

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

(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<br>(㎡) | 竣工<br>(年/月) | 取得価格<br>(百万円)<br>① | 期近決算 (百万円) |          |          |                        |                            | 平均賃料<br>(概算)<br>(円/坪)<br>②÷6ヶ月<br>÷④×3.3 | 備考     |
|--------|-------------|--------------|-----------|-------------|-------------|--------------------|------------|----------|----------|------------------------|----------------------------|--|--------|
|        |             |              |           |             |             |                    | 営業収益       | 賃料等<br>② | NOI<br>③ | 期末<br>賃貸面積<br>(㎡)<br>④ | NOI<br>利回り<br>(%)<br>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                                   |        |
|        |             | 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                                   |        |
|        | 高輪          | NBF高輪ビル      | NBF       | 12,848      | 87/11       | 6,667              | 322        | 298      | 220      | 10,473                 | 6.60                       | 15,678                                   |        |
|        |             | 高輪台ビル        | 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                       | 17,815                                   |        |
|        |             | 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                     |  |        |
| 太崎     | オーバルコート太崎   | JPR          | 28,576    | 01/06       | 3,500       | 145                | 138        | 81       | 4,088    | 4.63                   | 18,598                     |  |        |
| 五反田    | 五反田ファースト    | JPR          | 10,583    | 88/07       | 2,920       | 134                | 129        | 94       | 4,244    | 6.44                   | 16,750                     |  |        |
| 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                                   |        |
|        | 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                     |  |        |
|        | 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     | 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)<br>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 (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西麻布ツインタワー | 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                    | 12,084                               |
|            | 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                               |
|            | シュウ新宿        | 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新宿式番館     | 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    | パークハウス明治神宮前  | 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         | パークハウス四谷アージュ | PIC  | F       | 8,158    | 2001/11  | 5,208      | 98.1    | 176,000   | 160,000    | 144,000    | 6,601        | 5.58                    | 13,458                               |
|            | 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                               |
|            | グランファミ市ヶ谷弘方町 | NRIC | L       | 1,735    | 1990/2   | 970        | 89.3    | 36,508    | 33,811     | 29,444     | 1,105        | 6.09                    | 16,895                               |
| 目白         | 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                               |
|            | ソルジェ目白       | NRIC | F       | 17,418   | 1999/1   | 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<br>(百万円) | 営業費用<br>(百万円) | 取得価格<br>①<br>(百万円) | 鑑定<br>評価額<br>(百万円) | 想定NOI<br>②<br>(百万円) | NOI利回り<br>②÷①<br>(%) |
|---------------------------|-----|---------------|----------------|---------------|---------------|--------------------|--------------------|---------------------|----------------------|
| 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<br>(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<br>(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<br>(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/<br>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<br>(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<br>(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<br>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<br>(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