

令和3年6月22日
不動産・建設経済局不動産市場整備課**令和2年度の証券化対象不動産の取得額は約3.9兆円**

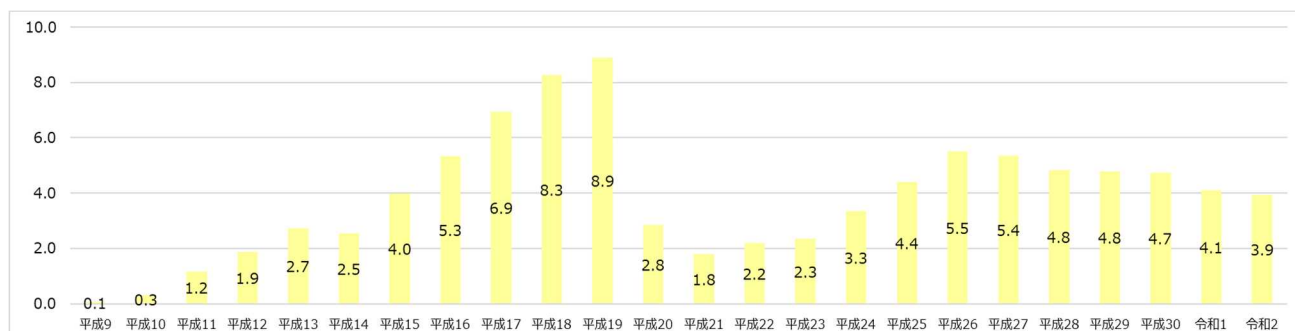
～令和2年度「不動産証券化の実態調査」の結果の公表～

- 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、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。
- 令和2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3.9兆円(前年度比▲0.2兆円)、また、証券化ビークル等が譲渡した資産額は3.0兆円(前年度比▲0.9兆円)となりました。

(※ リート、不動産特定共同事業、その他私募ファンド(TMK、GK-TKスキーム))

証券化の対象不動産の取得実績の推移

資産額(兆円)



証券化された資産額

※注釈については、別紙の図表1を参照

○令和2年度「不動産証券化の実態調査」結果は別紙の通り

・不動産証券化の市場規模及びスキーム別の実績

○調査結果の詳細及び過去の調査結果は、国土交通省ホームページよりご確認頂けます。

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000209.html

<問い合わせ先>

不動産・建設経済局 不動産市場整備課 不動産投資市場整備室 千葉、原田
電話 03-5253-8111 (内線 25156)、直通 03-5253-8289、FAX 03-5253-1579

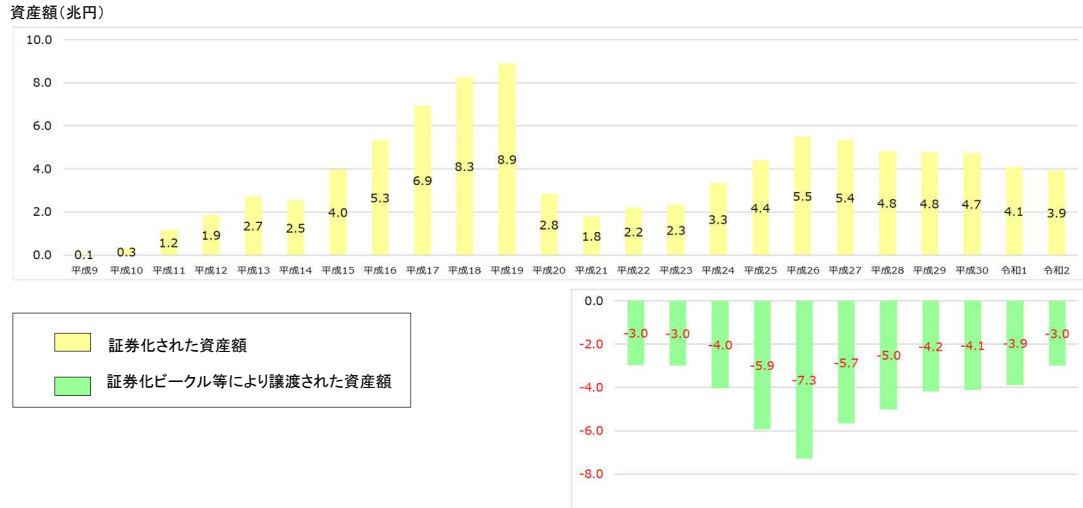
令和2年度「不動産証券化の実態調査」の結果

1. 不動産証券化の市場規模

令和2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 3.9 兆円となった。また、証券化ビークル等が譲渡した資産額は約 3.0 兆円であった。

※リート(私募リートを含む)、不動産特定共同事業、その他私募ファンド(TMK 及び GK-TK スキーム)

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 30 年度以降において、その他私募ファンド(TMK 及び GK-TK スキーム)が取得・譲渡した資産額は推計値である。

注 2: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 3: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。

2. スキーム別の実績

令和2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 1.70 兆円で全体の約 43%を占め、不動産特定共同事業が約 0.29 兆円となった。また、令和2年度に譲渡された資産は、リートが約 0.29 兆円で、不動産特定共同事業が約 0.09 兆円となった。

取得（単位：兆円）			令和2年度		
			実物	信託受益権	計
リート等合計	リート（私募リートを含む）	0.42	1.28	1.70	
	不動産特定共同事業	0.29	—	0.29	
	リート等合計	0.71	1.28	1.99	
	その他私募ファンド（推計値）	—	—	1.95	
総計	0.71	1.28	3.94		

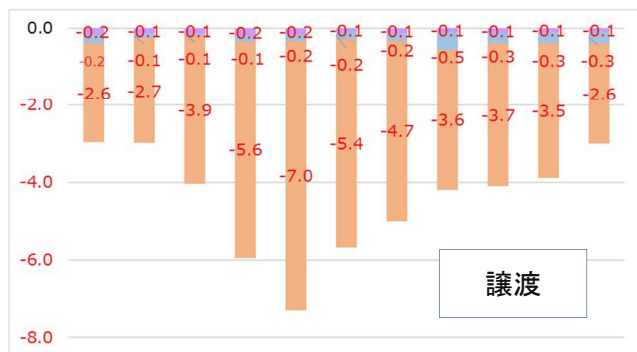
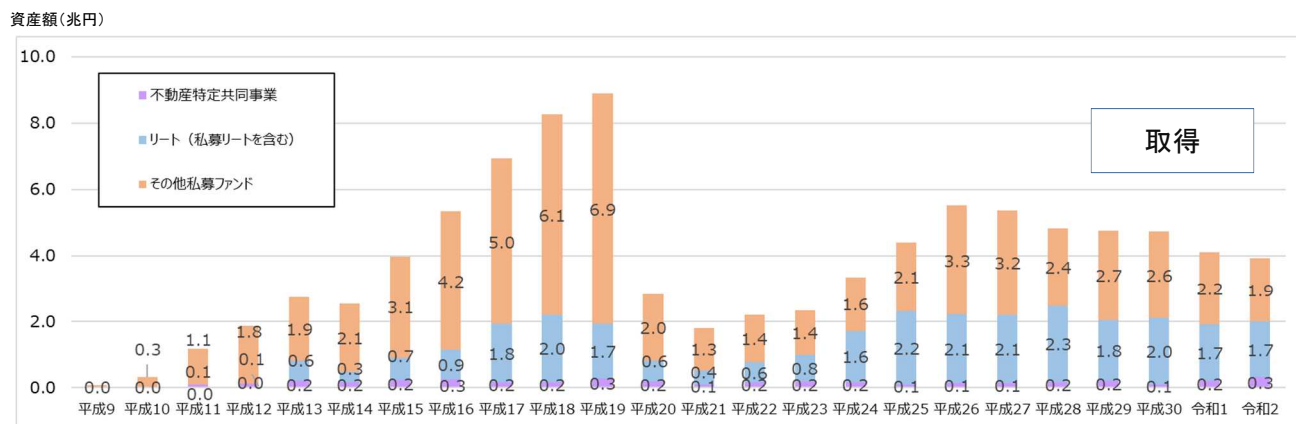
譲渡（単位：兆円）			令和2年度		
			実物	信託受益権	計
リート等合計	リート（私募リートを含む）	0.07	0.23	0.29	
	不動産特定共同事業	0.09	—	0.09	
	リート等合計	0.16	0.23	0.38	
	その他私募ファンド（推計値）	—	—	2.62	
総計	0.16	0.23	3.00		

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、令和元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、令和元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。

注 3: その他私募ファンド(TMK 及び GK-TK スキーム)の不動産の取得・譲渡実績は推計値であり、実物、信託受益権及びその他の内訳の算出はしていない。

図表 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 1: 平成 30 年度以降において、その他私募ファンド(TMK 及び GK-TK スキーム)が取得・譲渡した資産額は推計値である。

注 2: 平成 22 年度～29 年度において、リー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 3: 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 4: 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。

<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)、不動産特定共同事業の実績に、不動産市場整備課の推計値を加えた。

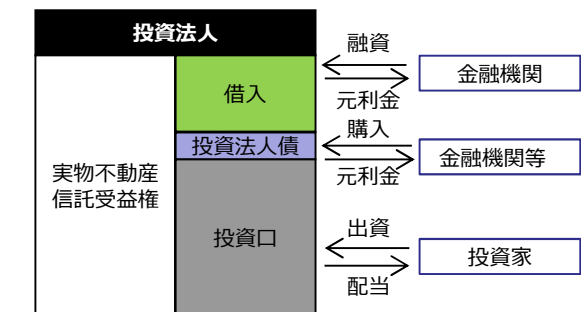
・リート(私募リートを含む)・・・不動産市場整備課調べ

・不動産特定共同事業・・・不動産市場整備課調べ

・その他私募ファンド(TMK・GK-TK)・・・不動産市場整備課推計値

(参考) 不動産証券化のスキーム概要

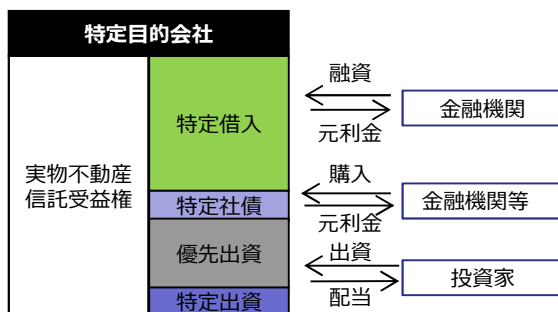
<Jリート>



資産運用の委託
資産運用会社

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

<特定目的会社 (TMK)>

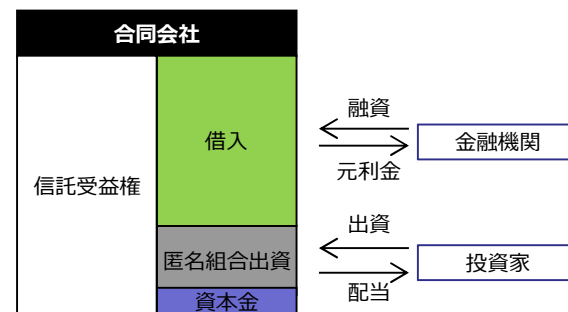


特定資産の管理処分の委託/
投資運用業務の委託等

特定資産管理処分受託者/投資運用業者等

- * 資産の流動化に関する法律に基づくスキーム。
- * 資産流動化計画の作成が必要。

<GK-TK>

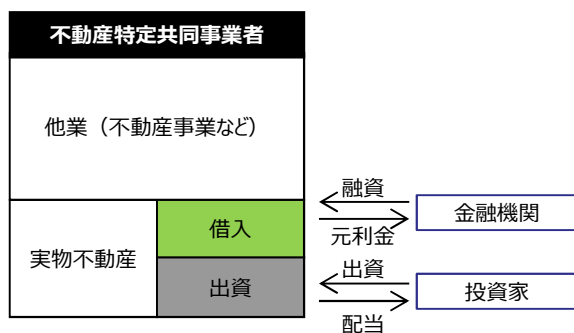


投資運用業務の委託等

投資運用業者等

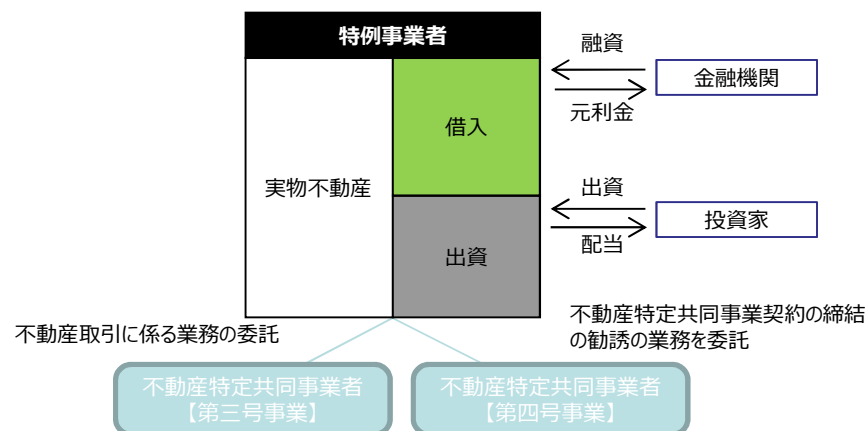
- * 合同会社を利用し、投資家から匿名組合出資で資金を調達する仕組み。合同会社と匿名組合の組み合わせ。
- * 運用資産は信託受益権のみ。

<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。