

不動産投信 NEWS

2006年11月号

社団法人 投資信託協会

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

NEWS(2006年10月中)

10/31	日本リアルファンド投資法人が長野県上田市の商業施設「イオン上田ショッピングセンター」(95億円)の取得決定を発表。
10/30	プロスペクトレジデンシャル投資法人が所有の東京都千代田区の住宅「プロスペクト麹町」(25億円)、東京都千代田区の住宅「プロスペクト半蔵門」(13.5億円)の譲渡決定を発表。
10/30	プレミア投資法人が東京都豊島区の住宅「プレミアステーツ駒込」(18.3億円)の取得決定を発表。
10/30	日本レジデンシャル投資法人が北海道札幌市の住宅「パシフィックレジデンス北三条」(12.61億円)、「パシフィックレジデンス円山北五条」(12.84億円)の取得決定を発表。
10/27	ニューシティレジデンス投資法人が第3期(平成18年3月1日～平成18年8月31日)決算、新投資口発行及び投資口売出しを発表。 確定分配金は投資口1口当たり13,302円。分配金の支払開始日は、平成18年11月20日(月)を予定。また、公募による新投資口発行40,000口(一般募集)。売出し分最大1,456口の範囲内で、第三者割当による新投資口を発行、発行済投資口総数は最大164,068口となる予定。申込期間は11/17～11/21まで。ただし最も繰り上がった場合は11/15～11/17まで。
10/27	ジャパンシングルレジデンス投資法人が愛知県名古屋市住宅「セントラルレジデンス」(14.2億円)、埼玉県さいたま市のホテル「スパ・ホテルさいたま・大宮」(11.2億円)、宮城県仙台市のホテル「(仮称)スパ・ホテル仙台・広瀬通り」(13.9億円)の取得決定を発表。
10/27	エルピー投資法人が愛知県名古屋市住宅「レソント・スクエア伏見」(29.9億円)、神奈川県川崎市の老人ホーム「ボッセジュール武蔵新城」(6.1億円)、広島県広島市のホテル「レソント・プラザ 広島大手町」(24.5億円)の取得決定を発表。
10/27	スタートアップ投資法人が物件取得、新投資口発行及び投資口売出しを発表。 東京都目黒区の住宅「プロント 都立大学」(7.72億円)、東京都墨田区の住宅「プロント 本所吾妻橋」(3.39億円)等16物件(計88.72億円)の取得決定。また、公募による新投資口発行25,700口(一般募集)。売出し分最大1,000口の範囲内で、第三者割当による新投資口を発行、発行済投資口総数は最大63,577口となる予定。申込期間は11/16～11/20まで。ただし最も繰り上がった場合は11/14～11/16まで。
10/26	日本レジデンシャル投資法人が愛知県名古屋市住宅「パシフィックレジデンス徳川」(9.75億円)の取得決定を発表。
10/26	東急リアルエステート投資法人が東京都渋谷区の商業施設「CONZE(コンゼ) 恵比寿」(51.16億円)の取得決定を発表。
10/24	アドバンスレジデンス投資法人が東京都品川区の住宅「フェルト・ルク」(15.63億円)、愛知県名古屋市住宅「アルティス東桜」(12.9億円)の取得決定を発表。
10/24	オリックス不動産投資法人が第9期(平成18年3月1日～平成18年8月31日)決算発表、R&I及びS&Pより格付けを取得。 確定分配金は投資口1口当たり16,261円。分配金の支払開始日は、平成18年11月17日(金)を予定。また、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」。S&Pより長期会社格付け「A-」、短期会社格付け「A-2」を取得、アットックは「安定的」。
10/23	ジャパンホテルアンド・リゾート投資法人が第1期(平成17年9月8日～平成18年8月31日)決算発表。 確定分配金は投資口1口当たり15,921円。分配金の支払開始日は、平成18年11月22日(水)を予定。
10/23	エルピー投資法人が第4期(平成17年9月20日～平成18年8月31日)決算発表。 確定分配金は投資口1口当たり5,780円。分配金の支払開始日は、平成18年11月22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。

10/19	福岡リート投資法人が第4期(平成18年3月1日～平成18年8月31日)決算発表。 確定分配金は投資口1口当たり18,632円。分配金の支払開始日は、平成18年11月22日(水)を予定。
10/18	福岡リート投資法人が福岡県福岡市の商業施設「(仮称)原野」(54.1億円)の取得決定を発表。
10/18	プロパティ・レジデンシャル投資法人が所有の東京都渋谷区の住宅「プロパティ・外代々木」(9.43億円)、東京都文京区の住宅「プロパティ・外御茶ノ水」(24.2億円)の譲渡決定を発表。
10/16	日本リートファンド投資法人が第9期(平成18年3月1日～平成18年8月31日)決算発表。 確定分配金は投資口1口当たり16,909円。分配金の支払開始日は、平成18年11月20日(月)を予定。
10/13	日本レジデンシャル投資法人が東京都品川区の住宅「パシフィックレジデンス御殿山」(11.86億円)の取得決定を発表。
10/11	日本コア・リアルティ投資法人が第1期(平成18年2月22日～平成18年8月31日)決算発表。
10/3	リゾ・ラス・レジデンシャル投資法人が東京都豊島区の住宅「エステジ大塚」(7.25億円)、千葉県船橋市の住宅「リハースト東中山」(13.71億円)、神奈川県横浜市の住宅「リハースト中山」(8.37億円)の取得決定を発表。
10/3	トップリート投資法人がムディーズより発行体格付け「A2」を取得、格付けの見通しは「安定的」。
10/2	ジャパンリアルエステイト投資法人が新投資口の発行を発表。 公募による新投資口発行64,600口(一般募集)。発行済投資口総数は410,000口。申込期間は10/20～10/24まで。ただし最も繰り上がった場合は10/17～10/19まで。

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(39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10月中)(千円)				時価総額(10/31) (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/	1210	1300	1190	1260	6401
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/	1010	1080	989	1070	4387
8953(東証)	日本リテールファンド投資法人 http://www.jrf-reit.com/	863	909	863	905	3498
8954(東証)	オリックス不動産投資法人 http://www.orixjreit.com/	754	777	751	765	1724
8955(東証)	日本プライムリアルティ投資法人 http://www.jpr-reit.co.jp/	355	375	352	369	1956
8956(東証)	プレミア投資法人 http://www.pic-reit.co.jp/	689	710	670	684	694
8957(東証)	東急リアル・エステイト投資法人 http://www.tokyu-reit.co.jp/	907	945	901	943	1597
8958(東証)	グローバル・ワン不動産投資法人 http://www.go-reit.co.jp/	1000	1040	988	989	756
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/	953	1040	943	991	2635
8960(東証)	ユナイテッド・アーバン投資法人 http://www.united-reit.co.jp/	675	703	670	699	1117
8961(東証)	森トラスト総合リート投資法人 http://www.mt-reit.jp/	1040	1050	1010	1040	1664
8962(東証)	日本レジデンシャル投資法人 http://www.nric.co.jp/	639	660	618	651	1216
8963(東証・大証)	東京グロースリート投資法人* http://www.tgr-inv.co.jp/	359	388	359	384	207
8964(東証)	フロンティア不動産投資法人 http://www.frontier-reit.co.jp/	899	958	899	935	1032
8965(東証)	ニューシティ・レジデンス投資法人 http://www.ncrinv.co.jp/	550	565	519	527	646
8966(東証)	クレッセント投資法人 http://www.c-inv.co.jp/	480	491	472	491	297
8967(東証)	日本ロジスティクスファンド投資法人 http://8967.jp/	873	908	860	870	947
8968(東証・福証)	福岡リート投資法人* http://www.fukuoka-reit.jp/	850	868	817	864	925
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/	391	421	383	421	316
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/	434	460	432	453	155
8972(東証)	ケネディクス不動産投資法人 http://www.kdx-reit.com/	613	636	600	628	986
8973(東証)	ジョイント・リート投資法人 http://www.joint-reit.co.jp/	508	557	485	507	428

* 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10月中) (千円)				時価総額 (10/31) (億円)
		始値	高値	安値	終値	
8974(東証)	イーアセット投資法人 http://www.easset-reit.com/	494	495	467	478	304
8975(東証)	FCレジデンシャル投資法人 http://www.fcric.co.jp/	450	460	434	460	150
8976(東証)	DA オフィス投資法人 http://www.da-office.co.jp/	519	525	510	515	515
8977(東証)	阪急リート投資法人 http://www.hankyu-reit.jp/	800	884	798	856	594
8978(東証)	アドバンス・レジデンス投資法人 http://www.adr-reit.com/	444	467	442	458	244
8979(ジャスダック)	スタートアップリート投資法人 http://www.sp-inv.co.jp/	196	196	185	187	69
8980(東証)	エルシーピー投資法人 http://www.lcp-reit.co.jp/	405	410	402	407	241
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/	561	638	561	598	548
8982(東証)	トップリート投資法人 http://www.top-reit.co.jp/	651	744	651	689	1068
8983(東証)	クリード・オフィス投資法人 http://www.creed-office.co.jp/	472	478	441	448	436
8984(東証)	ビ・ライフ投資法人 http://www.blife-reit.co.jp/	457	462	444	461	190
8985(東証)	日本ホテルファンド投資法人 http://www.nhf-reit.co.jp/	452	452	444	446	188
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/	428	437	423	432	265
8987(東証)	ジャパンエクセレント投資法人 http://www.excellent-reit.co.jp/	588	650	580	624	841
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/	658	727	646	699	793
3227(東証)	MID リート投資法人 http://www.midreit.jp/	512	513	499	505	927
3229(東証)	日本コマーシャル投資法人 http://www.nci-reit.co.jp/	476	480	461	480	1236

上場不動産投信(39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(10/31) (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	943	(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	870	(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	421	(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	453	(06.7) 11,929	(07.1) 11,020
2月/8月決算	8953	日本リテールファンド投資法人	905	(06.8) 16,909	(07.2) 16,030
	8954	オリックス不動産投資法人	765	(06.8) 16,261	(07.2) 13,639
	8965	ニューシティ・レジデンス投資法人	527	(06.8) 13,302	(07.2) 14,520
	8968	福岡リート投資法人	864	(06.8) 17,600	(07.2) 17,000
	8980	エルシーピー投資法人	407	(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*	598	(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	699	—	(07.2) 15,975
	3229	日本コマース投資法人	480	—	(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	1070	(06.3) 16,172	(06.9) 17,250
	8958	グローバル・ワン不動産投資法人	989	(06.3) 20,180	(06.9) 19,000
	8961	森トラスト総合リート投資法人	1040	(06.3) 19,265	(06.9) 22,850
	8973	ジョイント・リート投資法人	507	(06.3) 17,277	(06.9) 12,566
	8985	日本ホテルファンド投資法人	446	—	(07.3) 20,778
	8986	リプラス・レジデンシャル投資法人	432	—	(06.9) 10,364
4月/10月決算	8956	プレミア投資法人	684	(06.4) 14,311	(06.10) 14,300
	8959	野村不動産オフィスファンド投資法人	991	(06.4) 15,638	(06.10) 14,430
	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	478	(06.4) 15,778	(06.10) 15,200
	8975	FCレジデンシャル投資法人	460	(06.4) 12,247	(06.10) 10,149
	8979	スターツプロシード投資法人	187	(06.4) 4,061	(06.10) 5,837
	8982	トップリート投資法人	689	—	(06.10) 16,050
	8983	クリート・オフィス投資法人	448	—	(06.10) 14,553
5月/11月決算	8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	699	(06.5) 16,100	(06.11) 16,400
	8962	日本レジデンシャル投資法人	651	(06.5) 14,074	(06.11) 14,000
	8966	クレッシェント投資法人	491	(06.5) 11,571	(06.11) 12,123
	8976	DA オフィス投資法人	515	(06.5) 15,901	(06.11) 16,168
	8977	阪急リート投資法人	856	(06.5) 13,579	(06.11) 12,800
	8984	ビ・ライフ投資法人	461	—	(06.11) 16,398
6月/12月決算	8951	日本ビルファンド投資法人	1260	(06.6) 19,391	(06.12) 18,500
	8955	日本プライムリアルティ投資法人	369	(06.6) 6,509	(06.12) 6,550
	8963	東京グロースリート投資法人	384	(06.6) 12,453	(06.12) 10,004
	8964	フロンティア不動産投資法人	935	(06.6) 14,437	(06.12) 16,865
	8978	アドバンス・レジデンス投資法人	458	(06.6) 14,335	(06.12) 12,100
	8987	ジャパンエクセレント投資法人	624	—	(06.12) 11,857
	3227	MID リート投資法人	505	—	(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。