

不動産投信 NEWS

2008年3月号

社団法人 投資信託協会

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

NEWS(2008年2月中)

2/29	FCレジデンシャル投資法人が所有の東京都中央区の住宅「ヒューサイト日本橋人形町」(24.15億円)、新宿区の住宅「グランドレゾ河田町」(6.65億円)、世田谷区の住宅「フォレンジ尾山台」(7.2億円)、港区の住宅「テラス乃木坂」(17.07億円)の譲渡決定を発表。
2/29	ニューシティレジデンス投資法人が所有の東京都港区の住宅「ニューシティレジデンス三田」(10.6億円)の譲渡決定を発表。
2/28	日本コマース投資法人が所有の東京港区のオフィスビル「パシフィックシティ浜松町」(25.38億円)、品川区のオフィスビル「五反田メトロビル」(20.12億円)の譲渡決定を発表。
2/28	リブラスレジデンシャル投資法人が大阪府大阪市の住宅「スチューデントハイム九条」(5.37億円)の取得決定を発表。
2/28	クレシエント投資法人が東京都江東区の住宅「アドバンス亀戸」(10.5億円)の取得決定を発表。
2/28	日本ホテルフロント投資法人が広島県呉市のホテル「呉NHビル(仮称)エフォートホテル呉」(10億円)の取得決定を発表。
2/27	ケネディ不動産投資法人が東京都新宿区のオフィスビル「新都心丸善ビル」(21.1億円)の取得決定を発表。
2/26	野村不動産レジデンシャル投資法人が神奈川県川崎市の住宅「アバンスレジ川崎」(11.5億円)の取得決定を発表。
2/22	MIDリート投資法人が第3期(平成19年7月1日～平成19年12月31日)決算発表。 確定分配金は投資口1口当たり13,043円。分配金の支払開始日は平成20年3月17日(月)を予定。
2/21	ジャパンリアルエステイト投資法人が新投資口の発行、物件の取得決定を発表。 一般募集による発行新投資口数は33,000口。これにより発行済投資口総数は443,000口。申込期間は3/6～3/7まで。ただし最も繰り下がった場合は3/12～3/13まで。また、神奈川県横浜市のオフィスビル「MMパークビル」(374億円)の取得決定を発表。
2/21	日本アコブ・ソリューションズ投資法人が東京都品川区の住宅「(仮称)パークキューブ大井町」(14.4億円)の取得決定を発表。
2/20	クレシエント投資法人が東京都港区のオフィスビル「シグマ虎ノ門ビル」(16.75億円)、豊島区のオフィスビル「アリア池袋」(13.14億円)、文京区のオフィスビル「シグマ湯島ビル」(14.34億円)の取得決定を発表。
2/19	東京グローバルリート投資法人が第10期(平成19年7月1日～平成19年12月31日)決算発表。 確定分配金は投資口1口当たり8,934円。分配金の支払開始日は平成20年3月14日(金)を予定。
2/19	アドバンスレジデンス投資法人が第4期(平成19年7月1日～平成19年12月31日)決算、物件の取得決定を発表。 確定分配金は投資口1口当たり13,523円。分配金の支払開始日は平成20年3月14日(金)を予定。また、兵庫県神戸市の住宅「アルティス神戸ポートアイランド」(18.96億円)、東京都渋谷区の住宅「プレイアテ 代々木の杜」(7.32億円)等5物件(計50.74億円)の取得決定を発表。
2/19	グリード・オフィス投資法人が福岡県福岡市の商業施設「大名ビルエー」(7.98億円)の取得決定を発表。
2/18	ビ・ライフ投資法人が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」。
2/18	フロンティア不動産投資法人が第7期(平成19年7月1日～平成19年12月31日)決算発表。 確定分配金は投資口1口当たり17,845円。分配金の支払開始日は平成20年3月11日(火)を予定。
2/18	ジャパンケレント投資法人が第3期(平成19年7月1日～平成19年12月31日)決算発表。 確定分配金は投資口1口当たり15,663円。分配金の支払開始日は平成20年3月17日(月)を予定。

(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。

2/18	日本プライムリアルティ投資法人が第12期(平成19年7月1日～平成19年12月31日)決算発表。確定分配金は投資口1口当たり6,671円。分配金の支払開始日は平成20年3月12日(水)を予定。
2/15	プロスペクトレジデンシャル投資法人が所有の東京都港区の住宅「グランド・ヴィル麻布台」(29.56億円)の譲渡決定を発表。
2/14	産業ファンド投資法人が第1期(平成19年3月26日～平成19年12月31日)決算、物件の取得決定を発表。確定分配金は投資口1口当たり2,323円。分配金の支払開始日は平成20年3月17日(月)を予定。また、東京都大田区のインフラ施設「IIF羽田空港メンテナンスセンター」(422.1億円)の取得決定を発表。
2/14	日本ビルファンド投資法人が第13期(平成19年7月1日～平成19年12月31日)決算発表。確定分配金は投資口1口当たり20,129円。分配金の支払開始日は平成20年3月10日(月)を予定。
2/12	リテッド・アールン投資法人が神奈川県横浜市の土地「maricom-ISOGOシステムプラザ磯子(敷地)」(119.04億円)の取得決定を発表。
2/12	日本レジデンシャル投資法人が東京都墨田区の住宅「コステラ錦糸町アクアビル」(29.08億円)の取得決定を発表。
2/7	日本リールファンド投資法人が奈良県奈良市の土地(0.84億円)の取得決定を発表。
2/7	野村不動産オフィスファンド投資法人が北海道札幌市のオフィスビル「JCB札幌東ビル」(37億円)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)	2009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)	2008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(42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(2008年2月中)(千円)				時価総額(2/29) (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 http://www.nbf-m.com/nbf/	1250	1390	1220	1300	7017
8952(東証)	ジャパンリアルエステイト投資法人 http://www.j-re.co.jp/	1250	1270	1150	1180	4838
8953(東証)	日本リテールファンド投資法人 http://www.jrf-reit.com/	699	737	636	640	2474
8954(東証)	オリックス不動産投資法人 http://www.orixjreit.com/	651	668	591	602	1515
8955(東証)	日本プライムリアルティ投資法人 http://www.jpr-reit.co.jp/	344	379	330	351	2194
8956(東証)	プレミア投資法人 http://www.pic-reit.co.jp/	639	662	611	629	827
8957(東証)	東急リアル・エステイト投資法人 http://www.tokyu-reit.co.jp/	836	903	796	866	1467
8958(東証)	グローバル・ワン不動産投資法人 http://www.go-reit.co.jp/	1240	1290	1200	1250	1211
8959(東証)	野村不動産オフィスファンド投資法人 http://www.nre-of.co.jp/	868	932	824	886	2356
8960(東証)	ユナイテッド・アーバン投資法人 http://www.united-reit.co.jp/	673	755	633	672	1074
8961(東証)	森トラスト総合リート投資法人 http://www.mt-reit.jp/	968	980	864	945	1512
8962(東証)	日本レジデンシャル投資法人 http://www.nric.co.jp/	446	474	403	403	996
8963(東証)	東京グロスリート投資法人 http://www.tgr-inv.co.jp/	293	296	245	250	135
8964(東証)	フロンティア不動産投資法人 http://www.frontier-reit.co.jp/	709	835	630	751	829
8965(東証)	ニューシティ・レジデンス投資法人 http://www.ncrinv.co.jp/	419	438	376	383	628
8966(東証)	クレッセント投資法人 http://www.c-inv.co.jp/	412	418	364	364	395
8967(東証)	日本ロジスティクスファンド投資法人 http://8967.jp/	669	711	581	663	811
8968(東証・福証)	福岡リート投資法人* http://www.fukuoka-reit.jp/	740	758	664	664	711
8969(東証)	プロスペクト・レジデンシャル投資法人 http://www.prospect-reit.co.jp/	368	382	321	347	261
8970(東証)	ジャパン・シングルレジデンス投資法人 http://www.jsreit.co.jp/	337	337	295	295	166
8972(東証)	ケネディクス不動産投資法人 http://www.kdx-reit.com/	715	715	580	638	1276
8973(東証)	ジョイント・リート投資法人 http://www.joint-reit.co.jp/	328	332	298	324	339

* 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 (2008年2月中) (千円)				時価総額 (2/29) (億円)
		始値	高値	安値	終値	
8974(東証)	ラサール ジャパン投資法人 http://www.lasalle-jreit.com/	384	385	338	378	455
8975(東証)	FC レジデンシャル投資法人 http://www.fcric.co.jp/	449	449	365	414	135
8976(東証)	DA オフィス投資法人 http://www.da-office.co.jp/	596	601	481	494	1013
8977(東証)	阪急リート投資法人 http://www.hankyu-reit.jp/	699	724	651	672	574
8978(東証)	アドバンス・レジデンス投資法人 http://www.adr-reit.com/	438	449	413	418	318
8979(ジャスタック)	スタートアップリート投資法人 http://www.sp-inv.co.jp/	141	143	133	136	147
8980(東証)	エルシーピー投資法人 http://www.lcp-reit.co.jp/	390	399	353	354	325
8981(東証)	ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人 http://www.jhrth.com/	395	408	341	366	336
8982(東証)	トップリート投資法人 http://www.top-reit.co.jp/	512	512	466	476	738
8983(東証)	クリード・オフィス投資法人 http://www.creed-office.co.jp/	425	439	371	376	502
8984(東証)	ビ・ライフ投資法人 http://www.blife-reit.co.jp/	465	470	390	391	193
8985(東証)	日本ホテルファンド投資法人 http://www.nhf-reit.co.jp/	400	418	381	410	173
8986(東証)	リプラス・レジデンシャル投資法人 http://www.re-plus-ri.co.jp/	359	369	310	320	312
8987(東証)	ジャパンエクセレント投資法人 http://www.excellent-reit.co.jp/	763	767	598	685	1059
3226(東証)	日本アコモデーションファンド投資法人 http://www.naf-r.jp/	610	632	562	597	677
3227(東証)	MID リート投資法人 http://www.midreit.jp/	400	413	356	384	705
3229(東証)	日本コマーシャル投資法人 http://www.nci-reit.co.jp/	465	485	400	478	1230
3234(東証)	森ヒルズリート投資法人 http://mori-hills-reit.co.jp/	726	749	693	704	914
3240(東証)	野村不動産レジデンシャル投資法人 http://www.nre-rf.co.jp/	488	488	447	454	433
3249(東証)	産業ファンド投資法人 http://www.iif-reit.com/	364	454	357	411	325

上場不動産投信(42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(2/29) (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	866	(07.7) 14,427	(08.1) 14,700
	8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	663	(07.7) 13,615	(08.1) 13,650
	8969	プロスペクト・レジデンシャル投資法人	347	(07.7) 9,448	(08.1) 8,820
	8970	ジャパン・シングルレジデンス投資法人	295	(07.7) 10,217	(08.1) 10,050
	3234	森ヒルズリート投資法人	704	(07.7) 14,912	(08.1) 13,900
2月/8月決算	8953	日本リテールファンド投資法人	640	(07.8) 16,549	(08.2) 15,394
	8954	オリックス不動産投資法人	602	(07.8) 14,572	(08.2) 15,900
	8965	ニューシティ・レジデンス投資法人	383	(07.8) 13,393	(08.2) 14,800
	8968	福岡リート投資法人	664	(07.8) 18,360	(08.2) 17,700
	8980	エルシーピー投資法人	354	(07.8) 13,425	(08.2) 15,500
	8981	ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人*	366	(07.8) 26,944	(08.8) 22,022
	3226	日本アコモデーションファンド投資法人	597	(07.8) 12,750	(08.2) 12,950
	3229	日本コマース投資法人	478	(07.8) 12,530	(08.2) 13,000
3月/9月決算	8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	1180	(07.9) 18,500	(08.3) 28,750
	8958	グローバル・ワン不動産投資法人	1250	(07.9) 19,612	(08.3) 56,700
	8961	森トラスト総合リート投資法人	945	(07.9) 19,264	(08.3) 17,100
	8973	ジョイント・リート投資法人	324	(07.9) 13,023	(08.3) 12,650
	8985	日本ホテルファンド投資法人	410	(07.9) 12,406	(08.3) 13,013
	8986	リプラス・レジデンシャル投資法人	320	(07.9) 14,994	(08.3) 13,523
4月/10月決算	8956	プレミア投資法人	629	(07.10) 17,810	(08.4) 27,280
	8959	野村不動産オフィスファンド投資法人	886	(07.10) 16,918	(08.4) 16,300
	8972	ケネディクス不動産投資法人	638	(07.10) 13,960	(08.4) 16,400
	8974	ラサール ジャパン投資法人	378	(07.10) 14,210	(08.4) 13,100
	8975	FCレジデンシャル投資法人	414	(07.10) 6,153	(08.4) 12,249
	8979	スタートアップリート投資法人	136	(07.10) 5,437	(08.4) 5,424
	8982	トップリート投資法人	476	(07.10) 11,921	(08.4) 11,100
	8983	クリート・オフィス投資法人	376	(07.10) 17,216	(08.4) 15,305
5月/11月決算	8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	672	(07.11) 17,667	(08.5) 18,300
	8962	日本レジデンシャル投資法人	403	(07.11) 12,748	(08.5) 13,100
	8966	クレッシェント投資法人	364	(07.11) 13,847	(08.5) 12,000
	8976	DA オフィス投資法人	494	(07.11) 21,245	(08.5) 19,013
	8977	阪急リート投資法人	672	(07.11) 13,572	(08.5) 14,100
	8984	ヒ・ライフ投資法人	391	(07.11) 12,936	(08.5) 12,000
	3240	野村不動産レジデンシャル投資法人	454	(07.11) 14,005	(08.5) 11,043

* 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。

6月/12月決算	8951	日本ビルファンド投資法人	1300	(07.12) 20,129	(08.6) 19,500
	8955	日本プライムリアルティ投資法人	351	(07.12) 6,671	(08.6) 6,750
	8963	東京グロースリート投資法人	250	(07.12) 8,934	(08.6) 7,330
	8964	フロンティア不動産投資法人	751	(07.12) 17,845	(08.6) 17,900
	8978	アドバンス・レジデンス投資法人	418	(07.12) 13,523	(08.6) 12,500
	8987	ジャパンエクセレント投資法人	685	(07.12) 15,663	(08.6) 16,200
	3227	MID リート投資法人	384	(07.12) 13,043	(08.6) 12,417
	3249	産業ファンド投資法人	411	(07.12) 2,323	(08.6) 12,063

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。