

知って得する  
**ハッピーライフ FP 通信**

知ってトクする！？知らなきゃ損する！？アナタの生活をハッピーに！賢く豊かに生活するために必要な情報をお届けします。私たち東海FPセンターは、あなたのハッピーライフ、ハッピーリタイアメントを全力で応援します！



**今月のトピックス**

- ① マイナス金利下で注目される J-REIT
- ② 岩本の独り言



いつもありがとうございます。皆様とのご縁はとても有り難く思います。普段の生活やお金に関する事で不安をかかえていらっしゃる方がおられたら是非ご紹介ください。未来の自分自身、そして、家族のために有意義なお金の使い方、ふやし方、守り方をアドバイスできればと思います。

いつもお世話になり、誠に有難うございます。

リオ・オリンピックが終わりました。

歓喜の涙も悔し涙も両方あわせて、たくさんの感動を本当にありがとうございました！

スポーツの力って本当に凄いですよね。

個人的には、「陸上男子 400 メートルリレー」が一番、印象的でした。

今回のリオ・オリンピックで日本が獲得したメダル数は、

金メダル12、銀メダル8、銅メダル21、の合計41個！

日本史上最多とのことです。

また、結果的にメダルの色は違えど、

卓球の福原愛選手の、

「銅メダルの銅という漢字は“金と同じ”と書く。だから同じだけ価値がある」

という発言を聞き、

素敵な捉え方だなあと、これまた感動しました。

選手のみなさん、たくさんの感動を本当にありがとうございました！

**岩本 貴久**

東海FPセンター  
<http://www.tokaijp.com>

◆貯金に関するご相談は…

60歳または、65歳から掛け金の1.5倍の年金を受け取る方法

「1.5倍の年金の相談」と声をかけてください。  
(年金に限らず、中長期の貯金全般です。)

E-mail : [t-iwamoto@tokaifp.com](mailto:t-iwamoto@tokaifp.com)

URL : <http://www.tokaifp.com/jinenkin/>

岩本携帯 : 090-4082-7007

## マイナス金利下で注目される J-REIT

J-REIT が誕生して今年（2016 年）で 15 年になります。

2012 年末以降、東証リート指数（J-REIT 全銘柄の時価総額加重平均型指数）は、おおむね上昇傾向にあり、日本銀行の「量的・質的緩和政策」における J-REIT の買入拡大や、マイナス金利の導入を受けて、J-REIT への注目が集まってきています。

今回は J-REIT の仕組みやその特徴を確認しつつ、最新動向と注意点について考えていきましょう。

### J-REIT の現況

6 月 2 日付の日本経済新聞には、「不動産投資信託（REIT）の保有物件の含み益が拡大している。（略）個人など投資家に還元される分配金が増える可能性がある。」という記事が掲載されていました。

含み益とは、鑑定会社などが評価する鑑定評価額と、取得価格に相当する簿価との差で、投資対象の不動産が購入時よりも値上がりしていることを意味しています。

2016 年の公示地価にみられるように、外国人観光客などの増加を背景に、主要都市の中心部では店舗やホテルなどの需要が旺盛となっています。

オフィスについても空室率は概ね低下傾向にあり、一部では賃料の改善が見られています。こういった商業地としての収益性が高くなったことが、REIT の含み益が拡大した理由といえるでしょう。

さらに、金利の低下によって資金調達を行う上で利息の支払いが軽減されると、収益の増加が見込まれます。

2020 年に予定されている夏季オリンピックの開催も、REIT にプラスの影響を与えているようです。

REIT の投資対象は、商業施設やオフィスビル、またはマンションなどであるというイメージが一般的ですが、ほかにも、物流施設やホテルなどを投資対象とするなど様々なタイプの REIT があります。

とくに近年、政府が後押しするのは国際ビジネスや観光、物流、ヘルスケアなどの成長分野です。2016 年 5 月末現在、J-REIT の上場銘柄数は 54 本となっています。

### REIT の仕組み

REIT（Real Estate Investment Trust）は投資家などから集めた資金を様々な不動産に投資し、その賃料収入や売却益を投資家に分配する仕組みをとっています。

日本では、日本の REIT という意味で J-REIT と呼んでいます。

現物の不動産を購入して資産運用を行う場合、多額の資金や手間がかかったり、流動性が低かったりというデメリットがあります。

その点、J-REIT は、少額からの投資が可能であり、証券取引所に上場しているため、株式のように市場で売買することができますから、流動性も高いという点で優れています。

J-REIT はクローズドエンド型の投資信託のため、投資家は解約や払い戻しの請求を行うことができません。

そこで、投資家が資金を回収しやすいように上場という方法をとっているわけです。

J-REIT は会社型の投資信託であり、「投資法人」を設立して運用を行っています。

会社型投資信託の場合、投資家は「投資口（投資証券）」に対して、投資を行います。

投資口とは、投資証券を所有する投資家の法的な権利、株式会社の株式に相当します。

投資法人は、不動産を取得、保有することでテナントから賃料を受け取り、その利益を「投資主」（投資家）に分配するための組織です。

しかし、不動産投資以外の事業は禁止されており、従業員を雇うこともできないため、業務のすべてを外部に委託しています。

運用を担当するのが運用会社であり、不動産の選定や管理、資金調達など J-REIT の中心となるほとんどの業務をここで行っています。

資産の保管は資産保管会社が、帳簿作成などの一般事務は事務受託会社が担当しています。

なお、資産の保管と一般事務は、同じ信託銀行が担当することが一般的です。

不動産の運用で得た賃料収入を「分配金」として投資主に還元します。

賃料を分配金の原資としており、ほかの金融商品と比べて安定的な分配金の支払いが期待されています。

というのも、投資法人は税引き前利益の 90% を分配金として支払うことで、法人税が実質免除される特典があるからです。

これが株式の配当利回りと比べて、J-REIT の分配金利回りが高い傾向になるひとつの理由だといえるでしょう。

## 投資上の注意点

### ■分配金高利回りのリスク

J-REIT の収入源は、賃料収入であるインカムゲインと、売却益であるキャピタルゲインの 2 つから成り立っています。

収益の安定性という意味で大切なのはインカムゲインです。なぜなら、通常、賃貸物件では更新期間を 2 年ごとに設定しているケースが多く、賃料というのはいきなり上がったり、下がったりすることは考えにくいからです。

J-REIT の分配金利回りは、2.5%~5.5% 程度です。全銘柄の平均分配金利回りは 3.7% 程度になります。分配金の利回りは、分配金を投資口価格で割って求めます。

### 分配金 / 投資口価格 × 100 = 分配金利回り

分配金利回りが高くなる理由は 2 つ考えられます。

- (1) 分配金が多い
- (2) 投資口価格が安い

分配金利回りが高いということは、分配金自体が多く支払われるケースと、投資口価格が安いという 2 つのケースが考えられます。

投資口価格が安いということは、投資物件の収益が悪化しつつあるなど、何らかの理由で人気がないということが考えられます。

したがって、分配金の利回りだけで判断せずに慎重に見極める必要があります。

### ■投資対象不動産のリスク

J-REIT の主な投資対象は、オフィスビル、住居、商業施設、物流施設、ホテルなどのタイプがあります。

このうち、1 つのタイプに特化したものを「単一用途特化型」、2 つ以上のタイプの場合は「複数用途型」といいます。

複数用途型のうち、2 つの用途を組み合わせる REIT を「複合型」、3 つ以上の用途を組み合わせる REIT を「総合型」と呼んでいます。

複数用途型であれば、リスク分散効果がより働くことになるでしょう。

J-REIT は金融商品ですから、価格が変動します。何かのきっかけで大幅に下落することもあるでしょうし、空室の増加などによって分配金が支払われないケースも考えられます。

このように元本や分配金が保証されているわけではありません。

ただ、確実に言えることは、建物は必ず老朽化するということです。

