



株式会社船井財産コンサルタンツ高松

TEL : 087-834-0122 FAX : 087-862-0988 URL : <http://www.funai-t.co.jp/>

国土交通省の調べによると不動産証券化の市場規模(平成19年度)は約8.4兆円で、前年比ほぼ横ばいの推移となっています。東京証券取引所に上場する不動産投資信託(REIT)の値動きを示す東証REIT指数が、8月5日に約4か月半ぶりに1300台を割り込む形となりました。日経平均株価も同様の値動きを見せましたが、一割近く高い水準であり、REITの価格下落が際立っています。

そんな中、投資法人の信用力によって**REITの二極化**が目立ちます。分散投資や不動産投資に興味をお持ちの方、また投資初心者の方、少額から始められるREITの魅力は今一度見直してみませんか。

●REITとは

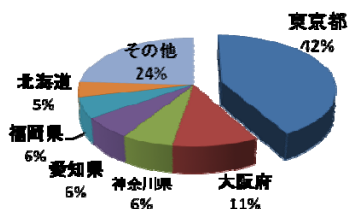
J-REITは2001年9月に登場した、比較的新しい投資商品です。株式と同様に証券市場に上場され、そこで投資証券が毎日売買されています。したがって、売買方法も株式と同様、証券会社を通じて売買を行います。

◆ポートフォリオ◆

投資エリアは**東京に集中**し(右図)、その投資対象不動産は、**オフィスビルが過半**を占め、商業施設・住居・ホテル・物流施設となっています。

都道府県別実績(件数)

国土交通省:「不動産証券化実態調査」



●二極化のREIT

年初来安値を記録した3月17日からのREIT騰落率により、上位5銘柄と下位5銘柄の比較を行いました。(下表:8月6日日経新聞より)組入物件の優良度などによりREITの二極化が進んでいます。投資に際しては、**投資物件の内容や信用力のチェック**が欠かせません。

◆価格(投資口)と利回り◆

価格が高くなると利回りが下がり、価格が低迷すると利回りが上昇します。ただし、**価格が下がると資金調達に影響**があるため、値動きには十分注意が必要です。

◆資金調達事情◆

最近では、投資法人の増資中止や上場中止など、市場からの**資金調達が厳しく**なっています。

REITは出資者からの資金、金融機関からの借入によって運用を行っており、借入比率は50%前後にも及びます。投資口価格・利回り・負債比率、金利など、資金調達や運用成績に大きく影響します。

そのため、**財務状態の健全性**も十分注意が必要です。

	投資法人名	格付	REIT騰落率	投資口(千円)	利回り	分配金(円)	取得額負債比率
上位	アコモF	AA	28.47	514	5.59%	28,740	58.07%
	東急RE	AA-	21.58	829	3.69%	30,600	47.21%
5	森トラストR	-	17.09	970	4.12%	39,943	44.35%
銘柄	野村オフィスビルファンド	AA-	16.81	810	4.04%	32,700	48.23%
下位	クリードOR	A-	▲42.20	177	9.00%	16,000	55.44%
	ニューシティ	A+	▲37.55	194	10.36%	20,100	55.43%
5	ラサールJ	A-	▲34.01	232	8.17%	19,000	58.54%
銘柄	リプラスR	A-	▲28.62	188	10.98%	20,642	60.25%
	日コマチャル	A	▲28.06	263	9.98%	26,300	59.50%

「3月17日からのREIT騰落率による、上位5銘柄と下位5銘柄の比較:平成20年8月6日日経新聞より」

※2008年8月現在の法令に基づき制作しています。詳しくは最寄りの税務署等にてご確認ください。

今後、税制改正等が行われた場合には、その限りではありません。

●REITの魅力

REITは昨今の低金利時代において、利回りが比較的高く安定している商品です。REITも不動産投資も不動産へ投資するという点では共通しますが、両者の性質は大きく異なります。

◆気軽に始められるREIT◆

購入時の銘柄の選択に多少の時間はかかりますが、**購入後は何もしなくてOK!** 不動産を直接保有するわけではないので、購入後の手間はかかりません

◆流動性の高いREIT◆

通常の不動産の購入・売却には長い時間を要し、かつ、それに伴うリスクも低くはありません。一方、REITは株式同様、証券市場において、**いつでも購入・売却が可能**です。

◆REITの税制の扱いは?◆

REITは株式投資と同様の税制が適用されます。

そのため、**不動産を直接保有するよりも有利な税率**が適用されます。さらに、平成21年より株式譲渡損失と配当所得を差し引きする「**損益通算**」が適用できるようになります。(下表)

◆REITは分散投資の効果大◆

REITの場合、投資法人がいろいろな種類の複数の運用資産を保有しています。その結果、**分散投資の効果**が期待できます。

そして、REITは不動産直接投資に比べ、投資単位が低いため、分散して投資することが可能です。銘柄を分散することにより、さらに分散投資の効果を得ることができます。

特徴	J-REIT	不動産
課税方式	申告分離課税	
税率	譲渡益・配当 ・原則税率20% ・優遇税率10% (譲渡益:平成20年末まで 配当:平成21年3月まで) ※平成21年以降の特例有	譲渡所得 ・短期譲渡 (所得税30%+住民税9%) ・長期譲渡 (所得税15%+住民税5%)
損益通算	可能	不可
繰越控除	3年間	原則不可
減価償却	不可	可能
管理・運用	プロフェッショナルによる運用	不動産の管理が必要
流動性	高	低
分散投資	◎	X
投資単位	数十万円/口~ ※銘柄により異なります。	数百万円~ ※物件により異なります。

ご質問、お問合せは当社まで TEL087-834-0122

