

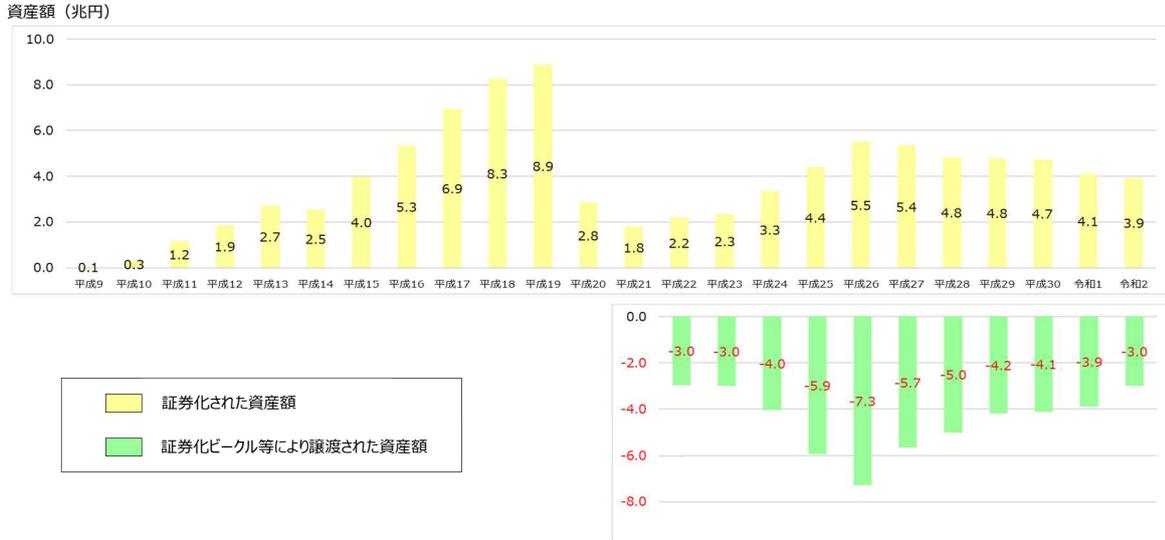
令和2年度「不動産証券化の実態調査」の結果

1. 不動産証券化の市場規模

令和2年度に不動産証券化の対象として取得された（証券化ビークル等（※）が取得した）不動産又は信託受益権の資産額は約3.9兆円となった。また、証券化ビークル等が譲渡した資産額は約3.0兆円であった。

※リート（私募リートを含む）、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



注1：平成30年度以降において、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：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3：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。

2. スキーム別の実績

令和2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1.70兆円で全体の約43%を占め、不動産特定共同事業が約0.29兆円となった。また、令和2年度に譲渡された資産は、リートが約0.29兆円で、不動産特定共同事業が約0.09兆円となった。

取得（単位：兆円）			令和2年度		
			実物	信託受益権	計
	リート（私募リートを含む）	0.42	1.28	1.70	
	不動産特定共同事業	0.29	-	0.29	
リート等合計		0.71	1.28	1.99	
その他私募ファンド（推計値）		-	-	1.95	
総計		0.71	1.28	3.94	

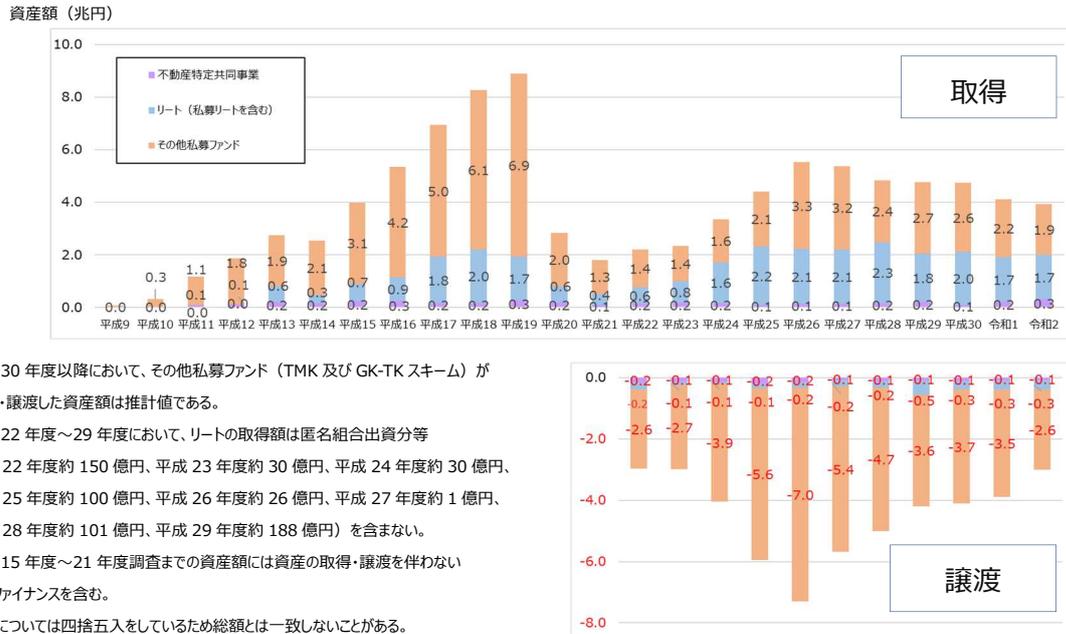
譲渡（単位：兆円）			令和2年度		
			実物	信託受益権	計
	リート（私募リートを含む）	0.07	0.23	0.29	
	不動産特定共同事業	0.09	-	0.09	
リート等合計		0.16	0.23	0.38	
その他私募ファンド（推計値）		-	-	2.62	
総計		0.16	0.23	3.00	

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、令和元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、令和元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、信託受益権及びその他の内訳の算出はしていない。

図表 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



注 1：平成 30 年度以降において、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：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 3：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 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。

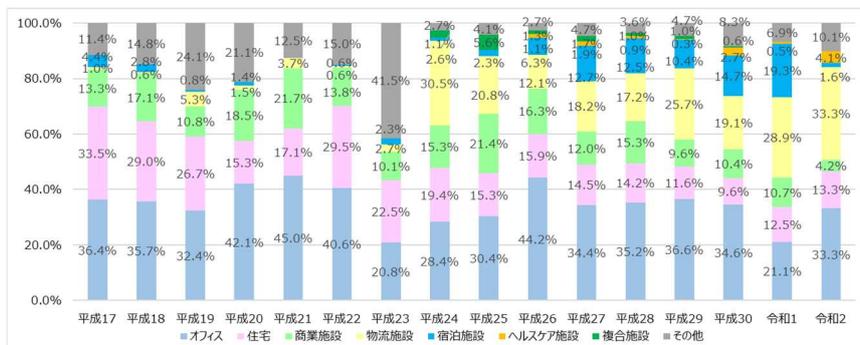
3. 不動産の用途別実績

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 2 年度に取得された資産額の割合を用途別にみると、物流施設とオフィスが 33.3%、次いで住宅が 13.3%となった。また、宿泊施設の割合は大きく落ち込み、1.6%だった。

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)

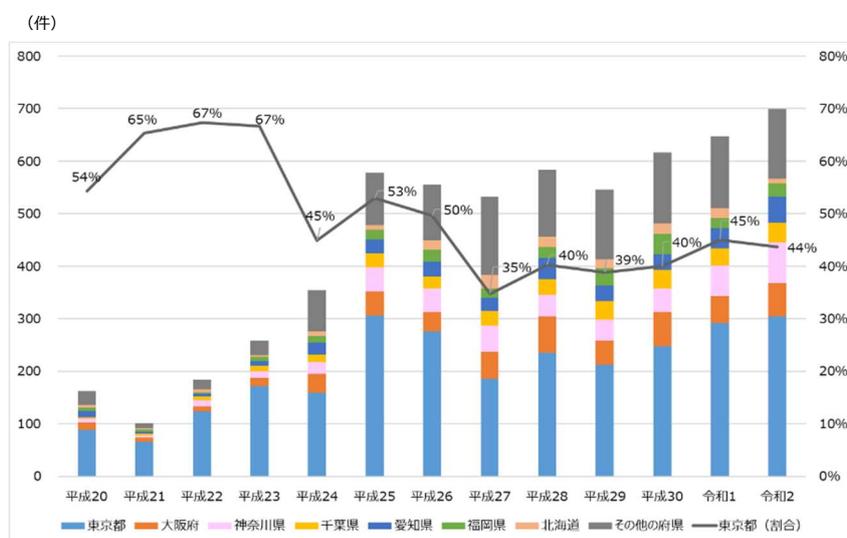


注 1：「その他」に含まれるものは以下のとおり。
 ・平成 23 年度以前は、オフィス、住宅、商業施設、倉庫、ホテル・旅館以外の用途のもの
 ・平成 24～25 年度は、オフィス、住宅、商業施設、倉庫、ホテル・旅館、複合施設以外の用途のもの
 ・平成 26 年度以降は、オフィス、住宅、商業施設、倉庫、ホテル・旅館、ヘルスクア、複合施設以外の用途のもの (駐車場、研修所等)
 注 2：用途が複数ある場合は、全体床面積の 80%程度以上を占める一の用途がある場合にはその用途を、それ以外の場合には「複合施設」している。

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2年度に取得された資産を所在地別にみると、東京都305件、神奈川県77件、大阪府63件の順となった。

図表 4-1 都道府県別の取得実績の推移

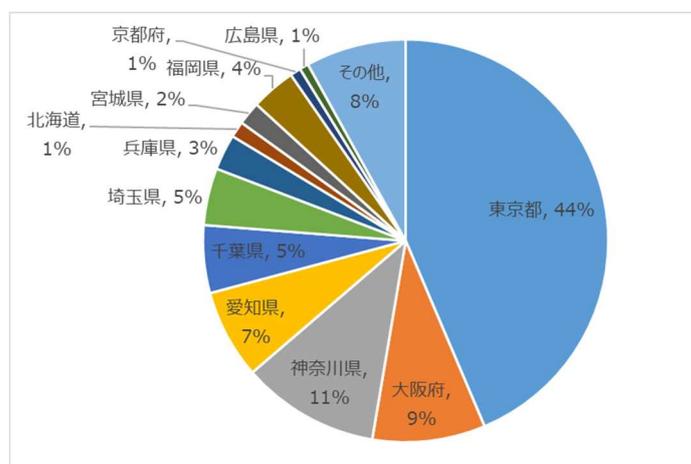


単位：件

	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
東京都	88	66	124	172	159	306	276	185	235	212	247	292	305
	54%	65%	67%	67%	45%	53%	50%	35%	40%	39%	40%	45%	44%
東京都以外	74	35	60	86	195	272	280	347	348	334	370	356	394
大阪府	14	8	10	16	36	46	36	52	70	46	65	52	63
神奈川県	8	4	11	12	22	46	46	50	41	40	46	57	77
千葉県	2	4	7	11	15	26	22	28	29	35	35	33	38
愛知県	13	3	6	9	23	27	29	25	40	30	30	39	50
福岡県	6	4	2	7	12	18	23	18	21	34	39	19	25
北海道	5	2	5	4	9	9	18	25	20	16	20	18	9
その他の府県	26	10	19	27	78	100	106	149	127	133	135	138	132
合計	162	101	184	258	354	578	556	532	583	546	617	648	699

注：「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2年度 都道府県別の取得実績（取得件数の割合）



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」については、令和2年度は44件、約680億円となった。

図表5 開発型証券化の実績

	平成13	平成14	平成15	平成16	平成17	平成18	平成19	平成20	平成21	平成22
件数(件)	22	32	34	48	43	41	32	13	12	25
金額(10億円)	141	83	162	170	117	144	153	45	25	105
	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
件数(件)	23	20	5	10	9	16	28	50	44	44
金額(10億円)	101	107	7	46	47	40	139	33	83	68

<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）、不動産特定共同事業の実績に、不動産市場整備課の推計値を加えた。
- ・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
 - ・その他私募ファンド（TMK・GK-TK）・・・不動産市場整備課推計値