

週刊WEB

# 企業経営 マガジン

2016  
497  
10/13

ネット  
ジャーナル

Weeklyエコノミスト・レター 2016年10月3日号

## 日銀短観(9月調査)

～全体的に予想の範囲内だが、景況感の先行きは弱い、  
設備投資計画も慎重

経済・金融フラッシュ 2016年10月3日号

## 【8月米個人所得・消費支出】

～名目個人消費は前月比横這い。  
2ヵ月連続で所得の伸びを下回る

経営  
TOPICS

統計調査資料

景気動向指数 平成28年8月分(速報)

経営情報  
レポート

いよいよ本格化する「モノのインターネット時代」  
IoT (Internet of Things) の概要と動向

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。

発行:村田健二税理士事務所

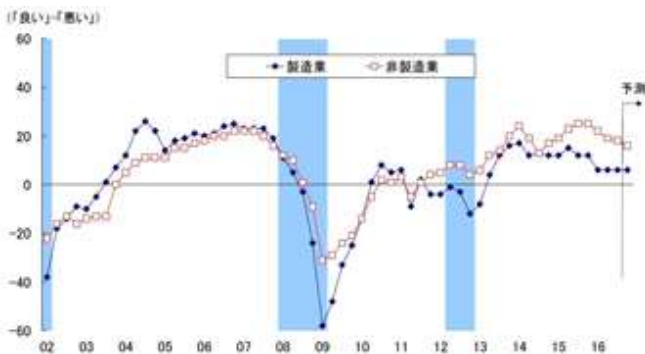
# 日銀短観(9月調査)

## ～全体的に予想の範囲内だが、景況感の先行きは弱い、設備投資計画も慎重

### 要旨

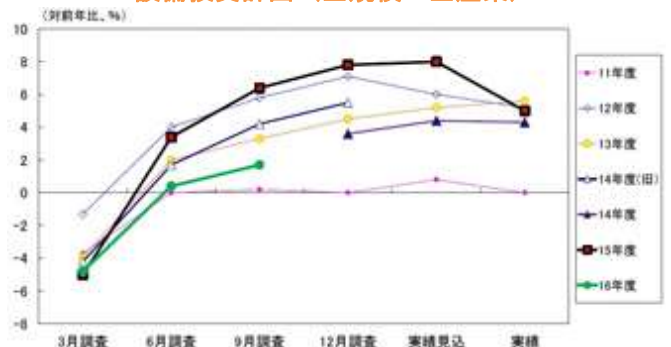
- 1 日銀短観9月調査では、注目度の高い大企業製造業の業況判断D.I.が6と前回6月調査から横ばいとなった。一方、大企業非製造業は18と前回比1ポイント低下し、3四半期連続となる景況感の悪化が示された。大企業製造業では長引く円高が逆風になり、景況感の重石となったが、熊本地震に伴う供給制約が解消した自動車や、国際市況が底打ちした鉄鋼の改善などが下支えになった。一方、非製造業では、公共事業増加が建設などの追い風になったものの、これまで成長エンジンとなってきたインバウンド消費の減速や天候不順が逆風となっている小売の悪化などが全体の景況感悪化に繋がった。中小企業の業況判断D.I.は、製造業、非製造業ともに小幅に改善したが、大企業と比べてもともと景況感が冴えないこと、輸出割合やインバウンドへの依存度が高くないだけに円高の悪影響が限定的になったことが影響した可能性がある。
- 2 先行きの景況感、大企業では製造業が横ばい、非製造業では小幅な悪化が見込まれている。28兆円の政府経済対策への期待感は見えない。世界経済・為替の先行き不透明感が重石になっているとみられる。また、中小企業については、相対的に企業体力が乏しいだけに先行きへの警戒感が先立ちやすく、今回も大企業よりも景況感の悪化が鮮明になっている。
- 3 16年度の設備投資計画（全規模全産業）は、前年度比1.7%増と前回調査時点の0.4%増から上方修正された。例年、6月調査から9月調査にかけては、中小企業を中心に計画が固まってくることに伴って上方修正される「統計のクセ」が強く、今回も上方修正となった。ただし、今回の上方修正幅は例年と比べて抑制的である。円高によって輸出環境が厳しさを増し、企業収益も既に悪化しているため、一部企業で様子見や先送り姿勢が広がりつつあるとみられる。

足元の業況判断D.I.は製造業で横ばい、非製造業で悪化(大企業)



(注) シャドリーは景気後退期間、14年12月調査以降は調査対象見直し後の新ベース

設備投資計画（全規模・全産業）



(注) リース会計対応ベース。14年度分は12月調査は新旧併記、実績見込みは新ベース、15年度分以降は新ベース(資料)ともに日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

「Weeklyエコノミスト・レター」の全文は、当事務所のホームページの「マクロ経済予測レポート」よりご確認ください。

# 【8月米個人所得・消費支出】

～名目個人消費は前月比横這い。

2ヵ月連続で所得の伸びを下回る

## 要旨

### 1 結果の概要:個人消費は名目が前月比横這い、実質は16年3月以来のマイナス

9月30日、米商務省の経済分析局(BEA)は8月の個人所得・消費支出統計を公表した。個人所得(名目値)は、前月比+0.2%(前月:+0.4%)となり前月から伸びが鈍化、市場予想(Bloomberg集計の中央値、以下同様)の+0.2%に一致した。一方、個人消費支出(名目値)は、前月比横這い(前月改定値:+0.4%)と、こちらは+0.3%から上方修正された前月改定値を下回ったほか、市場予想(+0.1%)も下回った。

### 2 結果の評価:2ヵ月連続、所得対比で消費の伸びは鈍化

名目個人消費(前月比)は、16年4月以降、底堅い伸びが続いていたが、8月は伸び鈍化が鮮明となった。名目個人所得が低い伸びとなったことが影響していると考えられるものの、16年3月をピークに低下していた貯蓄率も2ヵ月連続で上昇しており、所得対比でも消費者が消費を抑制している姿勢が伺われる。



(注) 名目値、季節調整済

### 3 所得動向:賃金・給与は16年3月以来の低い伸び

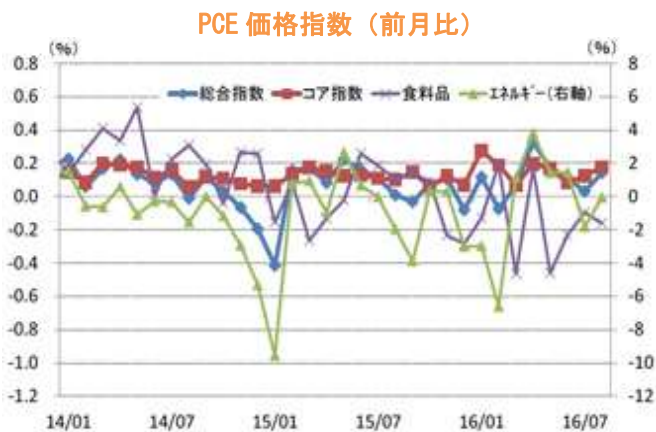
個人所得の内訳をみると、賃金・給与が前月比+0.1%(前月:+0.5%)と、高い伸びとなった前月の反動もあり、16年3月(前月比横這い)以来の低調な伸びとなった。

### 4 消費動向:自動車をはじめ耐久財消費が減少

名目個人消費(前月比)は、サービス消費が前月比+0.3%(前月:+0.4%)と底堅い伸びが持続した一方、財消費が▲0.6%(前月:+0.3%)と16年2月以来のマイナスとなった。

### 5 価格指数:引き続き、エネルギー、食料品価格が物価を押下げ

価格指数(前月比)の内訳をみると、エネルギー価格指数が▲0.1%(前月:▲1.8%)とマイナス幅は縮小したものの2ヵ月連続でマイナスとなった。さらに、食料品価格指数も▲0.2%(前月:▲0.1%)と、こちらは4ヵ月連続でマイナスとなった。



(注) 季節調整済

(資料) とともに BEA よりニッセイ基礎研究所作成

# 景気動向指数 平成28年8月分(速報)

## 概要

**1** 8月のCI(速報値・平成 22(2010)年=100)は、先行指数:101.2、一致指数:112.0、遅行指数:113.4となった<sup>(注)</sup>。

先行指数は、前月と比較して 1.2 ポイント上昇し、2か月ぶりの上昇となった。3か月後方移動平均は 0.50 ポイント上昇し、2か月ぶりの上昇となった。7か月後方移動平均は 0.13 ポイント上昇し、13か月ぶりの上昇となった。

一致指数は、前月と比較して 0.1 ポイント下降し、3か月ぶりの下降となった。3か月後方移動平均は 0.56 ポイント上昇し、2か月ぶりの上昇となった。7か月後方移動平均は 0.04 ポイント下降し、2か月ぶりの下降となった。

遅行指数は、前月と比較して 0.3 ポイント上昇し、2か月ぶりの上昇となった。3か月後方移動平均は 0.23 ポイント上昇し、4か月ぶりの上昇となった。7か月後方移動平均は 0.11 ポイント下降し、4か月連続の下降となった。

## 2 一致指数の基調判断

景気動向指数(CI一致指数)は、足踏みを示している。

## 3 一致指数の前月差に対する個別系列の寄与度は以下の通り

寄与度がプラスの系列	寄与度	寄与度がマイナスの系列	寄与度
C7 : 商業販売額(卸売業)(前年同月比)	0.34	C3 : 耐久消費財出荷指数	-0.52
C9 : 中小企業出荷指数(製造業)	0.26	C6 : 商業販売額(小売業)(前年同月比)	-0.23
C1 : 生産指数(鉱工業)	0.24	C10 : 有効求人倍率(除学卒)	-0.18
C2 : 鉱工業用生産財出荷指数	0.07	C5 : 投資財出荷指数(除輸送機械)	-0.16
C8 : 営業利益(全産業)	0.07		
C4 : 所定外労働時間指数(調査産業計)	0.01		

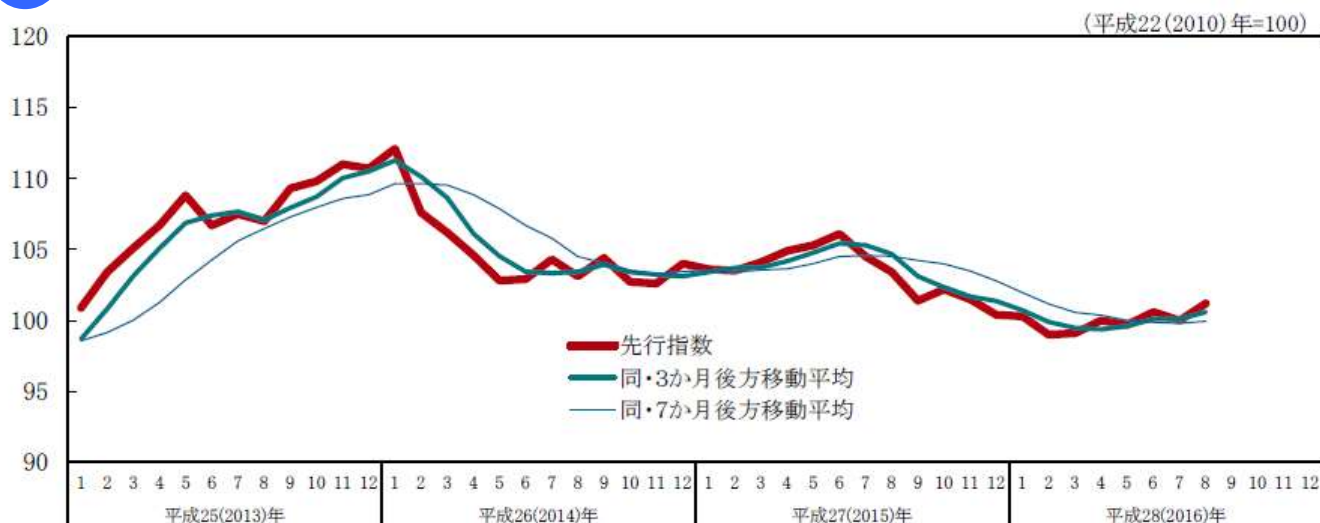
「C4 所定外労働時間指数(調査産業計)」「C8 営業利益(全産業)」は現時点では算出に含まれていないため、トレンド成分を通じた寄与のみとなる。なお、各個別系列のウェイトは均等である。

(注) 公表日の3営業日前(平成28(2016)年10月4日(火))までに公表された値を用いて算出した。

## 2 速報資料

### 1 CI先行指数の動向

#### 1 先行指数の推移



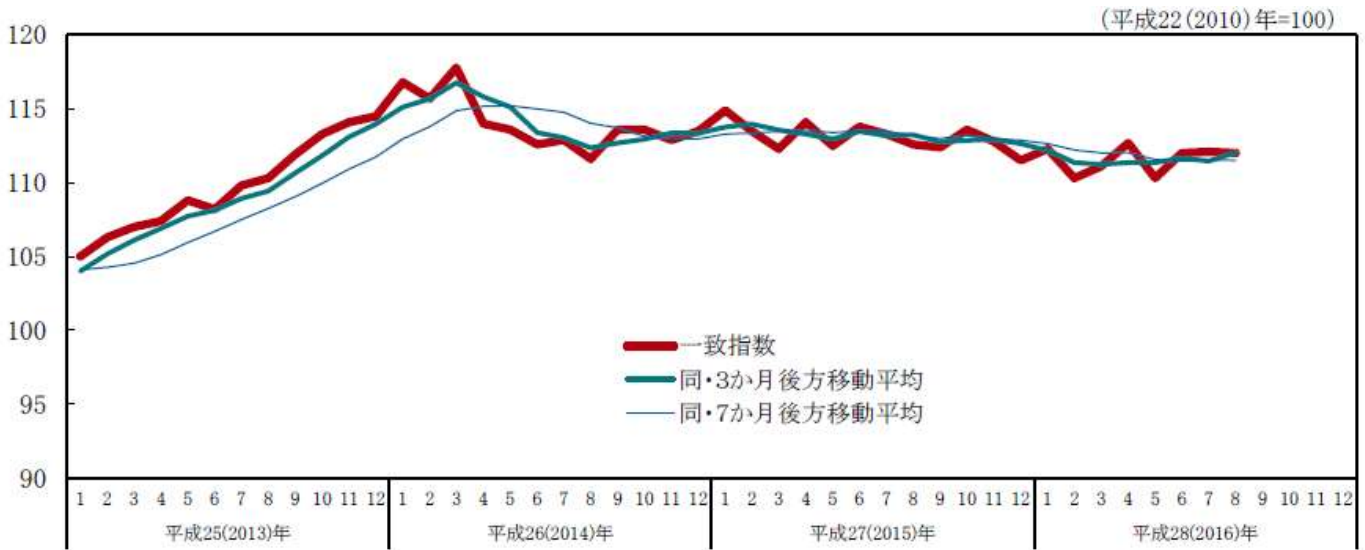
#### 2 先行指数採用系列の寄与度

		平成28(2016)年					
		3月	4月	5月	6月	7月	8月
<b>CI 先行指数</b>		99.1	100.0	99.7	100.6	100.0	101.2
	前月差(ポイント)	0.1	0.9	-0.3	0.9	-0.6	1.2
L1 最終需要財在庫率指数	前月差	7.6	-5.7	1.5	0.2	0.9	-1.5
	寄与度(逆サイクル)	-0.56	0.54	-0.15	-0.01	-0.08	0.19
L2 鉱工業用生産財在庫率指数	前月差	1.0	-1.1	4.9	-4.4	1.2	-6.1
	寄与度(逆サイクル)	-0.10	0.14	-0.58	0.56	-0.15	0.73
L3 新規求人数(除学卒)	前月比伸び率(%)	-6.7	5.7	3.1	-2.3	1.4	-0.8
	寄与度	-0.63	0.56	0.28	-0.34	0.10	-0.20
L4 実質機械受注(製造業)	前月比伸び率(%)	19.5	-13.3	-6.3	17.8	0.3	
	寄与度	0.54	-0.44	-0.20	0.51	0.00	
L5 新設住宅着工床面積	前月比伸び率(%)	3.3	-2.0	4.6	-2.5	-1.0	-4.3
	寄与度	0.17	-0.14	0.24	-0.16	-0.07	-0.32
L6 消費者態度指数	前月差	2.0	-1.1	0.6	1.3	-0.8	1.0
	寄与度	0.62	-0.45	0.17	0.42	-0.36	0.39
L7 日経商品指数(42種総合)	前月比伸び率(%)	0.7	1.3	0.3	-1.2	0.6	-0.6
	寄与度	0.18	0.30	0.09	-0.21	0.16	-0.11
L8 マネースtock(M2)(前年同月比)	前月差	0.0	0.2	0.0	0.1	-0.1	-0.1
	寄与度	-0.01	0.15	-0.01	0.07	-0.10	-0.11
L9 東証株価指数	前月比伸び率(%)	2.5	-1.7	-0.1	-3.4	0.2	1.0
	寄与度	0.10	-0.13	-0.05	-0.23	-0.03	0.01
L10 投資環境指数(製造業)	前月差	-0.12	0.09	0.07	0.15		
	寄与度	-0.15	0.06	0.03	0.11		
L11 中小企業売上げ見通しDI	前月差	-3.5	2.1	-2.3	0.9	-1.3	7.7
	寄与度	-0.22	0.11	-0.15	0.06	-0.08	0.58
一致指数トレンド成分	寄与度						
		0.13	0.18	0.09	0.07	0.06	0.04
3か月後方移動平均		99.5	99.4	99.6	100.1	100.1	100.6
	前月差(ポイント)	-0.43	-0.10	0.23	0.50	0.00	0.50
7か月後方移動平均		100.6	100.4	100.0	99.9	99.8	99.9
	前月差(ポイント)	-0.61	-0.20	-0.36	-0.13	-0.06	0.13

(注) 逆サイクルとは、指数の上昇、下降が景気の動きと反対になることをいう。「L1 最終需要財在庫率指数」及び「L2 鉱工業用生産財在庫率指数」は逆サイクルとなっており、したがって、指数の前月差がプラスになれば、CI 先行指数に対する寄与度のマイナス要因となり、逆に前月差がマイナスになれば、プラス要因になる。

## 2 CI一致指数の動向

### 1 一致指数の推移



### 2 一致指数採用系列の寄与度

		平成28(2016)年					
		3月	4月	5月	6月	7月	8月
C I 一致指数	前月差(ポイント)	111.1	112.7	110.3	112.0	112.1	112.0
	寄与度	0.8	1.6	-2.4	1.7	0.1	-0.1
C1 生産指数(鉱工業)	前月比伸び率(%)	3.8	0.5	-2.6	2.3	-0.4	1.5
	寄与度	0.33	0.07	-0.35	0.30	-0.06	0.24
C2 鉱工業用生産財出荷指数	前月比伸び率(%)	1.6	1.6	-2.9	2.3	0.5	0.4
	寄与度	0.21	0.21	-0.41	0.31	0.08	0.07
C3 耐久消費財出荷指数	前月比伸び率(%)	-0.5	4.7	-6.5	4.2	7.0	-6.6
	寄与度	-0.03	0.32	-0.44	0.26	0.40	-0.52
C4 所定外労働時間指数(調査産業計)	前月比伸び率(%)	0.2	0.1	-2.5	2.6	-1.3	
	寄与度	0.03	0.01	-0.43	0.43	-0.26	0.01
C5 投資財出荷指数(除輸送機械)	前月比伸び率(%)	3.1	3.6	-2.1	2.1	-0.2	-1.3
	寄与度	0.29	0.33	-0.20	0.20	-0.02	-0.16
C6 商業販売額(小売業)(前年同月比)	前月差	-1.4	0.1	-1.2	0.8	1.1	-1.9
	寄与度	-0.13	0.01	-0.12	0.08	0.12	-0.23
C7 商業販売額(卸売業)(前年同月比)	前月差	-2.8	1.5	-1.4	-0.6	-0.3	4.0
	寄与度	-0.20	0.10	-0.10	-0.05	-0.03	0.34
C8 営業利益(全産業)	前月比伸び率(%)	-1.4	-0.1	-0.1	-0.1		
	寄与度	-0.12	0.01	0.01	0.01	0.08	0.07
C9 中小企業出荷指数(製造業)	前月比伸び率(%)	2.7	1.9	-3.3	1.5	-0.3	1.5
	寄与度	0.33	0.26	-0.47	0.21	-0.05	0.26
C10 有効求人倍率(除学卒)	前月差	0.02	0.04	0.02	0.01	0.00	0.00
	寄与度	0.11	0.35	0.09	-0.03	-0.17	-0.18
3か月後方移動平均	前月差(ポイント)	111.2	111.4	111.4	111.7	111.5	112.0
	寄与度	-0.14	0.14	0.00	0.30	-0.20	0.56
7か月後方移動平均	前月差(ポイント)	112.0	112.0	111.6	111.5	111.5	111.5
	寄与度	-0.21	0.04	-0.47	-0.11	0.08	-0.04

(注) CIはトレンド(長期的趨勢)と、トレンド周りの変化を合成し作成されるが、トレンドの計算に当たっては、現時点で未発表の系列(前月比伸び率(%)又は前月差が未記入である系列)についても、過去のデータから算出(60か月から欠落月数を引いた後方移動平均)した長期的傾向(トレンド成分)を使用している。そのため、現時点で未発表の系列にもトレンドによる寄与度を表示している。

「景気動向指数 平成28年8月分(速報)」の全文は、当事務所のホームページの「企業経営 TOPICS」よりご確認ください。

# いよいよ本格化する「モノのインターネット時代」 IoT (Internet of Things) の概要と動向

## ポイント

- 1 IoT (Internet of Things) の概要
- 2 身近にある IoT の事例
- 3 消費・サービス業の IoT
- 4 製造業・モノづくりの IoT
- 5 中小企業で活用している IoT 事例



### ■参考文献

『週刊ダイヤモンド 2015/10/3』(株式会社ダイヤモンド社)  
『すべてわかるIoT 大全 2016』(日経 BP 社)  
『IoT まるわかり』(三菱総合研究所)

# 1 IoT (Internet of Things) の概要

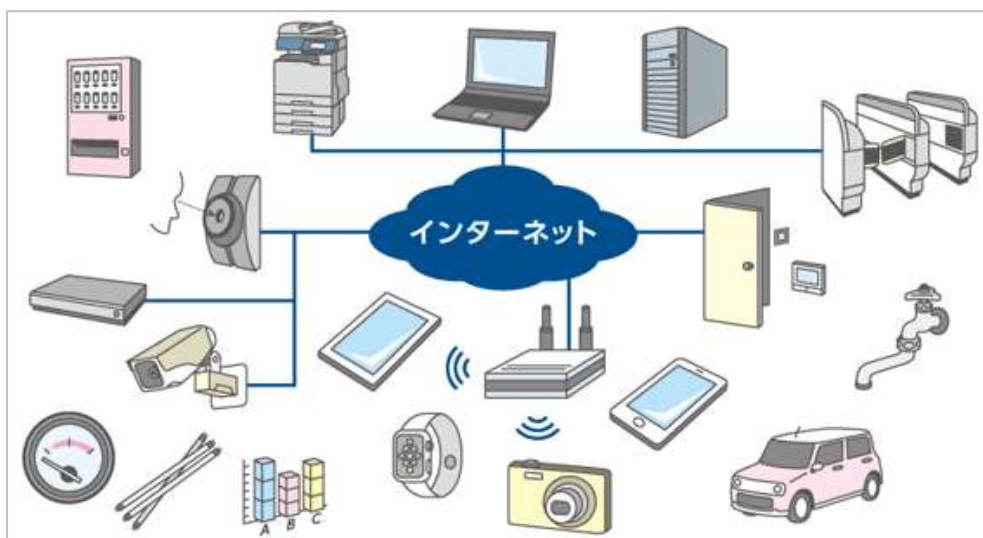
## ■ IoT(Internet of Things)とは何か

「IoT」とは、Internet of Things の略で「モノのインターネット化」と定義されています。あらゆるモノがインターネットにつながることによる革新と捉えられることもあります。これまでネットワークとは無縁だったものが対象になるため、今後、市場規模が爆発的に大きくなるといわれています。

## ■IoTの定義

コンピュータなどの情報・通信機器だけでなく、世の中に存在する様々な物体（モノ）に通信機能を持たせ、インターネットに接続したり相互に通信することにより、自動認識や自動制御、遠隔計測などを行うこと。

## ■IoTの全体像



(出典：日本経済新聞)

## ■ IoT 時代のセキュリティの課題

IoT の利用者は、多岐にわたると予想されています。そして、そうした人々に向けて、さまざまなサービスが展開されると期待されています。この結果、当初想定していなかったサービスやアプリケーションと IoT デバイスがつながることが考えられ、思わぬリスクにさらされる恐れもあります。

セキュリティの世界では、常に弱いところが狙われます。IoT デバイス単体ではセキュリティ対策を講じていても、それが連携するサービスやアプリに脆弱性があれば、そこが糸口となって侵害を受け、情報漏えいや誤作動などにつながる恐れがあります。IoT デバイスを開発する側はもちろん、サービスやアプリを開発する側にも、これまで以上にセキュリティへの対応が求められることになるでしょう。



## 2 身近にあるIoTの事例

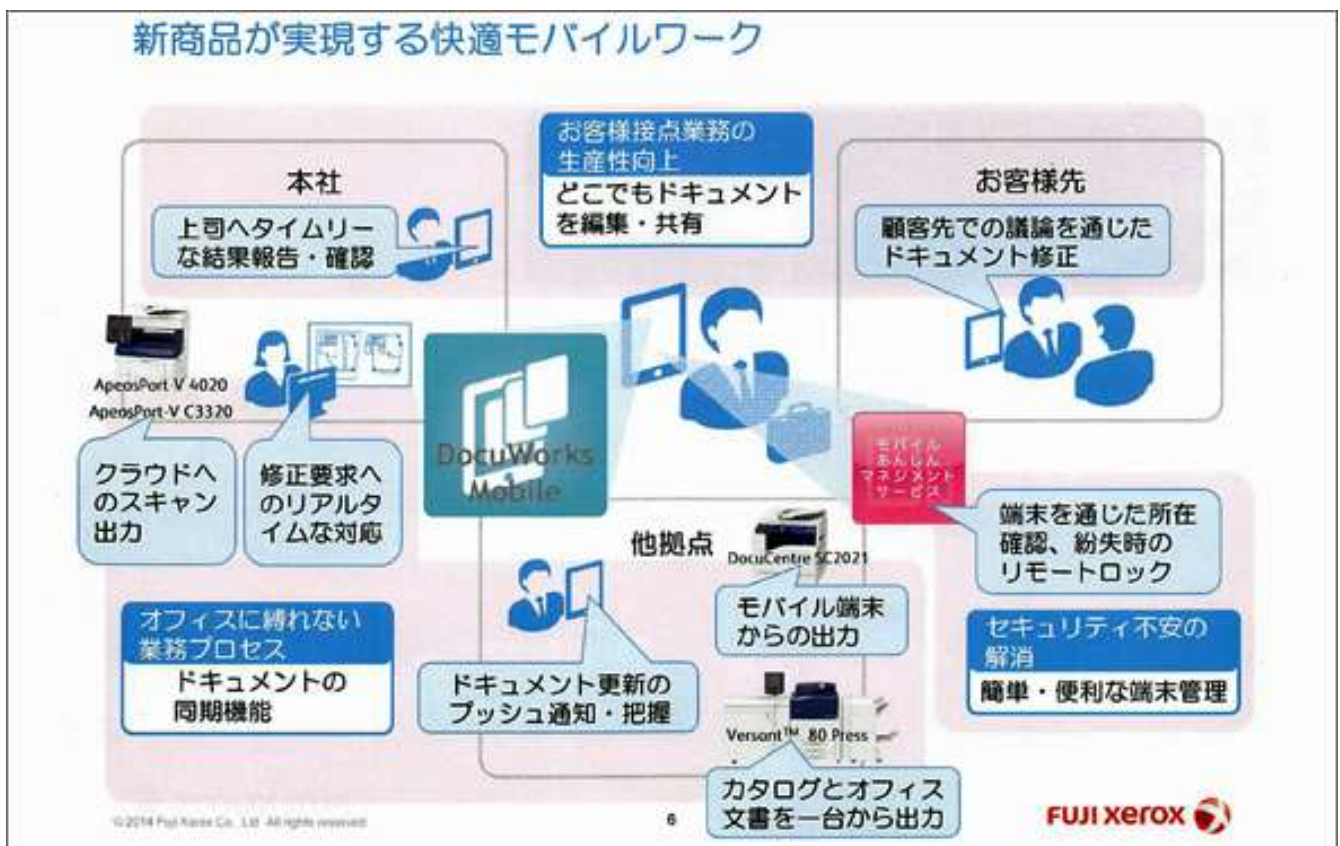
### ■ 経営関連のIoT

#### (1) 書類や資料、手書きメモなど全てをデジタル化

富士ゼロックス株式会社では、複合機やビジネスプリンターといったデバイスと、IT利活用のためのソリューションサービスを両輪として中小企業の業務支援に注力しています。

それは、文書管理サービス「DocuWorks」をスマートフォン、タブレットに対応させ、文書の閲覧・編集、クラウドサービスや文書管理サーバとの連携、複合機へのプリントといった機能をすべて端末から利用できる仕組みです。

### ■ DocuWorksが提供するモバイルワーク



(出典：富士ゼロックス株式会社 HP)

例えば、営業訪問時に用意する書類や資料、手書きメモなど全てをデジタル化し、持参する印刷物はカタログだけにするといった使い方です

図面や提案書をタブレットで見せ、修正があればその場で編集し、クラウドサーバ経由で本社スタッフともリアルタイムに共有します。あとは上長に電話をかけて承認を得れば商談スピードの向上が図れる仕組みです。

ドキュメント共有のためのクラウドサービス「Working Folder」と連携させることで、デジタル化した文書そのものをタブレットにダウンロードさせずに閲覧できます。

## 3 消費・サービス業のIoT

### ■ 小売・店舗のIoT

近年、スマートフォンの普及が、マーケティング手法を一変させました。例えば、スマートフォン・アプリにより、広告やクーポン配布などはより効率的・効果的に実施できるようになりました。

また、最近では、GPSを使った位置情報測位機能を活用したエリアマーケティングなども一般化しています。

これらは、IoT活用型のマーケティングと定義されます。IoT活用型マーケティングでは、商品購入者の心理・感情も把握できるようになります。将来的には「手には取ったが最終的に購入しなかった商品に対する、消費者の心理・感情」や、「商品を購入・利用し始めた後の、消費者の満足度・不満度」といった、企業が従来、収集・把握することが難しかった情報までも把握できる可能性もあります。

## 4 製造業・モノづくりのIoT

### ■ 製造業におけるIoT

#### (1) 自社が製造する製品のIoT化

顧客先で稼動している自社製品の状態に関する様々なデータを収集・解析することで、以下のような活用が考えられ、既に多くの事例があります

##### ① 付加価値サービスの提供

消耗部品の正確な交換時期などを提供、稼動状況レポートの提供、省エネを促進する稼動方法のアドバイスなど、モノ（製品）とコト（サービス）をセットで提供することで、顧客対応力の向上や新マーケットの創出が期待されています。

##### <主な事例>

- イ) GE/Predix                      ロ) コマツ/KOMTRAX                      ハ) キヤノン/NETEYE
- 二) 日産リーフ・損保ジャパン/ドラログ

##### ② 顧客ニーズの把握

よく使われている機能/使われていない機能、使用環境や使用時間による性能変化を分析することで、顧客ニーズや製品の実性能を把握し次の製品企画に反映させるなどの事例があります。

##### <主な事例>

- イ) ホンダ・IBM/バッテリー・トレーサビリティ・システム

### ③製品機能の提供

製品機能の一部をサーバー側で提供することで、高機能化を図っている製品も現れています。

#### <主な事例>

イ) ホンダ/インターナビ      ロ) 日産/CARWINGS

## (2)自社の製造現場のIoT化(工場のIoT化)

製造現場の設備・機器など生産に関わるモノをIoT化し、製造関連のデータを収集・分析します。そして、ワークと設備、部品と搬送装置などモノ同士がつながって協調して動くことで、生産性向上、品質向上、さらにはエネルギー効率の向上が期待されています。

### ①つながるモノ

イ) ワーク(部品/製品)                      ロ) 設備・機器  
ハ) 搬送装置                                  ニ) 作業員(ウェアラブル/モバイル端末経由)

### ②つながる効果

イ) 設備・機器がデータを収集してくれる  
ロ) ワークと設備がデータ(品目情報/加工条件など)を交換しながら協調して動く  
ハ) 設備同士が協調して動く  
(交互にタイミングをずらして動作することで電力ピーク値を制御するなど)

## 5 中小企業で活用しているIoT事例

### ■ 中小企業にも広がる設備稼働状況の遠隔監視・メンテナンス効率化の事例

(株)オー・ド・ヴィは、飲料水自動販売機・浄水器の製造・販売・保守、清涼飲料水の製造を手掛ける従業員数12人の中小企業です。スーパーマーケット等に設置される飲料水の自動販売機を製造・販売しており、IoTを活用して、自動販売機に通信モジュールを導入し、稼働状況を自動的に収集する仕組みを構築しました。

週に1回、水の販売量や濾過状態などの機器状況を自動販売機が自動的にメールで送信する仕組みです。従来は、スーパーマーケット等の設置先が自動販売機を確認、機器状況をFAXで送信し、担当者がパソコンに手入力していました。

現在はデータをパソコンに転記する必要がない上、故障時には即時に警告メールが送信されるため、保守担当者の対応が迅速になりました。この取り組みにより、自動販売機の稼働率の上昇や、顧客満足度の向上を達成しました。

また、省力化によって業務規模拡大が可能になり、北海道から沖縄までのスーパーマーケットに設置できるようになりました。

レポート全文は、当事務所のホームページの「企業経営情報レポート」よりご覧ください。

## 経営データベース ①

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



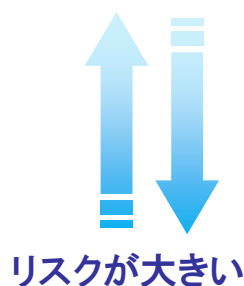
### 外貨預金のリスクヘッジについて

国内の金融商品はいずれも低金利であり、あまり魅力を感じません。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。

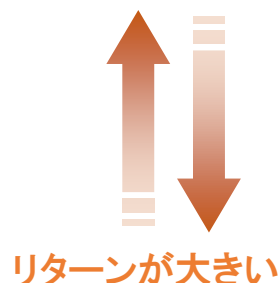


ここ最近、外貨預金をする方が増えてきています。外貨預金は、円預金に比べるとリスクは大きいのですが、リターンも大きく、株式投資に比べるとリスクは小さいのですが、リターンも小さい金融商品です。

リスクが小さい



リターンが小さい



#### ■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。

したがって、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。

## 経営データベース ②

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



### 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。



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ましたが、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市場があります。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言われています。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。

### ■ J-REIT 5つの特徴

#### 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

テナントの賃貸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、賃貸収入(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、株と一緒に好きに時に売買が可能です。賃貸管理も当然必要ありません。