

不動産投信 NEWS

2008年10月号

社団法人 投資信託協会

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

NEWS(2008年9月中)

9/29	東京グロースリート投資法人が東京都台東区の「PEIT上野三丁目第一」(0.9億円)、「PEIT駒形第一」(0.8億円)、福島県福島市の「PEIT福島陣場町第一」(0.8億円)、神奈川県横須賀市の「ストップパーク久里浜第一」(0.5億円)、埼玉県所沢市の「ストップパーク新所沢第一」(0.5億円)、「ストップパーク新所沢第二」(0.4億円)、福岡県福岡市の「PEIT中呉服町第一」(0.2億円)の取得決定を発表。 上記7物件については全て駐車場。
9/26	リプラスレジデンシャル投資法人がアップリコ・ホールディングス・ビー・ビーによる投資口の公開買付け期間の延長等を発表。 公開買付け期間を当初予定の「平成20年8月29日(金)から10月7日(火)まで」から「平成20年8月29日(金)から10月10日(金)まで」に延長。
9/25	ニューシティレジデンス投資法人が神奈川県横浜市の住宅「ニューシティレジデンス横浜イースト」(58.4億円)、東京都品川区の住宅「ニューシティレジデンス戸越銀座」(18億円)、東京都港区の住宅「ニューシティレジデンス南麻布イースト」(11.5億円)の譲渡決定を発表。
9/25	日本プライムリアルティ投資法人が東京都新宿区のオフィスビル「新宿スクエア」(1.8億円)の取得決定を発表。
9/22	野村不動産オフィス投資法人が東京都渋谷区のオフィスビル「野村不動産渋谷道玄坂ビル」(76.6億円)、大阪府大阪市のオフィスビル「野村不動産西梅田ビル」(56.6億円)の取得決定を発表。
9/19	リックス不動産投資法人が千葉県市川市の物流施設「市川ジースタイクセンター」(83億円)の取得決定を発表。
9/18	ジャパン・シングルレジデンス投資法人が第6期(平成20年2月1日～平成20年7月31日)決算発表。 確定分配金は投資口1口当たり8,804円。分配金の支払開始日は平成20年10月15日(水)を予定。
9/18	日本ジースタイクアパートメント投資法人が愛知県小牧市の物流施設「小牧物流センター」(18億円)の取得決定を発表。
9/16	森ビルリート投資法人が第4期(平成20年2月1日～平成20年7月31日)決算発表。 確定分配金は投資口1口当たり14,117円。分配金の支払開始日は平成20年10月17日(金)を予定。
9/16	リックス不動産投資法人が大阪府大阪市のオフィスビル「ラウンド・知心斎橋」(145億円)の譲渡決定を発表。
9/16	リックス不動産投資法人が愛知県名古屋市のオフィスビル「リックス名古屋錦ビル」(125億円)の取得決定を発表。
9/12	東急リアル・エステート投資法人が第10期(平成20年2月1日～平成20年7月31日)決算発表。 確定分配金は投資口1口当たり16,560円。分配金の支払開始日は平成20年10月10日(金)を予定。
9/12	プロスペクトレジデンシャル投資法人が第6期(平成20年2月1日～平成20年7月31日)決算発表。 確定分配金は投資口1口当たり9,458円。分配金の支払開始日は平成20年10月17日(金)を予定。
9/10	MIDリート投資法人が大阪府大阪市のオフィスビル「野村不動産西本町ビル」(35.5億円)の取得決定を発表。
9/5	日本ジースタイクアパートメント投資法人が第6期(平成20年2月1日～平成20年7月31日)決算発表。 確定分配金は投資口1口当たり15,000円。分配金の支払開始日は平成20年10月1日(水)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。

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（個人投資家の場合）。詳しくは税理士あるいはお取引をされる証券会社等でご確認ください。

期間	配当金等に係る税率	譲渡益に係る税率
～平成 20 年 12 月 31 日	10%	10%
平成 21 年 1 月 1 日 ～平成 22 年 12 月 31 日	10%（特例措置）	10%（特例措置）
平成 23 年 1 月 1 日～	20%	20%

不動産投信の譲渡益・配当金に係る 7%（住民税とあわせて 10%）軽減税率が平成 20 年末をもって廃止（平成 21 年以降 15%（住民税とあわせて 20%））されます。その際、特例措置として、平成 21 年及び平成 22 年の 2 年間、500 万円以下の譲渡益（ 1 ）及び 100 万円以下の配当金等（ 2 ）について 7%（住民税とあわせて 10%）の税率が適用されます。

- （ 1 ）1 年間の譲渡益の合計額が 500 万円超の場合には、500 万円超の部分につき、税率 20% が適用（確定申告が必要）。
- （ 2 ）1 年間に受け取る配当金等の合計額が 100 万円超の場合には、100 万円超の部分につき、税率 20% が適用（確定申告が必要）。ただし、年間 1 銘柄あたり 1 万円以下の配当金については、100 万円基準の算定対象外となります。

平成 21 年より、不動産投信等の譲渡損失と配当金等との間の損益通算の仕組みが導入されます。

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9月中) (千円)				時価総額 (9/30) (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 http://www.nbf-m.com/nbf/	1162	1198	1002	1002	5430
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/	1004	1044	831	836	3703
8953(東証)	日本リートファンド投資法人 http://www.jrf-reit.com/	450	506	415	428	1654
8954(東証)	オリックス不動産投資法人 http://www.orixjreit.com/	584	603	512	533	1341
8955(東証)	日本プライムリアルティ投資法人 http://www.jpr-reit.co.jp/	238	311	222	246	1537
8956(東証)	プレミア投資法人 http://www.pic-reit.co.jp/	468	496	409	444	583
8957(東証)	東急リアル・エステイト投資法人 http://www.tokyu-reit.co.jp/	768	817	646	676	1145
8958(東証)	グローバルワン不動産投資法人 http://www.go-reit.co.jp/	1130	1160	935	971	940
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/	765	787	667	710	2166
8960(東証)	ユナイテッド・アーバン投資法人 http://www.united-reit.co.jp/	459	471	420	457	919
8961(東証)	森トラスト総合リート投資法人 http://www.mt-reit.jp/	924	947	771	793	1268
8962(東証)	日本レジデンシャル投資法人 http://www.nric.co.jp/	277	305	250	259	642
8963(東証)	東京グローブリート投資法人 http://www.tgr-inv.co.jp/	150	162	148	155	83
8964(東証)	フロンティア不動産投資法人 http://www.frontier-reit.co.jp/	611	633	516	608	972
8965(東証)	ニューシティレジデンス投資法人 *1 http://www.ncrinv.co.jp/	154	179	145	148	269
8966(東証)	クレッシェンド投資法人 http://www.c-inv.co.jp/	208	208	167	178	194
8967(東証)	日本QJステイクスファンド投資法人 http://8967.jp/	567	675	505	625	764
8968(東証・福証)	福岡リート投資法人 *2 http://www.fukuoka-reit.jp/	525	570	484	541	579
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/	212	290	175	208	156
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/	167	175	119	129	72
8972(東証)	ケネディクス不動産投資法人 http://www.kdx-reit.com/	482	504	367	385	770
8973(東証)	ジョイントリート投資法人 http://www.joint-reit.co.jp/	202	249	189	215	225

*1 ニューシティレジデンス投資法人は10月9日付で東京証券取引所より上場廃止の決定及び整理銘柄への指定が行われております。

*2 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9月中) (千円)				時価総額 (9/30) (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/	193	220	183	194	233
8975(東証)	FC レジデンシャル投資法人 http://www.fcric.co.jp/	374	384	305	310	101
8976(東証)	DA オフィス投資法人 http://www.da-office.co.jp/	453	471	358	385	1324
8977(東証)	阪急リート投資法人 http://www.hankyu-reit.jp/	443	525	420	500	427
8978(東証)	アドバンス・レジデンス投資法人 http://www.adr-reit.com/	340	386	310	379	288
8979(ジャストック)	スタートアップロード投資法人 http://www.sp-inv.co.jp/	83	93	81	90	97
8980(東証)	エルシービー投資法人 http://www.lcp-reit.co.jp/	186	190	154	173	159
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/	227	276	200	219	200
8982(東証)	トップリート投資法人 http://www.top-reit.co.jp/	388	427	351	376	582
8983(東証)	クレード・オフィス投資法人 http://www.creed-office.co.jp/	181	207	164	172	229
8984(東証)	ビ・ライフ投資法人 http://www.blife-reit.co.jp/	300	309	250	276	135
8985(東証)	日本ホテルファンド投資法人 http://www.nhf-reit.co.jp/	240	280	230	242	102
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/	196	206	155	170	284
8987(東証)	ジャパンエクセレント投資法人 http://www.excellent-reit.co.jp/	496	520	435	463	715
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/	480	525	420	504	571
3227(東証)	MID リート投資法人 http://www.midreit.jp/	219	272	213	246	452
3229(東証)	日本コマース投資法人 http://www.nci-reit.co.jp/	223	290	210	224	576
3234(東証)	森ヒルズリート投資法人 http://mori-hills-reit.co.jp/	420	489	380	435	692
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/	404	423	381	412	398
3249(東証)	産業ファンド投資法人 http://www.iif-reit.com/	350	352	303	320	252

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(9/30) (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	676	(08.7) 16,560	(09.1) 15,800
	8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	625	(08.7) 15,000	(09.1) 15,400
	8969	プロスペクトレジデンシャル投資法人	208	(08.7) 9,458	(09.1) 6,020
	8970	ジャパン・シングルレジデンス投資法人	129	(08.7) 8,804	(09.1) 5,600
	3234	森ビルスリート投資法人	435	(08.7) 14,117	(09.1) 13,500
2月/8月決算	8953	日本リートファンド投資法人	428	(08.2) 15,865	(08.8) 15,131
	8954	オリックス不動産投資法人	533	(08.2) 16,233	(08.8) 14,608
	8965	ニューシティレジデンス投資法人 *1	148	(08.2) 14,954	(08.8) 0
	8968	福岡リート投資法人	541	(08.2) 18,499	(08.8) 17,800
	8980	エルシービー投資法人	173	(08.2) 15,637	(08.8) 11,100
	8981	ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人 *2	219	(07.8) 26,944	(08.8) 23,127
	3226	日本アコモデーションファンド投資法人	504	(08.2) 14,366	(08.8) 14,370
	3229	日本コマース投資法人	224	(08.2) 13,746	(08.8) 15,000
3月/9月決算	8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	836	(08.3) 29,223	(08.9) 18,310
	8958	グローバル・ワン不動産投資法人	971	(08.3) 58,347	(08.9) 20,600
	8961	森トラスト総合リート投資法人	793	(08.3) 17,608	(08.9) 19,609
	8973	ジョイントリート投資法人	215	(08.3) 14,402	(08.9) 11,000
	8985	日本ホテルファンド投資法人	242	(08.3) 13,275	(08.9) 12,007
	8986	リプラスレジデンシャル投資法人	170	(08.3) 14,312	(08.9) 5,766
4月/10月決算	8956	プレミア投資法人	444	(08.4) 28,484	(08.10) 16,560
	8959	野村不動産オフィスファンド投資法人	710	(08.4) 16,923	(08.10) 16,350
	8972	ケネディクス不動産投資法人	385	(08.4) 16,711	(08.10) 15,000
	8974	ラサール ジャパン投資法人	194	(08.4) 13,807	(08.10) 10,500
	8975	FCレジデンシャル投資法人	310	(08.4) 26,846	(08.10) 21,494
	8979	スタートアップリート投資法人	90	(08.4) 5,494	(08.10) 4,926
	8982	トップリート投資法人	376	(08.4) 11,884	(08.10) 12,500
	8983	クリート・オフィス投資法人	172	(08.4) 12,588	(08.10) 7,000
5月/11月決算	8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	457	(08.5) 19,368	(08.11) 16,150
	8962	日本レジデンシャル投資法人	259	(08.5) 14,577	(08.11) 12,000
	8966	クレッシェンド投資法人	178	(08.5) 10,865	(08.11) 10,180
	8976	DA オフィス投資法人	385	(08.5) 19,277	(08.11) 14,232
	8977	阪急リート投資法人	500	(08.5) 14,990	(08.11) 15,000
	8984	ビ・ライフ投資法人	276	(08.5) 13,262	(08.11) 12,300
	3240	野村不動産レジデンシャル投資法人	412	(08.5) 12,127	(08.11) 13,920

*1 ニューシティレジデンス投資法人は10月9日付で東京証券取引所より上場廃止の決定及び整理銘柄への指定が行われております。

*2 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	1002	(08. 6) 22,549	(08. 12) 21,100
	8955	日本プライムリアルティ投資法人	246	(08. 6) 7,122	(08. 12) 7,000
	8963	東京グロースリート投資法人	155	(08. 6) 9,800	(08. 12) 9,018
	8964	フロンティア不動産投資法人	608	(08. 6) 17,960	(08. 12) 17,900
	8978	アドバンス・レジデンス投資法人	379	(08. 6) 14,087	(08. 12) 13,600
	8987	ジャパンエクセル投資法人	463	(08. 6) 17,218	(08. 12) 19,500
	3227	MIDリート投資法人	246	(08. 6) 18,217	(08. 12) 11,128
	3249	産業ファンド投資法人	320	(08. 6) 12,072	(08. 12) 11,037

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。