

# 不動産投信 NEWS

2006年12月号

社団法人 投資信託協会

<http://www.toushin.or.jp/>

## NEWS(2006年11月中)

11/30	森ビルリート投資法人(40本目)が東京証券取引所に上場。 9物件(取得総額1427.2億円)を運用。公募価格750,000円に対し、上場日終値は880,000円。
11/29	ケデックス不動産投資法人が東京都品川区のオフィスビル「KDX西五反田ビル」(42億円)の取得決定を発表。
11/29	ジャパンエクセル投資法人が神奈川県川崎市のオフィスビル「川崎日進町ビルディング」の区分所有権持分(1.3億円)の追加取得決定を発表。
11/29	日本リートファンド投資法人が兵庫県伊丹市の商業施設「グイメントシティテラス」(203億円)の取得決定を発表。
11/28	日本マース投資法人が東京都中央区のオフィスビル「新川Mビル」(35.4億円)、東京都千代田区のオフィスビル「内神田セントラルビル」(20.6億円)の取得決定を発表。
11/28	ジャパン・シングルレジデンス投資法人が京都市上京区の住宅「(仮称)シングルレジデンス烏丸鞍馬口駅前」(6.85億円)の取得決定を発表。
11/27	コナテッド・アパース投資法人が愛知県名古屋市住宅「グランドージュ栄」(15.7億円)の取得決定を発表。
11/24	リプラスレジデンス投資法人が第1期(平成17年10月7日～平成18年9月30日)決算発表。 確定分配金は投資口1口当たり10,650円。分配金の支払開始日は、平成18年12月20日(水)を予定。
11/24	ジョイントリート投資法人が第2期(平成18年4月1日～平成18年9月30日)決算発表。 確定分配金は投資口1口当たり12,995円。分配金の支払開始日は、平成18年12月25日(月)を予定。
11/22	グローバルワン不動産投資法人が第6期(平成18年4月1日～平成18年9月30日)決算発表。 確定分配金は投資口1口当たり19,613円。分配金の支払開始日は、平成18年12月15日(金)を予定。
11/22	森トラスト総合リート投資法人が第9期(平成18年4月1日～平成18年9月30日)決算発表。 確定分配金は投資口1口当たり23,075円。分配金の支払開始日は、平成18年12月14日(木)を予定。
11/21	日本レジデンス投資法人が所有の東京都世田谷区の住宅「マア岡本」(8.25億円)の譲渡決定を発表。
11/17	日本リートファンド投資法人が大阪府大阪市の商業施設「グイメントシティリーファ」(299億円)の取得決定を発表。
11/17	リプラスレジデンス投資法人がR&Iより発行体格付け「A-」を取得。格付けの方向性は「安定的」。
11/17	トップリート投資法人が東京都世田谷区の住宅「深沢ハウスII棟」(106.35億円)の取得決定を発表。
11/17	ジャパンリアルエステイト投資法人が第10期(平成18年4月1日～平成18年9月30日)決算発表。 確定分配金は投資口1口当たり17,302円。分配金の支払開始日は、平成18年12月11日(月)を予定。
11/15	DAオフィス投資法人が物件の取得決定及び所有物件の譲渡決定を発表。 東京都港区のオフィスビル「ダウイン御成門」(138.6億円)の取得決定。また、福岡県福岡市のオフィスビル「ダウイン博多」(30.9億円)、岡山県岡山市のオフィスビル「ダウイン岡山」(16億円)、東京都文京区のオフィスビル「ダウイン小石川」(15億円)、東京都港区のオフィスビル「ダウイン新橋620」(7.9億円)の譲渡決定。
11/14	アドバンスレジデンス投資法人が物件の取得決定及び所有物件の譲渡決定を発表。 東京都目黒区の住宅「アルティ都立大学」(6.43億円)、千葉県柏市の住宅「ストクマツオン柏」(5.45億円)の取得決定。また、東京都中央区の住宅「アルティ京橋」(11.5億円)の譲渡決定。
11/14	日本マース投資法人が東京都渋谷区の商業施設「FLEG神宮前」(25.25億円)の取得決定を発表。

(注) 決算、分配金、取得物件などの最新情報については、各不動産投資法人のホームページをご覧ください。

11/10	東京グローバルリート投資法人が所有の神奈川県川崎市の住宅「ライテック川崎」(4.37 億円)、千葉県市川市の住宅「エーデッド・セン」(5.48 億円)の譲渡決定を発表。
11/7	コイト・アーバン投資法人がムディーズより発行体格付け「A3」を取得。格付けの見通しは「安定的」。
11/7	グローバルレジデンシャル投資法人が東京都荒川区の住宅「グローバル町屋」(5.47 億円)の取得決定を発表。

## 不動産投信とは？

不動産投信は、たくさんの投資家から資金を集めて、オフィスビルや商業施設、マンションなどの不動産を購入し、その賃料収入や売却益を出資した投資家に分配する商品です。

株式と同様に、証券会社を通じて売買が可能です。

少ない金額で優良な不動産への間接的な投資が可能となります。

複数の不動産へ投資しますので、リスク分散が図れます。

## 税金

不動産投信は優遇税率が適用されます。詳しくは証券会社等にお問い合わせください。

	優遇税率	優遇適用期間	基本税率
分配金	10% (*1) 源泉徴収・申告不要 (*2)	2008年3月末まで	20% 源泉徴収・申告不要 (*2)
売却益	10% 申告分離 (*3)	2007年12月末まで	20% 申告分離 (*3)

個人の大口株主（発行済み投資口総数の5%以上を保有）の分配金については旧税制のまま優遇税制の適用はなく、少額配当に係る所得税以外は申告が必要です。

売却損益は株式等の売却損益との損益通算ができます。損益通算後に損失が残る場合でも一定の要件を満たす場合は3年間の繰越が可能です。

(\*1) 法人は所得税7%が源泉徴収され、住民税は総合課税されます。

(\*2) 一銘柄当りの年間配当額にかかわらず、申告不要です。申告を行うこともできます。その場合には、他の所得と合算して総合課税となります(配当控除の適用はありません)。

(\*3) 特定口座を利用し源泉徴収を選択した時は申告不要です。

上場不動産投信(40銘柄)・投資口価格及び時価総額

証券コード(取引所)	名称	投資口価格(2006年11月中)(千円)				時価総額(11/30) (億円)
		始値	高値	安値	終値	
8951(東証)	日本ビルファンド投資法人 <a href="http://www.nbf-m.com/nbf/">http://www.nbf-m.com/nbf/</a>	1250	1430	1240	1420	7214
8952(東証)	ジャパンリアルエステイト投資法人 <a href="http://www.j-re.co.jp/">http://www.j-re.co.jp/</a>	1060	1200	1050	1190	4879
8953(東証)	日本リテールファンド投資法人 <a href="http://www.jrf-reit.com/">http://www.jrf-reit.com/</a>	915	928	893	904	3494
8954(東証)	オリックス不動産投資法人 <a href="http://www.orixjreit.com/">http://www.orixjreit.com/</a>	765	777	718	720	1623
8955(東証)	日本プライムリアルティ投資法人 <a href="http://www.jpr-reit.co.jp/">http://www.jpr-reit.co.jp/</a>	369	403	369	397	2104
8956(東証)	プレミア投資法人 <a href="http://www.pic-reit.co.jp/">http://www.pic-reit.co.jp/</a>	682	709	680	698	708
8957(東証)	東急リアル・エステイト投資法人 <a href="http://www.tokyu-reit.co.jp/">http://www.tokyu-reit.co.jp/</a>	945	993	942	989	1675
8958(東証)	グローバル・ワン不動産投資法人 <a href="http://www.go-reit.co.jp/">http://www.go-reit.co.jp/</a>	991	1120	991	1100	840
8959(東証)	野村不動産オフィスファンド投資法人 <a href="http://www.nre-of.co.jp/">http://www.nre-of.co.jp/</a>	992	1010	956	992	2638
8960(東証)	ユナイテッド・アーバン投資法人 <a href="http://www.united-reit.co.jp/">http://www.united-reit.co.jp/</a>	700	738	699	704	1125
8961(東証)	森トラスト総合リート投資法人 <a href="http://www.mt-reit.jp/">http://www.mt-reit.jp/</a>	1040	1070	982	1040	1664
8962(東証)	日本レジデンシャル投資法人 <a href="http://www.nric.co.jp/">http://www.nric.co.jp/</a>	653	671	621	639	1194
8963(東証・大証)	東京グロースリート投資法人* <a href="http://www.tgr-inv.co.jp/">http://www.tgr-inv.co.jp/</a>	384	385	374	382	206
8964(東証)	フロンティア不動産投資法人 <a href="http://www.frontier-reit.co.jp/">http://www.frontier-reit.co.jp/</a>	935	1040	935	1040	1148
8965(東証)	ニューシティ・レジデンス投資法人 <a href="http://www.ncrinv.co.jp/">http://www.ncrinv.co.jp/</a>	530	535	505	520	846
8966(東証)	クレッセント投資法人 <a href="http://www.c-inv.co.jp/">http://www.c-inv.co.jp/</a>	491	508	486	506	306
8967(東証)	日本ロジスティクスファンド投資法人 <a href="http://8967.jp/">http://8967.jp/</a>	870	943	862	928	1010
8968(東証・福証)	福岡リート投資法人* <a href="http://www.fukuoka-reit.jp/">http://www.fukuoka-reit.jp/</a>	864	879	855	861	922
8969(東証)	プロスペクト・レジデンシャル投資法人 <a href="http://www.prospect-reit.co.jp/">http://www.prospect-reit.co.jp/</a>	423	423	396	423	318
8970(東証)	ジャパン・シングルレジデンス投資法人 <a href="http://www.jsreit.co.jp/">http://www.jsreit.co.jp/</a>	452	489	437	445	152
8972(東証)	ケネディクス不動産投資法人 <a href="http://www.kdx-reit.com/">http://www.kdx-reit.com/</a>	628	634	607	628	986
8973(東証)	ジョイント・リート投資法人 <a href="http://www.joint-reit.co.jp/">http://www.joint-reit.co.jp/</a>	510	538	506	524	451

\* 東京グロースリート投資法人、福岡リート投資法人については、東証の投資口価格及び時価総額を記載しています。

証券コード(取引所)	名称	投資口価格 (2006年11月中) (千円)				時価総額 (11/30) (億円)
		始値	高値	安値	終値	
8974(東証)	イーアセット投資法人 <a href="http://www.easset-reit.com/">http://www.easset-reit.com/</a>	478	491	473	490	311
8975(東証)	FCレジデンシャル投資法人 <a href="http://www.fcric.co.jp/">http://www.fcric.co.jp/</a>	445	466	434	459	150
8976(東証)	DA オフィス投資法人 <a href="http://www.da-office.co.jp/">http://www.da-office.co.jp/</a>	513	579	513	538	538
8977(東証)	阪急リート投資法人 <a href="http://www.hankyu-reit.jp/">http://www.hankyu-reit.jp/</a>	856	916	852	895	621
8978(東証)	アドバンス・レジデンス投資法人 <a href="http://www.adr-reit.com/">http://www.adr-reit.com/</a>	458	482	454	482	256
8979(ジャスタック)	スタートアップリート投資法人 <a href="http://www.sp-inv.co.jp/">http://www.sp-inv.co.jp/</a>	187	188	179	180	113
8980(東証)	エルシーピー投資法人 <a href="http://www.lcp-reit.co.jp/">http://www.lcp-reit.co.jp/</a>	407	409	402	404	240
8981(東証)	ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人 <a href="http://www.jhrth.com/">http://www.jhrth.com/</a>	600	640	587	639	586
8982(東証)	トップリート投資法人 <a href="http://www.top-reit.co.jp/">http://www.top-reit.co.jp/</a>	684	747	674	730	1132
8983(東証)	クリード・オフィス投資法人 <a href="http://www.creed-office.co.jp/">http://www.creed-office.co.jp/</a>	445	458	444	453	441
8984(東証)	ビ・ライフ投資法人 <a href="http://www.blife-reit.co.jp/">http://www.blife-reit.co.jp/</a>	460	471	439	442	182
8985(東証)	日本ホテルファントム投資法人 <a href="http://www.nhf-reit.co.jp/">http://www.nhf-reit.co.jp/</a>	445	450	444	445	188
8986(東証)	リプラス・レジデンシャル投資法人 <a href="http://www.re-plus-ri.co.jp/">http://www.re-plus-ri.co.jp/</a>	427	436	425	429	263
8987(東証)	ジャパンエクセレント投資法人 <a href="http://www.excellent-reit.co.jp/">http://www.excellent-reit.co.jp/</a>	616	750	616	745	1004
3226(東証)	日本アコモデーションファントム投資法人 <a href="http://www.naf-r.jp/">http://www.naf-r.jp/</a>	694	722	684	718	815
3227(東証)	MID リート投資法人 <a href="http://www.midreit.jp/">http://www.midreit.jp/</a>	502	509	490	508	933
3229(東証)	日本コマーシャル投資法人 <a href="http://www.nci-reit.co.jp/">http://www.nci-reit.co.jp/</a>	478	478	461	473	1218
3234(東証)	森ヒルズリート投資法人 <a href="http://mori-hills-reit.co.jp/">http://mori-hills-reit.co.jp/</a>	874	894	867	880	1142

上場不動産投信(40銘柄)・直近決算分配金及び次期予想分配金

決算期	証券コード	名称	終値(11/30) (千円)	直近決算分配金 (円)	次期予想分配金 (円)
1月/7月決算	8957	東急リアル・エステート投資法人	989	(06.7) 22,162	(07.1) 14,000
	8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	928	(06.7) 14,194	(07.1) 14,500
	8969	プロスペクト・レジデンシャル投資法人	423	(06.7) 8,519	(07.1) 8,530
	8970	ジャパン・シングルレジデンス投資法人	445	(06.7) 11,929	(07.1) 11,020
	3234	森ヒルズリート投資法人	880	—	(07.1) 18,875
2月/8月決算	8953	日本リテールファンド投資法人	904	(06.8) 16,909	(07.2) 16,030
	8954	オリックス不動産投資法人	720	(06.8) 16,261	(07.2) 13,639
	8965	ニューシティ・レジデンス投資法人	520	(06.8) 13,302	(07.2) 14,520
	8968	福岡リート投資法人	861	(06.8) 17,600	(07.2) 17,000
	8980	エルシーピー投資法人	404	(06.8) 5,780	(07.2) 12,359
	8981	ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人*	639	(06.8) 15,921	(07.8) 26,718
	3226	日本アコモデーションファンド投資法人	718	—	(07.2) 15,975
	3229	日本コマース投資法人	473	—	(07.2) 9,079
3月/9月決算	8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	1190	(06.9) 17,302	(07.3) 16,530
	8958	グローバル・ワン不動産投資法人	1100	(06.9) 19,613	(07.3) 17,700
	8961	森トラスト総合リート投資法人	1040	(06.9) 23,075	(07.3) 18,000
	8973	ジョイント・リート投資法人	524	(06.9) 12,995	(07.3) 12,900
	8985	日本ホテルファンド投資法人	445	—	(07.3) 20,779
	8986	リプラス・レジデンシャル投資法人	429	(06.9) 10,650	(07.3) 13,500
4月/10月決算	8956	プレミア投資法人	698	(06.4) 14,311	(06.10) 15,080
	8959	野村不動産オフィスファンド投資法人	992	(06.4) 15,638	(06.10) 15,900
	8972	ケネディクス不動産投資法人	628	(06.4) 13,884	(06.10) 13,500
	8974	イーアセット投資法人	490	(06.4) 15,778	(06.10) 15,200
	8975	FCレジデンシャル投資法人	459	(06.4) 12,247	(06.10) 10,149
	8979	スタートアップリート投資法人	180	(06.4) 4,061	(06.10) 5,837
	8982	トップリート投資法人	730	—	(06.10) 17,400
	8983	クリート・オフィス投資法人	453	—	(06.10) 16,955
5月/11月決算	8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	704	(06.5) 16,100	(06.11) 16,400
	8962	日本レジデンシャル投資法人	639	(06.5) 14,074	(06.11) 14,000
	8966	クレッシェント投資法人	506	(06.5) 11,571	(06.11) 12,123
	8976	DA オフィス投資法人	538	(06.5) 15,901	(06.11) 16,168
	8977	阪急リート投資法人	895	(06.5) 13,579	(06.11) 12,800
	8984	ビ・ライフ投資法人	442	—	(06.11) 16,398
6月/12月決算	8951	日本ビルファンド投資法人	1420	(06.6) 19,391	(06.12) 18,500
	8955	日本プライムリアルティ投資法人	397	(06.6) 6,509	(06.12) 6,550
	8963	東京グロースリート投資法人	382	(06.6) 12,453	(06.12) 11,200
	8964	フロンティア不動産投資法人	1040	(06.6) 14,437	(06.12) 16,865
	8978	アドバンス・レジデンス投資法人	482	(06.6) 14,335	(06.12) 13,500
	8987	ジャパンエクセレント投資法人	745	—	(06.12) 11,857
	3227	MID リート投資法人	508	—	(06.12) 8,495

\* ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人の決算期は8月のみです。

(注) 次期予想分配金は各投資法人が発表しているもので今後変更になることもあります。

## くわしく知りたい!

不動産投信をもっとくわしく知りたい方に「不動産投資法人ガイド」&「わかりやすい投資信託ガイド」を無料でさしあげます。

ご希望の方は「はがき」の場合は 1.郵便番号 2.住所 3.氏名 をご記入の上「ガイド希望 F 係」と明記し、下記宛先までお送りください。「ホームページ」の場合は下記アドレスにアクセスの上「申し込みフォーム」にご記入の上送信してください。



「はがき」  
社団法人 投資信託協会 F 係  
〒103-0026 東京都中央区日本橋兜町 2-1  
東京証券取引所ビル 6 階  
「ホームページ」  
<http://www.toushin.or.jp/info/publish.html>

また協会では、投資信託全般に関するホットな情報を「投信協会メールマガジン」として月 2 回（原則第 1・3 水曜）配信しておりますので、  
<http://www.toushin.or.jp/info/melmaga/index.html> よりお申込みください。

### お願い

この資料は不動産投信に関する情報の提供を唯一の目的としており、いずれの内容も投資勧誘を目的としたものではありません。なお提供している情報に関しては万全を期しておりますが、その情報の正確性及び完全性を保証するものではありません。不動産投信は銘柄によりその資産内容や運用方針などが大きく異なっており、元本が保証された商品ではありません。投資法人の投資口ご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。