



NISA (ニーサ)は、
個人投資家を
応援する税制優遇制度です！

わかりやすい リートガイド REIT guide



この REIT GUIDE は、不動産に投資する REIT(不動産投信)^{リート} について、
その仕組みをはじめ、メリットやリスク、
購入方法などをわかりやすく解説しています。
REIT は少ない資金で不動産への投資を可能にする金融商品です。
このガイドブックで REIT についての理解を深め、
これからの資産運用に活かしていただければ幸いです。



お願い

このガイドブックは、投資信託協会が REIT(不動産投信) に関する知識の普及啓発を目的として作成したものであり、特定の商品の売買の勧誘を目的としているものではありません。

REIT を購入する際は、商品の性質や取引の仕組み、リスクや費用などを十分にご理解いただいたうえ、ご自身の判断と責任に基づきご対応ください。

本書の無断での複製・転用・転載を禁じます。

目次 CONTENTS

Step 1	REIT ってなんだろう？ 3
	1. REIT の意味とその仕組みは？
	2. REIT はどうやって運営されているの？
Step 2	REIT にはどんな魅力があるの？ 5
	1. 金融商品としてどんな魅力があるの？
	2. 不動産に投資することの魅力ってなに？
Step 3	REIT にはどんなリスクがあるの？ 7
	1. “自己責任” ってなに？
	2. REIT にはどんなリスクがあるの？
Step 4	REIT 選びのポイントは？ 10
	1. REIT を選ぶとき何をチェックしたらいいの？
	2. REIT が保有する不動産にはどんなタイプがあるの？
	3. それぞれの物件の状況はどうなっているの？
	4. 不動産投資法人について何をチェックしたらいいの？
Step 5	REIT の情報を集めるコツは？ 13
	1. REIT 全般に関する情報はどこで見られるの？
	2. REIT の詳しい情報はどうやって集めればいいのか？
	3. ホームページのご案内
Step 6	REIT はどうやって買うの？ 16
	1. REIT を買うまでの流れはどうなっているの？
	2. REIT の買い方を詳しく教えて
Step 7	REIT を買ったあとで 19
	1. REIT を買ったあとはどうするの？
	2. 分配金はどうやって受け取るの？
	3. REIT を売るにはどうしたらいいの？
Step 8	REIT にかかる費用って？ 21
	1. REIT にはどんな税金がかかるの？
	2. REIT の売買にかかる手数料は？
	● NISA とは ●ジュニア NISA とは

REIT 基本用語集 P26

NISA(少額投資非課税制度)やジュニア NISA(未成年者少額投資非課税制度)について解説しています。(詳しくは P22 ~をご覧ください。)

本書に記述された内容及び数値については、2020年5月現在の情報に基づいたもので、将来変更される場合があります。最新の情報については証券会社などでご確認ください。

Step1



リート REIT ってなんだろう？

- 投資家から集めた資金をもとに、不動産などを保有し、運用することを目的としています。
- テナントから得られる賃貸料などから、管理手数料などを差し引いた額を分配金として受け取れます。
- 不動産の運用などの実際の業務は、不動産投資法人が委託する外部の専門家(資産運用会社など)が行います。



1 REIT の意味とその仕組みは？

REIT(リート)とはReal Estate Investment Trustの略で、これを日本語にすると「不動産投信」となります。その名前のとおり、不動産に投資する投資信託です。

投資信託は、たくさんの投資家から資金を集めて、それを専門家が運用する仕組みの金融商品です。

REIT の場合は、**不動産投資法人**という一種の会社が、投資家から集めた資金や金融機関から借りたお金でオフィスビルなど複数の不動産を購入し、テナントに貸し出します。不動産投資法人は、テナントから得られる賃貸料などから、管理手数料などを差し引いた金額を分配金として投資家に支払います。(投資家は、REIT を通して間接的に不動産に投資することになります。) また、投資家は株式会社の株主と同様に、投資主総会に参加することができます。

◆ REIT の仕組み



2 REITはどうやって運営されているの？

不動産投資法人は、法律によって直接、運用などの実際の業務を行うことが禁止されています。資産(不動産)の運用や資産の保管などの業務は、不動産投資法人から委託された専門家が行います。

●資産運用会社（投資信託会社）

購入する不動産の選定、金融機関からの資金借り入れ交渉、不動産の運営方針の決定を行います。

また、不動産の価値を維持するために長期修繕計画などを立案し、実行します。

さらに、テナント募集や不動産の管理・メンテナンスなどの業務は資産運用会社が専門業者を選定し、業務を委託します。

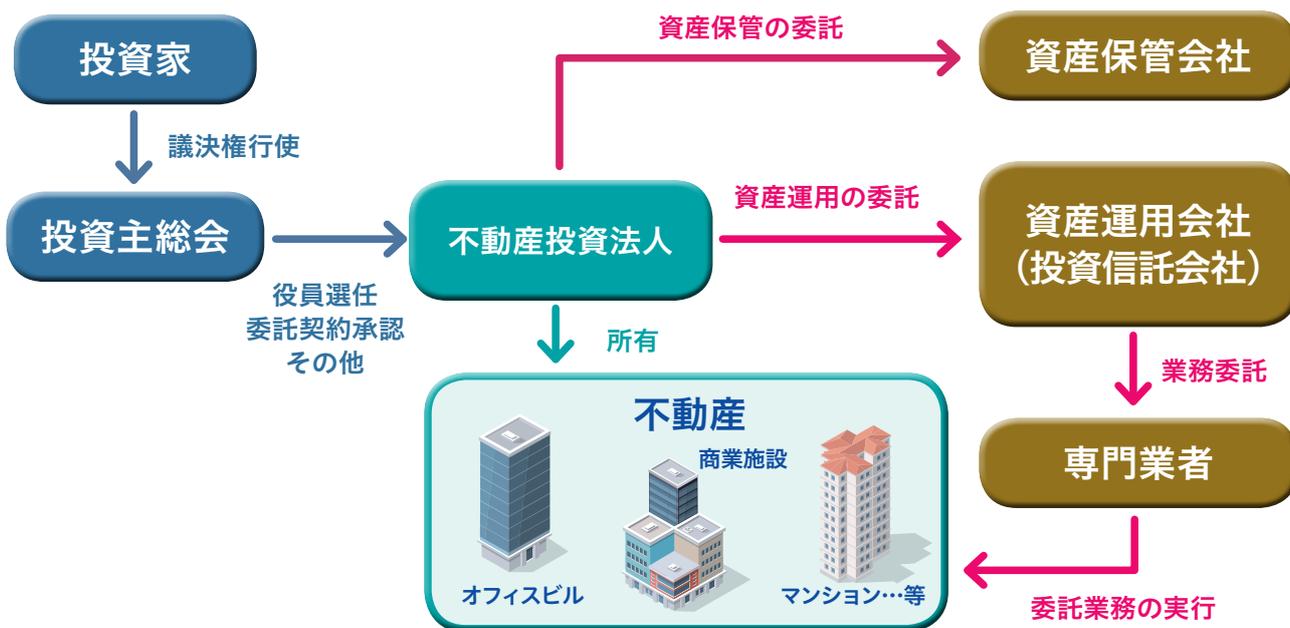
●資産保管会社

REITが保有している資産の保管を行います。通常、信託銀行が資産保管会社となります。

●専門業者

資産運用会社の指図のもと、テナント募集や不動産の管理・メンテナンスなどの業務を行います。

◆ REITの運用の仕組み



《REITの社会的役割》

REITは、一般的な個人投資家に不動産への小口投資を可能とする金融商品ですが、同時に、社会的にも大きな役割を担っています。不動産運用の専門家である資産運用会社は、立地・建物のグレード・耐震性の高さなどを考慮した上で、優良な物件を取得し、組み入れた後も、物件の価値を高めるために積極的なテナント募集活動やメンテナンスを行っており、社会インフラ整備に貢献しているといえます。また、物件の情報を詳細に開示し、不動産市場の透明度向上に寄与することで、適正な価格による取引を促しています。さらには、こうしたREITの活動が不動産の流動化を促進し、不動産市場の活性化・安定化が図られるとともに資産デフレが抑制されることが期待されます。REITへの投資を通じて、社会に貢献することができると考えられるのです。

Step2



REITには どんな魅力があるの？

- REITには、「少額から投資できる」、「分散投資できる」、「専門家が運用する」、「売買しやすい」、「不動産の収益から分配金が受け取れる」などの魅力があります。
- インフレ対策にもなる“ミドルリスク・ミドルリターン”の金融商品です。



1 金融商品としてどんな魅力があるの？

少額から投資できます

不動産に直接投資する場合は、通常数千万円以上の多額の資金が必要となります。

これに対して、REITは十万円程度から投資できます。(REITの銘柄により異なります。)

複数の不動産に分散して投資できます

REITはたくさんの投資家から資金を集めて大きな資産として運用するため、複数の不動産に分散して投資できます。

一部の不動産で空室が増えても賃貸収益全体が大きく減ることがないなど、一つの不動産に投資する場合と比べてリスクが軽減されます。

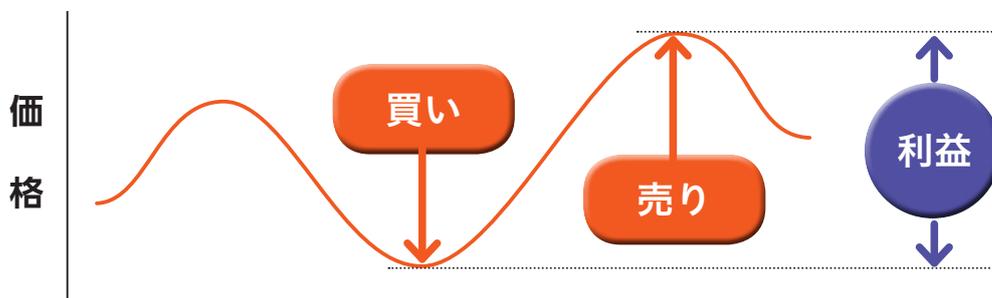
専門家が運用や物件の管理などを行います

不動産に直接投資する場合は、購入した物件の管理やメンテナンスを専門業者にまかせるにしても、業者がきちんと管理しているかどうかは自分自身でチェックしなければなりません。さらにテナントが退去するなど空室が増えれば、賃貸料が減り、不動産の維持が難しくなります。

これに対し、REITは不動産投資の経験豊かなプロが運用し、運用以外の業務（物件の管理やメンテナンスなど）を行う業者の選択や監督も行うので、投資家が不動産に直接投資するような費用や手間はかかりません。

タイムリーに売買できます

REITは証券取引所に上場しているため、いつでも好きなときに売ったり買ったりできます。REITの価格は毎日変動するため、安いときに買って高いときに売れば、その差額が利益（値上がり益）となります。



収益のほとんどが分配されます

REITは年2回あるいは1回決算を行い、その際に投資家に分配金を支払います。通常の株式会社であれば利益に対して法人税がかかりますが、REITは収益の90%超を分配するなど一定の条件を満たせば、法人税が免除されます。

このため投資家は不動産に直接投資するのと同様に、不動産からの収益のほとんどを決算期ごとに分配金として受け取ることができます。

《分配金の利回り》

分配金の利回りもREITの魅力の1つです。ここでいう利回りとは、「投資家が1年間に受け取る分配金額の、REIT1口当たりの価格に対する割合」をいいます。分配金の利回りは、銀行の定期預金金利や個人向け国債の利回りなどに比べて、相対的に高くなっています。

2 不動産に投資することの魅力ってなに？

インフレ対策になります

不動産への投資はインフレ対策になるともいわれています。インフレというのは「継続的に物価が上昇すること」です。物価が上がると、手持ちの現金や預貯金の価値は目減りしてしまいます。

一方で、インフレになると不動産の価格や賃貸料も上がることが多く、それに伴ってREITの価格や分配金も上昇すると考えられています。

このように、REITを利用すれば、不動産に直接投資するよりも少ない金額で不動産に投資できるだけでなく、インフレへの備えが可能になります。

また、一般的に不動産の価格は株価などに比べると変動が小さく、比較的安定していることから、REITは“ミドルリスク・ミドルリターン”の金融商品といわれています。

REITは、魅力がある一方でさまざまなリスクがあり、元本・利回りが保証された商品ではありません。投資をする際には資産運用報告(P14)などをよく読んで、リスクを十分に理解したうえで投資をしましょう。

Step3



REITには どんなリスクが あるの？

- REITは、元本や利回りが保証されていない商品です。
- 価格変動リスクや流動性リスク、不動産特有のリスクなど、さまざまなリスクがあります。



1 “自己責任” ってなに？

運用成果を自分で受け止めることです

元本保証のない金融商品で資産を運用するとき、高い収益が期待できるものはその分損失をこうむる可能性も高く（ハイリスク・ハイリターン）、一方で損失をこうむる可能性が低いものは高い収益は期待できない（ローリスク・ローリターン） ことになります。

金融商品を購入することで、収益を得るのも損失をこうむるのも、投資家自身です。

したがって投資を行う前に、投資家は自分がとれるリスクの程度に合わせて金融商品を選び、運用の成果を受け止めることが求められます。これが“自己責任”の原則です。

REITも元本保証のない金融商品ですから、購入するときは、どんなリスクがあり、それはどのようなときに生じるのかを知っておく必要があります。

また、REITは銘柄ごとに組み入れている不動産の種類や数が違うので、それぞれのREITの特徴を調べ、納得したうえで投資することが重要です。

2 REITにはどんなリスクがあるの？

価格変動リスクや流動性リスクなどがあります

1. 価格変動リスク

REITの価格は毎日変動しているので、買ったときより価格が下がれば損失が生じます。これが価格変動リスクです。価格を変動させる要因には次のようなものがあります。

●不動産価格

不動産市場や地価の状況によってREITが保有している不動産の評価額が変われば、それがREITの価格にも影響を及ぼします。

●需給関係

REITは証券取引所で取引されているので、買いたい人が多ければ価格は上がり、少なければ価格は下がります。

●分配金

REITの分配金の原資である賃貸料は、不動産市況や経済環境などさまざまな外部要因の影響を受けます。REITの分配金が増えれば、そのREITの魅力が高まり価格が上がります。分配金が減るとその逆になります。

資産運用会社が予想する分配金額は、一定の条件における予想であり、将来の受取額を保証するものではありません。

2. 金利リスク

REITは投資家から集めた資金のほかに、金融機関などから借りたお金（借入金）も使って不動産を購入します。この借入金（有利子負債）が多くなると、金利が上がったときに利子の負担が重くなり、分配金が減ることがあります。

また、市中金利が上がって他の金融商品の利回りが上がれば、相対的にREITの分配金の利回りの魅力が薄れ、REITの価格が下落する可能性があります。

3. 流動性リスク

REITは証券取引所で取引されていて、売り手と買い手の両方がいることによって売買が成立します。売り手・買い手のいずれかが少ない（あるいはいない）という状況になったり、双方が提示する価格が折り合わなかったりすれば売買は成立せず、買いたい銘柄が買えない、売りたい銘柄が売れない、といったことが起こる可能性があります。

4. 信用リスク

不動産投資法人の資産運用会社には、不動産会社や商社、金融機関などがスポンサーとして出資しています。投資法人は、スポンサーから不動産物件を購入したり、情報やノウハウを提供してもらうなどさまざまなバックアップを受けています。そのため、スポンサーの経営状況が悪化したり信用力が下がったりすると、REIT自体の信用力が低下し、REITの価格が下落する可能性があります。

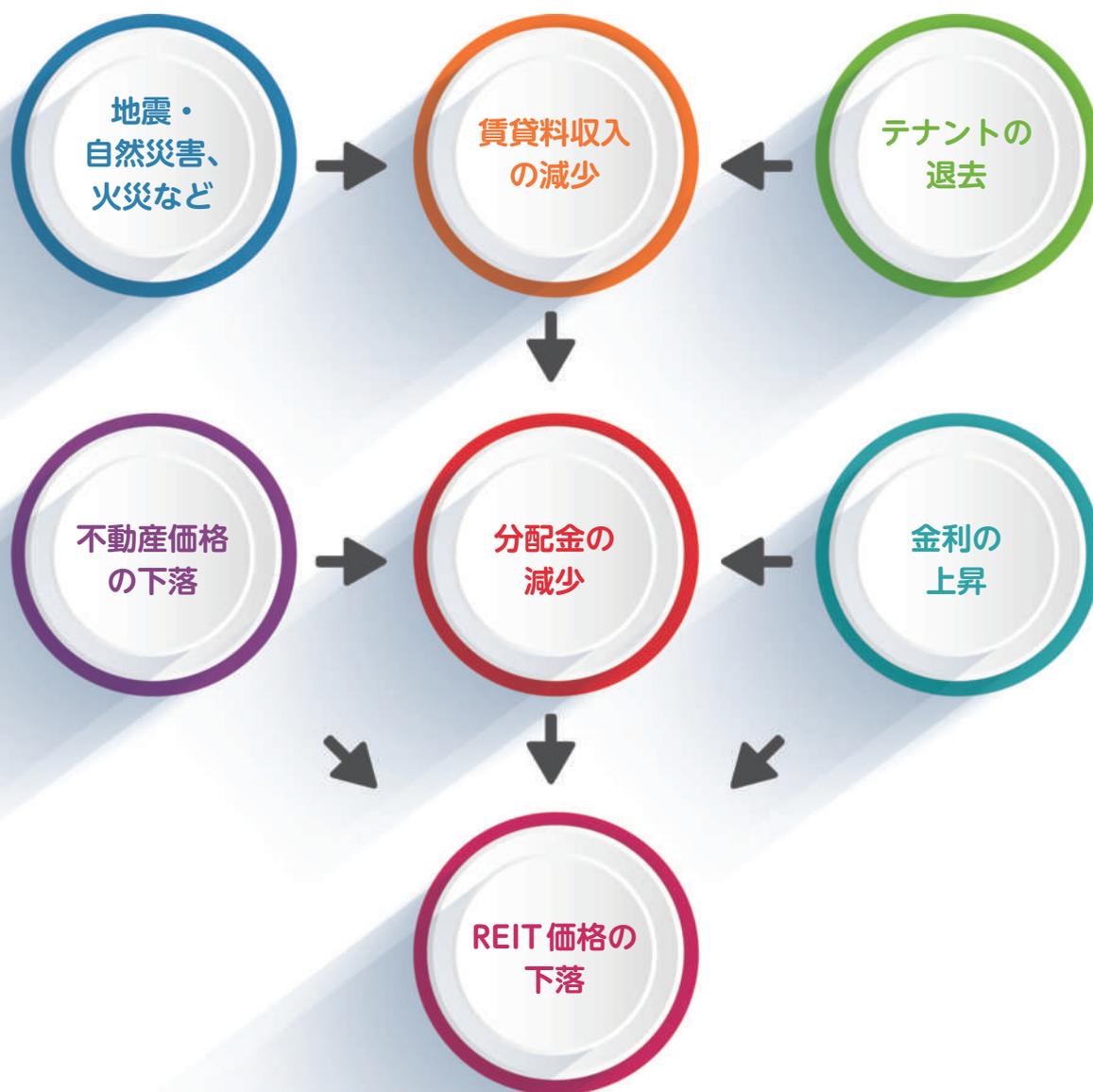
5. 不動産特有のリスク

REIT が保有する不動産物件が、地震や自然災害、火災やなんらかの事故の被害によって損害を受けると、賃貸料が予定どおり入ってこなくなる可能性があります。テナントが退去して空室が続いた場合も同様です。

また、景気の状態によって賃貸料が下がることがあります。

このほか、不動産に関する法律や規制、税制の変更などで不動産の価格が下がると、REIT の価格が下落したり分配金が減ったりすることが考えられます。

◆ 外部要因が REIT に及ぼす影響



Step4



REIT選びの ポイントは？

- REITを選ぶときには、REITが保有する不動産のタイプや組み合わせ、稼働率、所在地などをチェックしましょう。
- 不動産投資法人の財務状況や格付けもチェックしましょう。



1 REITを選ぶとき何をチェックしたらいいの？

ポートフォリオや財務状況を確認しましょう

日本では2020年5月末現在、63銘柄のREITが上場しており、保有する不動産のタイプや数などはそれぞれ違います。その中から投資するREITを選ぶには、次のようなポイントをチェックしましょう。

①ポートフォリオ (REITが保有する不動産物件) について

- 物件数
- 物件のタイプ (オフィスビル／マンション／商業施設／物流施設／ホテル／有料老人ホームなど)
- 物件の組み合わせ
 - ・特化型 (1つのタイプの不動産のみ)
 - ・複合型 (複数のタイプを組み入れ)
 - ・総合型 (いろいろなタイプを組み入れ)
- 各物件の稼働率
- 物件の所在地 など

②不動産投資法人について

- 財務状況 (借入金の割合)
- 分配金の状況
- スポンサー
- 資産総額
- 格付け など

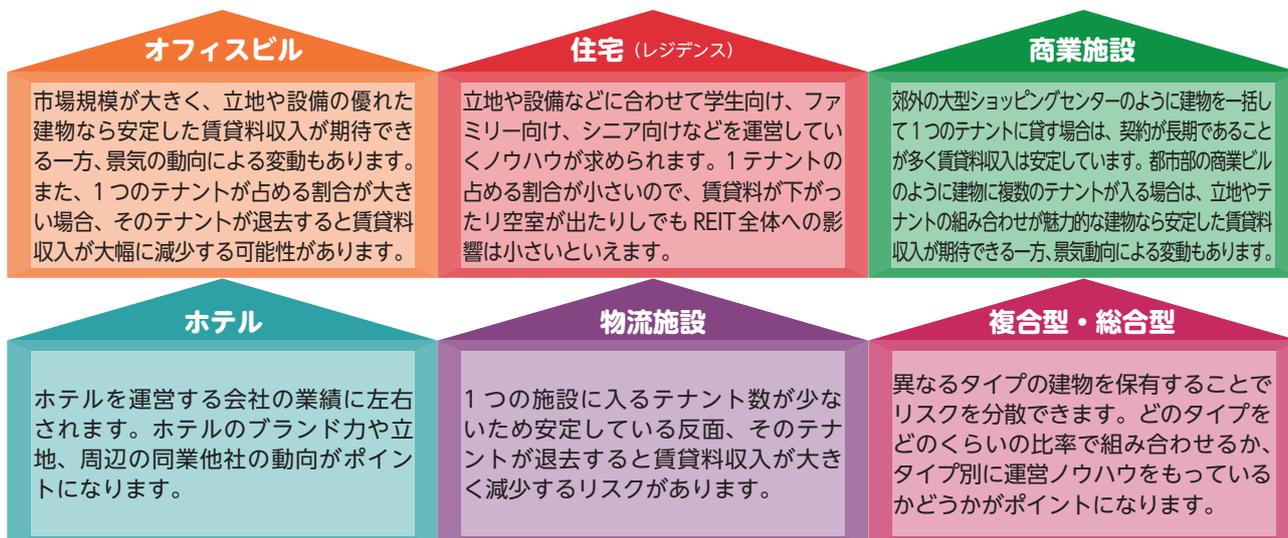
次のページからそれぞれご説明します。

2 REIT が保有する不動産にはどんなタイプがあるの？

オフィスや住宅、商業施設などがあります

REIT がどのタイプの不動産を保有するかによって、REIT の運用も変わってきます。

REIT が保有する不動産には、主に以下のタイプがあります。



このほかにも、工場・研究開発施設、サービス付高齢者住宅や有料老人ホームなどのヘルスケア施設に特化したタイプ（ヘルスケアリート）があります。

Column

インフラファンドとは？

インフラファンドとは、インフラストラクチャー（電気・ガス・水道・鉄道・道路などの生活基盤となる設備・施設）を投資対象とするファンドのことです。

インフラファンドの仕組みは不動産投資信託（J-REIT）に似ています。投資家はファンド（投資法人または投資信託の形態をとります。）へ投資を行い、ファンドは投資家から集めた資金や借入金を元手にインフラへ投資し、そこから生じる収益等を投資家に分配します。

太陽光発電などの再生可能エネルギー関連設備などのインフラ施設を投資対象とするタイプがあります。

3 それぞれの物件の状況はどうなっているの？

物件数、稼働率などを比べましょう

REIT を選ぶときは、不動産のタイプのほかに、次のような点もチェックしましょう。

●物件数

保有する物件数が多いければ、1つの物件で賃貸料の下落やテナントの退去などがあっても REIT 全体に与える影響が小さく、リスクは低くなります。一般的に、住宅型の REIT は保有件数が増える傾向があります。

●稼働率

保有する物件に対するテナントの入居状況を表します。空室が少なく稼働率が高いほどより望ましい状態です。

●物件の所在地

東京 23 区、首都圏、大阪圏、名古屋圏、その他の地方都市など、REIT のタイプによってどのような立地がいいかは異なります。また、例えば同じ東京 23 区でも、都心か周辺か、オフィス街か住宅街か、交通の便はどうか、なども重要になります。

都心部など人気の高いエリアは稼働率が高い反面、物件価格が高いため利回りは低くなる傾向があります。

また、REIT の保有する物件が 1 つのエリアに集中していると、地震などがあつたとき多くの物件に影響がでる可能性があります。物件の立地が分散していれば、そうしたリスクは避けられます。

4 不動産投資法人について何をチェックしたらいいの？

資産額や負債の割合などを確認しましょう

保有不動産のほかに、不動産投資法人に関する以下のような点も REIT を選ぶときのポイントになります。

●総資産額

保有する不動産の価格の総額です。大きいほど賃貸料下落や空室リスクが小さく、安定した分配金の支払いが期待できます。

●純資産(自己資本)比率

REIT の資産のうち負債を除いたものの割合です。比率が高いほど負債が少なく安定しているといえます。

●総資産負債比率

REIT の保有するすべての不動産の取得金額に対する借金（有利子負債）の割合。比率が高いほど、金利が上昇したときに利子返済の負担が大きくなり、また借り換えがスムーズにいかなかった場合に、REIT の財務状況が悪化する可能性が高いといえます。

●分配金の利回り

分配金の利回りは REIT のポートフォリオ（REIT が保有する不動産物件）や財務状況によるため、一概に高い方がよいとはいえません。利回りのチェックをするときは、REIT の保有不動産や財務の状況にも注意が必要です。

●スポンサー

REIT の運用にとって、スポンサーのバックアップは重要な要素の 1 つです。スポンサーがどんな企業かきちんとチェックしましょう。

●格付け

REIT の中には格付けを取得しているものがあります。格付けとは債務の返済能力を第三者がランク付けしたものです。格付け機関によって表記の仕方は若干異なりますが、最も返済能力が高いのが AAA で、以下、AA、A、BBB と続きます。

Column

複数の REIT に一度に投資する方法

証券会社や銀行などで販売されている契約型の投資信託の中には、株式や債券に投資するのではなく、投資信託に投資する“ファンド・オブ・ファンズ”の形をとるものがあります。

REIT ファンドと呼ばれるものもその 1 つで、投資家から集めた資金で複数の REIT に投資する投資信託のことです。

契約型の投資信託は 1 口 1 万円前後で買えることが多く、REIT ファンドは REIT より少ない金額でより多くの不動産に投資できることとなります。REIT ファンドには、日本の REIT に投資する J-REIT ファンドのほかに、海外の REIT に投資するグローバル REIT ファンドもあります。

Step5



REIT の情報を 集めるコツは？

- 新聞や金融関係のホームページなどで、REIT の一般的な情報や銘柄、価格などを知ることができます。
- 個別の REIT に関する詳しい情報はいくつかの書類を確認する必要があります。



1 REIT 全般に関する情報はどこで見られるの？

新聞や金融関係のホームページなどで閲覧できます

●新聞・投資専門誌

新聞(朝刊)の株価欄に、証券取引所に上場している REIT の前日の価格(終値)や取引量が掲載されています。経済面には、取得した物件や決算の情報などが掲載されることがあります。また、投資専門誌に REIT の特集が掲載されることもあります。

●ホームページ

[投資信託協会]

REIT について解説している「J-REIT を学ぼう」や解説動画による「J-REIT のしくみ」があります。

また、ファイナンシャルプランナーが語る「教えて！ J-REIT」のコーナーもあります。

(トップ>著名人インタビュー)

[EDINET]

各 REIT の有価証券報告書や有価証券届出書を閲覧できます。

[証券取引所]

東京証券取引所のホームページにある「Jリート view」、「東証 REIT ページ」で REIT に関する説明や銘柄一覧が見られます。

[証券会社]

各不動産投資法人の説明のほか、REIT の価格をリアルタイムで追うことができます。

[不動産投資法人や資産運用会社]

REIT の一般的な情報に加え、投資法人が保有する物件の運用状況や、有価証券報告書などに含まれない物

件情報なども確認できます。

この他にも、マネー関連サイトや不動産証券化商品専門サイトなどに REIT の銘柄一覧や価格、取引量などが掲載されています。

2 REIT の詳しい情報は どうやって集めれば いいの？

個別の REIT に関する詳しい情報を確認する書類があります。これらの情報は各 REIT のホームページにも掲載されています。

●投資法人の概要

投資法人の仕組み図、資産運用会社、主要な投資主（スポンサー）、役員 の状況など

●不動産ポートフォリオ

保有物件の一覧表（名称、写真、所在地、稼働率など）

●運用方針

●プレスリリース

物件の取得・売却、分配金の決定、格付けの取得・変更、資金の借入・返済、借入金利の決定、増資、業績の修正など

有価証券報告書、資産運用報告、目論見書は法律などによって作成・交付することが義務づけられています。

●有価証券報告書

不動産投資法人が決算期ごとに（年 2 回または 1 回）作成し、財務局や上場している証券取引所に提出するものです。投資法人の概況や投資方針、運用状況、財務状況などが掲載されています。不動産投資法人のホームページのほか、財務局や証券取引所でも閲覧できます。

●決算書類及び資産運用報告

不動産投資法人が決算期ごとに運用や財務の状況を投資家に報告するために作成するものです。保有物件、運用状況、分配金額、運用方針、保有資産、借入状況などが掲載されています。決算期ごとに REIT を保有する投資家に送付されます。

●目論見書

REIT が証券取引所に新規に上場したり、公募増資をするときは、投資法人の仕組みや運用方針、運用体制、投資リスク、手数料や申込み方法、換金方法などを記載した「目論見書」が作成されます。新規上場する REIT の販売はいくつかの証券会社が引き受けますので、その REIT を買いたい人は引受証券会社で目論見書を手し、内容を確認したうえで、購入の申込みを行ってください。その際、引受証券会社に取引口座（P17）を開設する必要があります。

なお、既に上場している REIT が公募増資をする際に作成される目論見書は、その内容の一部について記載を省略し、財務局などに提出している有価証券報告書を参照する方法をとっている場合もあります。

Column

決算短信

決算期ごとに作成される、運用の財務状況に関する資料です。有価証券報告書よりも早く公開され、重要な情報は最初にまとめられています。決算短信のデータは後で修正されることがあります。

3 ホームページのご案内

官庁・関係諸団体

登録番号を取得した業者をお知りになりたいときは	
金融庁	https://www.fsa.go.jp/
財務省（各財務局へのリンク）	https://www.mof.go.jp/about_mof/zaimu/zaimu.htm
有価証券報告書、有価証券届出書をご覧になりたいときは	
EDINET	https://disclosure.edinet-fsa.go.jp/
その他 REIT 関連情報をご覧になりたいときは	
関東財務局	http://kantou.mof.go.jp/
日本取引所グループ （東京証券取引所など）	https://www.jpx.co.jp/
REIT（不動産投信）の情報は 東証 REIT ページ Jリート view	https://www.jpx.co.jp/equities/products/reits/ https://reit.tse.or.jp/
福岡証券取引所	https://www.fse.or.jp/
不動産証券化協会	https://www.ares.or.jp/
投資信託協会	https://www.toushin.or.jp/

投資信託協会では、投資信託全般に関する
さまざまな情報を発信しています。

◆投信協会メールマガジン

お申し込み（無料）、バックナンバーは
<https://www.toushin.or.jp/mailmag/>

ホームページの情報はあくまで参考です。投資をする際の最終的な判断はご自身で行われるようご注意ください。

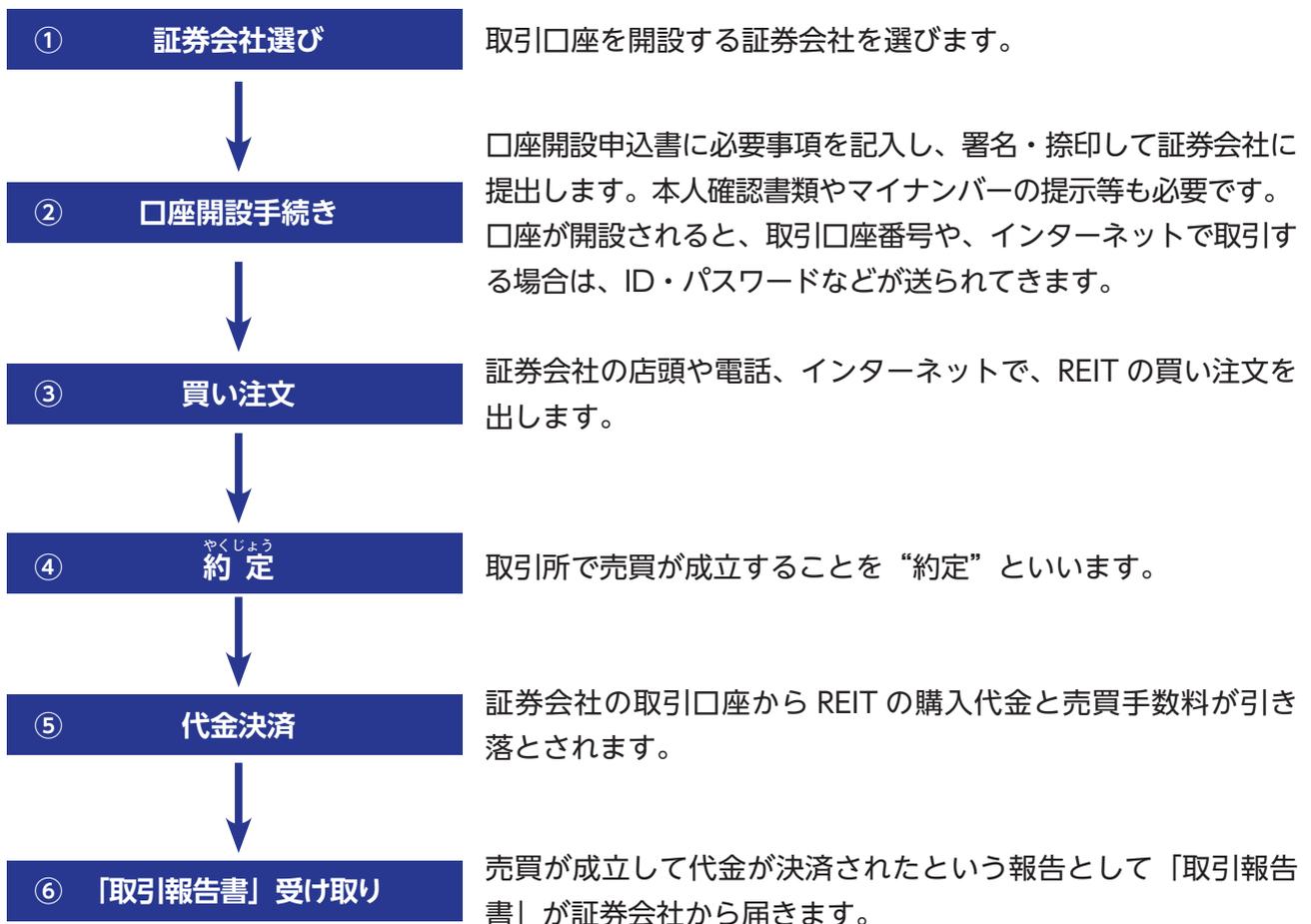
Step6



REITは どうやって 買うの？

1 REIT を買うまでの流れはどうなっているの？

REIT を買うまでの流れは次のようになります。



2 REITの買い方を詳しく教えて

取引口座を通して買い注文を出します

1. REITはどこで買えるの？

投資家は買い注文や売り注文を証券会社を通して証券取引所に伝えてもらいます。REITを買いたい・売りたいという注文は、株式と同様に全国から証券取引所に集められ、そこで取引されます。ですから、REITを取引するためには、まず証券会社に取引口座を開設する必要があります。

証券会社との取引は、店頭での取引とインターネットでの取引の2つに分けられます。それぞれのメリット・デメリットを知ったうえで、自分に合った証券会社を選びましょう。なお、店頭取引とインターネット取引の両方ができる証券会社の場合、インターネットでの取引は手数料が安くなる場合があります。

2. 口座開設の手続きはどこで行うの？

口座を開設するには、証券会社に口座開設申込書を提出します。店頭取引の場合は、店頭で記入するか、申込書を持ち帰って必要事項を記入して店頭へ提出します。インターネット取引の場合は、各証券会社のホームページにある申込書に必要事項を入力して、プリントアウトして郵送するかインターネット経由で送信します。

どちらの場合も、マイナンバーカード（個人番号カード）・運転免許証のコピーなど本人確認のための書類が必要です。

◆ 店頭取引とインターネット取引の違い

	店頭取引	インターネット取引
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ●投資に関するアドバイスやサポートが受けられる 	<ul style="list-style-type: none"> ●販売手数料が安い ●いつでも売買注文が出せる
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ●口座管理手数料がかかることがある ●証券会社の営業時間しか注文が出せない 	<ul style="list-style-type: none"> ●投資に関するアドバイスなどは受けられない ●パソコンやインターネットの設備が必要

Column

特定口座

証券会社に口座を開設するとき、特定口座にするかどうかを選択します。特定口座にすると、口座内で売却したREITや株、投資信託の年間の売買損益を証券会社が計算してくれます。特定口座のうち、「源泉徴収あり」コースは証券会社が分配金や売却益にかかる税を源泉徴収するため、投資家は確定申告を行わないですみます。「源泉徴収なし」コースは年間取引報告書を作成してもらい、自分で確定申告と納税を行います。

3. 買い注文はどうやって出すの？

買いたい REIT が決まったら、証券会社に買い注文を出します。店頭取引の場合は店頭あるいは電話で、インターネット取引の場合は証券会社のホームページから行います。

買い注文を出すとき証券会社に伝えるのは次の 4 つです。

1. 銘柄

4 ケタの証券コードあるいは銘柄名を使います。

2. 口数

REIT は 1 口単位で買えます。何口買うかを指定します。

3. 注文方法 (指値さしねか成行なりゆきか)

買いたい銘柄を「〇〇円で買う」と価格を指定するのが“指値注文”、「いくらでもいいから買う」というのが“成行注文”です。

指値で注文するには、買いたい REIT が今どのくらいの価格で取引されているかをあらかじめ調べておく必要があります。

また、指値注文は、その価格に見合う売り注文がないと売買が成立しないことがあります。

成行注文は指値注文に比べて約定しやすいですが、予想外に高い価格になってしまうことがあります。

どちらにするかは、投資家はその時々状況に合わせて判断します。

4. 注文の有効期限

「今日 1 日」、「今週いっぱい」など。指定の仕方は証券会社によって若干異なります。

4. 買えたかどうかはどうやってわかるの？

注文が通って売買が成立すると、店頭取引の場合は、電話で報告があります。インターネット取引の場合は、証券会社のホームページの「約定照会」などのページで確認できます。

2、3 日後に証券会社から取引報告書が送られてくるので、買った銘柄や購入口数、価格などを確認します。

Column

証券コード

証券取引所に上場している株式、REIT、ETF（上場投資信託）にはすべて、4 ケタの証券コードが振られています。特に REIT は各銘柄の名前が長く、似たような名前のものもあって間違えやすいため、売買注文を電話で伝えたり、ホームページに入力するときは、REIT の名称ではなく証券コードを使った方が便利です。

Step7



REITを 買ったあとで

- 「資産運用報告」で不動産の稼働状況や分配金額などをチェックしたり、新聞の株価欄などで価格をチェックしましょう。
- REITを売るときは、「銘柄」、「口数」、「注文方法」、「注文の有効期限」の4つを証券会社に伝えましょう。

1 REIT を買ったあとはどうするの？

ポートフォリオや財務状況を確認しましょう

各REITは年2回あるいは1回決算を行い、その結果を公表します。REITの所有者には、決算や運用状況を説明した「資産運用報告」が送られてくるので、保有する物件の稼働状況、収入と支出の状況、利益や借入金の状況、分配金額などを確認し、納得のいく運用が行われているか、財務状況は安定しているかなどをチェックします。

REITの価格は毎日変動します。それについては、新聞の株価欄やインターネットで確認できるので、価格が大きく変動していないかどうか、変動していたとしたらその原因は何かなどを確認しましょう。

各REITに関する情報、例えば、物件の新規取得あるいは売却、分配金額、資金の借入あるいは返済、増資、業績の修正などは、それぞれのREITのホームページに掲載されるほか、新聞の経済面で取り上げられることもあります。

これらの情報がREITの運用や財務に与える影響については、投資家それぞれが自分で判断する必要があります。

2 分配金はどうやって受け取るの？

REITの分配金は、決算期ごとに1口当たりいくらという形で支払われます。金額は、各REITのホームページで公表されるほか、新聞の経済面に掲載されることもあります。

各期末にREITの投資主であった人には、「分配金支払通知書」が送られてくるので、これを投資法人指定の金融機関・郵便局で現金化することができるほか、あらかじめ指定しておいた銀行口座で受け取る方法（登録配当金受領口座方式）や証券会社の取引口座で受け取る方法（株式数比例配分方式※）があります。

※ NISA口座やジュニアNISA口座で買われた場合は株式数比例配分方式を選択していただく必要があります。(NISA、ジュニアNISAについてはP22～25参照)

《分配金受取の権利》

REITの分配金は決算期間の末日(決算日)にREITの投資主である人(投資主名簿に記載されている人)に支払われます。この日を権利確定日などといいます。分配金受取の権利を得るためには、この権利確定日(決算日が休日の場合は直前の営業日)を含めて4営業日前までにREITを購入し、取引を完了しておく必要があります。この日を権利付最終取引日などと呼びます。各REITの権利確定日や権利付最終取引日については、REITのホームページや証券会社で確認しましょう。

3 REITを売るにはどうしたらいいの？

買い注文と同様に売り注文を出します

REITを売る時も、買うときと同じように、「銘柄」、「口数」、「注文方法（指値か成行か）」、「注文の有効期限」の4つを証券会社に伝えます。売るときも買うとき同様に1口単位で口数を指定できます。

売り注文が取引所に送られて約定(取引所で売買が成立)すると、証券会社から取引報告書が送られてきます。また、売却代金から売買手数料を差し引いたものが、証券会社の取引口座に入金されます。

買うときと同様に、指値の売り注文を出した場合、指定した価格に見合う買い注文がないと売買が成立しないことがあります。

Step8



REITにかかる費用って？

1 REITにはどんな税金がかかるの？

REITは、分配金と売却して得た利益（売却益）に所得税・住民税がかかります。
税率などは2020年5月現在、下記のとおりです。

分配金	売却益
20.315%	20.315%
源泉徴収・申告不要 ^(※1)	申告分離 ^(※2)

(※1) 分配金にかかる税金は源泉徴収されるため、一銘柄あたりの年間配当額にかかわらず税金に関する申告は不要です。申告することもできますが、その場合には他の所得と合算して総合課税になります。(ただし配当控除の適用はありません。)

(※2) 特定口座の「源泉徴収あり」で取引している場合、税金の計算や納税は証券会社が代行してくれます。「源泉徴収なし」の場合は、証券会社から送られてくる計算書を使って自分で確定申告します。

★2013年1月1日以降、所得税(15%)に復興特別所得税(2.1%)が課されますので、税率は20.315%になります。

[20.315%：所得税及び復興特別所得税(15.315%)＋住民税(5%)]

★税法などが改正された場合は変更になることがありますので、最新の情報は、お取引をされる証券会社または税務署などで必ずご確認ください。

- REITを売却したときの損益は、他のREITや上場株式などの売却損益及び分配金・配当金と損益通算ができます。
- 上記いずれも、特定口座の「源泉徴収あり」で取引している場合は、同一口座内で損益通算され、確定申告は不要です。
- 損益通算を行った後、さらに損失が残る場合は、最大3年間の繰越が可能です。
- 一般口座や他の特定口座との損益通算、売却損の翌年への繰越については、確定申告が必要です。

2 REITの売買にかかる手数料は？

REITは、売買するたびに証券会社に手数料を支払います。手数料は、1回に取引した金額によって変わるのが一般的で、手数料の率は証券会社によって異なります。また、証券会社の中には、年間いくらという形で口座管理手数料がかかることがあります。(無料の場合もあります。) どちらも、事前に確認しておきましょう。

ニーサ NISA (少額投資非課税制度) とは

NISA ってどんな制度？

2014年1月1日から始まった非課税制度です。

NISA口座を通じて、年間120万円までの新たな資金で上場REITや株式投資信託、上場株式等（上場株式、ETF等）を購入した場合、投資から得られる収益（分配金・配当金、譲渡益）に対し、5年間、非課税となります。

本来、これらの投資から得られる収益は20.315%の税率で課税されますが、NISAを利用すると、非課税となります。

NISAの概要

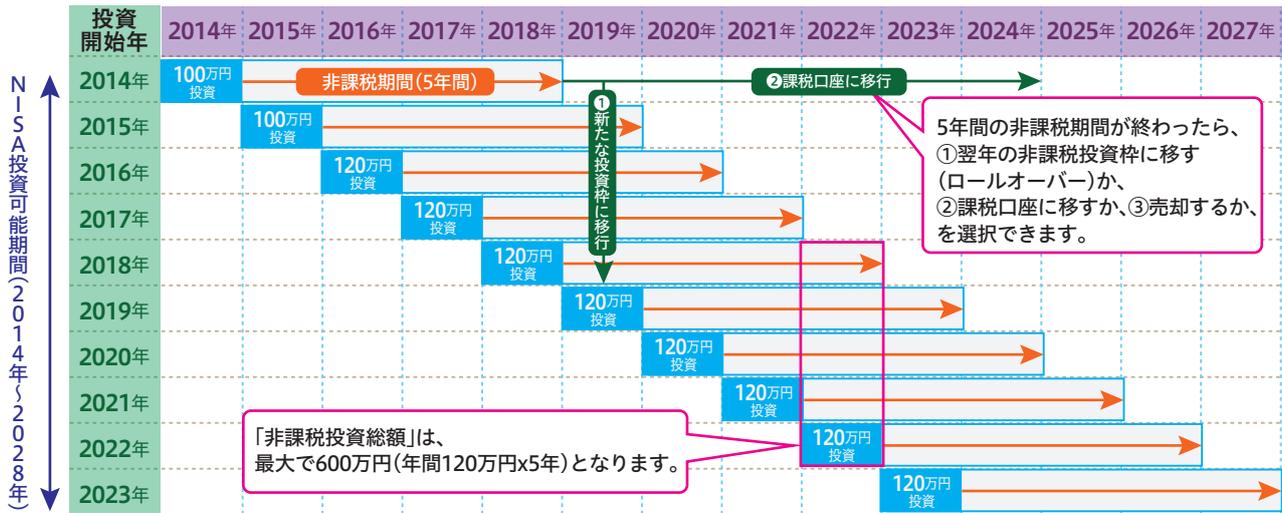
対 象 者	NISA口座を開設する年の1月1日現在で満20歳（*1）以上の日本居住者等
運 用 管 理	本人
非 課 税 対 象	上場REITや株式投資信託、上場株式等（上場株式、ETF等）の分配金・配当金、譲渡益
非 課 税 投 資 枠	非課税投資枠 毎年120万円までの新規の投資額（ロールオーバー [*] も可能） 120万円までであれば、複数回に分けて投資することも可能 [*] 一定の手続きのもと、他の口座に移管せず、翌年の非課税投資枠を利用してNISA口座で保有し続けること
非 課 税 期 間	投資した年から最長5年間（*2）
途 中 売 却	いつでも売却可能 ただし、売却した分の非課税投資枠を再利用することは不可
開 設 口 座 数	1人1口座 (NISA口座を開設できるのは1販売会社のみ。ただし一定の手続きのもと、年単位で金融機関の変更が可能)
制 度 利 用 期 間	2014年1月1日～2028年12月31日（*3）
損 益 通 算	NISA口座で発生した損失と他の口座（特定口座・一般口座）で発生した売却益との通算は不可

*1 2022年4月の成年年齢に係る民法の改正に伴い、改正後は「一般NISA」の対象者も18歳以上に引き下げられます。また「ジュニアNISA」の対象者も満18歳未満になる予定です。

*2 2016年にNISA口座で購入されたものは、2020年12月末に非課税期間が終了します。この場合、期間終了後、翌年の非課税投資枠への移管（ロールオーバー）による継続保有が可能です。ロールオーバーが可能な金額に上限はなく、時価が120万円を超過している場合も、そのすべてを翌年の非課税投資枠に移すことができます。ただし、ロールオーバーした額のみ翌年の非課税投資枠を使うこととなりますので、新規投資を検討する場合は注意が必要です。なお、各販売会社が定める期限までにお手続きが必要となりますので、詳しくは販売会社にお問合せください。

*3 2024年から新NISA制度へ移行する予定です。

◆ NISA 口座での投資イメージ図



※ 2024 年から新 NISA 制度へ移行する予定です。

NISA を利用するには？

NISA を利用して REIT を購入する場合には NISA の取扱いを行う証券会社で、株式投資信託を購入する場合には、証券会社、銀行、保険会社、信用金庫・信用組合、労働金庫・農林中央金庫などの販売会社など（運用会社が販売しているところもあります。）で、NISA のための専用口座 (NISA 口座) を開設する必要があります。

口座開設にあたっては、税務署が交付する「非課税適用確認書（確認書）」が必要となります。確認書の申請には、基準日における住所を証する書類としてマイナンバーカード（個人番号カード）などが必要となります。詳しくは販売会社などにお問い合わせください。

◆ 口座開設の流れ



Column

REIT や上場株式等（上場株式、ETF 等）の配当金を受け取る際の注意点

NISA 口座で保有する REIT や上場株式等の配当金について非課税の適用を受ける場合には、配当の受取方法として、配当を当該金融機関の口座で受領する方法のうち、「株式数比例配分方式」を選択している必要があります。

また、この「株式数比例配分方式」ですが、証券会社でいったん「株式数比例配分方式」を選択すると、同一の証券会社や他の証券会社の特定口座や一般口座で保有する REIT や上場株式等の配当金の受取方法も、自動的に「株式数比例配分方式」が選択されますのでご注意ください。

必要な手続きは販売会社にご確認ください。

ジュニア NISA (未成年者少額投資非課税制度) とは

ジュニア NISA ってどんな制度？

ジュニア NISA は、2016 年から始まった 0 ～ 19 歳の未成年者を対象とした少額投資非課税制度で、子どもの将来に向けた資産形成のための制度です。

ジュニア NISA 口座を開設して、年間 80 万円までの新しい資金で NISA に準じた商品（株式投資信託や上場株式等（上場株式、ETF、REIT 等））を購入した場合、投資から得られる収益（収益分配金・配当金、譲渡益）に対し、5 年間、非課税となります。

ジュニア NISA の概要

基本的な仕組みは NISA(22 ページ参照) と同じですが、制度利用可能者の年齢や非課税投資枠、途中売却などが異なります。

制度利用可能者 (口座開設者)	日本に居住する未成年者(0～19歳*) ※口座開設する年の1月1日時点19歳であれば、その年中は口座開設が可能
運用管理	原則として、親権者等が未成年者のために代理で運用(*1)
払出し制限	3月31日時点で18歳である年の前年の12月31日まで 18歳以降(高校3年生の1月以降)は払出しが可能
非課税対象	上場 REIT や株式投資信託、上場株式等(上場株式、ETF 等)の分配金・配当金、譲渡益
非課税投資枠	毎年80万円までの新規の投資額(非課税枠の未使用分の繰越は不可)
非課税期間	投資した年から最長5年間(*2)
途中売却	原則、18歳になるまでは払出し不可(途中払い出す場合は過去の利益に対して課税)(*3)
開設口座数	1人1口座
制度利用期間	2016年1月1日～2023年12月31日(*4)
金融機関の変更	不可

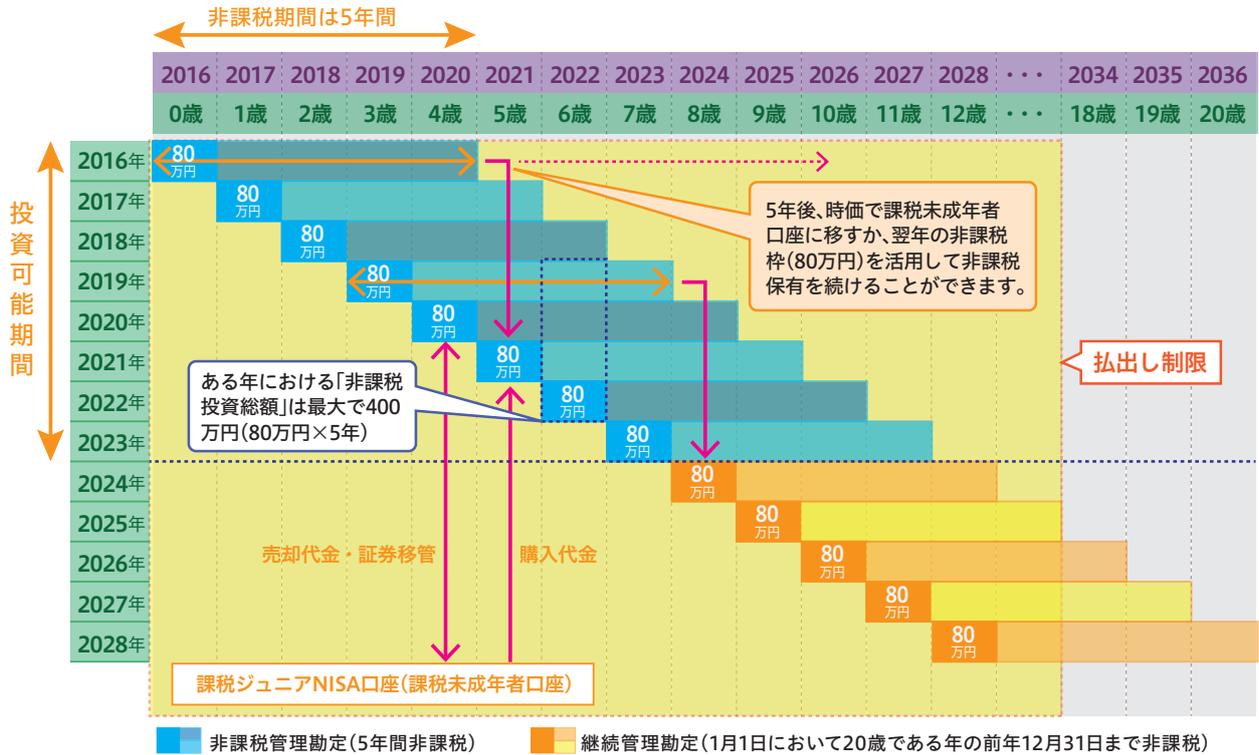
(*1) 金融機関によって異なる場合がありますので、口座を開設される金融機関にお問い合わせください。

(*2) 期間終了後、新たな非課税投資枠への移管(ロールオーバー)による継続保有が可能です。

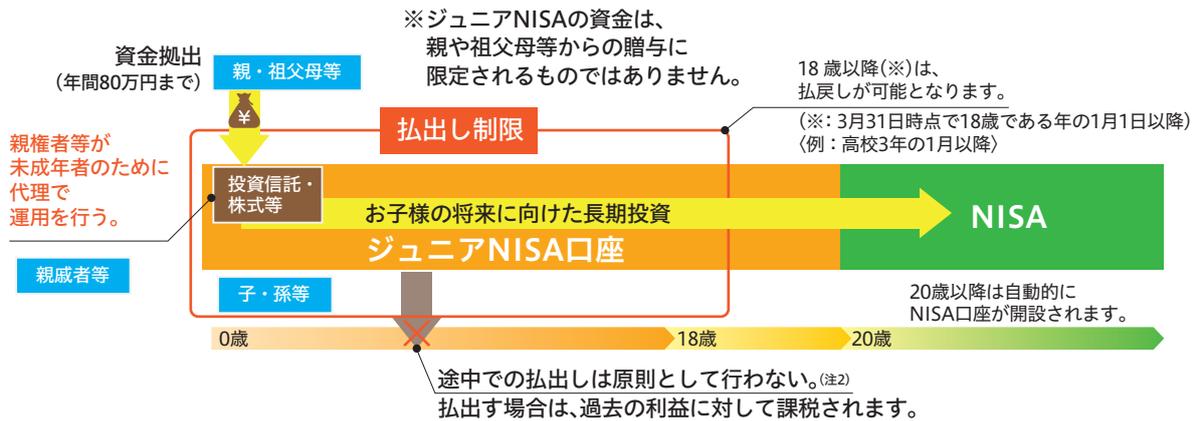
(*3) 3月31日時点で18歳である年の前年の12月31日までは払出し制限があります。要件に反して払出しが行われた場合には、それまで非課税で受領した収益分配金や譲渡益等について払出し時に生じたものとして課税されます。ただし、災害等やむを得ない場合には非課税での払出しが可能です。

(*4) 2023年12月末以降、当初の非課税期間(5年間)の満了を迎えても、一定の金額までは20歳になるまで引き続き非課税で保有できます。

◆ ジュニア NISA 口座での投資イメージ図



◆ ジュニア NISA のイメージ図



ジュニア NISA 口座を開設するには？

口座開設にあたっては、「未成年者非課税適用確認書の交付申請書」「未成年者口座開設届出書」の提出の他、**マイナンバーカード(個人番号カード)などを提示し、マイナンバーを告知する必要があります。**口座開設の流れは NISA 口座開設と同じです。詳しくは販売会社などにお問い合わせください。

REIT 基本用語集

IR	Investor Relations の略。企業などが、投資家に対して投資判断に必要な情報を提供すること。各 REIT は業績や財務、経営に関する情報をホームページで公表するなどして、IR を行っています。
規約	投資法人の基本的な運営方針について定めています。一般の株式会社の定款に相当します。
上場	株式などの有価証券を証券取引所で不特定多数の人が売買できるようにすること。上場するためには、取引所が設けている上場審査基準を満たし、上場の承認を受ける必要があります。また、上場後に上場廃止基準に該当すると上場廃止となります。
増資	すでに上場している REIT が、新規に投資証券を発行して売り出し、資金調達を行うこと。不動産投資法人の自己資本が増えて財務は安定しますが、1 口当たりの配金は下がることがあります。増資の場合は、新規上場のときと同様に目論見書が発行されます。また、購入申込みができるのは、増資を扱う引受証券会社に口座を開設する必要があります。
投資口	投資法人の投資主としての権利のこと。株式会社の株式に相当します。REIT を売買するということは、投資口を売買することになります。
投資証券	投資口をあらわす証券。株式会社の株券に相当します。現在はすべてペーパーレス化されており、投資家が実際に手にすることはありません。
投資信託委託業者	投資信託の運用を行う会社。REIT の場合は、不動産投資法人から委託を受けて、不動産の選定・購入、売却、資金調達などを行う資産運用会社のこと。
投資法人	投資家から集めた資金で不動産などを保有・運用することを目的に作られた会社。
東証 REIT 指数	東京証券取引所に上場している REIT の全銘柄を対象として算出される指数。REIT 全体の値動きを知る手がかりになります。さらに、REIT が投資する物件の用途別（オフィスや住宅等）に分けて指数を算出する東証 REIT 用途別指数も公表されています。
内部成長・外部成長	各 REIT は自らの収益性を高めるために成長戦略をとります。そのうち内部成長とは、すでに保有している物件に関するもので、賃貸料をアップする、コストを下げるなどにより行います。外部成長とは、新規に物件を取得することなどにより行います。
ポートフォリオ	書類を分類する「紙はさみ」から転じて、運用資産の組み合わせを表すようになりました。REIT では、各 REIT が保有する不動産物件全体のことを指します。
インサイダー取引規制	インサイダー（内部者の意）取引とは、会社の重要な経営情報を知った役職員等が、未公開の情報をもとに株式等の売買を行うことです。市場の公正性が損われる恐れがあるため、法律で規制されています。平成 26 年 4 月 1 日に施行された法改正で、投資法人の発行する投資証券は、インサイダー取引規制の適用になりました。

類似商品などにご注意ください！

REIT(不動産投信)は法令に基づいて登録された資産運用会社が運用を行わなければなりません。

「不動産投信」という名称を使いながら、REITではない金融商品を販売されてトラブルとなっているケースもあるようですが、既に登録された不動産投資法人は各財務局で、登録を受けた運用会社は金融庁または投資信託協会のホームページで、それぞれ調べることができます。

金融庁……………<https://www.fsa.go.jp/>

投資信託協会…<https://www.toushin.or.jp/>

また、「不動産投信」を販売する業者も、法令に基づいて登録していなければなりません。登録の状況は金融庁のホームページなどで調べることができますのでご確認ください。



編集・発行 一般社団法人 投資信託協会

〒103-0026 東京都中央区日本橋兜町 2-1 東証ビル 6 階

投資信託協会

検索

<https://www.toushin.or.jp/>



一般社団法人
投資信託協会
The Investment Trusts Association, Japan