



超低金利が続く中、あらためて利回りの良い金融商品が注目を浴びています。貯蓄から投資へといわれて久しいですが、いまだに、日本の個人マネーの現預金は過半数を占めています。一方、年金問題や老後資金の不安から、投資や資産運用の重要性が改めて認識されるようになってきています。

今回は、不動産投資信託(REIT)の仕組みについてご説明します。

### 国債の利回り水準がほぼゼロ金利に

従来、値上がり期待のある株式の配当利回りは、国債の利回りを下回るというのが一般的な考え方でした。そのため、個人向け国債はいまだに根強い人気があります。しかし、2008年6月より国債と配当利回りの逆転現象が続き、その差は大きくなっていきます。

利回りを重視した場合、さまざまな金融商品を比較すると、REITの分配金の利回りの高さが目立ちます。(右表)

主な個人向け金融商品の利回り	
大口定期預金	0.07%
個人向け国債	0.19%
社債(丸紅)	0.52%
社債(東北電力)	0.72%
豪ドル預金	2.22%
株式の配当(平均)	2.67%
ブラジルレアル預金	4.95%
REITの分配金(平均)	5.57%

(注)大口定期と債券は5年物、外貨預金は1か月物、2012年7月25日時点

### 高い利回りになるREITの仕組みとは

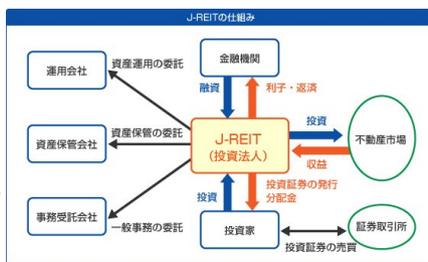
#### 不動産投資信託(REIT)とは

REITは、多くの投資家から集めた資金で、オフィスビルや商業施設、マンションなどの住居など複数の不動産などを購入し、その賃貸収入や売買益を投資家に分配する金融商品(投資信託)です。



#### 不動産投資信託(REIT)の仕組み

REITは法律に基づき、「**不動産投資法人**」と呼ばれる会社組織のような形態をとっています。会社組織と似た形態だということが分かれば、REITが理解しやすくなります。



REITは、株式会社でいうところの株式にあたる「**投資証券**」を発行し、投資家はこの投資証券を購入することになります。(金融機関からの融資や、株式会社でいうところの社債にあたる「**投資法人債**」を発行して資金調達をすることもあります。)

投資家から集めた資金をもとに、**不動産等に対して投資**し、保有する物件の賃貸収入や、不動産の売買で得られた**収益**を**投資家に分配**を行います。

#### REITの税制

REITの税制は、上場株式などと同様の扱いです。分配金や譲渡益に対する**税率は10%\***で、確定申告により損益通算も可能です。また、特定口座の対象となっています。\*平成25年末まで10%(所得税7%、住民税3%)、平成26年以降20%(所得税15%、住民税5%)。なお、平成25年1月1日～平成49年12月31日までは所得税に対して2.1%の率を乗じた復興特別所得税が上乗せされます。

### 高い分配金が出せるワケ

通常の法人の場合、利益に対して法人税がかかり、次の事業に向けた内部留保も差し引かれ、残りの原資から配当金が支払われます。

一方、REITの場合、収益の90%超を分配するなど**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**ため、**収益のほとんどが分配金**として支払われます。

つまり、一般の株式と比較すると、投資家に分配金を出しやすい金融商品といえます。

### REITのメリット

#### ①少ない金額から購入できる

数十万円から投資できるものが多いですが、なかには1万円以下から投資できるものもあります。(2012年7月25日現在)

#### ②複数の不動産への分散投資ができる

個人では難しい、**複数の大型不動産への分散投資**が可能になり、これによりリスクを軽減することができます。

#### ③専門家による運用

**不動産投資の経験豊富なプロが運用**し、実際に不動産に関する業務を行う業者を選択・監督・指示します。

#### ④換金性が高い

証券取引所に上場されており、**売買がいつでも可能**で、日々変動する価格をリアルタイムで知ることができます。

#### ⑤収益がほとんど分配される仕組み(前述のとおり)

### REITのリスク

REITは前述のように、多くのメリットを持つ一方で、さまざまなリスクを伴った金融商品です。証券取引所に上場され、取引価格が変動するため、**元本や利回りが保証された金融商品ではありません。**

また、以下のような主なリスクなどの影響を受け、投資証券の価格や分配金が増減する可能性があります。

#### ①不動産市場のリスク

**不動産の賃貸市場や売買市場、金利環境、経済情勢**などの影響を受け、保有物件の賃料収入減や保有物件そのものの価格が低下することがあります。

#### ②金利変動リスク

金融機関からの借入で資金調達をしている場合、**金利変動**がREITの収益に影響を及ぼします。

#### ③地震・火災などによるリスク

投資対象の不動産が、**地震や火災の被災**を受けた場合など、想定外の事態による影響を受ける可能性があります。

#### ④上場廃止になるリスク

証券取引所が定める上場基準に抵触し、上場廃止になった場合には、取引が著しく困難になる可能性があります。

#### ⑤運営に関するリスク

倒産するリスクがあります。

\*2012年7月25日現在の法令に基づき制作しています。

弊社は、この情報を用いて行う判断の一切について責任を負うものではありません。

