

EX 不動産 実務アカデミー

～ 現場で差がつく 不動産実務の教科書 ～

第 4 章 特殊取引・金融知識編 第 5 回

J-REIT（不動産投資信託）の基礎

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 実務アカデミー編集チーム

Ver.1.0 / プロジェクト開始日：2026 年 7 月 14 日

目次

1. 学習目標
2. J-REIT とは
3. J-REIT の基本構造
4. 導管性要件（税制優遇の仕組み）
5. 現物不動産投資との違い
6. 実務で確認すべきポイント
7. お客様への説明トーク集
8. よくある質問（FAQ）
9. ケーススタディ
10. EX 実務メモ
11. チェックテスト
12. 今日のまとめ

1. 学習目標

本講座を修了すると、以下ができるようになります。

- J-REIT の仕組みと投資法人の構造を説明できる
- 導管性要件（税制優遇の仕組み）を理解する
- 現物不動産投資との違いをお客様に説明できる

2. J-REIT とは

J-REIT（Japan Real Estate Investment Trust）は、投資家から集めた資金でオフィスビル・商業施設・マンション・物流施設等の不動産を取得・運用し、賃料収入や売却益を投資家に分配する金融商品です。証券取引所に上場されており、株式と同様に売買できます。

投資家は不動産そのものを購入するのではなく、J-REIT が発行する『投資口（投資証券）』を購入することで、間接的に不動産のオーナーになるイメージです。

3. J-REIT の基本構造

- 投資法人：不動産を保有する法的な器（会社に類似した組織）
- 資産運用会社：投資法人から委託を受け、不動産の取得・運用・売却の実務を行う
- 資産保管会社・一般事務受託者：資産の保管、事務手続きを行う
- 投資家：証券取引所を通じて投資口を売買し、分配金を受け取る

投資法人自体は従業員を持たず、実際の運用業務は外部の資産運用会社に委託する『外部運用型』が日本の REIT の一般的な形態です。

4. 導管性要件（税制優遇の仕組み）

J-REIT は、一定の要件（導管性要件）を満たすことで、法人税が実質的に非課税に近い扱いを受けられます。

- 配当可能利益の 90%超を投資家に分配すること等が主な要件
- これにより、投資法人段階での二重課税（法人税＋投資家への配当課税）が回避される
- その分、投資家への分配金利回りが相対的に高くなりやすいという特徴がある

『導管性（どうかんせい）』とは、投資法人が単なる『導管（パイプ）』として機能し、収益をほぼそのま

ま投資家に流す仕組みであることを意味します。

5. 現物不動産投資との違い

	J-REIT	現物不動産投資
最低投資額	数万円～（1口単位）	数百万円～数億円
流動性	高い（証券取引所でいつでも売買可能）	低い（売却に時間・手続きを要する）
分散投資	複数物件・用途への分散が容易	1棟・1室単位の集中投資になりやすい
運用の手間	不要（資産運用会社が運用）	自己管理または管理委託（第3章参照）が必要
価格変動リスク	市況・金利動向で変動しやすい	現物の需給に応じた変動（相対的に緩やか）

6. 実務で確認すべきポイント

- ☐ お客様に、J-REIT は金融商品であり宅建業の仲介対象ではない点を正しく説明できるか
- ☐ 現物不動産投資と J-REIT のメリット・デメリットを比較して提示できるか
- ☐ J-REIT の分配金利回りが金利・不動産市況により変動する点を理解しているか

7. お客様への説明トーク集

トーク例：現物不動産と J-REIT の違いを聞かれたとき

「J-REIT は、証券取引所で売買できる不動産の間接投資商品です。少額から始められ、売却もしやすい一方、現物の不動産のように自分で物件を選んで所有する形にはなりません。ご希望の投資スタイルに応じて、使い分けをご検討いただけます。」

8. よくある質問（FAQ）

Q. J-REIT は不動産会社が販売するのですか？

A. 証券会社を通じて売買される金融商品です。宅建業者が直接仲介するものではありませんが、資産形成のご相談の一環としてご説明することはあります。

Q. J-REIT は元本保証がありますか？

A. ありません。市況・金利動向により投資口価格・分配金は変動します。株式と同様のリスクがある点を理解した上での投資判断が必要です。

Q. 現物不動産投資より J-REIT の方が有利ですか？

A. 一概にどちらが有利とは言えません。流動性・少額投資のしやすさは J-REIT の利点ですが、現物投資には自らの裁量で物件を選び運用できる利点があります。

9. ケーススタディ

ケース：お客様への説明範囲を誤認

状況：資産運用の相談の中で J-REIT について聞かれ、詳細な投資判断のアドバイスまで踏み込んでしまい、後から金融商品取引法上の懸念を指摘された。

原因：宅建業者が金融商品（J-REIT）について、投資助言に踏み込む行為の是非を認識していなかった。

教訓：J-REIT は金融商品であり、投資助言葉の登録なしに具体的な投資判断のアドバイスを行うことは避け、一般的な仕組みの説明にとどめ、必要に応じて証券会社・IFA 等の専門家を案内する。

10. EX 実務メモ

☐ 四街道市で実際にあった事例：

☐ 佐倉市で注意したいポイント：

☐ 千葉市での実務：

☐ お客様から受けた質問：

☐ 自社ルール：

11. チェックテスト

問 1. J-REIT の投資家が購入するものはどれか。 ①不動産の現物 ②投資口（投資証券） ③抵当権

問2. 導管性要件を満たすメリットはどれか。 ①法人税の実質的な非課税に近い扱い ②登記費用の免除 ③固定資産税の免除

問3. J-REIT の特徴として正しいものはどれか。 ①流動性が低い ②少額から投資可能 ③元本保証がある

解答：問1＝② 問2＝① 問3＝②

12. 今日のまとめ

- J-REIT は投資家から集めた資金で不動産を運用し、収益を分配する上場金融商品
- 導管性要件を満たすことで、投資法人段階の法人税が実質的に回避される
- 現物不動産投資と比べ、少額投資・高い流動性が特徴だが、価格変動リスクがある
- 宅建業者としては、投資助言に踏み込まず一般的な仕組みの説明にとどめることが重要

次回予告：第6回「私募 REIT・不動産ファンドの仕組み」－非上場の不動産投資商品を扱います。