

(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ー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
	青山	青山サンクレスト	OJR	9,851	79/09	3,356	165	148	116	2,790	6.91	29,228	
		神宮前	神宮前メディアスクエア	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	
本町	御堂筋ダイワビル	JRE	31,213	91/09	14,314	659	659	430	20,450	6.01	17,756		
	東京建物本町ビル	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		
名古屋	名駅	近鉄新名古屋ビル	GOR	27,152	93/03	16,852	781	781	555	18,399	6.59	23,389	
伏見	名古屋広小路ビル	JRE	33,378	87/05	14,533	767	767	453	21,641	6.23	19,529		
札幌	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		
仙台	NBF仙台北町ビル	NBF	10,585	87/06	3,566	219	184	106	7,542	5.95	13,443		
	仙台北町ホンマビル	JRE	8,248	91/11	2,924	146	146	101	5,759	6.91	13,969		
横浜	横浜STビル	NBF	42,569	87/10	13,529	740	664	518	19,994	7.66	18,299		
	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		
広島	NBF広島立町ビル	NBF	8,657	91/11	2,930	161	142	82	5,619	5.60	13,925		
	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		
福岡	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市ヶ谷左内町	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	1989/1	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