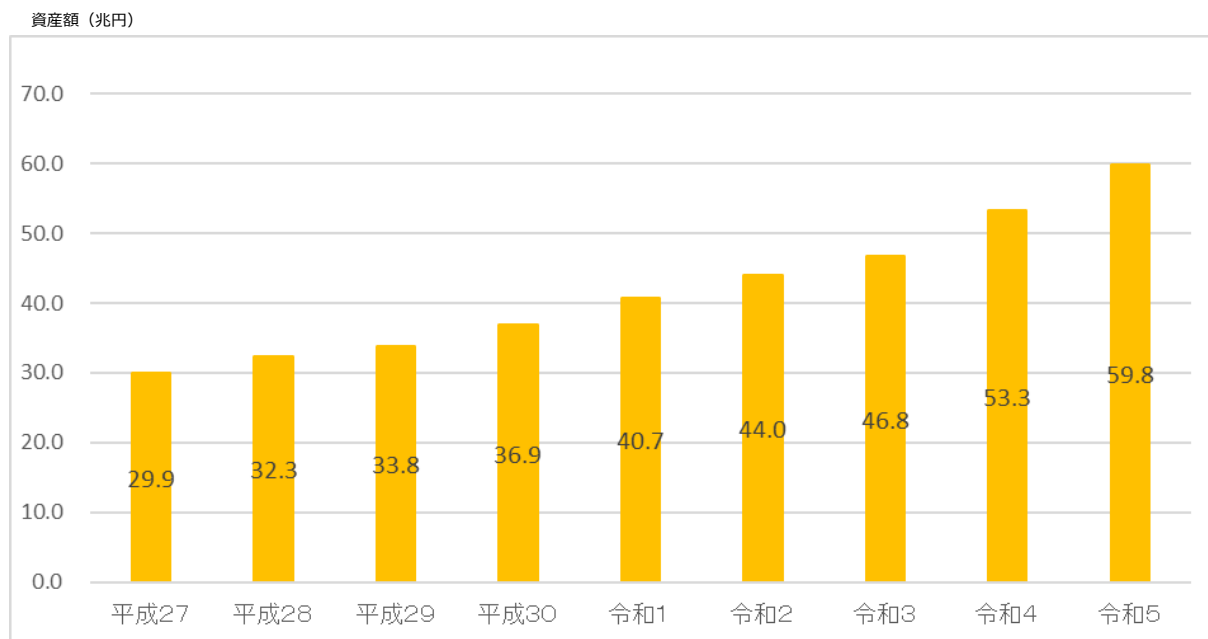


令和5年度「不動産証券化の実態調査」の結果

1. 不動産証券化の市場規模

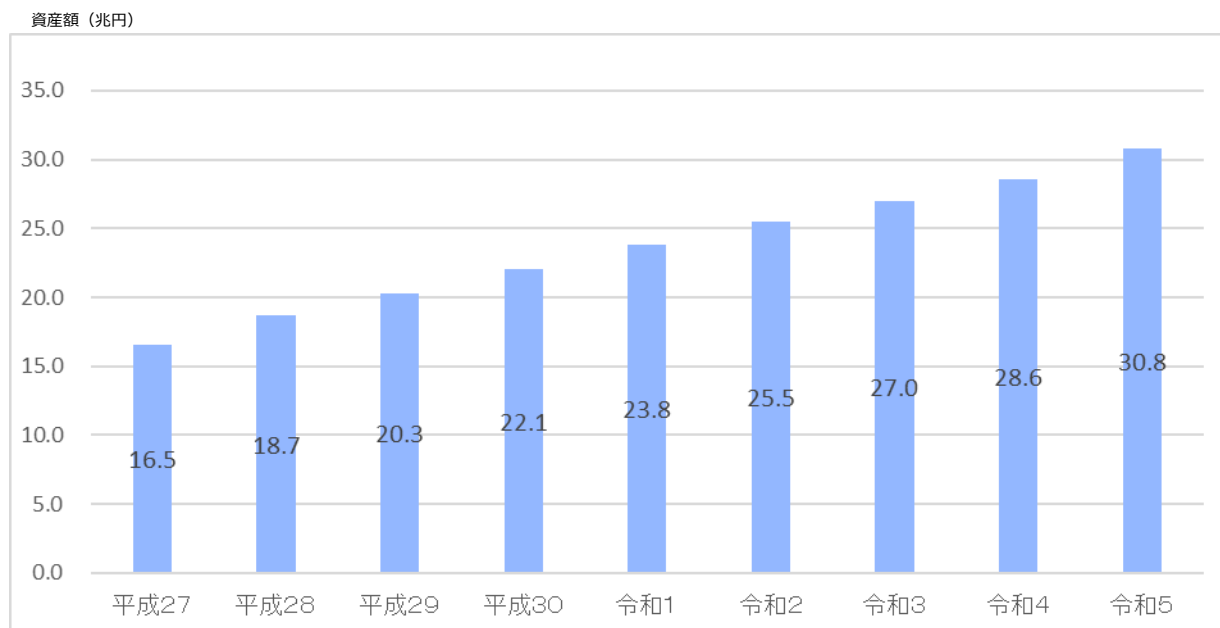
令和5年度末時点において、不動産証券化の対象となった不動産又は信託受益権の資産総額の推計^{※1}は約59.8兆円であった。そのうちリート等^{※2}に係る資産総額は約30.8兆円であった。

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」（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（年）

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。（年）

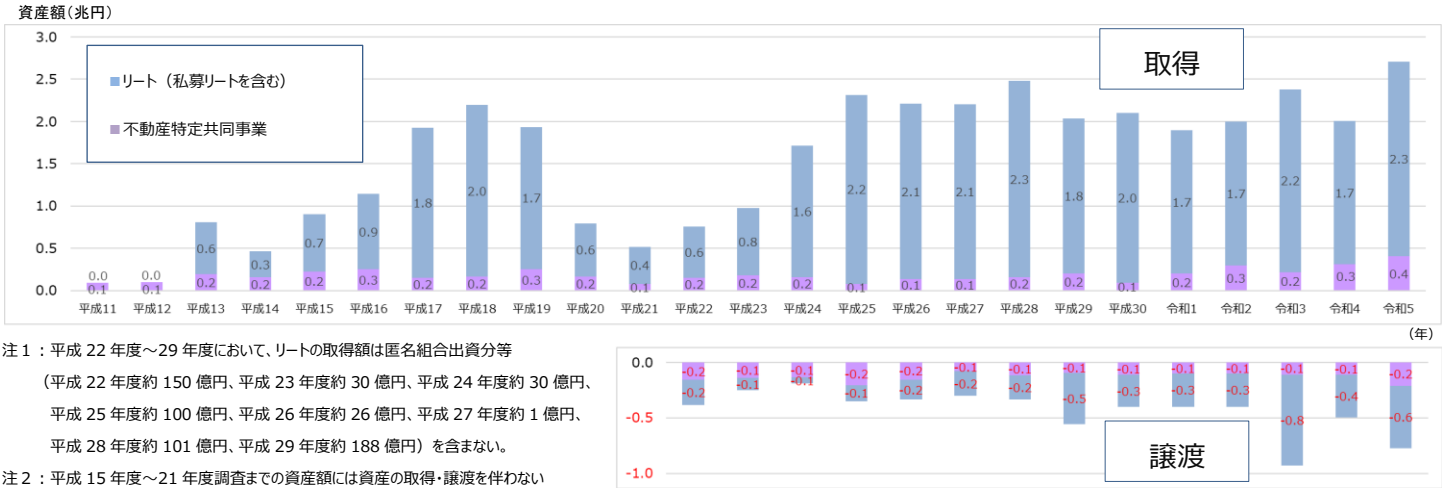
※3：国土交通省「不動産証券化の実態調査」（3月末時点）、不動産証券化協会「ARES J-REIT Databook」「私募リート・クォーター」（3月末）より推計

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0.6兆円で、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



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
	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
	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。

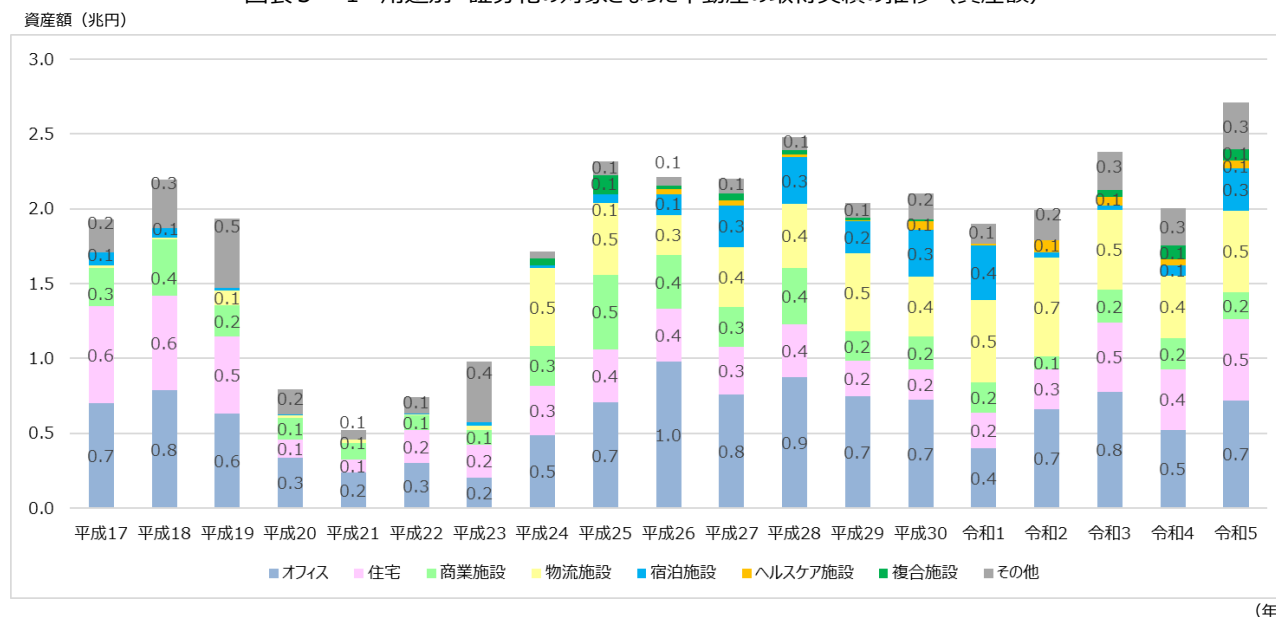
注2：不動産特定共同事業において取得した実物は、令和5年度中に新たに締結された不動産特定共同事業契約に供された実物不動産であり、譲渡した実物は、令和5年度中に終了した不動産特定共同事業契約に供された実物不動産である。

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。

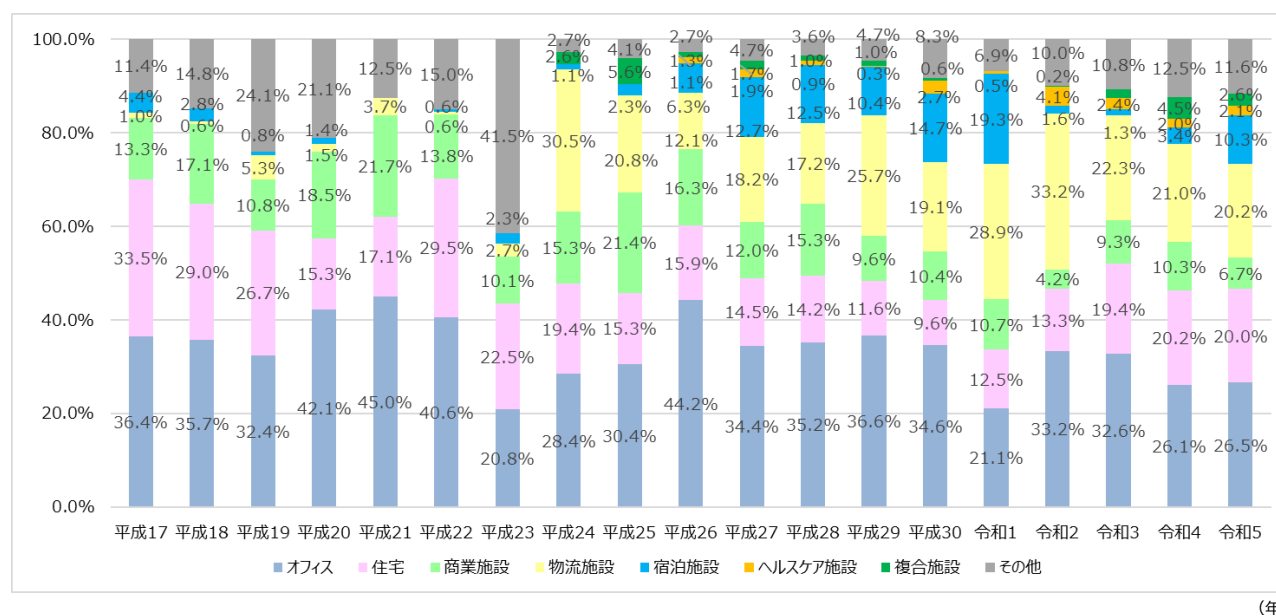
3. 不動産の用途別実績

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）



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）



注 1：「その他」に含まれるものは以下のとおり。

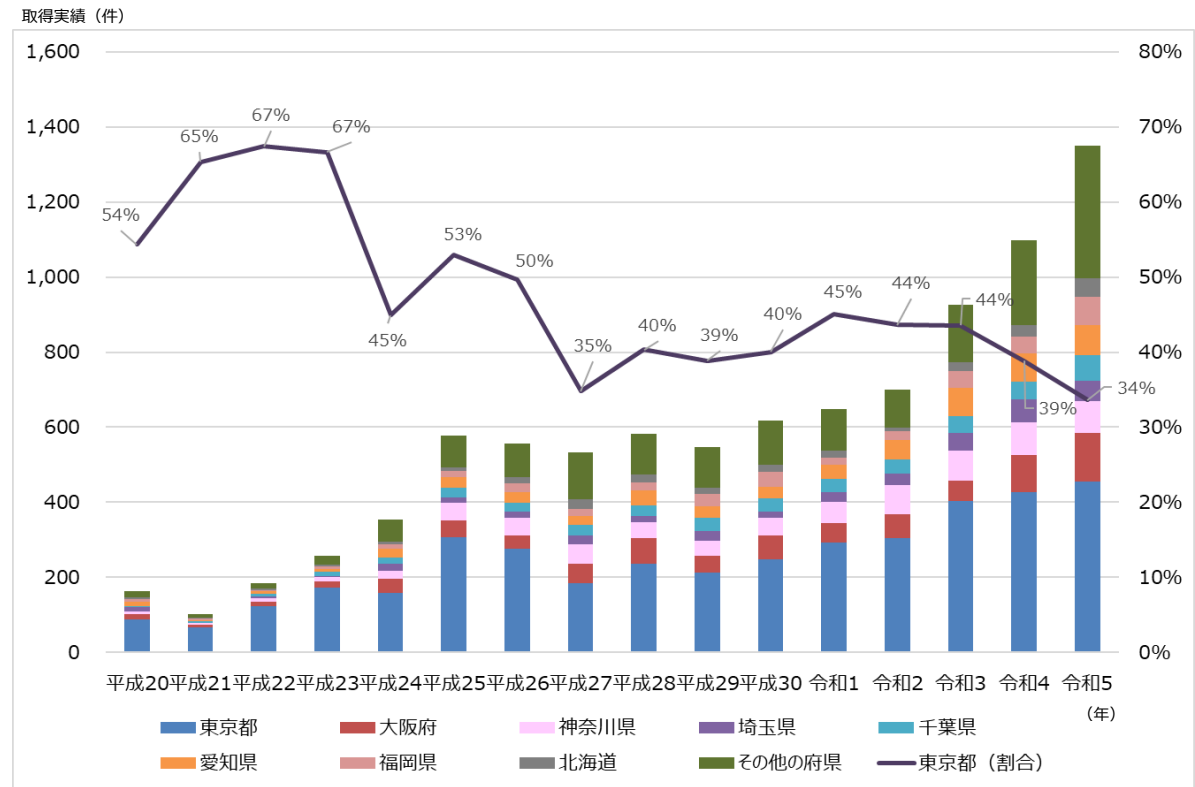
- ・平成 23 年度以前は、オフィス、住宅、商業施設、倉庫、ホテル・旅館以外の用途のもの
- ・平成 24～25 年度は、オフィス、住宅、商業施設、倉庫、ホテル・旅館、複合施設以外の用途のもの
- ・平成 26 年度以降は、オフィス、住宅、商業施設、倉庫、ホテル・旅館、ヘルスクア、複合施設以外の用途のもの（駐車場、研修所等）

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 4 5 4 件、大阪府 1 3 0 件、神奈川県 8 5 件、愛知県 8 0 件の順であった。

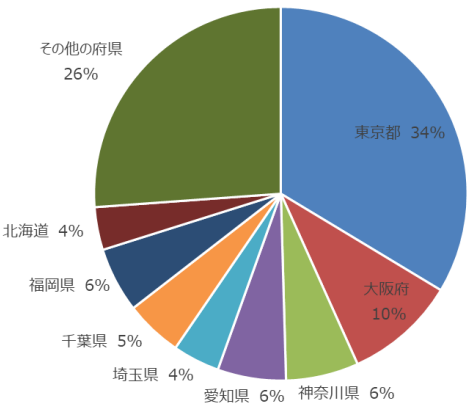
図表 4－1 都道府県別の取得実績の推移



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