

小口から手軽に不動産投資

## REIT: 不動産投資信託


リート

REIT（不動産投資信託）とは、投資家から集めた資金で不動産に投資し、そこから上がる賃貸収入などを投資主に分配することを目的とする投資信託です。金融商品取引所に上場しており、株式と同様に売買できます。




### 相対的に高い 予想分配金利回り

分配可能な利益の90%を超える額を投資主に分配するかわりに法人税が免除されていますので、相対的に高い利回りが期待できます。



### 物価の上昇に強い

主な収益源の賃貸料等は、一般に物価と同じように動くという傾向がありますので、物価の上昇に強いと考えられています。



### 小口から分散投資

現物の不動産よりも小口から投資でき、不動産の分散投資効果が期待できます。つまり、投資地域、テナントの分散を図ることも可能です。



### 専門家による運用

不動産の専門家が個別の不動産の運営・管理、入替えなどを行いますので、専門家の運用ノウハウを享受することができます。

※写真はイメージです。

最終ページの【金融商品取引法第37条（広告等の規制）にかかる留意事項】を必ずご確認ください。

いっしょに、明日のこと。

Share the Future



SMBC日興証券

お問い合わせは/日興コンタクトセンター

ココはニッコー  
0120-550-250

受付時間：平日 9:00～19:00 / 土・日・祝日 9:00～17:00

※土・日・祝日は資料請求のみ承っております。

SMBC日興証券ホームページ

<http://www.smbcnikko.co.jp>

# REIT: 不動産投資信託

## さまざまなREIT

REITはそれぞれの銘柄ごとに、投資対象となる不動産物件の種類や地域が異なります。特定の投資対象や地域に限定した、特色のある銘柄もあります。

### 投資対象

- ・ オフィスビル
- ・ 物流施設
- ・ インフラ施設
- ・ 商業施設
- ・ ホテル、リゾート
- ・ 住宅

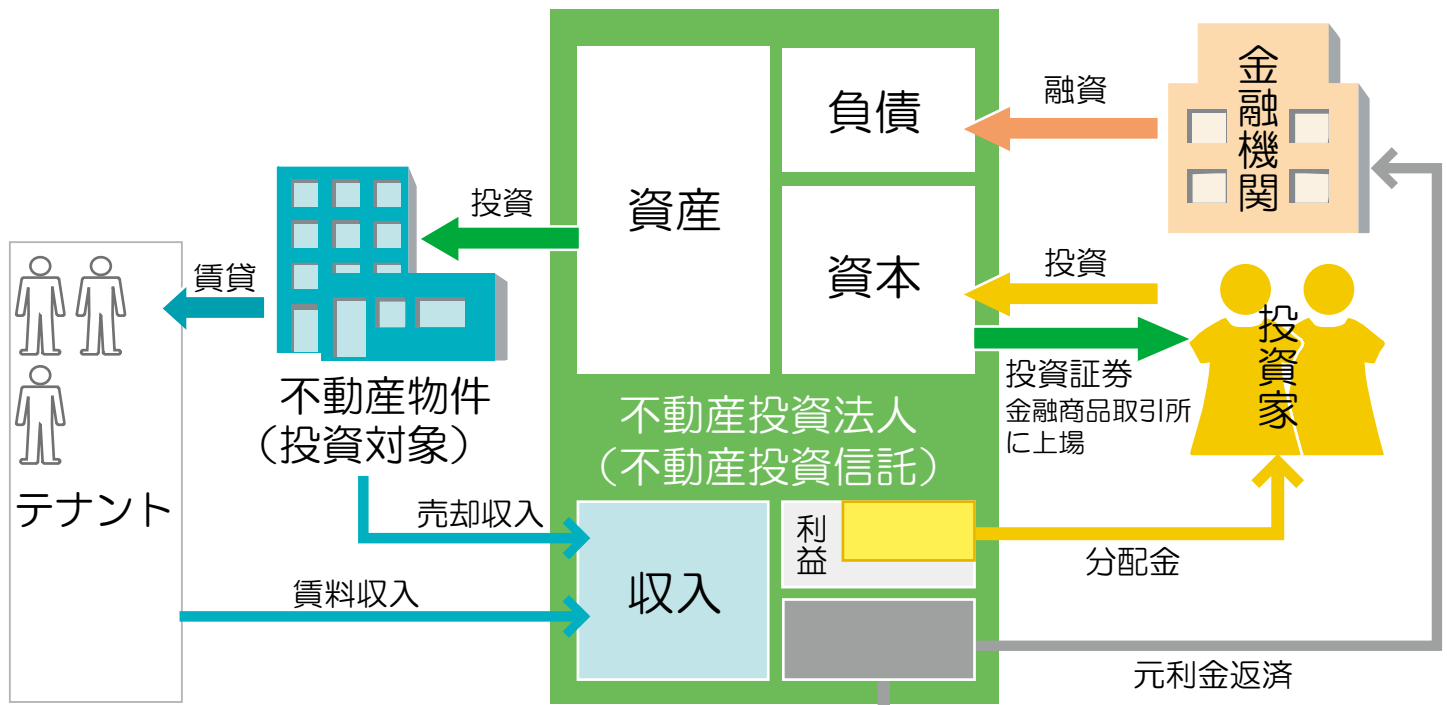


### 投資地域

- ・ 都心
- ・ 首都圏
- ・ 三大都市圏
- ・ 全国
- ・ 地域特化



## REITのしくみ



不動産投資法人は、運用などの実質的な業務は、外部の専門家に委託しています。

### 運用会社

不動産投信の運用において、株式投信のファンドマネージャーと同じように、リサーチ、銘柄(物件)選択、投資判断、取得・売却などの一連の役割を担います。

### 資産保管会社

資産の保管業務(実際は権利証の保管)を信託銀行等に委託し、分別管理されます。また、投資証券の名義書換事務や発行事務などを信託銀行や証券会社に委託します。

### 事務受託会社

主に建物の管理と賃貸の管理等を行います。また、会計に関する事務、納税に関する事務、投資法人債に関する事務等を行います。各業務ごとに専門の会社選ばれます。



## REITの注目ポイント

### 1. 予想分配金利回り

予想分配金利回りは、株式の予想配当利回りと同じく、価格が割安か割高かを判断する指標の一つです。「予想分配金（年換算）÷投資口価格（株価）」で計算します。

※分配金とは、REITが分配する配当金のことです。年2回支払われる銘柄が大半です。REITでは配当可能利益の90%超を投資主に配当することによって法人税が免除される仕組みとなっています。そのため、REITの分配金は二重課税になりません。

### 2. 二つの成長

- ・内部成長…空室率を下げたり、賃料を上げることで、投資する不動産の価値を高くすること。
- ・外部成長…新たに物件を取得して、資産規模を大きくすること。

### 3. レバレッジ (LTV(Loan to Value))

レバレッジとは総資産に占める有利子負債の割合をいいます。

レバレッジの高い（レバレッジの効いた）REITは、分配金利回りが高くなる傾向があります。しかし、財務の健全性はレバレッジの低いREITのほうが高いと考えられます。

※有利子負債とは、銀行からの借入や投資法人債を発行して調達した資金などをいいます。一般的に有利子負債を増やして新しい投資物件を取得し賃料収入を増やすと、投資口を追加発行して物件を取得するよりも、一口あたりの分配金は増えることとなります。しかし、利子を払う必要がある資金の割合が高くなるため、財務の健全性は低くなります。

## REIT用語集

#### ◇プロパティマネジメント

REITにおいては、不動産の管理を行なうことをいいます。管理以外にも、物件の収益力を高めるために必要な業務（長期修繕計画の作成やテナントの選択など）を行なう、マネジメント能力も要求されます。

#### ◇キャッシュフロー

毎年度、事業によって会社が獲得する現金の流れ（資金の収支）のこと。利益が「収益-費用」で算出されるのに対し、資金の収支は「収入-支出」で算出され、近年、企業の価値をみるための指標として使われています。

#### ◇FFO (Funds From Operations)

FFOは、不動産運用によって生み出されるキャッシュフローのことです。当期利益に減価償却費と不動産の売却損益を合わせたものです。FFOからREITが不動産賃貸事業等から実際にどれだけの現金を稼いだかが分かります。

#### ◇NOI (property Net Operating Income)

不動産純営業収益のことです。広義のキャッシュフロー。売上総利益に、運用会社フィーや減価償却費を足し戻して求めます。不動産NOIには、経営陣の手数料収入を含みません。

#### ◇Cap (キャップ) レート

不動産NOIを総資産で割ったもので、不動産投資による総合還元利回りあるいは、投資家の期待収益率を表します。一般に、不動産の立地が良く、物理的価値が高いほどCapレートは低くなります。

#### ◇NAV (Net Asset Value)

純資産価値のこと。不動産の市場価値（NOI÷Capレート）から負債を差し引いて求めます。

### 【金融商品取引法第37条（広告等の規制）にかかる留意事項】

本資料は、SMBC日興証券株式会社（以下「当社」といいます）が、投資情報の提供を目的に作成したものです。

当社の商号	SMBC日興証券株式会社 （金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第2251号）
当社の加入協会	日本証券業協会、一般社団法人日本投資顧問業協会 一般社団法人金融先物取引業協会、一般社団法人第二種金融商品取引業協会

#### [手数料等について]

国内上場不動産投資信託（REIT）のお取引に当たっては、取引手法・取引経路等に依りて所定の手数料等（例えば、店舗におけるお取引（売買単位未満口数を除く）の場合は約定代金に対して最大1.242%（ただし、最低手数料5,400円・いずれも税込）の委託手数料）をご負担いただきます。なお、外枠手数料を徴収しない方式で行う当社との相対取引の場合等には、約定代金のみを受払いいたします。

#### [リスク等について]

国内上場不動産投資信託（REIT）は、主に不動産を対象に投資していますので、不動産市況や自然災害など様々な要因による価格変動および発行者の信用状況（財務・経営状況を含む）の悪化等それらに関する外部評価の変化等により損失が生じるおそれ（元本欠損リスク）があります。なお、信用取引を行う場合は、当該REITの価格変動により損失の額がお客様が差入れた委託保証金の額を上回るおそれ（元本超過損リスク）があります。

本資料は、当社が信頼できると判断した情報源から入手した情報に基づいて作成しておりますが、これらの情報が正確であるとの保証はいたしかねます。情報が不完全または要約されている場合もあります。本資料に記載する価格、数値等は、過去の実績値、概算値あるいは将来の予測値であり、実際とは異なる場合があります。本資料は将来の結果をお約束するものでもございませんし、資料にある情報をいかなる目的で使用される場合におきましても、お客様の判断と責任において使用されるものであり、本資料にある情報の使用による結果について、当社が責任を負うものではありません。投資に関する最終決定はお客様ご自身の判断でなさるようお願いいたします。