

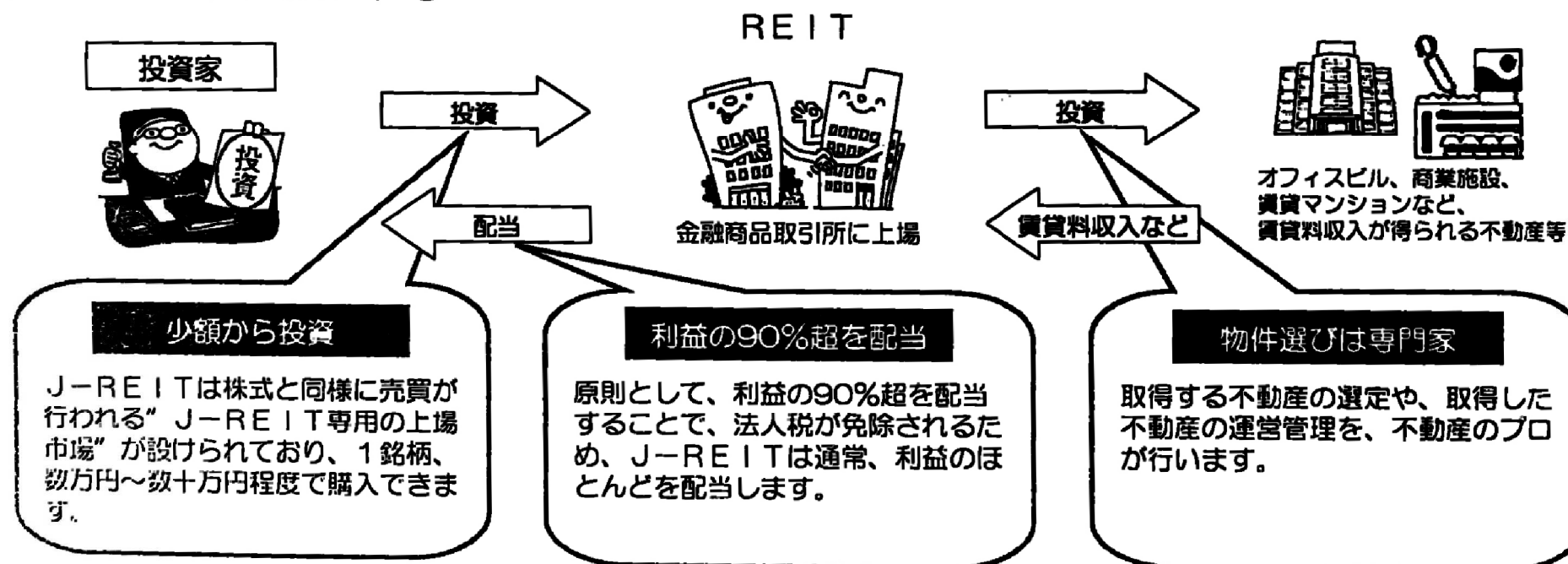


J-REITとは



- 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い替えなども行い、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*。
※原則として、利益の90%超を配当することで法人税が免除 (配当金額が損金算入) されるため、REIT (不動産投資法人) 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個人または専門業者に委託する等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、実物不動産へ投資を行う際の様々な負担や問題をJ-REITへの投資では軽減することが可能となります。

■不動産への直接投資との違い

	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～数百億円)	少額から投資可能 (数万円～数十万円)
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)



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、物流施設、ホテルに分けられ、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 	● オフィス需給、景気動向により賃料、空室率は変動	● 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	● 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	● 大規模オフィス供給動向 ● 取得競争で収益還元率が低下 ● 団塊世代の退職
商業施設 	● 固定賃料・長期固定契約：収益は安定 ● 歩合賃料：小売動向・運営の巧拙によりアップサイドあり	● 固定／長期契約：景気に遅行 ● 歩合賃料：景気感応度が高い	● 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	● 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、テナント退去時のインパクトが大きい
住宅 	● 賃料の変動が小さい ● テナントが分散 ● 内部成長は限定的	● 景気に対する感応度は低く、ディフェンシブ	● 人口動態 ● 賃貸住宅の需給	● 分譲マンションから賃貸マンションへの転用で需給悪化懸念 ● 取得競争で収益還元率が低下
物流施設 	● 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低く、商業施設より安定性高い ● 内部成長は限定的	● 物流施設へのニーズはあるが、賃料上昇に直結するかは未知数 ● 景気感応度は中程度	● 製造業、物流業の業績 ● 物流施設の開発状況	● 投資適格物件が少なく、流動性が低い ● テナント代替性が低く、退去時のリスクが大きい
ホテル 	● サブリース（一括借上）：空室リスクなし、経営動向により賃料は変動 ● 運営リスクを負う場合は、空室・単価により大きく変動	● サブリースの場合：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	● 立地・競合状況 ● 客室稼働率	● 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