

# 不動産投信 NEWS

2010年3月号

社団法人 投資信託協会

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

—NEWS(2010年2月中)—

2/26	日本賃貸住宅投資法人とプロスペクトリート投資法人が合併基本合意書締結を発表。 日本賃貸住宅投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式で、プロスペクトリート投資法人は解散する予定。合併効力発生日は平成22年7月1日の予定。合併比率1:0.75の割合。日本賃貸住宅投資法人は同日を効力発生日として投資口の分割を予定。合併後の資産運用会社はミサ・アセット・マネジメントが継続。
2/26	日本賃貸住宅投資法人が合併に先立ち第三者割当による新投資口発行を発表。 発行新投資口数は43,035口。発行後の発行済投資口総数は276,375口。申込期間は6月29日。
2/19	ジョイントリート投資法人が第三者割当による新投資口発行を発表。 発行新投資口数は10,400口。発行後の発行済投資口総数は115,070口。申込期間は3月17日～4月1日まで。
2/19	インヴァンツァル投資法人が第14期(平成21年7月1日～平成21年12月31日)決算発表。 確定分配金は投資口1口当たり4,928円。分配金の支払開始日は平成22年3月12日(金)を予定。
2/16	日本コーポラル投資法人は所有する東京都新宿区のオフィスビル「パシフィックマークス西新宿」(68億円)を譲渡、ケブイクス不動産投資法人はそれを取得する決定を発表。
2/16	日本プライムリアルティ投資法人が第16期(平成21年7月1日～平成21年12月31日)決算発表。 確定分配金は投資口1口当たり6,933円。分配金の支払開始日は平成22年3月10日(水)を予定。
2/15	産業ファンド投資法人が千葉県習志野市の物流施設「IIF 習志野ロジスティクスセンター(底地)」(11.9億円)の取得決定を発表。
2/15	産業ファンド投資法人が第5期(平成21年7月1日～平成21年12月31日)決算発表。 確定分配金は投資口1口当たり10,342円。分配金の支払開始日は平成22年3月17日(水)を予定。
2/15	フロンティア不動産投資法人が第11期(平成21年7月1日～平成21年12月31日)決算発表。 確定分配金は投資口1口当たり18,737円。分配金の支払開始日は平成22年3月11日(木)を予定
2/15	MIDリート投資法人が第7期(平成21年7月1日～平成21年12月31日)決算発表。 確定分配金は投資口1口当たり9,524円。分配金の支払開始日は平成22年3月15日(月)を予定。
2/12	インヴァンツァル投資法人が東京都新宿区の共同住宅「モンテラート四谷」(3.56億円)、世田谷区の同「レスト池尻」(5.52億円)、北区の同「藤和テイクオフ 飛鳥山公園」(4億円)及び千代田区等の駐車場10件(5.8億円)の譲渡決定を発表。
2/12	ジャパニーズエクセル投資法人が第7期(平成21年7月1日～平成21年12月31日)決算発表。 確定分配金は投資口1口当たり16,085円。分配金の支払開始日は平成22年3月15日(月)を予定。
2/12	アドバンスレジデンス投資法人が第8期(平成21年7月1日～平成21年12月31日)決算発表。 確定分配金は投資口1口当たり12,155円。分配金の支払開始日は平成22年3月15日(月)を予定。
2/12	日本ビルファンド投資法人が第17期(平成21年7月1日～平成21年12月31日)決算発表。 確定分配金は投資口1口当たり19,672円。分配金の支払開始日は平成22年3月15日(月)を予定。
2/10	ジャパニーズリアルエステイト投資法人が既所有の東京都新宿区のオフィスビル「東京パラスティール」の土地の持分及び建物の区分所有持分(224.26億円)の追加取得決定を発表。本件追加取得により本物件の建物所有割合31.325%を保有。
2/4	日本ロジスティクスファンド投資法人が新投資口発行及び投資口売出し、物件の取得を発表。 一般募集による発行新投資口数は8,500口、オーバーアロットメントによる売出しは500口。発行済投資口総数は最大で131,300口となる予定。申込期間は平成22年2月17日～2月18日まで。また、千葉県習志野市の物流施設「習志野物流センターⅡ」(78.75億円)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。

## —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 (源泉徴収・申告不要)	譲渡益に係る税率
平成21年1月1日 ～平成23年12月31日	10%	10%
平成24年1月1日～	20%	20%

○個人の大口株主（発行済み投資口総数の5%以上を保有）の配当金については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。

### ○不動産投信等の譲渡損失と配当金等との間の損益通算について

平成21年1月より、確定申告により可能になります。

平成22年1月より、特定口座（源泉徴収あり）内において申告せずに損益通算が可能になります。

—上場不動産投信 (37 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 (2010年2月中) (千円)				時価総額 (2/26) (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>	802	811	750	787	4265
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>	763	781	716	767	3752
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>	105	106	100	105	1629
8954(東証)	オリックス不動産投資法人 <a href="http://www.orixreit.com/">http://www.orixreit.com/</a>	434	439	414	427	1074
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>	173	198	170	195	1384
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>	287	302	286	293	386
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>	413	436	407	436	738
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>	662	684	631	657	636
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>	525	534	504	521	1589
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>	466	483	433	478	962
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>	800	815	743	784	1426
8963(東証)	インヴァンシブル投資法人 * 1 <a href="http://www.tgr-inv.co.jp/">http://www.tgr-inv.co.jp/</a>	16	17	14	15	100
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>	664	680	612	664	1062
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>	122	126	115	119	157
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>	635	669	602	655	856
8968(東証・福証)	福岡リート投資法人 * 2 <a href="http://www.fukuoka-reit.jp/">http://www.fukuoka-reit.jp/</a>	504	511	485	491	525
8969(東証)	プロスペクト・リート投資法人 <a href="http://www.prospect-reit.co.jp/">http://www.prospect-reit.co.jp/</a>	73	77	70	73	54
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>	95	96	90	92	52
8972(東証)	ケネティクス不動産投資法人 <a href="http://www.kdx-reit.com/">http://www.kdx-reit.com/</a>	254	256	231	242	566
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>	172	249	167	233	244

\* 1 東京グローバルリート投資法人とインソール投資法人が合併し商号変更。

\* 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 (2010年2月中) (千円)				時価総額 (2/26) (億円)
		始値	高値	安値	終値	
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>	182	189	180	183	59
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>	181	195	173	185	734
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>	342	354	342	347	296
8979(ジャスダック)	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>	82	84	81	83	90
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>	126	133	116	130	137
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>	394	406	384	406	629
8983(東証)	ジャパン・オフィス投資法人 <a href="http://www.japan-office.co.jp/">http://www.japan-office.co.jp/</a>	91	92	85	86	176
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>	446	484	430	439	216
8985(東証)	日本ホテルファンド投資法人 <a href="http://www.nhf-reit.co.jp/">http://www.nhf-reit.co.jp/</a>	135	146	135	145	61
8986(東証)	日本賃貸住宅投資法人 <a href="http://www.jrhi.co.jp/">http://www.jrhi.co.jp/</a>	144	158	123	129	301
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>	402	414	386	394	609
3226(東証)	日本アコモデーションファンド投資法人 <a href="http://www.naf-r.jp/">http://www.naf-r.jp/</a>	488	492	457	461	719
3227(東証)	MID リート投資法人 <a href="http://www.midreit.jp/">http://www.midreit.jp/</a>	199	199	183	185	340
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>	129	133	96	112	288
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>	265	276	261	262	418
3240(東証)	野村不動産レジデンシャル投資法人 <a href="http://www.nre-rf.co.jp/">http://www.nre-rf.co.jp/</a>	353	363	322	363	456
3249(東証)	産業ファンド投資法人 <a href="http://www.iif-reit.com/">http://www.iif-reit.com/</a>	226	232	223	230	182

注1 日本レジデンシャル投資法人(8962)とアドバンス・レジデンス投資法人(8978)は3月1日に合併。両投資法人は2月24日に上場廃止になり、3月2日に新設合併設立法人「アドバンス・レジデンス投資法人(3269)」として東証上場。

注2 ラサル ジャパン投資法人(8974)は日本リテールファンド投資法人と3月1日に合併。2月24日に上場廃止。

—上場不動産投信 (37 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 (2/26) (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	436	(09. 7) 15,505	(10. 1) 78,500
	8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	655	(09. 7) 15,951	(10. 1) 17,200
	8969	プロスペクト・リート投資法人	73	(09. 7) 4,826	(10. 1) 2,862
	8970	ジャパン・シングルレジデンス投資法人	92	(09. 7) 4,479	(10. 1) 3,850
	3234	森ヒルズリート投資法人	262	(09. 7) 12,726	(10. 1) 10,800
2月/8月決算	8953	日本リテールファンド投資法人	105	(09. 8) 15,216	(10. 2) 13,534
	8954	オリックス不動産投資法人	427	(09. 8) 18,922	(10. 2) 12,382
	8968	福岡リート投資法人	491	(09. 8) 17,377	(10. 2) 16,600
	8981	ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人*1	130	(09. 8) 11,913	(10. 8) 10,072
	3226	日本アコモデーションファンド投資法人	461	(09. 8) 13,626	(10. 2) 14,000
	3229	日本コマース投資法人	112	(09. 8) 8,830	(10. 2) 1,585
3月/9月決算	8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	767	(09. 9) 19,198	(10. 3) 17,320
	8958	グローバル・ワン不動産投資法人	657	(09. 9) 20,536	(10. 3) 18,700
	8961	森トラスト総合リート投資法人	784	(09. 9) 22,672	(10. 3) 19,000
	8973	ジョイント・リート投資法人	233	(09. 9) 10,262	(10. 3) 10,000
	8985	日本ホテルファンド投資法人	145	(09. 9) 6,906	(10. 3) 7,110
	8986	日本賃貸住宅投資法人	129	(09. 9) 2,870	(10. 3) 2,800
4月/10月決算	8956	プレミア投資法人	293	(09.10) 14,840	(10. 4) 13,160
	8959	野村不動産オフィスファンド投資法人	521	(09.10) 17,496	(10. 4) 16,100
	8972	ケネディクス不動産投資法人	242	(09.10) 10,511	(10. 4) 10,300
	8975	FCレジデンシャル投資法人	183	(09.10) 7,734	(10. 4) 5,044
	8979	スタートアップロード投資法人	83	(09.10) 4,307	(10. 4) 3,641
	8982	トップリート投資法人	406	(09.10) 12,654	(10. 4) 13,400
	8983	ジャパン・オフィス投資法人	86	(09.10) 2,611	(10. 4) 2,400
5月/11月決算	8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	478	(09. 11) 17,459	(10. 5) 16,800
	8966	クレッシェント投資法人	119	(09. 11) 2,938	(10. 5) 4,950
	8976	DA オフィス投資法人	185	(09. 11) 6,847	(10. 5) 4,528
	8977	阪急リート投資法人	347	(09. 11) 11,611	(10. 5) 13,000
	8984	ピ・ライフ投資法人	439	(09. 11) 8,862	(10. 5) 14,700
	3240	野村不動産レジデンシャル投資法人	363	(09. 11) 13,631	(10. 5) 11,529
6月/12月決算	8951	日本ビルファンド投資法人	787	(09. 12) 19,672	(10. 6) 16,300
	8955	日本プライムリアルティ投資法人	195	(09. 12) 6,933	(10. 6) 6,600
	8963	インヴェンツァル投資法人	15	(09. 12) 4,928	(10. 6) 300
	8964	フロンティア不動産投資法人	664	(09. 12) 18,737	(10. 6) 18,500
	8987	ジャパンエグゼレント投資法人	394	(09. 12) 16,085	(10. 6) 15,000
	3227	MID リート投資法人	185	(09. 12) 9,524	(10. 6) 8,716
	3249	産業ファンド投資法人	230	(09. 12) 10,342	(10. 6) 10,880

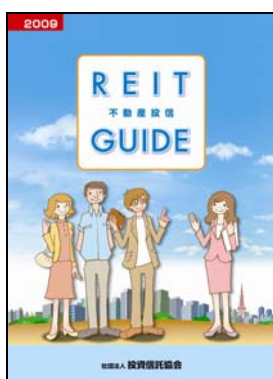
\*1 ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人の決算期は8月のみです。

(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「REIT(不動産投信)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」

〒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

社団法人 投資信託協会 F 係

「ホームページ」

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

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。