

# 「新NISA」×「Jリート」で考える資産形成



金融研究部 上席研究員 不動産調査室長 岩佐 浩人  
hiwasa@nli-research.co.jp



いわさ ひろと  
93年日本生命保険相互会社入社。05年ニッセイ基礎研究所。  
著書に「不動産ビジネスはますます面白くなる」、  
「不動産力を磨く」(共著)。  
不動産証券化協会認定マスター、日本証券アナリスト協会検定会員。

## NISAの拡充・恒久化

岸田政権が掲げる「資産所得倍増プラン」は、(1) NISA (少額投資非課税制度) の拡充・恒久化、(2) iDeCo制度の改革、(3) 中立的で信頼できるアドバイス提供を促す仕組み、(4) 雇用者に対する資産形成の強化、(5) 金融経済教育の充実、(6) 国際金融センターの実現、(7) 顧客本位の業務運営、の7本柱で構成され、これらの取り組みを一体で推進することで、「成長と資産所得の好循環」を実現するとしている。

このうち、第1の柱である「NISAの拡充・恒久化」は、投資枠(年間360万円、上限1800万円)の大幅な引き上げや投資枠の再利用(資産の組み換え)など、現行制度の課題解決に向けた抜本の見直しが図られて、来年1月より新たなNISA制度がスタートする[図表1]。

これにより、各個人のライフステージ(就職、結婚、教育資金、住宅取得、退職など)に応じた資産運用が可能となり、今から楽しみに計画を練られている方も多いのではないだろうか。

一方、金融庁の調査によると、NISA口座の開設率は国民全体の2割程度に留まっており、NISAの魅力や活用が十分に知れ

渡っていないようにも感じられる。

そこで、以下では、Jリート(不動産投資信託)\*への投資を例に、一定の前提条件(分配金利回り4%、キャピタルリターン0%、税率20%)のもと、新NISAを活用した資産形成について考察する。

## 長期・非課税・複利を味方に

「新NISA」×「Jリート」の資産運用では、長期・非課税(運用コスト低減)・複利(分配金再投資)の効果を味方に、投資成果の向上を目指したい。

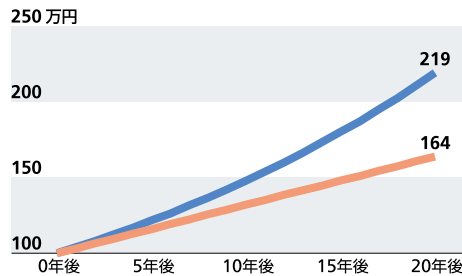
まずは、非課税と複利の効果を確認する。Jリート100万円投資(20年間)について、ケース①「課税なし&再投資あり」とケース②「課税あり&再投資なし」を比較すると、ケース①は20年後219万円(元本100万円+分配金80万円+複利効果39万円)、ケース②は20年後164万円(元本100万円+分配金64万円)となり、両者で55万円(税金16万円、複利効果39万円)の格差が生じる[図表2]。

次に、実際のJリートの収益率(03年3末~23年3末)を適用して計算すると、ケース①は20年後420万円、ケース②は20年後264万円となり、両者で156万円(税金41万円、複利効果115万円)の格差が生じる[図表3]。このように、長期の資産形成では、NISAによる税制優遇と分配金の再投資による複利効果が大きな効力を発揮することになる。

もちろん、上記のシミュレーションは将来にわたる投資リターンを約束するものではない。しかし、「派手さはないが、安定成長が期待できる金融資産は長期投資家に

[図表2] Jリート100万円の資産額

注:前提:分配金利回り4%、キャピタルリターン0%、税率20%  
資料:ニッセイ基礎研究所



[図表3] Jリート100万円の資産額

注:東証REIT指数を用いて算出(期間:03年3月末~23年3月末)、税率20% 資料:ニッセイ基礎研究所



素晴らしいリターンをもたらしてくれること」、「高利回りを謳う詐欺的商品に手を出す必要など全くないこと」を示唆している。

いずれにしても、今回の「資産所得倍増プラン」のもと、家計・個人が2,000兆円を超える金融資産を有効活用し、企業価値の向上がもたらす成長の果実を享受することで、より豊かな社会の実現を期待したい。

[\*] Jリートは、オフィスビルなど収益不動産に投資し利益のほぼ全額を分配することで法人税が免除される金融商品である。市場全体の運用資産額は約26兆円、市場時価総額は約16兆円となっている(5月末)。

[図表1] 新NISA制度の概要

資料:各種資料をもとにニッセイ基礎研究所が作成

非課税期間		成長投資枠	つみたて投資枠
		無期限(恒久化)	
投資枠	年間	合わせて360万円	
		240万円	120万円
投資枠の再利用	非課税限度額	合わせて1800万円	
		1200万円	—
投資枠の再利用		可(取得価額で管理)	
対象商品	上場株式・J-REIT・投資信託など	投資信託(金融庁へ届出)	