

不動産証券化の 基礎知識

令和2年2月28日



株式会社 東亜立地鑑定

I 不動産の証券化

- i 不動産証券化の意味
- ii 不動産証券化の種類
- iii 証券化のメリット・デメリット

II 証券化の仕組み

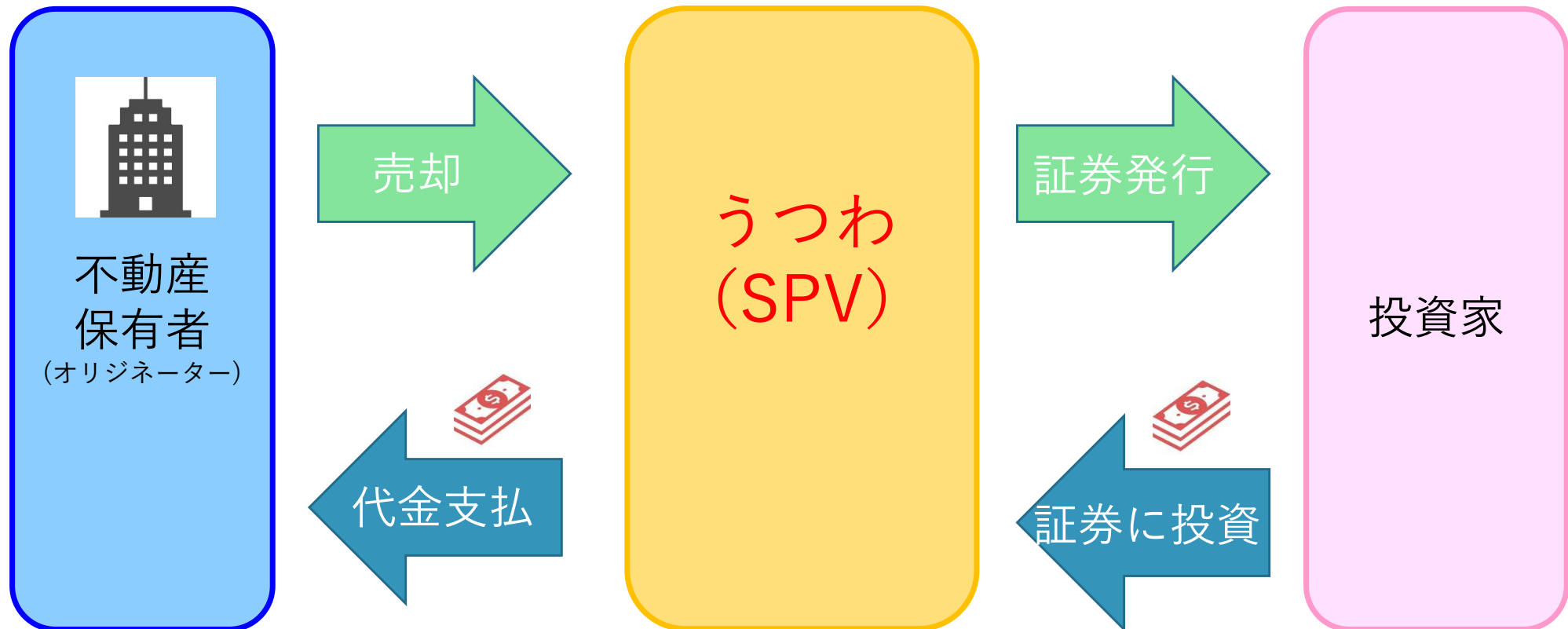
- i 証券化全体の流れ
 - ii 証券化する不動産に求められる条件
 - iii 証券化に関わるプレイヤー
- IV うつわとは

I 不動産の証券化

i 不動産証券化の意味

不動産保有を目的とするうつわに不動産を
移し、当該不動産から得られる賃料収益を
原資に資金調達を行う仕組

① 証券化全体の流れ（モノと金）



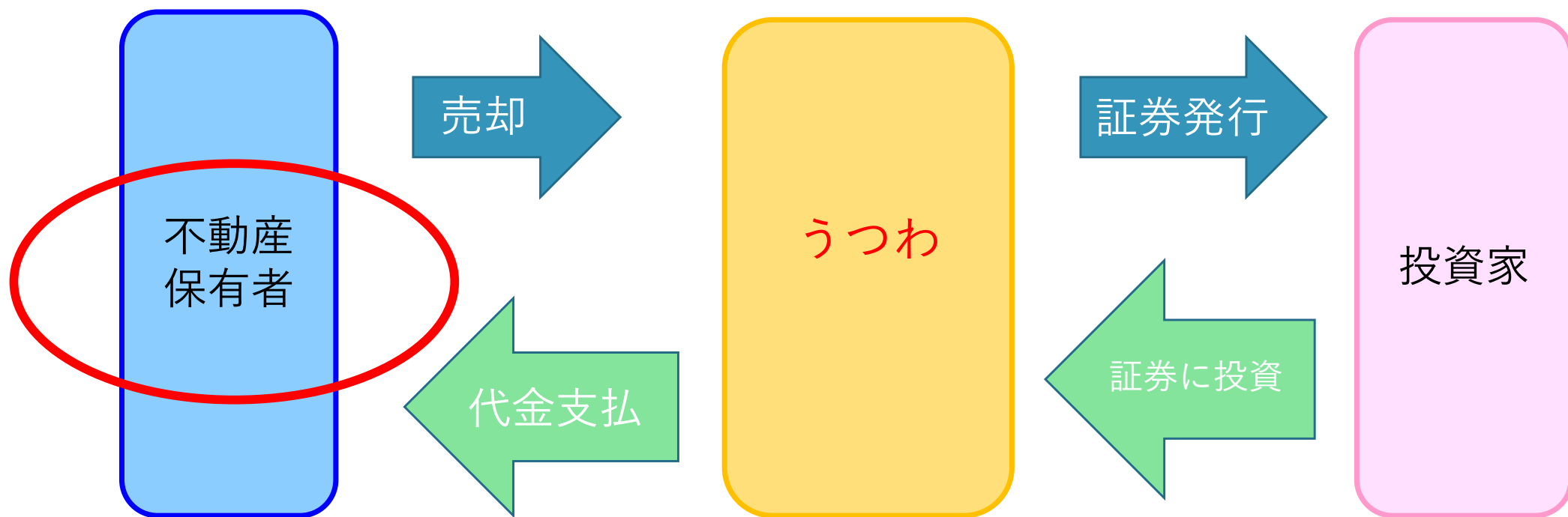
ii 不動産証券化の種類

①資産流動化型

②資産運用型

③開発型

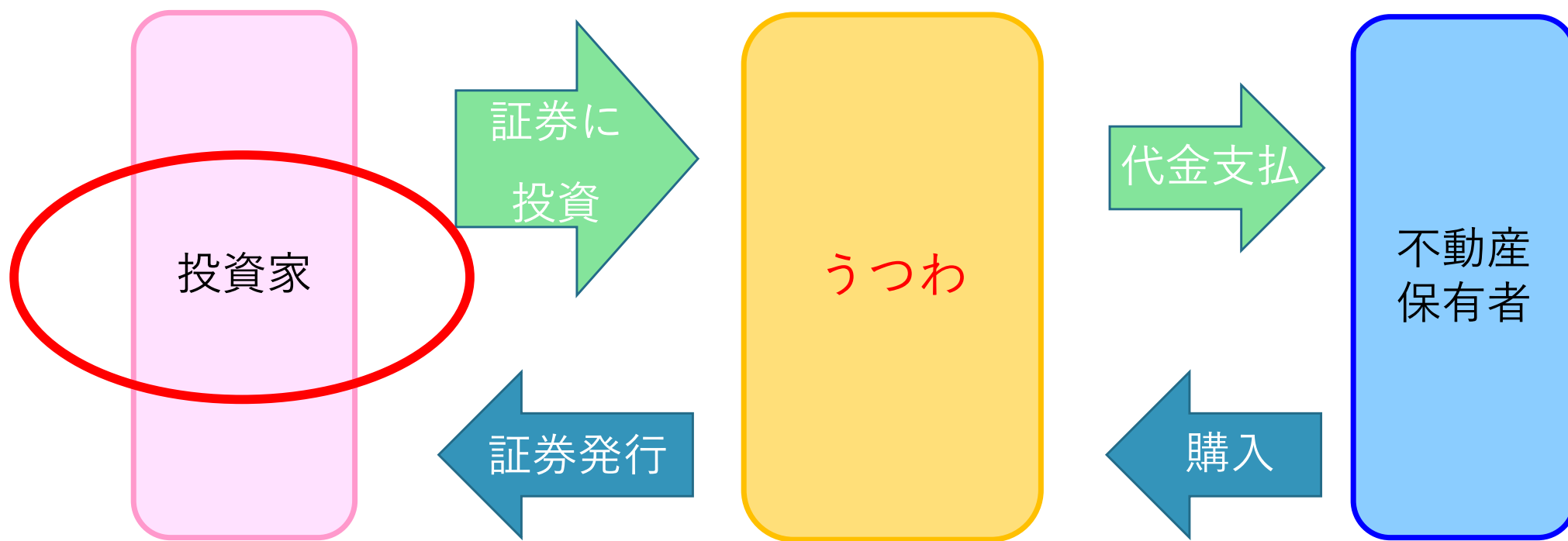
① 資産流動化型



資金調達目的

モノ（資産）ありきの不動産証券化

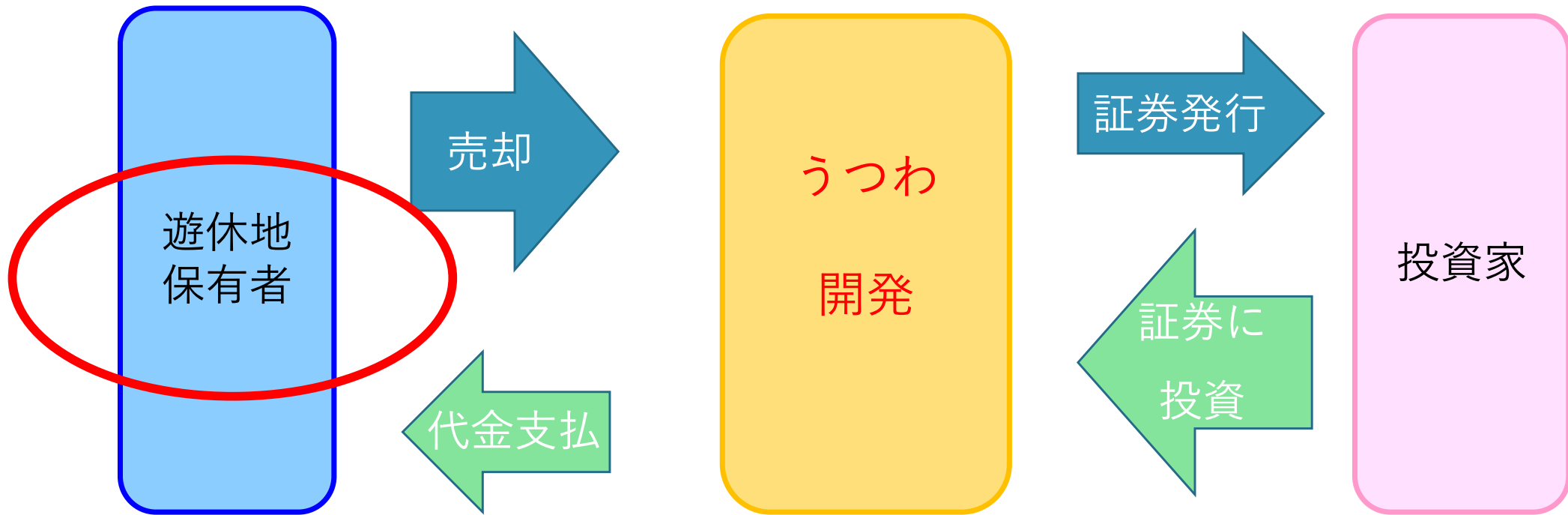
② 資産運用型



資産運用目的

カネありきの不動産証券化

③ 開発型



リスクの高い投資形態

iii 証券化のメリット・デメリット

① メリット

(a) オフバランス効果（財務体質の改善）

(b) 資金調達の多様化

(a) オフバランス効果 (財務体質の改善)

自己資本比率の改善

$$\text{自己資本比率} = \frac{\text{自己資本}}{\text{総資産}}$$

流動化する不動産 5	流動化資金で削減する負債 5
総資産 10	負債 7
	自己資本 3

自己資本比率 = 30%

$$3(\text{資本}) \div 10(\text{資産}) = 30\%$$

オフバランス

流動化する不動産 5	流動化資金で削減する負債 5
総資産 5	負債 2
	自己資本 3

自己資本比率 = **60%**

$$3(\text{資本}) \div 5(\text{資産}) = 60\%$$

(a) オフバランス効果 (財務体質の改善)

ROA の改善(総資産利益率)

$$\text{ROA (総資産利益率)} = \frac{\text{利益}}{\text{総資産}}$$

流動化する不動産 5	流動化資金で削減する負債 5
総資産 10	負債 7
	資本金 2
	利益 1

$$\text{ROA} = 10\%$$

$$1(\text{利益}) \div 10(\text{総資産}) = 10\%$$

オフバランス

流動化する不動産 5	流動化資金で削減する負債 5
総資産 5	負債 2
	資本金 2
	利益 1

$$\text{ROA} = 20\%$$

$$1(\text{利益}) \div 5(\text{総資産}) = 20\%$$

(b)資金調達の多様化①

コーポレートファイナンス

- ・企業の信用力に基づく資金調達

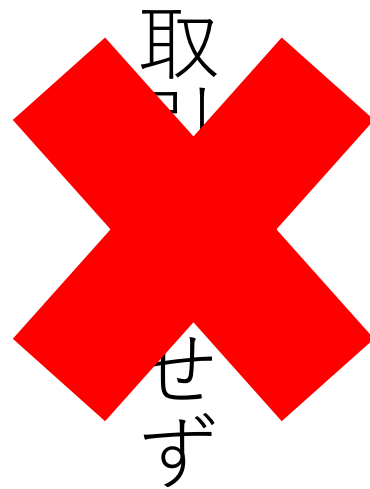
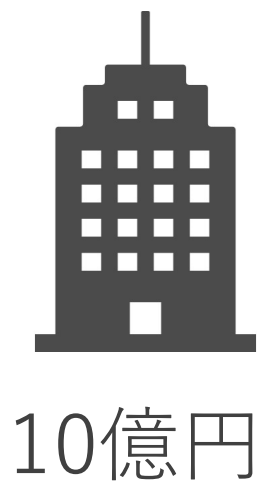


アセットファイナンス

- ・資産自体の収益力に基づく資金調達

(b) 資金調達が多様化②

不動産を売却したい（単純売買の場合）



誰も
10
億円に
足りず



買主 A 2億円



買主 B 2億円



買主 C 2億円



買主 D 2億円



買主 E 2億円

(b)資金調達の多様化②

不動産を売却したい（証券化スキームの場合）



10億円

証券化
より
取引
成立

証券

銀行 A 2億円

投資家B 2億円

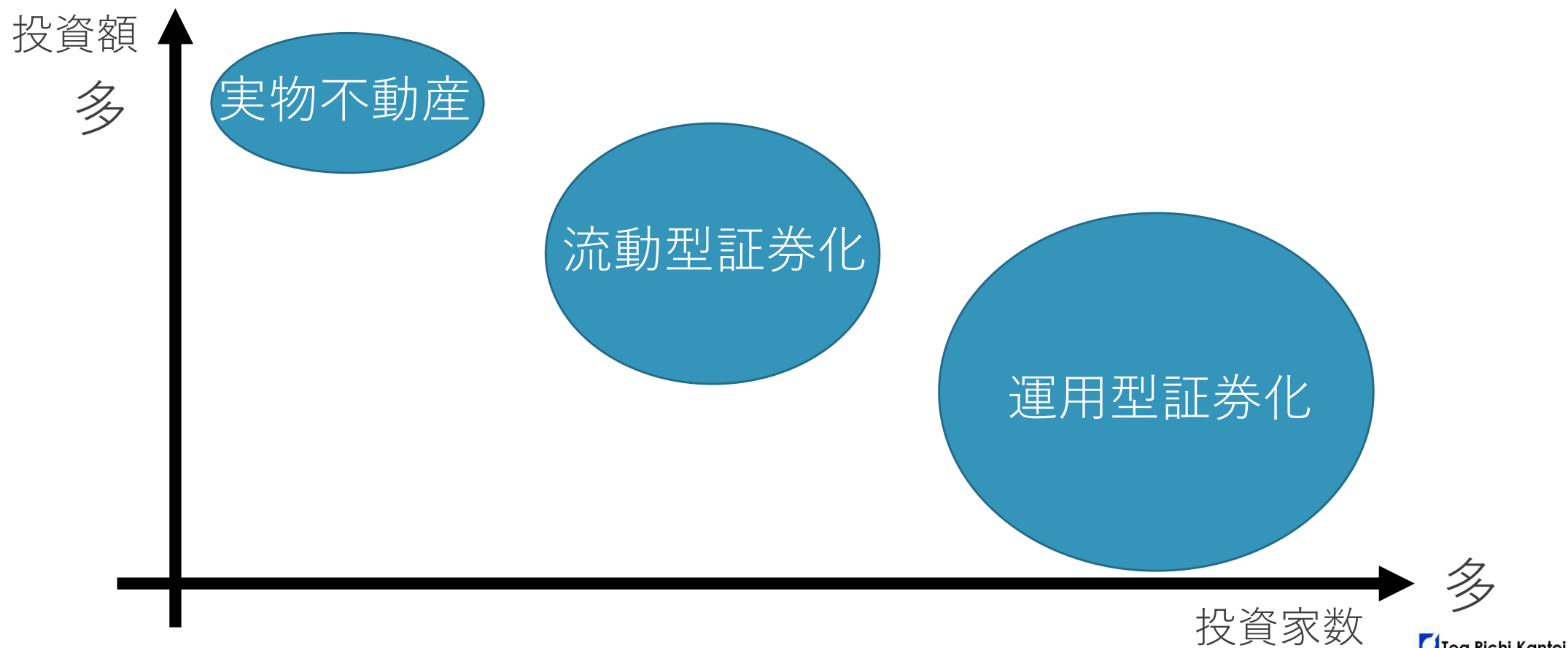
投資家C 2億円

投資家D 2億円

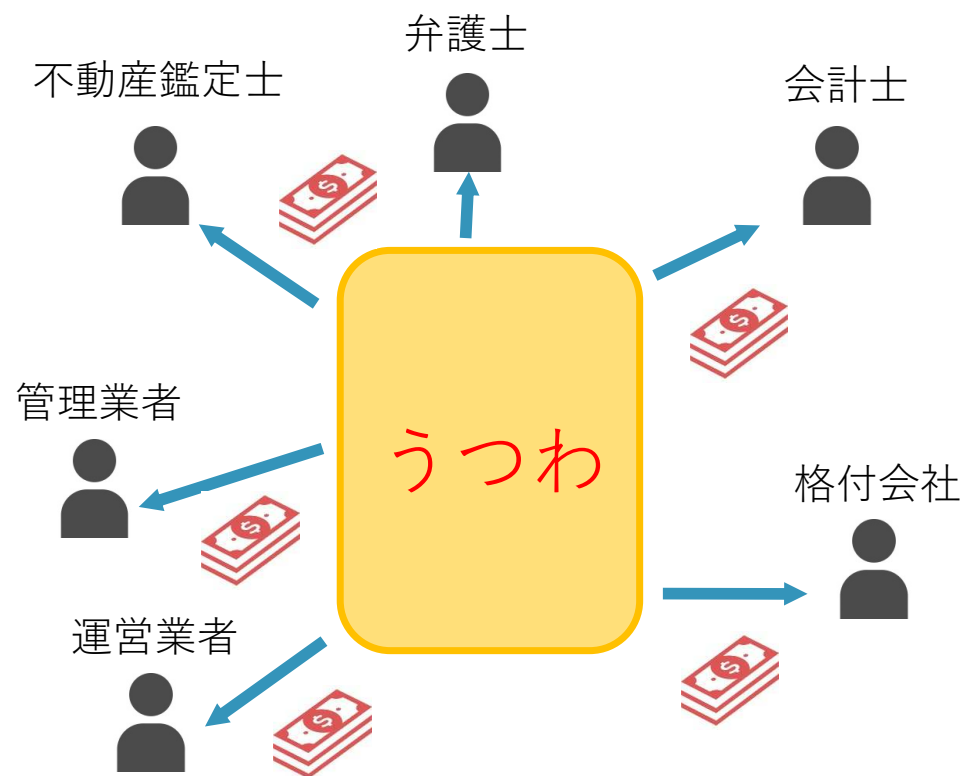
投資家E 2億円

合計で
10
億円

投資参加者と投資金額のイメージ



② デメリット



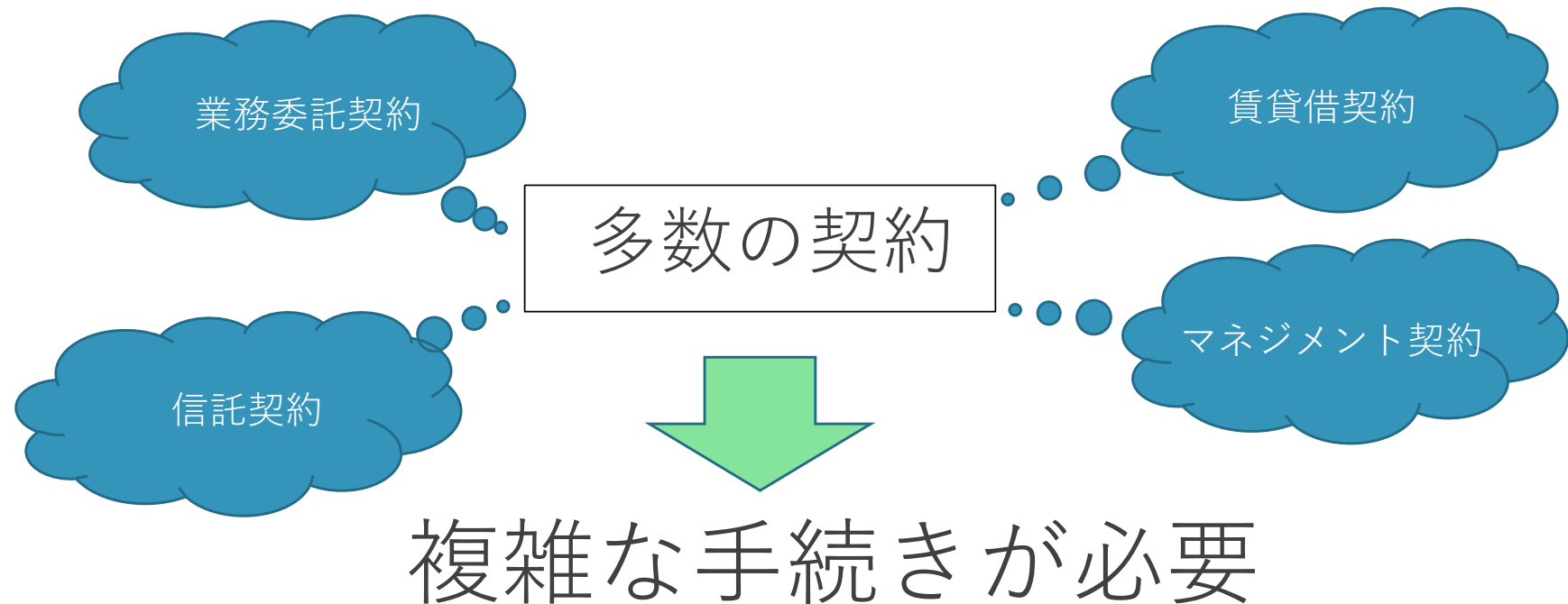
(a) 組成コスト

専門家の参加者が多数



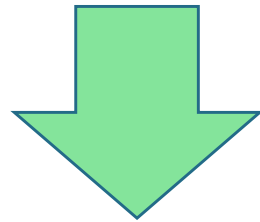
コスト増

(b) 複雑な契約手続き



(c)実物不動産を所有できない

自分では物件をコントロールできない



不動産を利用した節税や自分のタイミングで処分や賃料の変更ができないなど