

平成 30 年 5 月 31 日

土地・建設産業局不動産市場整備課

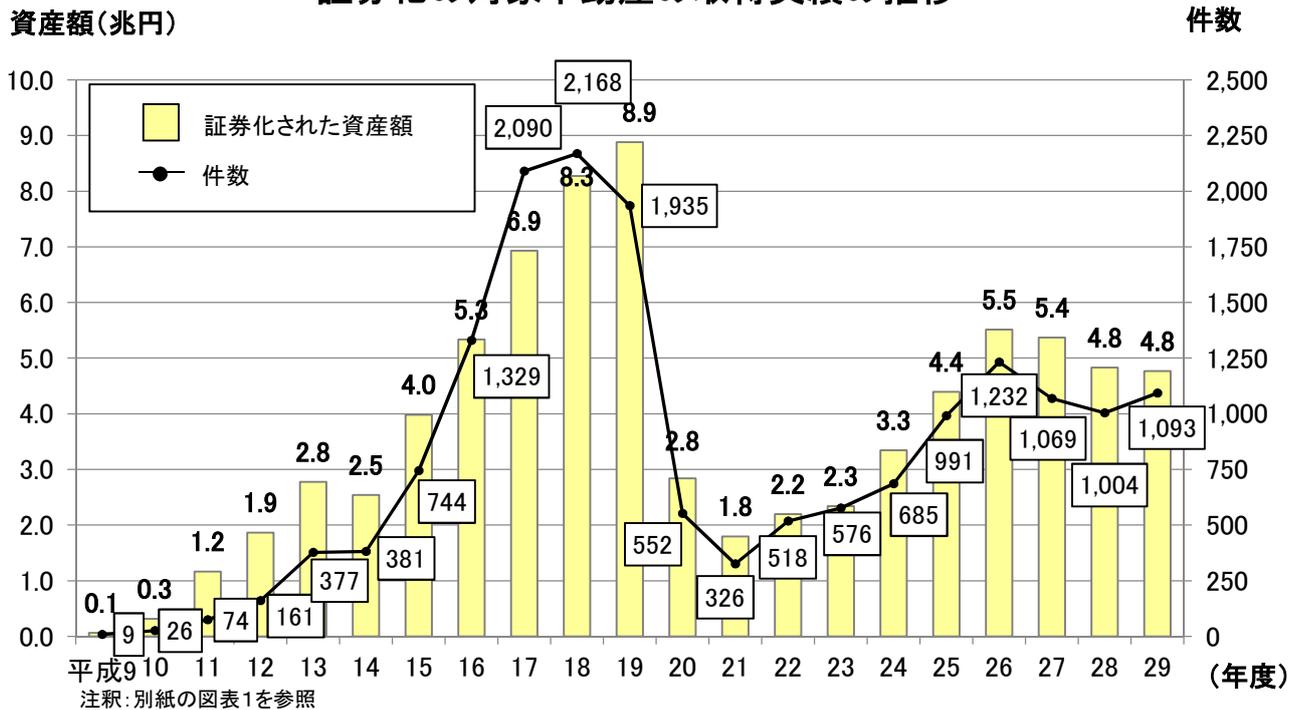
平成 29 年度「不動産証券化の実態調査」の結果

～平成 29 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 29 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



- 平成 29 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、スキーム別の実績)
 - ・ 参考情報: 不動産証券化手法の概要
- 調査結果の詳細及び過去の調査結果、グラフのデータは、国土交通省ホームページよりご確認いただけます
 - ・ 「不動産証券化の実態調査」: http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000110.html

<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 藤木、一柳(内線:30-222、30-244)

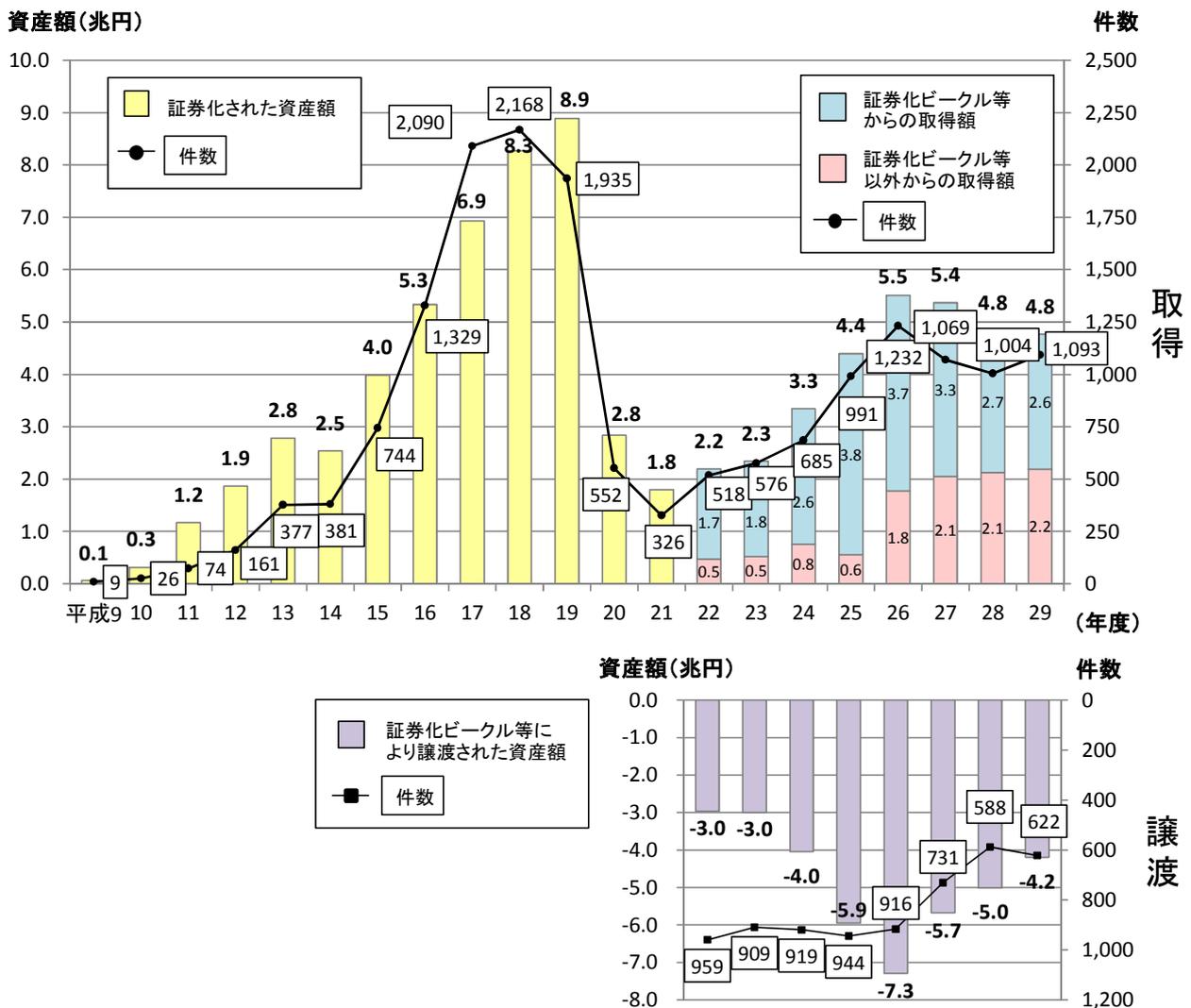
(代) 03-5253-8111 (直) 03-5253-8375 (FAX) 03-5253-1579

平成 29 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 29 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 1,093 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 2.6 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 4.2 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、平成 29 年度約 188 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 29 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 1.83 兆円で全体の約 38.0%を占めた。次いで GK-TK スキーム等が約 1.41 兆円、TMK が約 1.32 兆円、不動産特定共同事業が約 0.20 兆円となった。また、平成 29 年度に譲渡された資産は、TMK が最も多く約 2.40 兆円、次いで GK-TK スキーム等が約 1.24 兆円となった。

図表 2-1 スキーム別 平成 29 年度 証券化の対象となる不動産の取得・譲渡実績

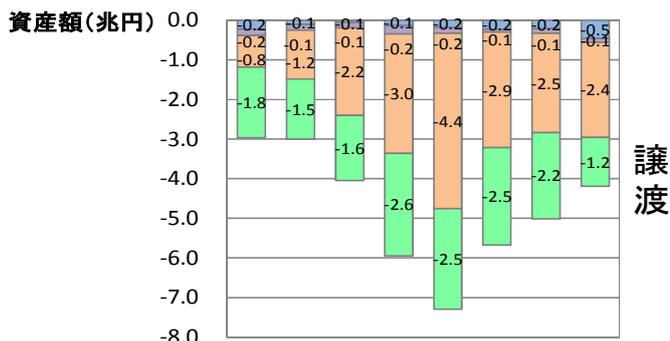
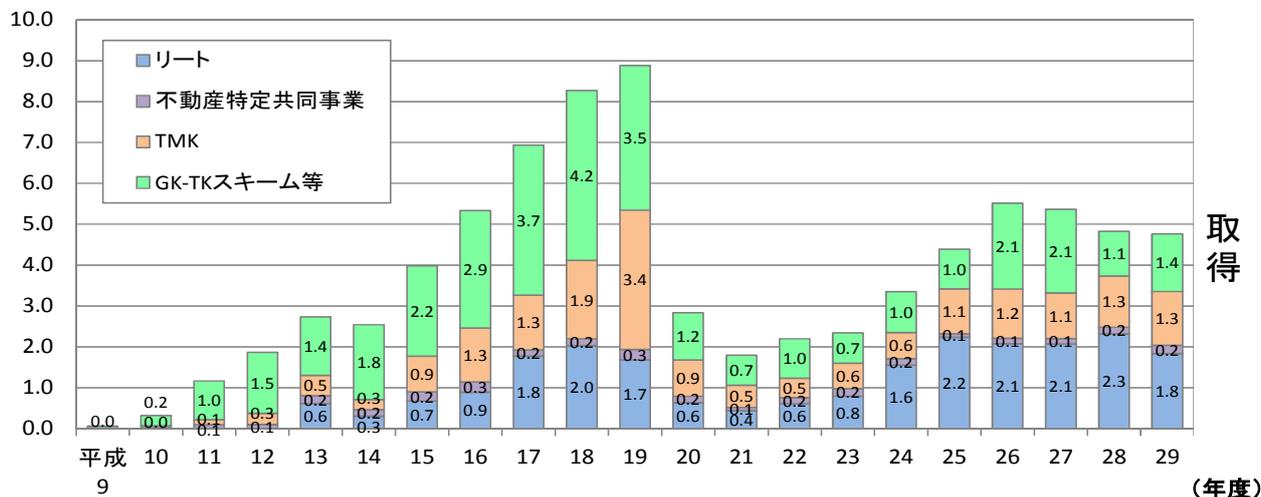
(兆円)		実物	信託受益権	計
取得	リート	0.21	1.63	1.83
	不動産特定共同事業	0.20	-	0.20
	TMK	0.29	1.02	1.32
	GK-TK スキーム等	-	1.41	1.41
	計	0.70	4.06	4.77
譲渡	リート	0.05	0.42	0.46
	不動産特定共同事業	0.09	-	0.09
	TMK	1.13	1.27	2.40
	GK-TK スキーム等	-	1.24	1.24
	計	1.27	2.93	4.19

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 29 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 29 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

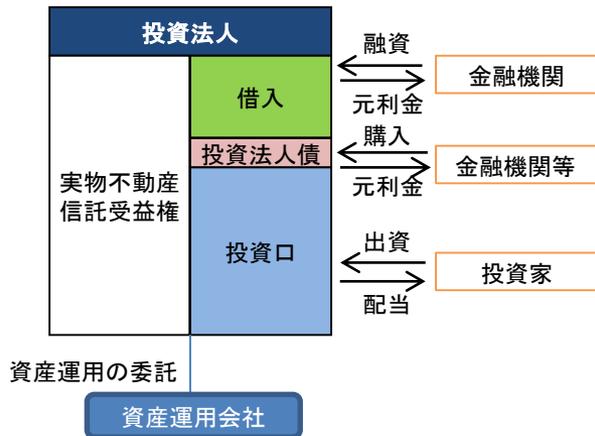
資産額(兆円)



注釈については図表1を参照

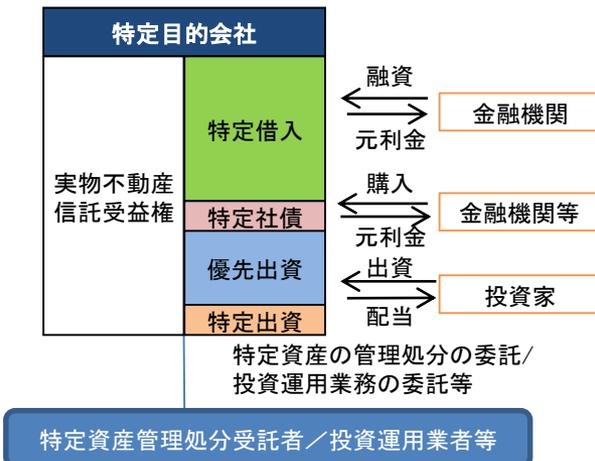
不動産証券化のスキーム概要

<リート>



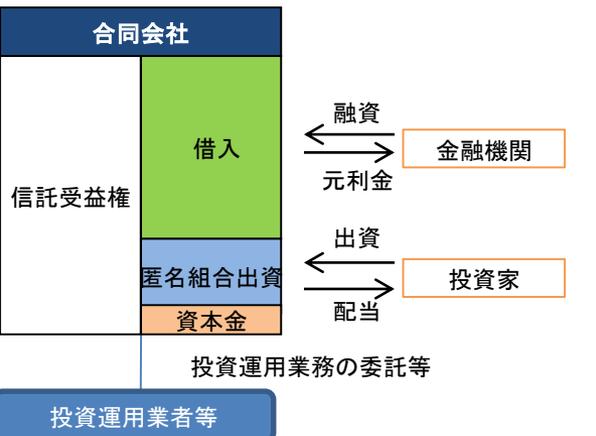
- * 投資信託及び投資法人に関する法律に基づくスキーム。Real Estate Investment Trustの頭文字の略称でリートと呼ばれる。
- * 投資口を上場する場合には、幅広い投資家からの資金調達が可能。

<特定目的会社(TMK)>



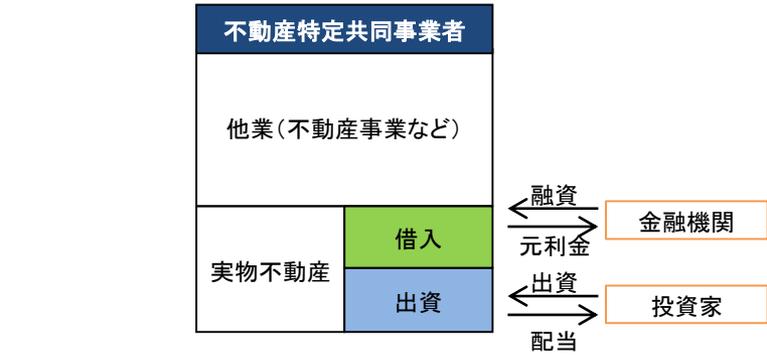
- * 資産の流動化に関する法律に基づくスキーム。
- * 特定目的会社は頭文字をとってTMKと呼ばれている。
- * 資産流動化計画の作成が必要。

<GK-TK>



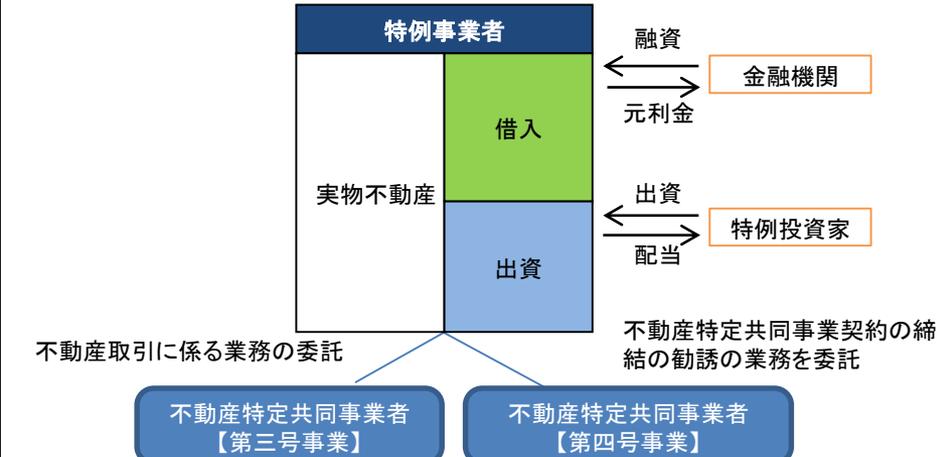
- * 合同会社を利用し、投資家から匿名組合出資で資金を調達する仕組み。合同会社と匿名組合の組み合わせであり、頭文字をとってGK-TKスキームと呼ばれている。
- * 運用資産は信託受益権のみ。

<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。