

週刊WEB

企業経営

マガジン

2018
569
3/27

ネット
ジャーナル

Weeklyエコノミスト・レター 2018年3月20日号

日銀短観(3月調査)予測

～大企業製造業の業況判断D.I.は
2ポイント下落の24と予想

経済・金融フラッシュ 2018年3月19日号

資金循環統計(17年10-12月期)

～個人金融資産は、前年比70兆円増の
1880兆円に、3四半期連続で過去最高を更新

経営
TOPICS

統計調査資料

全国小企業月次動向調査 (2018年2月実績、3月見通し)

経営情報
レポート

新たなマーケットを開拓し、中小企業を活性化する！
異分野連携新事業分野開拓(新連携)の概要

経営
データ
ベース

ジャンル:その他経営関連 サブジャンル:ファイナンシャルプランニング
外貨預金のリスクヘッジについて
J-REITとは

本誌掲載記事の無断転載を禁じます。

 京都税理士法人
KYOTO CERTIFIED TAX ACCOUNTANT COMPANY

京都本社
〒601-8328 京都市南区吉祥院九条町30番地1 江後経営ビル
TEL: 075-693-6363 FAX: 075-693-6565

滋賀本社
〒525-0059 滋賀県草津市野路1丁目4番15号 センシブルBLDG ZEN 6階
TEL: 077-569-5530 FAX: 077-569-5540

大阪支社
〒530-0001 大阪府大阪市北区梅田1-1-3 大阪駅前第三ビル31F
TEL: 06-6344-1683 FAX: 06-6344-1578

日銀短観(3月調査)予測 ～大企業製造業の業況判断D.I.は 2ポイント下落の24と予想

ニッセイ基礎研究所

1 3月調査短観では、大企業製造業・非製造業ともに景況感の小幅な悪化が示されると予想する。前回調査以降、企業への逆風は強まっている。世界的に金融市場が不安定化したことなどから大幅な円高が進行し、製造業を中心に輸出採算が悪化している。

非製造業でも、大雪や野菜価格の高騰、株価の下落などが消費関連業種の収益を圧迫したと考えられる。海外経済の回復を受けて、輸出（数量）やインバウンド需要は底固さを維持しているほか雇用の回復も続いており、景気回復基調が途絶えたわけではないため、景況感の大幅な悪化は避けられるものの、前回調査からは弱含む可能性が高い。

中小企業も大企業同様、景況感が小幅に悪化するだろう。

日銀短観業況判断D.I.の予測表

		12月調査(旧)		12月調査(新)		3月調査(新) (予測)	
		最近	先行き	最近	先行き	最近	先行き
大企業	製造業	25	19	26	21	24	18
	非製造業	23	20	25	20	24	18
	全産業	25	19	26	21	24	18
中堅企業	製造業	19	14	20	15	18	12
	非製造業	20	14	20	14	19	12
	全産業	19	14	19	15	19	12
中小企業	製造業	15	11	15	11	13	8
	非製造業	9	5	9	4	7	1
	全産業	11	7	11	7	9	4

(注) 表中の「旧」は2017年12月公表ベース、「新」は対象見直し後の再集計ベース

2 先行きの景況感幅広く悪化が示されると予想する。金融市場の動揺は未だ完

全に収まっておらず、今後の円高・株安進行に対する企業の警戒感は根強い。

さらに、最近の米トランプ政権は保護主義的な動きを強めており、報復合戦に伴う貿易戦争勃発さえも懸念される状況にある。

輸出関連企業のみならず、消費・サービス関連企業もインバウンドを通じて海外経済の影響を受けやすくなっているだけに、幅広く先行きへの懸念がはっきりと現れると見ている。

3 2017年度の設備投資計画は、良好な企業収益を受けて底固い計画が示されそう。一方で、今回から新たに調査・公表される2018年度計画は、円高の進行や米保護主義への警戒等を受けて、近年の3月調査での伸び率をやや下回る慎重な計画が示されると見ている。

4 今回の注目点は、先行きの景況感がどこまで悪化するのか？18年度設備投資計画では慎重な計画が示されるのか？企業の値上げの動きは活発化するのか？という点だ。これらは、今後の日本経済・物価の先行きを占ううえで、重要なヒントになるだろう。

資金循環統計(17年10-12月期) ～個人金融資産は、前年比70兆円増の 1880兆円に、3四半期連続で過去最高を更新

ニッセイ基礎研究所

1 個人金融資産(17年12月末):

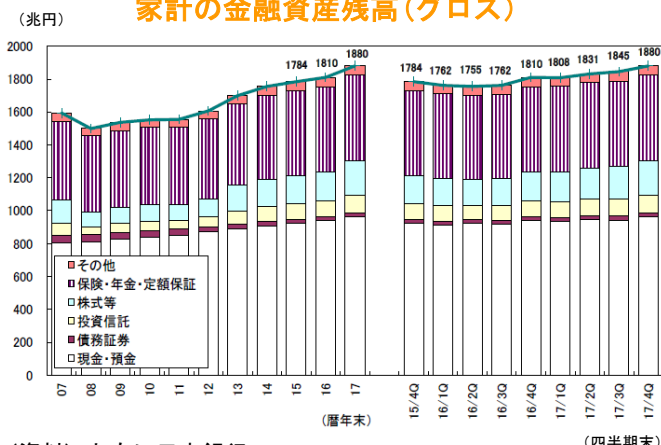
17年9月末比では35兆円増

2017年12月末の個人金融資産残高は、前年比70兆円増(3.9%増)の1880兆円となった(注1)。残高はこれまでの最高であった昨年9月末の1845兆円を大幅に上回り、3四半期連続で過去最高を更新した。年間で資金の純流入が29兆円あったうえ、大幅な株価上昇によって、時価変動(注2)の影響がプラス41兆円(うち株式等がプラス36兆円、投資信託がプラス8兆円)発生し、資産残高が大きく押し上げられた。投資信託の残高も過去最高の109兆円に達している。

(注1) 2017年7-9月期の数値は確報化に伴って改定されている。

(注2) 統計上の表現は「調整額」(フローとストックの差額)だが、本稿ではわかりやすさを重視し、「時価(変動)」と表記。

家計の金融資産残高(グロス)



(資料) とともに日本銀行

2 内訳の詳細:「貯蓄から投資へ」の流れは未だ部分的・限定的

10-12月期の個人金融資産への資金流入について詳細を見ると、例年同様、

季節要因(賞与受け取り等)によって現預金が流入超過(積み増し)となった。

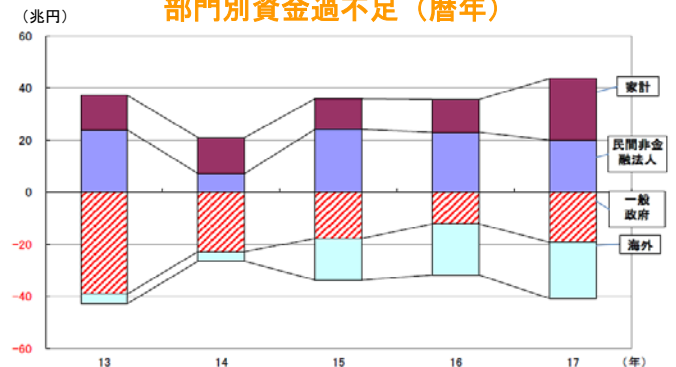
流入規模も例年並みであり、その大半が流動性預金(普通預金など)に回っていること、引き出しに制限があるにもかかわらず預金金利がほぼゼロになっている定期性預金からの資金流出が続いていることも従来から変わらない。

3 その他注目点:日銀の国債保有シェアの伸びが鈍化

2017年の資金過不足(季節調整値)を主要部門別にみると、従来同様、企業(民間非金融法人)と家計部門の資金余剰が政府(一般政府)の資金不足を補い、残りが海外にまわった形となっている。

そうした中、2016年との比較では、企業の資金余剰が2.9兆円減少した一方で、家計の資金余剰が10.8兆円も増加している。家計の資金余剰は2011年以来6年ぶりの規模となる。

部門別資金過不足(暦年)



全国小企業月次動向調査 (2018年2月実績、3月見通し)

日本政策金融公庫 2018年3月20日公表

結果の概況

小企業の売上DIは、マイナス幅が拡大～3月はマイナス幅が縮小する見通し～

1 売上

2018年2月の売上DIは、1月(▲10.7)からマイナス幅が2.0ポイント拡大し、▲12.7となった。3月は、▲4.1とマイナス幅が縮小する見通しとなっている。

業種別にみると、製造業(▲10.3→▲21.1)、非製造業(▲11.1→▲13.1)ともにマイナス幅が拡大した。3月は、製造業で▲14.0、非製造業で▲3.0と、ともにマイナス幅が縮小する見通しとなっている。

2 採算

2018年2月の採算DIは、1月(4.5)から3.8ポイント低下し、0.7となった。

3月は、8.1と上昇する見通しとなっている。

3 雇用

従業員過不足DIは、20.9となった。業種別にみると、建設業が36.5と最も高く、次いで運輸業(28.6)、飲食店(23.2)の順となっている。

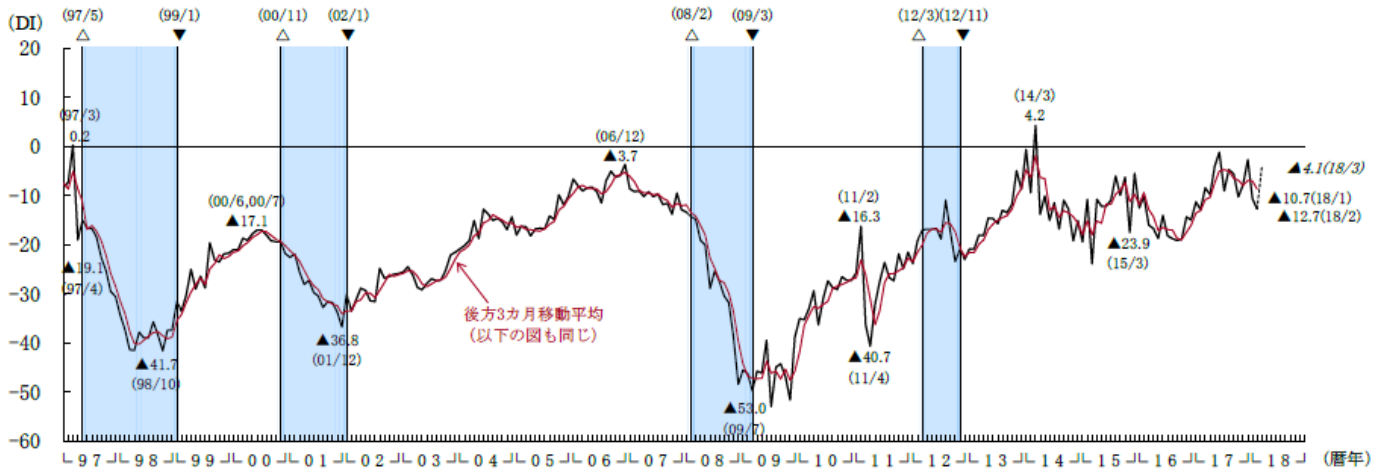
従業員の給与水準が1年前と比べて「上昇」と回答した企業割合は、26.5%となった。

1 売上

- 2月の売上DIは、1月からマイナス幅が2.0ポイント拡大し、▲12.7となった。
3月は、▲4.1とマイナス幅が縮小する見通しとなっている。
- 業種別にみると、製造業(▲10.3→▲21.1)、非製造業(▲11.1→▲13.1)ともにマイナス幅が拡大した。
3月は、製造業で▲14.0、非製造業で▲3.0と、ともにマイナス幅が縮小する見通しとなっている。
- 非製造業では、建設業と運輸業を除く全ての業種でマイナス幅が拡大している。
3月は、建設業と運輸業を除く全ての業種で上昇する見通しとなっている。

売上DIの推移(全業種計、季節調整値)

	2017 2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2018 1月	2月	3月
実績	▲12.9	▲8.5	▲9.8	▲4.1	▲1.3	▲9.1	▲4.8	▲5.7	▲10.3	▲7.9	▲2.7	▲10.7	▲12.7	-
見通し	▲3.3	▲6.8	▲3.0	▲4.5	▲0.6	▲0.4	▲2.2	▲1.6	▲0.2	▲0.1	▲1.7	0.2	0.4	▲4.1



(注) 1 DIは前年同月比で「増加」企業割合-「減少」企業割合。
2 —は実績、-----は見通し。斜体は見通しの値を示す。△は景気の山、▼は景気の谷、シャドー部分は景気後退期を示す(以下同じ)。

業種別売上DIの推移(季節調整値)

	(見通し)																			
	2016年 9月	10月	11月	12月	2017年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2018年 1月	2月	3月	
製造業	▲15.8	▲14.6	▲2.1	▲10.6	▲16.8	▲23.7	▲4.7	▲0.7	1.2	▲11.5	▲5.2	▲10.1	▲6.7	0.3	▲6.9	▲4.2	▲10.3	▲21.1	▲14.0	製造業
金属・機械	▲5.0	▲0.6	▲2.2	11.5	▲10.2	▲9.0	▲2.8	6.6	5.6	▲1.7	▲2.9	▲1.3	1.9	8.3	▲3.0	7.1	▲1.8	▲10.3	▲10.8	金属・機械
その他製造	▲29.8	▲26.0	▲6.5	▲25.4	▲22.4	▲34.8	▲4.9	▲4.3	▲2.8	▲18.2	▲7.4	▲20.3	▲19.4	▲5.8	▲14.3	▲9.8	▲17.4	▲28.8	▲9.4	その他製造
非製造業	▲19.3	▲19.6	▲14.8	▲15.6	▲11.0	▲12.8	▲8.6	▲10.8	▲5.0	0.1	▲9.7	▲4.1	▲5.1	▲11.8	▲6.7	▲2.7	▲11.1	▲13.1	▲3.0	非製造業
①卸売業	▲6.4	▲19.2	▲9.1	▲12.3	▲8.7	▲13.4	▲14.1	▲10.2	11.3	20.6	▲5.5	3.1	4.2	▲2.3	▲3.3	▲13.4	▲1.4	▲2.0	6.8	卸売業
織・衣・食	▲8.1	▲26.8	▲25.0	▲32.8	▲32.0	▲33.8	▲30.2	▲30.5	7.1	9.7	▲8.5	3.9	▲7.1	▲6.1	▲14.6	▲9.4	5.1	▲8.1	3.9	織・衣・食
機械・建材	▲4.6	▲15.8	▲1.2	4.2	6.1	0.4	1.4	1.9	19.3	28.5	▲4.1	2.0	12.9	▲1.7	1.0	▲14.6	▲6.7	0.3	12.9	機械・建材
②小売業	▲18.5	▲19.1	▲5.0	▲13.6	▲2.4	▲7.1	▲15.8	▲14.8	▲2.6	▲9.8	▲16.0	▲8.5	0.4	▲16.0	▲10.1	1.4	▲9.8	▲12.0	▲1.3	小売業
耐久消費財	▲11.3	▲17.9	▲7.3	▲13.1	▲19.7	▲19.1	▲9.0	▲2.6	▲11.5	▲7.8	▲3.4	▲4.1	10.2	▲17.2	▲9.8	3.6	▲5.0	▲15.7	▲10.6	耐久消費財
非耐久消費財	▲19.9	▲19.6	▲1.3	▲14.8	1.4	▲4.1	▲20.9	▲16.7	▲1.8	▲9.8	▲18.0	▲9.2	▲1.6	▲16.1	▲6.7	▲0.2	▲10.2	▲10.5	0.9	非耐久消費財
③飲食店	▲32.7	▲18.1	▲37.4	▲32.2	▲12.2	▲14.0	25.0	▲11.3	4.1	12.7	▲4.7	▲3.9	▲15.3	▲4.9	▲1.0	2.1	▲17.4	▲24.6	▲8.4	飲食店
④サービス業	▲18.3	▲22.8	▲11.5	▲11.4	▲20.5	▲16.3	▲7.6	▲8.9	▲19.1	▲7.5	▲12.1	▲10.9	▲9.8	▲22.8	▲9.3	▲9.4	▲9.9	▲11.8	▲7.7	サービス業
事業所向け	▲15.0	▲10.7	▲0.2	▲17.6	▲18.1	▲13.1	▲11.2	▲13.1	▲7.4	▲6.4	▲17.3	▲6.1	▲17.9	▲12.4	▲3.3	4.4	6.3	▲0.7	▲4.9	事業所向け
個人向け	▲20.4	▲27.3	▲15.0	▲10.6	▲22.1	▲14.3	▲7.3	▲9.1	▲23.6	▲6.4	▲8.3	▲11.6	▲8.5	▲26.9	▲11.1	▲14.8	▲15.9	▲12.2	▲8.9	個人向け
⑤建設業	▲19.2	▲18.0	▲17.3	▲18.4	▲8.4	▲10.7	▲20.5	▲5.1	▲9.9	0.7	▲1.0	4.1	▲4.1	5.7	▲5.8	▲6.9	▲9.2	▲3.0	▲4.0	建設業
⑥運輸業	6.9	▲3.4	▲2.5	3.2	1.7	6.3	13.2	▲9.3	17.5	3.7	▲6.2	▲7.6	▲1.3	▲0.1	▲3.7	▲6.3	▲8.1	16.8	14.2	運輸業
道路貨物	13.5	3.2	▲3.3	5.2	1.5	4.2	14.9	▲8.2	19.5	6.9	▲4.6	▲2.5	0.5	▲1.1	▲4.4	▲7.3	▲3.8	19.5	20.9	道路貨物
個人タクシー	▲9.2	▲36.8	▲7.2	▲4.9	▲3.0	11.5	7.2	▲3.5	8.8	▲4.9	▲10.3	▲34.3	▲0.3	▲3.7	▲11.0	▲2.4	▲36.7	0.2	▲16.2	個人タクシー
全業種計	▲19.2	▲18.9	▲14.4	▲15.0	▲11.3	▲12.9	▲8.5	▲9.8	▲4.1	▲1.3	▲9.1	▲4.8	▲5.7	▲10.3	▲7.9	▲2.7	▲10.7	▲12.7	▲4.1	全業種計

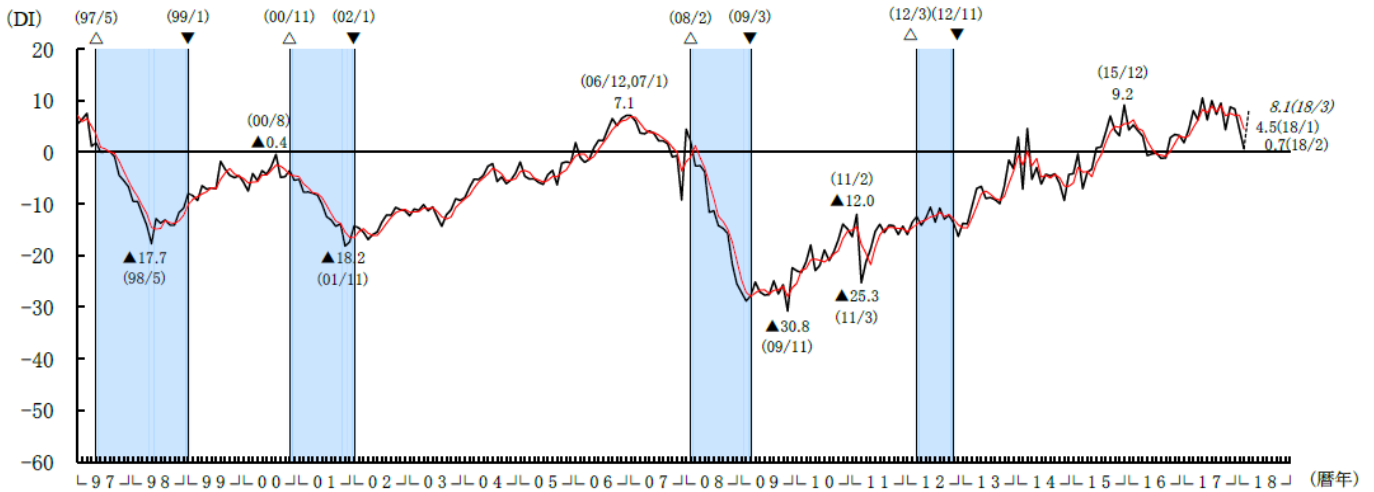
(注) 1 網掛けは、前月から低下した数値。
2 季節調整は業種ごとに行っている。

2 採算

- 2月の採算DIは、1月から3.8ポイント低下し、0.7となった。
- 3月の採算DIは、8.1と上昇する見通しとなっている。

採算DIの推移(全業種計、季節調整値)

	2017 2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2018 1月	2月	3月
実績	4.4	8.1	6.3	10.5	6.3	10.0	7.3	9.5	4.4	8.8	8.4	4.5	0.7	-
見通し	6.5	7.6	6.2	8.8	8.1	11.8	12.2	13.0	8.1	13.6	12.3	14.3	12.5	8.1

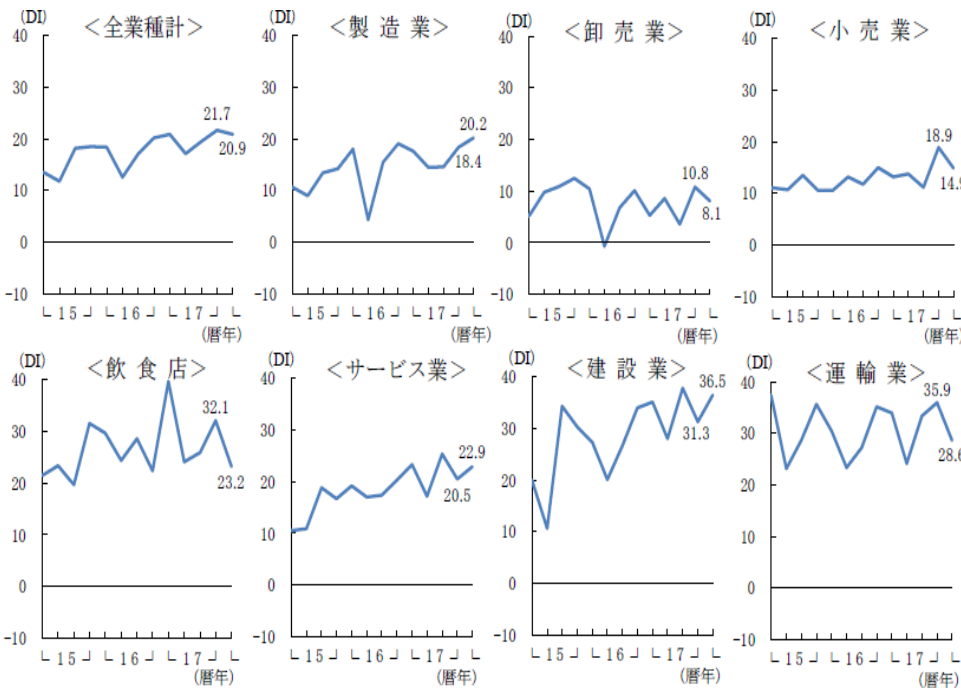


(注) DIは「黒字」企業割合－「赤字」企業割合。

3 雇用

- 従業員過不足DIは、20.9となった。業種別にみると、建設業が36.5と最も高く、次いで運輸業（28.6）、飲食店（23.2）の順となっている。
- 従業員の給与水準が1年前と比べて「上昇」と回答した企業割合は、26.5%となった。業種別にみると、飲食店が33.8%と最も高く、次いで製造業（32.1%）、小売業（29.0%）の順となっている。

従業員過不足 DI の推移



給与水準の動向 (1年前との比較)

業種	給与水準の動向 (1年前との比較)		
	上昇	不変	低下
全業種計 (n=1,235)	26.5	71.2	2.3
製造業 (n=262)	32.1	65.6	2.3
卸売業 (n=155)	14.8	82.6	2.6
小売業 (n=262)	29.0	67.9	3.1
飲食店 (n=80)	33.8	63.8	2.5
サービス業 (n=232)	24.6	73.3	2.2
建設業 (n=168)	25.6	73.2	1.2
運輸業 (n=76)	22.4	75.0	2.6

(注) 1 このところ（3カ月程度）の仕事量からみた従業員数の過不足を尋ねたもの。
2 従業員過不足DIは、「不足」企業割合－「過剰」企業割合。

(注) 定期昇給、昇格・降格による上昇・低下を除いての回答。



新たなマーケットを開拓し、中小企業を活性化する！

異分野連携新事業分野 開拓(新連携)の概要

1. ビジネスチャンスが広がる「新連携」の概要
2. 「新連携」の構築から事業化までのポイント
3. 「新連携」として認定された事業者への支援策
4. 新連携事業として認定された事例紹介



■参考文献

厚生労働省、農林水産省、経済産業省、国土交通省告示
「中小企業の新たな事業活動の促進に関する基本方針」(平成 17 年5月2日)
中小企業庁経営支援課「今チャレンジ新連携」
中小企業庁「新連携の概要」

1

企業経営情報レポート

ビジネスチャンスが広がる「新連携」の概要

■ 中小企業を後押しするため国が主導している「新連携」

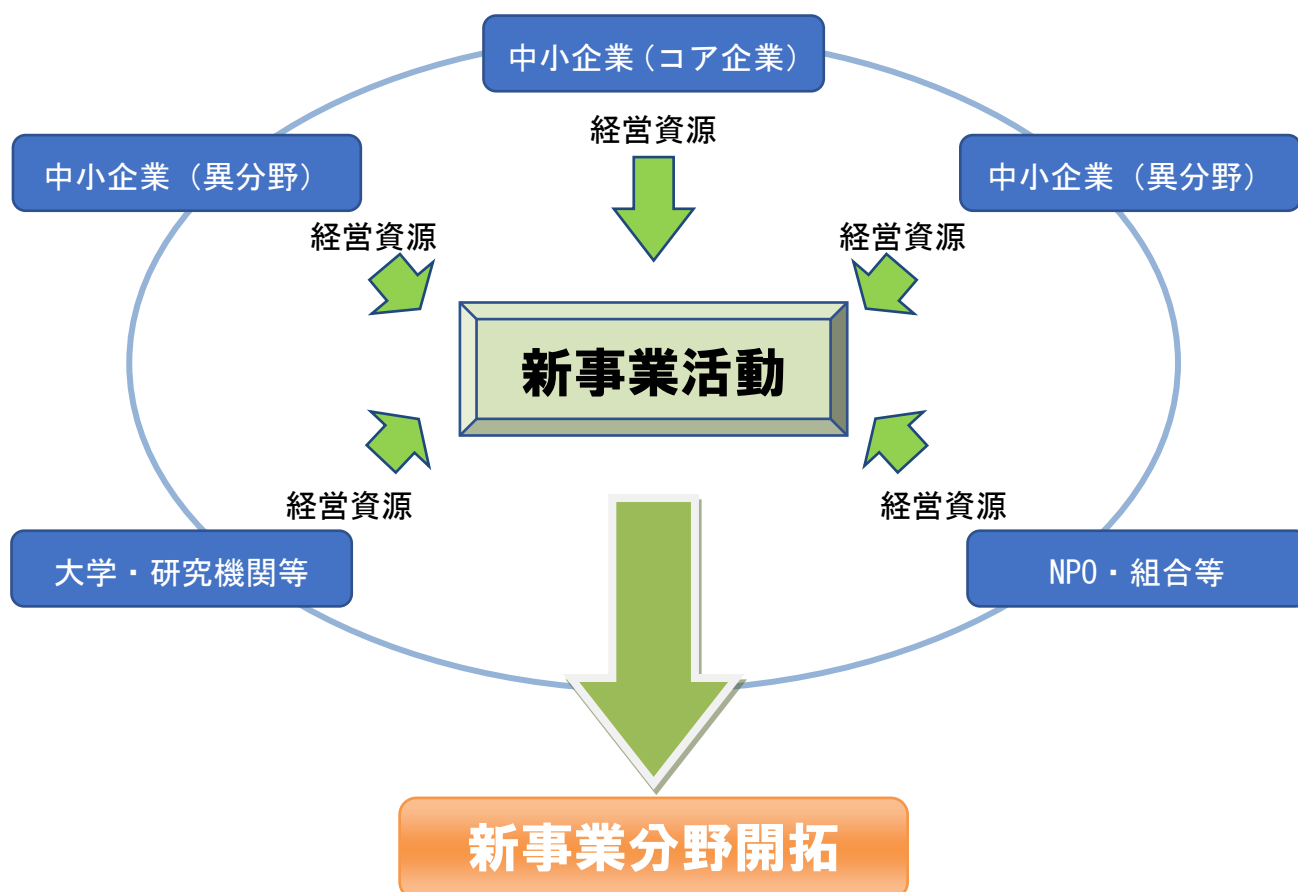
国は、中小企業のビジネスの機会の創出を図り、中小企業の活性化を目指して「新連携」（中小企業新事業活動促進法における「異分野連携新事業分野開拓」）というスキームを構築し、中小企業庁等が中心となってこれを支援しています。

「新連携」とは、「複数の中小企業が連携体を組み、互いの技術やノウハウ等の強みを相互補完しながら、高付加価値の製品やサービスを創出すること」と定義されます。

新連携事業者として国から認定されると、補助金や低利融資、信用保証の特例、また設備投資減税の支援等を受けることや、地域毎に設置された「新連携支援地域戦略会議」によりビジネスマッチングや専門家の派遣等、様々な支援を受けることができます。

本レポートにおいて、この新連携の概要や成功事例を紹介しますので、自社のビジネスチャンスの拡大に活用いただくと幸いです。

■ 新連携のイメージ



2

企業経営情報レポート

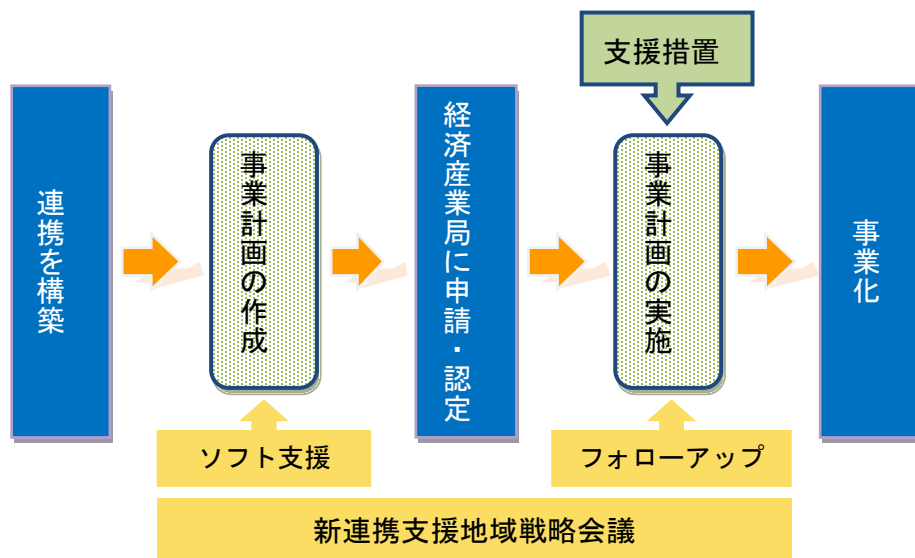
「新連携」の構築から事業化までのポイント

■ 新連携計画申請から事業化までの流れ

新連携を構築するには、中核となる中小企業の存在や、2以上の中小企業が参加することが必要になります。その際、大企業や大学、研究機関、NPO、組合等をメンバーに加えることも可能です。まずは、複数の中小企業者で連携体を構築する際に代表者を定める必要があります。

そして、基本方針に沿った事業計画を作成し、代表者の主たる事務所の所在地を管轄する経済産業局長に指定の「異分野連携新事業開拓計画に係る認定申請書」に新連携事業の概要や連携体を構築する中小企業者の名称や経営資源、また資金計画を記入後に申請し、その新連携計画が適当であるかの認定を受ける必要があります。

■ 新連携計画申請から事業化までの流れ



新連携の認定を受けるための事業計画は、「需要が相当程度開拓されること」が求められ、具体的な販売活動計画が存在し、継続的に事業として成立する可能性が高いことが認定のポイントになります。その他、計画期間が3～5年であること。

また、財務面の要件として「新事業活動」により持続的なキャッシュフローを確保し、10年以内に融資返済や投資回収が可能であり、資金調達コストも含め一定の利益を上げることが求められます。

事業計画の作成・実施の際には「新連携支援地域戦略会議」から支援を受けることが可能です。このような段階を経て、実際に事業化を目指していくことになります。

新連携事業として認定を受けると、融資・信用保証・補助金・投資・税制、その他様々な支援措置を受けることができます。そのような支援を活用し、継続的な事業の発展に向けて取り組んでいくことになります。

3

企業経営情報レポート

「新連携」として認定された事業者への支援策

■ 政府系金融機関、保証協会による優遇措置

(1) 政府系金融機関の優遇金利による融資制度

「新連携計画」に基づく設備資金及び運転資金に関して、計画の評価を加味し、政府系金融機関が優遇金利（政策金融の中で最優遇の金利）で、新連携計画に参画する個別企業向けに融資を行います。

① 中小企業金融公庫

		担保あり	一部担保免除	無担保
保証人あり	貸付限度額	設備資金：7億2千万円 運転資金：2億5千万円	1億2千万円	8千万円
	貸付利率	最優遇金利	最優遇金利＋中小企業の信用リスクに応じた上乗金利	
保証人なし	貸付限度額	設備資金：7億2千万円 運転資金：2億5千万円	1億2千万円	8千万円
	貸付利率	最優遇金利＋0.3%	最優遇金利＋0.3% ＋中小企業の信用リスクに応じた上乗金利	

② 国民生活金融公庫

		担保あり	無担保
保証人あり	貸付限度額	設備資金：7億2千万円/運転資金：4億8千万円	
	貸付利率	最優遇金利	
保証人なし	貸付限度額	—	2千万円
	貸付利率	—	最優遇金利＋0.8%

③ 商工組合中央金庫

		担保あり	一部担保免除	無担保
保証人あり	貸付限度額	設備資金：7億2千万円 運転資金：2億5千万円	8千万円	
	貸付利率	最優遇金利	最優遇金利＋中小企業の信用リスクに応じた上乗金利	
保証人なし	貸付限度額	設備資金：7億2千万円 運転資金：2億5千万円	8千万円	
	貸付利率	最優遇金利＋0.4%	最優遇金利＋0.4% ＋中小企業の信用リスクに応じた上乗金利	

4

企業経営情報レポート

新連携事業として認定された事例紹介

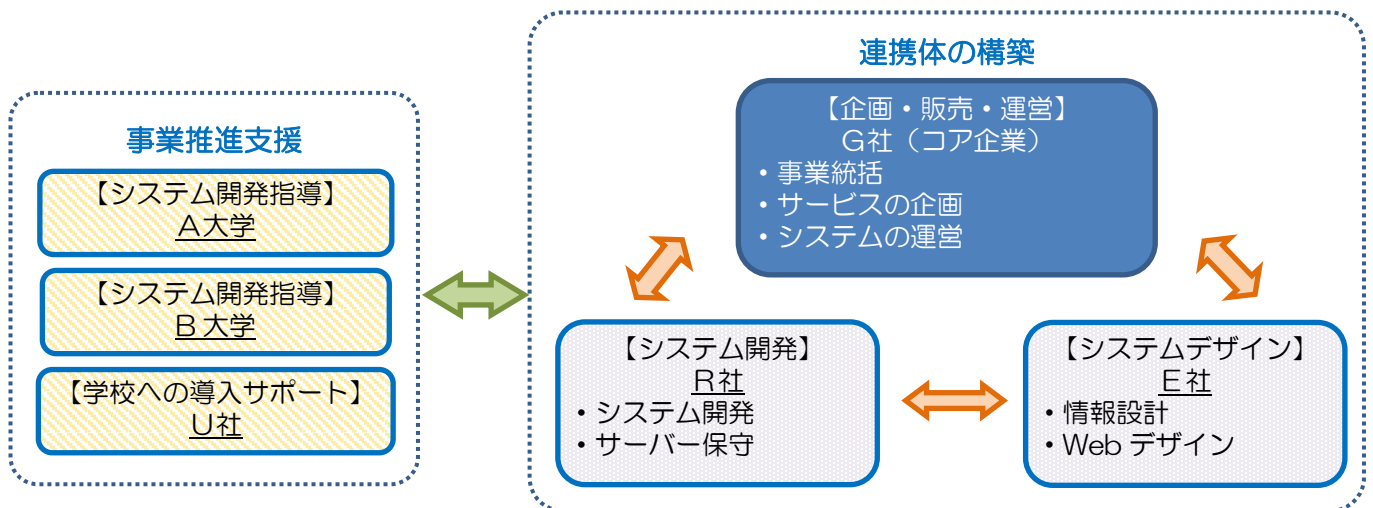
■ 専門学校等と企業をインターネットで繋ぐ求人サイトの開発・運営

専門学校生向けの求人サイト「Career Map」を企画・販売・運営するG社がコア企業となり、連携体を構築した事例です。

「Career Map」は、企業・学校・学生の3者間で情報共有が可能である点に新規性を有しています。「Career Map」を導入することで、学生に対して、リアルタイムかつ豊富な企業の求人情報を提供するとともに、専門学校には学生の応募状況等の情報を供給します。

その結果、学生と企業の間で質の高いマッチングが実現できます。

■ 連携体の概要



■ 支援内容

支援内容	
①補助金	④投資育成会社による出資
②低利融資	⑤特許料減免
③信用保証	—

■ 新連携後の効果

新連携後、求人情報を載せる企業数が増加しており、既に 20,000 社を超える企業が登録をしています。登録している利用者も 20,000 人を超え、両者にとって魅力的なマッチングの場として好評を得ています。

外貨預金のリスクヘッジについて

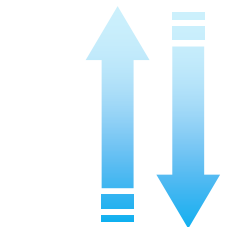
Q
uestion

国内の金融商品は低金利で魅力を感じませんので、
外貨預金のリスクとリスクヘッジの方法に
ついて教えてください。

A
nswer

外貨預金は、円預金に比べるとリスクは大きいのですが、リターンも大きく、
株式投資に比べるとリスクは小さいのですが、リターンも小さい金融商品です。

リスクが小さい



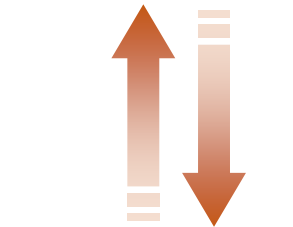
リスクが大きい

円預金

外貨預金

株式投資

リターンが小さい



リターンが大きい

■外貨預金のリスク

外貨預金には、為替変動リスクがあります。外国為替相場の動向等によっては、払戻し時の円貨額がお預け入れ時の円貨額を下回るなど、「元本割れ」が生じるリスクがありますので、海外金利や為替相場動向に充分注意しながら預入時期を考える必要があります。

外貨預金は、外貨で預入されます。したがって、預入の際、円を外貨に交換し、満期日に外貨を円に交換する場合には、必ず為替リスクが発生するのです。

預入日より満期日が円安となっていれば、金利の他に為替差益が発生し、逆に円高となっていた場合には、為替差損が発生し、当初見込みの利回りが確保できないばかりか、投資元本さえも割り込んでしまう可能性があります。

■外貨預金のリスクヘッジ

外貨預金の為替変動リスクを回避するためには、先物為替予約を行います。

先物為替予約とは特定の通貨（主にドル）を将来の一時点に一定価格での売買を約束する相対取引のことをいいます。

これにより満期日の元本、利息の受取円貨額を確定することが可能です。

ただし、預入と同時に予約を行った場合には、金利裁定が働き、リスクがない代わりに実質金利が円預金とほぼ同水準になってしまいますので、注意が必要です。

J-REITとは

J-REITという言葉をよく聞きますが、何のことでしょうか。

Q
 uestion

A
 nswer

J-REITとは「Japan Real Estate Investment Trust」の略称で、「日本版不動産投資信託」といいます。投資信託というと、ファンドマネージャーが投資家から資金をあつめ運用するイメージが先行してしまいがちですが、株式投資信託とは違い投資商品的には、“株式投資”と非常に近いです。「日本版」と書いてありますが、アメリカ・オーストラリアなどにもREIT市場はあります。日本版REITはオーストラリアの仕組みをまねて作られたとされています。

投資家から集めた資金で不動産を購入し、その不動産が生み出した家賃収入あるいは売却益を投資家に配当する流れになっています。REITは不動産から生じる収益を投資家に配当して成り立っています。

個人投資家の間でも高い利回りを期待できるということで、人気の金融商品となっています。

1. 高配当(インカムゲイン)年率 3%~5%ぐらい

通常の株取引で2%~5%の配当利回り商品はほとんどありません。J-REITは法人税が免除されており、その代わりに利益の90%以上を配当に回すことで高配当が実現できるしくみになっています。これがREIT人気の理由のひとつです。

2. 大幅な下方修正がない堅実な業績予想

テナントの家賃収入が売上になります。株式投資の場合、投資した会社の売上・利益といったものをチェックしなくてはなりません。そういった会社の売上や利益は景気や消費動向によって大きく変化しますが、家賃収入(家賃)に関しては大きな変動がないため、大幅な下方修正がない堅実な業績予想が可能になります。

3. 6ヶ月毎の決算

6ヶ月ごとに決算があり、その3ヶ月後に配当金を受領します。半期(3ヶ月)決算を公表しているREITもあります。(ジャパン・ホテル・アンド・リゾートは年1回決算)決算日から2ヶ月経過したところに、決算発表があり、新聞等で公表されます。

4. 証券市場で取引可能

1口20万円~200万円あれば買えます。株となんら変わりありません。証券会社に口座を持っている人なら誰でも簡単に購入できます。個人で購入も可能ですし、投資信託を経由して購入する人もいます。

5. 実際の不動産よりも取り扱いが楽

1件数千万もする不動産を購入するのはリスクがあります、売買も簡単ではありません。REITであれば、株と一緒にできるので好きな時に売買が可能です。賃貸管理も当然必要ありません。