

令和5年6月30日
不動産・建設経済局不動産市場整備課**令和4年度の証券化対象不動産の資産総額は約53.3兆円**

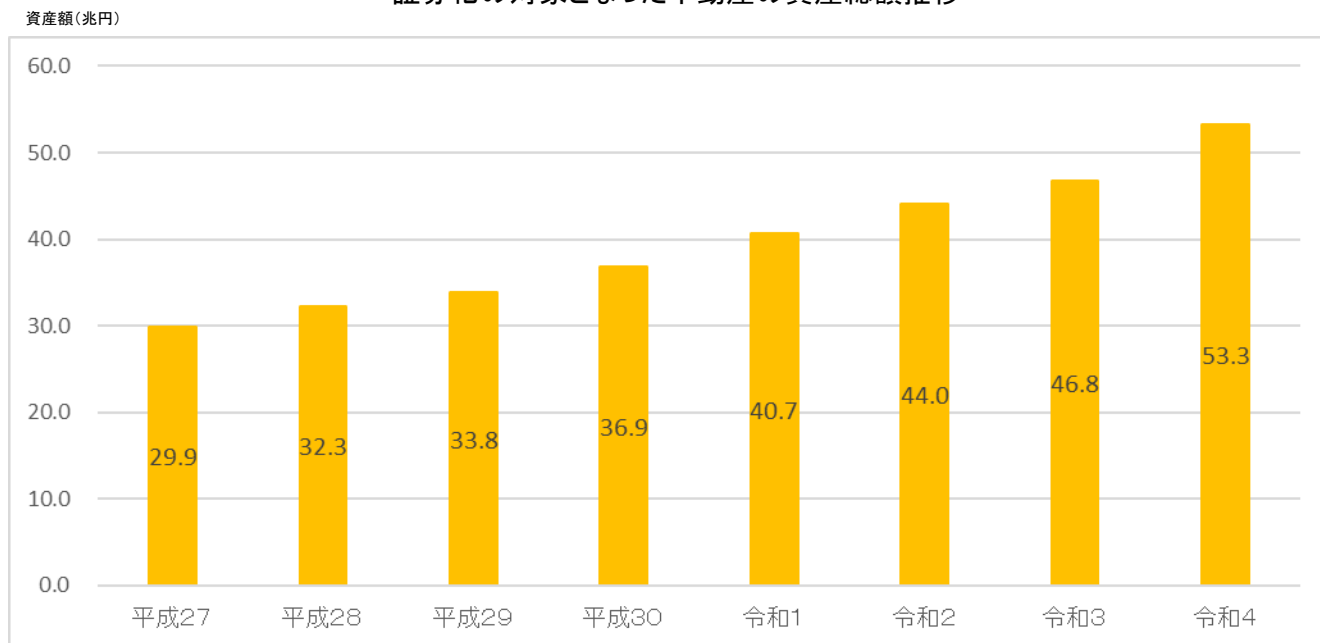
～令和4年度「不動産証券化の実態調査」の結果の公表～

- 国土交通省では、不動産証券化の全体的な規模を把握するため、不動産証券化の対象として運用されている（証券化ビークル等^{※1}が運用している）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4年度末時点^{※2}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は約53.3兆円でした。
- 令和4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2.0兆円、譲渡された資産額は約0.5兆円でした。

（※1：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））

（※2：その他私募ファンド（TMK、GK-TK スキーム）については令和4年12月末時点）

証券化の対象となった不動産の資産総額推移



※注釈については、別紙の図表1を参照。

○令和4年度「不動産証券化の実態調査」結果は別紙のとおりです。

・不動産証券化のスキーム別の実績

○調査結果の詳細及び過去の調査結果は、以下の国土交通省のホームページで御確認いただけます。

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

<お問い合わせ先>

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 田中、南條

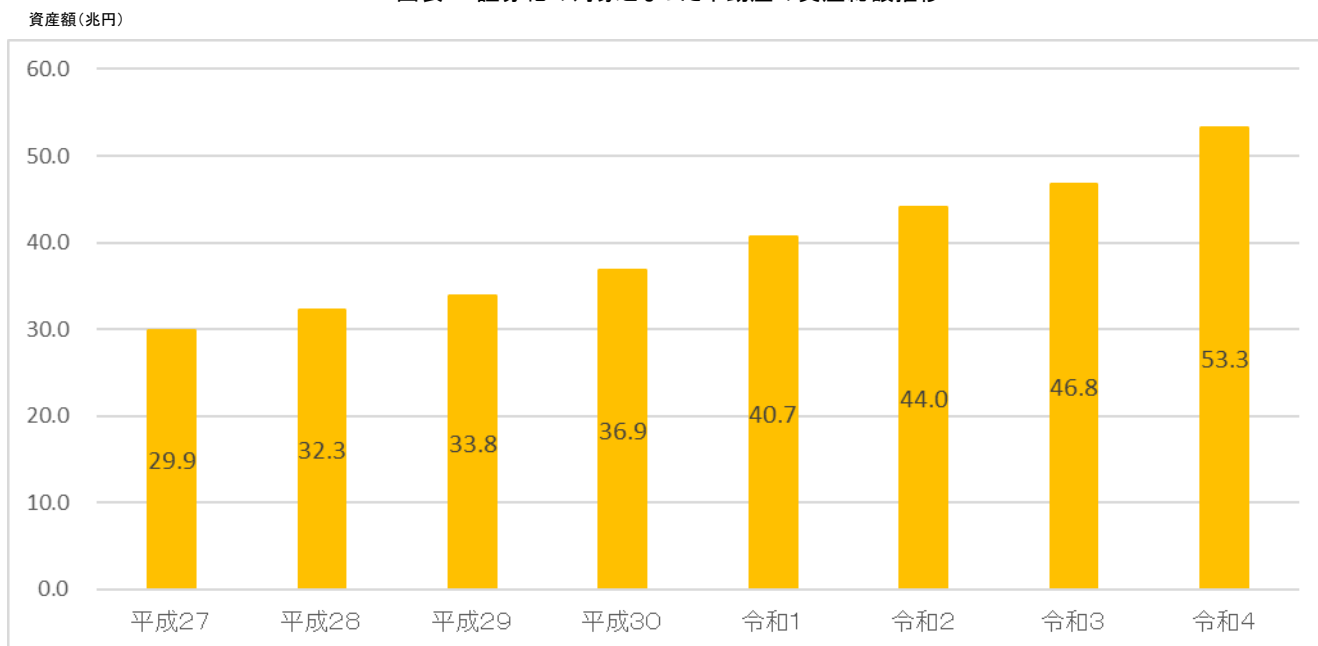
電話 03-5253-8111（内線 30244）、直通 03-5253-8264

令和4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4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[※]は約53.3兆円であった。

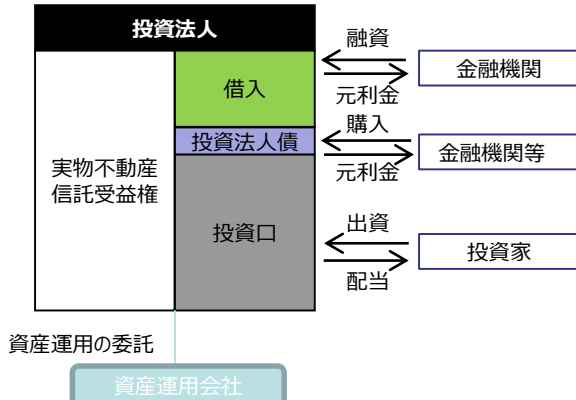
図表1 証券化の対象となった不動産の資産総額推移



※: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・クォーターリー」(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

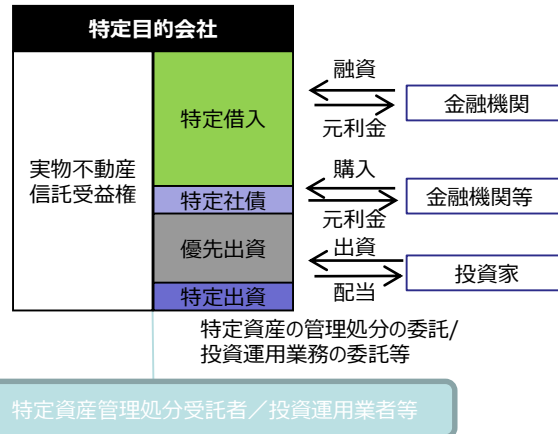
(参考) 不動産証券化のスキーム概要

< Jリート >



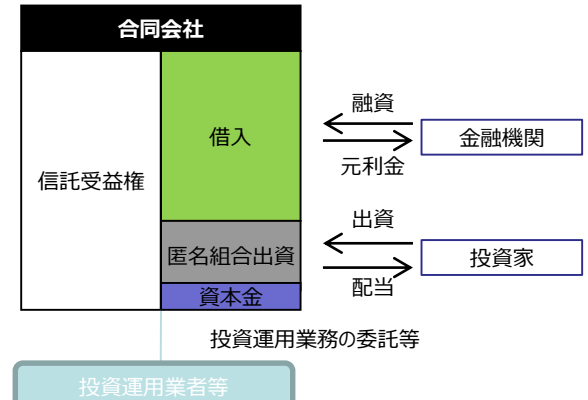
- * 投資信託及び投資法人に関する法律に基づくスキーム。日本版Real Estate Investment Trustの頭文字の略称でJリートと呼ばれる。
- * 投資口を上場することで、幅広い投資家からの資金調達が可能。

< 特定目的会社 (TMK) >



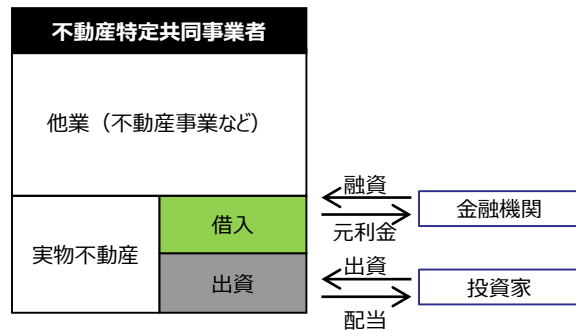
- * 資産の流動化に関する法律に基づくスキーム。
- * 資産流動化計画の作成が必要。

< GK - TK >



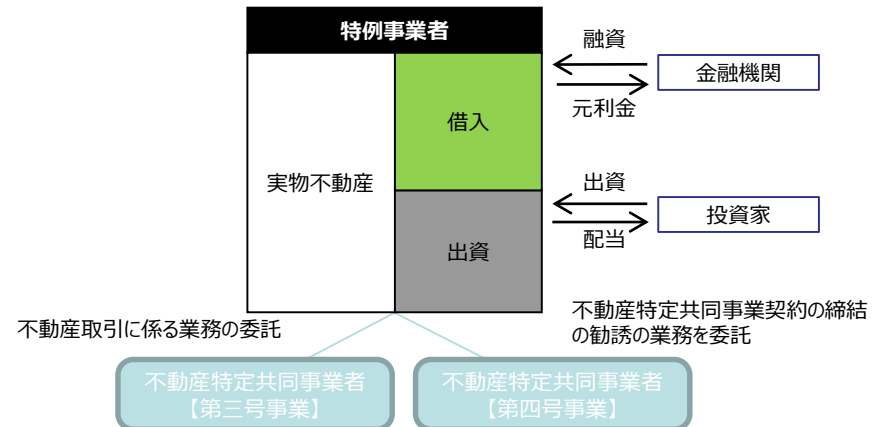
- * 合同会社を利用し、投資家から匿名組合出資で資金を調達する仕組み。合同会社と匿名組合の組み合わせ。
- * 運用資産は信託受益権のみ。

< 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。