

令和 8 年 9 月 11 日

不動産・建設経済局不動産市場整備課

令和 7 年度の証券化対象不動産の資産総額は約 73.4 兆円

～令和 7 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^{※1}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 7 年度末時点^{※2}において、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 73.4 兆円でした。

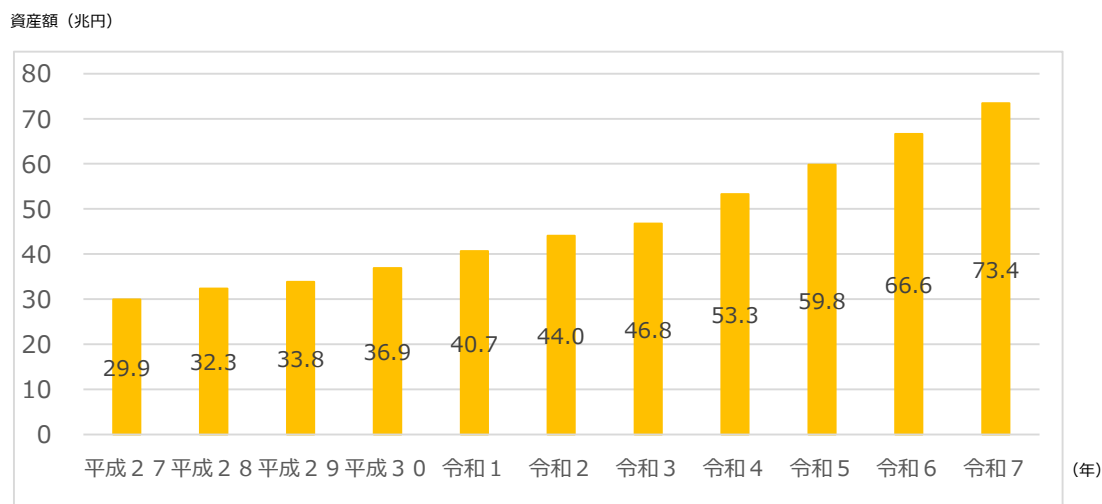
令和 7 年度にリート及び不動産特定共同事業の対象として取得された不動産又は信託受益権の資産額は約 2.8 兆円、譲渡された資産額は約 1.1 兆円でした。

また、本年は、「一般投資家の参加拡大を踏まえた不動産特定共同事業のあり方についての中間整理」（令和 8 年 8 月一般投資家の参加拡大を踏まえた不動産特定共同事業のあり方についての検討会）を踏まえ、不動産特定共同事業法第 40 条に基づく調査として本調査を実施するとともに、投資家の市場動向の把握に資するよう、公表項目の充実を図りました。

（※ 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 7 年 1 2 月末時点）

証券化の対象となった不動産の資産総額推移



○令和 7 年度「不動産証券化の実態調査」結果は別紙のとおりです。

・不動産証券化の市場規模 ・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、以下の国土交通省のホームページで御確認いただけます。

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000209.html

<お問合せ先>

不動産・建設経済局 不動産市場整備課 河村・神原・石津・船木

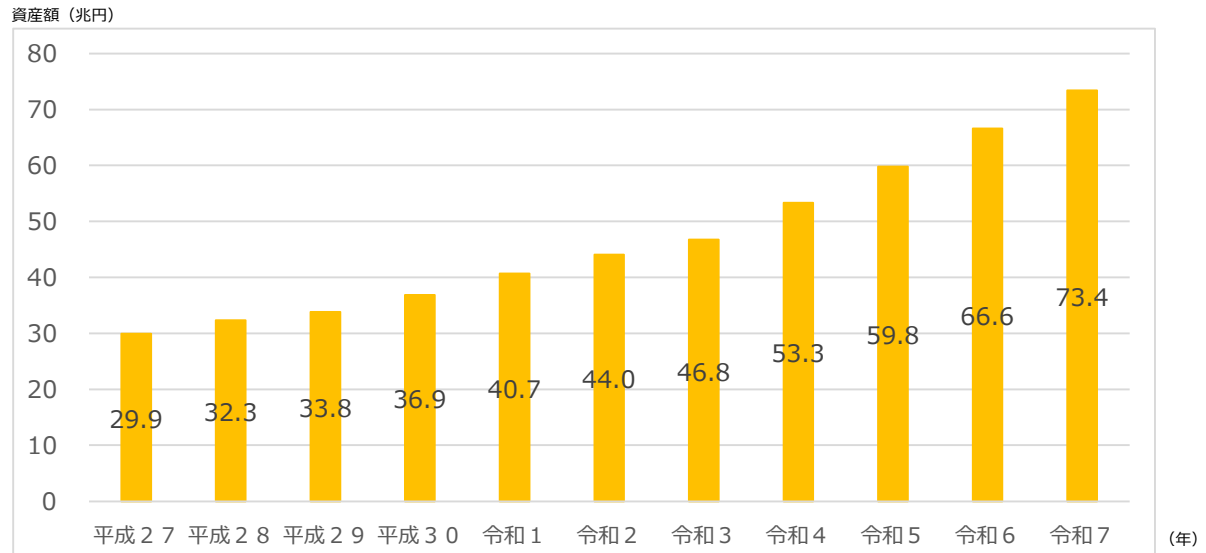
代表：03-5253-8111（内線 30244）、直通：03-5253-8264

令和7年度「不動産証券化の実態調査」の結果

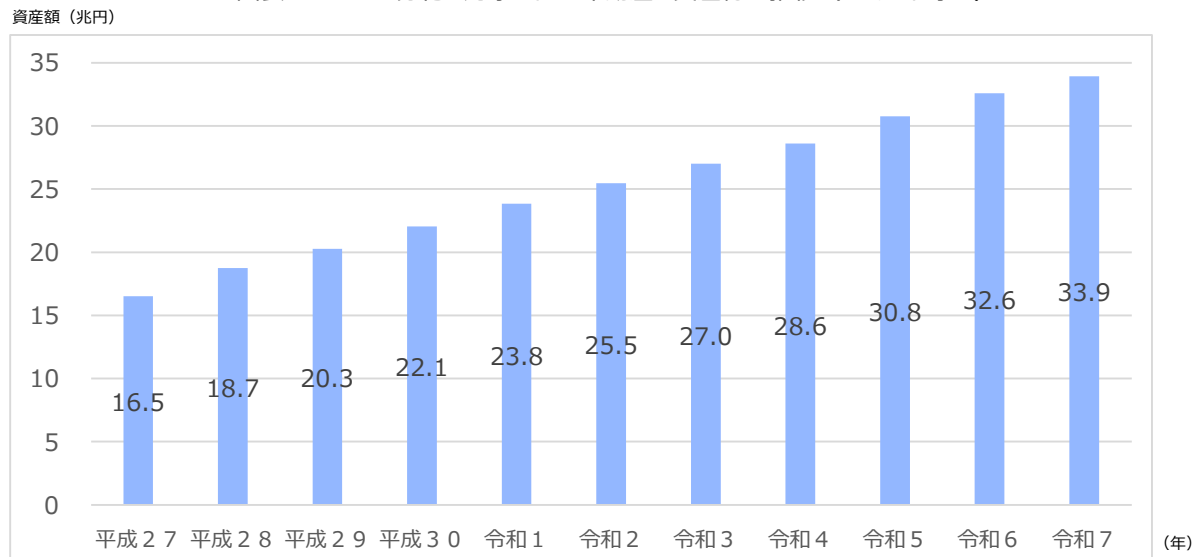
1. 不動産証券化の市場規模

令和7年度末時点において、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^{※1}は約73.4兆円であった。そのうちリート等^{※2}に係る資産総額は約33.9兆円であった。

図表1-1 証券化の対象となった不動産の資産総額推移（全体）



※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「A R E S J - R E I T D a t a b o o k」「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

図表1-2 証券化の対象となった不動産の資産総額推移（うちリート等^{※2}）

※2：リート等とはリート（私募リート含む）及び不動産特定共同事業の合計である。

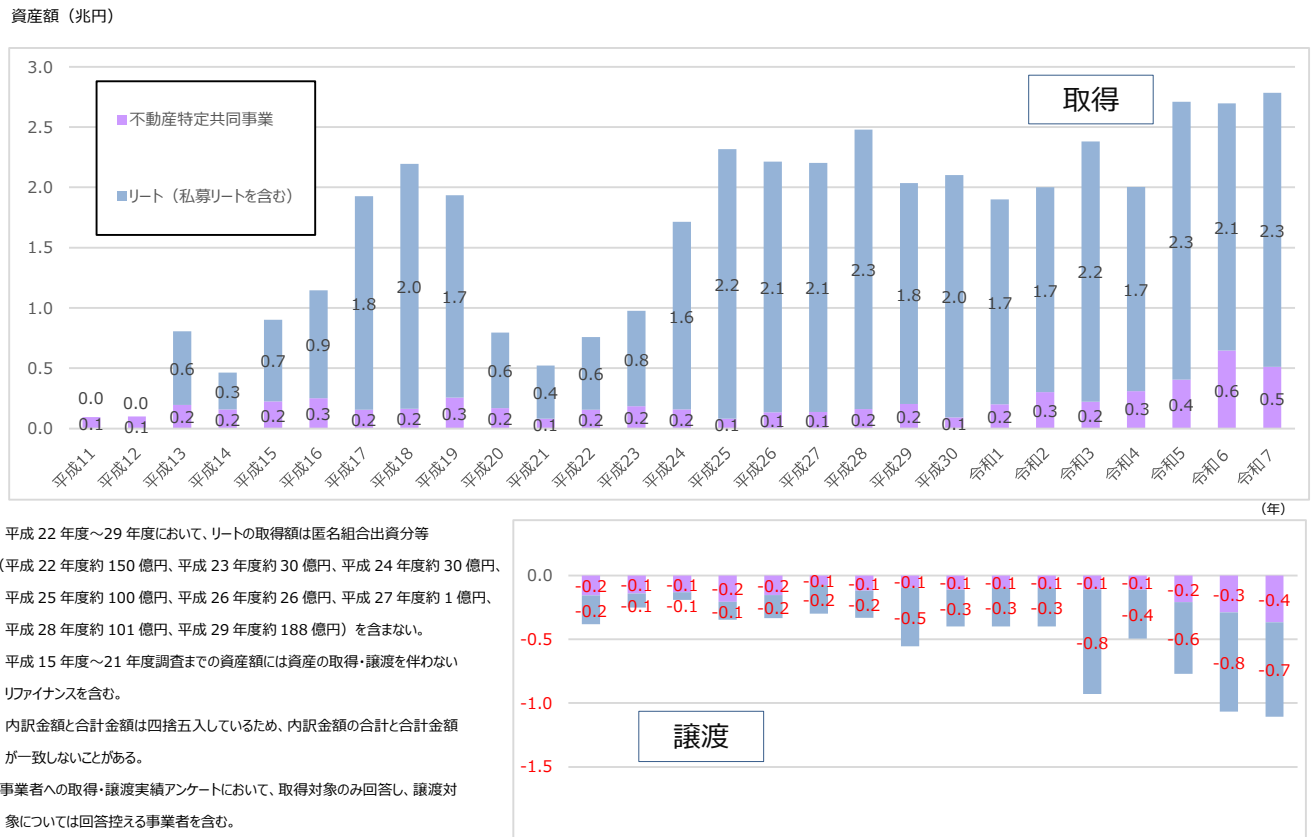
※3：国土交通省「不動産証券化の実態調査」（3月末時点）、不動産証券化協会「A R E S J - R E I T D a t a b o o k」「私募リート・クォーター」（3月末）より推計

2. スキーム別の実績

令和7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2.8兆円であった。また、譲渡された資産額は約1.1兆円であった。

令和7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2.3兆円。不動産特定共同事業が約0.5兆円であった。また、令和7年度に譲渡された資産は、リートが約0.7兆円で、不動産特定共同事業が約0.4兆円であった。

図表2-1 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



図表2-2 スキーム別 証券化の対象となった不動産の令和7年度における取得・譲渡実績

取得（単位：兆円）		令和7年度		
		実物	信託受益権等	計
合計	リート（私募リートを含む）	0.20	2.07	2.27
	不動産特定共同事業	0.51	—	0.51
		0.71	2.07	2.79

譲渡（単位：兆円）		令和7年度		
		実物	信託受益権等	計
合計	リート（私募リートを含む）	0.10	0.64	0.74
	不動産特定共同事業	0.37	—	0.37
		0.46	0.64	1.11

※5：証券化の対象となる不動産の取得・譲渡実績は、リート（私募リートを含む）と不動産特定共同事業におけるフローベースのものであり、不動産市場整備課調べである。

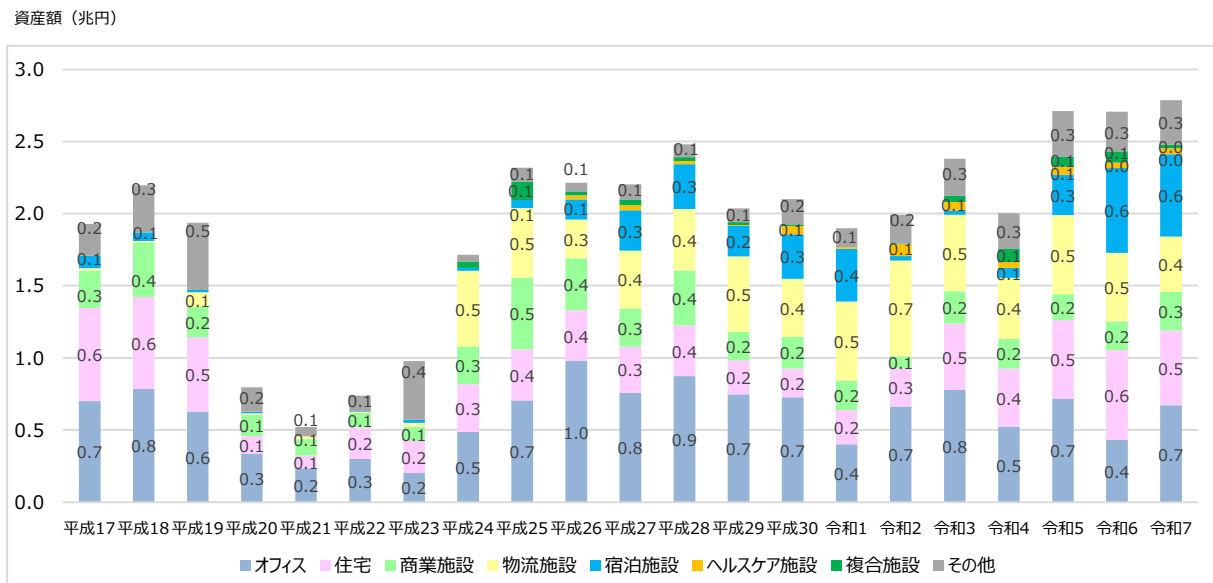
※6：不動産特定共同事業において取得した実物は、令和7年度中に新たに締結された不動産特定共同事業契約に供された実物不動産であり、譲渡した実物は、令和7年度中に終了した不動産特定共同事業契約に供された実物不動産である。

※7：内訳金額と合計金額は四捨五入しているため、内訳金額の合計と合計金額が一致しないことがある。

3. 不動産の用途別実績

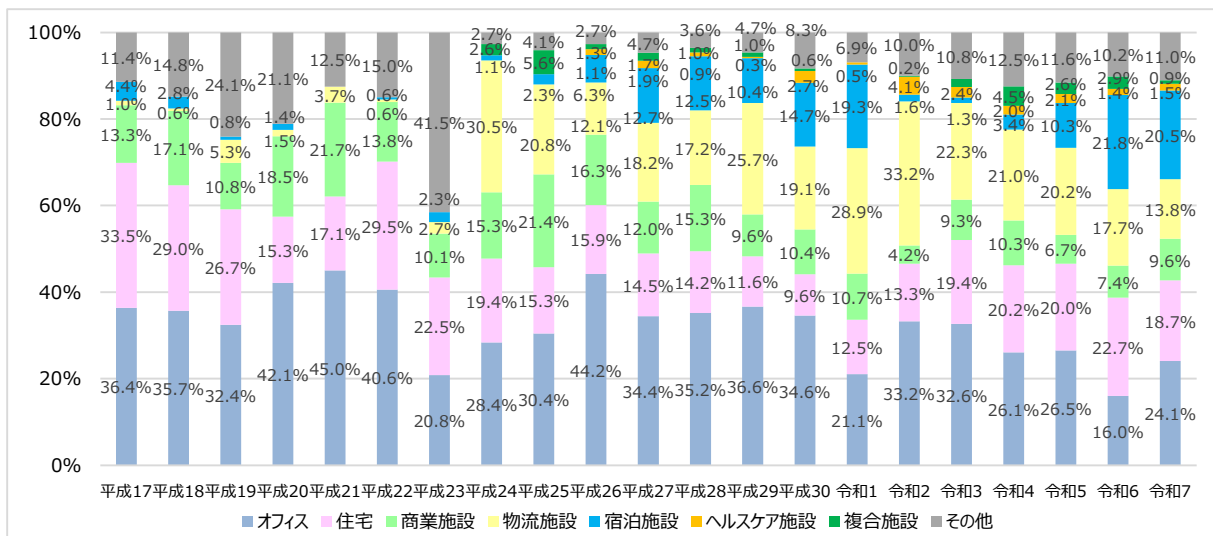
リート（私募リートを含む）及び不動産特定共同事業において、令和7年度に取得された資産額の割合を用途別にみると、オフィスが24.1%、宿泊施設が20.5%、住宅が18.7%の順であった。

図表3-1 用途別 証券化の対象となった不動産の取得実績の推移（資産額）



(年)

図表3-2 用途別 証券化の対象となった不動産の取得実績の推移（資産額の割合）



※1：「その他」に含まれるものは以下のとおり。

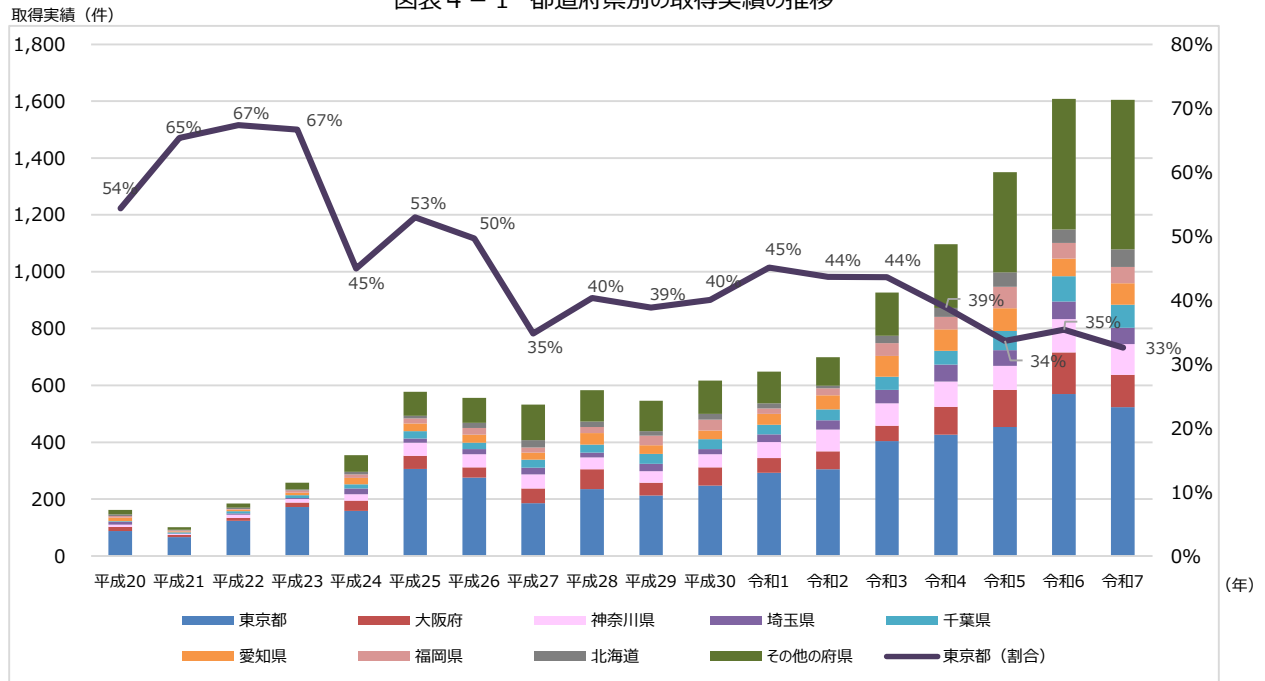
- ・平成23年度以前は、オフィス、住宅、商業施設、倉庫、ホテル・旅館以外の用途のもの
- ・平成24～25年度は、オフィス、住宅、商業施設、倉庫、ホテル・旅館、複合施設以外の用途のもの
- ・平成26年度以降は、オフィス、住宅、商業施設、倉庫、ホテル・旅館、ヘルスケア、複合施設以外の用途のもの（駐車場、研修所等）

※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、令和7年度に取得された資産を所在地別にみると、東京都 523 件、大阪府 114 件、神奈川県 108 件、千葉県 81 件の順であった。

図表4－1 都道府県別の取得実績の推移

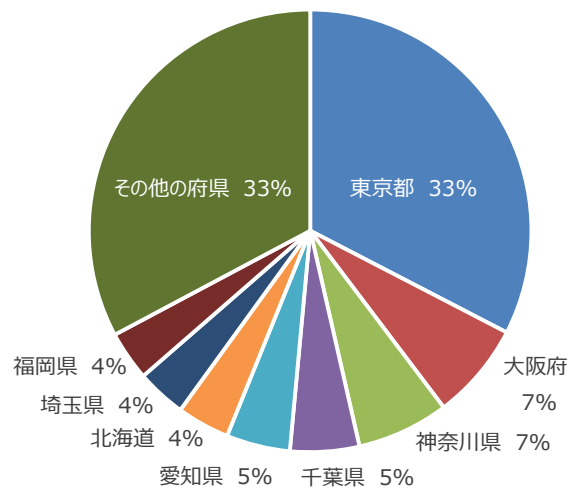


取得実績（件）

	平成20	平成21	平成22	平成23	平成24	平成25	平成26	平成27	平成28	平成29	平成30	令和1	令和2	令和3	令和4	令和5	令和6	令和7
東京都	88	66	124	172	159	306	276	185	235	212	247	292	305	404	426	454	569	523
東京都以外	74	35	60	86	195	272	280	347	348	334	370	356	394	523	671	896	1,039	1,082
大阪府	14	8	10	16	36	46	36	52	70	46	65	52	63	54	99	130	147	114
神奈川県	8	4	11	12	22	46	46	50	41	40	46	57	77	79	89	85	117	108
埼玉県	10	1	5	3	20	15	18	24	17	26	18	27	32	47	59	55	62	58
千葉県	2	4	7	11	15	26	22	28	29	35	35	33	38	46	49	67	89	81
愛知県	13	3	6	9	23	27	29	25	40	30	30	39	50	74	75	80	62	75
福岡県	6	4	2	7	12	18	23	18	21	34	39	19	25	45	44	76	55	58
北海道	5	2	5	4	9	9	18	25	20	16	20	18	9	25	31	50	48	62
その他の府県	16	9	14	24	58	85	88	125	110	107	117	111	100	153	225	353	459	526
合計	162	101	184	258	354	578	556	532	583	546	617	648	699	927	1,097	1,350	1,608	1,605

※：「その他の府県」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。

図表4－2 令和7年度 都道府県別の取得実績（件数の割合）



5. 不動産特定共同事業における開発型証券化の実績

不動産特定共同事業のうち、不動産の開発資金を証券化により調達する「開発型の証券化」について、令和7年度の実績は166件、約2,212億円であった。

図表5 開発型証券化の実績

	平成20	平成21	平成22	平成23	平成24	平成25	平成26	平成27	平成28	平成29	平成30	令和1	令和2	令和3	令和4	令和5	令和6	令和7
件数（件）	13	12	25	23	20	5	10	9	16	28	50	44	44	75	96	146	249	166
金額（10億円）	45	25	105	101	107	7	46	47	40	139	33	83	68	83	79	87	264	221

6. 不動産特定共同事業法に基づき販売されている不動産投資商品（一般投資家向け）の概況

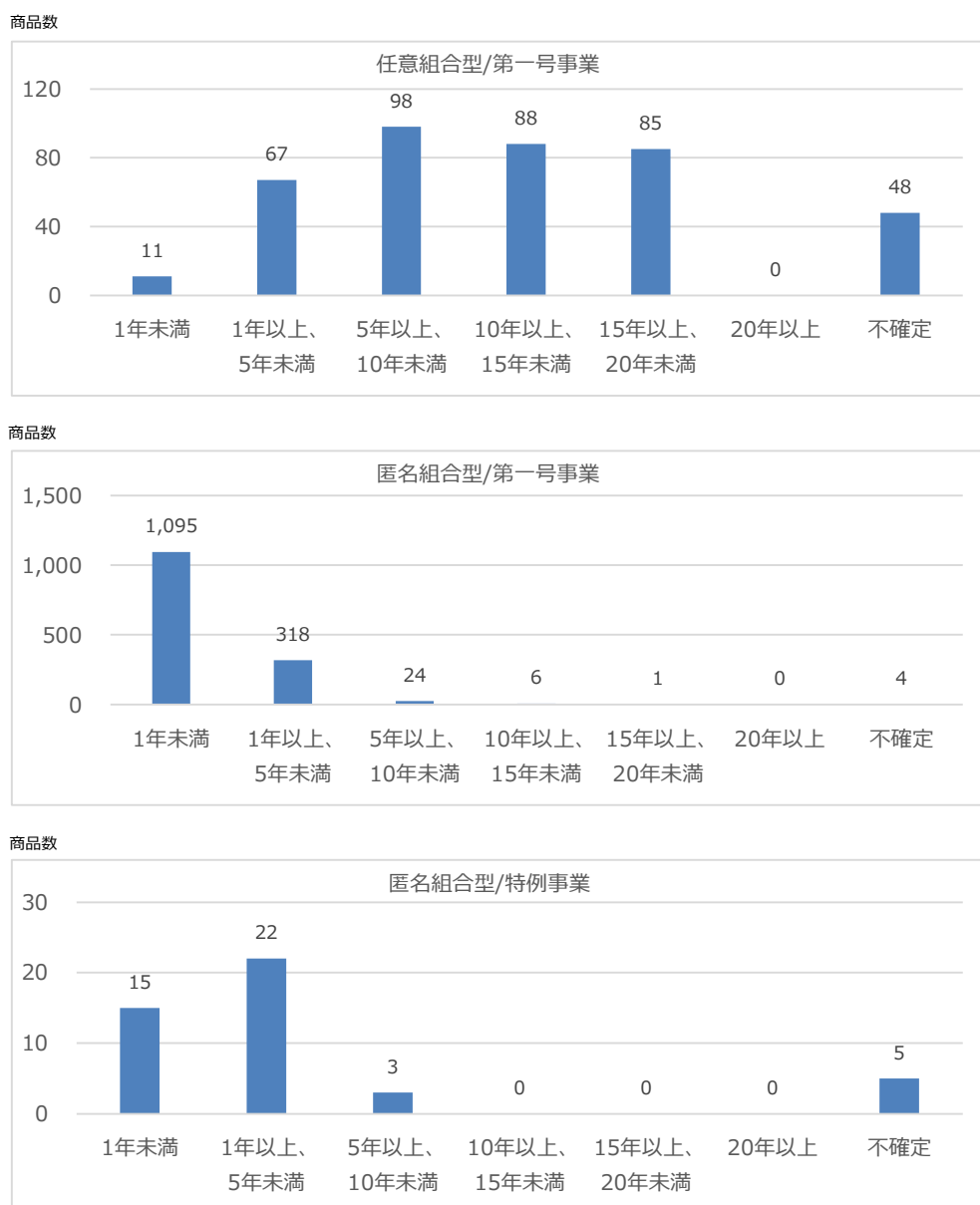
「一般投資家の参加拡大を踏まえた不動産特定共同事業のあり方についての中間整理」（令和8年8月一般投資家の参加拡大を踏まえた不動産特定共同事業のあり方についての検討会）を踏まえ、投資家の市場動向の把握にも資するよう、公表する項目を充実することとした。

※ これらの図表の掲載は、一般投資家の市場動向の把握に資すると考えられるデータに関し、令和7年度に運用された商品の情報を整理したものである。

※ 商品の特性・リスクは個別の不動産商品によって異なるため、投資判断に際しては、契約成立前交付書面等の内容を確認のうえ、商品の性質、取引の仕組み、リスク等を十分に理解されたい。

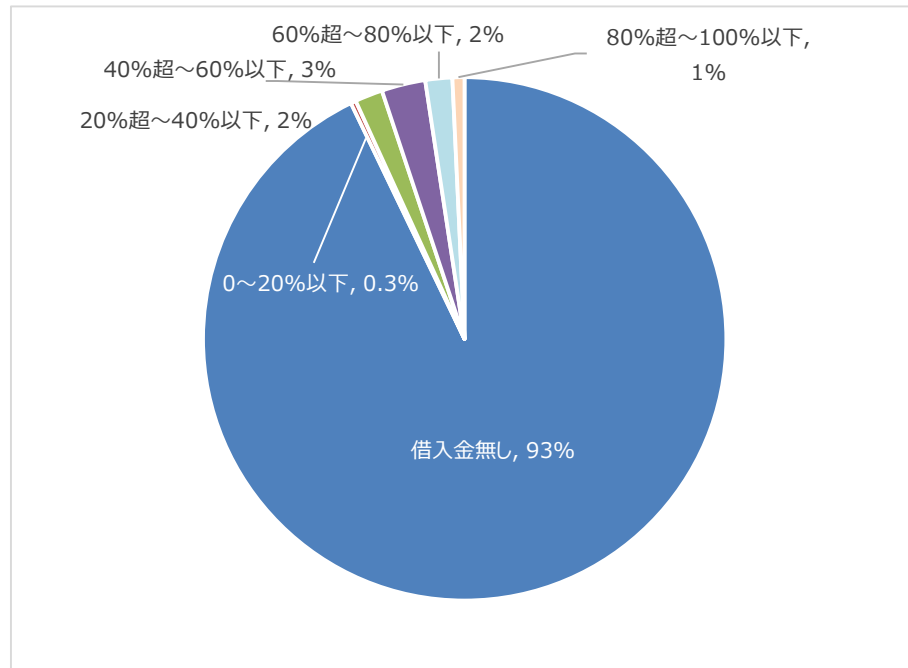
（令和8年8月に改正した「不動産特定共同事業法施行規則」において、契約成立前の説明事項として、想定利回りの根拠、対象不動産の価格を妥当と判断する根拠等が追加されている。）

図表6－1 組合理別事業別 当初契約期間



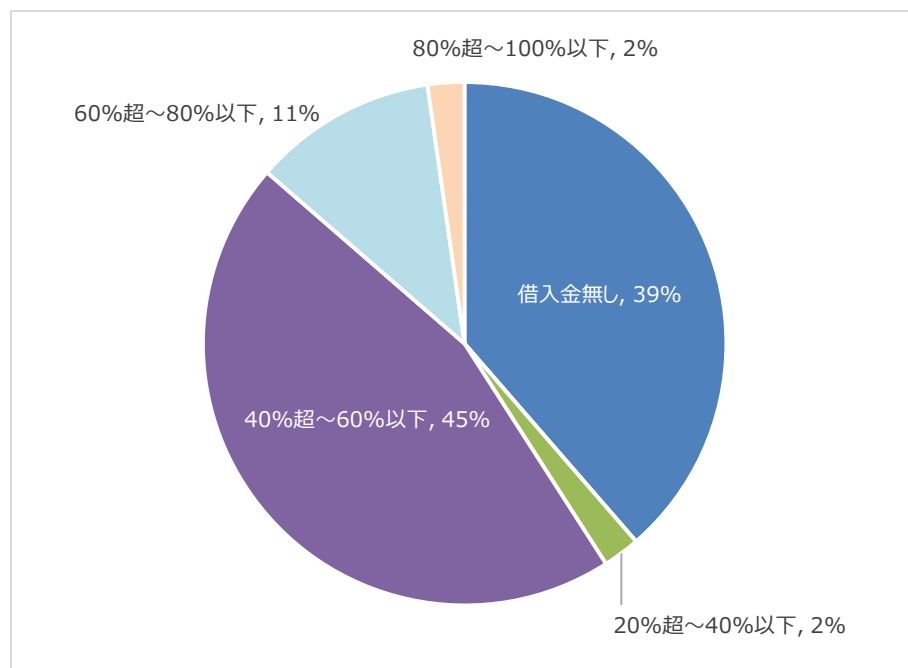
※：国土交通省「不動産証券化の実態調査」（3月末時点）のデータによる。いずれも、令和7年度に運用実績があった一般投資家限定商品を元に作成。

図表 6 - 2 資本金+借入金に対する借入金の割合（第一号事業）



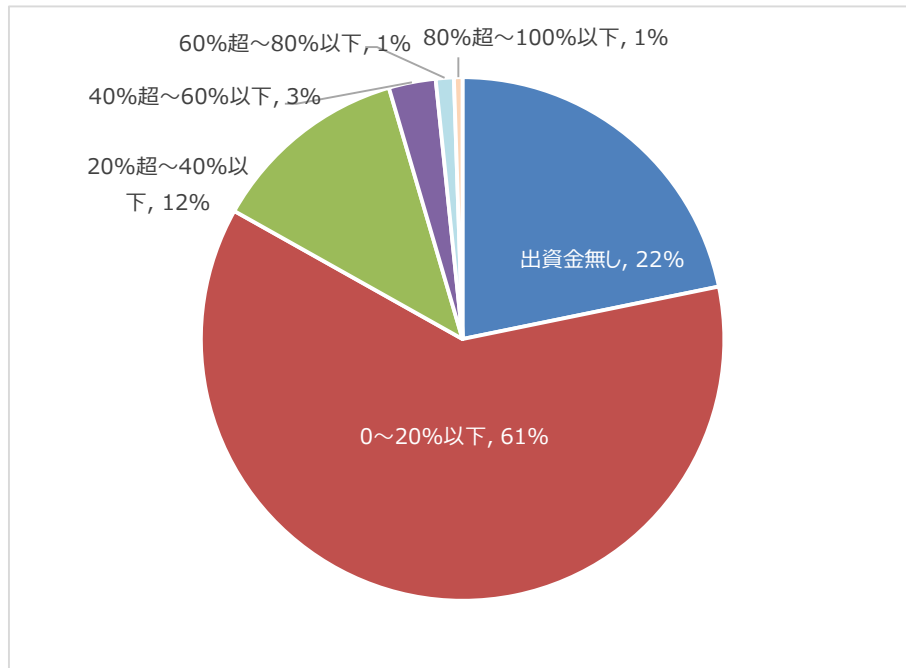
※：国土交通省「不動産証券化の実態調査」（3月末時点）のデータによる。令和7年度に運用実績があった一般投資家限定商品（1,873 商品）を元に作成。

図表 6 - 3 資本金+借入金に対する借入金の割合（特例事業）



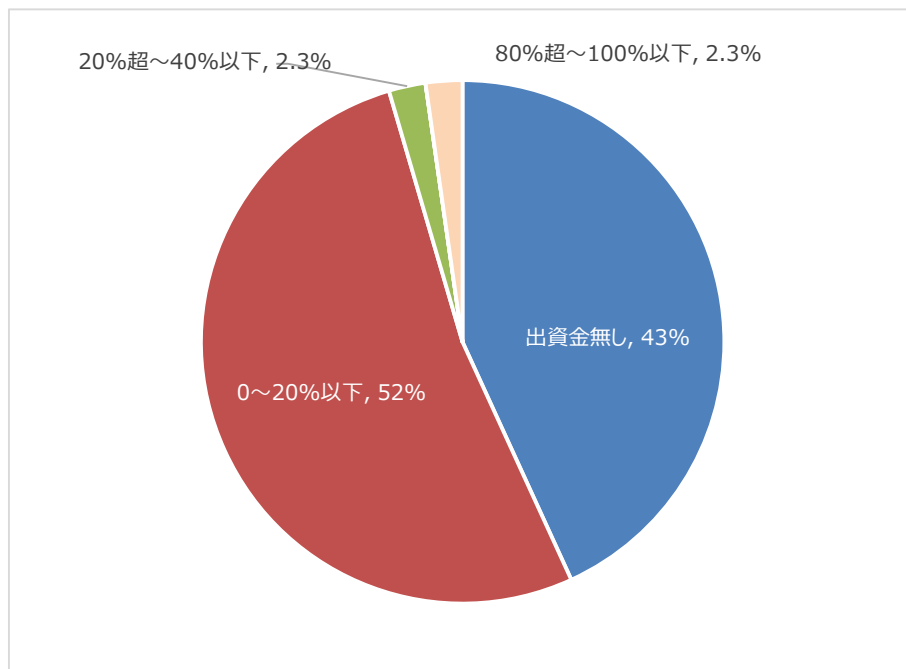
※：国土交通省「不動産証券化の実態調査」（3月末時点）のデータによる。令和7年度に運用実績があった一般投資家限定商品（44 商品）を元に作成。

図表 6 - 4 総出資額に対する事業者出資額の割合（第一号事業）



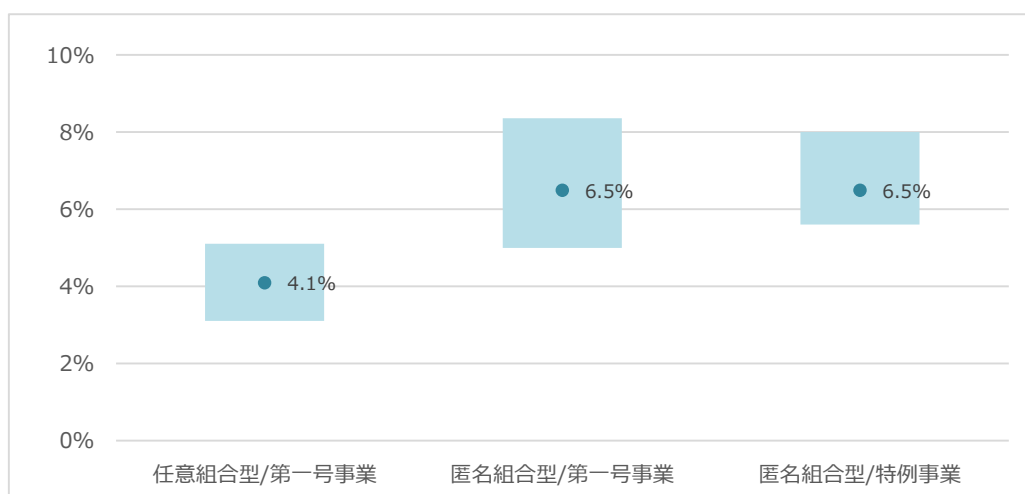
※：国土交通省「不動産証券化の実態調査」（3月末時点）のデータによる。令和7年度に運用実績があった一般投資家限定商品（1,873商品）を元に作成。

図表 6 - 5 総出資額に対する事業者出資額の割合（特例事業）



※：国土交通省「不動産証券化の実態調査」（3月末時点）のデータによる。令和7年度に運用実績があった一般投資家限定商品（44商品）を元に作成。

図表 6 - 6 予定利回り（第一四分位～第三四分位並びに中央値）



※：国土交通省「不動産証券化の実態調査」（3月末時点）のデータによる。

令和7年度に運用実績があった商品一般投資家限定（1,839商品）を元に作成。