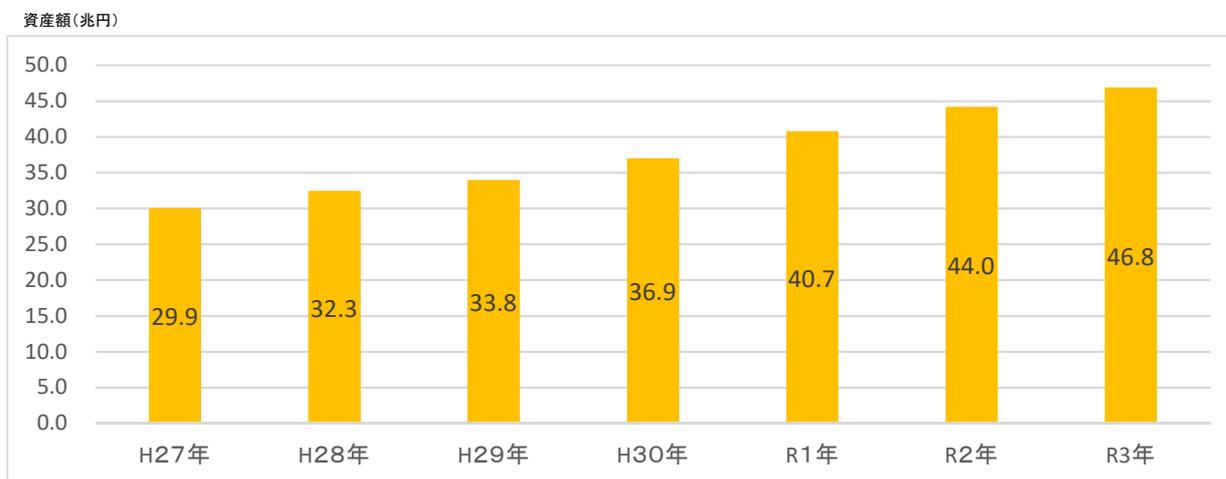


## 令和3年度「不動産証券化の実態調査」の結果

### 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・クォーターリー」(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

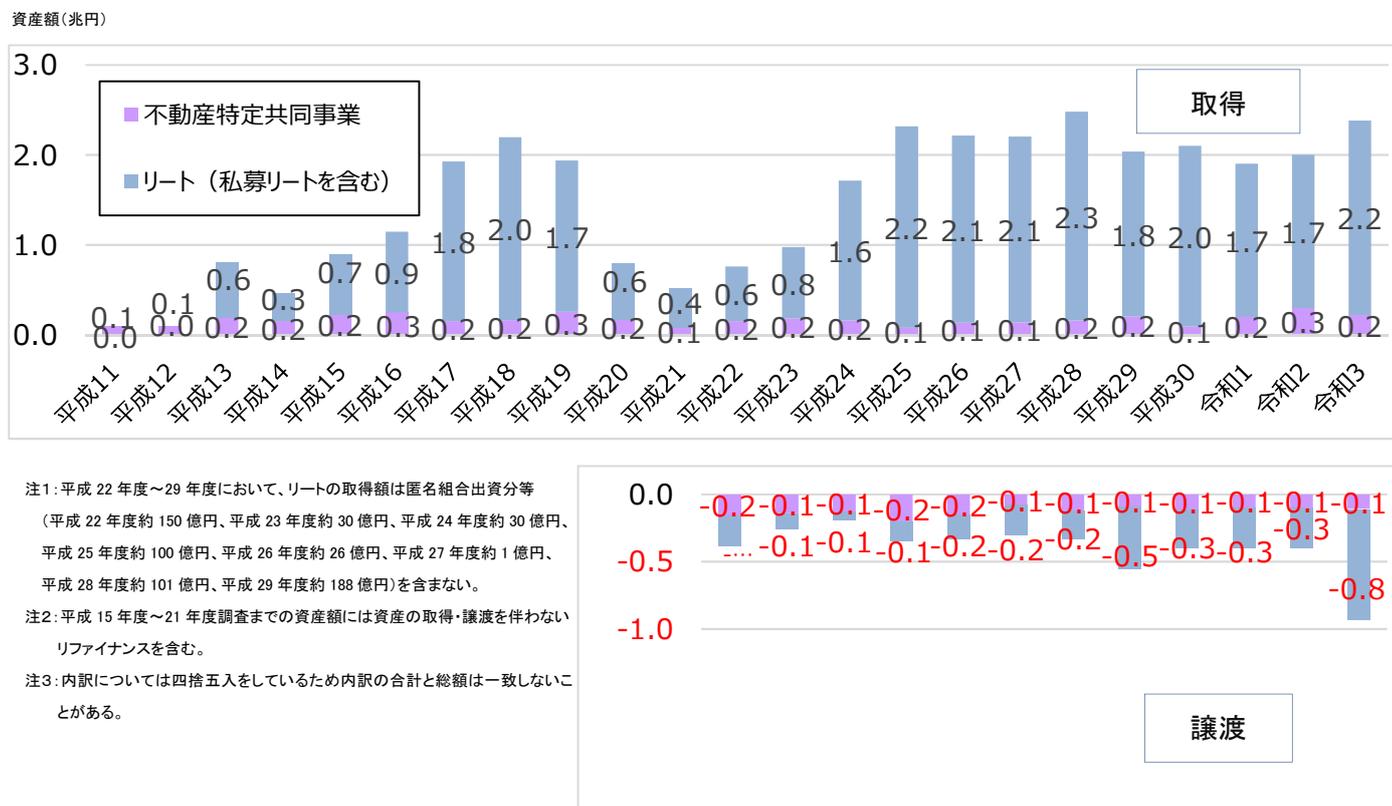
※2:昨年度まで公表していた取得・譲渡額の一部(推計値)については、推計方法の変更を要するため、今年度から資産総額(推計値)を公表することとしている

## 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



取得 (単位:兆円)		令和3年度		
		実物	信託受益権	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
	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

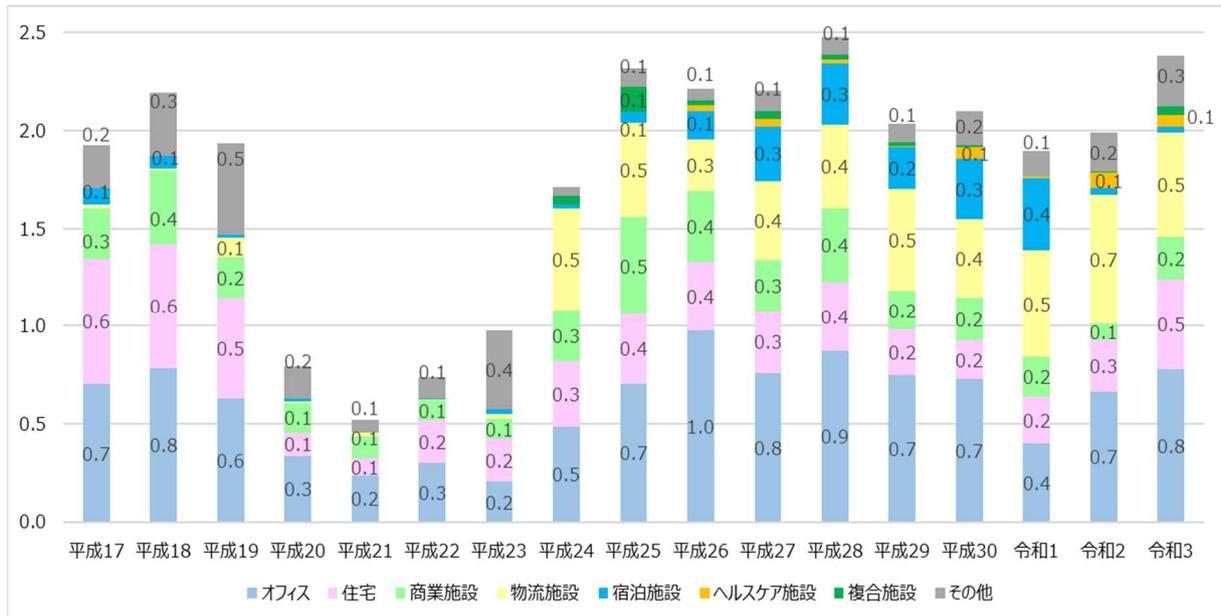
注 1:四捨五入をしているため内訳の合計と総額は一致しないことがある。

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。

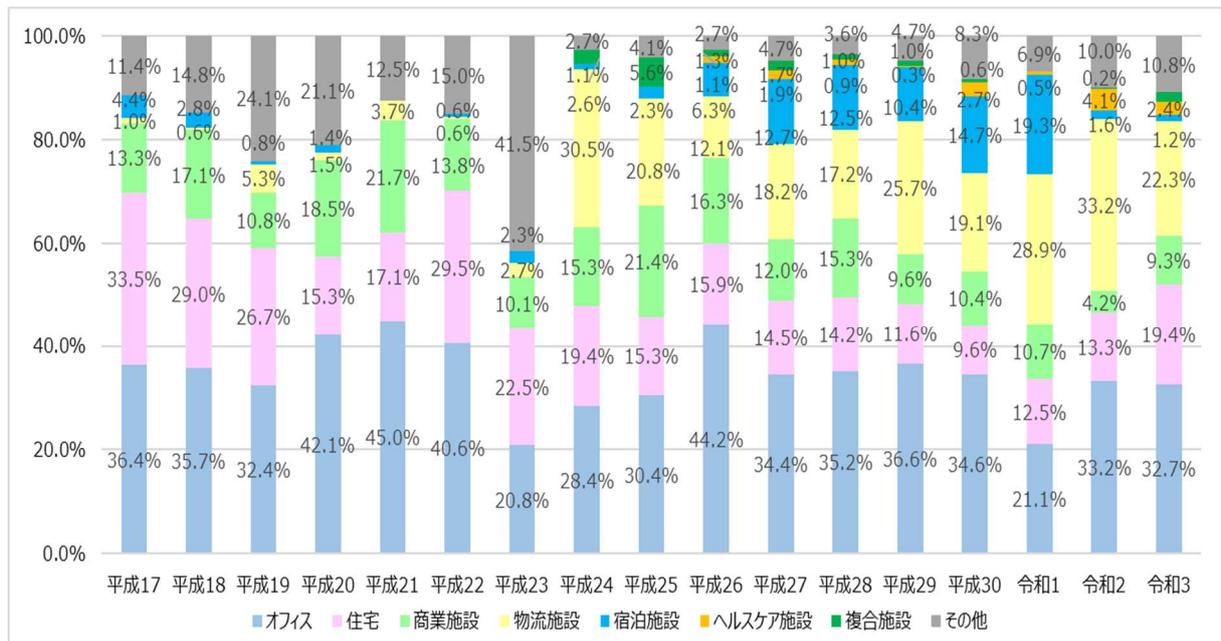
### 3. 不動産の用途別実績

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3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32.7%、物流施設が22.3%、住宅が19.4%の順であった。

資産額（兆円） 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（資産額ベース）



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（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。

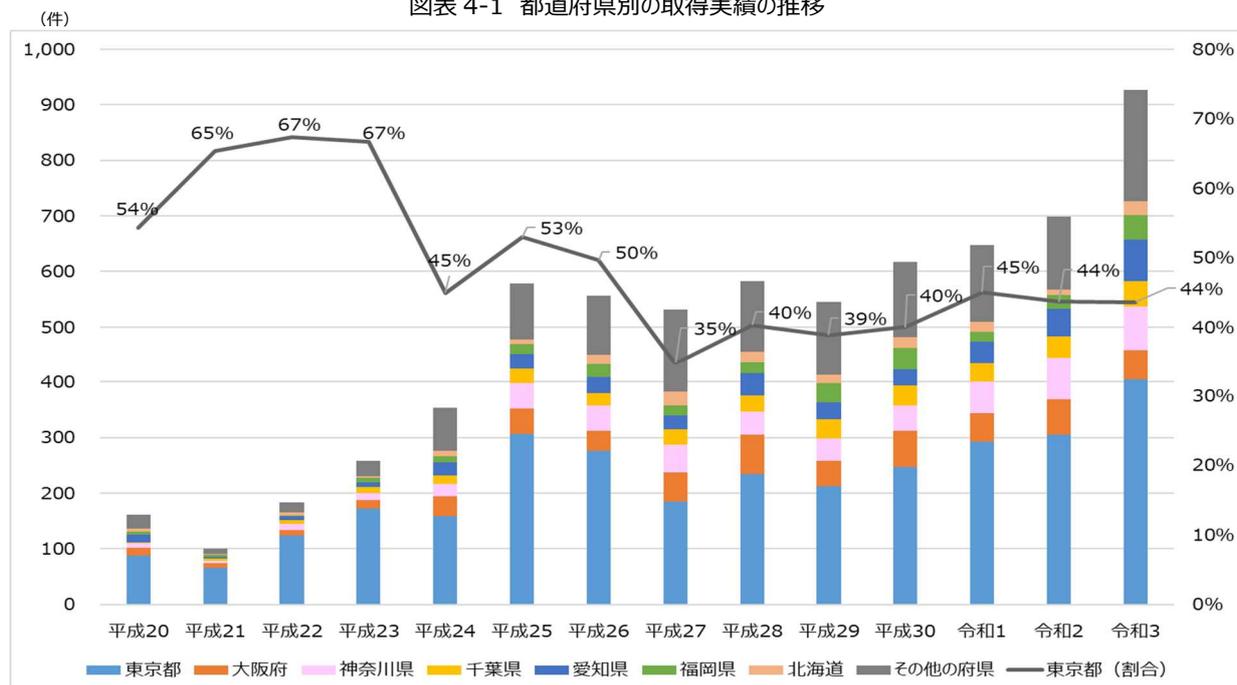
- ・平成23年度以前は、オフィス、住宅、商業施設、倉庫、ホテル・旅館以外の用途のもの
- ・平成24～25年度は、オフィス、住宅、商業施設、倉庫、ホテル・旅館、複合施設以外の用途のもの
- ・平成26年度以降は、オフィス、住宅、商業施設、倉庫、ホテル・旅館、ヘルスケア、複合施設以外の用途のもの（駐車場、研修所等）

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、令和3年度に取得された資産を所在地別にみると、東京都404件、神奈川県79件、愛知県74件の順であった。

図表 4-1 都道府県別の取得実績の推移

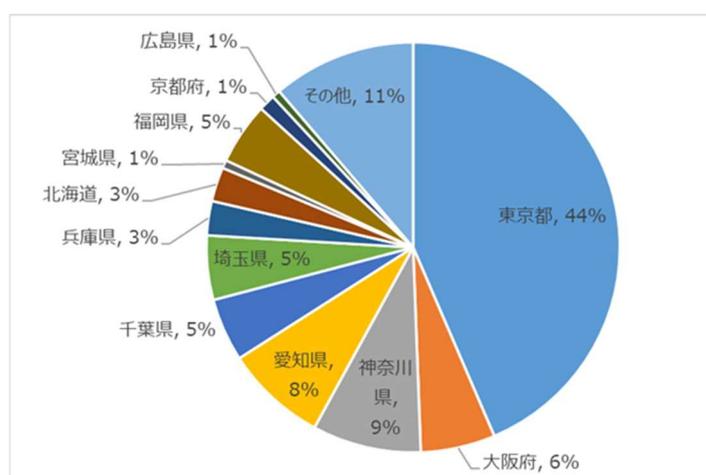


単位：件

	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	令和3
東京都	88	66	124	172	159	306	276	185	235	212	247	292	305	404
東京都以外	74	35	60	86	195	272	280	347	348	334	370	356	394	523
大阪府	14	8	10	16	36	46	36	52	70	46	65	52	63	54
神奈川県	8	4	11	12	22	46	46	50	41	40	46	57	77	79
千葉県	2	4	7	11	15	26	22	28	29	35	35	33	38	46
愛知県	13	3	6	9	23	27	29	25	40	30	30	39	50	74
福岡県	6	4	2	7	12	18	23	18	21	34	39	19	25	45
北海道	5	2	5	4	9	9	18	25	20	16	20	18	9	25
その他の府県	26	10	19	27	78	100	106	149	127	133	135	138	132	200
合計	162	101	184	258	354	578	556	532	583	546	617	648	699	927

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3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、令和3年度は75件、

約 830 億円であった。

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	平成23
件数 (件)	22	32	34	48	43	41	32	13	12	25	23
金額 (10億円)	141	83	162	170	117	144	153	45	25	105	101
	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	
件数 (件)	20	5	10	9	16	28	50	44	44	75	
金額 (10億円)	107	7	46	47	40	139	33	83	68	83	

<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