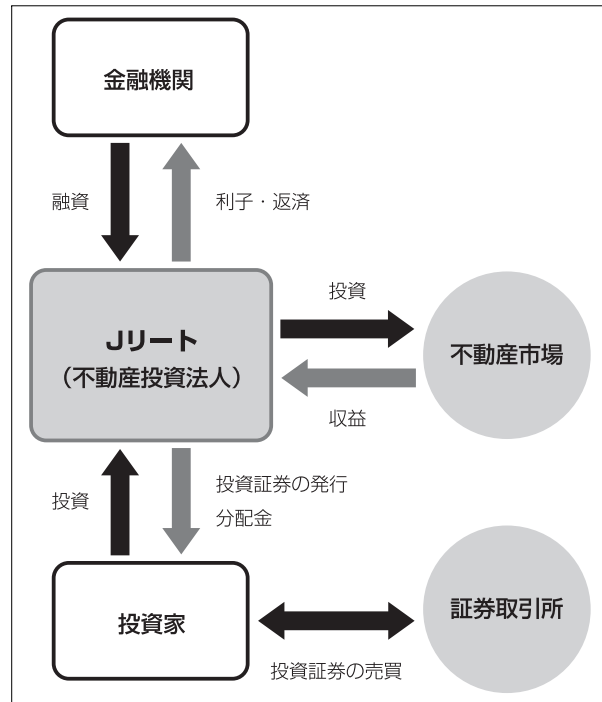


図表1 Jリートの仕組み



注：(一社)投資信託協会のウェブサイトを元に作成。

フィジビルや商業施設、ホテルなどのレジャー施設、駐車場や賃貸住宅など幅広い。投資法人によっては、一つの用途に特化していたり、複数の用途に投資していたりと様々だ。

投資法人は取引所に上場されているため、リートは株式と同様に売買することができる。リートファンドは、こうした投資法人に実質的に投資する仕組みをとり、さらに分散効果がある。

とはいえ、リートという形態をとることは、何もメリットばかりではない。マーケットで売買されるため、需給や景気情勢によって現物の不動産価格よりも価格変動は大きくなる点には注意しなければならない。

**+** 分散投資につなげるプラスの提案方法

Jリートは賃料を主な収入源と

# 人気商品を販売する際は このように説明しよう

売れ筋商品の説明と、分散投資につなげるための提案を行ううえでのポイントを解説する。

①・② 八ツ井 慶子 生活マネー相談室/CFP®  
③~⑤ 藤原 久敏 1級FP技能士/CFP®

## ① Jリートファンド 現物の不動産への投資と比べ コストと価格変動の差を説明

「不動産投資」には主に二つの方法がある。一つは現物投資といわれるもので、土地・建物といった不動産そのものを購入し、それを貸し付けることで得られる賃料収入や、売却したときの売却益が利益の源泉となる。

もう一つは証券化を利用したもので、その代表例が「リート」である。

現物で不動産投資を行う場合、どうしても投資資金は相応に準備が必要となる。購入に伴う諸費用（仲介手数料や固定資産税、不動産取得税など）もあるため、物件価格の資金さえ準備できればいいというものでもない。何百万円、数千万円、モノによっては億単位にもなってくる。

そう簡単に誰でも資金準備できるものでもないため、ローンを組

んで現物投資をすることが多い。ローンを組めば、ローンに関わる諸費用も、当初の投資コストとして上乗せして準備しなければならない。

最終的に現物不動産を売却するときには買い手を見つけないといけないため、売却するにも時間を要する。その際には仲介手数料などの諸費用もかかってくる。保有中の賃料収入は確定申告をしておく必要もある。

諸々を考慮すると、現物の不動産投資はある程度まとまった資金が必要で、その後のメンテナンスも手間のかかる作業が続く。専門的な知識も必要であるし、気軽に行える投資とはいえない。

そうしたデメリットをカバーしながら不動産投資を行えるのがリートだ。



市場で売買されるため  
現物より価格変動が大きい

リートは「Real Estate Investment Trust」（不動産投資信託）の略称である。不特定多数の投資家から資金を集め、不動産に投資を行い、そこから得られる賃料収入等を投資家に分配する仕組みだ（図表1）。1960年代に米国で誕生し、日本のリートは「リート」と呼ばれる。

一般に不動産運用だけを行う投資法人を設立し、そこが資金を集めて運用を行う。いわゆる「会社型」の投資信託だ。

リートが投資する不動産は、オ

してあるため、分配型ファンドの代表格といえる。そういう意味では、定期的な収入を得たいというニーズには合う。普通分配であれば、NISA口座で運用するにもよいかもしいない。

**長期的な資産形成目的なら  
分配型でない商品を提案**

一方で、途中で解約せず長期的な資産形成を念頭に置くのであれば、分配型でないほうがよいだろう。お客様がどういった運用スタイルをお持ちかで、アセットの組み合わせを考える必要がある。

一般には、個人投資家は長期的な資産形成を前提とした運用スタイルである。リートのみならず、株式型ファンドなどと組み合わせる提案をするか、あるいはすでに保有しているかどうか、その割合などをヒアリングしつつ深掘りしていくとよいだろう。

もちろんその際には、リスクの取りすぎには注意しなければならない。お客様自身のリスク許容度を超えることのないよう配慮を忘れてはならない。

### こんなトークで説明しよう

お客様「Jリートへの投資を考えているのですが、何かいいファンドはないですか？」

担当者「Jリートはどういった不動産に投資するかで特徴も変わってきます。例えば、商業施設やオフィスビルに投資するタイプですと、景気の影響を受けやすいですし、賃貸住宅の場合は逆に景気の影響は小さくなる傾向にあります。何かご希望はございますか？」

お客様「景気が上向けば儲かるに越したことはないですが、それでリスクが大きくなるのも、少し抵抗がありますね…」

担当者「でしたら、複数の用途に分散したファンドはいかがでしょう。リスクを多めに取れるのであれば、商業施設やオフィスビル等への投資割合が高いものを選択されるとよろしいかと思えます」

お客様「では、そのタイプのファンドを教えてください」