



平成 19 年 1 月 30 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
 大阪市北区堂島浜一丁目 4 番 4 号  
 MIDリート投資法人  
 代表者名  
 執行役員 泉 幸 伸  
 (コード番号：3227)

投資信託委託業者名  
 大阪市北区堂島浜一丁目 4 番 4 号  
 MIDリートマネジメント株式会社  
 代表者名  
 代表取締役 神 尾 賢 司  
 問合せ先  
 取締役財務企画部 部長 植 村 弘  
 TEL. 06-6456-0700 (代表)

運用資産の地震リスク分析の結果に関するお知らせ

MID リート投資法人(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・デリジェンスとして、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社に依頼し、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PML値(予想最大損失率)(注1)が算定されています。

この度、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・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、更新後の評価手法に基づいて本投資法人の運用資産(新規取得予定資産を含む。)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

| 物件名称                 | PML評価者                           | PML値(%) (注1) |             | 再調達価格<br>(千円)<br>(注2) |
|----------------------|----------------------------------|--------------|-------------|-----------------------|
|                      |                                  | 更新前          | 更新後         |                       |
| ツイン21                | 株式会社イー・アールエス/<br>応用アール・エム・エス株式会社 | 3.2          | 3.5         | 39,888,000            |
| 松下IMPビル              | 株式会社イー・アールエス/<br>応用アール・エム・エス株式会社 | 3.0          | 3.2         | 21,643,000            |
| 松下電工ビル               | 株式会社イー・アールエス/<br>応用アール・エム・エス株式会社 | 7.0          | 7.7         | 3,512,000             |
| 御堂筋MIDビル             | 株式会社イー・アールエス/<br>応用アール・エム・エス株式会社 | 13.4         | 8.7         | 3,800,000             |
| 東野田MIDビル             | 株式会社イー・アールエス/<br>応用アール・エム・エス株式会社 | 6.7          | 7.8         | 1,228,000             |
| 京橋MIDビル              | 株式会社イー・アールエス/<br>応用アール・エム・エス株式会社 | 14.7         | 9.7         | 1,485,700             |
| MID芝金杉橋ビル            | 株式会社イー・アールエス/<br>応用アール・エム・エス株式会社 | 8.8          | 6.0         | 698,000               |
| コナミスポーツクラブ<br>京橋     | 株式会社イー・アールエス/<br>応用アール・エム・エス株式会社 | 8.9          | 5.7         | 2,013,000             |
| イオン津田沼ショッ<br>ピングセンター | 株式会社イー・アールエス/<br>応用アール・エム・エス株式会社 | 6.5          | 4.0         | 10,869,000            |
| MID今橋ビル<br>(注4)      | 株式会社イー・アールエス/<br>応用アール・エム・エス株式会社 | —            | 6.2         | 2,005,000             |
| 合 計                  | 株式会社イー・アールエス/<br>応用アール・エム・エス株式会社 | —            | 2.8<br>(注3) | 87,141,700            |

- (注1) 「PML」は、不動産・保険業界において「予想最大損失率」として訳されており、建物に関する地震リスクの評価指標として用いられています。ただし、統一された厳密な定義はなく、目的や用途に応じて様々に定義されています。本書においては、株式会社イー・アール・エス、応用アール・エム・エス株式会社により算出された損失額及び年超過確率の関係を表す「リスクカーブ」から「再現期間475年に対する建物の予想損失額」を「再調達価格」で除した値の百分率を算出し、これを「PML(予想最大損失率)」と定義しています。
- 分析においては、応用アール・エム・エス株式会社所有の自然災害リスク分析ソフトウェアRiskLink®を用い、また現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、独自の構造検討を行い個別建物の地震時脆弱性を検討し、建物に固有な損失率曲線の評価をしています。ここで再現期間475年とは、建物使用期間50年に10%の確率で起こる事象に相当します。
- ただし、予想損失には、地震動による建物(構造部材・非構造部材・建築設備)のみの直接損失に関するものであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれておりません。
- (注2) 再調達価格とは、評価対象の建物を調査時点において再調達することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいいます。
- (注3) PMLの合計は、ポートフォリオ全体のPMLを意味しています。
- (注4) MID今橋ビルは平成19年4月3日に取得する予定です。詳しくは本日公表の「資産取得に関するお知らせ<MID今橋ビル>」をご参照下さい。

## 2. 地震リスク分析手法の更新について

株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社が行う地震リスク分析において、建物の耐震性能、地震危険度及び地盤条件の各評価に関し新しい知見を加えた評価手法に更新しました。主な変更内容を下表に示します。

| 変更点                      |             | 変更前  | 変更後  |
|--------------------------|-------------|--|--|
| 地震危険度評価                  |             | 1999年時点での知見を元にモデルを構築                                 | 「確率論的地震動予測地図」*における知見を元にモデルを再構築                   |
| 地震の距離減衰                  |             | 基盤における加速度の評価   | 基盤における加速度の応答スペクトルによる評価                           |
| 地盤評価<br>・<br>建物の地震時脆弱性評価 | 地盤による地震動の増幅 | 表層地盤の固さによる増幅率を評価。建物の周期に応じた増幅率については簡易評価               | 表層地盤の固さと、建物の周期に応じた増幅率を評価                         |
|                          | 建物耐震性能と損傷評価 | 建物の強さと粘り強さの解析を行い、過去の地震の損失率等に基づく評価。<br>(一部応答解析に基づく評価) | 建物の強さと粘り強さに加えて応答スペクトルを用いた解析を行い、過去の地震の損失率等に基づく評価。 |

\* 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ています。この結果として、「確率論的地震動予測地図」が公開されています。

以上

- \* 本資料の配布先：兜クラブ、大阪証券記者クラブ、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.midreit.jp>