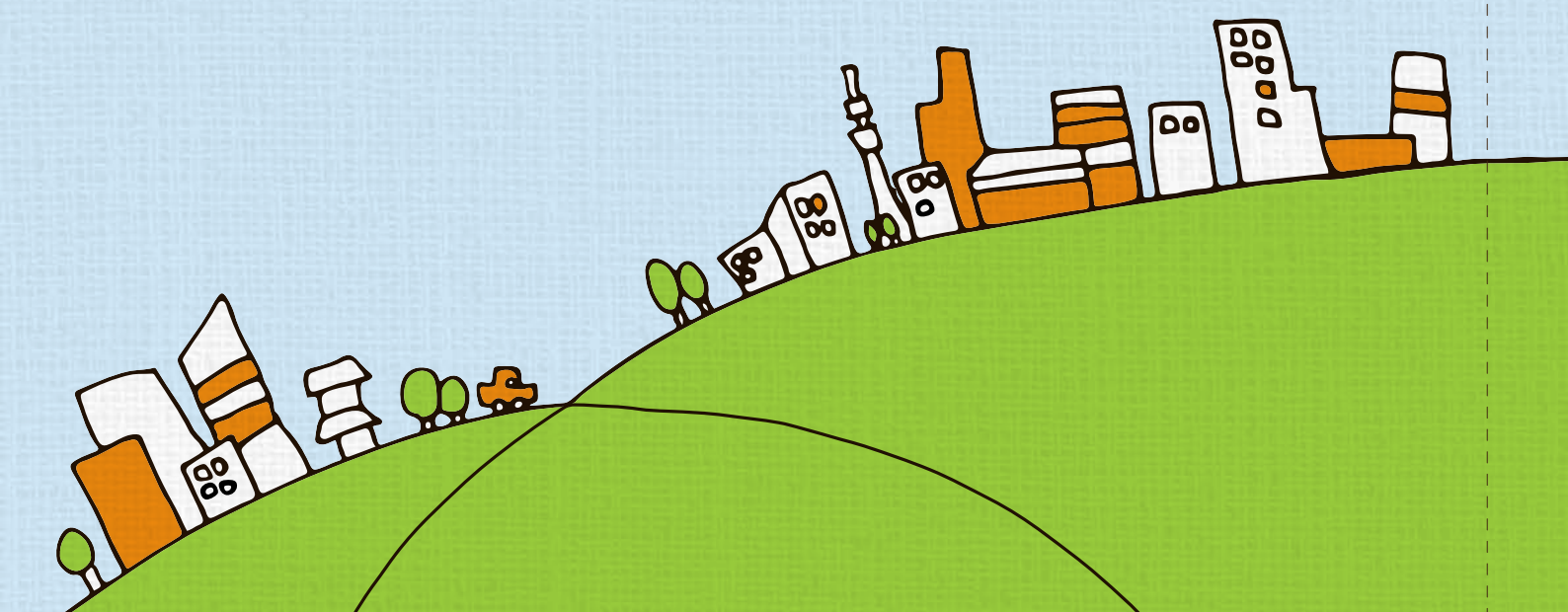
2025年2月

新しい NISAではじめるJリート



2024年1月に始まった新しいNISAは、
非課税投資枠が拡充され、
非課税保有期間が無期限化されました。
NISAで投資を始めたい方に、
NISAのメリットを活かす投資のひとつとして、
Jリートの仕組みや魅力をお伝えします。

ARES
一般社団法人
不動産証券化協会

新しい NISAとは？

通常、株式や投資信託などの金融商品から得られる利益には、約20%の税金がかかります。
NISAは、これらの金融商品をNISA口座で購入した場合、得られる利益が非課税になる制度です。
2014年1月にスタートしたこのNISA制度は2024年1月より非課税保有期間の無期限化、
年間投資枠の拡大などにより新しくなりました。

2024年からの新しいNISA制度の概要

	つみたて投資枠	併用可 成長投資枠
年間投資枠	120万円	240万円
非課税保有期間	無期限	無期限
非課税保有限度額（総枠）	1,800万円	1,200万円（内数）
投資対象商品	長期の積立・分散投資に適した一定の投資信託	上場株式・投資信託等
対象年齢	18歳以上	18歳以上

（出所）金融庁公表資料をもとに不動産証券化協会作成

（参考）従来の制度からの主な変更点
①年間投資上限額が最大360万円に拡大
②非課税保有期間の無期限化
③非課税保有限度額が最大1,800万円
④成長投資枠とつみたて投資枠を併用可能
⑤非課税保有限度額の非課税枠は再利用が可能

具体的にNISAで非課税となるケースは次の2つです。
①購入時よりも高く売却したとき
②配当金・分配金（投資信託の場合は普通分配金）を受け取るとき

NISAでJリート投資をすると、比較的多くの分配金を長期に安定して受け取ることが期待できます！

次のページからJリートの仕組みや魅力について見てみましょう ▶

Jリートとは？

Jリートは、投資家から集めた資金を複数の賃貸不動産に投資し、
その賃料収入や不動産売却収入から得た利益を投資家に分配する金融商品です。

Jリートは証券取引所に上場している不動産投資法人です。

面倒な不動産の管理・運営はプロにお任せ

賃料収入等　投資

投資家から集めた資金等で複数の賃貸不動産に投資

資産運用会社

運営委託

賃貸不動産

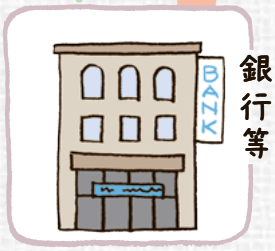
投資口

投資法人債借入

Jリート 不動産投資法人

賃料収入や不動産売却収入の利益を投資家に分配

分配金　投資　返済・利払い等　借入等



Jリートは証券取引所に上場しているため、証券会社を通じて、上場株式と同じようにタイムリーに売買することが可能です

投資法人って何？

「○○投資法人」という呼称は一般企業の「○○株式会社」と同じようなものです。なお、投資法人制度に基づくJリートには、数人の役員がいるだけで、資産の運用や保管、その他一般事務などを外部の専門家に委託することが義務付けられています。

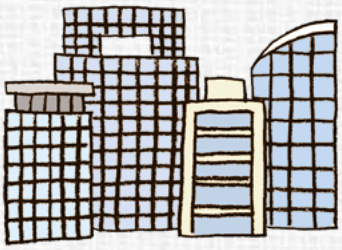
様々な投資スタイルをもつJリート

Jリートは銘柄（投資法人）ごとに投資の対象となる不動産の用途や地域などが異なっており、
投資スタイルも様々です。

●投資対象不動産

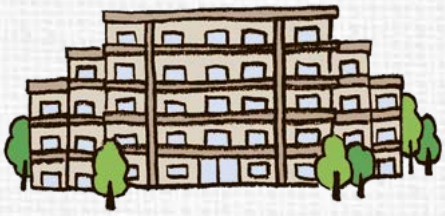
オフィスビル

企業などに賃貸している都心や地方都市のビルなど



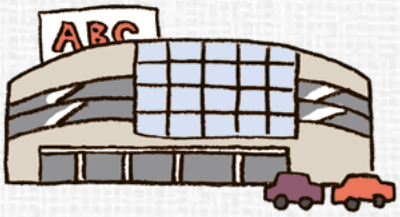
賃貸住宅

賃貸マンションを中心とした居住用の住宅、学生寮・社宅等



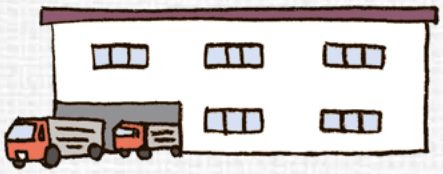
商業施設・店舗

郊外のショッピングモールや有名ブランドなどが入居する繁華街の商業ビルなど



物流施設

高速道路のインターチェンジの近郊や港湾、空港に隣接している大型の物流施設など



ホテル

ビジネスホテル、シティホテル、リゾートホテルや高級旅館、温泉などの宿泊施設

ヘルスケア施設

有料老人ホームなどの高齢者向け施設・住宅や病院など

その他

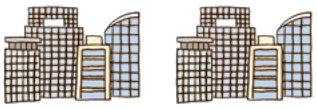
研究施設やデータセンターなどの産業用不動産

●単一用途特化型と複数用途型

投資対象不動産を単一用途のみにしているJリートと複数にしているJリートがあります。さらに複数にしているものは2種類のものを複合型・3種類以上のものを総合型と呼びます。

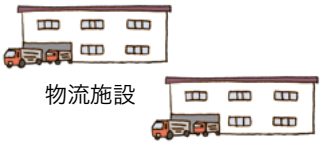
特化型(単一の用途)の例

●●投資法人(オフィスビル特化型)



●●投資法人(賃貸住宅特化型)

●●投資法人(物流施設特化型)



複合型(2種類)の例

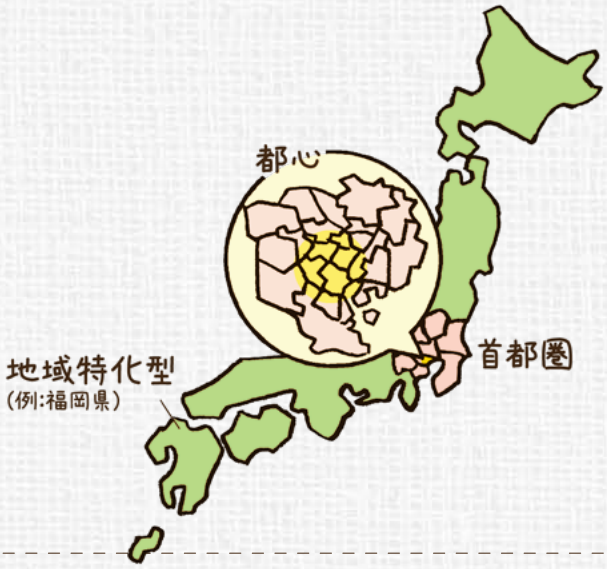
●●投資法人(複合型)

総合型(3種類以上)の例

●●投資法人(総合型)

●投資対象地域

不動産の用途だけでなく、投資の対象地域も銘柄(投資法人)によって異なります。投資家への分配の源泉となる賃料収入は、投資対象物件の所在地域により影響を受けます。オフィスの需要の高い地域が他の用途の需要の高い地域と一致するとは限らないなど、Jリートは投資対象不動産の用途の特性を踏まえて、投資対象地域を選定しています。また、投資対象地域を選定してから、その地域の特性を踏まえて投資対象不動産の用途を選定する場合もあります。



投資対象地域

- 都心
- 首都圏
- 三大都市圏
- 政令指定都市
- 全国

投資のタイプ

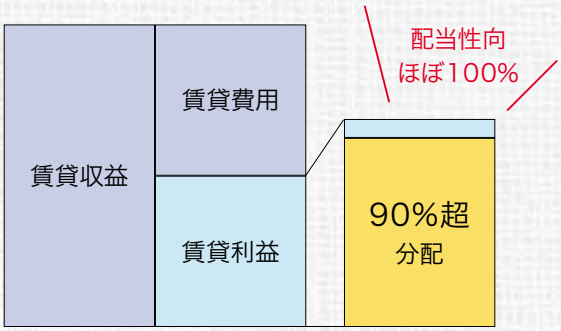
- 地域分散型
- 地域特化型

Jリートの魅力

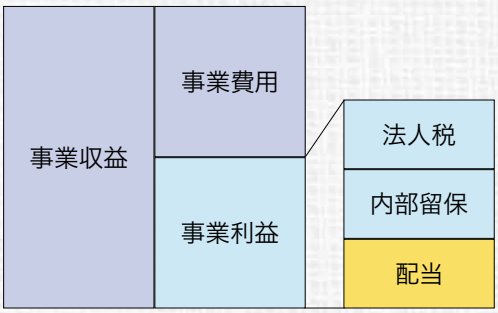
①高い配当性向

Jリートには、利益の90%超を分配する等により法人税がほとんどかからない制度があります。これによりJリートは高い配当性向を実現しています。なお、一般の事業会社では、通常、利益から法人税や内部留保が引かれた分が配当金となります。

Jリートの場合



一般事業会社の場合

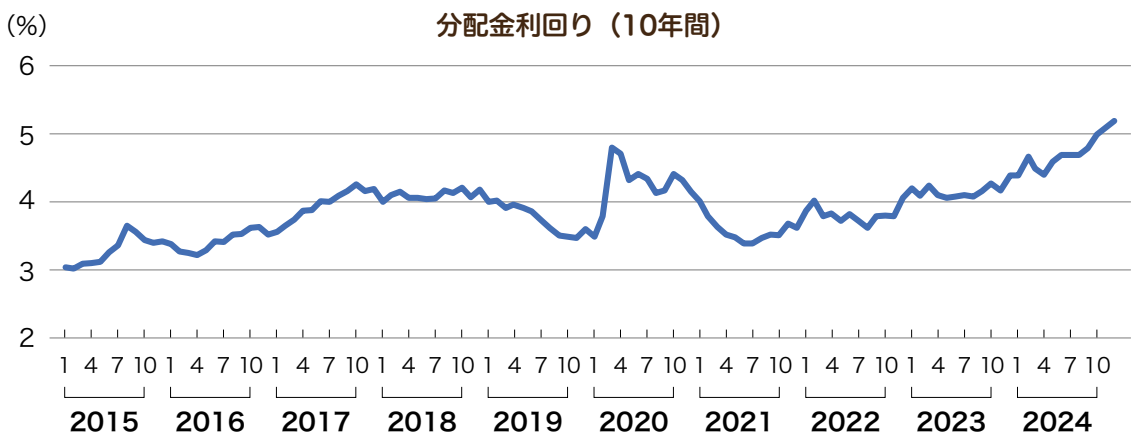


※図表は賃貸収益・費用・利益のみを記載し、売却損益を省略しています。

配当性向とは？

当期純利益のうち、配当金支払いにどれだけ向けたかを示す指標。

$$\text{配当性向}(\%) = \frac{\text{1株当たり配当金}}{\text{1株当たり当期純利益}} \times 100$$

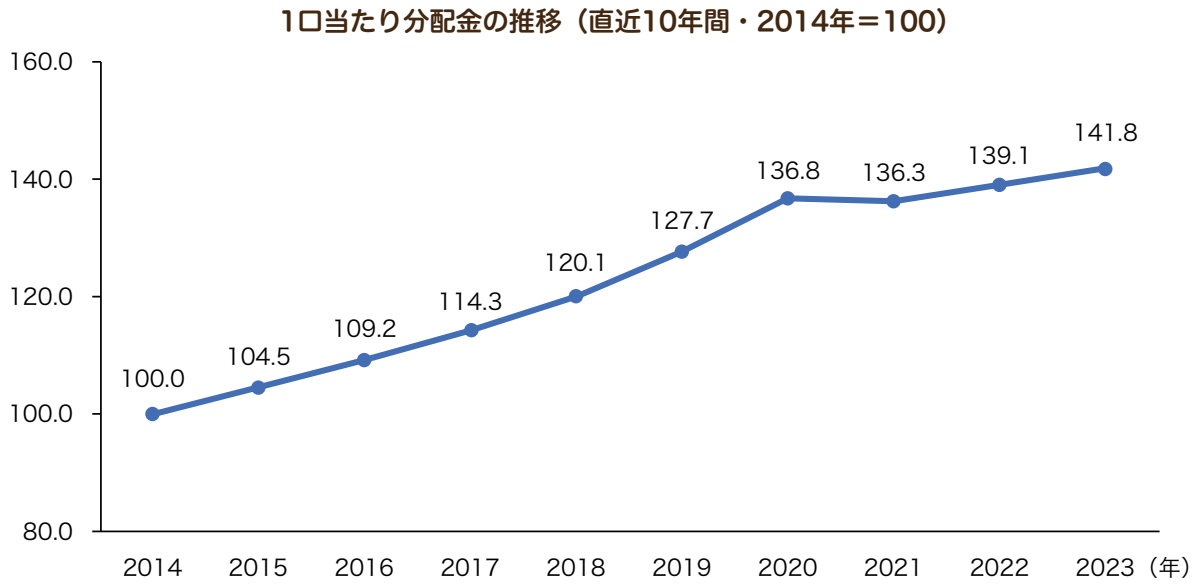


（出所）不動産証券化協会　（注）2024年12月末時点

高い配当性向等により直近10年間の分配金利回りを見ると3%～5%の水準で推移しています。

②安定的な分配金

1口当たり分配金は下のグラフのとおり、着実に増加傾向にあります。



（出所）各投資法人開示資料をもとに不動産証券化協会作成
※新規上場や合併による影響を排除するため、2008 年以前に上場し、2023年末まで存続している17 銘柄を対象としています。
※各銘柄の一口当たり分配金成長率の単純平均によって算出しています。
※配当の水準や成長率は銘柄によって異なります。

なぜJリートがNISAに適している？

- Jリート投資では、高い配当性向により比較的多くの分配金を受け取ることが期待できます。（Jリートの魅力①）
- さらにJリートの分配金は長期的にも安定している実績があります。（Jリートの魅力②）

これらにより比較的高くかつ安定した分配金を長期的に受け取ることができるばかりでなく、JリートをNISA口座で保有することにより分配金が非課税となることで、さらなるメリットを享受できます。

NISAを活用するJリート投資戦略

ケース1：将来に向けた資産形成

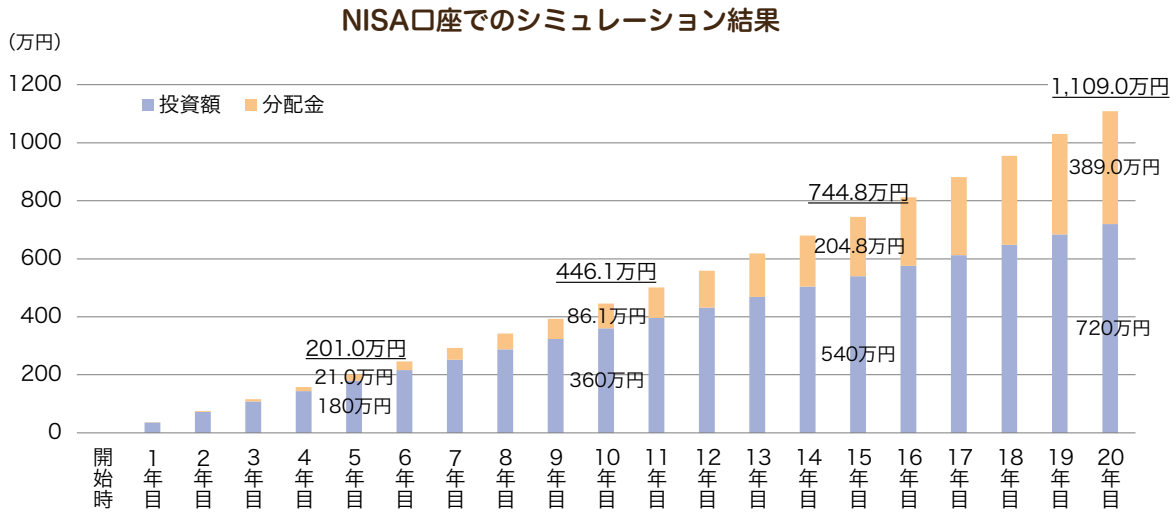
ここでは将来に向けて資産形成をするケースを考えます。Jリートの分配金利回りを年4%と仮定し、毎月3万円ずつNISA口座でJリート投資を20年間続ける場合のシミュレーションをします。

シミュレーション

・毎月3万円をJリートに投資して20年間積み立て続ける
・Jリートは毎年4%（半年に2%）の分配金が生じ、分配金は再投資する

	投資額	分配金累計	投資額+分配金累計
NISA口座	720万円	約389万円	約1,109万円
課税口座	720万円	約292万円	約1,012万円

差額
約100万円



（注）実際の運用成果は価格変動により増減があります。

NISA口座では、投資額+分配金累計は約1,109万円です。
もし、課税口座で約20%課税された場合は同様の投資の方法でも投資額+分配金累計は約1,012万円で、NISA口座よりも約100万円少なくなります。
毎月の積立が難しい場合には、余裕のあるときやボーナスでまとまった金額を投資する方法もあります。

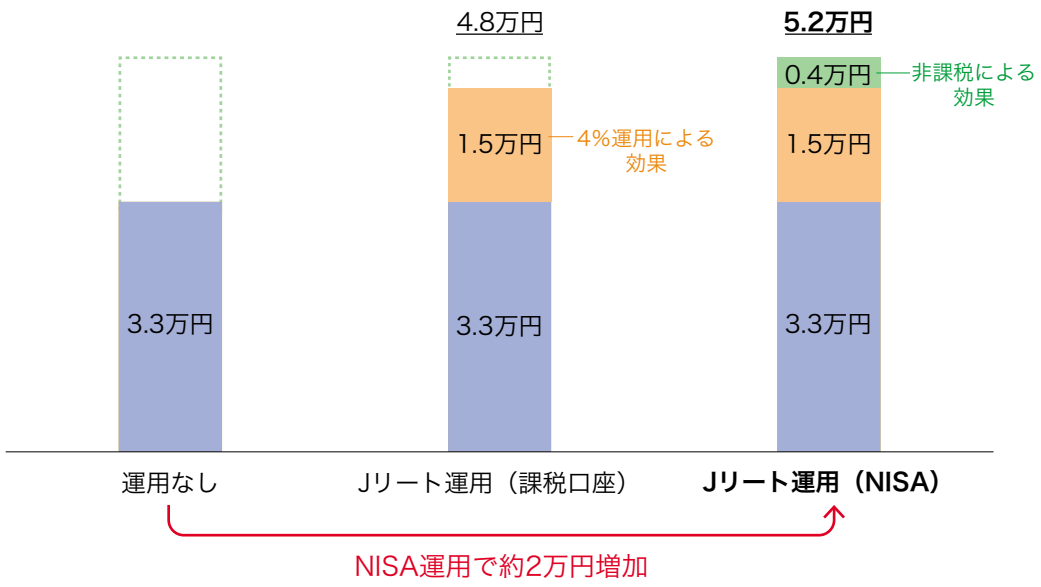
ケース2：老後資金も運用次第

仕事を退職して年金で生活する場合は、勤めていた頃に比べると一般的に収入は下がります。一方で退職後も生活水準を下げたくないことで毎月の資金が不足する場合、手元資産を取り崩していくことになるでしょう。
ここでは、働いている間に貯めた1,000万円を65歳から90歳まで毎月一定額取り崩すケースの毎月の取り崩し額を考えます。

シミュレーション

・1,000万円を65歳から90歳まで毎月同額取り崩していく（90歳で取り崩し終える）
・Jリートは毎年4%（半年に2%）の分配金が生じ、分配金は再投資する

65歳時点1,000万円の資産を90歳まで取り崩す場合の毎月の取り崩し額



（注）Jリートの価格変動は考慮しておりません。

運用しないで取り崩す場合は毎月3.3万円です。
一方で非課税のNISA口座で4%で運用した場合は5.2万円と約2万円増加します。
なお、課税口座だと運用しないより効果はありますが、約20%の課税により毎月の取り崩し額は、4.8万円です。NISA利用だと5.2万円ですので年間約5万円もの差があります。

NISA対象のJリート投資の商品

Jリート投資ができる商品は、Jリートの個別銘柄（●●投資法人）だけでなく、
Jリートの指数に連動した上場投資信託（ETF）、Jリートを投資対象とする投資信託があり、
これらもNISAの対象商品です。Jリート関連商品の概要を以下に整理していますが、
これらの取り扱いは金融機関によっても異なりますので、
取り扱いの有無やNISA対象商品の詳細等については各金融機関にお問い合わせください。

商品	特徴	購入先	購入価格の目安
●●投資法人（個別の銘柄）	● 自ら銘柄選択 ● 個別に売買注文（指値・成行）	証券会社	数万円～数十万円程度（1口当たり）
JリートETF	● 東証REIT指数等に価格が連動する上場投資信託 ● 分配金あり	証券会社	数千円～数万円程度（商品によります）
Jリート投資信託	● 投信会社が銘柄選択、ポートフォリオ構築 ● 分配金は受け取りまたは再投資の選択が可能	銀行 証券会社	1,000円程度～（商品によります）

たとえば、物流施設に絞ってJリート投資をしたい場合には物流施設特化型の個別銘柄を買う方法があります。
また、複数のJリートに投資する場合には個別銘柄を買う方法もありますが、投資額が大きくなるためETFや投資信託を選ぶと比較的少額での投資が可能です。
さらにETFや投資信託は複数のJリートに投資するため、Jリート個別銘柄に投資するのに比べて物件数が多くなり分散効果も期待されます。

Jリート・ETFの銘柄情報は
J-REIT.jpでご確認ください。

<Jリート銘柄情報>

<JリートETF銘柄情報>

Jリートのリスクを把握する

Jリートは、元本や分配金が保証されている金融商品ではありません。
したがって、投資をされる際には各商品のリスクを十分に理解した上で投資を行ってください。
投資に際しての主なリスクは以下のとおりです。
下記以外のリスクや各リスクの詳細については、Jリート各社から開示される有価証券報告書や
資産運用報告、投資法人説明書（目論見書）などをご確認ください。

●価格変動リスク

投資した元本は保証されていません。株式と同じように、市場での取引価格（投資口の価格）は、不動産市況・景気見通し・需要動向・金利動向等により変動します。

●分配金減少リスク

テナント退去や賃料引き下げなどにより賃料収入が減り、分配金が減ることがあります。金利上昇に伴う支払利息の増加など、費用の増加によって分配金が減少することもあります。

●自然災害等リスク

地震や台風等の自然災害、予測不可能な偶発事象が発生した場合等、投資対象不動産の収益性が低下する可能性があります。

●法制度等変更リスク

不動産税制、建物の建築規制などの規制の強化や新たな規制の創設により、不動産の価値が低下し、その結果Jリートの価格が低下する可能性があります。

Jリート普及活動　マスコットキャラクター「リートン」

2024年より新しいNISA（少額投資非課税制度）がスタートしたことをきっかけに、NISAで不動産に投資できる金融商品である「Jリート」を、より多くの人に知っていただきたいとの思いから、「リートン」が誕生しました。

Jリートに関する情報は

Jリートの銘柄や投資口の価格は新聞や金融関連のウェブサイト、各Jリートの個別の情報（運用方針や保有不動産の詳細、決算情報など）はJリート各社のウェブサイトなどで確認できます。
Jリートを基礎から学びたい方や個別のJリートの情報だけでなくJリート全社の情報を横断的に知りたい方は、一般社団法人不動産証券化協会（ARES）のJ リート専用の総合情報サイト「J-REIT.jp」（https://j-reit.jp/）をご覧ください。

ARES 一般社団法人 不動産証券化協会
THE ASSOCIATION FOR REAL ESTATE SECURITIZATION

https://j-reit.jp/

J-REIT.jp 検索

【注意事項】
・当資料は、一般社団法人不動産証券化協会が、証券取引所に上場している不動産投資法人の発行する投資証券の概要を説明するために作成したもので、商品の仕組みおよび商品性に関する情報の提供を唯一の目的としています。当資料は投資証券の売買等の勧誘を目的としているものではございません。
・投資証券は個別の銘柄により、その資産内容や運用方針などが大きく異なっています。投資証券の募集もしくは売出に応募される際は、目論見書を十分にお読みになった上で投資していただくようお願い申し上げます。既に上場されている投資証券の売買については、各不動産投資法人から開示される「有価証券報告書」や「資産運用報告」、「決算短信」、「決算説明会資料」等もお読みいただくようお願い申し上げます。また、上場されない不動産投資法人については当資料での説明が該当しない場合があります。
・当資料の無断転載はお控えください。

【免責事項】
・当資料記載の内容は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成されておりますが、その正確性や真実性、実現性などを保証するものではありません。また、当資料に記載の内容は、当資料作成時のものであり、予告なく変更されることがあります。
・利用者は当資料より得た情報を、利用者ご自身の判断と責任において利用していただくものとします。
・利用者ご自身の判断で行った投資の結果に関して、一般社団法人不動産証券化協会は一切責任を負いません。