

(案)

平成 20 年法人建物調査における「証券化」に関する回答の状況について

不動産の証券化に係る調査項目は、不動産の流動化の状況を把握する手段として、平成 20 年法人建物調査（一般統計調査）において、「敷地の権原」の項目の中で、建物が証券化されているか否かについて尋ねた。

その結果、問い合わせが数多く寄せられるなど混乱が多かったため、調査事項として見直しを行った。

当時の具体的な状況については以下のとおり。

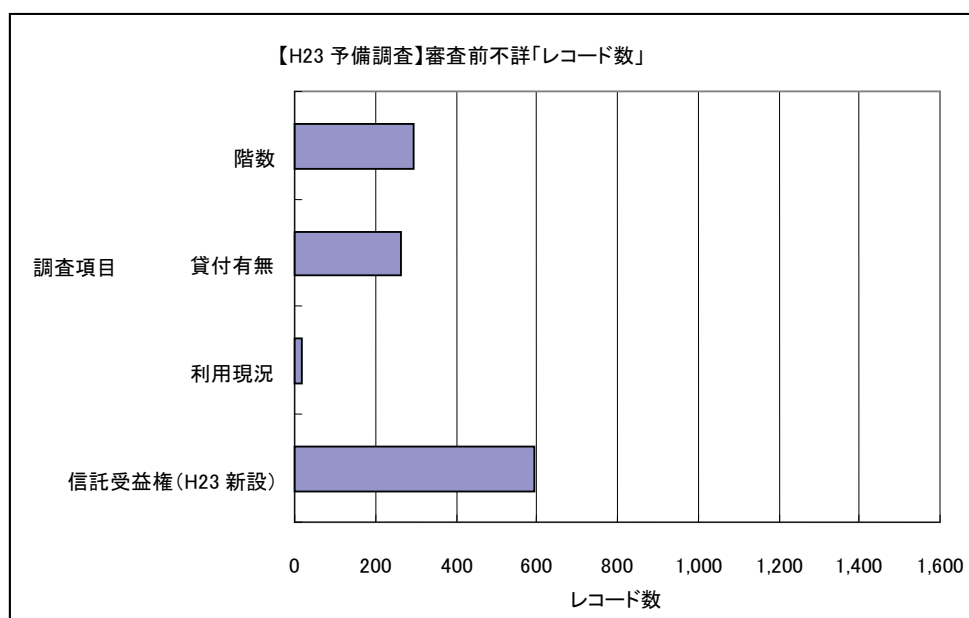
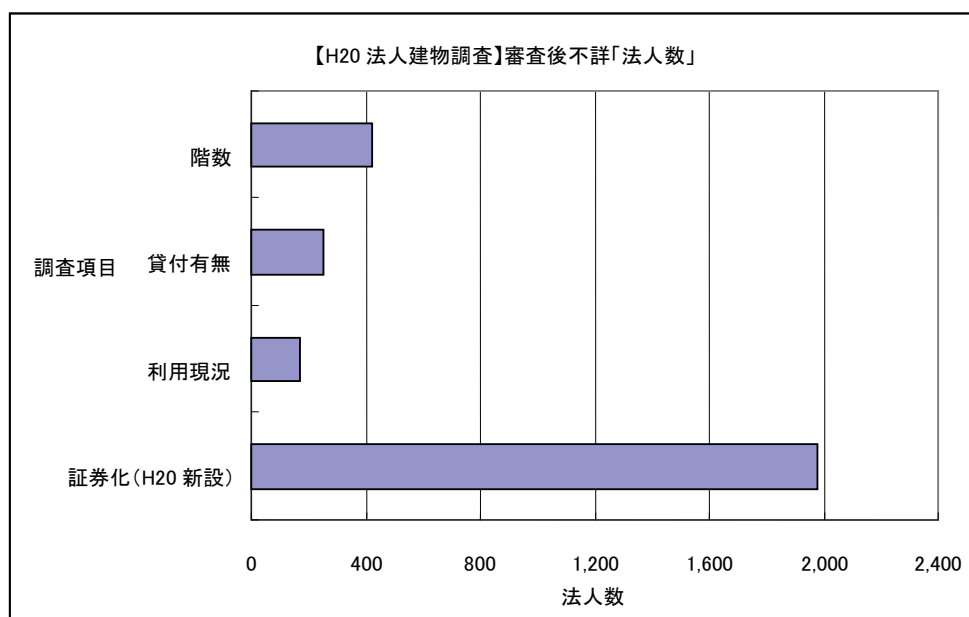
8 数地の権原	
建物の敷地の権原形態に よる番号を つづき欄に記 入してください。	なお、この 建物の証 明について、 当は返答 する番号を 欄に記入し てください。
権原が喪失 の場合には最 も主要な権原 の番号を記入 してください。	1 証券化さ れている (土地・建 物)
1 単独所有	
2 共有(3の場合を除く)	2 証券化さ れている (建物のみ)
3 建物の区分 所有による 土地の共有	3 証券化さ れていない
4 普通借地條 の場合を除く	
5 定期借地	
8 数地の権原	
種類	証券化

1 未記入の状況

平成 20 年法人建物調査において、不動産証券化の有無について、客体から「わからない」という問い合わせ等が多数寄せられた。これらに関し、当時の調査票回収時点での未記入率等は残されていないが、都道府県による疑義照会の後の未記入率（法人数ベース）について、他の項目と共に示したものが下表であるが、他の項目に比べて突出して多くなっている。

これに関し、必ずしも同じ視点で比較できないものの、平成 23 年予備調査における調査票回収時点での未記入率（レコード数ベース）について、同様に整理したものも併せて示す。

これと比較してみても、平成 20 年法人建物調査の「不動産証券化」は、相対的に未記入率が高いことがわかる。



2 実際は証券化されていないが「証券化されている」と回答したケース

不動産証券化事業を行い得る業種以外の法人で「証券化されている」との回答が散見された。このため、疑義のある法人に対して不動産証券化に関する趣旨説明を行った上で、照会を実施したところ、「証券化」を「登記」と混同しているケースなどがあった。

3 実際は証券化されているが、「証券化されていない」と回答したケース

上記とは逆に不動産証券化事業に携わる法人で「証券化していない」との回答が散見された。この理由について照会を実施したところ、保有不動産の法的形態が信託受益権である場合には「証券化している」、実物不動産である場合には「証券化していない」と記載した、という回答を得た。