

(参考) J-REIT による情報開示と公表データの活用例

■ 表 1 : J-REIT による情報開示項目

| 法定等による義務開示 | 自主開示 (例) |
|--|---|
| <p>① 東京証券取引所における適宜開示</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) 借入金情報 (b) 不動産の取得・売却 (純資産総額の10%以上、もしくは、譲渡による損益見込額が当期利益の30%以上) (c) 業績修正 (当期利益の30%以上、分配金の20%以上の変動) | <p>① 適宜開示 - プレスリリース等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・取得・売却情報 (全物件) ・大口テナント (賃料シェア5%超) の移動 ・地震による被害状況 |
| | <p>② 月次情報 - ホームページ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・稼働率、物件数、テナント数 ・賃貸可能面積、賃貸面積 |
| <p>② 決算情報</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) 有価証券報告書 (第7号様式) の各事項 (b) 東証決算短信 (運用状況予想を含む) (c) 投信法に基づく財務諸表等 <ul style="list-style-type: none"> ・貸借対照表、損益計算書 ・資産運用報告書 ・金銭の分配に係る計算書 ・附属明細書 <p><主な開示項目></p> <ul style="list-style-type: none"> ・全賃料合計の10%以上を占める物件名 ・全賃料合計の10%以上を占めるテナント ・不動産の収益状況の明細 ・資本的支出の実績と予定 ・不動産の評価額 (鑑定評価額) | <p>③ 決算情報 - アナリスト向け説明会資料等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ハイライト、ポイント ・キャッシュフロー計算書 ・資産運用状況 ・個別不動産の賃貸事業収支 ・資本的支出の詳細と予定 ・上位テナントの状況 (名称、賃貸面積等) ・投資主 (株主) の概要 (属性、構成比) ・上位投資主の状況 (名称、保有口数) |
| | <p>④ その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・エンジニアリングレポートの概要 <ul style="list-style-type: none"> ・個別物件の地震リスク (PML値) ・アスベスト、PCB、フロン等の使用状況 ・土壌汚染リスクと対応状況 ・個別物件の収支見込み (物件取得時) <ul style="list-style-type: none"> ・過年度の賃貸事業収支 ・鑑定評価書の概要 (想定収支、還元利回り、割引率等) |

(出所) 日本ビルファンド投資法人、その他各 J-REIT の資料により、みずほ証券が作成

■ 表 2 : J-REIT による開示の応用例－オフィス賃料等の推計 (試算、参考値)

| 所在地 | エリア | ビル名 | 所有者 | 延床面積 (㎡) | 竣工 (年/月) | 取得価格 (百万円) ① | 期近決算 (百万円) | | | | 平均賃料 (概算) (円/坪) ②÷6ヶ月 ÷④×3.3 | 備考 | |
|---------|-------------|--------------|-----------|-------------|-------------|--------------------|------------|----------|----------|------------------------|--|--------|----------------------------|
| | | | | | | | 営業収益 | 賃料等 ② | NOI ③ | 期末 賃貸面積 (㎡) ④ | | | NOI 利回り (%) ③×2÷① |
| 東京 | 大手町 | 大手町ファーストスクエア | GOR | 141,228 | 92/02 | 23,495 | 723 | 642 | 594 | 8,170 | 5.06 | 43,298 | (a) |
| | | リそな・マルハビル | TRI | 74,379 | 78/11 | 23,260 | 723 | 665 | 471 | 14,415 | 4.05 | 25,419 | (b) |
| | | JFEビル | NBF | 62,949 | 74/06 | 74,131 | 2,175 | 2,175 | 1,777 | 65,280 | 4.79 | 18,358 | (c) |
| | 八重洲 | 三菱総合研究所ビル | JRE | 36,373 | 70/07 | 27,267 | 1,062 | 1,062 | 774 | 18,006 | 5.68 | 32,498 | |
| | | 福岡ビル | JPR | 11,628 | 90/05 | 1,800 | 65 | 65 | 46 | 1,250 | 5.11 | 28,651 | |
| | 有楽町 | 有楽町電気ビル | JRE | 70,288 | 75/09 | 7,200 | 282 | 282 | 189 | 4,694 | 5.25 | 33,102 | |
| | 麹町 | 新麹町ビル | JPR | 5,153 | 84/10 | 2,420 | 111 | 106 | 75 | 3,319 | 6.20 | 17,597 | |
| | | 丸増麹町ビル | UUR | 5,219 | 89/09 | 2,350 | 105 | 100 | 83 | 2,066 | 7.06 | 26,671 | |
| | 御茶の水 | 日立本社ビル | MTR | 57,255 | 83/03 | 40,000 | 1,316 | 1,316 | 1,156 | 57,255 | 5.78 | 12,665 | (c) |
| | 室町 | 日本橋室町センター | NBF | 23,019 | 86/10 | 23,520 | 877 | 841 | 648 | 16,306 | 5.51 | 28,418 | |
| | 本町 | トビ7日本橋本町 | NOF | 29,431 | 61/04 | 20,600 | 786 | 745 | 614 | 18,904 | 5.96 | 21,715 | |
| | 京橋 | 兼松ビル | JPR | 14,995 | 93/02 | 16,276 | 423 | 395 | 306 | 7,976 | 3.76 | 27,286 | |
| | 赤坂 | ランディック赤坂ビル | OJR | 16,272 | 73/01 | 11,580 | 375 | 315 | 238 | 10,499 | 4.11 | 16,531 | |
| | | NBF高輪ビル | NBF | 12,848 | 87/11 | 6,667 | 322 | 298 | 220 | 10,473 | 6.60 | 15,678 | |
| | 高輪 | 高輪ビル | JRE | 5,763 | 91/01 | 2,738 | 69 | 69 | 0 | 4,067 | 0.00 | 9,348 | |
| | | 芝三田 | 芝NBFタワー | NBF | 44,437 | 86/10 | 32,000 | 1,046 | 977 | 685 | 24,728 | 4.28 | 21,770 |
| | 芝・三田 | 芝2丁目大門ビル | JRE | 16,235 | 84/03 | 4,859 | 316 | 316 | 202 | 9,643 | 8.31 | 18,056 | |
| | | オリックス芝2丁目ビル | OJR | 9,223 | 03/01 | 7,500 | 283 | 262 | 229 | 6,753 | 6.11 | 21,377 | |
| | | いすゞ芝ビル | NOF | 11,425 | 91/03 | 10,000 | 298 | 264 | 207 | 8,165 | 4.14 | 17,915 | |
| | | 青山 | 青山クリスタルビル | JRE | 8,094 | 82/12 | 7,680 | 262 | 262 | 206 | 4,916 | 5.36 | 29,366 |
| 神宮前 | 青山サンクレスト | OJR | 9,851 | 79/09 | 3,356 | 165 | 148 | 116 | 2,790 | 6.91 | 29,228 | | |
| | メディアスクエア | JRE | 10,386 | 98/03 | 12,200 | 345 | 345 | 263 | 5,558 | 4.31 | 34,202 | | |
| 渋谷 | 渋谷クロスタワー | JRE | 61,862 | 76/04 | 34,600 | 1,490 | 1,490 | 942 | 29,828 | 5.45 | 27,524 | | |
| | 東急桜丘ビル | TRI | 6,505 | 87/06 | 6,620 | 237 | 227 | 190 | 4,737 | 5.74 | 26,403 | | |
| 西新宿 | 新宿野村ビル | NOF | 117,259 | 78/05 | 38,730 | 1,701 | 1,519 | 1,080 | 31,014 | 5.58 | 26,986 | | |
| 池袋 | オリックス池袋ビル | OJR | 6,905 | 02/07 | 9,577 | 363 | 321 | 295 | 5,540 | 6.16 | 31,927 | | |
| 大崎 | オーバルコート大崎 | JPR | 28,576 | 01/06 | 3,500 | 145 | 138 | 81 | 4,088 | 4.63 | 18,598 | | |
| 五反田 | 五反田ビル | JPR | 10,553 | 88/07 | 2,920 | 134 | 129 | 94 | 4,244 | 6.44 | 16,752 | | |
| 中目黒 | 中目黒GTタワー | NBF | 56,171 | 02/03 | 14,056 | 662 | 565 | 456 | 13,924 | 6.49 | 22,358 | | |
| 天王洲 | スフィアタワー天王洲 | GOR | 47,152 | 93/04 | 18,082 | 770 | 770 | 652 | 26,633 | 7.21 | 15,930 | | |
| | 天王洲パークサイドビル | NOF | 17,587 | 95/01 | 14,800 | 767 | 647 | 546 | 18,052 | 7.38 | 19,749 | | |
| 用賀 | 世田谷ビジネススクエア | TRI | 94,374 | 93/09 | 22,400 | 1,219 | 1,064 | 673 | 24,180 | 6.01 | 24,246 | | |
| 錦糸町 | アルカイースト | JPR | 34,282 | 97/03 | 5,880 | 148 | 129 | 13 | 4,985 | 0.43 | 14,306 | | |
| 大阪 | 梅田 | 明治安田生命大阪梅田ビル | JPR | 52,983 | 00/06 | 8,300 | 343 | 318 | 205 | 9,205 | 4.94 | 19,045 | |
| | 本町 | サンマリオンNBFタワー | NBF | 23,756 | 96/01 | 10,500 | 455 | 350 | 284 | 13,497 | 5.41 | 14,288 | |
| 名古屋 | 伏見 | 御堂筋ダイワビル | JRE | 31,213 | 91/09 | 14,314 | 659 | 659 | 430 | 20,450 | 6.01 | 17,756 | |
| | 東区 | 東区建物本町ビル | JPR | 14,620 | 70/02 | 4,150 | 245 | 230 | 182 | 7,107 | 8.78 | 17,805 | |
| | 野村不動産大阪ビル | NOF | 23,523 | 83/12 | 6,410 | 463 | 398 | 294 | 15,708 | 9.17 | 13,961 | | |
| 札幌 | 近鉄新名古屋ビル | GOR | 27,152 | 93/03 | 16,852 | 781 | 781 | 555 | 18,399 | 6.59 | 23,389 | | |
| | 名古屋広小路ビル | JRE | 33,378 | 87/05 | 14,533 | 767 | 767 | 453 | 21,641 | 6.23 | 19,529 | | |
| 仙台 | 札幌エルプラザ | NBF | 34,644 | 03/03 | 3,434 | 261 | 209 | 191 | 9,058 | 11.12 | 12,714 | | |
| | NORTH33ビル | JPR | 10,568 | 92/02 | 3,700 | 170 | 155 | 94 | 6,511 | 5.09 | 13,134 | | |
| 横浜 | NBF仙台本町ビル | NBF | 10,585 | 87/06 | 3,566 | 219 | 184 | 106 | 7,542 | 5.95 | 13,443 | | |
| | 仙台本町ホンマビル | JRE | 8,248 | 91/11 | 2,924 | 146 | 146 | 101 | 5,759 | 6.91 | 13,969 | | |
| 広島 | 損保ジャパン仙台ビル | JPR | 10,784 | 97/12 | 3,150 | 174 | 169 | 116 | 6,471 | 7.36 | 14,351 | | |
| | 横浜STビル | NBF | 42,569 | 87/10 | 13,529 | 740 | 664 | 518 | 19,994 | 7.66 | 18,299 | | |
| 福岡 | JPR横浜日本大通ビル | JPR | 9,147 | 89/10 | 2,927 | 134 | 124 | 76 | 5,917 | 5.21 | 11,518 | | |
| | NBF広島立町ビル | NBF | 8,657 | 91/11 | 2,930 | 161 | 142 | 82 | 5,619 | 5.60 | 13,925 | | |
| 福岡 | 野村不動産広島ビル | NOF | 11,950 | 76/07 | 1,930 | 206 | 184 | 131 | 7,427 | 13.58 | 13,651 | | |
| | NBF博多祇園ビル | NBF | 7,478 | 93/04 | 2,629 | 155 | 140 | 94 | 5,416 | 7.15 | 14,243 | | |
| | 福岡アーセオンビル | UUR | 6,079 | 98/09 | 2,080 | 129 | 118 | 85 | 4,934 | 8.17 | 13,177 | | |
| | 天神121ビル | JPR | 8,691 | 00/07 | 2,810 | 116 | 108 | 80 | 3,181 | 5.70 | 18,792 | | |
| 日之出天神ビル | JRE | 12,527 | 87/08 | 3,657 | 168 | 168 | 67 | 5,247 | 3.66 | 17,643 | | | |

- (注) 1. 2005年10月1日時点で公表されている、各J-REITの最新の決算データを基に、平均賃料等を試算したもの。資料の制約等により、実際とは異なる可能性がある。
2. 稼働率等が安定しているオフィスビルを中心に検討した。J-REITの運用対象を網羅しているわけではない。
3. J-REITの略称は次のとおり。NBF=日本ビルファンド、JRE=ジャパンリアルエステイト、OJR=オリックス不動産、JPR=日本プライムリアルティ、TRI=東急リアル・エステート、GOR=グローバル・ワン不動産、NRI=野村不動産オフィスファンド、UUR=ユナイテッド・アーバン、MTR=森トラスト総合リート。
4. (a)「大手町ファーストスクエア」は、区分所有ビルで、GORが保有する部分には、共有部分の持分相当が含まれる。(b)「リそな・マルハビル」は、リースアップが終了していない段階のデータである。(c)「JFEビル」や「日立本社ビル」は、テナントが全館を一括賃借し、管理コストを負担している。その他のビルにも、特殊事情のある物件が存在する。
- (出所) 各J-REITの決算短信などにより、みずほ証券が作成

■ 表 3 : J-REIT による開示の応用例－賃貸マンションの賃料水準等の推計 (試算、参考値)

| エリア | マンション名 | 所有者 | 主な物件タイプ | 延床面積 (㎡) | 竣工 (年/月) | 取得価格 (百万円) | 稼働率 (%) | 期近決算 | | | | | 平均賃料 (概算) (円/坪) ②(月換算) ÷ ④ × 3.3 |
|------------|---------------|------|---------|----------|----------|------------|---------|-----------|------------|------------|--------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| | | | | | | | | 営業収益 (千円) | 賃料等 (千円) ② | NOI (千円) ③ | 期末賃貸面積 (㎡) ④ | NOI 利回り (%) ⑤ ③(年換算) ÷ ① | |
| 銀座 | NCR銀座ツインⅠ | NCR | C | 1,916 | 2003/9 | 1,133 | 88.3 | 45,079 | 43,610 | 37,079 | 1,276 | 4.59 | 13,213 |
| | NCR銀座ツインⅡ | NCR | C | 1,419 | 2003/9 | 968 | 97.3 | 38,898 | 38,126 | 31,136 | 1,210 | 4.52 | 12,176 |
| | NCR銀座イーストⅢ | NCR | S | 1,117 | 2004/6 | 841 | 84.7 | 7,319 | 7,319 | 6,425 | 973 | 4.81 | 13,041 |
| | NCR銀座イーストⅣ | NCR | C | 789 | 2003/12 | 510 | 90.0 | 2,941 | 2,941 | 2,570 | 613 | 5.26 | 13,777 |
| 京橋 | パークハビオ京橋 | NRIC | S | 5,056 | 2004/8 | 2,725 | 100.0 | 66,741 | 62,158 | 59,214 | 3,400 | 4.38 | 10,150 |
| | パシフィックリビュー京橋 | NRIC | S | 1,896 | 2005/1 | 1,401 | 100.0 | 13,942 | 13,942 | 6,486 | 1,440 | 2.73 | 15,693 |
| 日本橋 | NCR日本橋イースト | NCR | S | 2,371 | 2003/4 | 1,622 | 94.6 | 61,037 | 58,332 | 41,901 | 1,837 | 3.63 | 12,276 |
| | NCR日本橋ウエスト | NCR | S | 2,375 | 2003/4 | 1,480 | 88.6 | 57,037 | 55,102 | 48,494 | 1,646 | 4.60 | 12,942 |
| 人形町 | PR人形町 | NRIC | C | 1,018 | 2004/3 | 572 | 100.0 | 17,758 | 17,758 | 16,457 | 848 | 5.83 | 11,689 |
| | NCR日本橋人形町Ⅰ | NCR | C | 1,923 | 2004/8 | 1,230 | 86.7 | 29,539 | 27,882 | 25,305 | 1,748 | 3.99 | 8,528 |
| | NCR日本橋人形町Ⅱ | NCR | C | 1,970 | 2004/8 | 1,290 | 92.9 | 34,503 | 34,488 | 30,133 | 1,827 | 4.54 | 10,092 |
| | NCR日本橋人形町Ⅲ | NCR | S | 2,539 | 2004/12 | 1,662 | 82.1 | 18,457 | 18,435 | 16,473 | 2,117 | 4.36 | 10,542 |
| 赤坂・乃木坂・六本木 | NCR日本橋人形町Ⅳ | NCR | S | 1,232 | 2003/4 | 842 | 100.0 | 5,237 | 5,237 | 4,867 | 1,105 | 6.03 | 13,607 |
| | 六本木グリーンテラス | PIC | L | 8,332 | 2002/10 | 4,678 | 94.2 | 167,000 | 163,000 | 133,000 | 5,416 | 5.73 | 16,710 |
| | キャビンアリーナ赤坂 | PIC | C | 1,793 | 2002/11 | 1,330 | 84.0 | 46,000 | 41,000 | 34,000 | 1,158 | 5.16 | 19,667 |
| | PR赤坂Ⅰ | NRIC | C | 1,749 | 2004/5 | 1,300 | 100.0 | 44,760 | 39,992 | 36,948 | 1,352 | 5.70 | 16,334 |
| | PR赤坂増町 | NRIC | C | 6,269 | 1999/9 | 4,710 | 87.1 | 44,472 | 41,766 | 39,739 | 4,209 | 4.53 | 14,666 |
| | ジェイパーク永田町 | NRIC | C | 1,273 | 2003/1 | 1,000 | 91.6 | 31,632 | 30,222 | 24,984 | 968 | 5.01 | 17,247 |
| | パシフィックタワー乃木坂 | NRIC | C | 5,032 | 2004/8 | 3,900 | 95.4 | 125,477 | 99,538 | 92,807 | 3,323 | 4.77 | 16,541 |
| 麻布 | ホームウッドビル | PIC | L | 8,270 | 1988/8 | 5,090 | 87.7 | 148,000 | 143,000 | 94,000 | 5,082 | 3.72 | 15,625 |
| | キャビンアリーナ南青山 | PIC | S | 1,399 | 2003/2 | 1,070 | 87.7 | 39,000 | 36,000 | 29,000 | 1,041 | 5.47 | 19,196 |
| | PR南麻布 | NRIC | S | 1,240 | 2001/2 | 1,060 | 88.8 | 12,312 | 10,523 | 9,673 | 905 | 4.90 | 17,194 |
| | アパートメント西麻布 | NRIC | C | 10,835 | 2004/7 | 7,920 | 91.6 | 167,756 | 155,923 | 112,780 | 6,484 | 2.87 | 13,353 |
| | 元麻布ブレイス | NRIC | L | 10,150 | 2001/2 | 10,270 | 90.3 | 98,929 | 98,925 | 87,616 | 6,669 | 4.58 | 21,924 |
| | NCR南青山 | NCR | C | 4,091 | 2002/8 | 3,783 | 83.3 | 148,001 | 142,814 | 121,378 | 2,895 | 4.50 | 19,070 |
| | NCR西麻布 | NCR | C | 3,649 | 2003/3 | 3,315 | 84.6 | 114,466 | 110,867 | 92,746 | 2,790 | 3.96 | 15,481 |
| 高輪・白金 | PR高輪 | NRIC | C | 2,897 | 2003/1 | 1,550 | 75.4 | 12,304 | 10,952 | 10,238 | 1,409 | 3.83 | 12,398 |
| | NCR高輪台 | NCR | C | 1,507 | 2004/2 | 1,180 | 83.7 | 5,390 | 5,231 | 4,970 | 961 | 4.39 | 15,636 |
| 目黒 | PR目黒西 | NRIC | S | 767 | 1999/10 | 800 | 100.0 | 8,600 | 8,336 | 7,478 | 701 | 5.02 | 17,574 |
| | ジョアナ自由ヶ丘 | NRIC | C | 1,774 | 2002/3 | 1,080 | 89.3 | 35,175 | 33,907 | 30,799 | 1,282 | 5.72 | 14,604 |
| | 目黒ヒルサイドコート | NRIC | L | 2,249 | 1991/2 | 1,000 | 89.8 | 39,972 | 37,782 | 29,313 | 1,878 | 5.88 | 11,109 |
| | NCR目黒 | NCR | C | 1,518 | 2000/4 | 1,050 | 85.7 | 38,954 | 37,632 | 31,597 | 1,213 | 4.26 | 12,054 |
| | NCR自由ヶ丘 | NCR | C | 1,776 | 2004/4 | 1,470 | 87.2 | 6,858 | 6,808 | 6,287 | 1,284 | 4.46 | 15,221 |
| 新宿 | PR新宿イースト | NRIC | S | 1,919 | 2004/2 | 1,397 | 85.7 | 44,780 | 42,488 | 39,596 | 1,493 | 5.75 | 15,884 |
| | ジュウ新宿 | NRIC | S | 1,480 | 2000/8 | 854 | 95.6 | 30,387 | 27,979 | 25,413 | 1,165 | 6.03 | 13,405 |
| | NCR新宿老番館 | NCR | S | 2,558 | 2002/5 | 1,978 | 97.2 | 85,887 | 81,391 | 70,916 | 2,173 | 5.03 | 14,481 |
| | NCR新宿三番館 | NCR | S | 1,130 | 2002/4 | 889 | 95.1 | 38,998 | 35,891 | 30,465 | 974 | 4.81 | 14,240 |
| | NCR新宿御苑Ⅰ | NCR | S | 3,891 | 2003/9 | 3,140 | 100.0 | 18,064 | 18,064 | 16,566 | 3,594 | 5.50 | 14,432 |
| | NCR新宿御苑Ⅱ | NCR | S | 944 | 2004/3 | 580 | 100.0 | 3,200 | 3,200 | 2,962 | 669 | 5.33 | 13,739 |
| 代々木上原 | フレスカ代々木上原Ⅱ | NRIC | S | 788 | 1995/11 | 524 | 90.6 | 18,813 | 17,951 | 15,672 | 629 | 6.00 | 15,764 |
| | NCR代々木上原 | NCR | C | 1,051 | 2000/10 | 765 | 100.0 | 30,874 | 29,228 | 24,288 | 812 | 4.49 | 14,023 |
| 千駄ヶ谷・原宿 | パークグランド明神宮前 | PIC | C | 1,913 | 2002/3 | 2,604 | 100.0 | 71,000 | 66,000 | 60,000 | 1,707 | 4.65 | 21,470 |
| | ベルウッド | NRIC | L | 2,071 | 1989/1 | 1,530 | 100.0 | 46,307 | 45,240 | 40,780 | 1,340 | 5.35 | 18,639 |
| | NCR原宿 | NCR | C | 1,314 | 2000/9 | 1,220 | 95.2 | 39,826 | 37,666 | 26,429 | 1,166 | 3.06 | 12,584 |
| 参宮橋 | グレンパーク参宮橋 | NRIC | S | 1,427 | 2003/3 | 1,040 | 73.8 | 26,530 | 25,827 | 21,686 | 894 | 4.18 | 15,954 |
| | NCR参宮橋 | NCR | F | 2,369 | 1998/10 | 1,734 | 96.9 | 65,360 | 64,013 | 51,855 | 1,840 | 4.20 | 13,451 |
| 四谷 | パークグランド四谷ステージ | PIC | F | 8,158 | 2001/11 | 5,208 | 98.1 | 176,000 | 160,000 | 144,000 | 6,601 | 5.58 | 13,458 |
| 市ヶ谷 | PR市ヶ谷 | NRIC | C | 3,478 | 2004/8 | 2,580 | 93.4 | 61,363 | 53,323 | 42,249 | 2,806 | 3.32 | 10,612 |
| | グランド市ヶ谷弘方町 | NRIC | L | 1,735 | 1990/2 | 970 | 89.3 | 36,508 | 33,811 | 29,444 | 1,105 | 6.09 | 16,895 |
| | NCR市谷左内町 | NCR | S | 979 | 2000/9 | 577 | 75.9 | 22,236 | 21,023 | 16,953 | 527 | 4.16 | 15,551 |
| 目白 | 目白御留山デュプレックス | NRIC | F | 2,034 | 2002/12 | 1,100 | 87.5 | 34,043 | 30,819 | 24,834 | 1,471 | 4.53 | 11,571 |
| | ソルシェ目白 | NRIC | F | 17,418 | 1998/1 | 7,350 | 94.5 | 247,839 | 213,177 | 197,977 | 12,347 | 5.40 | 9,534 |
| 三軒茶屋・若林 | 世田谷サンハイツ | NRIC | F | 2,063 | 1992/7 | 982 | 100.0 | 31,027 | 29,217 | 29,414 | 1,998 | 6.01 | 8,074 |
| | NCR若林公園 | NCR | F | 1,810 | 2004/2 | 970 | 95.6 | 20,730 | 19,635 | 17,233 | 1,363 | 4.88 | 10,887 |

- (注) 1. 2005年10月1日時点で公表されている、各J-REITの最新の決算データを基に、平均賃料等を試算したもの。
資料の制約等により、実際とは異なる可能性がある。
2. 投資法人の略称は、次の通りである。「PIC」…プレミア投資法人(8956)、「NRIC」…日本レジデンシャル投資法人(8962)、「NCR」…ニューシティ・レジデンス投資法人(8965)
3. 物件名称の略称は次の通りである。「PR」…パシフィックレジデンス、「NCR」…ニューシティレジデンス
4. 物件タイプの略記は次の通りである。「S」…シングルタイプ、「C」…「コンパクトタイプ(アーバンファミリータイプ、DINKSタイプ)」、「F」…ファミリータイプ、「L」…「ラージタイプ(プレミアムタイプ、ワイドタイプ)」
5. PICおよびNCRの物件については、住居タイプ比率が最も高い間取りを基に、「主な物件タイプ」を区分した。
6. 稼働率は面積ベース。
7. 「NOIの年換算値」および「賃料の月換算値」は、実質稼働日数に応じて按分計算している。
- (出所) 各J-REITの資料により、みずほ証券が作成

■ 表 4 : J-REIT による開示の応用例－取引利回り等の推計（試算、参考値）

| 物件名 | 所有者 | 取得時期 | 所在地 | 営業収益 (百万円) | 営業費用 (百万円) | 取得価格 ① (百万円) | 鑑定 評価額 (百万円) | 想定NOI ② (百万円) | NOI利回り ②÷① (%) |
|---------------------------|-----|---------------|----------------|---------------|---------------|--------------------|--------------------|---------------------|----------------------|
| 虎ノ門琴平タワー | NBF | 04年11月 | 港区虎ノ門 | N. A | N. A | 6,043 | 6,070 | 298 | 4.93 |
| 赤坂山王スクエア | NBF | 05年2月 | 港区赤坂 | 469 | 156 | 6,250 | 6,320 | 313 | 5.01 |
| 四谷メディカルビル | NBF | 05年8月 | 新宿区左門町 | 584 | 118 | 8,800 | 8,990 | 465 | 5.28 |
| ISTビル | NBF | 05年9月 | 江東区豊洲 | 2,288 | 633 | 35,200 | 35,300 | 1,655 | 4.70 |
| 大和生命ビル | NBF | 05年10月 | 千代田区内幸町 | 3,394 | 1,160 | 63,500 | 60,200 | 2,233 | 3.52 |
| 新和ビルディング | JRE | 04年9月 | 新宿区西新宿 | 487 | N. A | 7,830 | 7,800 | 341 | 4.35 |
| ハーモニータワー | JRE | 05年2月 | 中野区本町 | 738 | N. A | 8,500 | 8,670 | 517 | 6.08 |
| 銀座三和ビル | JRE | 05年3月 | 中央区銀座 | 747 | N. A | 16,830 | 16,840 | 523 | 3.11 |
| 菱進イーストミラービル | JRE | 05年3月 | 中央区銀座 | 274 | N. A | 5,354 | 4,410 | 192 | 3.58 |
| 二番町ガーデン | JRE | 05年4月 | 千代田区二番町 | 936 | N. A | 14,700 | 14,800 | 655 | 4.46 |
| 東京オペラシティビル | JRE | 05年9月 | 新宿区西新宿 | 901 | N. A | 9,350 | 9,350 | 631 | 6.75 |
| 北の丸スクエア | JRE | 06年2月 (予定) | 千代田区九段北 | N. A | N. A | 81,556 | 80,200 | 3,100 | 3.80 |
| 自由が丘8953ビル (NEXT館) | JRF | 05年3月 | 目黒区自由が丘 | 122 | 13 | 2,100 | 2,100 | 109 | 5.18 |
| 自由が丘8953ビル (コリーヌ館) | JRF | 05年3月 | 目黒区自由が丘 | 40 | 6 | 600 | 600 | 34 | 5.73 |
| チアーズ銀座 | JRF | 05年8月 | 中央区銀座 | 151 | N. A | 4,200 | 4,200 | 144 | 3.44 |
| シーフォートスクエア/ センタービルディング | OJR | 05年9月 | 品川区東品川 | 1,778 | 909 | 18,000 | 18,000 | 868 | 4.82 |
| 新宿スクエアタワー | JPR | 04年7月 | 新宿区西新宿 | 867 | 442 | 10,000 | 9,670 | 425 | 4.25 |
| ビッグス新宿ビル (当初取得分) | JPR | 04年11月 | 新宿区新宿 | 307 | 124 | 2,900 | 2,910 | 183 | 6.31 |
| ビッグス新宿ビル (追加取得分) | JPR | 05年3月 | 新宿区新宿 | 935 | 344 | 8,921 | 8,900 | 591 | 6.62 |
| 櫻岳ビル | PIC | 05年6月 | 千代田区 神田佐久間町 | 139 | 43 | 1,796 | 1,830 | 96 | 5.35 |
| 藤田観光虎ノ門ビル | TRI | 04年12月 | 港区虎ノ門 | 783 | 325 | 8,630 | 8,640 | 458 | 5.31 |
| PICASSO347 (当初取得分) | TRI | 05年4月 | 渋谷区渋谷 | 775 | 156 | 14,700 | 24,500 | 619 | 4.21 |
| 銀座ファーストビル | GOR | 05年3月 | 中央区銀座 | N. A | N. A | 12,282 | 12,500 | 580 | 4.72 |
| TK南青山ビル | GOR | 05年10月 | 港区南青山 | N. A | N. A | 35,000 | 35,040 | 1,400 | 4.00 |
| JALビルディング | NOF | 05年3月 | 品川区東品川 | N. A | N. A | 33,080 | 30,940 | 1,549 | 4.68 |
| 大崎MTビル | MTR | 05年3月 | 品川区北品川 | 525 | 96 | 7,870 | 7,870 | 428 | 5.44 |
| NV富岡ビル | CIC | 05年3月 | 江東区富岡 | 154 | N. A | 2,500 | 2,500 | 115 | 4.61 |
| 浜松町SSビル | CIC | 05年6月 | 港区芝大門 | 102 | N. A | 1,530 | 1,530 | 76 | 4.94 |
| 国際溜池ビル | CIC | 05年7月 | 港区赤坂 | 152 | N. A | 2,700 | 2,700 | 122 | 4.52 |
| グレイスビル泉岳寺前 | CIC | 05年8月 | 港区高輪 | 99 | N. A | 1,220 | 1,220 | 67 | 5.51 |

- (注) 1. J-REIT が 2004 年 7 月以降に取得した不動産について、各 J-REIT が取得決定時に公表した資料を基に、NOI 利回り等を推計した。ただし、全ての取引事例を網羅しているわけではない。また、資料の制約等により、実態とは異なる可能性がある。
2. 「NV 富岡ビル」は、経費率を 25%と仮定して想定 NOI を算出している。
3. 「チアーズ銀座」は、管理コストのほとんどがテナント負担となっているため、経費率を 8%と設定。また、預託金（敷金約 169 百万円）の運用利回りを年 3.0%と仮定して、営業収益に加算した。
4. CIC の営業収益は開示されていないため、月額賃料を 12 倍して算出している。

(出所) 各 J-REIT の公表資料により、みずほ証券が作成