

平成 23 年 5 月 26 日

〈問い合わせ〉

国土交通省土地・水資源局土地市場課

課長補佐 小酒井 淑乃

係長 塩野 進、荒井 優美

代表：03-5253-8111 直通：03-5253-8375（内線：30223）

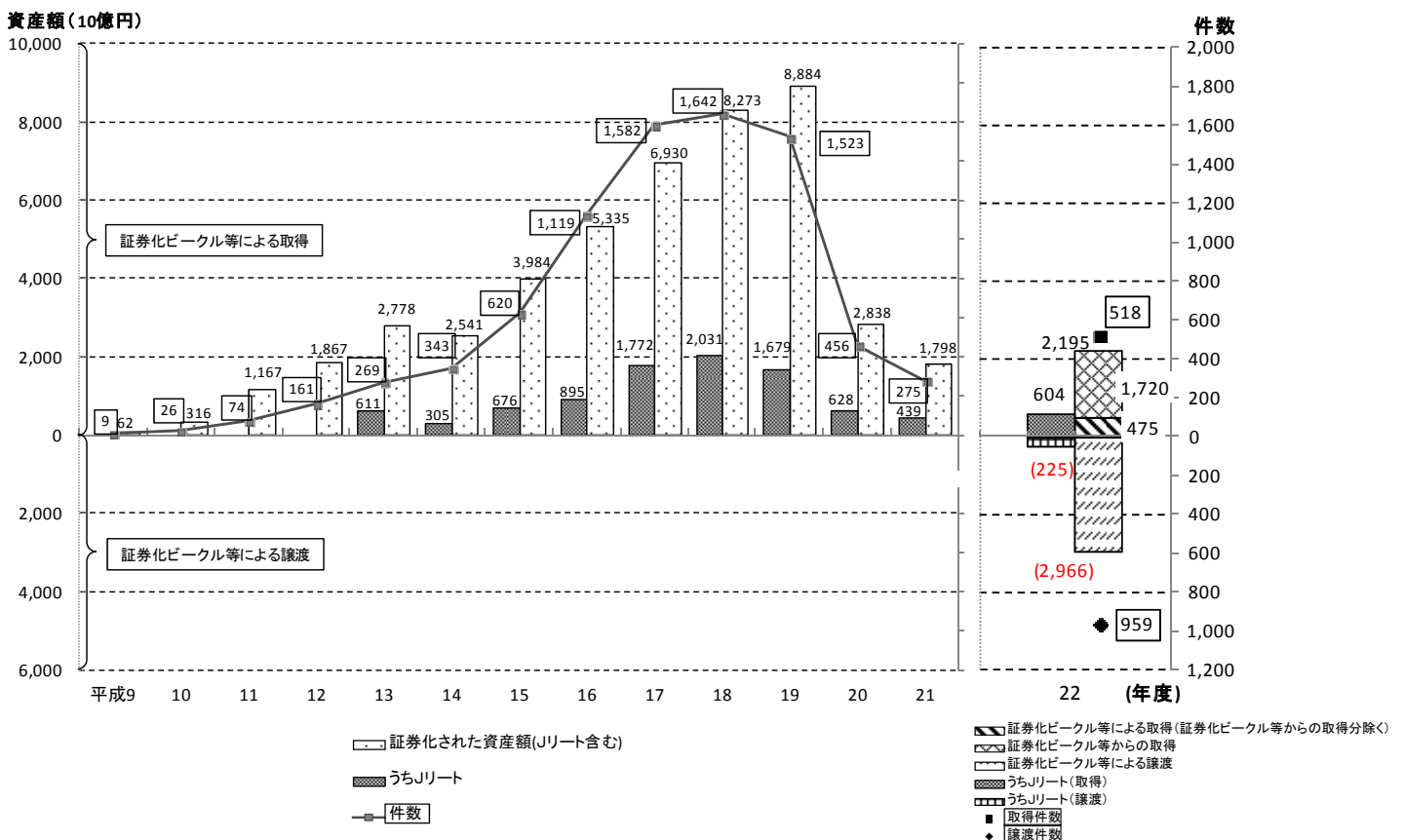
平成22年度 不動産証券化の実態調査

1. 不動産証券化の市場規模

不動産証券化の対象として取得された資産額 22年度は約 2.2 兆円

平成 22 年度中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）不動産又はその信託受益権の資産額は約 2.2 兆円、件数は 518 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 1.7 兆円であった。また、今回より新たに集計を行っ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。

図表 1 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 22 年度調査は、不動産証券化のビークル等（J リート、特定目的会社、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・譲渡した不動産及び不動産信託受益権の資産額を調査している。
 注 2:平成 22 年度調査の取得・譲渡件数は、証券化ビークル等が取得・譲渡した不動産及び不動産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:J リートは非上場の不動産投資法人を含む。
 注 4:平成 22 年度の J リートの取得額については、匿名組合出資分等の約 150 億円を含まない。
 注 5:平成 15 年度調査から平成 21 年度調査までは資産の取得・譲渡を伴わないリファイナンスを含む。
 注 6:平成 21 年度調査までは、J リートの取得件数について投資法人を 1 件として集計している。
 注 7: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

取得された資産額では、信託受益権を合同会社等を通じて証券化する方法（GK-TK スキーム等）がもっとも多く、平成 22 年度においては、9,620 億円で全体の約 44%を占めている。次いでJリートが 6,040 億円、TMK が 4,760 億円となっている。譲渡された資産額でも、GK-TK スキーム等がもっとも多く、平成 22 年度においては、1 兆 7,780 億円となっている。

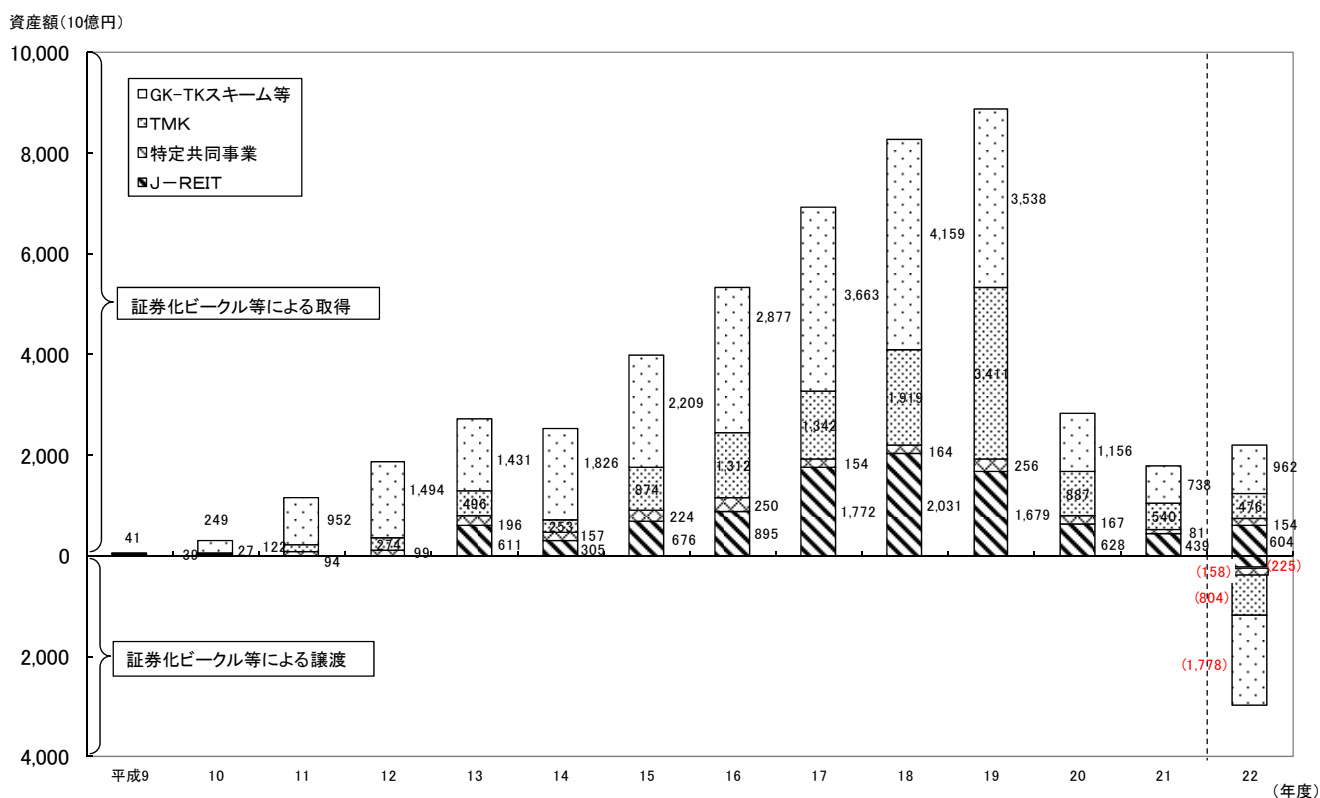
図表 2 スキーム別 証券化の対象となる不動産の取得・譲渡実績

		平成 22 年度分 (10 億円)		
		実物	信託受益権	計
取得	J リート	302	302	604
	不動産特定共同事業	154	-	154
	特定目的会社(TMK)	93	383	476
	GK-TK スキーム等	-	962	962
	計	549	1,647	2,195
譲渡	J リート	79	146	225
	不動産特定共同事業	158	-	158
	特定目的会社(TMK)	448	356	805
	GK-TK スキーム等	-	1,778	1,778
	計	685	2,281	2,966

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 22 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 22 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 1 において同じ。

図表 3 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

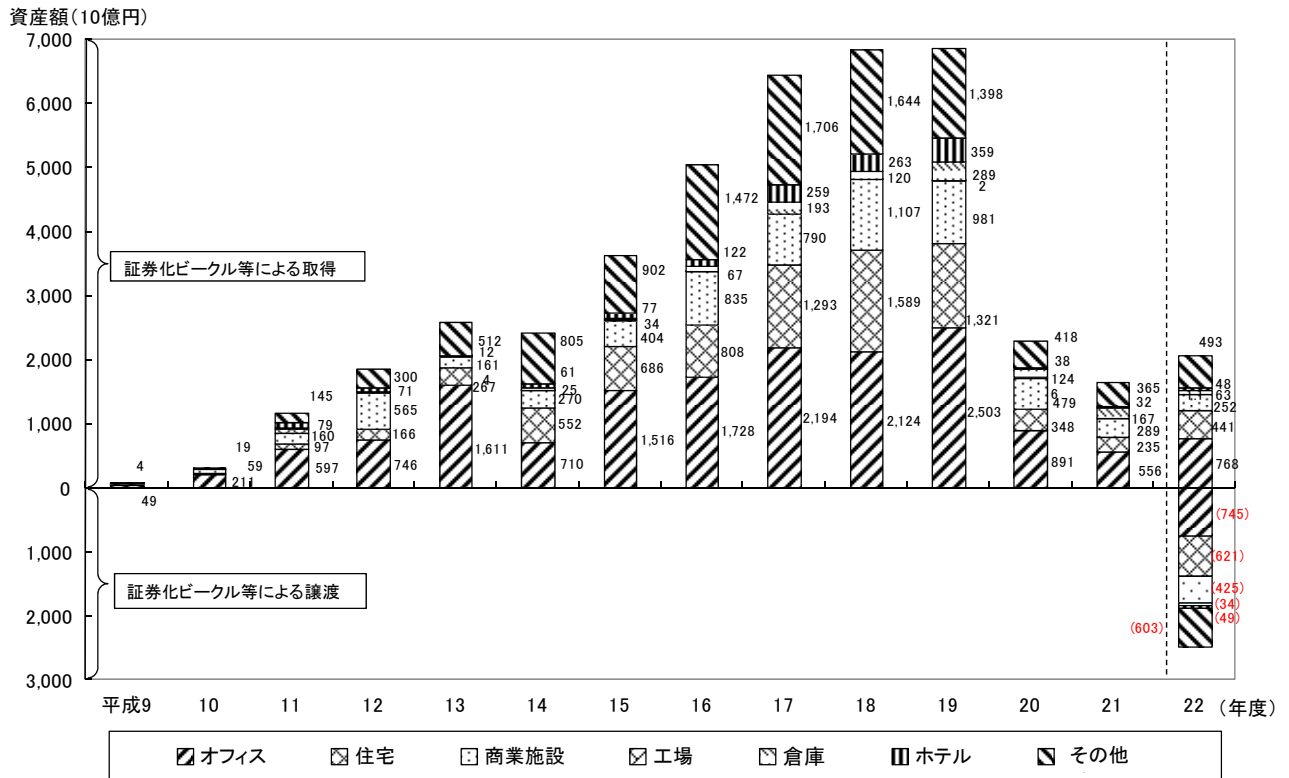


注釈等については、図表 1 を参照。

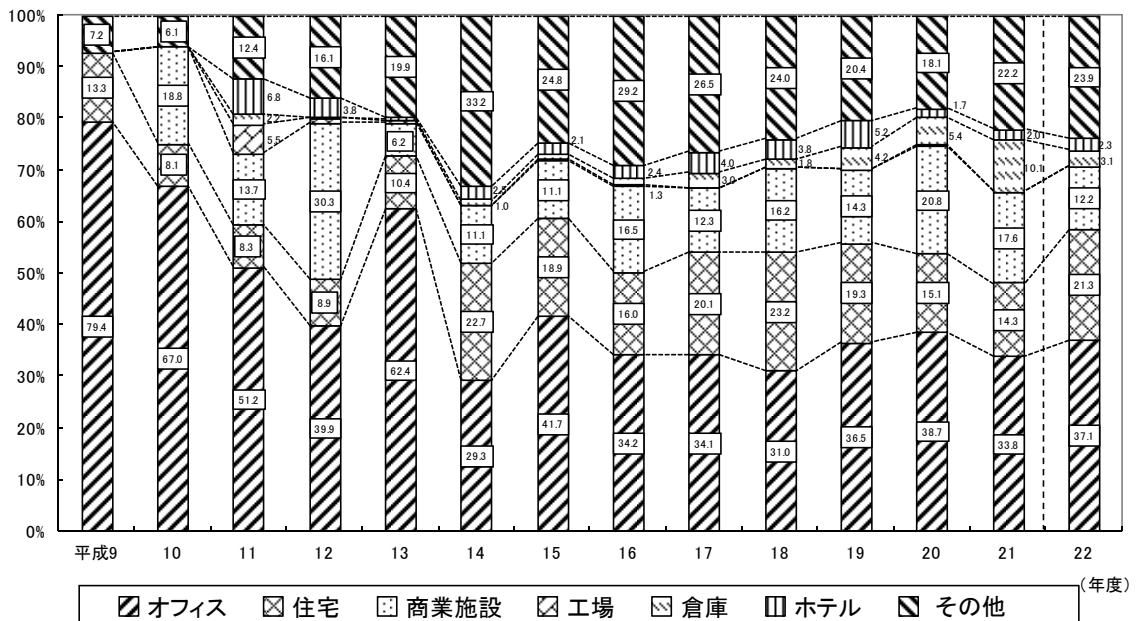
3. 不動産の用途別実績

平成22年度に取得された資産額を用途別にみると、オフィスが全体の37.1%、住宅が21.3%、商業施設が12.2%、倉庫が3.1%などとなっている。譲渡された資産額を用途別にみると、オフィスが全体の30.1%、住宅が25.1%、商業施設が17.2%、ホテルが2.0%などとなっている。

図表4-1 用途別 証券化の対象となる不動産の取得・譲渡実績の推移



図表4-2 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。
 ・オフィス、住宅、商業施設、工場、倉庫、ホテル以外の用途のもの(駐車場、研修所等)
 ・対象となる不動産が複数の用途に使用されているもの
 ・用途の異なる複数の不動産を対象としているもの
 注2: 平成13年度以降は、TMKの実物にかかる証券化について、内訳が不明のため含まない。

(参考資料 1)

1. 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、平成22年度は28件、約1,300億円となった。

図表5 開発型証券化の実績

	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度
件数	44	76	84	123	177	184	153	53	23	28
金額(10億円)	290	400	550	570	640	720	790	290	70	130

注1:金額については、概数。なお、TMKの実物にかかる証券化について、内訳が不明のため含まない。

2. リースバックの実績

原保有者(オリジネータ)が、自ら利用する不動産を証券化し、引き続き賃借するリースバック(サブリースを含む)は、アンケート調査で確認できた結果では、平成22年度は11件、約1,100億円となった。

図表6 リースバックの実績

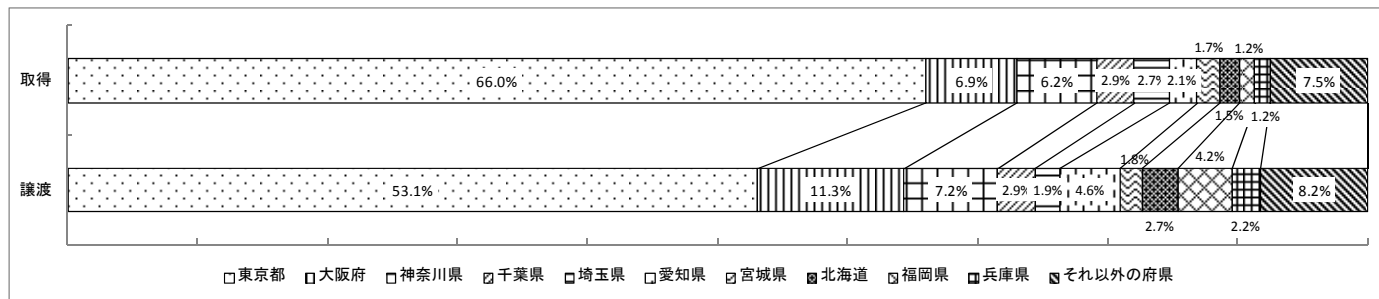
	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度
件数	62	62	64	91	118	103	55	9	5	11
金額(10億円)	1,050	770	600	410	550	460	460	60	50	110

注1:金額については概数。なお、信託受益権に関するもののみを集計している。

3. 都道府県別の実績

証券化ビークル等が取得・譲渡した件数の割合をその所在地別で見ると、取得が東京都 66.0%、大阪府 6.9%、神奈川県 6.2%、千葉県 2.9%の順に、譲渡が東京都 53.1%、大阪府 11.3%、神奈川県 7.2%、愛知県 4.6%の順になっている。

図表7 都道府県別の実績(件数)



注1:集計は、不動産特定共同事業、不動産投資法人及び信託受益権に関する調査の集計結果であり、実物不動産を対象とするTMKは含まない。

注2:「それ以外の府県」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。

(参考資料 2)

証券化された不動産の資産額(ストックベース、スキーム別)

証券化されている不動産の推計可能な直近の資産額は、Jリートが約8.2兆円、不動産特定共同事業が約0.5兆円、特定目的会社(TMK)が約10.6兆円、GK-TKスキーム等が約14.2兆円となっている。

スキーム別 不動産証券化の実績(ストックベース)

	資産額(10 億円)	備考
Jリート	8,181	平成 23 年 5 月時点を基準として、それ以前の直近の決算期末における合計値
不動産特定共同事業	490	平成 23 年 3 月時点
特定目的会社(TMK)	10,577	平成 21 年 9 月時点を基準として、それ以前に終了した事業年度に係る事業報告書を集計
GK-TK スキーム等	14,178	平成 22 年 3 月時点

注 1: 出所等については、6 ページ「集計方法」参照。

注 2: Jリートは非上場の不動産投資法人を含まない。

