

平成 18 年 11 月 17 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
グローバル・ワン不動産投資法人
代表者名 執行役員 勝本 杉雄
(コード番号：8958)
投資信託委託業者名
グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社
代表者名 代表取締役社長 山内 正教
問合せ先 投信業務部長 山田 信幸
(TEL：03-3262-1494)

保有不動産に関する PML 値更新に関するお知らせ

本投資法人が保有する不動産を信託する信託受益権について、調査会社応用アール・エム・エス株式会社における地震リスク分析手法の更新に伴い、当該不動産(建物)に関する PML 値が更新されましたので、下記のとおり、お知らせいたします。

記

1. 更新後の PML 値

物件名称	更新前 PML 値	更新後 PML 値	- 差異
大手町ファーストスクエア (東京都千代田区大手町)	3.0%	1.3%	1.7%
銀座ファーストビル (東京都中央区銀座)	6.9%	4.7%	2.2%
TK南青山ビル (東京都港区南青山)	4.1%	3.3%	0.8%
スフィアタワー天王洲 (東京都品川区東品川)	4.9%	2.7%	2.2%
近鉄新名古屋ビル (愛知県名古屋市中村区名駅)	3.2%	4.3%	1.1%
ポートフォリオ全体	3.1%	2.1%	1.0%

(注) PML 値について

個別物件の PML (Probable Maximum Loss : 予想最大損失率) とは、建物に最大級の被害を与える地震として再現期間 475 年の地震を設定し、その地震動の強さから評価した各建物の地震被害による損失率 (損失額 / 建物の再調達価格) と定義されます。ただし、PML 値には、機器、家具、在庫品、水又は火災による被害、被災者に対する補償、休業による損失等は考慮されておりません。

ポートフォリオの PML 評価では、複数の建物における地震による相関性を考慮して、ある震源位置で再現期間 475 年の地震が発生した場合に、ポートフォリオを構成する建物に同時に発生する損失額の総和から全体での損失率 (損失総額 / 全建物の再調達価格) を求め、その最大値をポートフォリオの PML 値としています。

2. PML 値の更新経緯

個別の投資対象不動産毎に、各取得時のデューデリジェンスにおいて、応用アール・エム・エス株式会社により地震リスク分析報告書が作成され、PML 値が算出されております。

今般、応用アール・エム・エス株式会社における地震リスク分析手法が更新されたことから、個別物件及びポートフォリオについて新分析手法による PML 値の算出を依頼し、改めて地震リスク分析報告書を受領したものです。ただし、これらの地震リスク分析報告書については、同社の意見に過ぎず内容については保証されておりません。

3. 地震リスク分析手法の更新について

応用アール・エム・エス株式会社によれば、地震リスク分析手法の更新概要は以下のとおりです。

(1)地震危険度評価の更新

従来手法では、1999 年時点までの知見に基づいて地震危険度評価のためのモデルを構築しておりました。新手法では、最新の知見として 2005 年 3 月に文部科学省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地図」の内容について検討を行い、これをベースとして地震危険度評価モデルを再構築いたしました。

(2)建物の損失予測手法の更新

新手法では、損失予測を行うにあたり、地震動の距離減衰（注 1）、地盤の増幅特性（注 2）、建物の損失の評価（注 3）を、主に「応答スペクトル」（注 4）を用いて評価することにより、地震動・表層地盤・建物等が持つ周期特性及びそれらの関係をより詳細に考慮しております。

（注 1）震源地から対象物件までの距離による地震動の減衰を評価するものです。

（注 2）対象物件における表層地盤の特性によって、地震動がどのように増幅されるかを評価するものです。

（注 3）表層地盤から伝わる地震動が、対象物件にどのような影響（損失）を及ぼすかを評価するものです。

（注 4）地震波によって周期が異なる様々な対象物がどの程度揺れるか（応答するか）を表したものです。

4. PML 値の差異について

応用アール・エム・エス株式会社によれば、地震リスク分析手法の更新に伴う PML 値の差異要因は以下のとおりです

地震リスク分析手法の更新の結果、東京 23 区所在の大手町ファーストスクエア、銀座ファーストビル、TK 南青山ビル、スフィアタワー天王洲の 4 物件については PML 値が低下しました。これは、主に関東近隣の地震発生確率の評価が低下したことによるものです。

近鉄新名古屋ビルについては、PML 値が上昇しました。これは、東南海地震等の発生が懸念されるなど地震発生確率の評価が上昇したことによるものです。

なお、本投資法人が投資する信託不動産については、本地震リスク分析の更新結果として個別物件の PML 値が 15% 以下、かつポートフォリオの PML 値が 10% 以下であったことを踏まえ、従前と同様に地震保険を付保しない方針です。

5. 運用状況の見通し

平成 19 年 3 月期の運用状況への影響はなく、運用状況の予想の修正はありません。

以 上

本日この資料は次の記者クラブに配布しています：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.go-reit.co.jp>