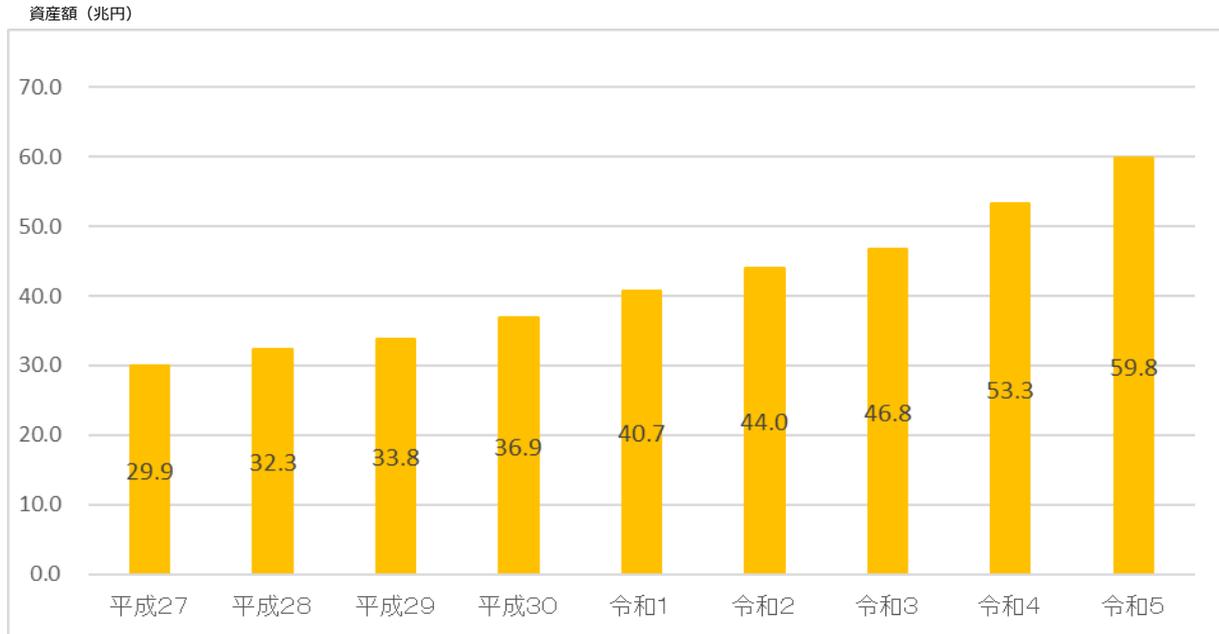


令和5年度「不動産証券化の実態調査」の結果

1. 不動産証券化の市場規模

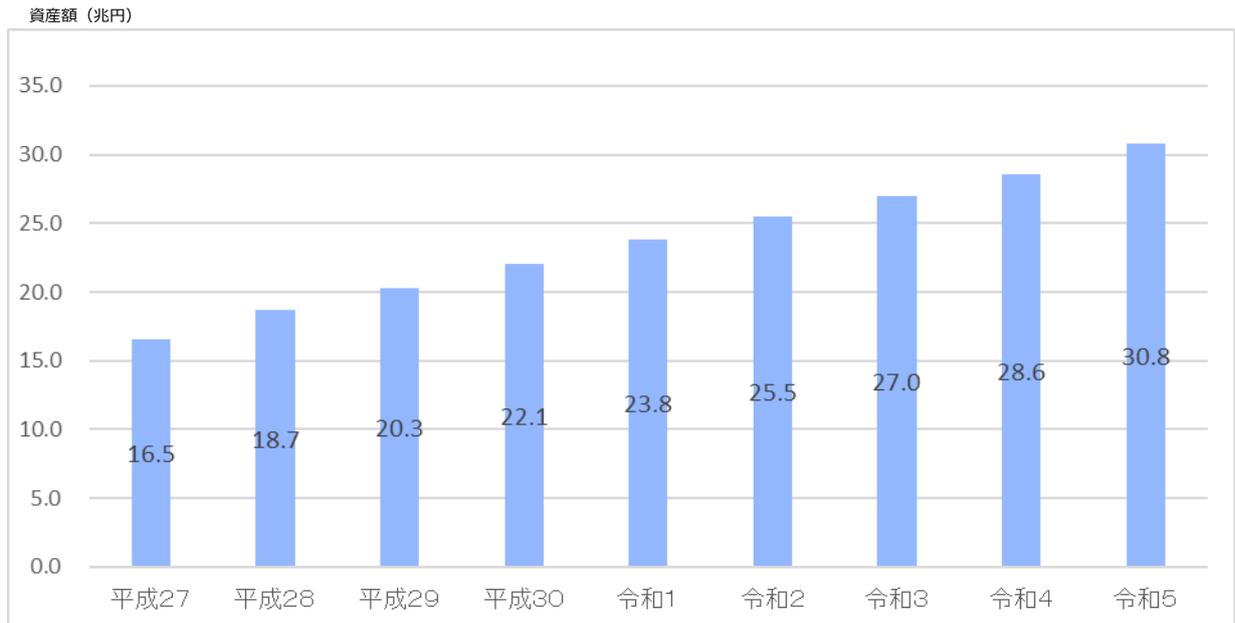
令和5年度末時点において、不動産証券化の対象となった不動産又は信託受益権の資産総額の推計^{※1}は約59.8兆円であった。そのうちリート等^{※2}に係る資産総額は約30.8兆円であった。

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「ARES J-REIT Databook」 「私募リート・クォーター」（年）（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。

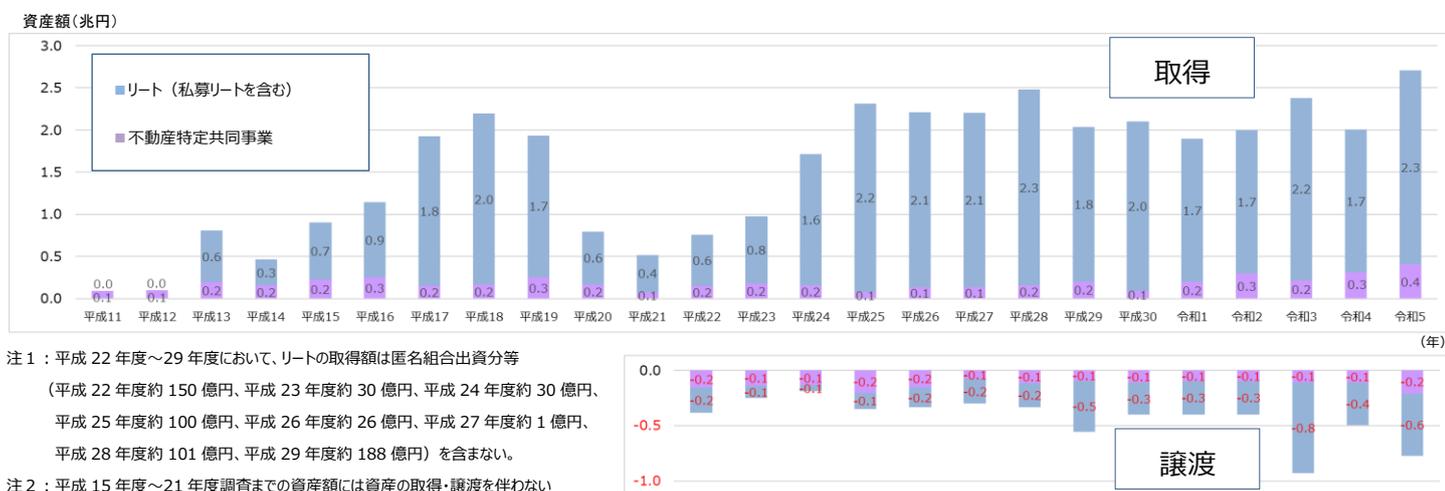
※3：国土交通省「不動産証券化の実態調査」（3月末時点）、不動産証券化協会「ARES J-REIT Databook」 「私募リート・クォーター」（3月末）より推計

2. スキーム別の実績

令和5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2.7兆円であった。また、譲渡された資産額は約0.8兆円であった。

令和5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0.4兆円であった。また、令和5年度に譲渡された資産は、リートが約0.6兆円、不動産特定共同事業が約0.2兆円であった。

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



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。

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5年度における取得・譲渡実績

| 取得 (単位：兆円) | | 令和5年度 | | |
|------------|----------------|-------|--------|------|
| | | 実物 | 信託受益権等 | 計 |
| 合計 | リート (私募リートを含む) | 0.26 | 2.05 | 2.31 |
| | 不動産特定共同事業 | 0.40 | — | 0.40 |
| 合計 | | 0.66 | 2.05 | 2.71 |

| 譲渡 (単位：兆円) | | 令和5年度 | | |
|------------|----------------|-------|--------|------|
| | | 実物 | 信託受益権等 | 計 |
| 合計 | リート (私募リートを含む) | 0.02 | 0.55 | 0.56 |
| | 不動産特定共同事業 | 0.21 | — | 0.21 |
| 合計 | | 0.22 | 0.55 | 0.77 |

注1：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。

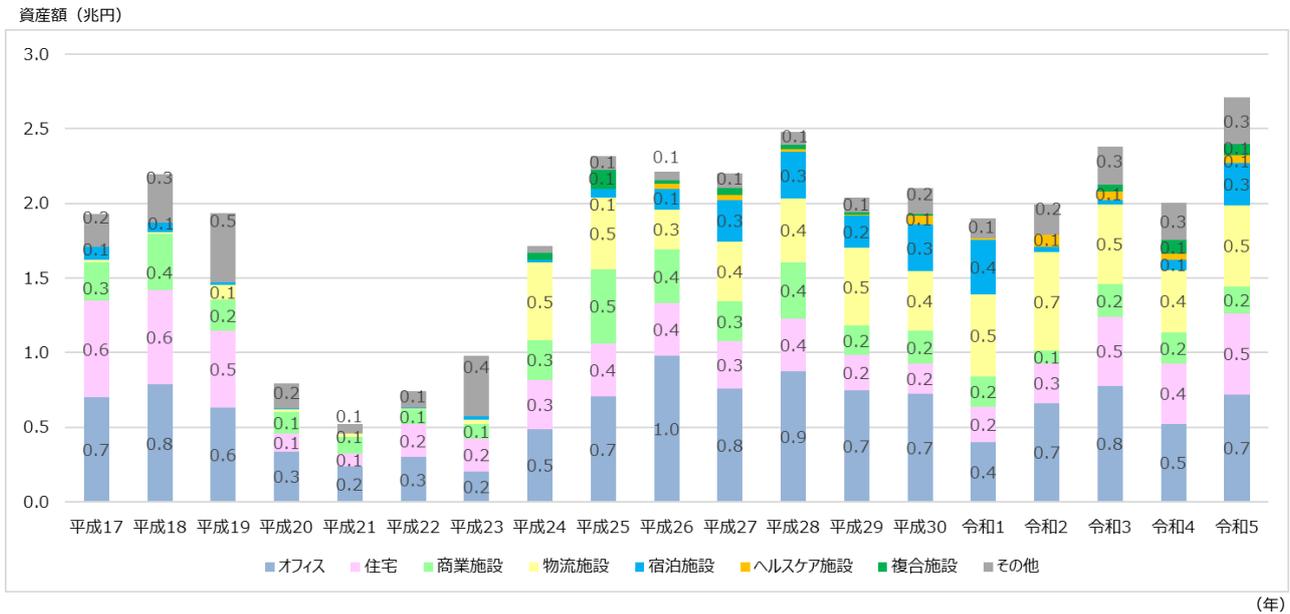
注2：不動産特定共同事業において取得した実物は、令和5年度中に新たに締結された不動産特定共同事業契約に供された実物不動産であり、譲渡した実物は、令和5年度中に終了した不動産特定共同事業契約に供された実物不動産である。

注3：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

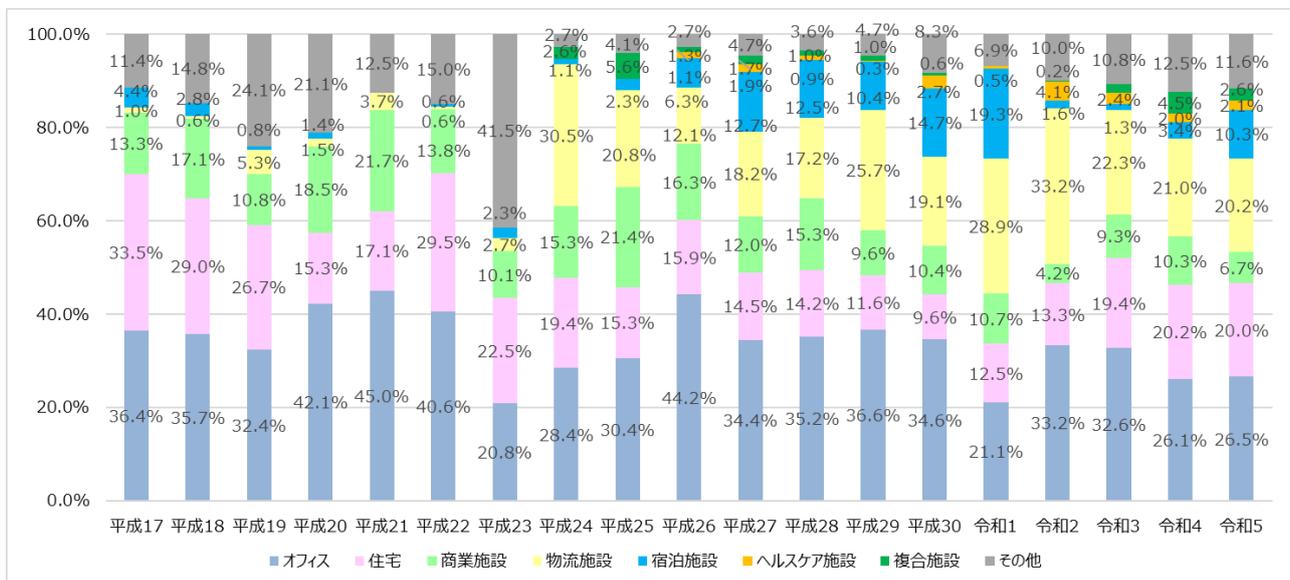
リート（私募リートを含む）及び不動産特定共同事業において、令和5年度に取得された資産額の割合を用途別にみると、オフィスが26.5%、物流施設が20.2%、住宅が20.0%の順であった。

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）



(年)

注1：「その他」に含まれるものは以下のとおり。

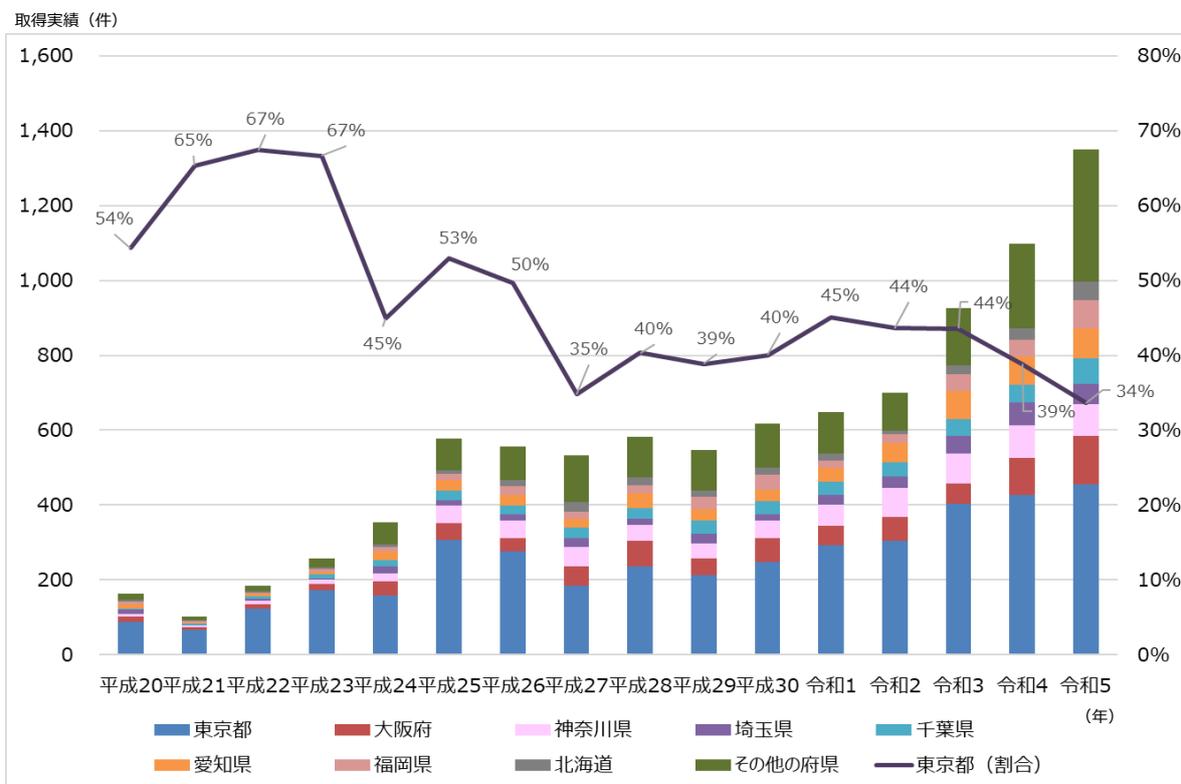
- ・平成23年度以前は、オフィス、住宅、商業施設、倉庫、ホテル・旅館以外の用途のもの
- ・平成24～25年度は、オフィス、住宅、商業施設、倉庫、ホテル・旅館、複合施設以外の用途のもの
- ・平成26年度以降は、オフィス、住宅、商業施設、倉庫、ホテル・旅館、ヘルスクア、複合施設以外の用途のもの（駐車場、研修所等）

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」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5年度に取得された資産を所在地別にみると、東京都454件、大阪府130件、神奈川県85件、愛知県80件の順であった。

図表4-1 都道府県別の取得実績の推移

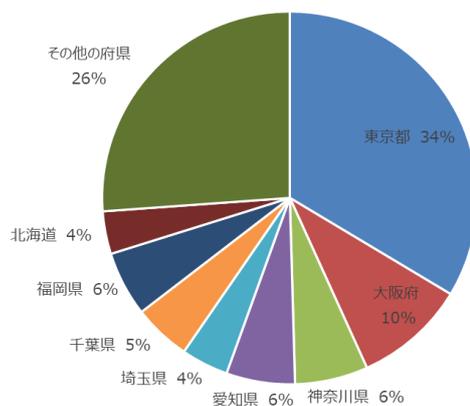


取得実績 (件)

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

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5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 5 年度の実績は 146 件、約 870 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 |
|-----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-----|-----|-----|-----|-----|
| 件数 (件) | 13 | 12 | 25 | 23 | 20 | 5 | 10 | 9 | 16 | 28 | 50 | 44 | 44 | 75 | 96 | 146 |
| 金額 (10億円) | 45 | 25 | 105 | 101 | 107 | 7 | 46 | 47 | 40 | 139 | 33 | 83 | 68 | 83 | 79 | 87 |