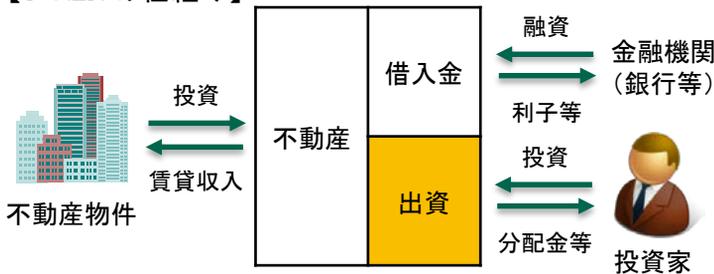


# 株式投資と異なるJ-REIT投資の魅力 ～インカム収入に注目した投資手法を探る

## ■不動産賃貸業に特化するJ-REIT

J-REIT(不動産投資信託)は、その多くが証券取引所に上場しており、オフィスビルや商業施設、住宅、ホテル、倉庫などの産業施設などを保有し貸し出すこと(賃貸事業)で収入を得ています。こうしたことから、一般の不動産会社と同じように見られがちですが、J-REITは「不動産投資法人」と呼ばれる法人格を持った金融商品の一種であり、事業面でも法制面でも一般の不動産会社とは大きく異なる特徴を持ちます。

### 【J-REITの仕組み】



※上記はイメージであり、実際と異なる場合があります。

J-REITは、不動産会社で一般に見られる開発事業やサブリース、仲介などの事業は行なっていません。(2017年10月末現在)

J-REITは集めた資金と銀行借入れなどで調達した資金で不動産物件を保有し、賃貸事業を行ない、獲得した賃貸収入から管理費用や不動産に関する費用や税金などを支払います。

そして、利益を投資家に分配しますが、利益の90%以上\*を投資家に分配することで、法人税が実質的に免除されており、利益の多くを分配することが出来ます。\*上場しているJ-REIT各社は、収益のほぼ100%を分配しています(2017年10月末現在)

## ■J-REITとは、不動産投資を小さな資金で行なえる便利なツール

J-REITの実態は、不動産(実物)投資を小口化した金融商品であることから、不動産会社ではなく、不動産の実物投資と比較することが適切とも言えます(下の表をご参照)。よく見られる個人のアパート経営などに比べ、J-REIT投資には流動性や必要資金などの面でメリットが多く存在しています。実物投資に比べてリスクが低い分、期待されるリターンは少なくなるものの、J-REITの分配金利回りは現在3.8%程度\*であり、相対的に高い水準にあります。\*東証REIT指数、2017年10月末現在

なお、投資資産が2倍になるまでの期間を探る「72の法則」に基づくと、足元の3.8%の利回りでJ-REIT投資を行なった場合、約19年で2倍となる計算になり、J-REITの利回りの相対的な高さがうかがえます。

|       | 不動産(実物)投資      | J-REIT投資                 |
|-------|----------------|--------------------------|
| 投資対象  | マンション・アパートが中心  | オフィスビル、商業施設、マンション、物流施設など |
| 必要資金  | 数百万～数億円以上      | 小口(数万円)から可能              |
| 運営・管理 | 取得者自身または専門家に委託 | 専門家が担当                   |
| 流動性   | 低い             | 取引所に上場しているものは高い          |

※信頼できると判断した情報をもとに日興アセットマネジメントが作成

日興アセットマネジメント

- 当資料は、日興アセットマネジメントが投資手法や投資環境などについてお伝えすることなどを目的として作成した資料であり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、当資料に掲載する内容は、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。
- 投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産には為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

## ■収益を安定させるためにJ-REITが取り組んでいること

J-REITの業績は、不動産開発や物件の売買などではなく、賃貸事業を収益の源泉としていることから相対的に安定しています。なぜなら、賃貸事業では、通常、契約期間は1年～数年単位で、契約期間中に賃貸料(家賃)はあまり変動しません。また、退去については、宣告から退去までに一定以上の期間を設ける契約であることが多く、この期間に新たな借主を探すことが可能です。

多くのJ-REIT物件は、都市部の高機能ビルや大型商業施設など優良物件が多く、空室率は低い状況となっています。また、J-REITは物件の価値を高めるために細やかにメンテナンスを行なうのはもちろんのこと、改装などで使い勝手を高める取り組みにより、賃貸料の向上をめざしていることに加え、自然災害に対しては、堅牢な建物を選別すると共に、適切に保険をかけるなどの対策を取っています。

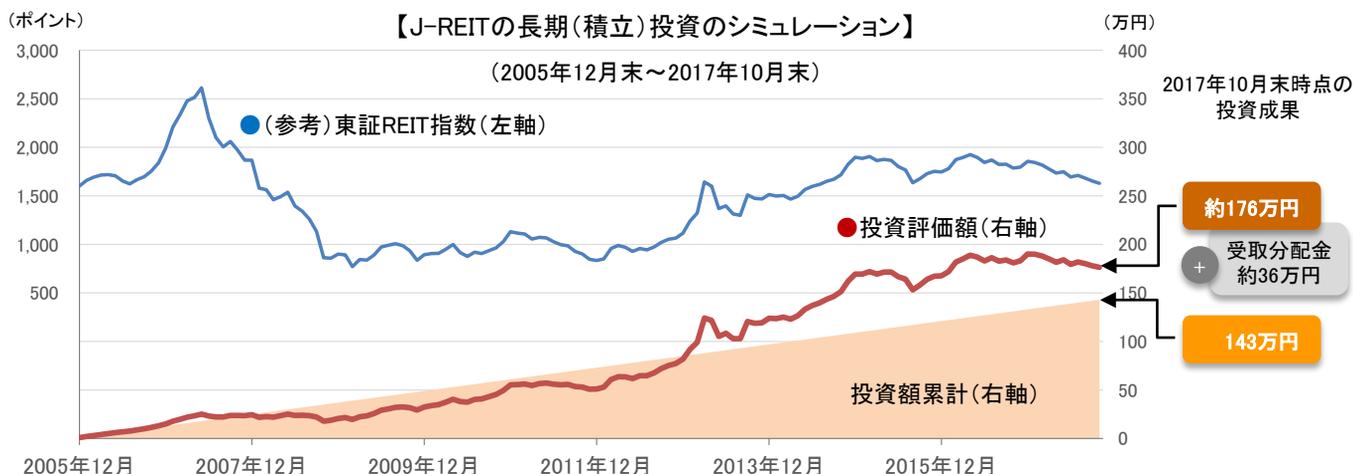
さらに、J-REITは金融機関などから借入れも行なっていることから、支払金利の抑制や資金繰りの健全化に向けて、借入れスキームの見直しや、投資法人債の発行による直接調達も進めています。

## ■安定した収益が期待できるJ-REITだからこそ、検討したい長期投資

こうしたことから、J-REITは急速な収益成長(或いは悪化)ではなく、相対的に安定した収益を継続して生み出す仕組みを持った金融商品といえます。ただし、株式市場に上場していることから、市場の需給の影響を受け、本質的価値を逸脱した価格形成がなされる局面があります。

下の図は2005年12月末から直近までの期間、毎月一定額のJ-REIT投資(下図では1万円)を行なった場合の投資総額と評価額の推移を示したものです。J-REITはサブプライム・ローン問題やリーマン・ショックの影響を受け2007年から2008年に急落しましたが、長期にわたり継続して投資した成果は約176万円となり、投資総額の143万円を上回っています。また、これとは別に約36万円の分配金収入も受け取れている計算となり、分配金を含めた総合収益は良好な結果となりました。

これもひとえに、安定した収益と相対的に高い分配金が期待できるJ-REITならではのあり、市場価格を見ながらタイミングを見て投資を行なうスタイルに加え、長期積立で臨む投資スタイルも有効であると考えられます。



● 上記は過去のものおよびシミュレーションであり将来を約束するものではありません。またシミュレーションは手数料や税金などを考慮していません。

● 信頼できると判断した情報をもとに日興アセットマネジメントが作成

日興アセットマネジメント

■ 当資料は、日興アセットマネジメントが投資手法や投資環境などについてお伝えすることなどを目的として作成した資料であり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、当資料に掲載する内容は、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。

■ 投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産には為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

facebook twitter で、経済、投資の最新情報をお届けしています。