

社外重役

Selected Clients & Professionals Relationship

発行)株式会社ノースアイランド
 東京本社)東京都千代田区丸の内2-4-1 丸ビル10F
 Tel.03-3216-2004 Fax.03-3216-0439
 大阪支社)大阪市北区中之島3-3-23 中之島ダイビル9F
 Tel.06-6448-2004 Fax.06-6448-0539

F P

低リスクで安定収益が期待できる 次世代の不動産投資「J-REIT」

銀行への預金が、資産運用として有効でなくなってから久しい。定期預金の金利は1995年に1%を切ってから20年以上回復せず、下落の一途。日銀がマイナス金利を導入した影響もあり、メガバンクも金利を0.01%にまで引下げた。1,000万円の定期預金をしても、1年で得られるのはわずか1,000円。元本は減らないためリスクはゼロに等しいが、資産を増やすことはほぼ期待できない。

そこで注目を集めているのがJ-REITだ。一般的な不動産投資では、自己資金の目安は物件価格の2~3割、少なくとも100万円以上が必要と言われているが、J-REITならば10万円以下の少額投資が可能で、分散投資にも適している。

現在、J-REITの個別銘柄は56。マンションやオフィスビル以外にも、多彩な投資先があるのが魅力だ。例えば、高齢化社会で今後も高いニーズが予測される医療施設・介護施設を投資対象とするヘルスケア特化型の銘柄は3つあり、利回りは2016年10月3日時点で4.26~4.77%と高水準。また、同年8月31日には世界初となる温泉・温浴施設特化型のREIT、大江戸温泉リート投資法人が上場した。海外ではカジノやゴルフ場に投資するREITもあり、日本でも投資対象が広がっていくことが予想される。幅広い不動産へ手軽に投資でき、安定した収益が期待できる金融商品として、J-REITは資産運用の重要な選択肢になっていくのではないだろうか。

税務会計

法人の黒字申告割合は5年連続増加 申告所得金額は過去最高の61.5兆円

国税庁が公表した2015年度の法人税の申告事績によると、今年6月末現在の法人数は前年度から0.9%増の304万8千法人で、うち2015年度内に決算期を迎え今年7月末までに申告した法人は、同1.1%増の282万5千法人だった。その申告所得金額は同5.3% (3兆928億円) 増の61兆5,361億円、申告税額の総額も同1.9% (2,150億円) 増の11兆3,844億円と、ともに6年連続の増加。申告所得金額の総額は過去最高となった。

この結果、法人の黒字申告割合は、前年度に比べ1.5ポイント上昇して32.1%となり、5年連続の増加となった。黒字申告割合は、昨年度にリーマン・ショック前の2007年度以来7年ぶりに3割を超えたが、2年連続で30%台となった。もっとも、法人の黒字申告割合は、過去最高だった1973年度(65.4%)の半分にも満たない低い数字が、1993年度から23年も続いていることになり、黒字申告割合は低水準が続いている。

6年連続の増加となった黒字法人の申告所得金額は、黒字申告1件あたりでは前年度に比べて0.6%減の6,785万円となった。一方で、申告欠損金額は同5.1%減の13兆7,118億円、赤字申告1件あたりの欠損金額も同4.1%減の715万円と、ともに減少し、企業業績全体が改善されつつあることがうかがえる。ちなみに、申告所得金額のピークは昨年度2014年度の58兆4,433億円、申告欠損金額のピークは1999年度の33兆2,791億円だ。

今週のキーワード

REIT(リート)

投資家から資金を集めて不動産を運用し、それで得た賃料収入などを分配する金融商品。名称は「Real Estate Investment Trust」の頭文字からとったもので、アメリカで1960年代に誕生した。日本では2001年に市場が創設されたが、法律などの違いから仕組みがアメリカとは異なるため、J-REITと呼ばれている。実際の投資・運用を行うのは「投資法人」のため、投資者は物件習得や入居者募集、日常のメンテナンスなどの煩雑な作業を行う必要がない。また、J-REITは原則として利益の90%を投資家に分配すれば法人税が課税されないため、株式投資と比べて高い分配金も期待できる。