



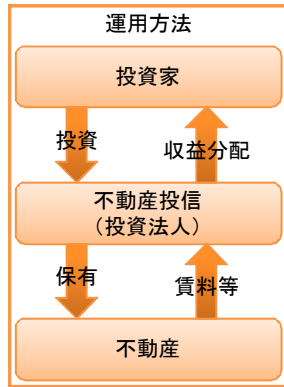
世界的な景気拡大などを背景に世界株式を上回るパフォーマンスで2007年まで上昇を続けていた国内外のREIT。しかし、2007年7月以降はサブプライムローン問題による金融不安や世界的な景気後退を受けて大きく下落しました。しかし、REIT各社が長期にわたって安定した賃料を生むと考えられる不動産を投資対象としていることや、多数の物件からの賃料が安定的であることを前提とすると、相対的に安定した高い利回りが期待できます。分散投資や不動産投資に興味をお持ちの方、少額から始められるREITの魅力は今一度見直してみませんか。

REITとは

REIT(不動産投資)とは、投資家から集めた資金や借入れなどで不動産などを保有し、そこから生じる賃料収入や売却益などを投資家に分配する商品です。

安定した賃料収入が期待できる優良物件を保有し、REIT特有の税制メリットを享受することで、安定した利回りや相対的に高い分配収入が期待できるとされています。

上場REITは通常、金融商品取引所などで株式など同様に売買されます。



REITへの投資の魅力

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。

REITの税制の取扱いについて

REITと不動産投資は以下のように、全く異なる税制が適用されます。

■ REIT・・・譲渡所得・配当所得(株式投資と同様)

■ 不動産直接投資・・・譲渡所得・不動産所得

REITは**株式投資と同様の税制が適用**されるため、不動産を直接保有するよりも有利な税率が適用となります。

さらに、株式譲渡損失と配当所得を差し引きする「**損益通算**」が適用できます。

	個人による 不動産投資	REITを通じての 不動産投資
課税方式	申告分離課税	
税率	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%)	譲渡益、配当 ・原則税率 20% ・優遇税率 10% (優遇税率:平成23年末まで) ※平成24年以降、譲渡益に対する税率の優遇措置あり
損益通算	不可	可能
繰越控除	原則不可	3年間
減価償却	可能	不可

REITと不動産投資(直接)の一般的な特徴

■ 気軽に始められるREIT

購入時の銘柄選択に多少の時間がかかりますが、**購入後は不動産投資にかかる手間はかかりません。**

■ 流動性が高いREIT

通常不動産の購入・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。

■ 分散投資の効果が大きいREIT

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は不動産への直接投資に比べ、投資単位が低いいため、少額ずつ銘柄を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j得ることができます。

	個人による 不動産投資	REITを通じての 不動産投資
投資対象	多くの場合は居住用物件(アパート・マンション等)	基本的に全ての種類(居住用の他、オフィスビル・ショッピングセンター・ホテル等も含む)
必要資金	高額(多くは数千万円～数億円規模)	少額(数万円程度から可能)
物件選定の際の情報入手	個人レベルで良質の情報を入手することは困難	「REIT=大口の不動産投資家」良質な情報を数多く入手可能
複数物件への投資(分散投資)	資金量次第(高額の資金が必要)	可能(複数のREITに投資するファンドであればさらなる分散投資が可能)
物件の維持・管理・運営	投資家(=所有者)自身が行うか、コストを払って外部に委託	プロのマネージャーとしてREIT自身が行う。
換金性	不動産市場での売却→流動性が低い・売買単位が大きい	証券市場で売却→流動性が高い・売買単位が小さい

※2010年4月5日現在の法令に基づき制作しています。

申告の際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。

また、本資料に記載された情報に関しては信頼ある情報源から入手したものではありませんが、その正確性は弊社で保証するものではありません。本資料により投資を勧めるわけではなく、記載内容に関していかなる損害が生じた場合でも弊社は一切責任を負いません。