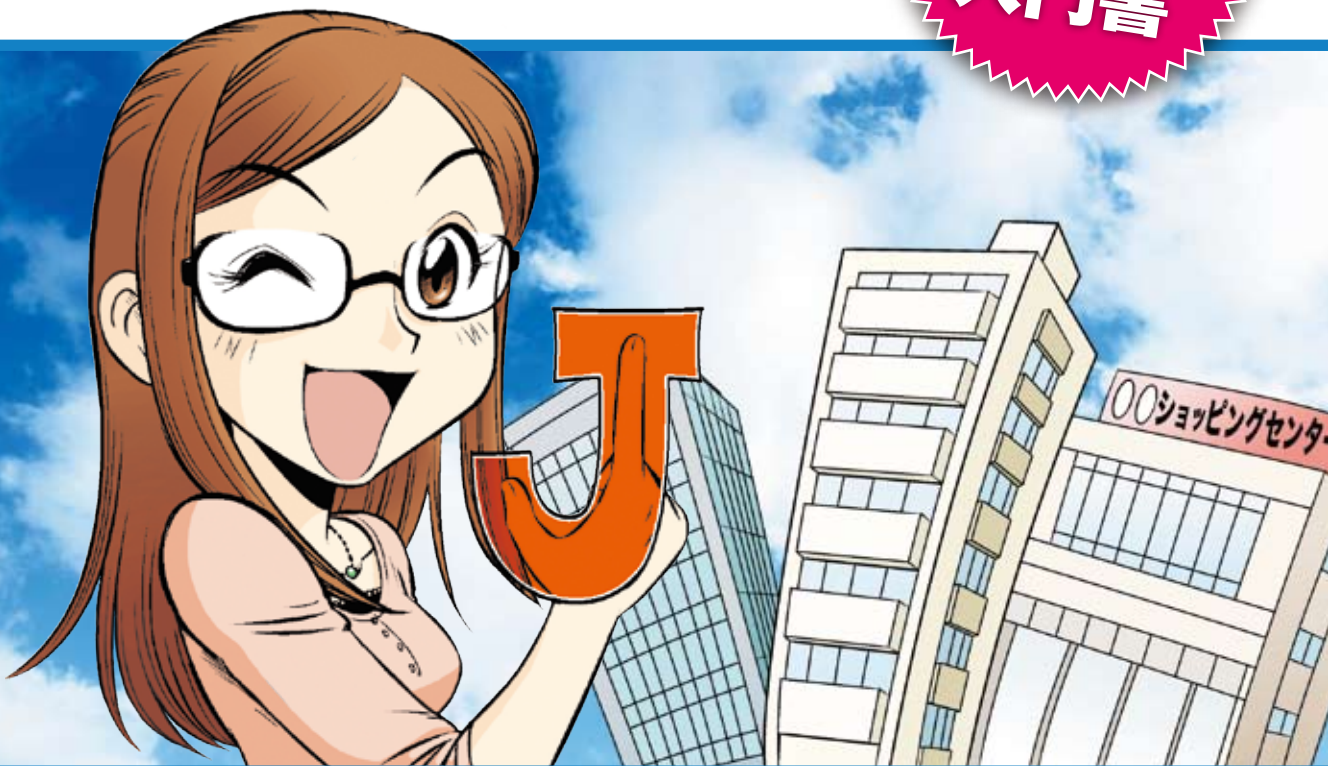


初めてのJリート

今日から始める日本版不動産投資信託

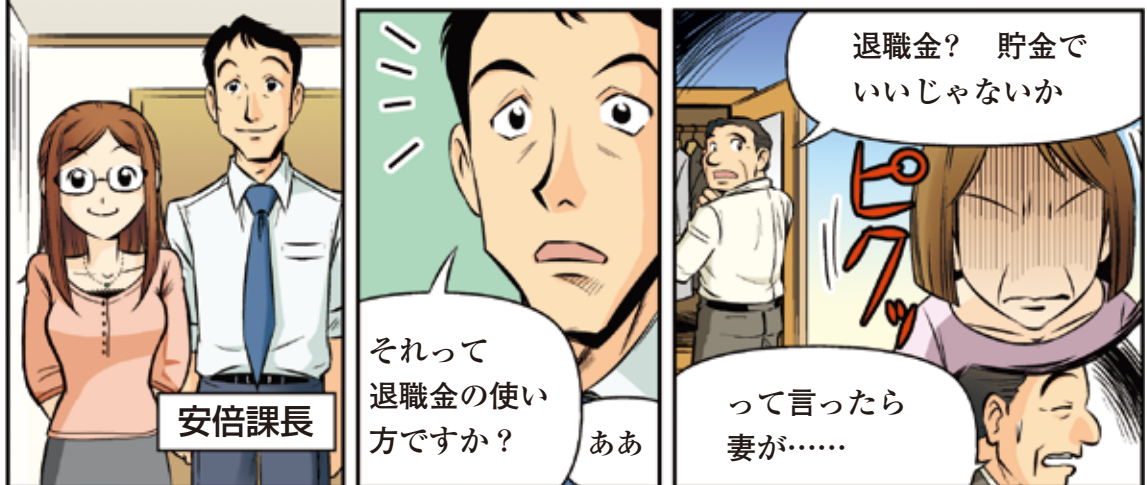
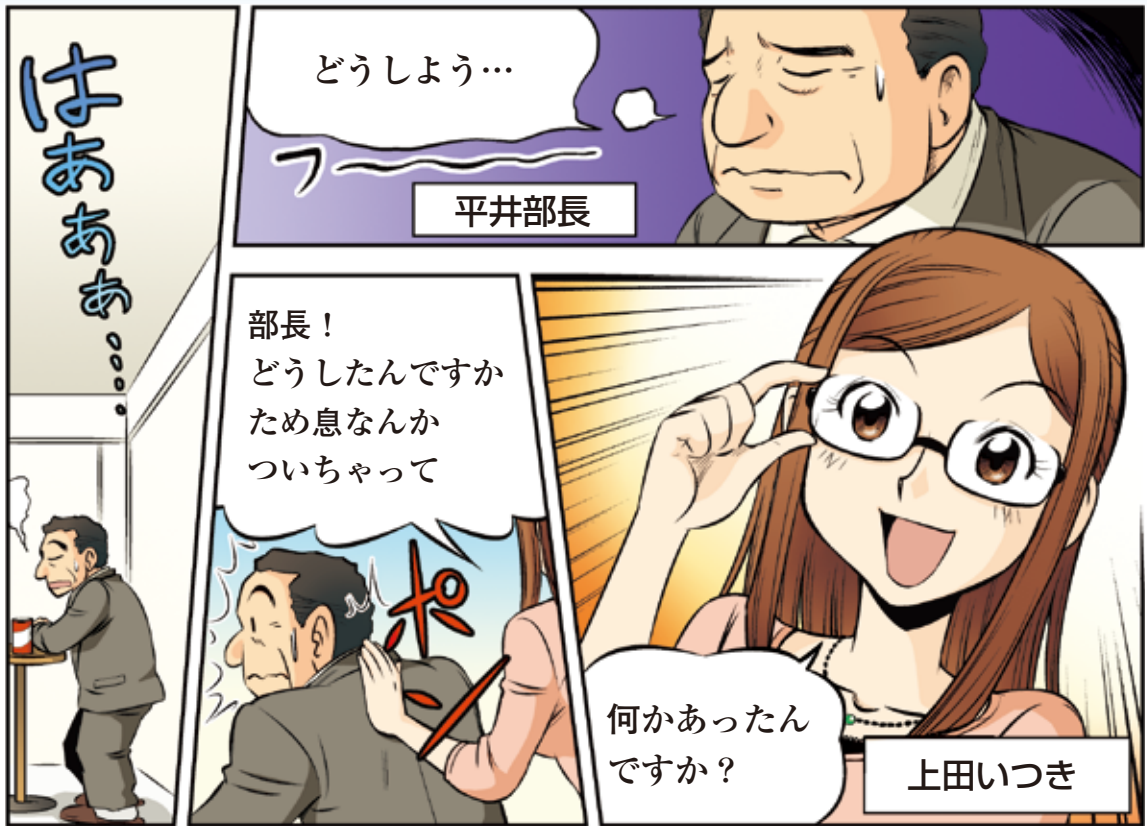
NISA対象商品

Jリートの
入門書



安定した分配金 その理由とは？

低金利時代の今、大きな注目を集める資産運用の方法がわかる一冊。





貯金ですっ
てえええ!?



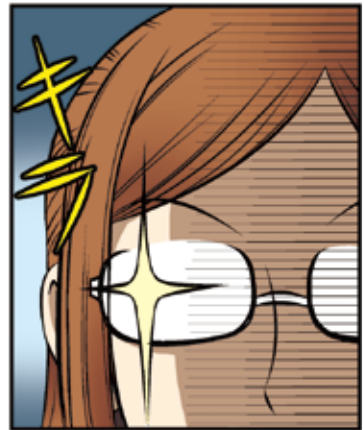
この低金利時代、
貯金じゃ増えない
でしょ!

…というわけ
なんだ



でも
投資なんて
怖くてなあ

たしかに
ビギナーには
株はお勧め
しにくいですね



部長!

安定的で利回りが
有利なのがあったら
どうですか?

そ、そうだな
それなら…



だったら

Jリート
ですよ!

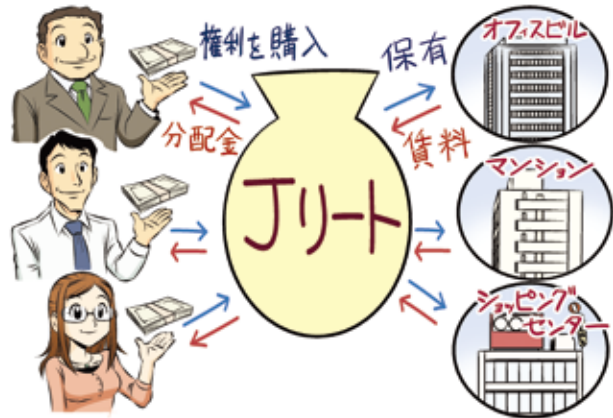
Jリートってなに？

資産運用というと株式や投資信託、外貨投資などをイメージされる方が多いと思いますが、不動産を投資対象とした資産運用もあります。不動産投資というとアパート経営など、投資家が実際の不動産を所有して経営をするという形が一般的でしたが、経営や不動産の管理など、知識や手間が必要なものでした。

そこで、より不動産に投資をしやすくしようと考えられたのがJリート（J-REIT：Japan Real Estate Investment Trust）という金融商品です。

Jリートは、投資家（個人・企業など）から集めた資金で複数の不動産を購入し、その不動産から賃料収入を得ます。その運用は不動産の専門家に任せられており、投資家は賃料収入から費用などを差し引いた利益を受け取ることができます。投資家はこの利益を受け取る権利（投資口といいます）を購入します。

これまで個人では難しかった大規模なオフィスビルなどへの投資でも比較的手の出しやすい金額から投資ができることや、その分配金の安定性と高さから、Jリートは現在大きな注目を集めています。



Jリートはこんなに魅力的

Jリートの魅力は分配金の安定性と高さです。賃料収入は定期的に受け取ることができるので、収益が安定しています。Jリートでは**多くの不動産に分散して投資**を行うため、賃料収入はさらに安定的です。このため、投資家が受け取る**分配金の変動は比較的小さく抑えられています**。さらにJリートでは、利益から法人税などを引いた後に分配を行う**株式よりも利益に対する分配金の割合が高くなっています**。この**分配金の高さもJリートの魅力**となっています。

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できます**。投資口1口単位で購入することができます。投資口の価格は市況によって変わりますが、1口あたりの金額はおおよそ数万円～数十万円です。したがって、手軽な資金で100億円のビルのオーナーの1人になることも可能です。**安定性、分配金の高さ、そして手軽に始められる**というのがJリートの魅力です。



金融商品としてのJリート

不動産は購入したい物件がすぐに見つかるとは限りませんし、売るときもすぐに買い手が見つかるとは限りません。つまり買いたい時に買い、売りたい時に売ることができるという、いわゆる**資産の流動性が高くありません**。その点、Jリートは株式と同じように、**証券取引所に上場**されていて、証券会社を通して**タイムリーに売買**することができます。経済情勢や投資した不動産や資産運用会社の状況によってJリーートの価格は変動しますが、取引価格は常に公表されていますし、情報開示も充実しています。



手軽で手間いらずの不動産投資

個人で不動産投資を行う場合、前述のとおり、多額の資金を用意しなければなりません。また、その不動産の維持管理や運用は自分で行う必要があります。さらに、不動産の取得・保有・売却などには様々な税金がかかり、税務署への申告手続きなどの手間も多くかかります。

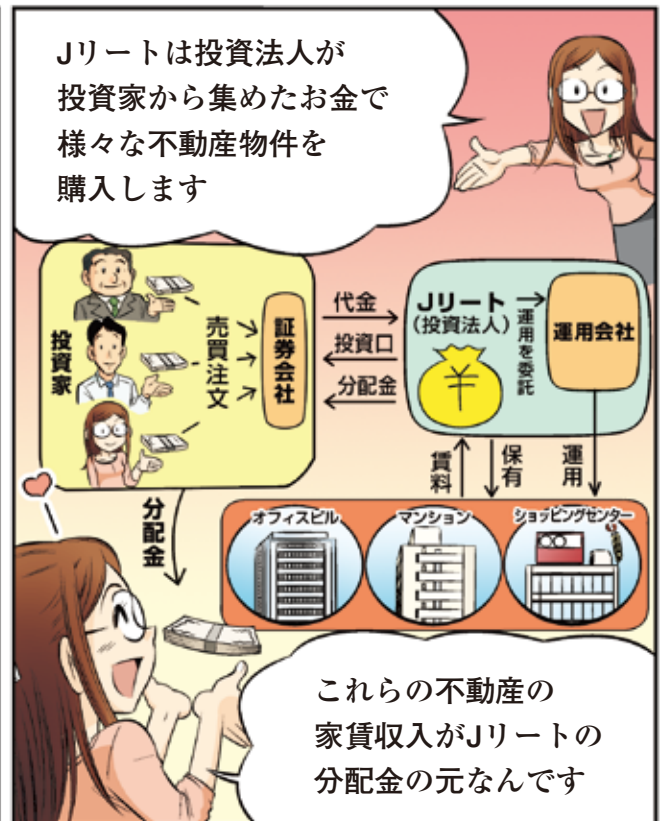
それに対して、Jリーートの場合は少額での不動産投資が可能であるだけでなく、**投資した資金の運用はもちろん、不動産の維持管理もすべて国の登録を受けた不動産運用の専門家（資産運用会社）が行ってくれる**ため、投資家の負担は小さくなります。また、分配金にかかる税金は源泉徴収されるため税務署への申告手続きも不要です^(※)。いつでも、簡単に、すぐ始められる不動産投資、それがJリートです。

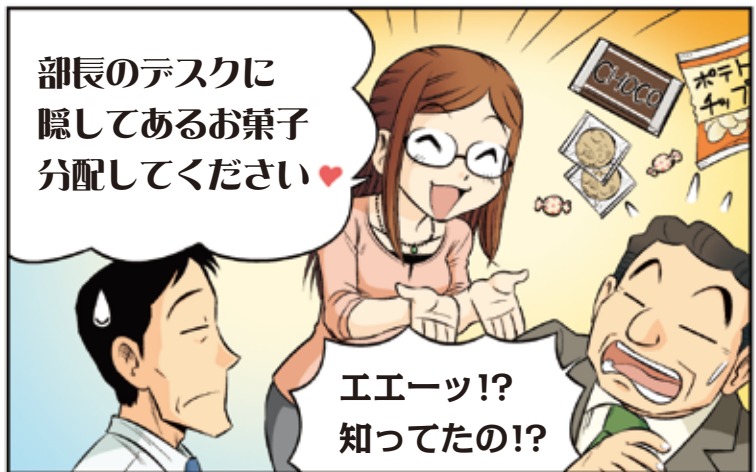
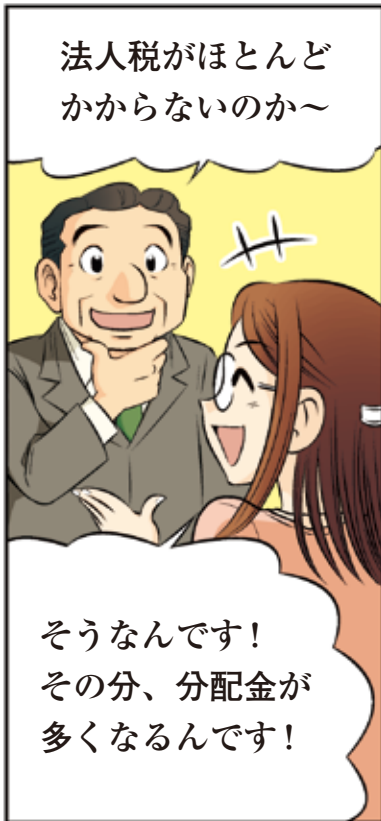
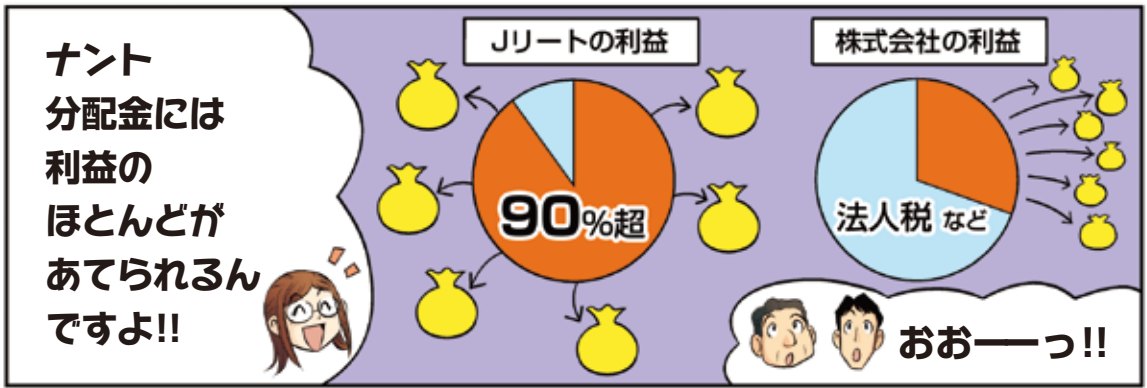
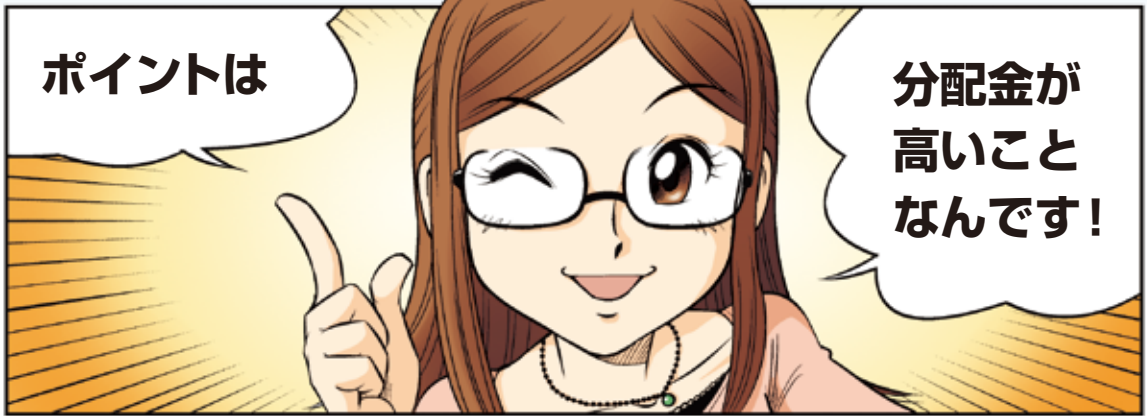
(※) 詳しくは 16 ページをご覧ください。



今回のポイント

- Jリートは不動産を投資対象とする金融商品である
- Jリーートの魅力は分配金の安定性と高さである
- Jリートは証券取引所に上場されておりタイムリーに売買することができる
- Jリートは不動産の運用や維持管理を専門家が行なってくれる



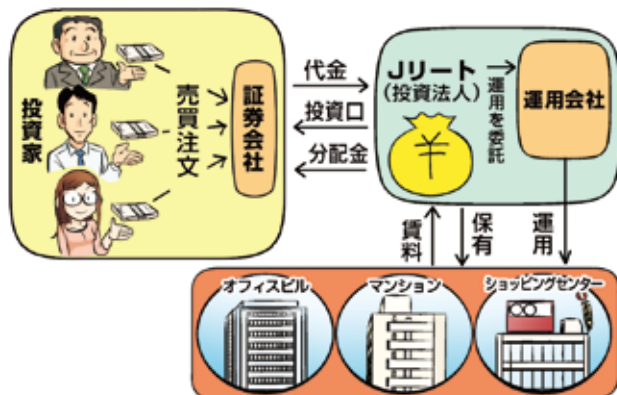


お金の流れ

Jリートへの投資は証券会社で投資口を購入するだけで簡単に始めることができます。それでは、投資家の資金はどのように運用されるのでしょうか。

投資口の購入代金は、証券会社を通して投資法人に集められます。投資法人は集められた資金の運用を、不動産運用の専門家である資産運用会社に委託します。資産運用会社は

投資戦略を立案し、購入する不動産を決定します。この際、複数の不動産を購入することで運用リスクを分散し、利益が安定するようにしています。その不動産から集められた賃料が投資法人の主な収入となります。Jリートの投資口を購入した投資家は、賃料収入や不動産の売却収入から費用を引いた分を、分配金として手に入れることができます。



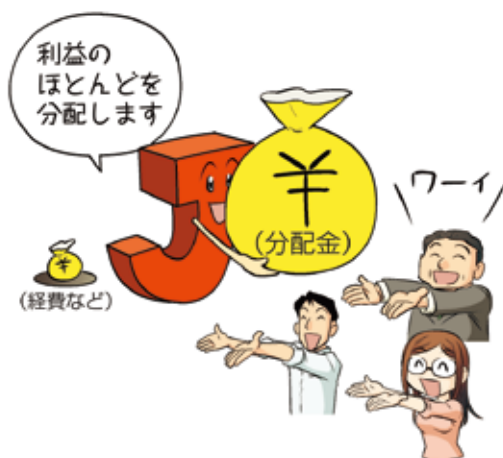
どうしてJリートの分配金は高いの？

Jリートの魅力の一つに分配金の高さがあげられます。なぜ、Jリートの分配金は高いのでしょうか？

その秘密は投資法人にかかる法人税にあります。

例えば株式の配当金の場合、会社の利益が確定すると、そこから法人税が引かれます。そして、残りの利益から株主に配当金が配られます。

しかし、Jリートは違います。Jリートでは利益の90%超を分配金にすることなどの条件を満たすと、法人税がほとんどかかりません。そのため、利益のほとんどを投資家に分配金として支払うことができます。



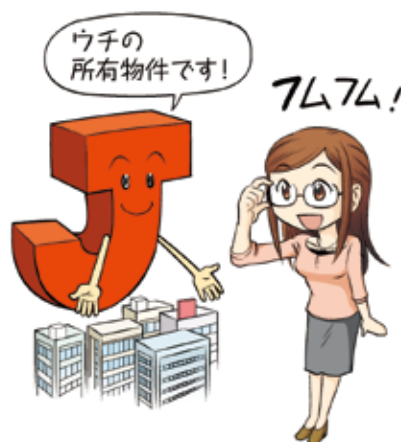
どうしてJリークの分配金は安定しているの？

Jリークが営んでいるのは、主として賃貸事業です。賃貸事業の特徴は、賃借人から**定期的な賃料収入**を得られることです。賃貸事業にも賃料の引下げや空室等のリスクはありますが、例えば、マンション分譲のような開発事業と比較した場合、**収入は相対的に安定**しています。さらにJリークは、空室ばかりで賃料収入が発生しないというリスクを防ぐために多くの不動産に**分散して投資**しており、**分配金の安定性**はますます高まっています。



充実しているJリークの情報開示

Jリークの銘柄や投資口の価格は新聞や金融関連のホームページなどで確認できます。また、Jリークが不動産の購入や借入の実施などの**重要な決定**を行った場合は**各社のホームページ**で**適時に開示**されます。さらに、決算ごとに**財務状況**や**保有資産状況**（個別物件の収支、鑑定評価額、空室率など）も公表されるので、投資家はこれらの**充実した情報**を元に、**信頼できるJリーク**を自分で**見つけ出す**ことができます。



今回のポイント

- ✓ Jリークは利益のほとんどを投資家に分配している
- ✓ Jリークの分配金は主に賃料収入を元にしてている
- ✓ Jリークは情報開示が充実している

部長の家

なあ、退職金のことだけど、Jリートはどうか

不動産の投資信託で安定的で利回りが有利なんだ!

えっへん!

まあ!

Jリートはどんな不動産に投資しているの?

Jリート?

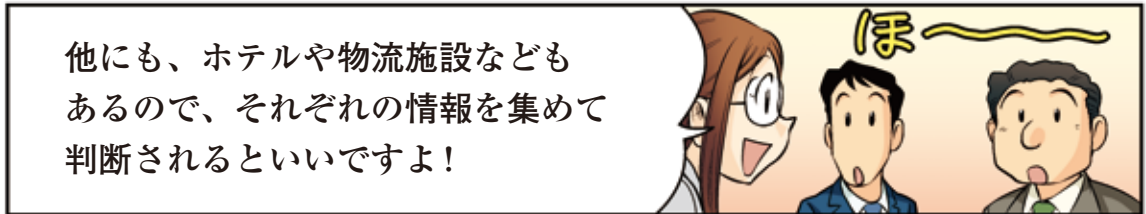
えーと...
マンションとか
オフィスビルとか
ショッピングセンターだよ

それらの違いは?

ウツ...

—というわけなんだ!

居酒屋



Jリートはどんな種類の不動産に投資しているの？

Jリートは、**オフィスビル、住居、商業施設、ホテル、物流施設、ヘルスケア施設**などに投資しています。それぞれの**不動産の種類に応じた特徴**があり、主なものは以下のとおりです。

(1) オフィスビル

市場規模が大きく、立地や設備の優れた建物なら安定した賃料収入が期待できます。テナントの多くが会社であるため、賃料収入が景気変動や会社の業績などの影響を受けやすい特徴があります。

(2) 住居

一般的な賃貸マンションをいい、ファミリー向け、学生向け、シニア向けなどがあります。居住用のため、景気変動に伴って家賃の急激な増額や減額が生じにくいことや、1テナントの占める割合が小さく個々のテナントの退去による影響が小さいことから、オフィスビルよりさらに賃料収入が安定していると考えられています。

(3) 商業施設

商業施設には、大きく分けると2つのタイプがあります。郊外にある大型ショッピングセンターのようなタイプと都心にある高級ブランド品の小売業がテナントの商業ビルのようなタイプです。郊外のショッピングセンターでは1テナントが長期に一括して借りている場合が多く、賃料収入は比較的安定しています。都心の商業ビルは、賃料がテナントの売りにげに連動する場合も多く、テナントの入れ替わりもあることから、賃料収入は景気変動の影響を受ける傾向にあります。

Jリートの特徴は投資する不動産に左右されるので、不動産の種類ごとの特徴を把握する必要があります。また、Jリートはその**運用方針**によって、**1種類の不動産**のみに投資する**特化型**（オフィスビル特化型、住居特化型など）、**2種類の不動産**に投資する**複合型**、**3種類以上の不動産**に投資する**総合型**に分類することができます。



Jリートを選ぶ際に重要な情報は何か？

Jリート各社は、どの**種類**の不動産に投資するのか、どの**地域**の不動産に重点を置くのかなど運用の基本となる**運用方針**を定めて公表しています。**運用方針**を知ることが各Jリートの特徴を知るための第一歩です。

具体的には、今後取得する不動産の種類、所在地、規模、取得後の**管理の方針**や**売却の方針**が定められているほか、負債比率の上限などの**財務に関する方針**なども定められています。

これら運用方針に基づいて実際に投資（保有）している個々の不動産の**種類**、**所在地**、**規模**、**築年数**、**稼働率**なども詳細に公表されています。また、**財務情報**、**格付け**、**分配金の推移**などの過去の**運用実績**や、**投資口価格の推移**なども公表されていますので、Jリートを選ぶ際に役に立つ情報といえます。



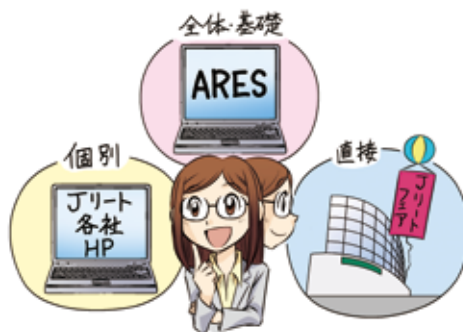
Jリートの情報はどこで入手できるの？

上記に挙げた情報は、**Jリート各社のホームページ**などで公表されています。

例えば、**決算期毎**に公表される**決算説明資料**、**資産運用報告**などから、運用方針、財務方針、保有不動産の情報、財務情報、格付けなどの情報を得ることができます。

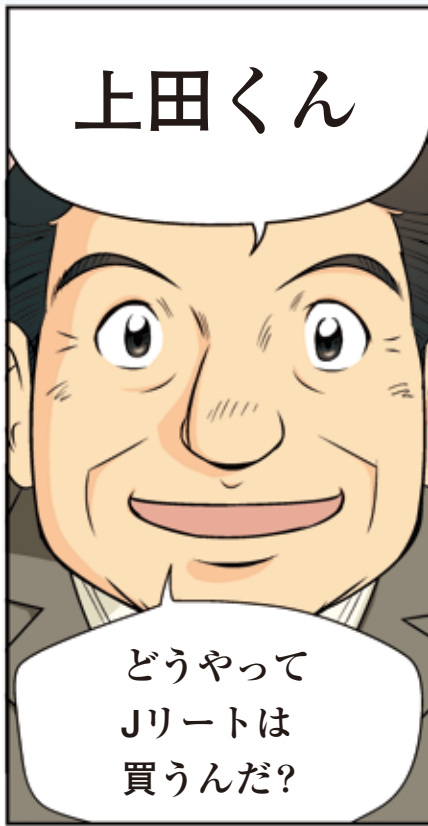
Jリートを基礎から学びたい方や、個別のJリートの情報だけでなくJリート全社の情報を横断的に知りたい方は、**一般社団法人不動産証券化協会 (ARES) の「J-REIT.jp」** (<http://j-reit.jp/>) や**一般社団法人投資信託協会の「J-REIT (リート) を学ぼう」** (<http://www.toushin.or.jp/>)、**株式会社日本取引所グループのホームページ** (<http://www.jpx.co.jp/equities/products/reits/index.html>) などをご覧になるとよいでしょう。

また、ARESでは個人投資家向けに「**Jリートフェア**」を定期的に開催しています。運用資産や決算状況などについてJリート各社から直接話を聞ける良い機会ですので、是非ご来場ください。



今回のポイント

- ✓ Jリートは投資する不動産の種類によって特徴がある
- ✓ Jリートを選ぶ際はまず運用方針を調べる
- ✓ Jリートの情報はJリート各社や不動産証券化協会のホームページなどで得ることができる



① 証券会社選び

② 口座開設手続き

③ 買い注文を出す

④ 取引成立

⑤ 代金決済

⑥ 取引報告書受け取り

全体の流れはこんな感じですよ!

私が奥さんにも説明しましょうか?

なるほど!

奥さんも知りたがってましたよ

やるなあ

フッフ...

えっ?
奥さんと
いつそんな
話したの?

どういう
こと?

...

実は
奥さんから

部長にJリートを
教えてあげてね、と
頼まれていたんです

ええっ

テヘ

Jリートの買い方は？

Jリートは、株式と同様に、証券会社の窓口やインターネットによる取引で売買することができます。証券会社が提供するサービスの内容や費用などを考慮し、まず証券会社を選びます。

次に、証券会社に口座を開設するため、口座開設の申込を行います。口座開設が済んだら、口座に入金し、実際の売買に備えます。

購入したいJリートの銘柄が決まったら、銘柄コード、数量、価格などの情報を証券会社へ伝え、買い注文を出します。証券取引所で注文が成立（約定）したら、後日、口座から購入代金や売買手数料が引き落とされるとともに、売買が成立し代金が決済されたという報告として取引報告書が証券会社から届きます。

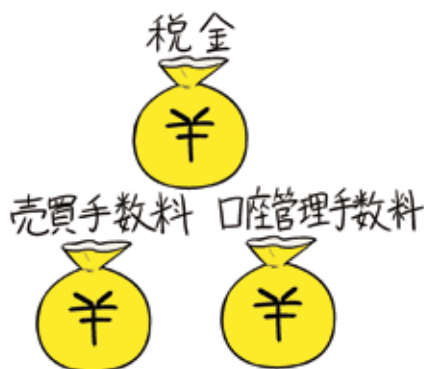


Jリートにかかる費用は？

Jリートを保有している間に受け取る分配金や、Jリートを購入してから売却するまでの間に値上がりした場合の売却益には税金がかかります。これらの税務上の取扱いは、株式の配当金や売却益の場合とほとんど同じです。

分配金と売却益ともに、**20.315%の税率が適用されます**（2015年7月現在）。分配金からは、税金が源泉徴収されるため、通常、確定申告は不要です。売却益は、申告分離課税ですが、証券会社と特定口座の「源泉徴収あり」で取引している場合、税金の計算や納税は証券会社が代行し、確定申告は不要です。

また、Jリートの売買には手数料がかかり、売買手数料は証券会社や売買金額によって異なります。その他に、証券会社によっては口座管理手数料がかかる場合があります。



NISA (少額投資非課税制度)

- 2014年1月から、金融機関でNISA口座を開設してJリートを購入すると、本来20.315%課税される分配金や売却益が非課税となるNISA（少額投資非課税制度）が始まりました。
- 制度開始当初はNISA口座で購入できる金額は年間100万円までで、非課税期間は5年間でしたが、2016年1月より年間投資額の上限が120万円に拡大されました。
- また、新たにジュニアNISA（未成年者少額投資非課税制度）が開始されました（投資上限額は年間80万円）。

Jリートのリスクは？

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**。投資に際して留意すべき主なリスクは以下のとおりです。なお、**リスクに関する詳細な内容は、Jリート各社が決算期毎に公表する有価証券報告書などに記載されています**。

(1) 価格変動リスク

Jリートは証券取引所に上場しており、株式と同様の形で取引されています。このため、株式と同様に**投資口の価格も日々変動**しています。

(2) 分配金減少リスク

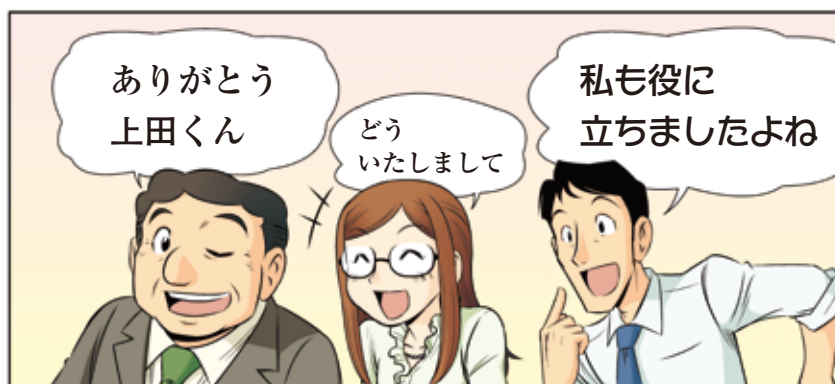
テナントの退去や賃料の引き下げなどにより不動産の賃料収入が減り、分配金が減ることがあります。また、Jリートは不動産の購入のため銀行等から借入れをしているので、**金利の上昇**などで支払負担が増え分配金が減ることもあります。

(3) 自然災害などが不動産に与えるリスク

地震や台風等の自然災害、予測不可能な偶発事象などで、不動産の収益性が低下する可能性があります。

(4) 法制度などの変更に伴うリスク

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。



今回のポイント

- Jリートは証券会社を通じて売買する
- Jリートに投資する場合、税金や証券会社への手数料などの費用が発生する
- 投資の際にはJリートの特徴に加えリスクを確認する必要がある

Jリート用語集

あ

アセットマネジメント

投資パフォーマンスを向上させることを目的として、投資家や資産所有者等から委託を受けて行う、複数の不動産・金融資産の総合的な運用・運営・管理業務のこと。運用・運営・管理業務には、対象資産のマネジメント計画の策定、資産の購入・売却の実施や管理方針の策定等がある。

エクイティ・ファイナンス

Jリートが不動産を購入するための資金調達をする際に、投資口を発行して多数の投資家から資金を集める方法。増資ともいわれる。

か

外部委託

外部の専門家に業務委託をすること。投資法人は投信法によって資産の運用に関する行為や資産の保管、一般事務についても外部の専門家に委託することが義務付けられている。

(不動産の)稼働率

賃貸可能面積に占める実際に賃貸している面積の割合のこと。

さ

スポンサー

投資法人から委託を受けて、アセットマネジメント（不動産の選定・購入、売却、資金調達等）を行う資産運用会社の主要株主のこと。

た

デット・ファイナンス

Jリートが不動産を購入するための資金調達をする際に、金融機関から借入をしたり、投資法人債を発行して資金を調達する方法。

投資口

一般の株式会社でいう「株式」に相当するもので、投資証券を保有する投資主の法的な権利を指す。

投資主総会

一般の株式会社でいう「株主総会」に相当するもの。資産運用会社の変更、執行役員を選任等の重要事項を決議する。

投資証券

一般の株式会社でいう「株券」に相当するもので、投資法人が発行する投資口を表示する有価証券を指す。

投資主

一般の株式会社で言う「株主」に相当するもので、投資証券を保有する投資家のことを指す。

投資法人

投資家から集めた資金を元に不動産などの資産を保有し、運用することを目的とした会社のこと。証券取引所に上場する不動産投資法人のことを、Jリートともいう。

東証REIT指数

東証に上場する不動産投資法人Jリートの全銘柄を対象として、2003年3月31日から東証が算出、公表する時価総額加重型の指数。

は

プロパティマネジメント

不動産オーナーに代わって、不動産の運営管理を行う業務のこと。不動産の修繕・改修工事管理のほか、テナントの募集等も行う。

分配金利回り

期末に支払われる分配金を年換算して、投資口価格で割った利回りのこと。計算に当たっては、Jリートの決算期間はおよそほとんどの銘柄で1年ではなく、6か月であるので注意する必要がある。

ポートフォリオ

投資家が保有する株式、債券、商品、不動産等の複数の資産の組み合わせのこと。Jリートにおいては、各投資法人の保有する不動産物件全体のことをいう。

や

有価証券報告書

投資法人が事業年度終了後に内閣総理大臣に提出しなければならない書類の1つ。投資家の投資判断を支えるために必要なファンドの運用状況や投資法人の経理状況などが記載されている。

ABC...

ETF

特定の株価指数、債券指数、商品価格（商品指数を含む）などに連動することを目標として運用される投資信託のこと。

FOF

Fund of Funds（ファンド・オブ・ファンズ）を略したもの。投資信託の商品のひとつで、運用機関が複数のファンドを組み合わせて1つの投資信託にまとめたものこと。

J-REIT.jpの総合情報サイト J-REIT.jpのご案内

J-REIT.jp は、Jリートに関する総合情報 Web サイトです。Jリートの仕組みや魅力等の基礎知識をわかりやすく解説したコンテンツ、市場の動向や指標の推移、個別銘柄の情報が一元的に入手できるサイトです。



「J-REIT.jp」の概要

名称：J-REIT.jp（ジェイリート ドット ジェイピー）

運営主体：一般社団法人不動産証券化協会

開設日：2013年1月17日

URL：<http://j-reit.jp/>

主なコンテンツ

- 初めてのJリート…… Jリートの仕組みや魅力を開設した動画やマンガなど
- マーケット概況 …… Jリート全体の指数や利回り、不動産保有額など市場に関する各種指標のグラフ
- 銘柄情報 …… 各銘柄の決算期・投資タイプ、決算説明会の資料や保有物件一覧へのリンク、変遷図・年表など
- レポート …… Jリート月次レポート（J-REIT REPORT）
- 統計データ …… Jリート市場の各種データを収録したデータブック
- その他 …… Jリート関連イベントのお知らせ、Jリート各社の個別の保有不動産の検索システム、Facebook など

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

J-REIT.jp

検索

CONTENTS

第1回 Jリートの魅力 …………… 2

老後資金の殖やし方で夫婦ゲンカになり悩んでいる平田部長。
そんな部長に部下の「上田いつき」が提案する金融商品、Jリートとは!?

第2回 Jリートのしくみ …………… 6

「いつき」いわく「投資信託の不動産版」というJリート。
そのしくみと、金融商品としての魅力に迫ります。

第3回 Jリートの種類 …………… 10

いろいろな不動産が投資先になっているJリート。
その投資先の不動産によって異なる特徴を知り、選び方を学びます。

第4回 Jリートを始めると …………… 14

いろいろ学んで、Jリートでの資産運用を決意した平田部長。
「投資の鬼」安倍課長が買い方をアドバイス。そして実は、いつきは…

- 本稿は朝日新聞デジタル広告特集として2011年8月から2012年2月に掲載されたものを一部修正して収録したものです。
- 本稿は、読者に対する情報提供を唯一の目的としており、いずれの内容も特定の銘柄への投資の推奨等を目的としたものではありません。
- 本稿は、一定の公開情報をもとに作成したものであり、その正確性、完全性、妥当性及び公正性についても保証するものではありません。
- 読者のご自身の判断で行った投資の結果に関して、不動産証券化協会は一切責任を負いません。