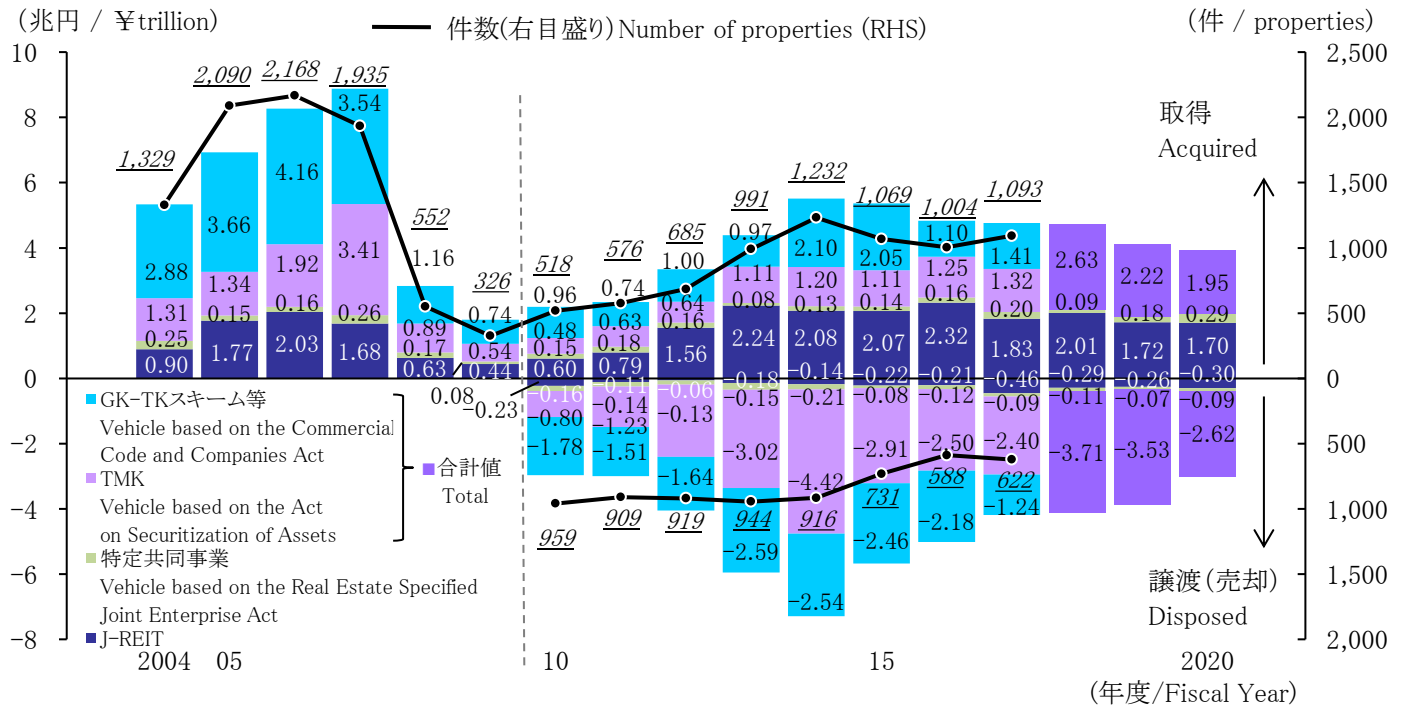


## 5. 不動産証券化 Real Estate Securitization

### (1) 取得および譲渡の資産額 Amount of Assets Acquired or Disposed



▶ 国土交通省「不動産証券化実態調査」より作成。

注：(1) 譲渡(売却)は、2010年度から調査されている。

(2) Jリート取得額には、匿名組合出資分等を含まない。

(3) 2004～2009年度の資産額には、資産の取得・譲渡を伴わないリファイナンスを含む。

(4) 2018年から取得および譲渡の件数は公表なし、GK-TKスキーム等とTMKは合算で公表。

Prepared based on “Current Status Survey of Real Estate Securitization” by the Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism.

Notes: (1) The disposed assets survey began in FY2010

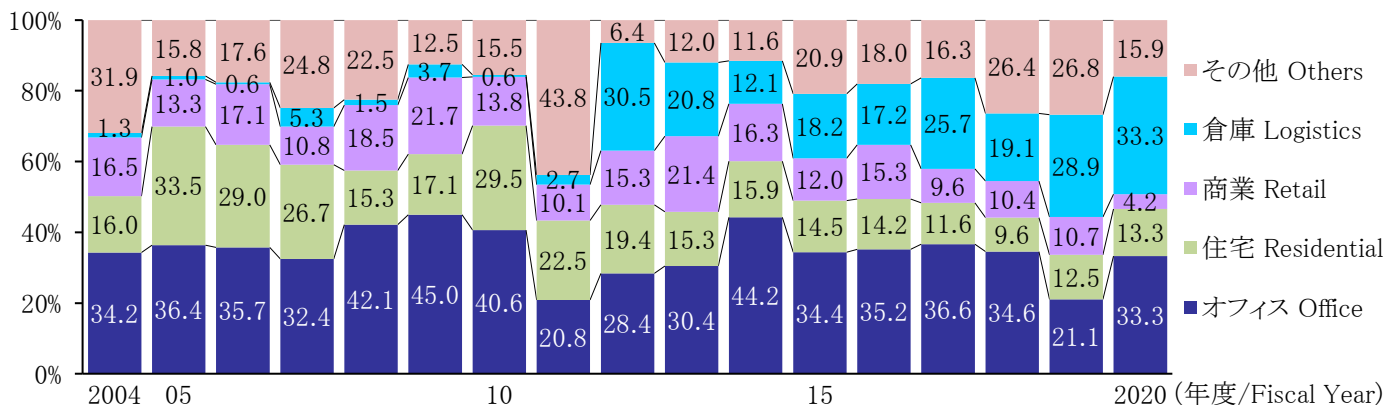
(2) Acquired assets by J-REIT exclude the amount of investment in anonymous associations.

(3) The refinances without asset transfer are included from FY2004 through FY2009.

(4) The number of acquired and disposed has not been disclosed since 2018, and the GK-TK scheme and TMK have been disclosed together.

### (2) 新規取得資産の用途別割合

#### Percentage of Newly Acquired Assets by Use



▶ 国土交通省「不動産証券化実態調査」より作成。

注：(1) リート及び不動産特定共同事業における取得実績。2004年のみTMK等の私募ファンド投資を含む。

(2) 「その他」は、複数用途に使用されているものも含む。

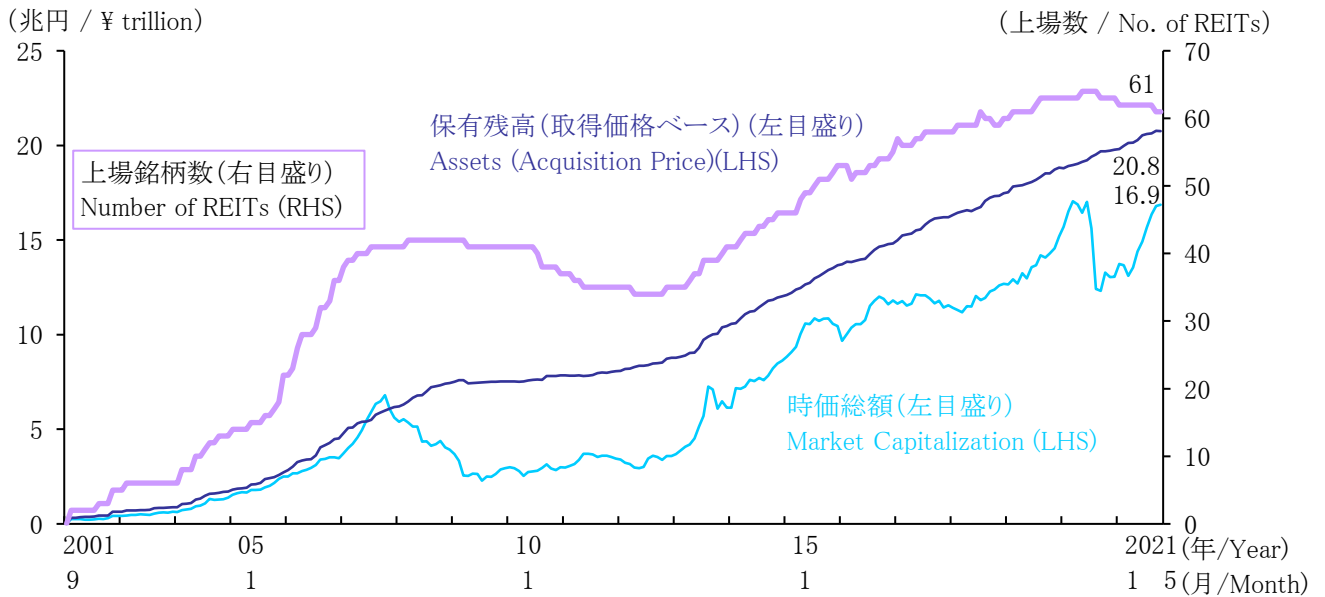
Prepared based on “Current Status Survey of Real Estate Securitization” by the Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism.

Notes: (1) Acquisition results by the REITs and the Real Estate Specified Joint Enterprises. Only the data for 2004 includes those by the private funds such as the TMKs (Tokutei Mokuteki Kaisha).

(2) “Others” includes properties for composite use.

### (3) J-REIT Listed J-REITs

#### ① 保有資産額と投資法人数 Number / Asset Value of Listed J-REITs



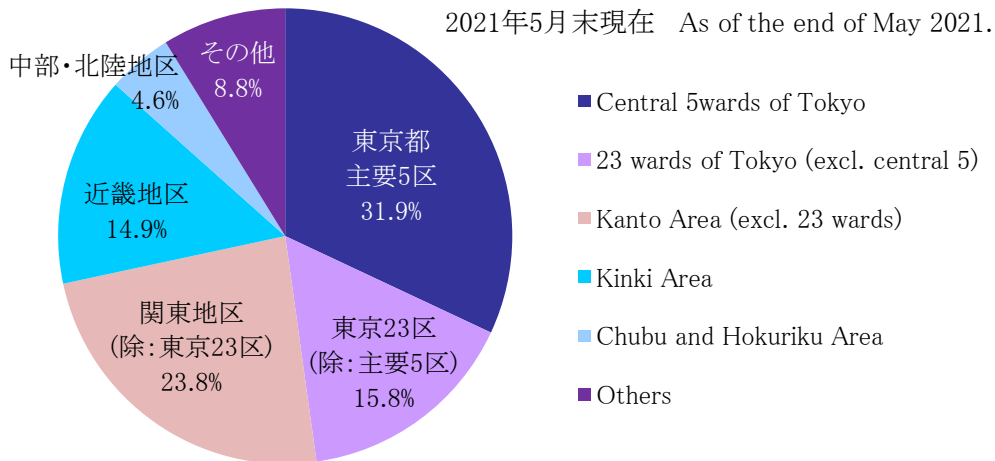
▶ (一社)不動産証券化協会の資料より作成。

注：各月末時点。

Prepared based on the data from ARES (the Association for Real Estate Securitization).

Note: The graph is based on the end-of-month figures.

#### ② 保有資産の所在地別割合 Percentage of Assets by Location



▶ (一社)不動産証券化協会「マーケット概況」の資料により作成。

注：(1)東京都主要5区:千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

(2)関東地区:東京都(除東京23区)、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、栃木県、群馬県、山梨県

(3)中部・北陸地区:新潟県、富山県、石川県、福井県、長野県、静岡県、愛知県、岐阜県、三重県

(4)近畿地区:滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県

Prepared based on “Overview of J-REIT Market” by ARES (the Association for Real Estate Securitization).

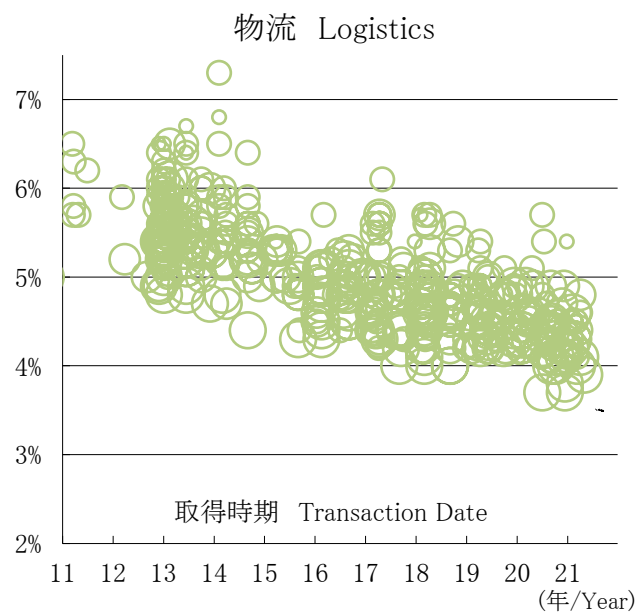
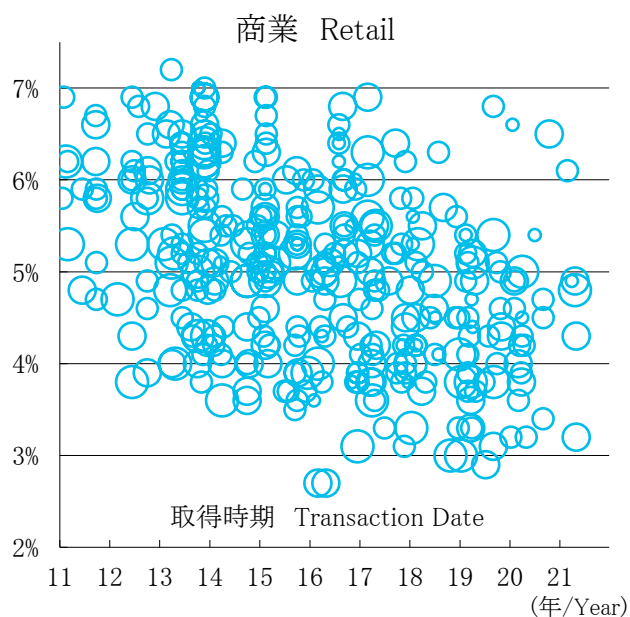
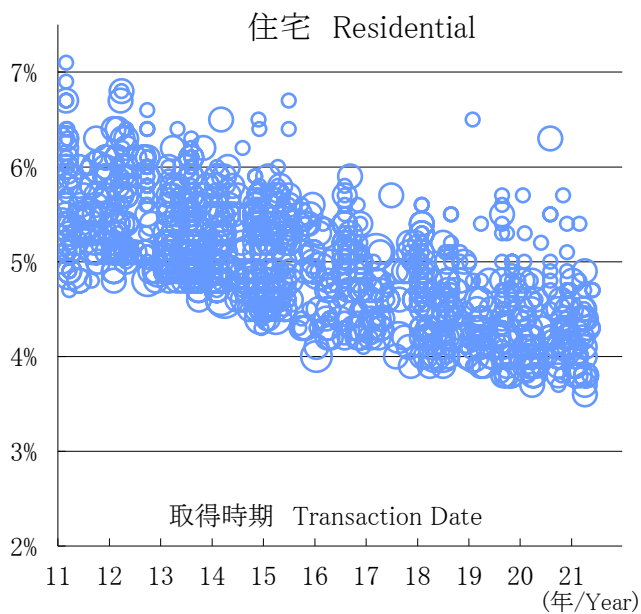
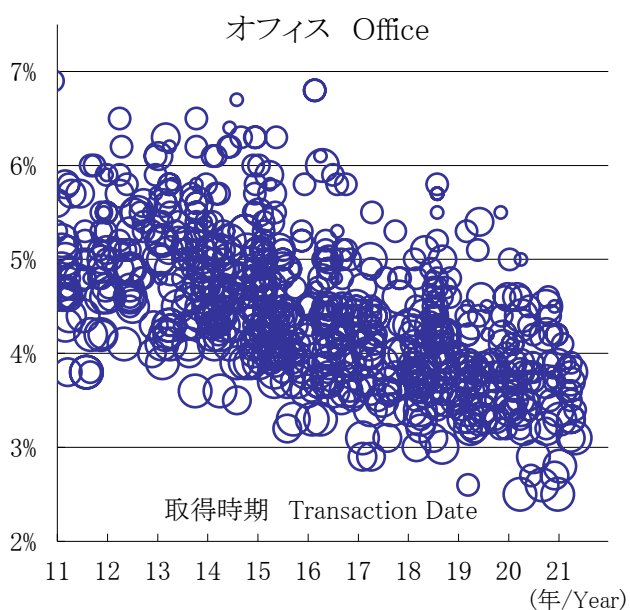
Notes: (1) Central 5 wards of Tokyo: Chiyoda, Chuo, Minato, Shinjuku and Shibuya Wards

(2) Kanto Area : Tokyo (excluding all 23 Wards of Tokyo), Kanagawa, Chiba, Saitama, Ibaraki, Tochigi, Gunma, and Yamanashi Prefectures

(3) Chubu and Hokuriku Area: Niigata, Toyama, Ishikawa, Fukui, Nagano, Shizuoka, Aichi, Gifu, and Mie Prefectures

(4) Kinki Area: Shiga, Kyoto, Osaka, Hyogo, Nara and Wakayama Prefectures

### ③ 物件取得時のキャップレート Cap Rates



▶ JAPAN-REIT.COMのデータより作成。

注：(1) 各投資法人が公表している想定NOIや直接還元利回り等から算出している。

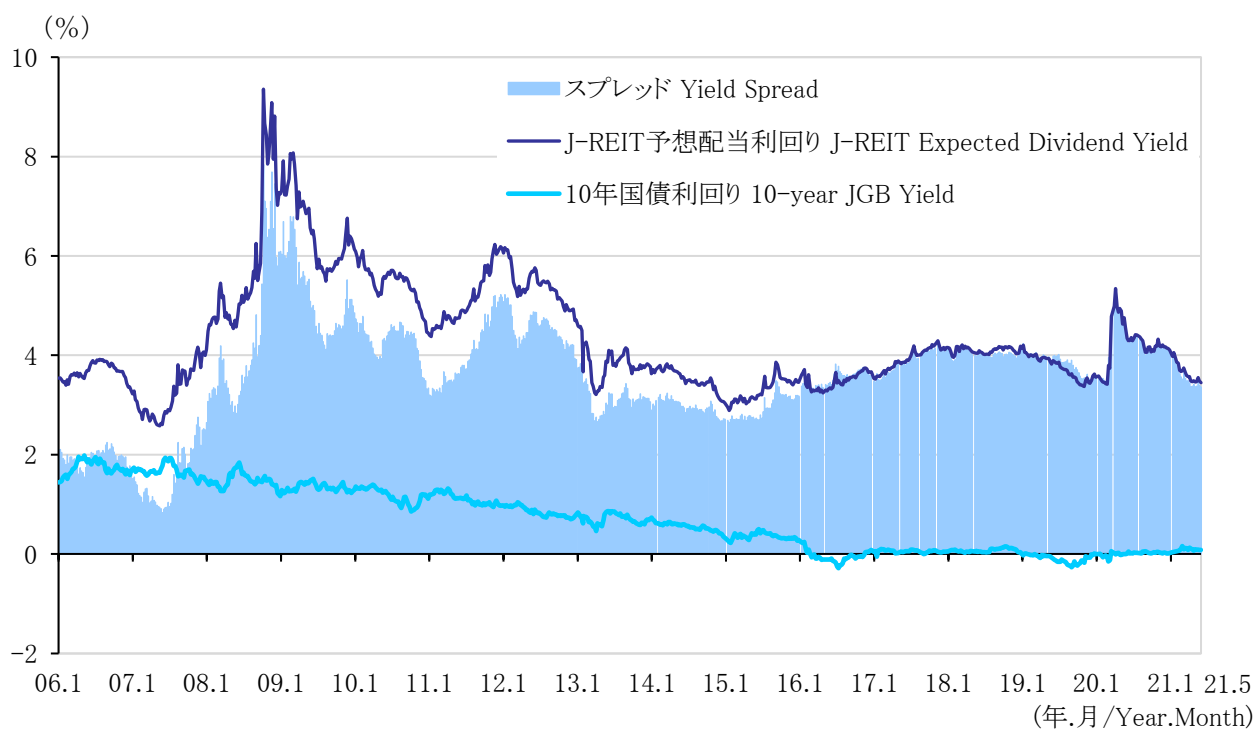
(2) 上記グラフ中の各プロットの大きさは、個別取引の金額規模を表している。

Prepared based on the data from JAPAN-REIT.com

Notes: (1) The figures are calculated using the expected NOI, direct cap rates, and other data published by each investment corporation.

(2) The size of each plot in the graph above indicates the amount of each transaction.

#### ④ 予想配当利回り Dividend Yields of Listed J-REITs



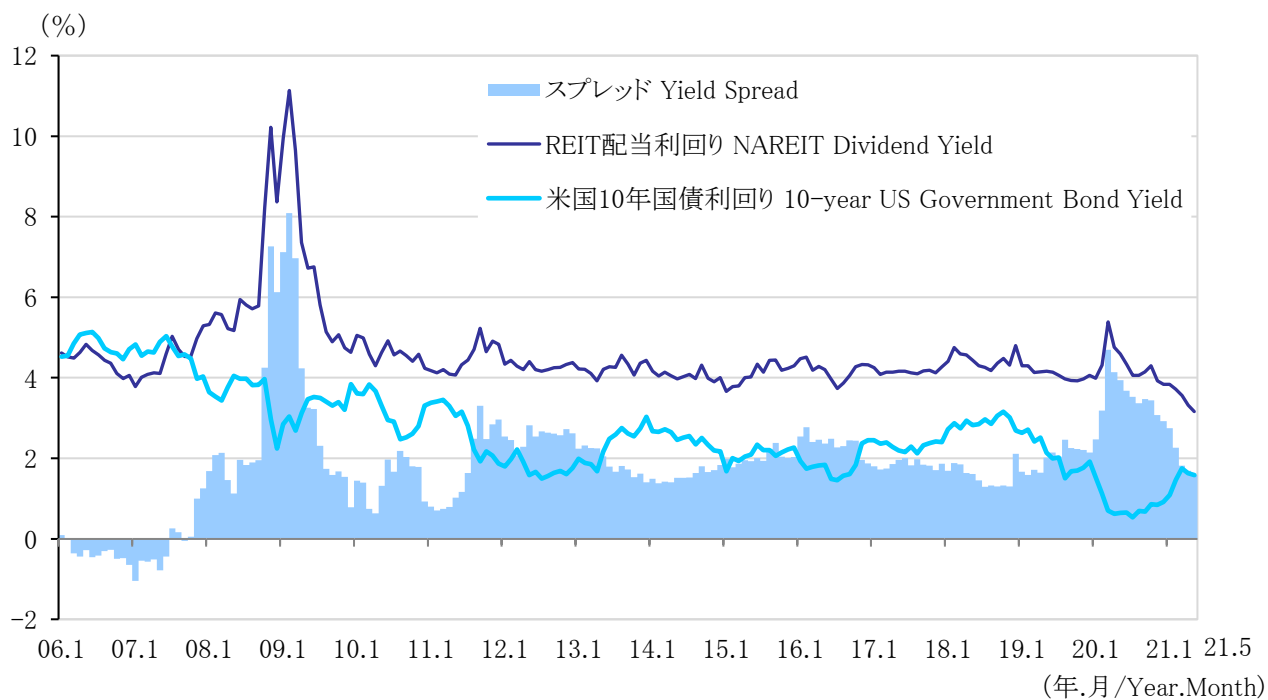
▶ JAPAN-REIT.COMおよびブルームバーグL.P.社の公表データより作成。

注：週次ベースの終値。

Prepared based on the data from JAPAN-REIT.com and Bloomberg L.P.

Note: The graph is based on the end-of-week figures.

#### (参考) 米国 REIT の配当利回り Dividend Yields of NAREIT



▶ National Association of Real Estate Investment Trusts (NAREIT) および Federal Reserve Board (FRB) の公表データより作成。

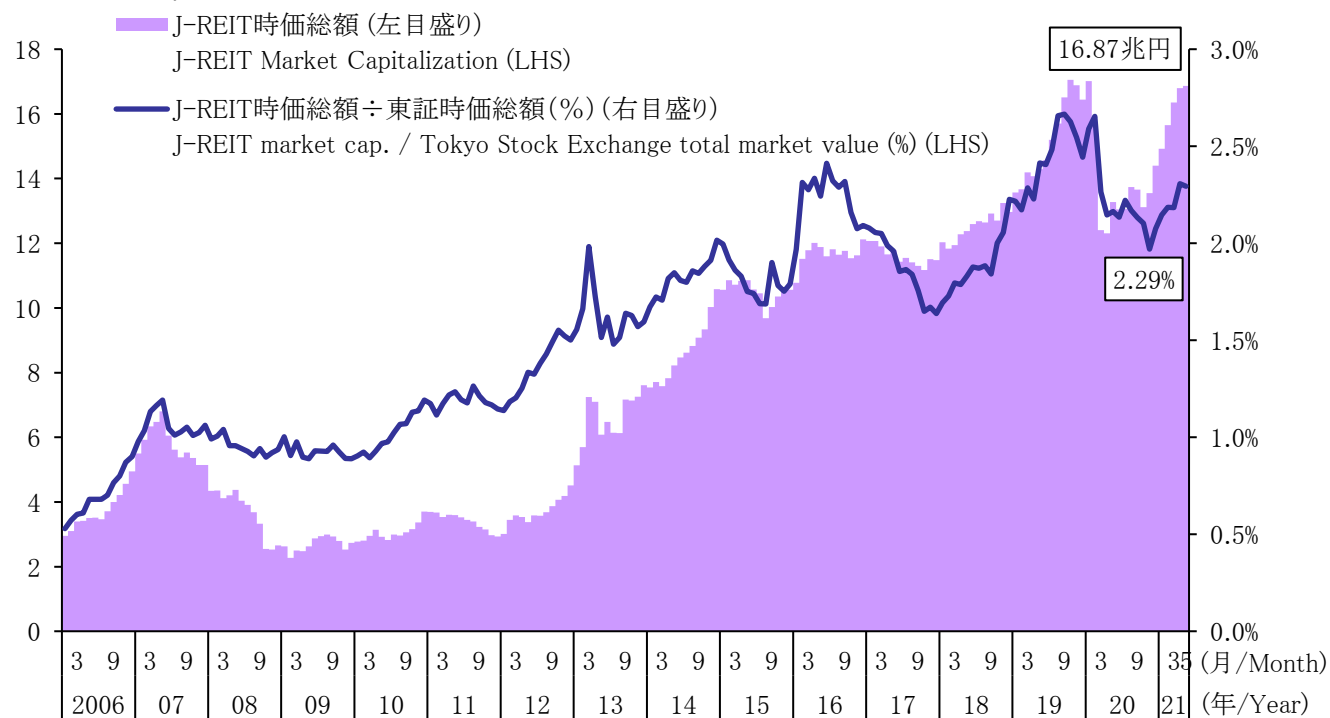
注：各月末値。

Prepared based on the data from the NAREIT and the FRB.

Note: The graph is based on the end-of-month figures.

### ⑤ 時価総額 Market Cap of Listed J-REITs

(兆円 /trillion yen)



▶ (一社)不動産証券化協会、東京証券取引所のデータより作成。

注：数字は月末時点。東証時価総額には、一部・二部の他にマザーズやジャスダックも含む。

Prepared based on the data from ARES (the Association for Real Estate Securitization)

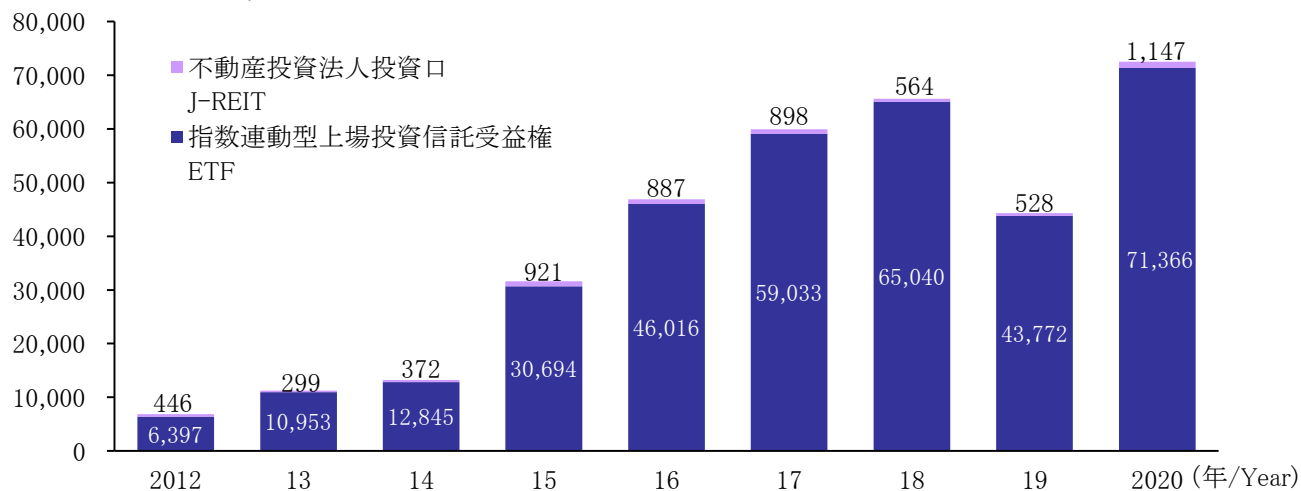
and “Market Information” by the Tokyo Stock Exchange (TSE).

Note: The graph is based on the end-of-month figures.

### ⑥ 日本銀行による上場投資信託受益権(ETF)及び不動産投資信託(J-REIT)の買入額

Purchases of ETFs and J-REITs(Bank of Japan)

(億円/100 million yen)



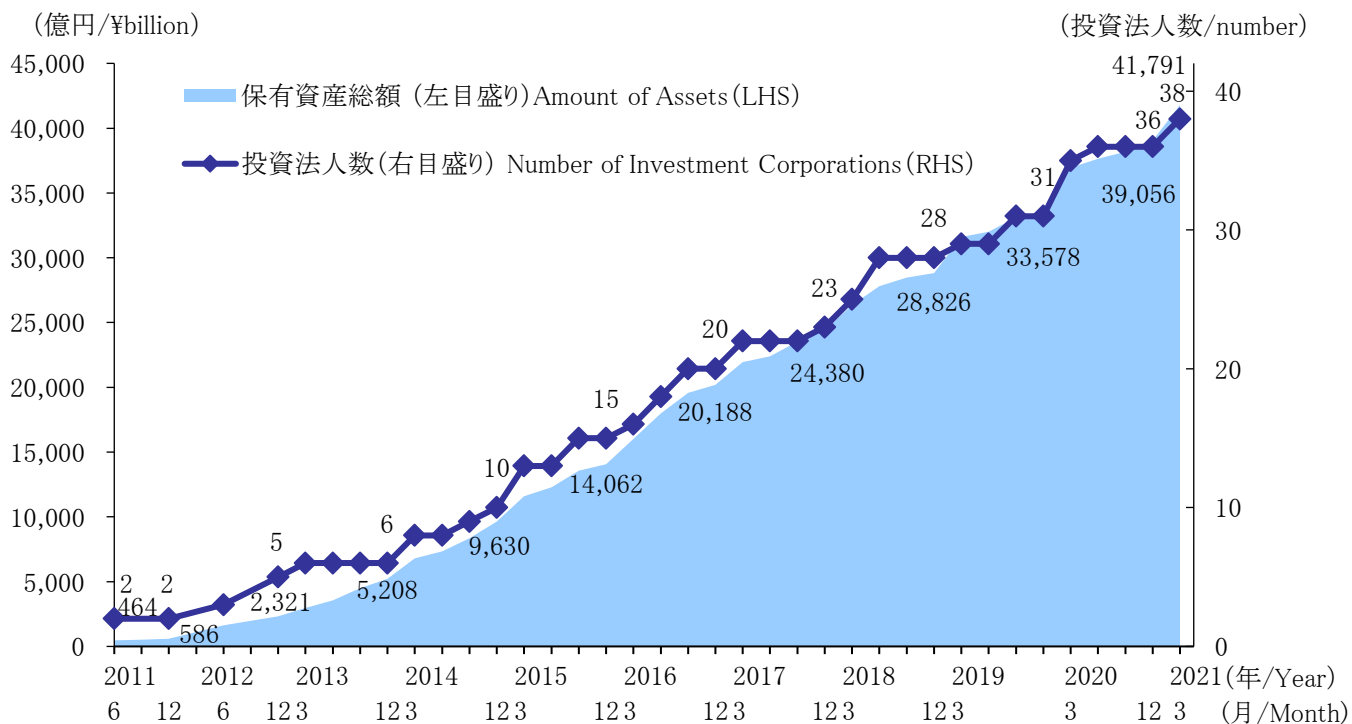
▶ 日本銀行「指数連動型上場投資信託受益権(ETF)および不動産投資法人投資口(J-REIT)の買入結果」より作成。

Prepared based on “Purchases of ETFs and J-REITs” by the Bank of Japan.

## (4) 私募リート Private REITs

### ① 投資法人数と保有資産総額

Amount of Assets and Numbers of Private REITs



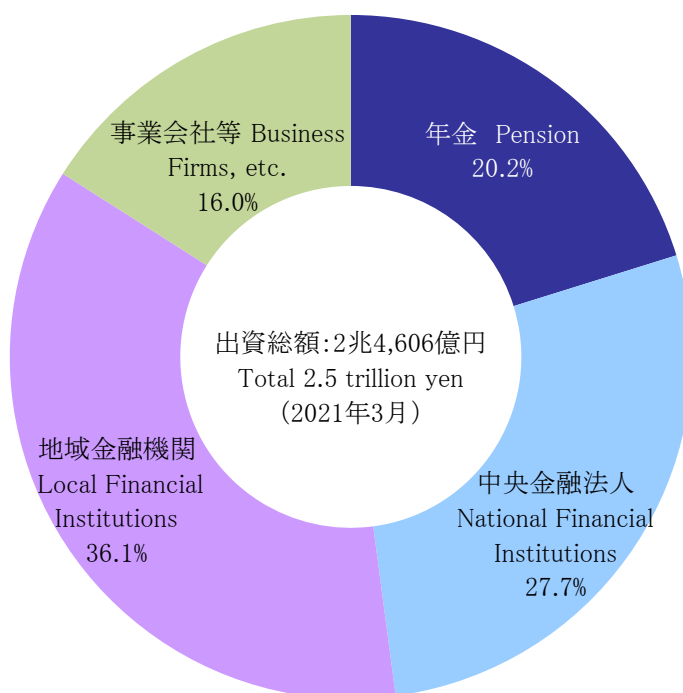
▶ (一社)不動産証券化協会の資料より作成。

注：各四半期末時点。

Prepared based on the data of ARES (The Association for Real Estate Securitization).

Note: The graph is based on the end-of-quarter figures.

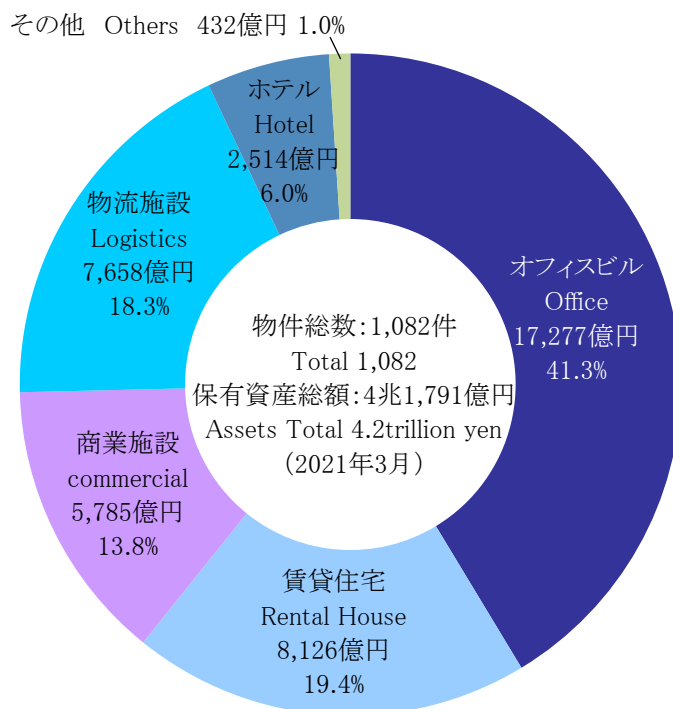
### ② 投資家分布状況 Ownership Ratio by Investor Type



▶ (一社)不動産証券化協会の資料より作成。

Prepared based on the data from ARES.

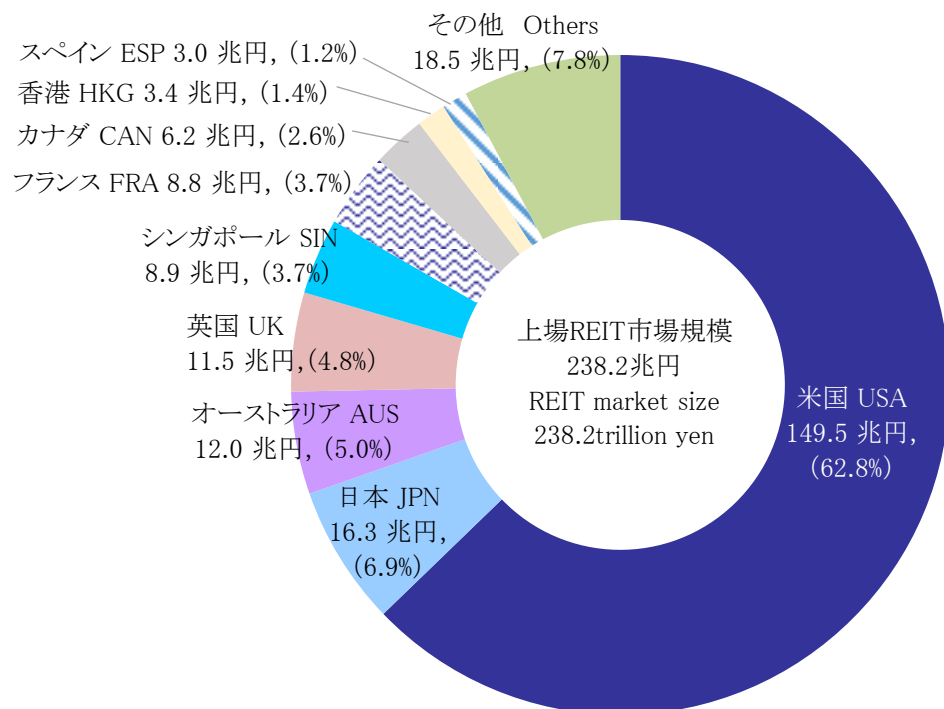
### ③ 保有資産額の種類別割合 Percentage of Holding Assets by Property Type



▶ (一社)不動産証券化協会の資料より作成。  
Prepared based on the data from ARES.

### (5) 世界の REIT REITs around the World

#### ① 世界各国の上場 REIT 市場規模 REITs Market Size by Country



▶ (一社)不動産証券化協会の資料より作成。

注: (1) 2021年3月時点の株式時価総額。

(2) ( )内は合計に対する割合。

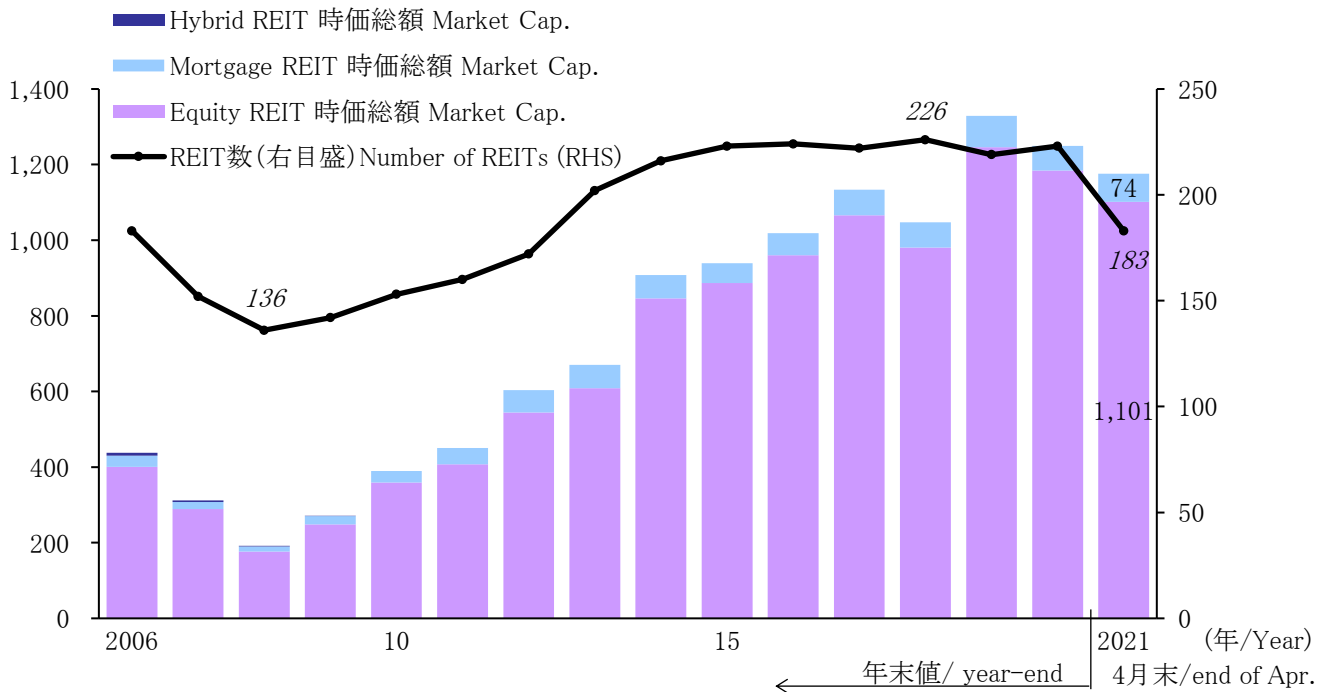
Prepared based on the data from ARES.

Notes: (1) Figures are the market capitalization as of March 2021.

(2) Figures in ( ) are the share of the total.

## ②米国 REIT 時価総額 Market Cap of NAREIT

(十億ドル/US\$ billion)



▶ National Association of Real Estate Investment Trusts (NAREIT)の公表データより作成。

注：各年末値、2021年は4月末値。

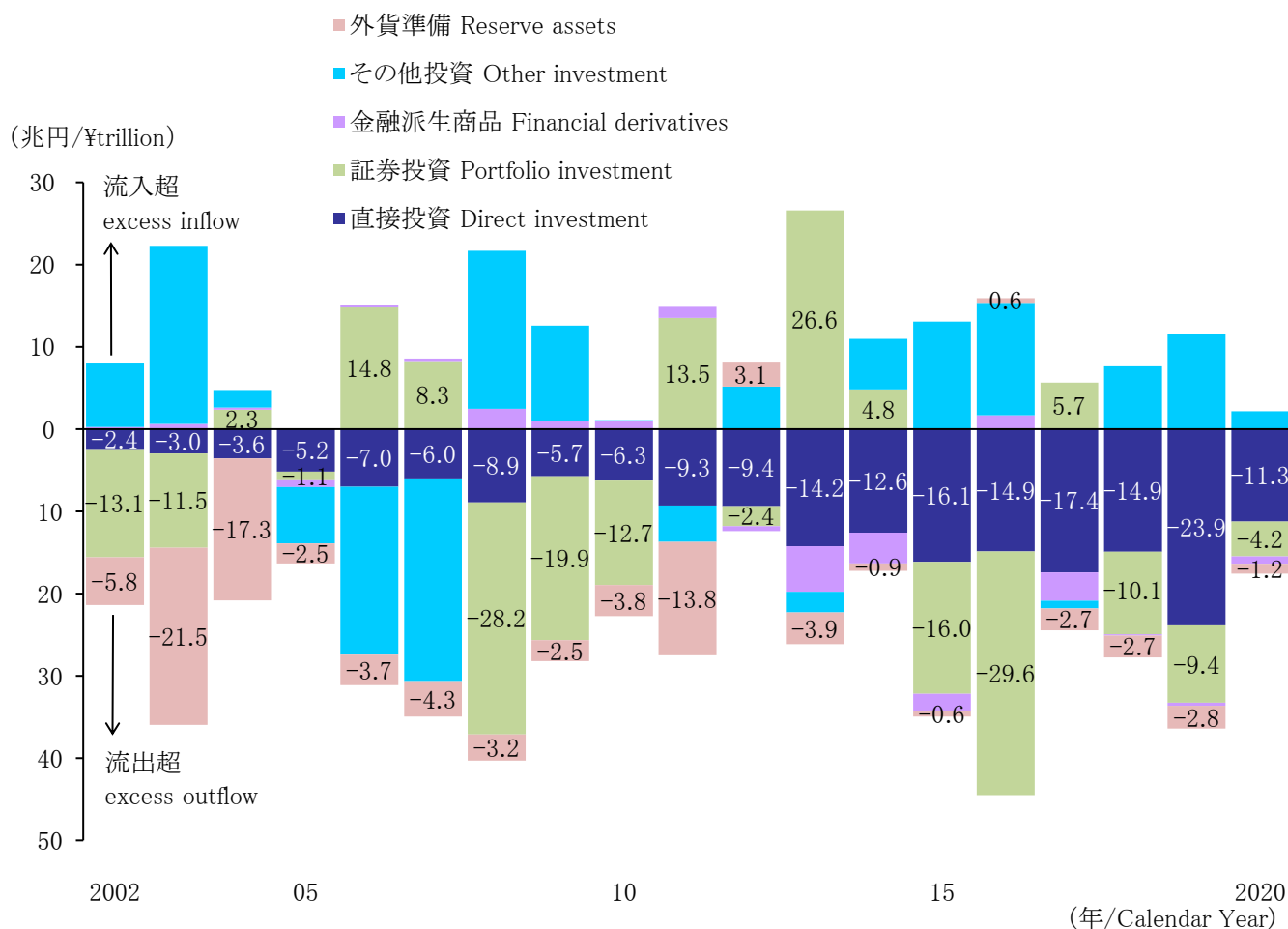
Prepared based on the data from the NAREIT.

Note: The values and numbers are based on the end of year. Those of 2021 are at the end of April.



# (参考)直接投資 Direct Investment

## ① 金融収支 Financial Account



▶ 日本銀行「国際収支統計」より作成。

- 注：(1) 資本収支は、投資収支(直接投資、証券投資、金融派生商品、その他投資)とその他資本収支に分かれる。
- (2) 直接投資は、出資割合が原則として10%以上の直接投資家・直接投資企業間による全取引の他、居住者(非居住者)による海外(国内)不動産の取得処分も対象となる。
- (3) 証券投資は、株式やその他の負債性証券(「直接投資」に含まれるものを除く)への投資であり、中長期債および短期債を含む。
- (4) その他投資は、貿易信用、貸付・借入、現預金、金への投資などを含む。

Prepared based on "Balance of Payments Statistics" by the Bank of Japan.

- Notes: (1) Direct investment covers all transactions (investments) between direct investors and direct investment enterprises.
- (2) In principle, a direct investment relationship comes into being when the percentage of ownership is 10 percent or more. Acquisition/disposal of foreign (domestic) real estate by residents (nonresidents) is also included in direct investment.

## ② 対内外直接投資額 Amount of Internal and External Direct Investment

(単位：十億円 / billion yen)

| ～2004:年度 FY<br>2005～:暦年 CY | 対内直接投資額 A  |                                |               | 対外直接投資額 C                                      |
|----------------------------|--|--------------------------------|---------------|--|
|                            | Net Direct Investment in<br>Japan (by non-residents) | 不動産業 B<br>Real Estate Industry | 割合 (%)<br>B/A | Net Direct Investment<br>Abroad (by residents) |
| 1999                       | 2,399  | 17                             | 0.7           | 7,529  |
| 2000                       | 3,125  | 35                             | 1.1           | 5,419  |
| 01                         | 2,178  | 74                             | 3.4           | 4,041  |
| 02                         | 2,186  | 29                             | 1.3           | 4,493  |
| 03                         | 2,116  | 69                             | 3.3           | 4,080  |
| 04                         | 4,027  | 23                             | 0.6           | 3,821  |
| 05                         | 306  | -2                             | -             | 5,046  |
| 06                         | -757   | 8                              | -             | 5,846  |
| 07                         | 2,655  | 170                            | 6.4           | 8,661  |
| 08                         | 2,525  | 60                             | 2.4           | 13,232   |
| 09                         | 1,117  | -6                             | -             | 6,990  |
| 10                         | -110   | 20                             | -             | 4,939  |
| 11                         | -140   | -19                            | 13.3          | 9,126  |
| 12                         | 138  | 23                             | 16.9          | 9,778  |
| 13                         | 225  | 24                             | 10.8          | 13,249   |
| 14                         | 221  | 34                             | 15.2          | 12,035   |
| 15                         | -272   | -17                            | 6.2           | 15,573   |
| 16                         | 1,239  | 21                             | 1.7           | 15,801   |
| 17                         | 1,170  | 53                             | 4.6           | 17,997   |
| 18                         | 1,089  | 92                             | 8.5           | 15,808   |
| 19                         | 1,586  | 35                             | 2.2           | 24,707   |
| 2020                       | 1,095  | 20                             | 1.8           | 12,354   |

▶ 財務省「財政金融統計月報」(2004年まで)、「国際収支統計」(2005年以降)より作成。

注：(1) 上記2つの統計は作成基準が異なるため、2004年までと2005年以降のデータに連続性はない。

(2) 国際収支統計は、2013年まではIMF国際収支マニュアル第5版に準拠し、2014年は同第6版に準拠しているため、2013年までと2014年以降のデータに連続性はない。

(3) 直接投資とは、他の国や地域の企業に対して永続的権益の取得を目的として行う取引である。具体的には、企業の発行株式の取得、再投資収益(投資した企業の内部留保は一旦配分された後に再度投資したとみなす)、企業に対する資金貸借(発行債券の取得を含む)などである。

Prepared based on “Ministry of Finance Statistics Monthly”(through 2004) and “Balance of Payments”(2005 and after) by the Ministry of Finance.

Notes: (1) As the two aforementioned statistics are based on different standards(※), it is not appropriate to compare data after 2005 with those until 2004.

(2) Figures through 2013 are based on the BPM5 (Balance of Payments Manual, 5th edition) by the IMF. Figures for 2014 and after are based on the BPM6.

(3) Direct investment is a transaction conducted with the aim of acquiring lasting interest in companies in other countries or regions. Specifically, it refers to acquisition of equity capital, reinvested earnings and lending to and borrowing from companies, and so on.