

平成 27 年 10 月 30 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
東京都渋谷区道玄坂一丁目 12 番 1 号  
東急リアル・エステート投資法人  
代表者名  
執行役員 柏崎和義  
(コード番号 8957)

資産運用会社名  
東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社  
代表者名  
代表取締役執行役員社長 柏崎和義  
問合せ先  
IR部長 山川 潔  
TEL.03-5428-5828

## 国内不動産の取得に関するお知らせ(TOKYU REIT 第 2 新宿ビル(仮称))

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社は、本日、下記のとおり、国内不動産の取得を決定しましたので、お知らせいたします。

### 記

#### 1. 取得物件の概要

- (1) 取得資産：国内不動産
- (2) 物件名称：TOKYU REIT 第 2 新宿ビル(仮称) (注)
- (3) 取得価額：2,750,000,000 円  
(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税等を除きます。)
- (4) 契約締結日：平成 27 年 10 月 30 日(金)
- (5) 取得日：平成 27 年 10 月 30 日(金)
- (6) 取得先：個人複数名
- (7) 取得資金：自己資金による

(注) 取得資産(以下、「本物件」)の物件名称については、本投資法人による取得後に変更する予定のため、変更予定の名称を記載しています。本物件の本日現在の物件名称については、取得先から開示の同意が得られていないため、開示していません。以下、同じです。

#### 2. 取得の理由

本物件は、平成 22 年 3 月 26 日に取得した TOKYU REIT 新宿ビル(以下、「隣接物件」)に隣接し、本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に適合した物件であることに加え、本物件の取得によって、将来的な一体開発等(注)による本物件及び隣接物件の資産価値向上が見込まれること等の理由により、取得を決定しました。取得の決定に際して、特に評価した点は以下のとおりです。

(注) 本日現在、一体開発等の具体的な計画はありません。

##### (1) 新宿エリアの成長性

本物件が立地する新宿三丁目駅、新宿駅南口エリアは、日本最大級のターミナル駅である新宿駅を基

点に形成されており、都内屈指の商業繁華性を有し、駅周辺には大型商業店舗を始め多数の商業ビルが集積しています。さらに、同エリアでは、平成 28 年 3 月に完成予定の「JR 新宿ミライナタワー」をはじめ、大規模な複合施設の開発が進行中であり、今後更なる回遊性や繁華性の向上が期待されます。

(2) 本物件及び隣接物件の資産価値向上

本物件は東京メトロ「新宿三丁目」駅より徒歩約 1 分かつ JR「新宿」駅より徒歩約 4 分という交通の利便性の良さと、甲州街道に面した視認性の高さを兼ね備えた好立地に位置する物件であり、高稼働を維持しています。

また、本件取得により、隣接物件と共に土地形状が整形地化することに加え、甲州街道への接道幅が大幅に増加し、将来的な一体開発等による資産価値の向上が期待されます。

本物件の鑑定評価額（価格時点：平成 27 年 8 月 31 日、鑑定評価機関：大和不動産鑑定株式会社）は 2,650 百万円であり、取得価額を下回りますが、隣接物件との将来的な一体開発等を前提とした調査価格は、取得価額と同額の 2,750 百万円です。（注）

また、取得日現在の本物件の賃料水準を基に算定した NOI 利回りは 3.3%ですが、中長期的には 4.0%を上回る利回りを見込んでいます。

さらに、本物件と隣接物件との一体管理により、各種運営コストの低減が図れる他、テナントの拡張ニーズや移転ニーズへの相互対応等、リーシング面での相乗効果が期待されます。

（注）調査価格の欄には大和不動産鑑定株式会社が作成した調査報告書における調査価格（将来における隣接地との一体利用を前提とした場合の平成 27 年 8 月 31 日時点における投資採算価格）を記載しています。以下、同じです。

本投資法人は今後も投資方針を堅持しながら、資本市場及び不動産投資市場の動向を勘案し、物件投資運用を行って参ります。具体的には、投資期間中のインカムゲインに加えて、ターミナルバリューを含めた、トータルリターンを重視した新規物件の取得を継続します。さらに、適切なリスクマネジメントを行い、資産価値の向上及び投資口 1 口当たり利益の成長に結びつくポートフォリオの構築を進めていきます。

3. 本物件の内容

物件の名称	TOKYU REIT 第 2 新宿ビル(仮称)	
特定資産の種類	国内不動産	
所在地	(登記簿上の表示)	(土地) 東京都新宿区新宿四丁目 3 番 4 (建物) 東京都新宿区新宿四丁目 3 番地 4
	(住居表示)	東京都新宿区新宿四丁目 3 番 23 号
交通	東京メトロ丸ノ内線・副都心線「新宿三丁目」駅徒歩約 1 分、JR 山手線等「新宿」駅徒歩約 4 分、都営地下鉄新宿線・大江戸線「新宿」駅徒歩約 6 分、京王線「新宿」駅徒歩約 6 分、小田急小田原線「新宿」駅徒歩約 6 分	
用途	事務所	
用途地域	商業地域	
面積（登記簿上の表示）	(土地)	270.05 m <sup>2</sup>
	(建物)	2,006.13 m <sup>2</sup>
構造（登記簿上の表示）	鉄骨造陸屋根 10 階建	
竣工年月（登記簿上の表示）	平成 3 年 12 月	
設計会社	株式会社大林組	
施工会社	株式会社大林組	
検査機関	新宿区	

耐震性	PML4.2% (株式会社イー・アール・エスの地震リスク評価報告書に基づきます。) PML(Probable Maximum Loss)とは、地震による予想損失率を意味します。PMLについては統一された定義はありませんが、ここでは475年間に起こる可能性のある大小の地震に対して予想損失額及び発生確率を算出・統計処理した建物再調達価格に対する予想損失額の割合を使用しています。算出にあたっては個別対象不動産の現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、当該地の地盤の状況、地域要因、構造検討を行ったうえで算出しています。				
所有形態	(土地) 所有権				
	(建物) 所有権				
取得先	個人複数名				
取得価額	2,750百万円				
鑑定評価額 (評価方法)	2,650百万円 (価格時点:平成27年8月31日)				
	鑑定機関:大和不動産鑑定株式会社				
調査価格	2,750百万円				
建物状況評価報告書作成者	株式会社イー・アール・エス				
建物状況評価報告書作成日	平成27年9月7日				
プロパティ・マネジメント会社	東京急行電鉄株式会社				
取得後の担保の状況	取得後、本投資法人において担保に供する予定はありません。				
特記事項	テナント資産である間仕切りにより、誘導灯が居室から視認できない状態が生じており、かかる状態の是正に向けて、引き続き関係者との協議を進めます。				
テナントの内容	テナントの総数	2			
	テナント	株式会社リロ・ホールディング、オートゼウス株式会社			
	総賃料収入	年間117百万円			
	敷金・保証金	95百万円			
	想定NOI	年間89百万円			
	総賃貸面積	1,787.21㎡			
	総賃貸可能面積	1,787.21㎡			
	稼働率	100.0%			
	最近5年間の稼働率の推移	平成23年 9月末時点	平成24年 9月末時点	平成25年 9月末時点	平成26年 9月末時点
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
<p>※ テナントの総数、テナント、総賃料収入及び稼働率は、取得日(平成27年10月30日)における見込みに基づき記載しています。</p> <p>※ 想定NOIは取得年度の収支から特殊要因を排除した年間の想定数値であり(当期の予想数値ではありません。)、以下の前提をもとに作成しています。</p> <p>① 総賃料収入は、本物件から得られる総収入の見込み数値を記載しています。</p> <p>② 公租公課は、平成27年度の賦課額と同額を見込んでいます。</p> <p>③ 修繕費は、今後1年間に想定される費用をもって算出しています。</p>					

#### 4. 取得先の概要

##### 個人複数名

取得先からの同意が得られていないため、氏名及び住所の開示をしていません。当該取得先は本書の日付現在、本投資法人の投資口を保有していません。その他、本投資法人・資産運用会社及び本投資法人・資産運用会社の関係者、関係会社と取得先(その近親者、当該個人及びその近親者が過半数所有している会社等並びにその子会社を含みます。)との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また取得先及び取得先の関係者は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

#### 5. 物件取得者等の状況及び利害関係人等との取引

本物件は、本投資法人・資産運用会社と特別な利害関係にある者から取得するものではありません。

また、本物件のプロパティ・マネジメント業務の委託先は東京急行電鉄株式会社であり、本投資

法人の利害関係人等に該当するため、本投資法人が定める利益相反対策ルールに基づく手続きを実施の上、プロパティ・マネジメント契約を締結しています。

また、同業務の報酬水準については、東京証券取引所に上場している他の投資法人等が設定している水準と比較して、妥当な水準である旨の意見書を、株式会社都市未来総合研究所から取得しています。

## 6. 媒介の概要

媒介者：三菱地所リアルエステートサービス株式会社

- (1) 所在地 東京都千代田区大手町二丁目2番1号 新大手町ビル
- (2) 代表者 取締役社長 伊藤 裕慶
- (3) 事業内容 不動産事業
- (4) 資本金 24億円（平成27年6月26日現在）
- (5) 設立年月日 昭和47年12月20日
- (6) 本投資法人又は資産運用会社との関係

資本関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

- (7) 媒介手数料 媒介者より開示の同意が得られていないため、開示していません。

媒介者：三菱UFJ信託銀行株式会社

- (1) 所在地 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
- (2) 代表者 取締役社長 若林 辰雄
- (3) 事業内容 信託銀行業
- (4) 資本金 3,242億円（平成27年7月1日現在）
- (5) 設立年月日 昭和2年3月10日
- (6) 本投資法人又は資産運用会社との関係

資本関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	当該会社は、本投資法人の資産保管会社及び一般事務受託者です。

関連当事者への 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。
--------------------	---

(7) 媒介手数料 媒介者より開示の同意が得られていないため、開示していません。

媒介者：三菱UFJ不動産販売株式会社

- (1) 所在地 東京都千代田区丸の内一丁目2番1号
- (2) 代表者 取締役社長 竹内 伸行
- (3) 事業内容 不動産事業
- (4) 資本金 3億円（平成27年7月1日現在）
- (5) 設立年月日 昭和63年6月14日
- (6) 本投資法人又は資産運用会社との関係

資 本 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(7) 媒介手数料 媒介者より開示の同意が得られていないため、開示していません。

## 7. 取得の日程

平成27年10月30日 取得決定  
 不動産売買契約締結  
 プロパティ・マネジメント契約締結  
 物件引渡し  
 売買代金一括支払い

## 8. 決済方法

本物件の売買代金は引渡時に一括決済します。

## 9. 資金調達の概要

本物件の取得に係る資金は、自己資金を充当します。

## 10. 今後の見通し

本物件の取得による第25期（平成28年1月期）及び第26期（平成28年7月期）の運用状況への影響につきましては僅少であり、予想数値の変更はありません。

11. 鑑定評価書の概要

(単位：千円)

物件名：TOKYU REIT第2新宿ビル(仮称)	内 容	根 拠 等
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成 27 年 8 月 31 日	—
価格の種類	正常価格	—
鑑定評価額	2,650,000	収益価格を採用
収益価格	2,650,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	2,750,000	—
(1)運営収益 (①－②)	155,988	—
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、水道光熱費収入等)	162,122	賃貸事例や同一需給圏内における類似建物の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力等を勘案のうえ、対象不動産の標準化した想定貸室賃料収入、共益費収入を査定
②空室損失相当額	6,134	現状の空室率及び市場における空室率をもとに査定
(2)運営費用(③＋④＋⑤＋⑥＋⑦＋⑧＋⑨)	38,569	—
③維持管理費	9,083	類似不動産の維持管理費の水準を参考に査定のうえ、計上
④水道光熱費	11,354	類似不動産の水道光熱費の水準及び過年度実績額に基づき査定し、計上
⑤修繕費	1,928	エンジニアリングレポートにおける年平均修繕費用に基づき計上
⑥プロパティマネジメントフィー	3,200	予定契約内容に基づき査定のうえ、計上
⑦テナント募集費用等	1,548	類似不動産のテナント募集費用等の水準に基づき計上
⑧公租公課	11,178	平成 27 年度実績額に基づき計上
⑨損害保険料	277	見積額に基づき計上
(3)運営純収益(NOI (1)－(2))	117,419	—
(4)一時的の運用益	2,320	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ査定し、計上
(5)資本的支出	9,897	エンジニアリングレポートにおける年平均更新費用に、CM フィーを考慮のうえ計上
(6)純収益(NCF (3)＋(4)－(5))	109,842	—
(7)還元利回り	4.0%	対象不動産の立地条件、建物条件、その他の条件を総合的に勘案し、また同一需給圏内における類似不動産の還元利回り等を参考に査定
DCF 法による価格	2,610,000	—
割引率	3.7%	—
最終還元利回り	4.1%	—
積算価格	2,170,000	—
土地比率	86.3%	—
建物比率	13.7%	—
評価手法の適用及び鑑定評価額の決定に当たって特に留意した事項	—	

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準等にしたがって鑑定評価を行った不動産鑑定士等が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法若しくは時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

12. 調査報告書の概要

<参考>

(単位：千円)

	内 容	根 拠 等
調査価格等 (将来における隣接地との一体利用を前提とした場合の投資採算価格)	2,750,000	DCF 法を適用して査定
DCF 法による収益価格	2,750,000	想定投資期間内の各年のキャッシュフロー及び転売時における復帰価格(有期還元法インウッド式による)の現在価値を合計し査定
割引率	3.7%	対象不動産の立地条件、建物条件、その他の条件を総合的に勘案し、また同一需給圏における類似不動産の割引率等を参考に査定
売却価格(有期還元法インウッド式による収益価格)	2,890,726	分析期間満了時の標準化した純収益に複利年金現価率を乗じた額に、分析期間満了時の土地価格から建物取壊費用等を控除した額を現在価値に換算した額を加算し査定
対象不動産の土地価格	2,821,920	一体利用を前提とした場合における一体画地の土地価格(単価)に、対象不動産の地積を乗じ、対象不動産の土地価格を査定
建物取壊費用等	33,019	対象建物の規模・構造、施工条件及び類似建物の取壊費用等を勘案して、取壊し除却に要する費用を査定
<p>&lt;価格等調査の前提&gt; 本件価格等調査は、対象不動産である「TOKYU REIT 第2新宿ビル(仮称)」と、依頼者所有の「TOKYU REIT 新宿ビル」との将来における一体利用を前提に対象不動産の投資採算価格を求めるものである。本価格等調査は、別途依頼者に提出される対象不動産の鑑定評価額を表示した不動産鑑定評価書に付随する予備的な価格等調査として、一体利用を前提とした場合の価格等調査が必要となったものである。</p>		

以 上

<添付資料>

- ・ 参考資料 1 本物件取得後の不動産ポートフォリオ一覧(平成27年10月30日時点)
- ・ 参考資料 2 本物件 案内図

※ 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

参考資料 1

本物件取得後の不動産ポートフォリオ一覧 (平成 27 年 10 月 30 日時点)

用途	物件名	地域	取得日	取得価額 (百万円)	投資 比率 (%) ※8	第 24 期 期末算定 価額 (百万円)
R	QFRONT (キューフロント)	東京都心 5 区地域・東急沿線地域 (渋谷)	平成 15 年 9 月 10 日	15,100	6.7	24,300
R	レキシントン青山	東京都心 5 区地域	平成 15 年 9 月 11 日	4,800	2.1	4,700
R	TOKYU REIT 表参道スクエア	東京都心 5 区地域・東急沿線地域 (渋谷)	平成 15 年 9 月 10 日	5,770	2.6	7,040
R	東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)	東急沿線地域	平成 15 年 9 月 10 日	6,920	3.1	8,770
R	第 2 東急鷺沼ビル	東急沿線地域	平成 15 年 9 月 11 日	1,290	0.6	1,610
R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	東京都心 5 区地域・東急沿線地域 (渋谷)	平成 16 年 3 月 1 日	6,600	2.9	11,300
R	cocoti (ココチ)	東京都心 5 区地域・東急沿線地域 (渋谷)	平成 17 年 4 月 6 日 ※1 平成 17 年 8 月 2 日 ※2	14,700 9,800	10.9	18,800
R	湘南モールフィル (底地)	その他地域	平成 18 年 4 月 28 日	6,810	3.0	6,250
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	東京都心 5 区地域・東急沿線地域 (渋谷)	平成 18 年 10 月 31 日	5,117	2.3	4,180
R	代官山フォーラム	東京都心 5 区地域・東急沿線地域 (渋谷)	平成 20 年 4 月 22 日	4,136	1.8	3,280
R	カレイド渋谷宮益坂	東京都心 5 区地域・東急沿線地域 (渋谷)	平成 25 年 8 月 16 日	5,150	2.3	5,950
	商業施設計			86,193	38.3	96,180
O	世田谷ビジネススクエア	東急沿線地域	平成 15 年 9 月 11 日	22,400	10.0	18,700
O	東急南平台町ビル	東京都心 5 区地域・東急沿線地域 (渋谷)	平成 15 年 9 月 11 日	4,660	2.1	4,990
O	東急桜丘町ビル	東京都心 5 区地域・東急沿線地域 (渋谷)	平成 15 年 9 月 11 日	6,620	2.9	8,670
O	東京日産台東ビル	東京都心 5 区地域	平成 15 年 9 月 11 日	4,450	2.0	5,210
O	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	東京都心 5 区地域	平成 15 年 9 月 10 日	3,570	1.6	4,110
O	TOKYU REIT 蒲田ビル	東急沿線地域	平成 15 年 9 月 10 日	4,720	2.1	4,940
O	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	東京都心 5 区地域	平成 16 年 12 月 15 日 ※3 平成 19 年 9 月 21 日 ※4 平成 19 年 9 月 21 日 ※5 平成 19 年 10 月 26 日 ※6 平成 27 年 1 月 21 日 ※7	8,630 1,100 200 140 107	4.5	10,000
O	TOKYU REIT 八丁堀ビル	東京都心 5 区地域	平成 18 年 9 月 29 日	7,000	3.1	5,290
O	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	東京都心 5 区地域	平成 20 年 1 月 31 日	8,500	3.8	6,640
O	東急池尻大橋ビル	東急沿線地域	平成 20 年 3 月 28 日	5,480	2.4	4,850
O	麴町スクエア	東京都心 5 区地域	平成 22 年 3 月 19 日	9,030	4.0	8,310
O	TOKYU REIT 新宿ビル	東京都心 5 区地域	平成 22 年 3 月 26 日	9,000	4.0	9,730
O	秋葉原三和東洋ビル	東京都心 5 区地域	平成 22 年 10 月 29 日	4,600	2.0	5,510
O	TOKYU REIT 木場ビル	その他地域	平成 22 年 10 月 29 日	4,000	1.8	3,700
O	東急銀座二丁目ビル	東京都心 5 区地域	平成 23 年 2 月 15 日	5,010	2.2	4,900
O	OKI システムセンター(底地)	その他地域	平成 25 年 3 月 27 日	4,530	2.0	4,980
O	TOKYU REIT 渋谷 R ビル	東京都心 5 区地域・東急沿線地域 (渋谷)	平成 25 年 8 月 16 日	5,270	2.3	7,370
O	東急虎ノ門ビル ※9	東京都心 5 区地域	平成 25 年 8 月 16 日 平成 27 年 1 月 9 日	15,000 1,850	6.7 0.8	19,400
O	TOKYU REIT 第 2 新宿ビル(仮称) ※10	東京都心 5 区地域	平成 27 年 10 月 30 日	2,750	1.2	2,650
	オフィス計			138,617	61.7	139,950
	合計			224,810	100	236,130



- ※1 信託受益権の準共有持分の60%部分についての記載です。
- ※2 信託受益権の準共有持分の40%部分についての記載です。
- ※3 床面積 9,688.59 m<sup>2</sup>、敷地権割合 100,000 分の 73,585 についての記載です。
- ※4 床面積 865.14 m<sup>2</sup>、敷地権割合 100,000 分の 8,579 についての記載です。
- ※5 床面積 139.93 m<sup>2</sup>、敷地権割合 100,000 分の 1,322 についての記載です。
- ※6 床面積 93.93 m<sup>2</sup>、敷地権割合 100,000 分の 1,166 についての記載です。
- ※7 床面積 95.06 m<sup>2</sup>、敷地権割合 100,000 分の 1,464 についての記載です。
- ※8 投資比率は小数第2位を四捨五入しているため、各項目の数値の和が、小計及び合計と一致しない場合があります。
- ※9 2015年1月9日に隣接土地を取得した東急虎ノ門ビルの期末算定価額には隣接土地相当分が含まれています。
- ※10 TOKYU REIT 第2新宿ビル(仮称)の期末算定価額は、平成27年8月31日時点の鑑定評価額を記載しています。
- ※11 株式会社イー・アール・エスの地震リスク評価報告書に基づく上記ポートフォリオ全体のPMLは4.0%です。

PML(Probable Maximum Loss)とは、地震による予想損失率を意味します。PMLについては統一された定義はありませんが、ここでは475年間に起こる可能性のある大小の地震に対して予想損失額及び発生確率を算出・統計処理した建物再調達価格に対する予想損失額の割合を使用しています。算出にあたっては個別対象不動産の現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、当該地の地盤の状況、地域要因、構造検討を行ったうえで算出しています。

参考資料 2

**本物件 案内図**

