

平成 29 年 5 月 31 日
 土地・建設産業局不動産市場整備課

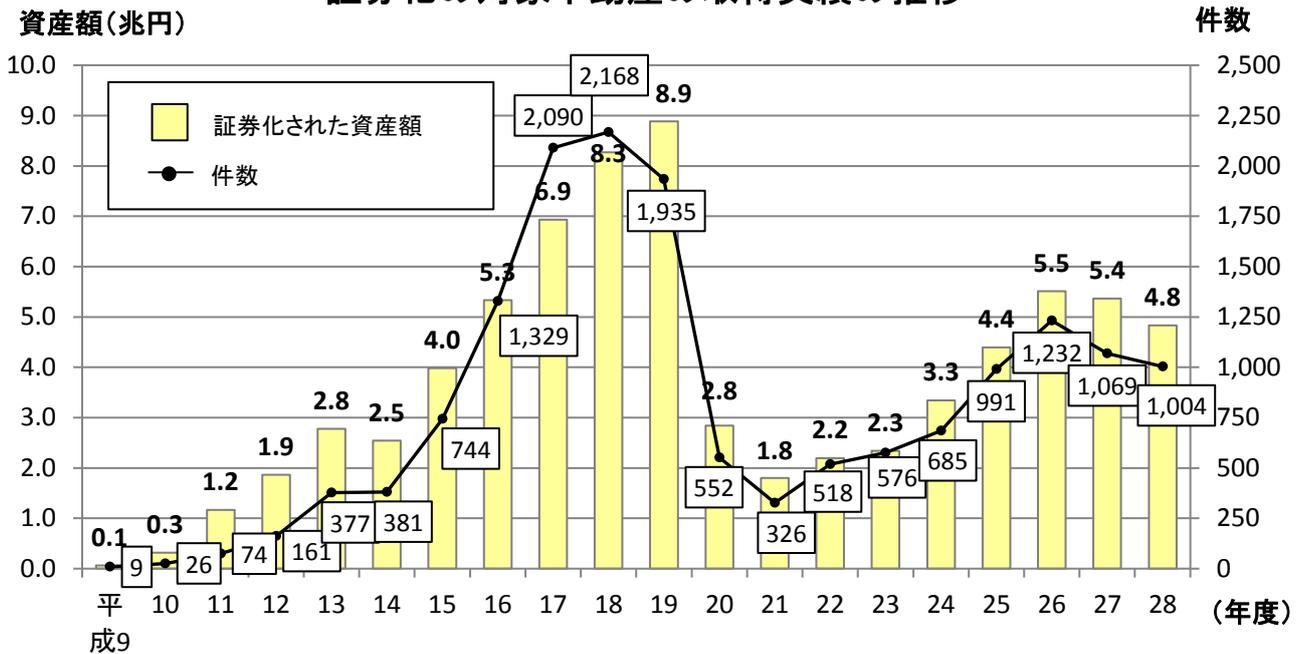
平成 28 年度「不動産証券化の実態調査」の結果

～平成 28 年度の証券化対象不動産の取得額は約 4.8 兆円～

国土交通省では、不動産証券化の全体的なボリュームを把握するため、年度内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を調査し公表しています。平成 28 年度に、不動産証券化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 4.8 兆円、前年度比マイナス 10.0%となりました。

(※リート、不動産特定共同事業、TMK、GK-TKスキーム等)

証券化の対象不動産の取得実績の推移



注釈: 別紙の図表1を参照

- 平成 28 年度「不動産証券化の実態調査」結果は別紙のとおり
 - ・ 不動産証券化の実績(市場規模、スキーム別・用途別・都道府県別の実績、開発型証券化の実績)
 - ・ 参考情報: 不動産証券化手法の概要
- 今年度及び過去の調査結果、グラフのデータは、土地総合情報ライブラリーよりご確認いただけます
 - ・ 土地総合情報ライブラリー「不動産証券化の実態調査」: <http://tochi.mlit.go.jp/toushi/shoukenka-jittai>

<問い合わせ先>

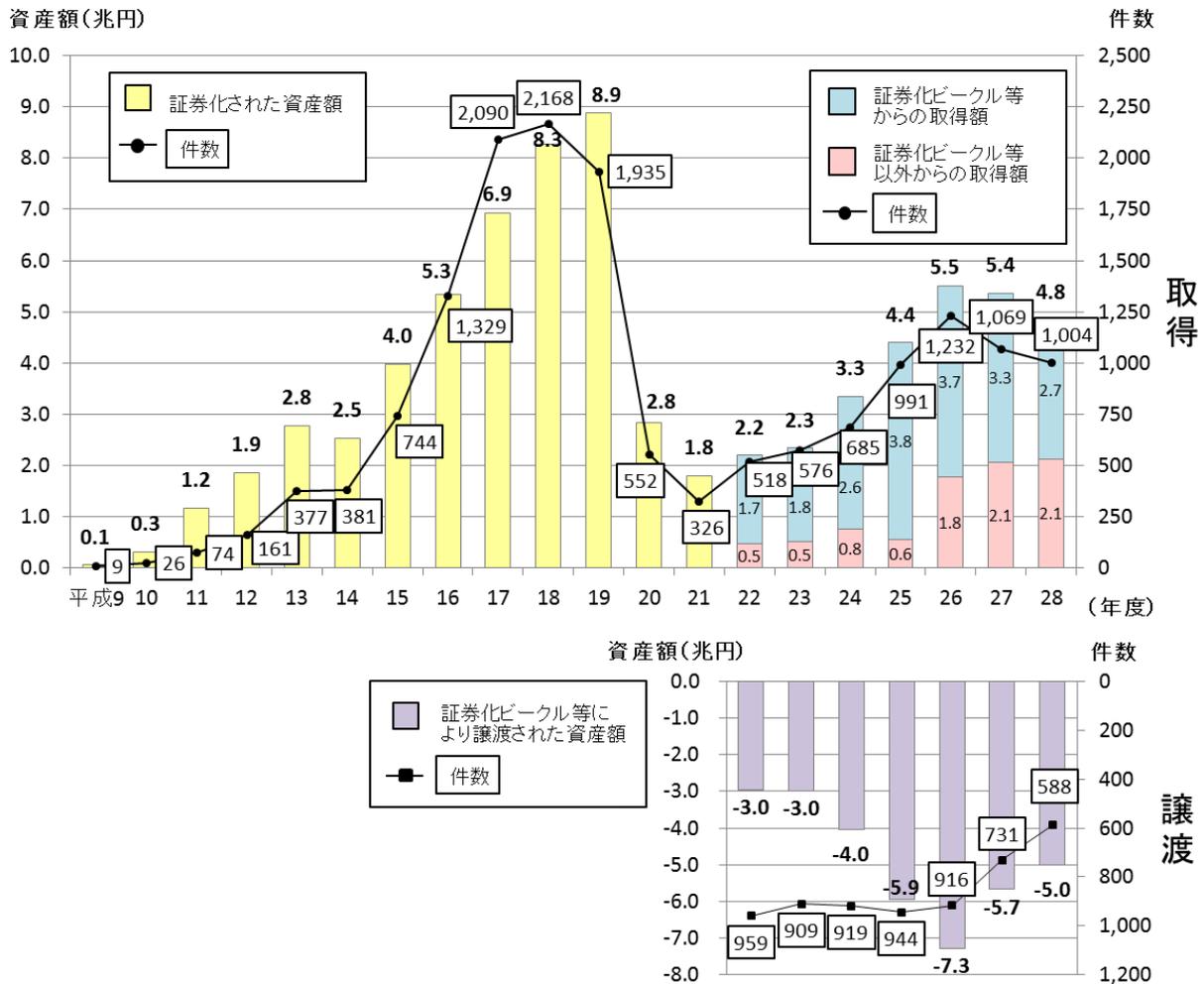
国土交通省 土地・建設産業局 不動産市場整備課 広瀬、御園(内線:30-422、25-157)
 (代) 03-5253-8111 (直) 03-5253-8289 (FAX) 03-5253-1579

平成 28 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

平成 28 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 4.8 兆円、件数は 1,004 件となった。このうち、証券化ビークル等から取得されたものは約 2.7 兆円であった。また、証券化ビークル等が譲渡した資産額は約 5.0 兆円であった。

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 22 年度調査以降は、不動産証券化のビークル等(リート、特定目的会社(以下「TMK」という)、GK-TK スキーム等における GK 等及び不動産特定共同事業者をいう。以下「証券化ビークル等」という)が取得・譲渡した不動産又は信託受益権の資産額を調査している。リートには非上場の不動産投資法人を含む。

注 2:平成 22 年度調査以降の取得・譲渡件数は、証券化ビークル等が取得・譲渡した不動産又は信託受益権の件数である。但し、TMK の実物不動産分は取得・譲渡件数に含めていない。

注 3: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)を含まない。

注 4:平成 15 年度調査から平成 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 5: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。

2. スキーム別の実績

平成 28 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 2.32 兆円で全体の約 48.0%を占めた。次いで TMK が約 1.25 兆円、GK-TK スキーム等が約 1.10 兆円、不動産特定共同事業が約 0.16 兆円となった。また、平成 28 年度に譲渡された資産は、TMK が最も多く約 2.50 兆円、次いで GK-TK スキーム等が約 2.18 兆円となった。

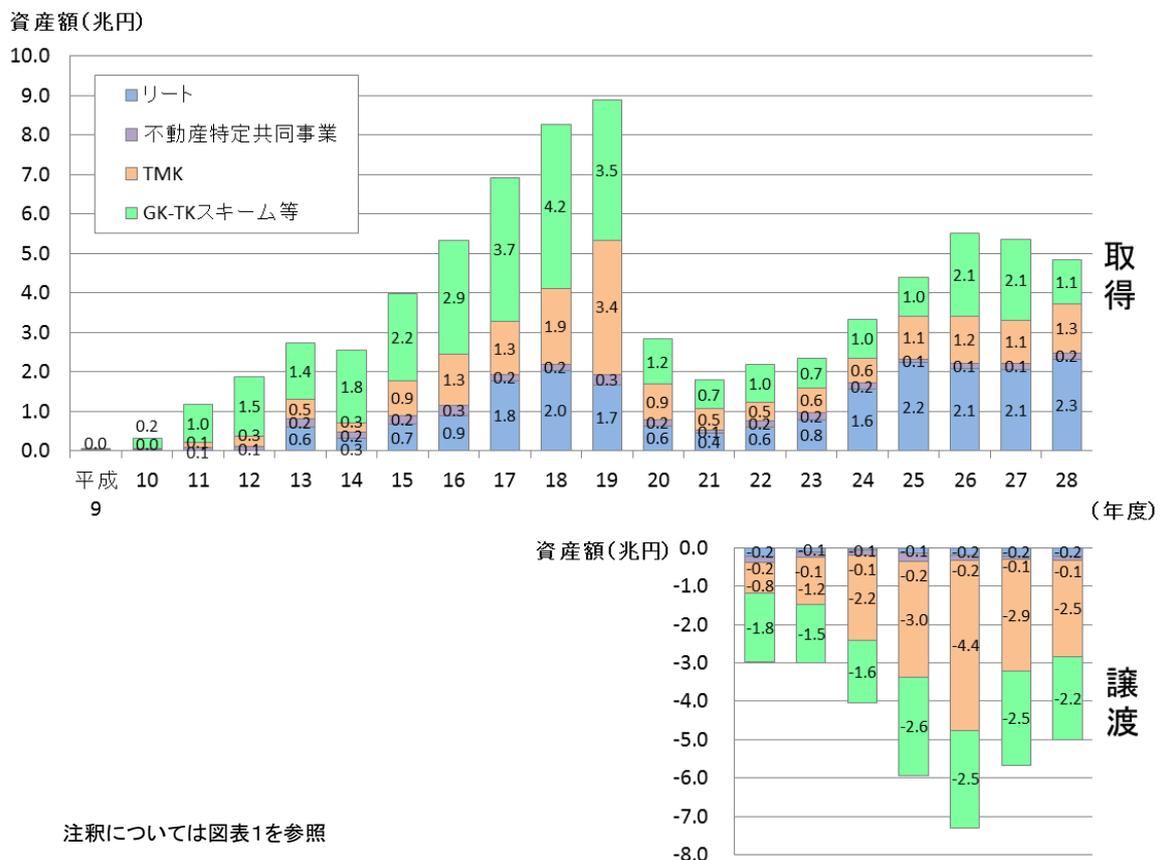
図表 2-1 スキーム別 平成 28 年度 証券化の対象となる不動産の取得・譲渡実績

(兆円)		実物	信託受益権	計
取得	リート	0.19	2.13	2.32
	不動産特定共同事業	0.16	-	0.16
	TMK	0.48	0.78	1.25
	GK-TK スキーム等	-	1.10	1.10
	計	0.83	4.00	4.83
譲渡	リート	0.03	0.18	0.21
	不動産特定共同事業	0.12	-	0.12
	TMK	1.25	1.25	2.50
	GK-TK スキーム等	-	2.18	2.18
	計	1.40	3.61	5.01

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、平成 28 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、また、譲渡した実物とは、平成 28 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。

図表 2-2 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



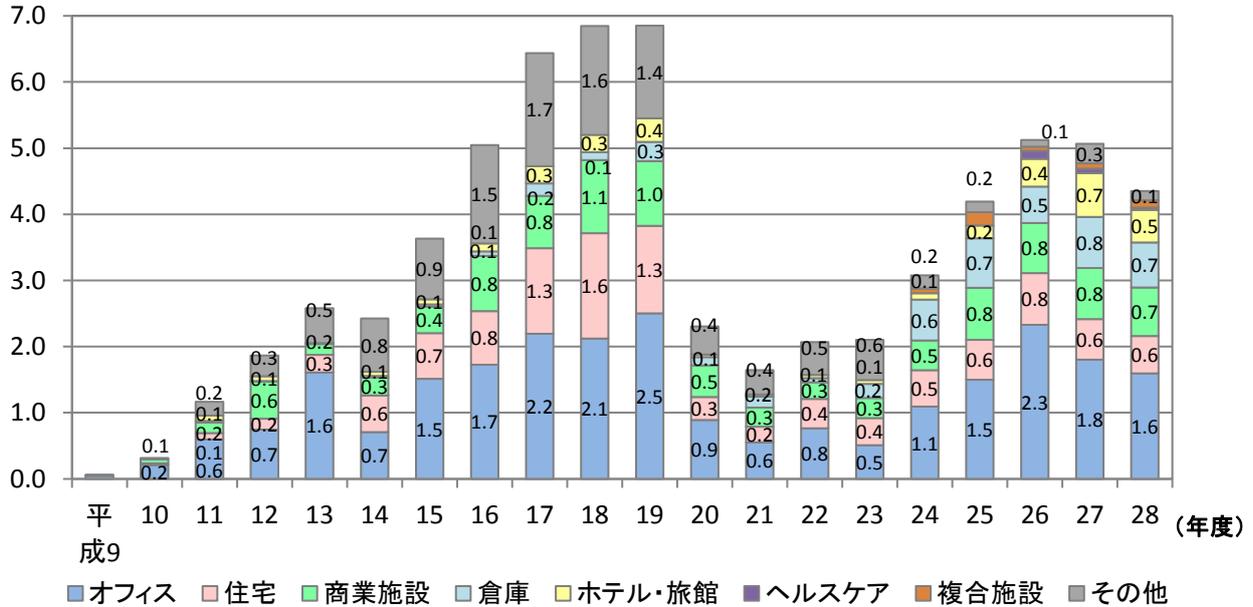
注釈については図表1を参照

3. 不動産の用途別実績

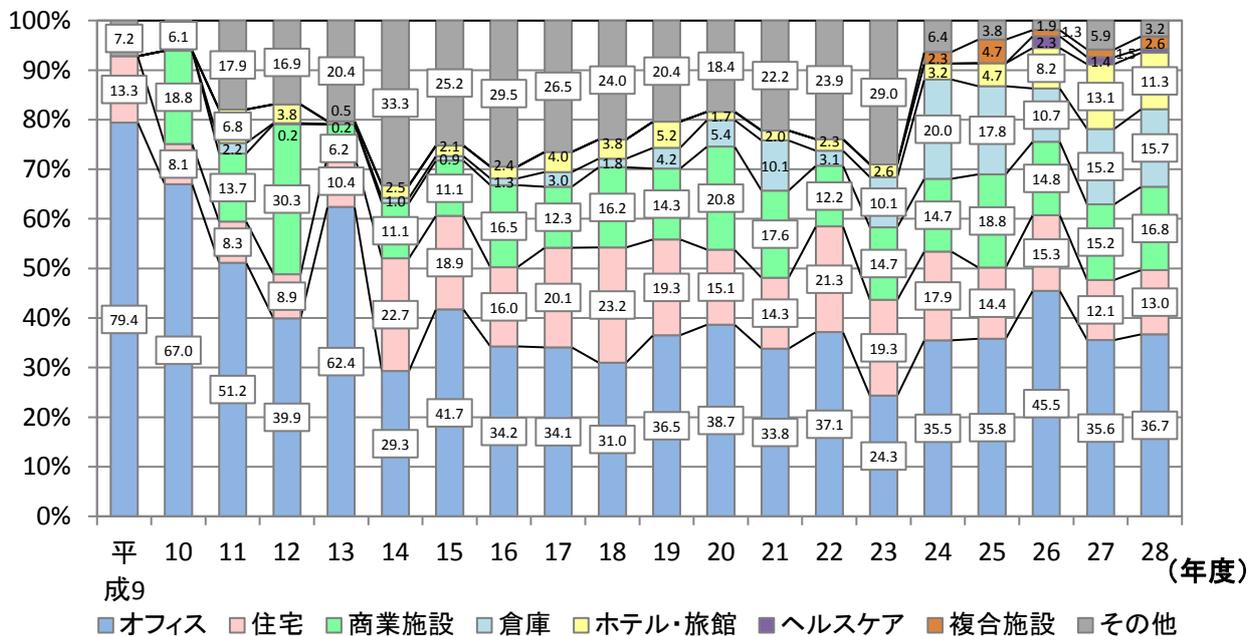
平成28年度に取得された資産額の割合を用途別にみると、オフィスが全体の36.7%、次いで商業施設が16.8%、倉庫が15.7%、住宅が13.0%の順となった。

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

資産額(兆円)



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)。

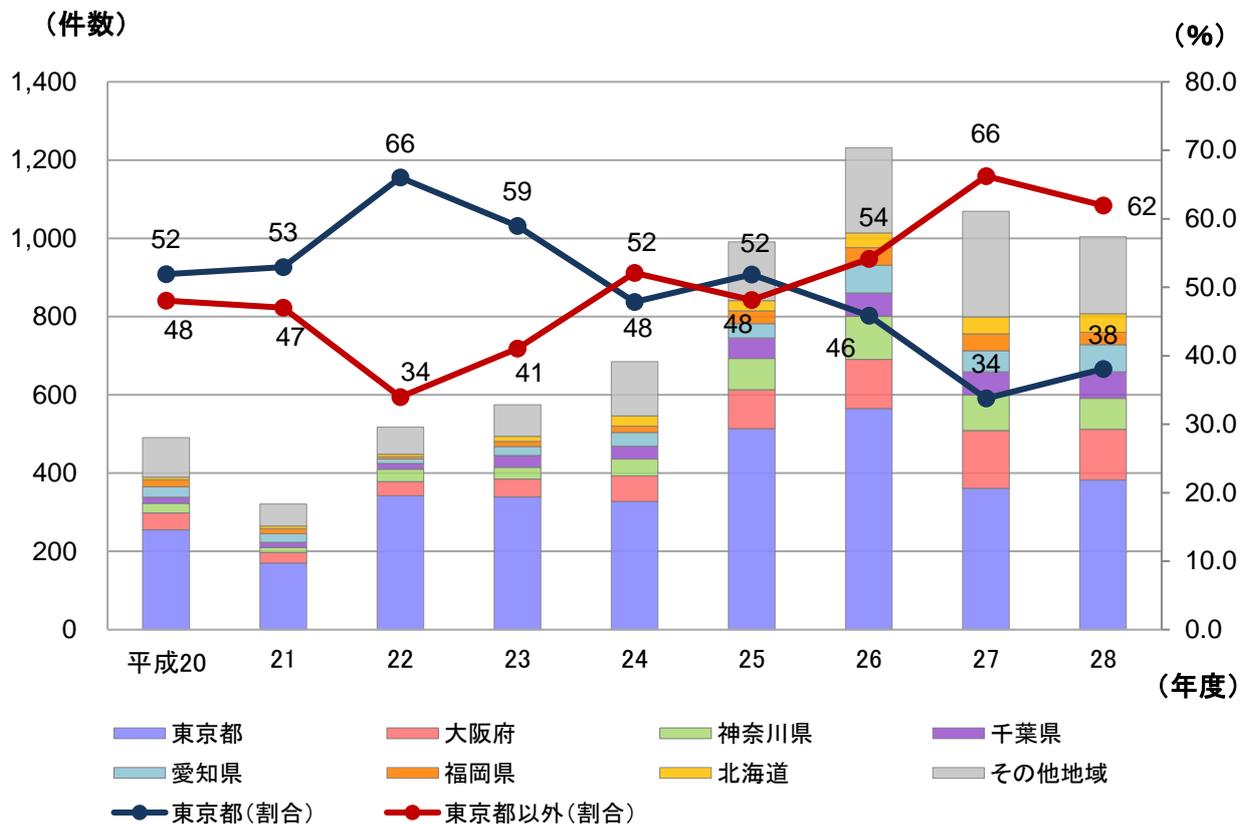
注 2:平成 13 年度以降は、TMK の実物不動産分は内訳が不明のため含まない。

注 3: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

平成 28 年度に取得された資産を所在地別で見ると、東京都 382 件、大阪府 130 件、神奈川県 79 件、愛知県 69 件、千葉県 68 件、北海道 47 件の順となった。

図表 4-1 都道府県別の取得実績の推移



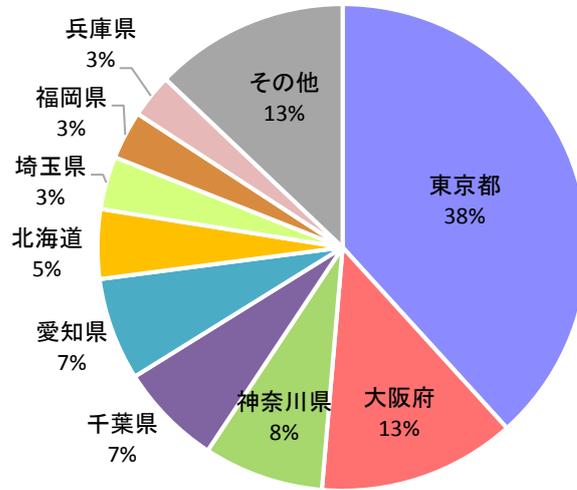
	平成 20	21	22	23	24	25	26	27	28
東京都	255 (52%)	170 (53%)	342 (66%)	339 (59%)	328 (48%)	514 (52%)	565 (46%)	361 (34%)	382 (38%)
東京都以外	236 (48%)	151 (47%)	176 (34%)	237 (41%)	357 (52%)	477 (48%)	667 (54%)	708 (66%)	622 (62%)
大阪府	43	27	36	46	65	99	126	148	130
神奈川県	25	13	32	30	43	80	110	90	79
千葉県	15	13	15	30	33	52	59	60	68
愛知県	27	22	11	23	35	37	71	54	69
福岡県	18	13	6	13	16	33	45	43	32
北海道	7	7	6	13	26	26	38	43	47
その他地域	101	56	70	82	139	150	218	270	197

注 1: TMK の実物不動産分は内訳が不明のため含まない。

注 2: 「その他の地域」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。

注 3: カッコ内は、全国の取引件数に占める割合。

図表 4-2 平成 28 年度 都道府県別の取得実績（取得件数の割合）



5. 開発型証券化の実績

不動産の開発資金を証券化により調達する、いわゆる開発型の証券化については、アンケート調査によると、平成28年度は54件、約0.37兆円となった。

図表 5 開発型証券化の実績

年度	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28
件数	44	76	84	123	177	184	153	53	23	28	36	30	15	16	37	54
金額(兆円)	0.29	0.4	0.55	0.57	0.64	0.72	0.79	0.29	0.07	0.13	0.15	0.19	0.09	0.06	0.12	0.37

注:金額は概数。TMK の実物不動産分は内訳が不明のため含まない。

<集計方法>

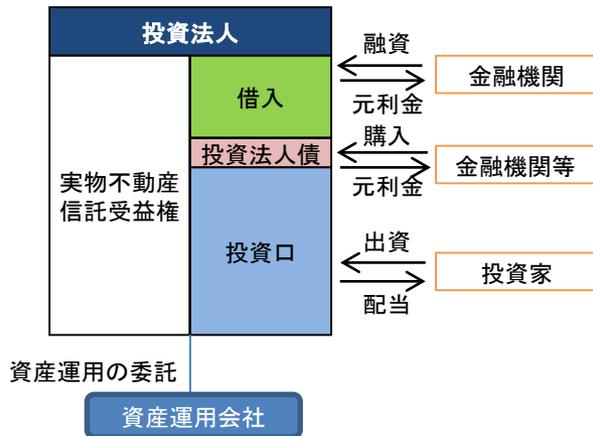
◇ 証券化の対象となる不動産の取得・譲渡実績(フローベース)

リート、不動産特定共同事業、TMK(一部推計)の実績に、信託銀行が把握する不動産信託受益権の取得・譲渡実績を加えた

- ・ リート …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
- ・ TMK …不動産市場整備課調べ(一部推計) - 「資産流動化計画」及び「金融庁の一年」(金融庁)を基に推計
- ・ GK-TK スキーム等 …不動産市場整備課調べ

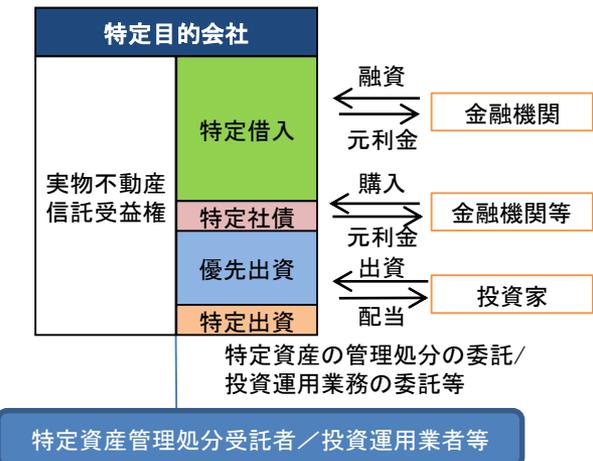
不動産証券化のスキーム概要

<リート>



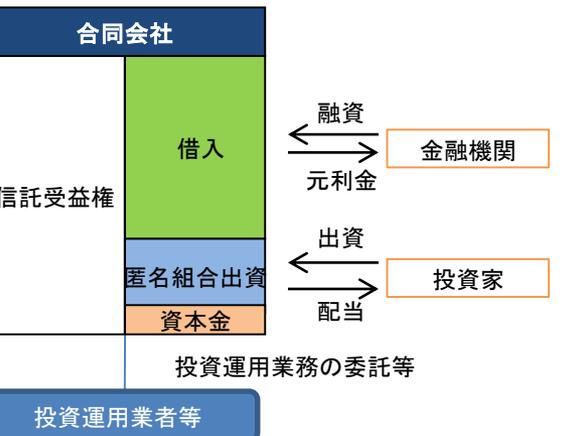
- * 投資信託及び投資法人に関する法律に基づくスキーム。Real Estate Investment Trustの頭文字の略称でリートと呼ばれる。
- * 投資口を上場する場合には、幅広い投資家からの資金調達が可能。

<特定目的会社(TMK)>



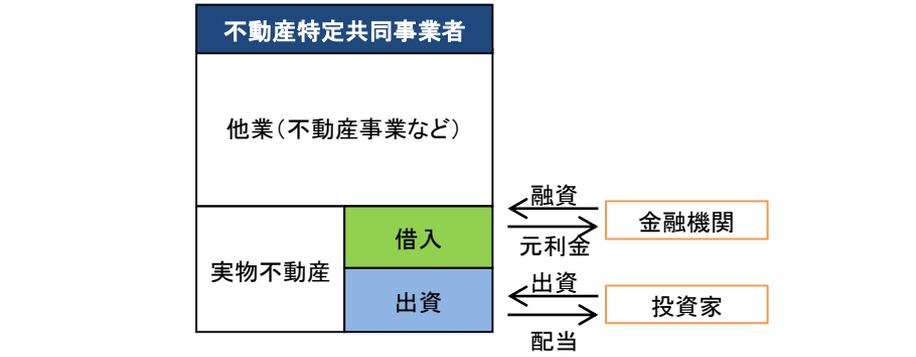
- * 資産の流動化に関する法律に基づくスキーム。
- * 特定目的会社は頭文字をとってTMKと呼ばれている。
- * 資産流動化計画の作成が必要。

<GK-TK>



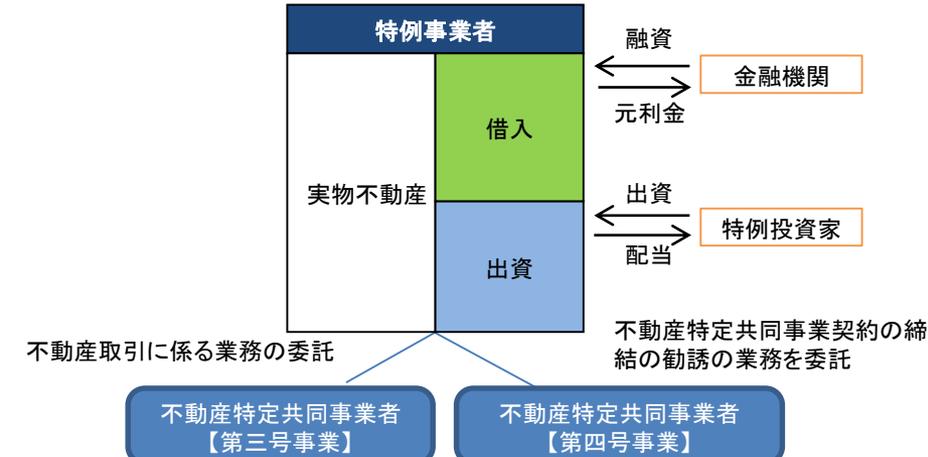
- * 合同会社を利用し、投資家から匿名組合出資で資金を調達する仕組み。合同会社と匿名組合の組み合わせであり、頭文字をとってGK-TKスキームと呼ばれている。
- * 運用資産は信託受益権のみ。

<不動産特定共同事業> (既存スキーム)



- * 不動産会社等の許可を受けた業者が事業主体となって、投資家から出資を受けて実物不動産の取引を行い、その収益を投資家に分配するスキーム。
- * 投資家保護の観点から不動産特定共同事業法の規制あり。

<不動産特定共同事業> (特例事業)



- * 他の事業の影響を排除する(倒産隔離する)仕組みを導入。