

平成20年6月27日

各 位

不動産投資信託証券発行社名 リプラス・レジデンシャル投資法人  
 東京都港区虎ノ門四丁目1番28号  
 虎ノ門タワーズ オフィス  
 代 表 者 名 執 行 役 員 佐 久 間 隆 夫  
 (コード番号: 888)  
 資 産 運 用 会 社 名 リプラス・リート・マネジメント株式会社  
 代 表 者 名 代 表 取 締 役 社 長 岡 村 一 郎  
 問 い 合 わ せ 先 経 営 管 理 部 長 貞 廣 亜 紀  
 Tel. 03-5425-5600

### 地震リスク診断における予想最大損失率（PML）更新に関するお知らせ

本投資法人は、保有する運用資産について、地震リスク診断における予想最大損失率（PML）の調査を東京海上日動リスクコンサルティング株式会社（以下「評価会社」といいます。）に依頼しております。今般、評価会社におきまして地震リスクの評価手法が変更されたことより、更新された予想最大損失率（PML）の報告を受けましたので、下記のとおりお知らせします。

記

#### 1. 更新された予想最大損失率（PML）の結果

物件番号	物件名称	PML 値（注1）	
		変更前（注2）	変更後（注3）
0-1-001	サテラ北34条	7.8%	4.3%
0-1-002	カレラ2.9	7.0%	5.1%
0-1-003	サッポロヒルズ	7.8%	4.4%
0-1-004	サテラ永山	1.0%未満	5.6%
0-1-023	willDo 南12条	8.8%	5.1%
0-1-032	willDo 北24条	9.2%	4.0%
0-1-033	フラットカレラ	6.7%	4.7%
0-1-034	s13w9 h+	7.5%	4.3%
0-1-035	s9w12 h+	8.1%	3.4%
0-1-036	willDo 南平岸	7.0%	2.7%
0-2-037	willDo 西下台町	4.9%	8.9%
0-2-054	willDo 上杉3丁目	8.4%	7.8%
0-2-065	グランメゾン七福	11.0%	10.7%
0-3-079	AS プレミアム礎町	13.9%	10.4%
0-3-080	AS レジデンス笹口	9.9%	8.4%
0-4-005	ベル越谷21	7.9%	4.3%
0-4-006	ジョイフル狭山	8.4%	10.7%
0-4-007	ルミエール八王子	9.5%	8.9%
0-4-008	willDo 清澄	12.6%	9.5%
0-4-009	ターキーズ田園調布第2	9.2%	10.9%
0-4-010	スカイコート100	12.2%	4.8%

物件番号	物件名称	PML 値 (注1)	
		変更前 (注2)	変更後 (注3)
0-4-011	FC高砂町	12.2%	14.1%
0-4-012	サイトピア	10.3%	5.5%
0-4-024	VISTAシュブリーム	9.2%	9.0%
0-4-025	ジョイ尾山台	9.3%	10.7%
0-4-031	エステージ大塚	10.4%	11.2%
0-4-038	willDo 新座	7.9%	7.8%
0-4-039	東信松涛マンション	12.7%	13.7%
0-4-055	ハーモニー上北沢	8.2%	10.0%
0-4-062	翔 南浦和	8.1%	6.9%
0-4-069	カレッジスクエア北池袋	8.6%	4.9%
0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	9.5%	7.3%
0-4-071	カレッジスクエア赤塚	10.3%	6.7%
0-4-072	カレッジスクエア東久留米	11.0%	7.9%
0-4-073	カレッジスクエア早稲田Ⅱ	12.0%	11.3%
0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	10.1%	6.2%
0-4-075	カレッジスクエア新小岩	9.6%	6.1%
0-4-076	カレッジスクエア木場	14.1%	8.4%
0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	13.2%	8.3%
0-4-078	カレッジスクエア早稲田	8.2%	12.9%
0-5-013	willDo 金山正木	10.9%	5.6%
0-5-026	エクセルシオール栄	10.4%	4.4%
0-5-027	ステージア日比野	12.0%	5.4%
0-5-040	willDo 千代田	8.8%	3.5%
0-5-041	willDo 太閤通	10.4%	6.1%
0-5-042	willDo 金山	10.6%	6.7%
0-5-043	willDo 金山沢下	10.0%	5.9%
0-5-056	willDo 勝川	13.6%	7.6%
0-5-057	ステージア黄金	13.8%	5.5%
0-5-063	willDo 稲永	14.6%	6.6%
0-5-066	willDo 東別院	11.8%	3.7%
0-5-081	willDo 松原	12.5%	5.8%
0-5-082	willDo 四日市鶉の森	10.4%	7.3%
0-5-086	willDo 代官町	—	3.8%
0-5-088	willDo 高畑	—	7.1%
0-6-014	willDo 市岡	9.8%	11.9%
0-6-015	willDo 海老江	9.1%	13.7%
0-6-016	willDo 今福西	14.7%	10.0%
0-6-017	メゾンフローラ	8.3%	9.5%
0-6-018	ウィンドフォー南本町	11.6%	13.9%
0-6-028	willDo 新大阪 sI	11.0%	11.3%
0-6-029	グランメール東淀川	14.8%	14.9%
0-6-030	willDo 深江南	12.8%	14.4%
0-6-044	willDo 大日	13.5%	13.7%
0-6-045	willDo 新大阪 sII	11.1%	10.6%
0-6-046	willDo 塚本	12.2%	9.1%
0-6-047	willDo 天満橋	14.5%	6.9%
0-6-048	willDo 堺筋本町	6.9%	9.3%

物件番号	物件名称	PML 値 (注1)	
		変更前 (注2)	変更後 (注3)
0-6-049	willDo 谷町	13.9%	11.2%
0-6-050	インペリアル桜川南Ⅱ	11.8%	10.4%
0-6-051	willDo 難波 w I	12.4%	11.0%
0-6-052	是空弁天	7.6%	13.1%
0-6-058	willDo 鶴見諸口	14.8%	12.4%
0-6-059	willDo 浜崎通	12.7%	6.3%
0-6-060	セントアミー西天満	9.5%	6.8%
0-6-064	エクセレント松屋町	9.8%	7.7%
0-6-067	willDo 新大阪	12.6%	7.6%
0-6-083	willDo 三宮イースト	14.9%	11.4%
0-6-084	willDo 上新庄 w I	12.5%	5.7%
0-6-085	スチューデントハイツ九条	12.3%	9.9%
0-7-068	willDo 岡山駅西口	1.0%	2.4%
0-7-087	willDo 岡山大供	—	2.1%
0-9-019	スターズ内山	4.2%	3.6%
0-9-020	内山南小倉駅前ビル	4.7%	2.5%
0-9-021	デュミナス唐人町	2.4%	6.6%
0-9-022	ストリームライン大濠	6.0%	6.8%
0-9-053	willDo 中洲	4.4%	4.1%
0-9-061	NKR呉服町	3.4%	9.5%
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	6.9%	5.5%
F-2-002	グリーンパーク小松島	7.1%	4.5%
F-2-003	ダイアパレス泉崎	10.8%	10.2%
F-2-004	サンヴァーリオ高砂	9.7%	6.4%
F-3-034	アークハイム新潟	8.2%	7.2%
F-4-005	ジョアンナマンション	3.8%	1.7%
F-4-006	入間駅前ビル	8.1%	6.3%
F-4-007	入間駅前第二ビル	8.3%	6.3%
F-4-008	セレーノ大宮	10.9%	8.4%
F-4-009	すずらん館	9.6%	7.1%
F-4-010	ボヌール常盤	9.5%	8.6%
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	11.7%	5.4%
F-4-013	ドリームハイツ	8.6%	8.2%
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	8.9%	7.6%
F-4-015	王子ハイツ	9.7%	5.2%
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	10.2%	6.1%
F-4-017	willDo 等々力	11.6%	10.9%
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	9.9%	9.0%
F-4-019	リーベスト西千葉	14.0%	4.2%
F-4-020	コリンヌ津田沼	14.1%	3.2%
F-4-021	磯子フラット	14.0%	13.2%
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	13.4%	14.0%
F-4-028	ウィンバルコーラス平塚第13	12.9%	11.8%
F-4-029	リーベスト東中山	9.5%	3.4%
F-4-030	リーベスト中山	7.6%	6.1%
F-4-031	MGA金町	8.8%	4.7%
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	10.4%	13.0%

物件番号	物件名称	PML 値 (注1)	
		変更前 (注2)	変更後 (注3)
F-4-036	ロフティー平井	14.3%	6.0%
F-4-038	コロネード春日	9.6%	4.6%
F-5-023	ステラートシティ伝馬町	8.5%	4.6%
F-5-024	グレースマンション藤	13.4%	8.6%
F-5-032	ステラートシティ桜山	10.0%	3.6%
F-5-037	グラン・コート黒川	14.4%	3.2%
F-6-026	willDo 西明石	8.9%	14.3%
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	7.0%	9.6%
F-9-027	イマーージュ霧が丘	5.3%	2.9%
P-4-001	チェルシーガーデン	7.9%	8.3%
P-4-002	c-MA1	7.8%	8.7%
P-4-003	c-MA2	8.2%	10.9%
P-4-004	c-MA3	8.7%	5.5%
P-4-005	n-GT1	8.4%	11.4%
P-4-006	n-OM1	8.1%	8.2%
P-4-007	ストーリーア神宮前	8.8%	8.5%
<b>ポートフォリオPML</b>		<b>5.0%</b>	<b>2.3%</b>

(注1) 「PML (Probable Maximum Loss) 値」とは、地震による予想最大損失率を意味します。PML値は、個別建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものに分けられます。PML値についての統一された厳密な定義はありませんが、ここでは、建物の供用期間を50年とし、50年間に10%の超過確率で発生するであろう大地震（再現期間475年相当）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものを意味します。

(注2) 「変更前」の「ポートフォリオPML」欄には、willDo 代官町、willDo 岡山大供及び willDo 高畑を除く平成20年3月31日時点で本投資法人が保有する全128物件のポートフォリオ全体に関するPML値を記載しています。

(注3) 「変更後」の「ポートフォリオPML」欄には上記全131物件のポートフォリオ全体に関するPML値を記載しています。

## 2. 地震リスク診断における予想最大損失率（PML）評価手法の改定

今回、評価会社が開発した新評価手法は、既存の評価技術に、地震調査研究推進本部（文部科学省）の成果や評価会社研究員の研究論文の成果を取り込むなど最新の知見を導入しています。この新評価手法により、従来用いていた手法よりも詳細で精度の高い地震PML評価が可能となっています。新評価手法における主な改定項目は以下のとおりです。

### (1) 震源データベースの更新

地震調査研究推進本部が発表した「全国を概観した確率論的地震動予測地図」（2006年3月）で考慮されている震源の情報を震源データベースに取り入れ、評価上考慮できる地震が増えました。特に切迫度の評価は2008年1月1日を基準日としています。

### (2) 表層地盤による地震動の増幅評価手法の改良

表層地盤による増幅を表す指標として工学的基盤と表層の応答スペクトル比を用いることで、地盤の揺れやすい周期（固有周期）を考慮した評価が可能となりました。

### (3) 建物損傷度評価手法の改良

地盤と建物の固有周期が一致すると建物の揺れが大きくなります（共振現象）。このような関係を考慮できる手法に改めました。また、地震時の挙動を「加速度」と「変形」という二つの指標で評価することにより、建物の構造躯体・仕上げ・設備など建物を構成する部位の被害程度をより現実的に評価することが可能となりました。

以上

\* 本資料の配布先： 兜倶楽部、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.re-plus-ri.co.jp/>