

平成 19 年 5 月 2 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都千代田区永田町二丁目 11 番 1 号
 日本レジデンシャル投資法人
 執行役員 西村 賢
 (コード番号：8962)

投資信託委託業者名
 東京都千代田区永田町二丁目 11 番 1 号
 パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社
 代表者名 代表取締役社長 山内 章
 問合せ先 取締役 高野 剛
 (TEL：03-5251-8528)

地震リスク分析における予想最大損失率（PML）更新に関するお知らせ

日本レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、運用資産を取得する際のデュー・ディリジェンスとして、株式会社インターリスク総研に依頼し、地震リスク分析の評価を行っています。

当該分析では、建物の耐震性能、地震危険度及び地盤条件を含めた総合的な評価結果に基づき、地震による建物の予想最大損失率（PML）（注 1）が算定されています。

この度、株式会社インターリスク総研における地震リスク分析方法の変更に伴い、更新後の評価手法に基づいて再評価された本投資法人の運用資産に係る PML 値につき、下記の通り報告を受けましたので、お知らせいたします。

記

1. 地震リスク分析結果の更新の内容

物件番号	物件名称	PML 値 (%)	
		変更前	変更後
S-1	パシフィックリビュー新川	14.8	11.0
S-2	パシフィックリビュー芝大門	12.5	9.9
S-3	グレンパーク参宮橋	16.4	6.5
S-5	レオパレス宇田川町マンション	11.8	6.4
S-7	エスコート上池袋	12.9	6.2
S-8	パシフィックレジデンス新中野	19.5	8.1
S-9	ドミトリー原町田	18.2	9.4
S-13①	吉塚 AG ビル 6 号館	1.4	1.2
S-13②	吉塚 AG ビル 7 号館	2.4	1.6
S-14	パシフィックリビュー白金台	12.6	7.2
S-15	グランブルー博多	2.8	1.5
S-16	J ステージ方南町	14.7	11.1
S-17	パークハビオ京橋	14.0	9.2
S-18	パシフィックリビュー天神橋	10.2	8.2
S-19	パシフィックレジデンス湯島三丁目	17.6	7.5
S-20	パシフィックレジデンス新宿イースト	13.9	5.9
S-21	パシフィックリビュー新宿東	14.5	6.9

S-22	パシフィックレジデンス神田岩本町	13.3	8.1
S-23	梅田エクセルハイツ	7.2	7.8
S-24	パシフィックレジデンス築地	14.7	8.3
S-25	パシフィックレジデンス笹塚	9.4	5.5
S-26	パシフィックレジデンス南麻布	14.2	8.9
S-27	パシフィックレジデンス恵比寿東	10.3	8.9
S-28	パシフィックレジデンス目黒西	14.1	6.9
S-29	パシフィックレジデンス広尾三丁目	8.9	4.2
S-30	パシフィックレジデンス赤坂Ⅱ	13.3	6.4
S-31	パシフィックレビュー京橋	14.1	7.6
S-32	パシフィックレジデンス三宮東	2.7	3.0
S-33	パシフィックレビュー多摩川	14.4	10.5
S-34	メゾン後楽園	14.4	7.2
S-35	パシフィックレビュー銀座東	13.8	9.3
S-36	ルラシオン王子	14.5	7.6
S-37	第6ゼルコバマンション	12.9	5.5
S-38	パシフィックレビュー早稲田西	14.5	8.3
S-39	KC21 ビル	5.5	4.8
S-40	パシフィックレビュー広尾	13.3	8.5
S-41	コスモ西船橋Ⅱ	18.1	9.5
S-42	パシフィックレビュー横濱関内	19.7	12.3
S-43	K2	18.7	8.4
S-44	フラッツ大倉山	12.0	9.2
S-45	ピアネッタ汐留	14.9	6.8
S-46	ZESTY 駒澤大学	9.7	5.2
S-47	ZESTY 代々木	9.5	4.6
S-48	ZESTY 西新宿	9.1	4.6
S-49	ZESTY 経堂	9.2	5.3
S-50	パシフィックレビュー韮公園	7.5	6.4
S-51	パシフィックレジデンス月島Ⅰ	12.5	9.0
S-52	CYNTHIA 大井町	16.7	7.5
S-53	パシフィックレジデンス恵比寿	12.9	5.4
S-54	パシフィックレジデンス上落合	11.1	6.8
S-55	パシフィックレジデンス東品川	11.9	8.1
S-56	LUKE	13.3	7.8
S-57	パシフィックレジデンス虎ノ門	11.6	6.8
S-58	パシフィックレジデンス蒲田Ⅰ	13.9	9.4
C-1	パシフィックレジデンス文京音羽	13.6	6.4
C-2	パシフィックレジデンス千石	18.4	7.7
C-3	パシフィックレビュー自由が丘	16.9	9.0
C-4	パシフィックレジデンス湯島	19.2	5.7
C-6	ZESTY 池上A棟・B棟	9.3	8.4
C-8	パシフィックレビュー八王子	17	7.0
C-9	グランドハイツ日比野	14.7	14.1
C-10	パシフィックレジデンス向陽町	7.1	6.6
C-11	パシフィックレビュー永田町	14.2	6.9

C-12	パシフィックレジデンス水道橋	13.4	10.0
C-13	パシフィックタワー乃木坂	11.2	4.8
C-14	パシフィックレジデンス赤坂I	11.0	6.4
C-15	アパートメント西麻布	14.8	6.5
C-16	パシフィックレジデンス天神南	2.6	1.3
C-17	パシフィックレビュー博多駅南	3.2	1.7
C-18	パシフィックレジデンス人形町	14.2	9.9
C-19	パシフィックレジデンス代官山	14.3	8.0
C-20	パシフィックレジデンス市ヶ谷	13.1	6.7
C-21	パシフィックレジデンス吉祥寺	8.8	4.0
C-22	パシフィックレジデンス文京千石	15.9	7.4
C-23	パシフィックレジデンス赤坂檜町	11.7	6.4
C-24	パシフィックレジデンス高輪	14.8	8.2
C-25	パシフィックタワー目黒不動前	6.8	6.1
C-26	ストーリーリア三軒茶屋	13.0	6.0
C-27	パシフィックレビュー長者丸	10.4	6.2
C-28	レアール南青山	8.6	4.3
C-29	マーレ	10.4	9.0
C-30	パシフィックレビュー神田東	13.1	9.2
C-31	メロディハイム新大阪	11.3	11.0
C-32	メロディハイム松原	5.3	4.5
C-33	パシフィックレビュー入谷	14.3	6.3
C-34	パシフィックレジデンス東麻布	18.3	7.6
C-35	パシフィックレジデンス恵比寿南	13.7	8.2
C-36	リーフコート麻布	8.9	7.3
C-38	パシフィックレジデンス大通西	0.9	0.7
C-39	パシフィックレジデンス北三条	0.9	0.6
F-1	パシフィックレジデンス桜丘	16.0	7.8
F-2	パシフィックレジデンス目白御留山	10.5	5.1
F-3	パシフィックレジデンス新川	13.1	8.7
F-4	世田谷サンハイツ	11.7	8.0
F-9	スカイハイツ平針	18.0	11.3
F-10	パシフィックレジデンス目白	13.6	8.4
F-11	パシフィックレジデンス芝浦	13.0	8.8
F-12	パシフィックレジデンス白壁東	9.1	8.2
F-13	パシフィックレジデンス堺東	5.1	6.8
F-14	メゾン八千代台	14.8	8.1
F-15	アprest葛西	21.2	13.2
F-16	パシフィックレジデンス太秦	4.2	3.2
F-17	パシフィックレジデンス泉	8.7	7.5
F-18	パシフィックレジデンス日本橋馬喰町	11.4	7.5
F-19	パシフィックレジデンス御殿山	7.9	7.8
F-20	パシフィックレジデンス円山北五条	0.9	0.6
F-21	パシフィックレジデンス徳川	8.3	7.3
L-2	ベルウッド	14.1	7.5
L-3	グランフォルム市ヶ谷弘方町	14.0	6.7

L-4	目黒ヒルサイドコート	13.5	5.8
L-5	プティ・クール砵	14.6	7.3
L-7	元麻布プレイス	8.7	5.5
L-8	パシフィックタワー六本木	6.3	4.1
L-9	パシフィックレジデンス上目黒	9.9	7.5
L-10	パシフィックレジデンス代々木公園	10.0	5.8
L-11	ウインザーハウス広尾	10.1	6.5
L-12	SOHO 北青山	9.5	4.8
L-13	パシフィックレジデンス大井	7.8	7.8
L-14	ルート麻布十番	13.7	6.8
SE-1	ライフ&シニアハウス港北2	10.4	8.4
合計 (注2)		5.1	4.7

(注1) PML (Probable Maximum Loss) とは、地震による予想最大損失率を指し、ここでは、想定した予定使用期間中に、想定される最大規模の地震 (再現期間 475 年に一度の最大地震=50 年間に起こる可能性が 10%の最大地震) によりどの程度の損害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率 (%) で示したものを意味します。

(注2) PML の合計は 2007 年 4 月末時点保有物件のポートフォリオ全体の PML を意味しています。

(注3) F-15 アプレスト葛西には現在地震保険が付保されていますが、今回の再評価によって PML の値が 20%未満となるため、本年 5 月末を以って地震保険を解約する予定です。

2. 地震リスク分析方法の変更について

株式会社インターリスク総研が行う地震リスク分析の各評価に関し、以下の通り、新しい知見の導入により評価手法を更新しました。

(1) 地震危険度評価の更新

2005 年に地震調査研究推進本部より公表された「確率論的地震動予測値図」(注 1) を基に、モデルを更新しています。

(2) 地震の距離減衰 (注 2)

従来の手法においては、震源特性に応じて日・米それぞれの調査研究で得られている 4 種類の距離減衰式を組み合わせることで、基盤における速度を評価していましたが、更新モデルにおいては、「確率論的地震動予測値図」の手法にならない、司・翠川 (1999 年) による距離減衰式を用いて基盤における速度を評価しています。

(3) 地盤による地震動の増幅

従来の手法においては、大西・他 (1999 年) による評価方法を基に増幅率 (注 3) を評価していましたが、更新モデルにおいては、「確率論的地震動予測値図」の手法にならない、国土数値情報 1km メッシュの地盤データを基に、藤川・翠川 (2003 年) による経験式を用いて増幅率を評価しています。

(4) 建物の地震時脆弱性評価

近年の地震被害調査および建物応答解析 (注 4) を基に、各種脆弱性データを更新しています。

(注 1) 2005 年 3 月に地震調査研究推進本部 (文部科学省) によって、日本の地震活動における総合的な評価がなされた。この結果として、「確率論的地震動予測値図」が公開された。

(注 2) 距離減衰とは、建物所在位置における地表面での地震動 (揺れの大きさ) が、震源や震央から離れるに従って揺れが小さくなる現象。

(注 3) 地震動 (揺れ) が、基盤から地表に伝わる過程の中で揺れが増幅 (大きく) された割合。

(注 4) コンピューターを活用して、モデル化した建物に実際の地震波形等を入力して建物の挙動を解析すること。

(注 5) 説明文中の用語使用に当たり、一般的な表現に努めた結果、工学的には必ずしも最適ではないことがあることをご了承下さい。

以上

* 本資料の配布先： 兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

* 本投資法人のホームページアドレス <http://www.nric.co.jp>