

不動産投信 NEWS

2008年11月号

社団法人 投資信託協会

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

—NEWS(2008年10月中)—

10/31	日本レジデンシャル投資法人が東京都中央区の住宅「パークビル 京橋」(26.2億円)の譲渡決定を発表。
10/30	プロスペクト・レジデンシャル投資法人が東京都大田区の住宅「TKフラッグ田園調布アネックス」(2.25億円)の譲渡決定を発表。
10/30	野村不動産オフィスファントム投資法人が東京都中央区のオフィスビル「PMO日本橋本町」(50億円)、北海道札幌市のオフィスビル「野村不動産札幌ビル」(53億円)の取得決定を発表。
10/30	日本プライムリアルティ投資法人が北海道札幌市のオフィスビル「NORTH33ビル」(35.2億円)の譲渡決定を発表。
10/22	ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人が第3期(平成19年9月1日～平成20年8月31日)決算発表。確定分配金は投資口1口当たり25,130円。分配金の支払開始日は平成20年11月21日(金)を予定。
10/17	ジャパンエリート投資法人が既所有の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」の土地の持分及び建物の区分所有持分(3億円)の追加取得決定を発表。
10/16	エルピー・投資法人が第5期(平成20年3月1日～平成20年8月31日)決算発表。確定分配金は投資口1口当たり10,951円。分配金の支払開始日は平成20年11月19日(水)を予定。
10/16	オリックス不動産投資法人第13期(平成20年3月1日～平成20年8月31日)決算発表。確定分配金は投資口1口当たり15,174円。分配金の支払開始日は平成20年11月13日(木)を予定。
10/15	日本コーポラル投資法人が第5期(平成20年3月1日～平成20年8月31日)決算発表。確定分配金は投資口1口当たり15,883円。分配金の支払開始日は平成20年11月17日(月)を予定。
10/15	日本アコモデーションファントム投資法人が第5期(平成20年3月1日～平成20年8月31日)決算発表。確定分配金は投資口1口当たり14,461円。分配金の支払開始日は平成20年11月14日(金)を予定。
10/15	日本リアルファンド投資法人が第13期(平成20年3月1日～平成20年8月31日)決算発表。確定分配金は投資口1口当たり15,733円。分配金の支払開始日は平成20年11月17日(月)を予定。
10/10	リプラス・レジデンシャル投資法人がアップルソング・ホールディングス・ビー・वाईによる投資口の公開買付け期間の再延長を発表。公開買付け期間を「平成20年8月29日(金)から11月10日(月)まで」に再延長。
10/10	フロンティア不動産投資法人が東京都渋谷区の商業施設「UT STORE HARAJUKU」(31億円)の取得決定を発表。
10/9	ニューシティ・レジデンス投資法人が発行する投資証券の上場廃止決定及び整理銘柄指定。 ニューシティ・レジデンス投資法人が平成20年10月9日付で、民事再生手続開始の申立てを行ったことを受けて、株式会社東京証券取引所は、同投資法人の発行する投資証券を平成20年10月10日から平成20年11月9日までの間、整理銘柄に指定し、平成20年11月10日に上場廃止を決定。
10/9	福岡リート投資法人が第8期(平成20年3月1日～平成20年8月31日)決算発表。確定分配金は投資口1口当たり18,373円。分配金の支払開始日は平成20年11月17日(月)を予定。
10/2	東急リアル・エステート投資法人が既所有の東京都渋谷区の商業施設「菱進原宿ビル」の区分所有建物及び土地の共有持分(11.96億円)の追加取得決定を発表。

(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	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。

（注意）平成 21 年以降の税金については現行優遇税制が延長されることが発表されましたが、詳細は未定です。

—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 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/	1049	1057	662	930	5040
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/	856	876	528	859	3805
8953(東証)	日本リートファンド投資法人 http://www.jrf-reit.com/	443	447	251	351	1356
8954(東証)	オリックス不動産投資法人 http://www.orixjreit.com/	542	545	328	442	1112
8955(東証)	日本プライムリアルティ投資法人 http://www.jpr-reit.co.jp/	255	262	130	171	1073
8956(東証)	プレミア投資法人 http://www.pic-reit.co.jp/	450	469	166	210	275
8957(東証)	東急リアル・エステイト投資法人 http://www.tokyu-reit.co.jp/	716	719	430	558	945
8958(東証)	グローバル・ワン不動産投資法人 http://www.go-reit.co.jp/	980	989	619	784	759
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/	740	755	407	551	1681
8960(東証)	ユナイテッド・アーバン投資法人 http://www.united-reit.co.jp/	462	466	251	290	584
8961(東証)	森トラスト総合リート投資法人 http://www.mt-reit.jp/	816	886	620	761	1385
8962(東証)	日本レジデンシャル投資法人 http://www.nric.co.jp/	251	262	39	52	128
8963(東証)	東京グロースリート投資法人 http://www.tgr-inv.co.jp/	161	161	58	68	36
8964(東証)	フロンティア不動産投資法人 http://www.frontier-reit.co.jp/	627	629	428	530	848
8965(東証)	ニューシティ・レジデンス投資法人 *1 http://www.ncrinv.co.jp/	149	151	4	9	17
8966(東証)	クレッシェント投資法人 http://www.c-inv.co.jp/	176	178	76	106	115
8967(東証)	日本ロジスティクスファンド投資法人 http://8967.jp/	639	660	478	608	743
8968(東証・福証)	福岡リート投資法人 *2 http://www.fukuoka-reit.jp/	551	554	336	380	406
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/	216	219	47	53	40
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/	128	132	38	43	24
8972(東証)	ケネディクス不動産投資法人 http://www.kdx-reit.com/	405	405	100	140	280
8973(東証)	ジョイント・リート投資法人 http://www.joint-reit.co.jp/	227	227	65	87	91

*1 ニューシティ・レジデンス投資法人は 11 月 10 日に上場廃止になりました。

*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10月中) (千円)				時価総額 (10/31) (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/	204	210	63	107	128
8975(東証)	FC レジデンシャル投資法人 http://www.fcric.co.jp/	328	333	129	146	48
8976(東証)	DA オフィス投資法人 http://www.da-office.co.jp/	390	395	109	183	632
8977(東証)	阪急リート投資法人 http://www.hankyu-reit.jp/	510	513	343	415	354
8978(東証)	アドバンス・レジデンス投資法人 http://www.adr-reit.com/	369	395	175	239	181
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/	92	92	32	43	46
8980(東証)	エルシーピー投資法人 http://www.lcp-reit.co.jp/	175	176	40	49	45
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/	225	227	86	115	106
8982(東証)	トップリート投資法人 http://www.top-reit.co.jp/	383	383	206	259	402
8983(東証)	クリート・オフィス投資法人 http://www.creed-office.co.jp/	175	180	53	64	85
8984(東証)	ビ・ライフ投資法人 http://www.blife-reit.co.jp/	279	292	88	137	67
8985(東証)	日本ホテルファンド投資法人 http://www.nhf-reit.co.jp/	243	251	81	105	44
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/	170	171	75	100	167
8987(東証)	ジャパンエクセレント投資法人 http://www.excellent-reit.co.jp/	470	470	243	324	500
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/	524	546	352	474	537
3227(東証)	MID リート投資法人 http://www.midreit.jp/	258	258	80	130	238
3229(東証)	日本コマーシャル投資法人 http://www.nci-reit.co.jp/	204	206	48	59	152
3234(東証)	森ヒルズリート投資法人 http://mori-hills-reit.co.jp/	450	455	241	261	415
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/	416	425	280	359	347
3249(東証)	産業ファンド投資法人 http://www.iif-reit.com/	334	338	226	255	201

—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 (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	558	(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	608	(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	53	(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	43	(08.7) 8,804	(09.1) 5,600
	3234	森ヒルズリート投資法人	261	(08.7) 14,117	(09.1) 13,500
2月/8月決算	8953	日本リテールファンド投資法人	351	(08.8) 15,732	(09.2) 15,312
	8954	オリックス不動産投資法人	442	(08.8) 15,174	(09.2) 15,617
	8965	ニューシティ・レジデンス投資法人 *1	9	(08.2) 14,954	(08.8) 0
	8968	福岡リート投資法人	380	(08.8) 18,373	(09.2) 17,800
	8980	エルシーピー投資法人	49	(08.8) 10,951	(09.2) 5,900
	8981	ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人 *2	115	(08.8) 25,130	(09.8) 22,027
	3226	日本アコモデーションファンド投資法人	474	(08.8) 14,461	(09.2) 14,470
	3229	日本コマース投資法人	59	(08.8) 15,883	(09.2) 11,145
3月/9月決算	8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	859	(08.3) 29,223	(08.9) 18,310
	8958	グローバル・ワン不動産投資法人	784	(08.3) 58,347	(08.9) 21,900
	8961	森トラスト総合リート投資法人	761	(08.3) 17,608	(08.9) 19,609
	8973	ジョイント・リート投資法人	87	(08.3) 14,402	(08.9) 11,000
	8985	日本ホテルファンド投資法人	105	(08.3) 13,275	(08.9) 12,007
	8986	リプラス・レジデンシャル投資法人	100	(08.3) 14,312	(08.9) 5,766
4月/10月決算	8956	プレミア投資法人	210	(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	551	(08.4) 16,923	(08.10) 16,350
	8972	ケネディクス不動産投資法人	140	(08.4) 16,711	(08.10) 15,000
	8974	ラサール ジャパン投資法人	107	(08.4) 13,807	(08.10) 10,500
	8975	FCレジデンシャル投資法人	146	(08.4) 26,846	(08.10) 21,494
	8979	スタートアップリート投資法人	43	(08.4) 5,494	(08.10) 4,926
	8982	トップリート投資法人	259	(08.4) 11,884	(08.10) 12,500
	8983	クリート・オフィス投資法人	64	(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	290	(08.5) 19,368	(08.11) 16,150
	8962	日本レジデンシャル投資法人	52	(08.5) 14,577	(08.11) 12,000
	8966	クレッシェント投資法人	106	(08.5) 10,865	(08.11) 10,180
	8976	DA オフィス投資法人	183	(08.5) 19,277	(08.11) 14,232
	8977	阪急リート投資法人	415	(08.5) 14,990	(08.11) 15,000
	8984	ヒ・ライフ投資法人	137	(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	359	(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11月10日に上場廃止になりました。

*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	930	(08. 6) 22,549	(08. 12) 21,100
	8955	日本プライムリアルティ投資法人	171	(08. 6) 7,122	(08. 12) 7,000
	8963	東京グロースリート投資法人	68	(08. 6) 9,800	(08. 12) 9,018
	8964	フロンティア不動産投資法人	530	(08. 6) 17,960	(08. 12) 17,900
	8978	アドバンス・レジデンス投資法人	239	(08. 6) 14,087	(08. 12) 13,600
	8987	ジャパンエクセレント投資法人	324	(08. 6) 17,218	(08. 12) 19,500
	3227	MID リート投資法人	130	(08. 6) 18,217	(08. 12) 11,128
	3249	産業ファンド投資法人	255	(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。