

2026 年 10 月

【1 分解説】REIT とは？

資産運用調査部 シニア研究員 河谷 善夫

REIT（不動産投資信託）は、投資家から集めた資金や金融機関からの借入金でオフィスや住宅などを取得・運用し、賃料収入などを分配する仕組みです。日本には東証上場の J-REIT と非上場の私募 REIT があります。

J-REIT では、不動産を保有する投資法人が賃料収入などから物件の管理費や借入金の利息などを差し引いて利益を得ます。その 90%超を投資家に分配するなど、税法上の一定の要件を満たすと、分配金を法人税の計算上、所得から差し引けるため、投資法人の法人税負担が軽減され、利益の大部分が投資家に分配されます。

無分配型の投資信託では運用収益がファンド内で再投資されますが、J-REIT を直接保有すると分配金は現金で支払われます。分配金を含まない東証 REIT 指数は伸び悩んでいますが、分配金の再投資を仮定した配当込み指数は上昇しており（資料）、REIT の運用成果は分配金込みで考える必要があります。

J-REIT は NISA の成長投資枠で購入でき、その場合、売却益に加え、分配金も証券会社の口座で受け取る設定にすれば非課税となります。

ただし、利回りだけで投資判断はできません。金利上昇で支払利息が増え、分配金が圧迫される可能性があるほか、用途や立地によって賃料や空室率も異なります。分配金の持続性、財務内容、開示資料に示される用途・地域構成や稼働率を確認することが重要です。

資料 東証 REIT 指数の推移(2003 年 3 月末=1000)



(出所)Bloomberg データを基に第一ライフ資産運用経済研究所作成

本資料は情報提供を目的として作成されたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。作成時点で、第一ライフ資産運用経済研究所が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任は負いません。見直しは予告なく変更されることがあります。また、記載された内容は、第一生命保険ないしはその関連会社の投資方針と常に整合的であるとは限りません。