

令和4年8月1日  
不動産・建設経済局不動産市場整備課**令和3年度の証券化対象不動産の資産総額は約 46.8 兆円**

～令和3年度「不動産証券化の実態調査」の結果の公表～

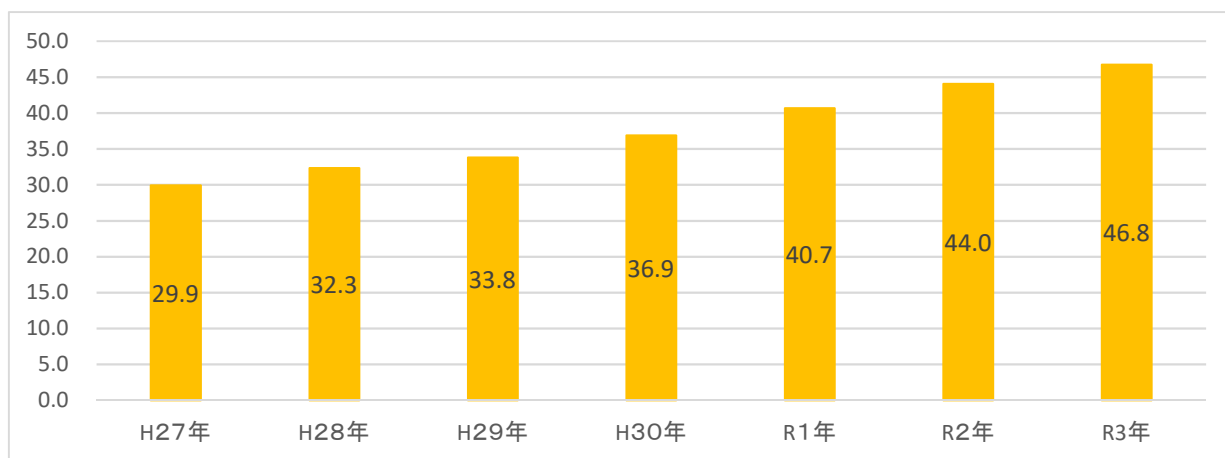
- 国土交通省では、不動産証券化の全体的な規模を把握するため、不動産証券化の対象として運用されている(証券化ビークル等<sup>※1</sup>が運用している)不動産又は信託受益権の資産額を調査し、公表しています。
- 令和3年度末時点<sup>※2</sup>における、不動産証券化の対象となった不動産又は信託受益権の資産総額は約 46.8 兆円でした。
- 令和3年度にリート及び不動産特定共同事業の対象として取得された不動産又は信託受益権の資産額は約 2.4 兆円、また、譲渡された資産額は約 0.9 兆円でした。

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

(※2 その他私募ファンド(TMK、GK-TK スキーム)については令和3年12月末時点)

資産額(兆円)

証券化の対象となった不動産の資産総額推移



※注釈については、別紙の図表1を参照

○令和3年度「不動産証券化の実態調査」結果は別紙の通りです。

・不動産証券化のスキーム別の実績

○調査結果の詳細及び過去の調査結果は、国土交通省ホームページよりご確認頂けます。

[https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo\\_tk5\\_000209.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000209.html)

## &lt;問い合わせ先&gt;

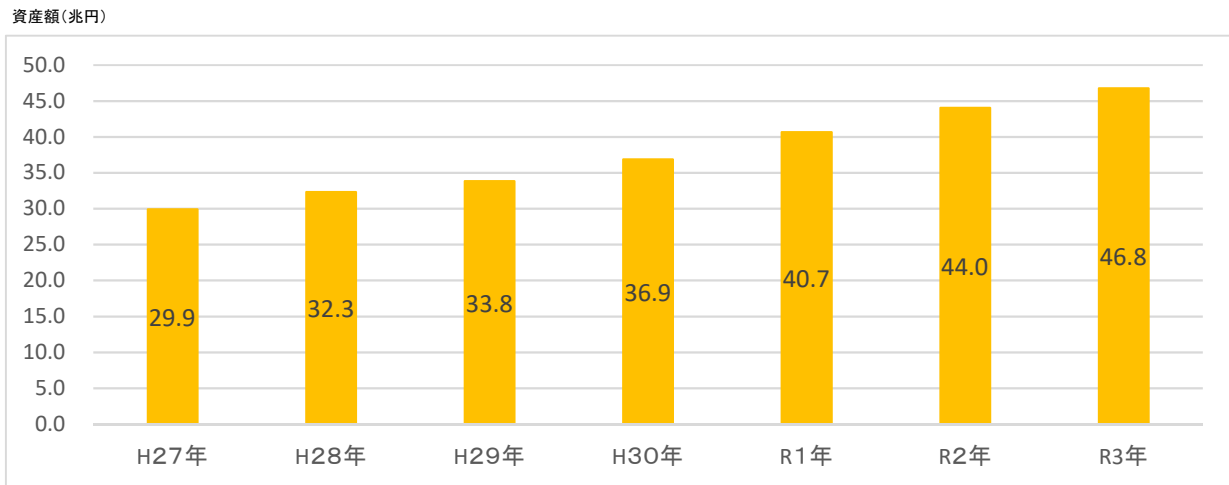
不動産・建設経済局 不動産市場整備課 不動産投資市場整備室 田中、河野  
電話 03-5253-8111 (内線 25156)、直通 03-5253-8289、FAX 03-5253-1579

# 令和3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

令和3年度末時点における、不動産証券化の対象となった不動産又は信託受益権の資産総額の推計<sup>※1</sup>は約46.8兆円であった。

図表1 証券化の対象となった不動産の資産総額推移



※1:国土交通省「不動産証券化の実態調査(3月末時点)」、不動産証券化協会「ARES J-REIT Databook」・「私募リート・クォーター」(3月末及び12月末時点)、三井住友トラスト基礎研究所「不動産私募ファンドに関する実態調査」(12月末時点)より推計

※2:昨年度まで公表していた取得・譲渡額の一部(推計値)については、推計方法の変更を要するため、今年度から資産総額(推計値)を公表することとしている。

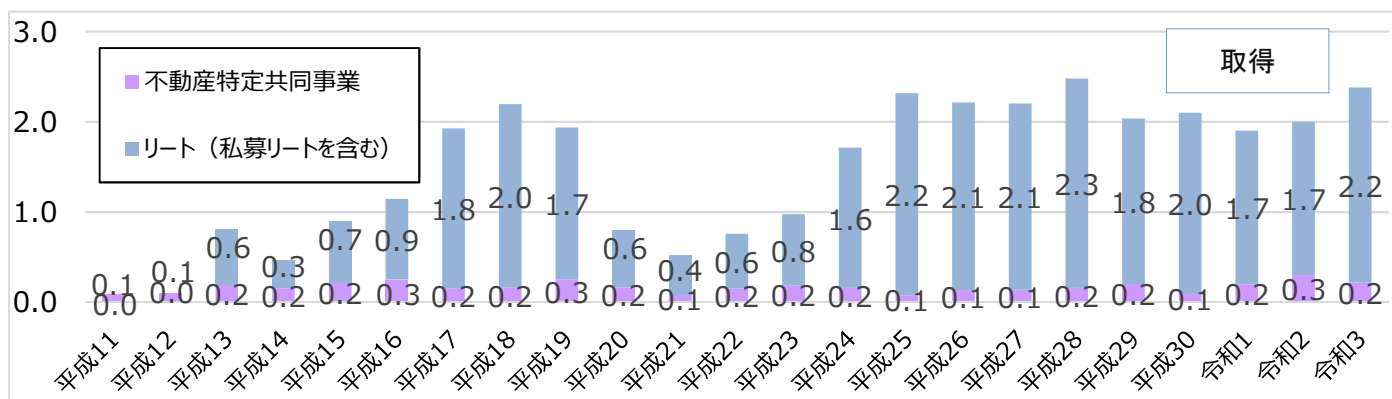
## 2. スキーム別の実績

令和3年度にリート及び不動産特定共同事業の対象として取得された不動産又は信託受益権の資産額は約2.4兆円であった。また、譲渡された資産額は約0.9兆円であった。

令和3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2.2兆円、不動産特定共同事業が約0.2兆円であった。また、令和3年度に譲渡された資産は、リートが約0.8兆円で、不動産特定共同事業が約0.1兆円であった。

図表2 スキーム別 証券化の対象となった不動産の取得・譲渡実績の推移

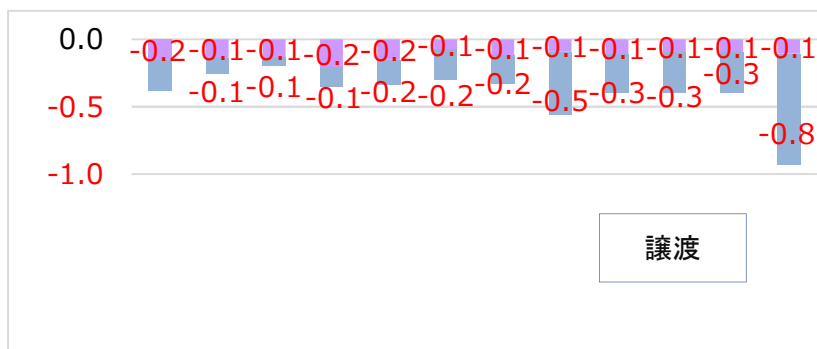
資産額(兆円)



注1: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2: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3:内訳については四捨五入をしているため内訳の合計と総額は一致しないことがある。



取得 (単位:兆円)		令和3年度		
		実物	信託受益権	計
合計	リート (私募リートを含む)	0.31	1.85	2.16
	不動産特定共同事業	0.22	-	0.22
合計		0.53	1.85	2.38

譲渡 (単位:兆円)		令和3年度		
		実物	信託受益権	計
合計	リート (私募リートを含む)	0.03	0.79	0.82
	不動産特定共同事業	0.11	-	0.11
合計		0.13	0.79	0.93

注1:四捨五入をしているため内訳の合計と総額は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、令和3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、令和3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。

### <集計方法>

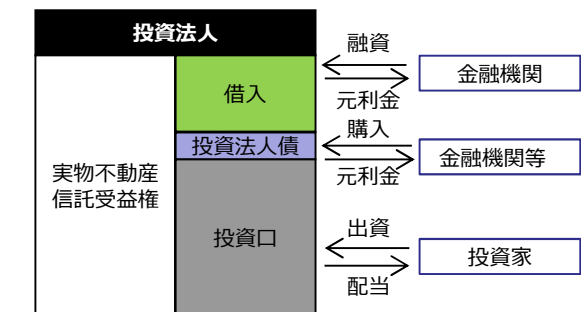
◇証券化の対象となる不動産の取得・譲渡実績(フローベース)

・リート(私募リートを含む)・・・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

# (参考) 不動産証券化のスキーム概要

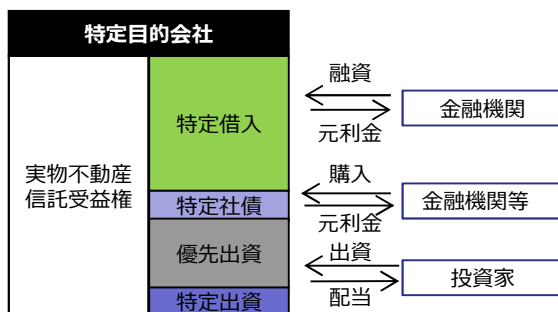
## <Jリート>



資産運用の委託  
資産運用会社

- \* 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。
- \* 投資口を上場することで、幅広い投資家からの資金調達が可能。

## <特定目的会社 (TMK)>

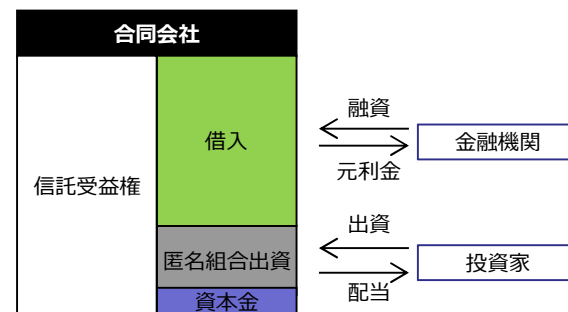


特定資産の管理処分の委託/  
投資運用業務の委託等

特定資産管理処分受託者/投資運用業者等

- \* 資産の流動化に関する法律に基づくスキーム。
- \* 資産流動化計画の作成が必要。

## <GK-TK>

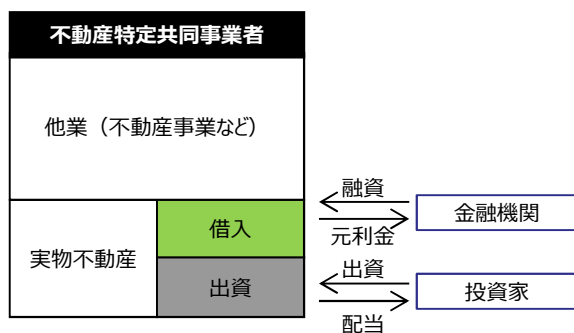


投資運用業務の委託等

投資運用業者等

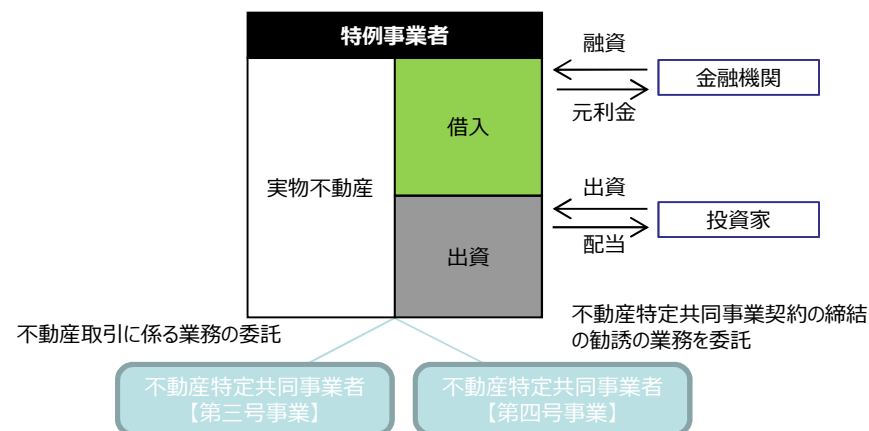
- \* 合同会社を利用し、投資家から匿名組合出資で資金を調達する仕組み。合同会社と匿名組合の組み合わせ。
- \* 運用資産は信託受益権のみ。

## <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。