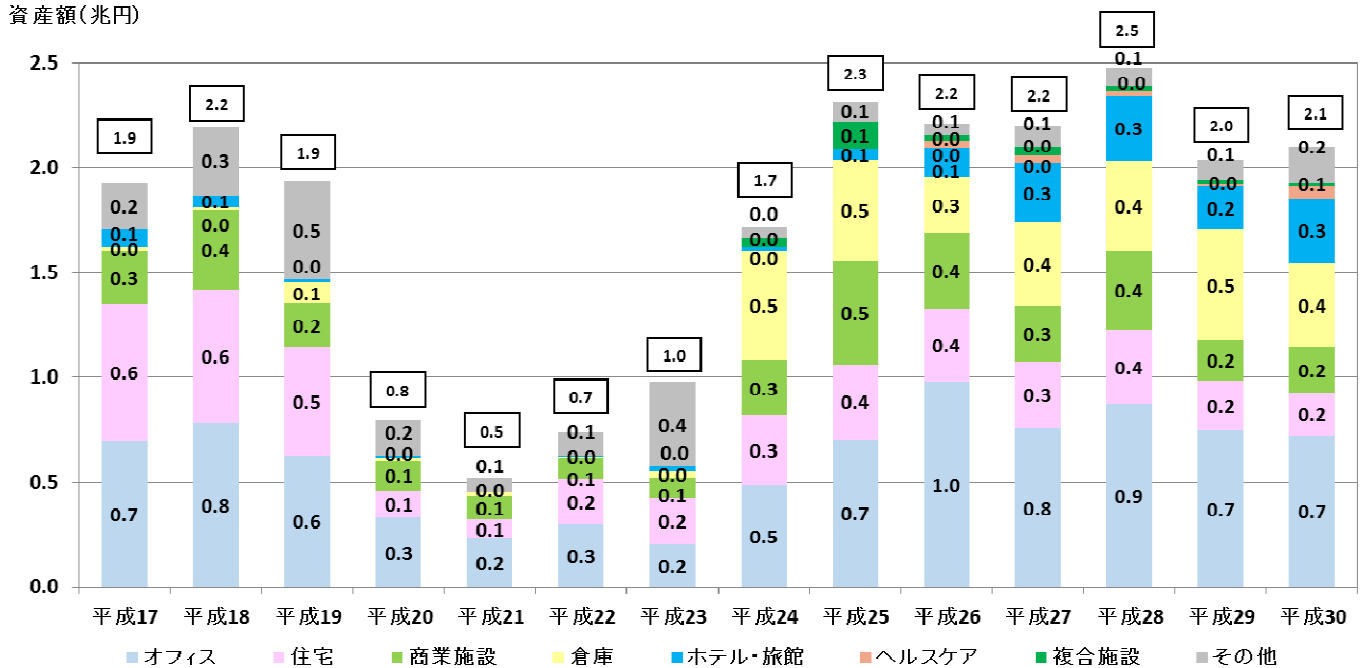
図表 2-2 スキーム別 証券化の対象となる不動産の取得・譲渡実績の推移



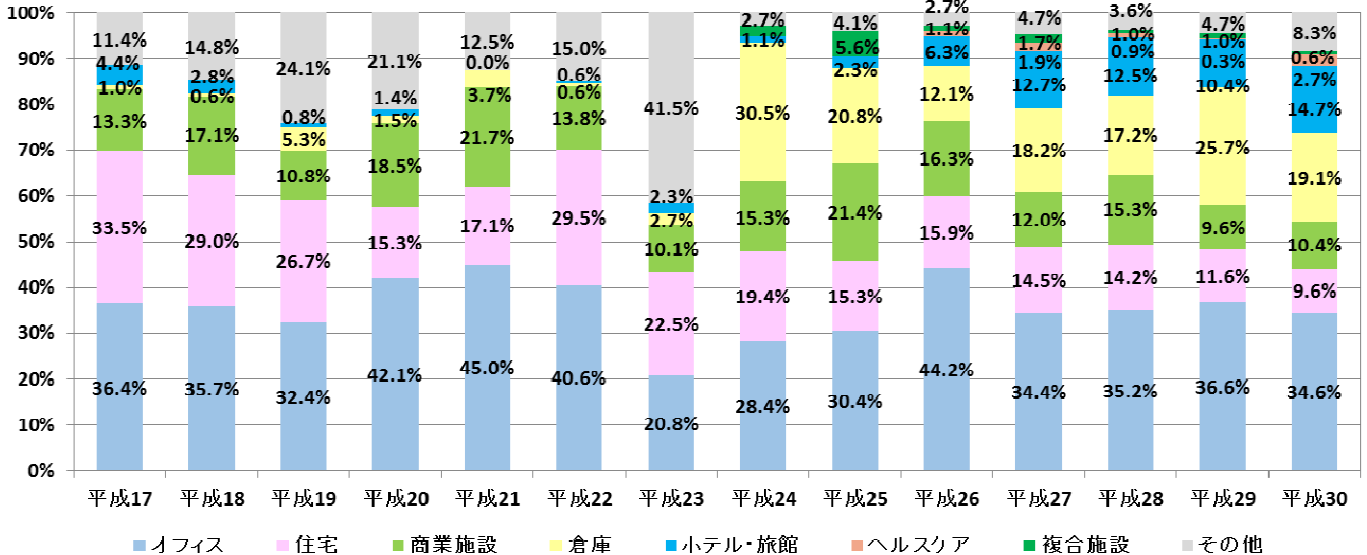
3. 不動産の用途別実績

リート(私募リートを含む)及び不動産特定共同事業において、平成30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34.6%、次いで倉庫が19.1%、ホテル・旅館が14.7%となった。

図表 3-1 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 3-2 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年度以前は、オフィス、住宅、商業施設、倉庫、ホテル・旅館以外の用途のもの

・平成24～25年度は、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

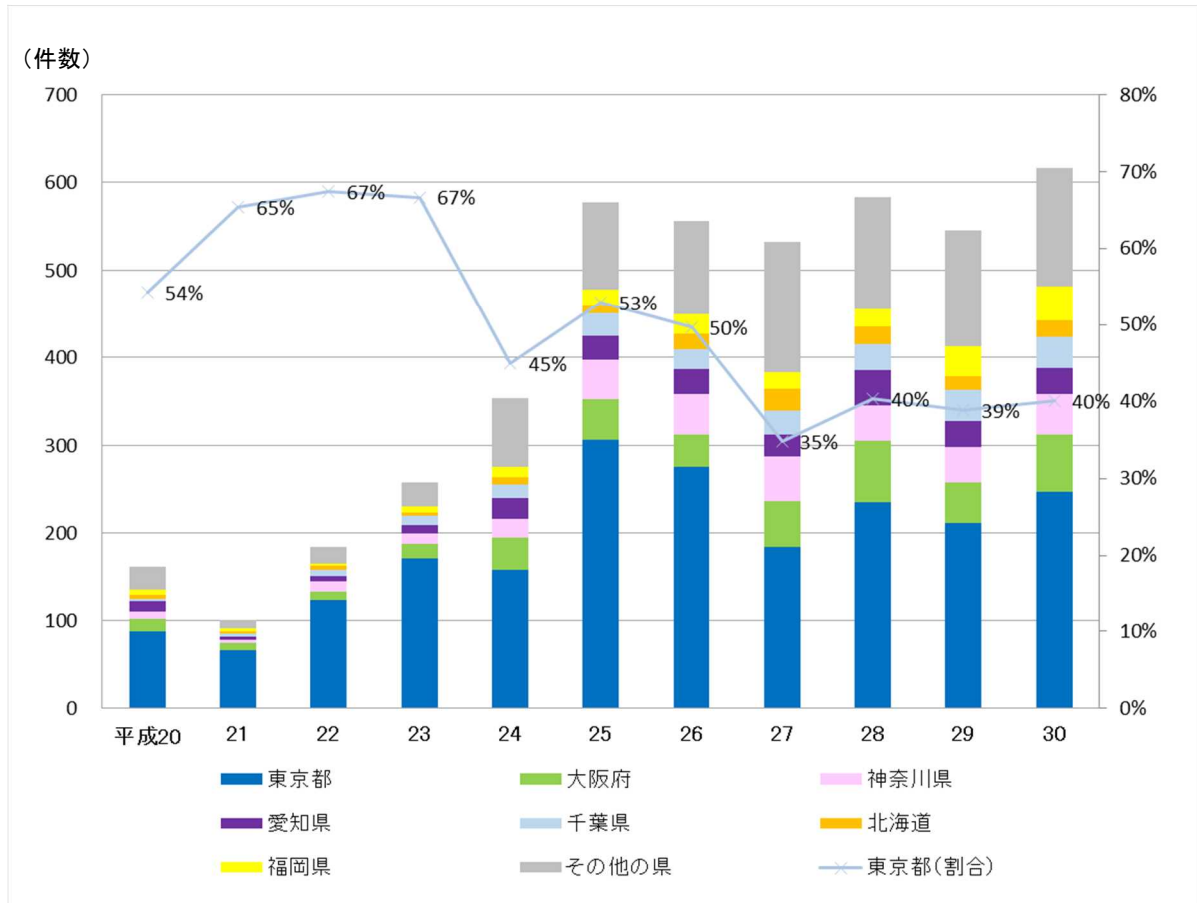
・平成26年度以降は、オフィス、住宅、商業施設、倉庫、ホテル・旅館、ヘルスケア、複合施設以外の用途のもの(駐車場、研修所等)

注2: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

リート(私募リートを含む)及び不動産特定共同事業において、平成30年度に取得された資産を所在地別で見ると、東京都247件、大阪府65件、神奈川県46件、福岡県39件、千葉県35件、愛知県30件の順となった。

図表 4-1 都道府県別の取得実績の推移



	平成20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
東京都	88 (54%)	66 (65%)	124 (67%)	172 (67%)	159 (45%)	306 (53%)	276 (50%)	185 (35%)	235 (40%)	212 (39%)	247 (40%)
東京都以外	74 (46%)	35 (35%)	60 (33%)	86 (33%)	195 (55%)	272 (47%)	280 (50%)	347 (65%)	348 (60%)	334 (61%)	370 (60%)
大阪府	14	8	10	16	36	46	36	52	70	46	65
神奈川県	8	4	11	12	22	46	46	50	41	40	46
千葉県	2	4	7	11	15	26	22	28	29	35	35
愛知県	13	3	6	9	23	27	29	25	40	30	30
福岡県	6	4	2	7	12	18	23	18	21	34	39
北海道	5	2	5	4	9	9	18	25	20	16	20
その他	26	10	19	27	78	100	106	149	127	133	135
合計	162	101	184	258	354	578	556	532	583	546	617

注1:「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2:カッコ内は、全国の取引件数に占める割合。

