

不動産投資信託（J-REIT） について

～J-REITの基礎情報～



アセットマネジメントOne

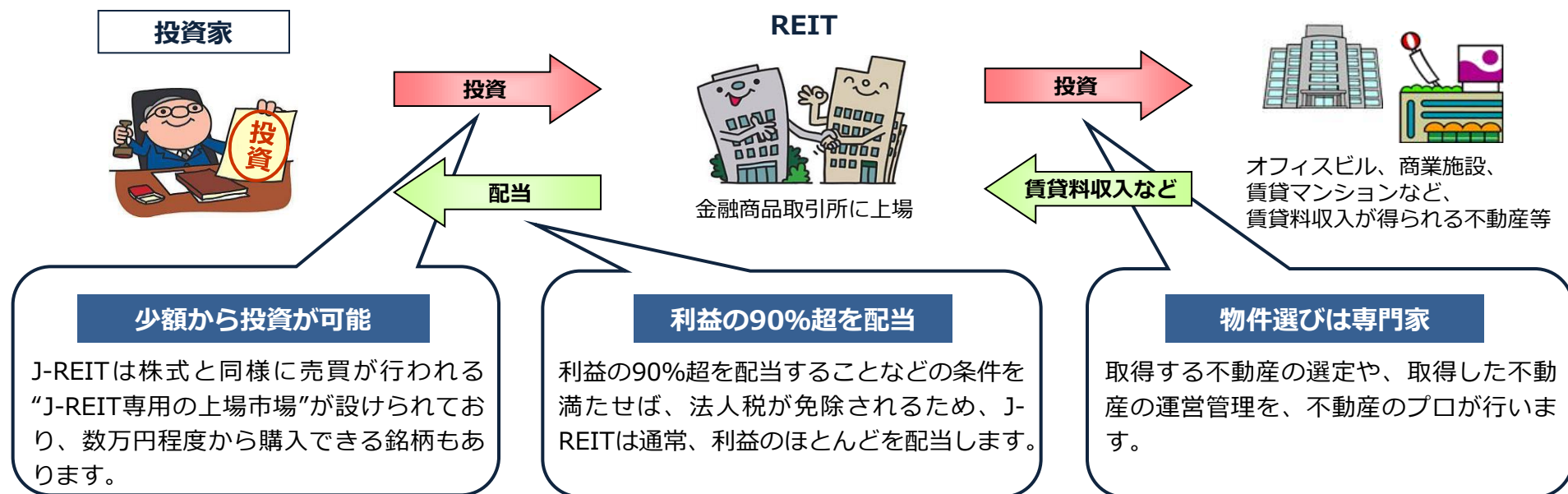
商号等：アセットマネジメントOne株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第324号
加入協会：一般社団法人投資信託協会
一般社団法人日本投資顧問業協会

J-REITとは	P.2
実物不動産とJ-REITへの投資の違い	P.3
J-REITの物件一例	P.4
J-REITの地域別物件例	P.5
J-REITのタイプ別分類	P.6
J-REITのタイプ別特徴	P.7
J-REITの上位銘柄一覧	P.8
地震対策	P.9
日米REITの比較	P.10
世界のREIT市場に占める日本（J-REIT）の割合	P.11
ご参考：J-REITの増資	P.12

J-REITとは

- REIT (Real Estate Investment Trust : リート) とは、不動産投資信託のことをいい、一般に日本のREITの総称をJ-REIT (ジェイ・リート) といいます。
- J-REITは、投資家から資金を集め、主に“**賃貸料収入が得られる不動産**” (オフィスビル、商業施設、賃貸マンションなど) に投資して、それを維持・管理しながら必要に応じて買替えなども行い、そこから得られた賃貸料収入や不動産の売却益を投資家に配当する金融商品です。
- J-REITは、不動産から得られる賃貸料収入を中心とする収入から、J-REITの運営に必要な経費などを差し引き残った“**利益**”の**ほとんどを投資家に配当**します*。
※利益の90%超を配当することなどの条件を満たせば法人税が免除 (配当金額が損金算入) されるため、J-REITは通常、利益のほとんどを配当します。
- 株式と同様に売買が行われる“J-REIT専用の上場市場”が金融商品取引所に設けられています。

●●● J-REITの仕組み ●●●



実物不動産とJ-REITへの投資の違い

- 個人が不動産へ直接投資する場合は、多額の資金が必要となり、不動産物件の管理を投資家自身または専門業者に委託しなければなりません。一方、J-REITへ投資する場合は、少額からオフィスビルや商業施設等の不動産へ投資が可能となります。また、不動産物件の管理は専門家が行うため、J-REITへの投資では、実物不動産へ投資を行う際の様々な負担や問題を軽減することが可能となります。

■実物不動産への投資とJ-REITへの投資の違い

	実物不動産への投資	J-REITへの投資
		
投資対象	アパートやマンション	多様な不動産 (オフィスビル、商業施設、ホテル等)
必要資金	多額 (数千万円～)	少額から投資が可能 (数万円～)
複数物件への分散投資	困難	可能
不動産物件の選定・運営・管理	投資家自身または専門家に委託	専門家が担当
流動性	低い (不動産市場で売買)	高い (証券市場で売買)

※上記は、実物不動産への投資とJ-REITへの投資の違いを投資家の皆さまにご理解いただくためにイメージ化したものであり、すべての投資が実際に当てはまるとは限りません。

J-REITの物件一例

●J-REITは、オフィスビルや商業施設、ホテル、物流施設等の不動産物件を投資対象としています。

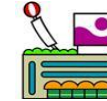
2018年9月28日現在



オフィス

大手町ファーストスクエア
グローバル・ワン不動産投資法人

所在地：東京都千代田区
取得価格：23,495百万円



商業施設

キャナルシティ博多
福岡リート投資法人

所在地：福岡県福岡市博多区
取得価格：32,000百万円



物流施設

プロロジスパーク大阪2
日本プロロジスリート投資法人

所在地：大阪府大阪市此花区
取得価格：25,000百万円



オフィス

六本木ヒルズ森タワー
森ヒルズリート投資法人

所在地：東京都港区
取得価格：115,380百万円



ホテル

星のや 軽井沢
星野リゾート・リート投資法人

所在地：長野県北佐久郡軽井沢町
取得価格：7,600百万円

出所：各投資法人のデータをもとにアセットマネジメントOne作成 ※上記は、特定のJ-REITを推奨するものではありません。

※上記は過去の情報であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。

J-REITの地域別物件例

●J-REITは、首都圏を中心に日本各地の不動産物件を投資対象としています。

2018年9月28日現在

【東北地区】

- ケーズデンキ青森本店 (ケネディクス商業リート投資法人)
- グラン마트手形 (オリックス不動産投資法人)
- 盛岡南ショッピングセンターサンサ (オリックス不動産投資法人)
- イオンモール山形南 (イオンリート投資法人)
- AER (アエル) (ジャパンリアルエステイト投資法人)
- プロロジスパーク仙台泉 (日本プロロジスリート投資法人)
- イオンタウン須賀川 (インヴィンシブル投資法人)

【近畿地区】

- 星のや 京都 (星野リゾート・リート投資法人)
- HEPファイブ (阪急リート投資法人)
- ツイン21 (MCUBS MidCity投資法人)
- ならファミリー (日本リテールファンド投資法人)
- 損保ジャパン和歌山ビル (日本プライムリアルティ投資法人)
- GLP 尼崎 (GLP投資法人)
- ホテルオークラ神戸 (森トラスト総合リート投資法人)

【中国地区】

- リットシティビル (ジャパンリアルエステイト投資法人)
- イオンモール日吉津 (イオンリート投資法人)
- 界 出雲 (星野リゾート・リート投資法人)
- アクティブインターシティ広島 (シエラトングランドホテル広島) (ジャパン・ホテル・リート投資法人)
- クロスモール下関長府 (オリックス不動産投資法人)

【九州地区】

- キャナルシティ博多 (福岡リート投資法人)
- グランパーク天神 (日本賃貸住宅投資法人)
- 福岡アーセオンビル (ユナイテッド・アーバン投資法人)
- GLP 鳥栖 I (GLP投資法人)
- パークプレイス大分 (福岡リート投資法人)
- MrMax長崎店 (日本リテールファンド投資法人)
- ケーズデンキ鹿児島本店 (福岡リート投資法人)

【四国地区】

- いちご高松ビル (いちごオフィスリート投資法人)
- イオンモール綾川 (イオンリート投資法人)
- NBF松山日銀前ビル (日本ビルファンド投資法人)

【北海道】

- 札幌エルプラザ (日本ビルファンド投資法人)
- イオンモール札幌発寒 (日本リテールファンド投資法人)

【関東地区】

- NMF宇都宮ビル (野村不動産マスターファンド投資法人)
- ウニクス高崎 (大和ハウスリート投資法人)
- つくば三井ビルディング (日本ビルファンド投資法人)
- 明治安田生命さいたま新都心ビル (グローバル・ワン不動産投資法人)
- ヒルトン東京ベイ (ジャパン・ホテル・リート投資法人)
- QFRONT (東急リアル・エステート投資法人)
- IIF羽田空港メンテナンスセンター (産業ファンド投資法人)
- クロスゲート (オリックス不動産投資法人)
- ココファン日吉 (アドバンス・レジデンス投資法人)

【中部地区】

- 星のや 軽井沢 (星野リゾート・リート投資法人)
- 三井ショッピングパークららぽーと磐田 (フロンティア不動産投資法人)
- いちご富山駅西ビル (いちごオフィスリート投資法人)
- 金沢パークビル (ジャパンリアルエステイト投資法人)
- ベルファース金沢香林坊 (オリックス不動産投資法人)
- レジディア亀山 (アドバンス・レジデンス投資法人)
- イオンモールナゴヤドーム前 (フロンティア不動産投資法人)
- mozo ワンダーシティ (日本リテールファンド投資法人)
- チサンイン 福井 (星野リゾート・リート投資法人)
- アクティブ琵琶 (ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人)
- 新潟駅南センタービル (日本プライムリアルティ投資法人)

【沖縄】

- ホテル日航アリビラ (ジャパン・ホテル・リート投資法人)

出所：各投資法人のデータをもとにアセットマネジメントOne作成
※上記は、特定のJ-REITを推奨するものではありません。

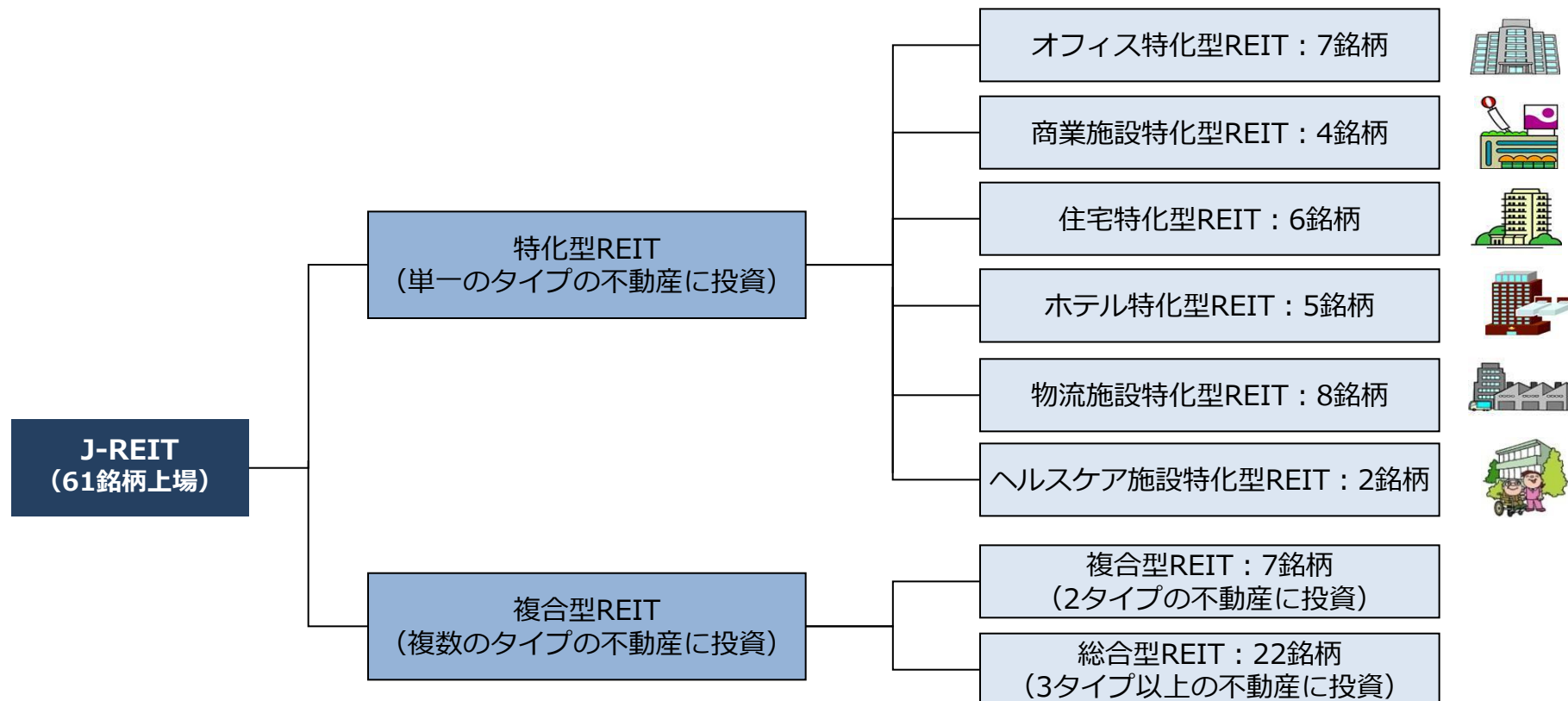
※上記は過去の情報であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。

J-REITのタイプ別分類

- J-REITが投資対象とする不動産物件のタイプは、単一のタイプの不動産に投資する「**特化型REIT**」、複数のタイプの不動産に投資する「**複合型REIT**」に大きく分類されます。さらに「オフィス特化型」、「商業施設特化型」、「複合型」、「総合型」等に細分類され、市場規模の拡大とともに**様々なタイプのJ-REITが上場**しています。

■ J-REITのタイプ別分類

2018年9月28日現在



出所：各投資法人のデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※上記は、将来におけるJ-REITのタイプ別分類を示唆、保証するものではありません。

※上記は過去の情報であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。

J-REITのタイプ別特徴

●J-REITが投資対象とする主な不動産物件は、**オフィス**、**商業施設**、**住宅**などに分けられ、それぞれの特徴に応じて投資を行っています。

■J-REITのタイプ別特徴

セクター	収益特性	景気感応度	ポイントとなる指標	リスク
 オフィス	<ul style="list-style-type: none"> ●オフィス需給、景気動向により、賃料、空室率は変動 	<ul style="list-style-type: none"> ●景気動向が賃料・空室率に影響し、景気には遅行するが感応度は高い ●景気下降時は長期契約が有利、上昇時は短期契約が有利 	<ul style="list-style-type: none"> ●企業収益 ●就業人口、新規採用トレンド ●オフィスビル供給 ●市場空室率/市場賃料 	<ul style="list-style-type: none"> ●大規模オフィス供給動向 ●取得競争で収益還元率が低下
 商業施設	<ul style="list-style-type: none"> ●小売動向やテナントの入退去、運用の巧拙により、利益は変動 	<ul style="list-style-type: none"> ●固定/長期契約 ：景気に遅行 ●歩合賃料 ：景気感応度が高い 	<ul style="list-style-type: none"> ●消費動向、テナント企業の業績、小売売上高 ●出店エリアの競合状況 ●大型テナントの開発動向 	<ul style="list-style-type: none"> ●テナントの業績不振による減賃要請 ●大型テナントの場合、テナント退去時の影響が大きい
 住宅	<ul style="list-style-type: none"> ●テナントの分散により、利益は安定的 ●賃料の変動が小さく、収益成長は限定的 	<ul style="list-style-type: none"> ●景気に対する感応度は低く、収益は安定的 	<ul style="list-style-type: none"> ●人口動態 ●賃貸住宅の需給 	<ul style="list-style-type: none"> ●分譲マンションから賃貸マンションへの転用で供給増加の可能性 ●取得競争で収益還元率が低下
 ホテル	<ul style="list-style-type: none"> ●経営動向、空室・単価の状況により利益は変動 	<ul style="list-style-type: none"> ●一括借上の場合 ：景気変動の影響は限定的 ●運営リスクを負う場合 ：景気感応度は非常に高い 	<ul style="list-style-type: none"> ●立地・競合状況 ●客室稼働率 	<ul style="list-style-type: none"> ●景気動向により空室/単価への影響が大きい ●マネジメントが難しい
 物流施設	<ul style="list-style-type: none"> ●原則、固定賃料・長期固定契約で収益は安定 ●テナント退去リスクが低く、商業施設より安定性が高い 	<ul style="list-style-type: none"> ●物流施設へのニーズが賃料上昇に直結するかは未知数 ●景気感応度は中程度 	<ul style="list-style-type: none"> ●製造業、物流業の業況 ●電子商取引市場の動向 ●物流施設の開発状況 	<ul style="list-style-type: none"> ●投資適格物件が少なく、流動性が低い ●テナント代替性がやや低く、退去時の影響が比較的大きい
 ヘルスケア	<ul style="list-style-type: none"> ●固定賃料・長期固定契約で収益は安定 ●テナント退去リスクが低く、商業施設より安定性が高い一方、収益成長は限定的 	<ul style="list-style-type: none"> ●景気に対する感応度は低く、収益は安定的 	<ul style="list-style-type: none"> ●高齢者人口動態 ●高齢者向け住宅や有料老人ホームの開発状況 	<ul style="list-style-type: none"> ●介護保険など制度変更の影響を受ける ●オペレーター破たん時には、代替オペレーター確保が必要になる

※上記は、一般的なJ-REITのタイプ別特徴を記載したものであり、すべてのJ-REITが実際にそのように当てはまるとは限りません。また、将来におけるJ-REITのタイプ別特徴を示唆、保証するものではありません。

J-REITの上位銘柄一覧

●東京証券取引所には、2018年9月末現在**61銘柄**のJ-REITが上場しており、**時価総額は12兆9,236億円**となっています。各J-REITのスポンサーには、大手不動産、保険、総合商社等の企業が名を連ねています。

■時価総額上位10銘柄

2018年9月28日現在

名称	スポンサー	投資する不動産の 主たる用途、保有物件数*	時価総額 (億円)
日本ビルファンド投資法人	三井不動産、住友生命保険	オフィスビル 72物件	9,277
ジャパンリアルエステイト投資法人	三菱地所、三井物産	オフィスビル 70物件	8,256
野村不動産マスターファンド投資法人	野村不動産ホールディングス	オフィスビル・商業施設・物流施設・住宅等 271物件	6,707
ユナイテッド・アーバン投資法人	丸紅	オフィスビル・商業施設・ホテル・住宅等 116物件	5,447
日本リテールファンド投資法人	三菱商事、ユービーエス・アセット・マネジメント	商業施設 100物件	5,396
大和ハウスリート投資法人	大和ハウス工業	住宅・物流施設・商業施設・ホテル等 199物件	5,008
日本プロロジスリート投資法人	プロロジス	物流施設 40物件	4,916
オリックス不動産投資法人	オリックス	オフィスビル・商業施設・住宅・物流施設・ホテル等 110物件	4,896
GLP投資法人	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ	物流施設 62物件	4,236
アドバンス・レジデンス投資法人	伊藤忠グループ	住宅 263物件	3,918

出所：各投資法人のデータをもとにアセットマネジメントOne作成 * 保有物件数は、各投資法人が開示する直近の有価証券報告書に記載のデータ。

※上記は、将来におけるJ-REITの時価総額上位10銘柄および各投資法人の概要を示唆、保証するものではありません。また、個別銘柄の推奨を目的とするものではありません。

※上記は過去の情報であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。

地震対策

- J-REITは、地震対策の一つとして、物件選定時に地震PMLを参考にしたリスク管理手法をとっています。地震PMLが低いほど地震に強い物件といえ、一般に、地震PMLが20%を超える場合は地震保険の付保等の対策が必要とされています。
- J-REITが保有している物件は、**耐震性に優れ地震PMLが低い物件が多くなっています。**

『地震PML』とは？「Probable Maximum Loss」の略で、「**予想最大損失率**」と訳されます。

475年に1度起こる可能性がある大地震による損害額が、建物の再調達価格に対してどの程度になるかを評価するものです。

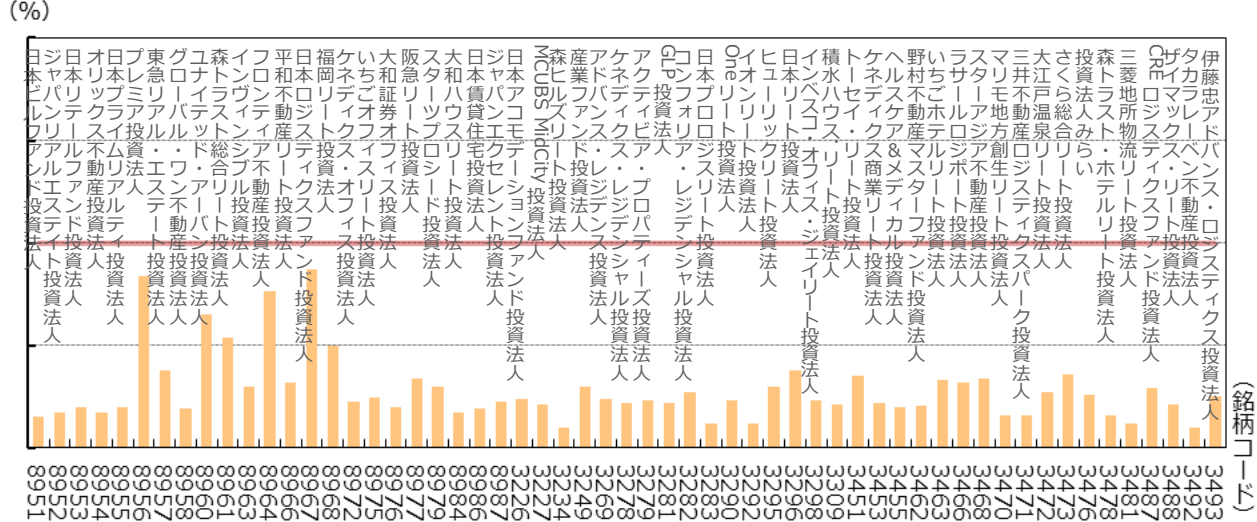
(計算例) ある建物の新築費用を100億円とし、この建物が地震による補修費用を10億円必要と想定した場合

$$\text{地震PML} = \text{補修費用}10\text{億円} \div \text{新築費用(再調達費用)}100\text{億円} = 10\%$$



地震PML (%)	リスクレベル	想定される被害の程度
0~10	非常に低い	建築上の被害は軽度で、簡単に修復可能。
10超~20	低い	限定的な被害。
20超~30	中位	重大な構造上の被害が起こり、調査および修理のため建物が閉鎖される可能性がある。
30超~60	高い	部分的崩壊および重度な経済的損失につながる構造上の多大な被害。
60超	非常に高い	崩壊を招き、構造物の全体的な経済的損害が出る可能性あり。

■ J-REIT各銘柄の「ポートフォリオ地震PML」



出所：各投資法人の2018年7月末時点で開示されているデータをもとにアセットマネジメントOne作成
 ※ジャパン・ホテル・リート投資法人(8985)、星野リゾート・リート投資法人(3287)、日本ヘルスケア投資法人(3308)、サムティ・レジデンシャル投資法人(3459)はポートフォリオ地震PMLが開示されていません。
 ※ポートフォリオ地震PMLとは、J-REIT各社の投資している物件全体における地震PMLのことです。
 ※上記は、将来におけるJ-REIT各銘柄のポートフォリオ地震PMLを示唆、保証するものではありません。

※上記の地震PMLと被害の関係は一般的なものであり、必ずしもこのようになるとは限りません。各J-REITは、上記以外にもそれぞれの基準に則り災害に対するリスク管理を行っています。

※上記は過去の情報であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。

日米REITの比較

- J-REITは、資産の運用・管理等は外部の専門機関に委託することになっていますが（外部運用型）、US-REITでは、REIT自体も運用・管理を行うことが可能です（内部運用型）。また、J-REITはREIT自体が不動産の開発主体になることはできませんが、US-REITはREIT自体での開発が可能です。その分、US-REITは開発リスクを負うことになります。
- 2013年6月12日に投資法人制度の見直し等を含む「金融商品取引法等の一部を改正する法律」が成立し、J-REITでもUS-REITで認められているような自己投資口の取得等が可能になりました。
- US-REITの業種別割合をみると、小売や住宅、オフィスのほかヘルスケア施設や貸倉庫、森林など運用資産はさまざまです。2014年11月には日本初のヘルスケア施設特化型となる日本ヘルスケア投資法人が上場するなど、**今後はJ-REITにおいても運用資産の多様化が期待されます。**

	日本 (J-REIT)	米国 (US-REIT)
制定時期	2000年	1960年
外部運用/内部運用※1	外部運用型	両方可
開発事業	開発不可	開発可
支払い配当要件	90%超	90%以上
株主割当増資	可	可
転換社債の発行	不可	可
自己投資口の取得	可	可
業種別割合※2 (2018年9月28日現在)		

※1：REITの運営形態には、投資法人と異なる資産運用会社が運営する外部運用型と投資法人自身が従業員を雇用して運営する内部運用型があります。

※2：業種別割合はS&PグローバルREIT指数によるものです。小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100%とならない場合があります。

出所：ARESハンドブック、S&PのデータをもとにアセットマネジメントOne作成 ※上記は、将来における日米REITの制度および業種別割合を示唆、保証するものではありません。

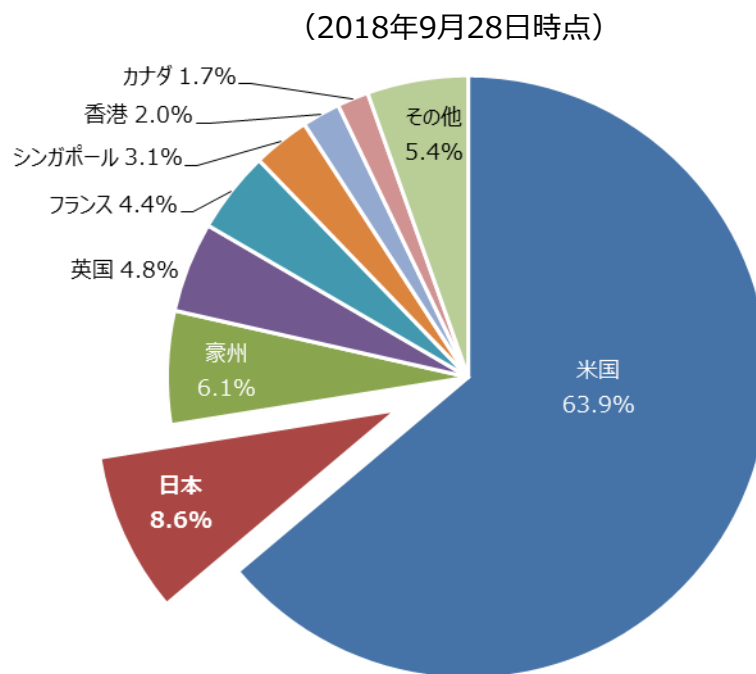
※上記は過去の情報であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。

世界のREIT市場に占める日本（J-REIT）の割合

- 2018年9月末現在、世界のREIT市場に占める日本（J-REIT）の割合は第2位となっており、J-REITの存在感は高まっています。
- 2016年には少額投資非課税制度（NISA）枠が年間100万円から120万円へ拡大されたほか、未成年者を対象としたジュニアNISA（非課税枠年間80万円）が開始されました。安定した配当等に着眼したJ-REIT市場への資金流入が期待されます。

※NISAの制度内容は、今後の法令・制度の変更等により内容が変更となる可能性があります。

■世界のREIT市場に占める日本（J-REIT）の割合



出所：S&P社のデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※上記割合は、S&PグローバルREIT指数によるものです。小数第2位を四捨五入しているため、合計が100%とならない場合があります。

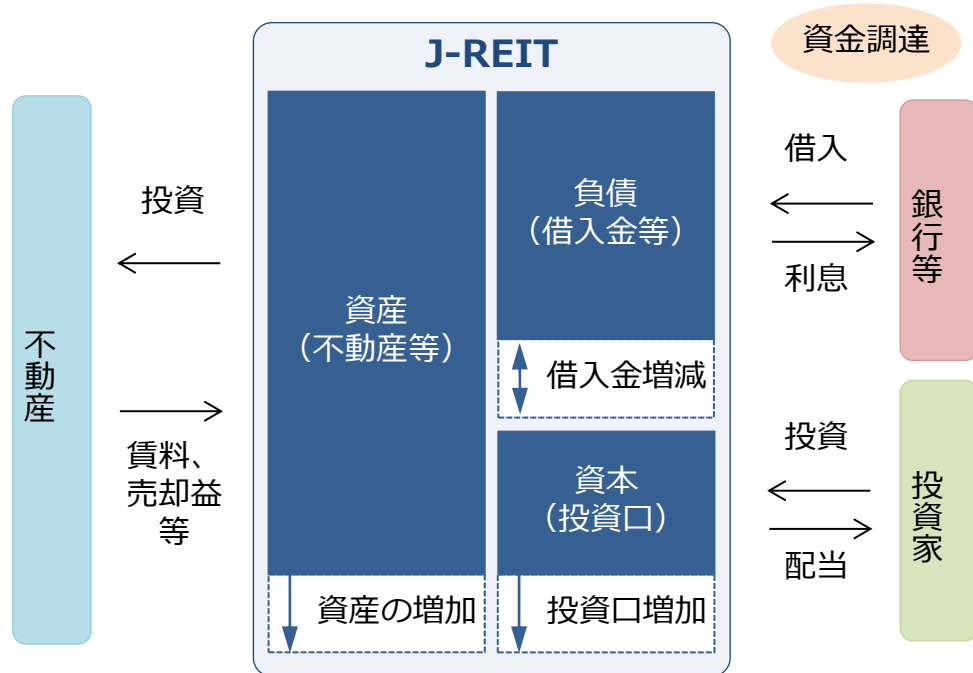
※上記は、将来における世界のREIT市場に占める日本（J-REIT）の割合を示唆・保証するものではありません。

※上記は過去の情報であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。

ご参考：J-REITの増資

- 銀行等からの借入れや、新たな投資口（株式に相当）を発行する増資等を行い資金調達をすることにより、J-REITは新たな物件取得が可能となります。これにより、賃料収入の増加やポートフォリオの分散、投資口の流動性向上による投資家層の拡大等が図られます。
- 増資と同時に物件を取得して賃料収入が高められれば、1口当たり配当金は、維持または向上することが一般的です。ただし、増資を行うと投資口数が増えるため、J-REITの収益が変わらなければ、1口当たりの配当金は減少する（投資口の希薄化）ことには注意が必要です。

J-REITの仕組みと増資のイメージ



増資のメリット

- 新たな物件を取得すれば、収入の源泉が増える（1口当たり配当金の増加期待）。
- 新規物件取得により、保有物件数増加でポートフォリオが分散され、より収益が安定する。
- 規模拡大により、投資口の流動性が向上する。
- 借入金等の返済に資金が使われれば、財務体質の改善が図られる。

増資のデメリット

- 短期的には、投資口の増加により、需給軟化懸念（投資口価格下落の可能性）がある。
- 投資口数が増えるため、J-REITの収益が変わらなければ、1口当たりの配当金は減少する（投資口の希薄化）。

※上記イメージ図は、J-REITの仕組みと増資のイメージを簡潔に示したものであり、すべてを網羅するものではありません。J-REITの資金調達には、上記のほか投資法人債の発行等があります。

投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項

【投資信託に係るリスクと費用】

- 投資信託に係るリスクについて
投資信託は、株式、債券および不動産投資信託証券（リート）などの値動きのある有価証券等（外貨建資産には為替リスクもあります。）に投資をしますので、市場環境、組入有価証券の発行者に係る信用状況等の変化により基準価額は変動します。このため、投資者の皆さまの投資元本は保証されているものではなく、基準価額の下落により、損失を被り、投資元本を割り込むことがあります。ファンドの運用による損益はすべて投資者の皆さまに帰属します。また、投資信託は預貯金とは異なります。
- 投資信託に係る費用について
[ご投資いただくお客さまには以下の費用をご負担いただきます。]
 - お客さまが直接的に負担する費用
購入時手数料：上限3.78%（税込）
換金時手数料：換金の価額の水準等により変動する場合がありますため、あらかじめ上限の料率等を示すことができません。
信託財産留保額：上限0.5%
 - お客さまが信託財産で間接的に負担する費用
運用管理費用（信託報酬）：上限 年率2.6824%（税込）
※上記は基本的な料率の状況を示したものであり、成功報酬制を採用するファンドについては、成功報酬額の加算によってご負担いただく費用が上記の上限を超過する場合があります。成功報酬額は基準価額の水準等により変動するため、あらかじめ上限の額等を示すことができません。
その他費用・手数料：上記以外に保有期間等に応じてご負担いただく費用があります。投資信託説明書（交付目論見書）等でご確認ください。その他費用・手数料については定期的に見直されるものや売買条件等により異なるため、あらかじめ当該費用（上限額等を含む）を表示することはできません。
※手数料等の合計額については、購入金額や保有期間等に応じて異なりますので、あらかじめ表示することはできません。
※上記に記載しているリスクや費用項目につきましては、一般的な投資信託を想定しております。費用の料率につきましては、アセットマネジメントOne株式会社が運用するすべての投資信託のうち、徴収するそれぞれの費用における最高の料率を記載しております。
※投資信託は、個別の投資信託ごとに投資対象資産の種類や投資制限、取引市場、投資対象国が異なることから、リスクの内容や性質、費用が異なります。投資信託をお申し込みの際は、販売会社から投資信託説明書（交付目論見書）をあらかじめ、または同時にお渡ししますので、必ずお受け取りになり、内容をよくお読みいただきご確認のうえ、お客さまご自身が投資に関してご判断ください。
※税法が改正された場合等には、税込手数料等が変更となることがあります。

【ご注意事項】

- 当資料は、アセットマネジメントOne株式会社が作成したものです。
- 当資料は、情報提供を目的とするものであり、投資家に対する投資勧誘を目的とするものではありません。
- 当資料は、アセットマネジメントOne株式会社が信頼できると判断したデータにより作成しておりますが、その内容の完全性、正確性について、同社が保証するものではありません。また掲載データは過去の実績であり、将来の運用成果を保証するものではありません。
- 当資料における内容は作成時点のものであり、今後予告なく変更される場合があります。
- 投資信託は、
 1. 預金等や保険契約ではありません。また、預金保険機構および保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。加えて、証券会社を通して購入していない場合には投資者保護基金の対象ではありません。
 2. 購入金額について元本保証および利回り保証のいずれもありません。
 3. 投資した資産の価値が減少して購入金額を下回る場合がありますが、これによる損失は購入者が負担することとなります。

【当資料で使用している指数について】

- 「S&PグローバルREIT指数」は、S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLCまたはその関連会社の商品であり、これを利用するライセンスが委託会社に付与されています。S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLC、ダウ・ジョーンズ・トレードマーク・ホールディングスLLCまたはその関連会社は、いかなる指数の資産クラスまたは市場セクターを正確に代表する能力に関して、明示または黙示を問わずいかなる表明または保証もしません。また、S&PグローバルREIT指数のいかなる過誤、遺漏、または中断に対しても一切責任を負いません。