

日税FPメルマガ通信

第371号

◆資産運用の新たな手段

「私募 REIT」のメリット・デメリットを解説する◆



2022年10月20日発行
編集:税理士 FP 実務研究会事務局
(株)日税ビジネスサービス
東京都新宿区西新宿 1-6-1 新宿エルタワー29

資産運用では、「分散投資」が大事と言われますが、不動産投資は投資額も大きく昔はハードルが高いものでした。

しかし、「REIT」が誕生したことで、個人投資家でも数万円から投資をすることができるようになりました。

REIT は自由に売買できる公募型が一般的でしたが、最近では「私募 REIT」と呼ばれる非公開型の REIT が注目を集めています。

そこで、今回は「私募 REIT」について解説します。

1. 私募 REIT とは？

REIT は、「Real Estate Investment Trust」の頭文字をとったもので、日本語では、「不動産投資信託」と呼ばれています。

REIT のしくみは、投資家からお金を集めて、それを不動産に投資し、不動産から得られる収益を投資家に還元するというものです。

日本で組成された不動産投資法人は「J-REIT」と呼ばれています。J-REIT の特徴は、一般投資家を対象とし、数万円から投資ができることです。

証券取引所に上場しているため、株式と同様、「成行注文」や「指値注文」ができ、株式取引の経験のある人であれば、同じように取引をすることができます。

これに対し、「私募 REIT」は、証券取引所に上場していない、非公開の不動産投資信託です。主に機関投資家を対象とし、最低投資額も大きいのが特徴です。

J-REIT は証券取引所での価格があるので、その価格で売買することができますが、私募 REIT の場合は、証券取引所での価格がないので、鑑定評価額で売買を行うことになります。

2. 私募 REIT のメリットとデメリット

(1) 私募 REIT のメリット

① 価格変動が少ない

J-REIT の場合、証券取引所で毎日価格が変動しますが、私募 REIT の場合、決算期毎の鑑定評価で価格が決まるので価格変動が少ないというのがメリットです。

株価の影響を受けにくく、長期で安定的に資金を運用することができます。

②投資規模が大きい

J-REIT は、個人を含む幅広い投資家から資金を集めるため、投資者数は多いのですが、最低投資額が小さいため、投資総額はそれ程大きくはありません。

それに対し、私募 REIT は、機関投資家などから億単位の多額の投資資金を調達できるので投資総額が大きくなります。

投資総額が大きければ、投資の選択肢が増え、また、分散投資をすることができます。

③自由度が高い

私募 REIT は、公募型ではないので参加する投資家が満足すれば足够了。

そのため、不動産の組入れなどを投資家に合わせて自由に設定することができます。

(2) 私募 REIT のデメリット

①流動性が低い

J-REIT は、証券取引所に上場しているので、買い手が付けばいつでも売却することが可能です。投資単位も小さいので比較的売却することは容易です。

それに対し、私募 REIT は、証券取引所に上場しているわけではないので、出資金の払戻しを求めると個別に買い手を見つけなければなりません。

また、投資金額も大きいので簡単に買い手がみつからないというリスクがあります。

②限られた投資家しか投資できない

私募 REIT は投資単位が大きいこともあり、基本的に金融機関などの機関投資家しか参加できません。

個人が投資することを禁止されているわけではありませんが、億単位のお金を用意できる人はそうはいないので、個人投資家に投資への勧誘をすることは基本的にないのが実情です。

3. まとめ

一般社団法人不動産証券化協会の調査によると、2022年3月末時点の私募 REIT の資産総額は4兆7,250億円となっています。

1年前から5,459億円も増加しています。投資法人数は42法人、物件数は1,257物件になっています。全て増加傾向にあり、順調に増えています。

このように人気のある私募 REIT ですが、誰でも投資できるというものではありません。あくまで勧誘を受けた投資家だけが参加できる REIT です。

もし、勧誘を受けた場合には、メリットとデメリットを踏まえた上で、投資に参加するかどうかを決定するようにしてください。

<著者プロフィール>

福田 猛 氏

ファイナンシャルスタンダード株式会社 代表取締役

大手証券会社入社後、10年間、1,000人以上の資産運用コンサルティングを経験。2012年IFA法人であるファイナンシャルスタンダード株式会社を設立。独立系資産運用アドバイザーとして数多くのセミナーを主催し、幅広い年齢層の顧客から支持を受け活躍中。

著書に「金融機関が教えてくれない 本当にお金を儲ける投資信託」(幻冬舎)がある。

2015年楽天証券IFAサミットにて独立系ファイナンシャルアドバイザーで総合1位を受賞。

■■■■■ 著作権 など ■■■■■

著作権者の承諾なしにコンテンツを複製、他の電子メディアや印刷物などに再利用(転用)することは、著作権法に触れる行為となります。また、メールマガジンにより専門的アドバイスまたはサービスを提供するものではありません。貴社の事業に影響を及ぼす可能性のある一切の決定または行為を行う前に必ず資格のある専門家のアドバイスを受ける必要があります。メールマガジンにより依頼することによりメールマガジンをお読み頂いている方々が被った損失について一切責任を負わないものとします。

参考

経済金融情報メディア「F-Style」:<https://fstandard.co.jp/column/>

“F-Style”とは？

人々の暮らしと密接に関わる「お金のヒミツや仕組み」を、より分かりやすくお伝えする経済金融メディアです。