



1. リートとは

リート=Japan Real Estate Investment Trust

リートは投資家から集めた資金や銀行等から借り入れた資金を主に賃料収入が得られる不動産に投資して、保有不動産から得られる賃料収入や不動産売却益を原資として「分配金」を投資家に還元する金融商品です。



1. 比較的高い利回りが期待できる

リートは、利益の90%超を分配するなどの一定の条件を満たすと、実質的に法人税がかかりません。そのため利益がほぼそのまま投資家に分配されることから、比較的高い利回りが期待できる金融商品と言えます。

2. 小口の資金で複数の不動産に対して分散投資ができる

リートは複数の不動産を保有していることから、一つのリートに投資をするだけでも複数の不動産に投資をしているのと同じリスク分散効果を得ることが可能です。

3. 株式と同様に売買することができる

リートは取引所に上場していることから、株式と同様に証券会社の証券口座を通じていつでも売買することが可能です。

2. リートの投資対象不動産の分類

リートは、あらかじめ定められた計画・方針に基づいて不動産に投資します。投資対象不動産は、用途等によって分類することができます。

単一用途特化型

オフィス

賃貸住宅

商業施設

物流施設

ホテル

ヘルスケア

複数用途型

複合型
~2つの用途の不動産に投資~

総合型
~3つ以上の用途又は用途の
限定をしない~

「ヘルスケア」は、主たる投資対象をヘルスケア施設（有料老人ホーム、サービス付高齢者向け住宅等）とするリートです。



あろーずくん

3. リート投資と実物不動産投資の比較

実物不動産への投資と比較して、リート投資は、換金性の高さや、分散投資の容易性といったメリットがあります。

	リート投資	実物不動産投資
必要資金	数万円から投資が可能	数千万円・数億円単位の資金が必要
流動性	東証に上場されていることから、証券会社を通じて株式と同様に容易に売買が可能（換金性が高い）	取引の相手方を自ら探す必要があり、頻りに売買することは困難
分散投資の容易さ	各リート（投資法人）は複数の不動産を所有	不動産を複数保有するためには多額の資金が必要
不動産管理	投資家は管理不要	不動産を所有した本人が管理する必要

4. リート投資におけるリスク

投資口価格の変動リスク

リートは元本が保証された商品ではありません。
保有不動産の価値下落や金利変動等の要因により、投資口価格が下落し、損失が発生する可能性があります。

分配金の変動リスク

分配金は、テナントの退去等に伴い保有不動産から得る賃料収入が減少すること等の要因により、減少する可能性があります。

資金借入れ等に伴うリスク

リーートの多くは投資主からの出資と金融機関からの借入金・投資法人債により不動産を取得しています。経済環境の変化や信用収縮等により、借入れ条件の大幅な悪化や、債務不履行（デフォルト）の可能性があります。



5. 免責事項

- 本資料は情報提供のみを目的としたものであり、投資勧誘や特定の証券会社との取引を推奨することを目的として作成されたものではありません。
- 万一、本資料に基づき被った損害があった場合にも、(株)東京証券取引所は責任を負いかねます。
- 本資料で提供している情報は万全を期していますが、その情報の完全性を保証しているものではありません。
- また、本資料は、リート等について平易に解説・記述しておりますが、全ての内容を網羅したものではありません。
- 本資料に記載されている内容は将来予告なしに内容が変更される可能性があります。内容等について、過去の情報は実績であり、将来の成果を予想するものではありません。
- 本資料のいかなる部分も一切の権利は(株)東京証券取引所に属しており、電子的または機械的な方法を問わず、いかなる目的であれ無断で複製、または転送等はできません。

<お問い合わせ>

株式会社東京証券取引所 マーケット営業部
〒103-8220 東京都中央区日本橋兜町2-1 Tel:03-3666-0141 (代)

<日本取引所グループ リート ページ> <http://www.jpx.co.jp/equities/products/reits/index.html>