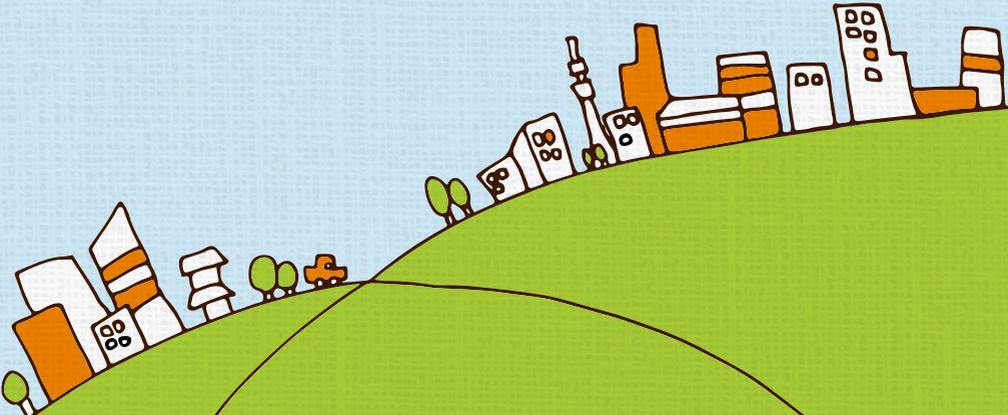


手軽に不動産投資

# NISAではいめる Jリート



最近、新聞紙面、投資関連情報誌、  
Webサイト等の様々な媒体で  
目にする機会の多くなった「Jリート」、  
平成26年1月にスタートした  
少額投資非課税制度（NISA）の対象商品としても  
注目されています。

そもそも「Jリート」はどういった  
金融商品なのでしょうか。

ここでは、「Jリート」の概要や  
なぜNISA口座の運用対象として  
注目されているのかを紹介します。

# 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、その賃貸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。

投資をする方から見ると、Jリートへの投資は、「不動産を投資対象とする会社型の投資信託（不動産投資法人）」に投資する仕組みであり、Jリートを介して間接的に不動産に投資をしていることになります。

また、Jリートは金融商品取引所に上場

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。

この「Jリート」という名称は、不動産投資信託を意味する英語「Real Estate Investment Trust」の頭文字をとった「REIT」（「リート」と読みます）にJapanの「J」をつけた「J-REIT」に由来していますが、「不動産投資信託」「不動産投信」などの表記が用いられることもあります。

## 投資法人って何？

「〇〇投資法人」という呼称は一般企業の「〇〇株式会社」と同じようなものですが、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。

また、投資法人は基本的にビルを建てるなど不動産の開発事業は行わず、稼働している賃貸不動産を購入して保有し、賃貸収入を得るといった単一の事業を行う非常にシンプルな会社であるとともに、利益のほとんどを投資家に分配するという意味で投資信託というファンドでもあるわけです。

## 株式投資との違いは？

通常の株式会社などであれば、会社があげた税制上の所得に対して法人税がかかり、また次の事業に向けた「内部留保」も差し引かれ、その残りを原資として配当金が支払われるのに対し、Jリートの場合は、利益の90%超を分配するなどの一定の条件を満たせば、実質的に法人税がかからず、「内部留保」もないので、利益がほぼそのまま分配金として出されます。つまり、Jリートは、一般の株式などに比べると、投資家に分配金を出しやすい金融商品とすることができます。

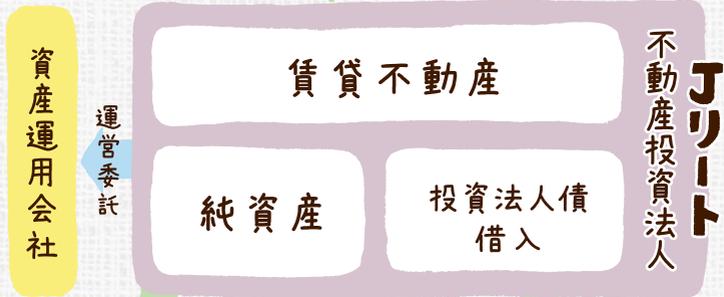
# Jリートは金融商品取引所に上場している 会社型の不動産投資信託



賃料収入等



投資



分配金



投資証券発行



投資



返済・利払い等



借入等

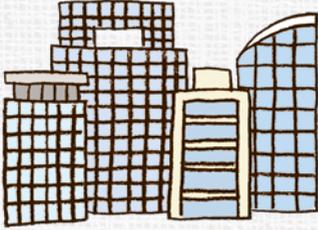


# 様々な投資スタイルをもつJリート

## 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の大型ビルや地方都市のビルなど



### 賃貸住宅

賃貸マンションなどの集合住宅を中心とした居住用の住宅など



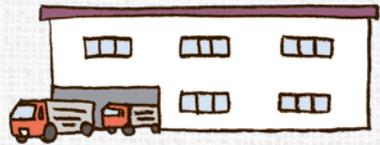
### 商業施設・店舗

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

空港や港湾、高速道路のインターチェンジの近郊にある大型の物流施設など



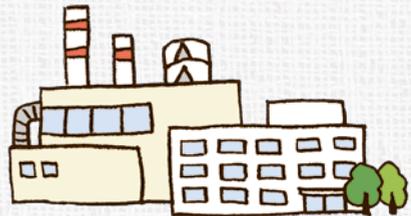
### ホテル

リゾートホテルやシティホテル、高級旅館などの宿泊施設など



### その他

工場・研究施設やデータセンターなどの産業用不動産、有料老人ホームなどの高齢者向け住宅など



Jリートは、銘柄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。

投資対象不動産の用途によって、Jリートを分類することもあります。

単一の用途の不動産に投資するものを「特化型Jリート」と呼び、複数の用途の不動産に投資するものを「複合型Jリート」（2つの用途に投資）または「総合型Jリート」（3つ以上の用途に投資）と呼びます。

## 投資対象不動産の用途によるJリートの分類

### 単一の用途の不動産に投資

#### 特化型Jリート

オフィスビル特化型、住宅特化型、商業施設・店舗特化型、物流施設特化型、ホテル特化型など

### 複数の用途の不動産に投資

#### 複合型Jリート

2つの用途の不動産に投資

#### 総合型Jリート

3つ以上の用途の不動産に投資

## 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も影響を受けるからです。例えば、オフィスの需要が高い地域と住宅や商業施設、物流施設など他の用途の需要が高い地域は必ずしも一致するとは限りません。オフィスニーズが高いエリアか、住宅ニーズが高いエリアか、買い物や宿泊の利便性の高いエリアか、物流の要所であるのかなど、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。

## その他Jリートの分類

### 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リートの魅力は安定した分配金

～安定的で魅力的な分配金でNISA非課税メリットを享受～

## 分配金の安定性

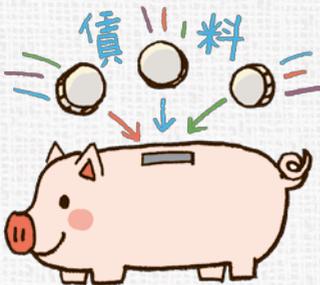
Jリートの分配金は定期的に受け取る賃料収入等を原資としているため、比較的安定しています。さらに、Jリートは賃貸収益が安定した複数の不動産に分散投資しているため、分配金の変動も比較的小さく抑えられています。ここでは、Jリートがなぜ安定した分配金を投資家に提供できるのか、その理由の一部を説明します。

### 不動産は企業活動や生活の基盤

Jリートが保有する不動産は企業活動や生活の基盤ですので、一般的に入居者は他の費用よりもまず賃料の支払いを優先する傾向にあります。不動産の賃貸から得られる収入には、他の業種のようにヒット商品の誕生などによる一時的・爆発的な増加や減少はほとんどありませんが、賃料収入は定期的かつ安定的に確保されるという特徴を持っています。Jリートは、主にこの賃料収入を分配の原資としていますので、分配金は比較的安定しているのです。

### Jリートは単一の事業を行うシンプルな会社

「Jリートとは？」の章でも説明しましたが、Jリートは賃貸不動産を購入して保有し、賃料収入を得るという単一の事業（不動産賃貸事業）を行う非常にシンプルな会社です。一般の事業会社のように複数の事業を行っていないこと（もちろん単一の事業を行っている会社もあります）や新製品開発のための投資が不要であることなどから、事業そのものが比較的安定しています。



他の金融商品に比べ相対的に分配金利回りが高い、投資金額の小口化が進みさらに投資がしやすくなったことなど、Jリートの魅力はたくさんありますが、「**分配金の安定性**」がNISA口座の運用商品としてJリートが注目を集めているポイントと言えるでしょう。NISA口座においては、非課税メリットをできる限り長く享受するという観点から、短期売買よりも中長期保有に有利な金融商品での運用を考える投資家も多いようです。中長期保有に適し、さらに「**インフレに強い不動産への間接投資**」が実現できるJリートは、NISAと相性の良い有望な投資対象の一つとして注目されています。

## 2つの成長

Jリートは、投資家への安定した分配や分配の増加を実現するために、「内部成長」と「外部成長」と言われる2つの成長を戦略的に図っています。主に個々の保有不動産の稼働率や賃料を上げるなどして賃料収入の増加を図ったり、費用の削減を行い、賃貸収益を増加させることを「内部成長」と呼びます。一方、「外部成長」は、新たに物件を取得するなどして、保有している資産の規模（資産額）を拡大することです。Jリートは、こうした成長努力を続け、分配金の安定と拡大を実現しているのです。



## インフレに強い 不動産への間接投資

一般的に不動産はインフレに強い資産と言われます。Jリートの主な収益源である賃料などは一般に物価と同じように動く傾向にありますので、物価の上昇に強いと考えられています。インフレに強い資産である不動産を運用対象とするJリートは、インフレに備えるという意味でも中長期保有に適していると考えられます。また、Jリートは一般的な不動産投資と比べて少額からの投資が可能であり、その運用は不動産の専門家に任せられているため、手軽に不動産投資が始められるという魅力もあります。

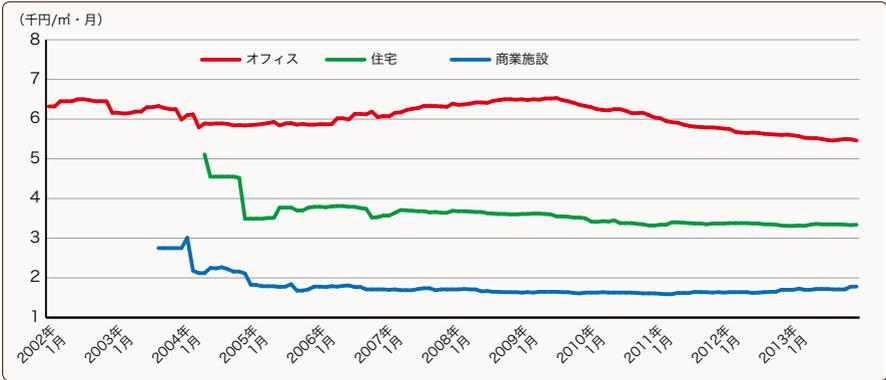
将来のインフレに備えて、NISAをきっかけにJリート投資を始めてみるというのも良い選択かもしれません。



# 安定した分配金の 背景には 賃料の安定と 高い稼働率

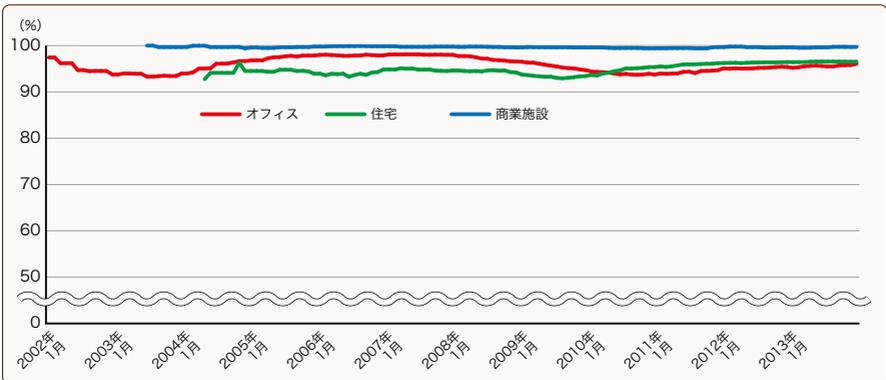
Jリートは、不動産の賃料収入から管理費用を引いた利益のほとんどを投資家に分配しています。賃料収入の主な変動要因には賃料と稼働率がありますが、Jリートの保有不動産に関しては、次のグラフが示すとおり、平均賃料は安定し、平均稼働率も高水準で推移していることが分かります。そのため、投資家が受け取る分配金も安定しているのです。

## Jリート保有不動産の平均賃料の推移



※平均賃料単価は、賃料／賃貸可能面積で算出した値  
 ※2013年11月末時点の情報に基づきARES作成  
 (注) 他の用途の不動産についてはデータ数やデータ期間等の観点から算出していません。

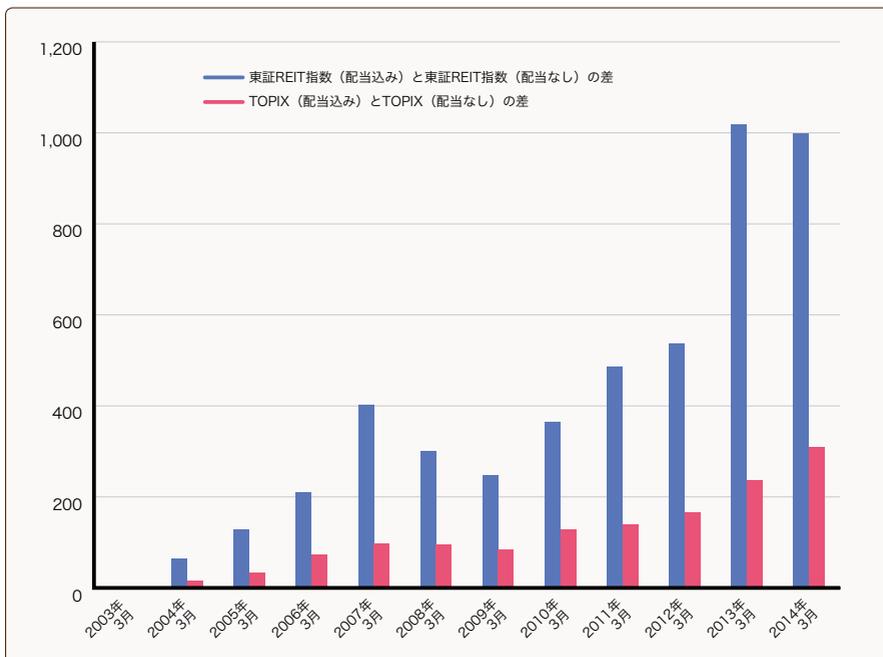
## Jリート保有不動産の平均稼働率の推移



※平均稼働率は、総賃貸面積／賃貸可能面積で算出した値  
 ※2013年11月末時点の情報に基づきARES作成  
 (注) 他の用途の不動産についてはデータ数やデータ期間等の観点から算出していません。

# Jリートはインカム収益の割合の高い商品 ～中長期で保有してこそ投資メリットを享受できる～

## 東証REIT指数・TOPIXの配当込み指数と配当なし指数の差



(注) 東証REIT指数の基準日2003年3月末=1,000として算出 (出所) Bloombergのデータより算出

このグラフの青色の棒は、Jリートの全銘柄の価格動向を示した指数「東証REIT指数」の配当を考慮とした指数「東証REIT指数 (配当込み)」と配当を考慮しない指数「東証REIT指数 (配当なし)」との毎年3月末時点の差を表しています (①)。ピンク色の棒は、株価指数の「TOPIX」の配当込みと配当なしの差を表しています (②)。配当込みの指数はキャピタル収益とインカム収益の合計、配当なしの指数はキャピタル収益を表したものと考えられますので、配当込みと配当なしの差を表したこのグラフは、**インカム収益を表した指数の毎年3月末時点の状況**を表したものとと言えます。

この2つを比べてみると、Jリートのインカム収益、すなわち配当 (分配) がいかに厚いかということが分かります。また、近年は①と②の差が大きくなる傾向にあることも分かります。時期により大小はありますが、Jリートがいかに安定した配当を積み重ねてきたかが分かります。これらの特徴から **Jリートはインカム収益の割合の高い金融商品であり、中長期で保有してこそメリットを享受できる商品**であることが分かります。

こうした特徴に着目し、NISAの非課税メリットを追求した投資はもちろんのこと、老後の備えとしてJリート投資を行う投資家も多いようです。

# 個別銘柄 だけではない Jリート投資

Jリートへの投資は、個別銘柄だけでなく、Jリーートの指数に連動した上場投資信託（ETF）やJリーートを投資対象とする投資信託への投資など、いくつかの投資形態があり、これらもNISAの対象商品となっています。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
Jリート 個別銘柄 (投資口)	<ul style="list-style-type: none"><li>• 自ら銘柄選択</li><li>• 個別に売買注文 (指値・成行)</li></ul>	証券会社	数万円～100万円程度 (1口当たり) ※証券会社によって月1万円程度から投資可能な積立型投資を扱っている場合もあります
Jリート ETF	<ul style="list-style-type: none"><li>• 東証REIT指数に価格が連動する上場投資信託</li><li>• 配当金あり</li></ul>	証券会社	1万円～数万円程度 (商品の設定によります)
Jリート 投資信託	<ul style="list-style-type: none"><li>• 投信会社が銘柄選択、ポートフォリオ構築</li><li>• 配当は受取または再投資の選択が可能</li></ul>	銀行 証券会社	1万円程度～ (商品の設定によります)

※NISA口座で買付けた株式やJリート（個別銘柄）、ETFの分配金を非課税とするためには、証券会社で配当金や分配金を受領する「株式数比例配分方式」を選択していただく必要があり、所定の手続が必要となりますのでご注意ください。なお、株式やJリーートを投資対象とする投資信託の分配金については、上記のような手続きは必要ありません。手続き等の詳細は各金融機関にお問い合わせください。

# 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リート各社から発表される有価証券報告書や資産運用報告、投信会社が発行する投資信託説明書（目論見書）などをご確認ください。

## 価格変動リスク

Jリートは証券取引所に上場しており、株式と同様に投資口の価格が日々変動します。

## 分配金減少リスク

テナントの退去や賃料の引き下げ、借入金利の上昇により分配金が減少する可能性があります。このリスクを軽減するため、Jリート各社は、複数物件に分散投資する、負債比率を抑えるなどの戦略をとっています。

## 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などにより、分配金の減少や投資口の価格が下落する可能性があります。このリスクを軽減するため、Jリート各社は、一定基準の耐震性を有する不動産に投資するなどの戦略をとっています。

## 法制度等変更リスク

税制や不動産関連の規制の強化や新たな規制の創設により、分配金の減少や投資口の価格が下落する可能性があります。

# Jリートに関する情報は

Jリートの銘柄や投資証券（投資口）の価格は新聞や金融関連のホームページ、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リート各社のホームページ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」（<http://j-reit.jp>）をご覧ください。

- ※当資料は、一般社団法人不動産証券化協会がJリート及びその関連商品の概要を説明するために作成したものであり、特定の商品の売買等の勧誘を目的としているものではありません。
- ※Jリート及びその関連商品を購入される際は、発行者や販売会社が作成する資料を十分お読みになり、商品の詳細やリスク、費用等を十分ご理解いただいた上で投資いただくようお願い申し上げます。
- ※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。

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

<http://j-reit.jp/>

