

よくわかる

基礎シリーズ

REITの基礎

Real Estate Investment Trust = 「不動産投資信託」



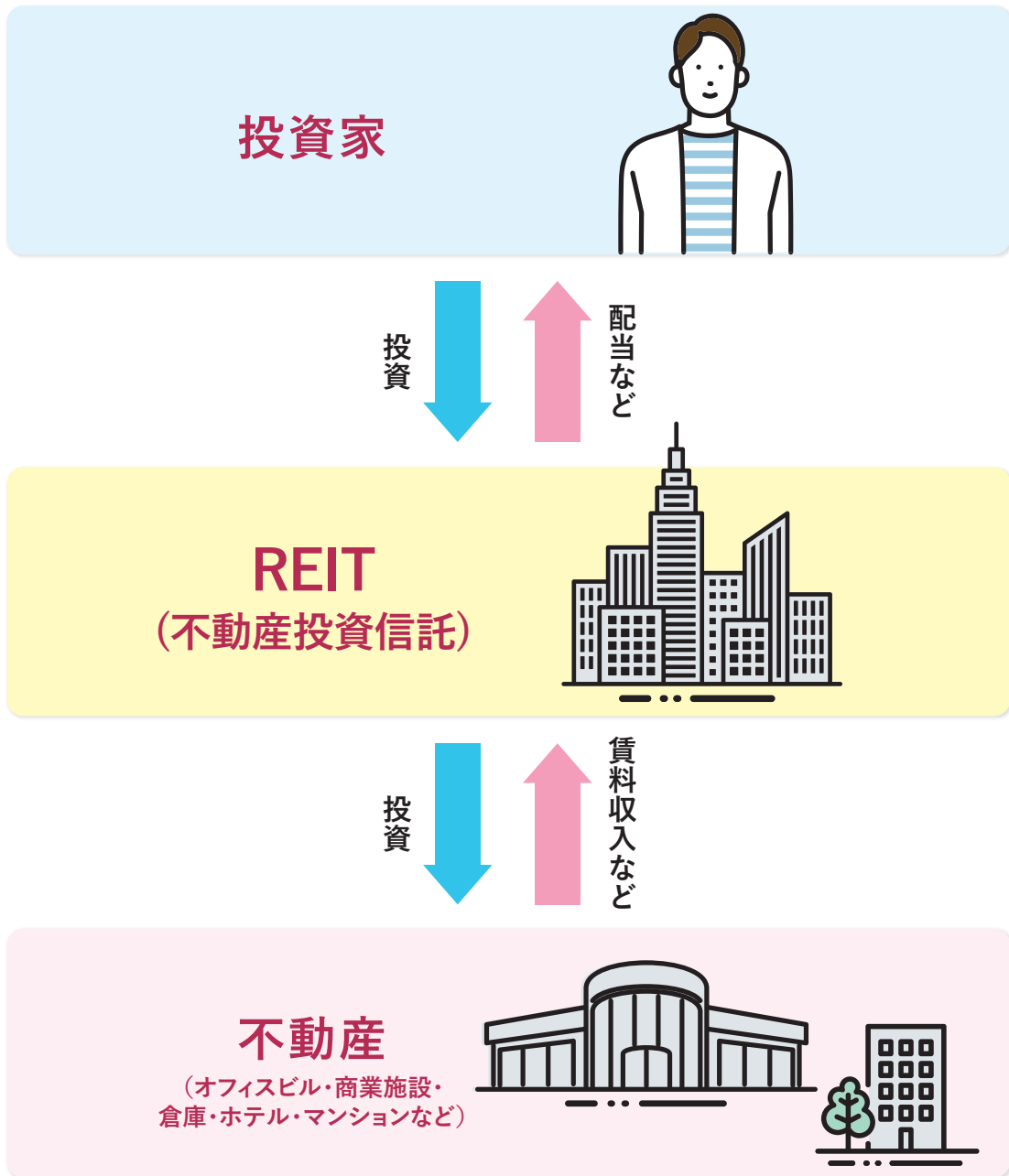
大和アセットマネジメント

Daiwa Asset Management



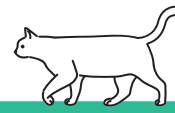
REIT (リート) とは

■ 投資家から集めた資金などで「賃貸用不動産」を保有し、そこから生じる「賃料収入」や「売却益」を原資として投資家に配当する仕組みの金融商品です。



投資対象となる不動産は、個人ではなかなか直接投資ができない大規模かつ優良な賃貸不動産が多くて、専門家によってテナント募集や不動産の管理・メンテナンスも徹底されているような物件なんだ





「REITに投資」と「不動産に直接投資」との違い

REITに投資



不動産に直接投資



小

投資金額

少額から投資が可能



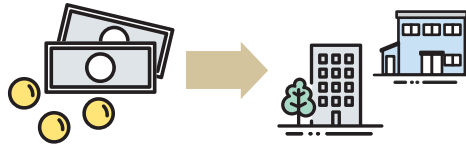
大

少なくとも数百万円から
数千万円が必要

多

投資対象

様々な物件に
分散投資が可能

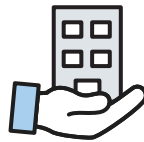


少

購入した物件
(土地・家屋)のみ

保有形態

金融資産
(専門家が物件を管理)



不動産
(自身で管理)

大

流動性

いつでも売買可能



小

すぐには換金できない
時間がかかる



REITの魅力

少額からOK

手軽に始められる不動産投資

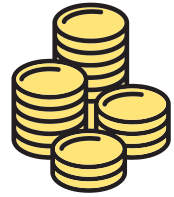
不動産に投資する場合、通常数千万円が必要とされます。一方、REITは少額から(銘柄にもよるが、十万円程度～)投資ができます。



高い換金性

上場しているためいつでも売買

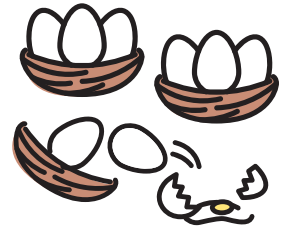
REITの価格は毎日変動します。安いときに買って高いときに売れば、その差額が値上がり益となります。



分散投資

複数の不動産に分散投資

複数の物件を保有していることから、分散投資によるリスク低減の効果も期待されます。



収益のほとんどを配当

株式に比べて相対的に高い配当利回りとなる傾向



不動産から得られる賃料を原資としていることから、安定した分配を得ることができます。また、REITは収益の90%以上を配当するなど一定条件を満たせば法人税が免除されます。



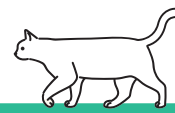
専門家が選定

不動産の専門家が運用、物件を管理

不動産に直接投資した際には、物件の管理・メンテナンスなどを自身で行う必要があります。一方、REITは不要です。



※リートに関する法制度(税制、会計制度等)が変更となった場合、リートの価格や配当に影響を与えることが想定されます。



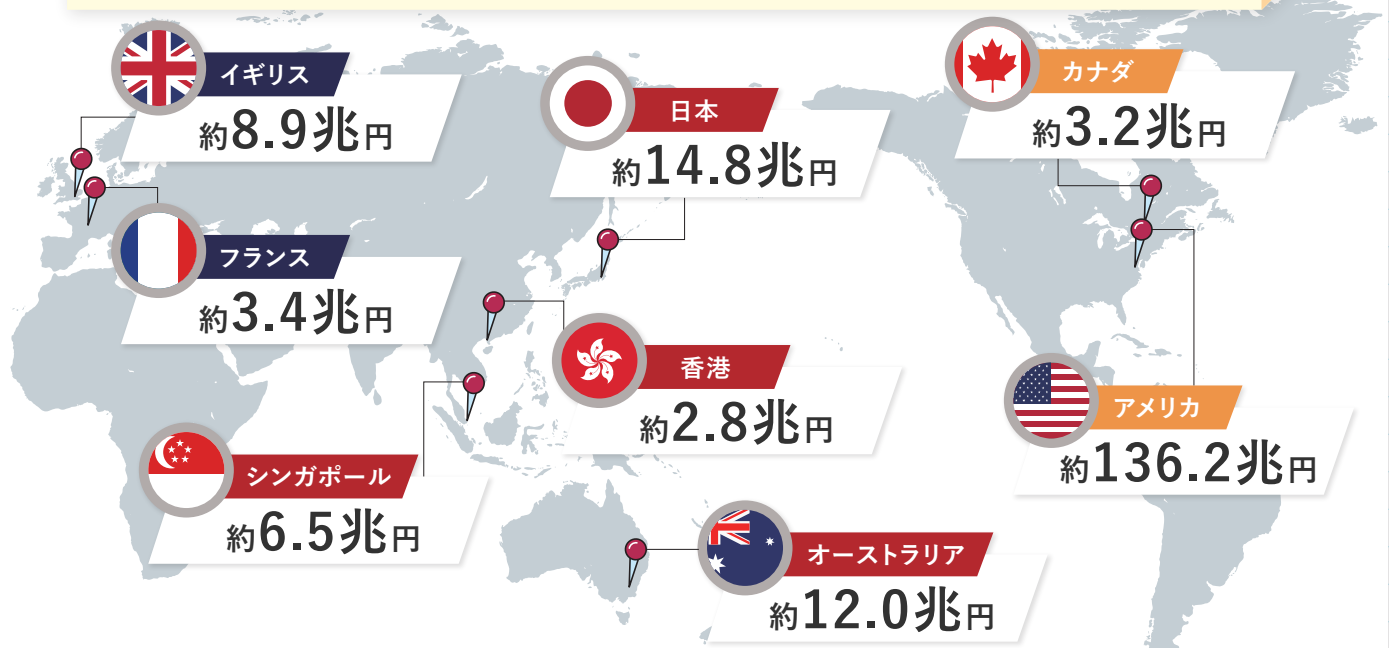
世界のREIT

■ 主なREIT市場は、アメリカや日本をはじめ多くの国や地域に広がっています。

(2023年2月末時点)

世界のREIT市場の時価総額
(S&PグローバルREIT指数構成国合計)

約196.9兆円



(出所)S&Pダウ・ジョーンズ・インデックス、ブルームバーグ

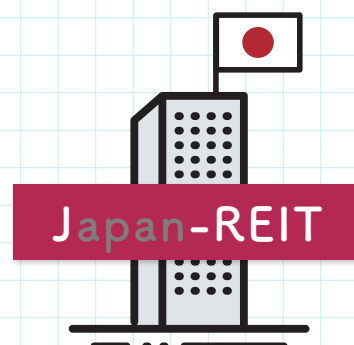
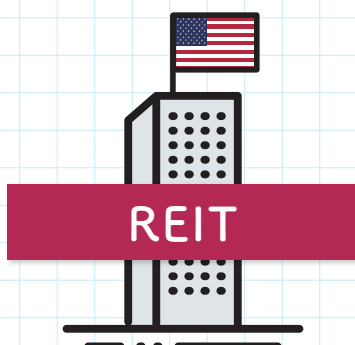
※上記の国・地域のリート市場の時価総額はS&PグローバルREIT指数によるものです。このため、国・地域によっては全上場銘柄を集計した数値と異なる場合があります。

※上記の国・地域以外にもリート制度を導入している国・地域があります。

※時価総額は、2023年2月末時点の為替レートを用いて円換算。

J-REITについて

■ REITはアメリカで誕生した仕組みで、日本では2001年9月に初めてのREITが上場されました。日本のREITは、頭に「J」を付けて、J-REITと呼ばれています。

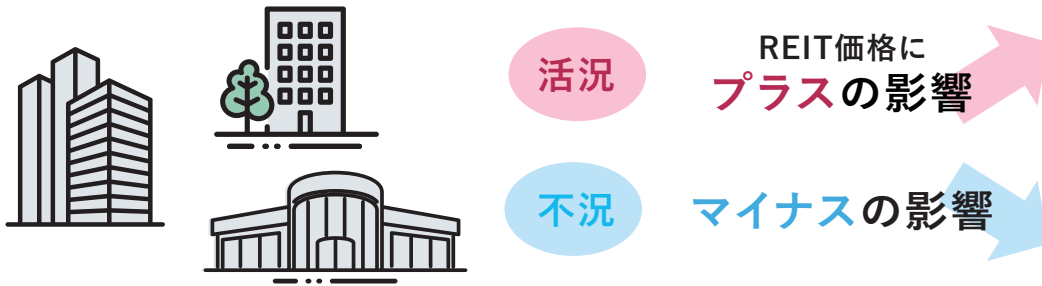




REITの主な価格変動要因

不動産市況 空室率・賃料・不動産価格など

REITの収益は、保有する不動産などの賃料、地価の状況などに大きく影響を受けます。



景気動向 雇用・経済情勢など

REITが保有する不動産の価値や賃料収入などは、国内外の景気、社会情勢などにより変動します。

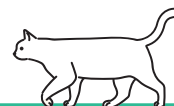


金利

借入を行うREITは、金利が低下すると支払利息が少なくなるためにプラスの影響を受けます。逆に金利が上昇すると支払利息が増えること becoming ため、マイナスの影響を受けます。



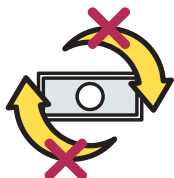
REITは、その配当の高さから利回り商品としての性格がありますが、金利が上昇した場合、相対的に投資対象としての魅力が低下する可能性もあります。



その他

流動性リスク

市場での取引高が少ない場合に、想定した価格で売買できないリスク



災害リスク(地震・火災など)

自然災害により建物が倒壊・損壊するリスク



法制度に伴うリスク

不動産にかかる法制度(税制・建築規制など)の変更に伴いREITの価値が影響を受けるリスク



信用リスク

投資法人の信用状況の悪化や財務状況の悪化により、損失を被るリスク



※上記にご紹介したリスク以外にもさまざまなリスクがあります。

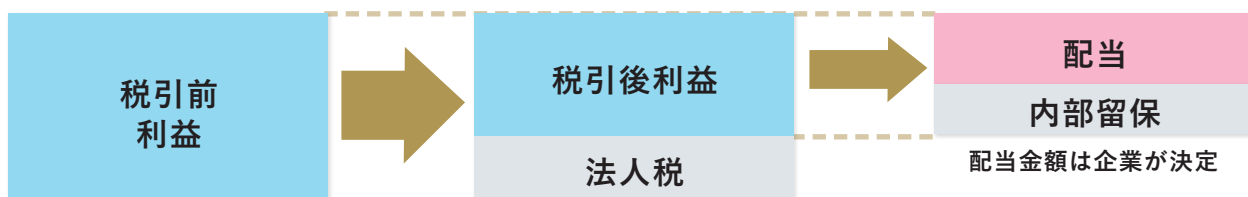
税制上の魅力

■利益の大部分を配当金として支払うことにより、法人税が免除されます。たとえばアメリカの場合、利益の90%以上を配当すると法人税が免除されるため、一般事業会社と比較した場合、より多くの配当が投資家に還元されます。

REITの場合



一般事業会社の場合



※リートに関する法制度(税制、会計制度等)が変更となった場合、リートの価格や配当に影響を与えることが想定されます。

❗ 投資信託のご購入に際し、お客さまにご理解いただきたいこと

お客さまが投資信託をご購入する際には、以下の2つの注意点を十分ご理解いただいた上で、当該投資信託の「投資信託説明書(交付目論見書)」を必ずご覧いただき、ご自身の判断で投資に関する最終決定をなさるようお願いいたします。

✔ 注意点① お客さまにご負担いただく費用について (消費税率 10%の場合)

	種類	料率	費用の内容	ご負担いただく費用金額のイメージ (金額は左記の料率の上限で計算しています)
直接的にご負担 いただく費用	購入時手数料	0~3.3% (税込)	購入時の商品説明または商品情報の提供、投資情報の提供、取引執行等の対価です。	基準価額10,000円の時に100万口を購入される場合、 最大33,000円 をご負担いただけます。
	信託財産留保額	0~0.5%	換金に伴い必要となる費用等を賄うため、換金代金から控除され、信託財産に繰入れられます。	基準価額10,000円の時に100万口を換金される場合、 最大5,000円 をご負担いただけます。
信託財産で 間接的にご負担 いただく費用	運用管理費用 (信託報酬)	年率 0~1.98% (税込)	投資信託の運用・管理費用として、販売会社、委託会社、受託会社の三者が、信託財産の中から受け取る報酬です。	基準価額10,000円の時に100万口を保有される場合、 最大1日あたり約55円 をご負担いただけます。
	その他の費用・ 手数料		監査報酬、有価証券売買時の売買委託手数料、先物取引・オプション取引等に要する費用、資産を外国で保管する場合の費用等を信託財産でご負担いただけます。(その他の費用・手数料については、運用状況等により変動するため、事前に料率、上限額等を示すことができません)	

※費用の種類や料率等は販売会社や個々の投資信託によって異なります。上記費用の料率は大和アセットマネジメントが運用する一般的な投資信託の料率を表示しております。ファンド・オブ・ファンズでは、ファンドが投資対象とする投資信託の運用管理費用等を別途ご負担いただけます。また投資信託によっては、運用実績に応じた報酬や換金手数料をご負担いただく場合があります。

※手数料等の合計額については保有期間等に応じて異なりますので、表示することができません。※投資信託により異なりますので、くわしくは販売会社にお問い合わせください。また、詳細につきましては「投資信託説明書(交付目論見書)」をご覧ください。

✔ 注意点② 投資信託のリスクについて

投資信託は値動きのある有価証券等に投資しますので、基準価額は大きく変動します。したがって、投資元本が保証されているものではありません。信託財産に生じた利益および損失はすべて投資者に帰属します。投資信託は預貯金とは異なります。投資信託が投資する有価証券等によりリスクの要因は異なりますので、お申込みにあたっては、投資信託の「投資信託説明書(交付目論見書)」をご覧ください。

大和アセットマネジメント

Daiwa Asset Management

〈委託会社〉

商号等 大和アセットマネジメント株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第352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
一般社団法人第二種金融商品取引業協会

当資料のお取扱いにおけるご注意

- 当資料は投資判断の参考となる情報提供を目的として大和アセットマネジメント株式会社が作成したものであり、勧誘を目的としたものではありません。投資信託のお申込みにあたっては、販売会社よりお渡しする「投資信託説明書(交付目論見書)」の内容を必ずご確認のうえ、ご自身でご判断ください。
- 当資料は信頼できると考えられる情報源から作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。運用実績などの記載内容は過去の実績であり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。記載内容は資料作成時点のものであり、予告なく変更されることがあります。また、記載する指数・統計資料等の知的所有権、その他一切の権利はその発行者および許諾者に帰属します。
- 当資料で掲載した図はイメージです。