

平成 19 年 9 月 28 日

各 位

不動産投信発行者名
日 本 コ マ ー シ ャ ル 投 資 法 人
代 表 者 名
執行役員 牧 野 知 弘
(コード番号:3229)
投資信託委託業者名
パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社
代 表 者 名
代表取締役社長 牧 野 知 弘
問 合 せ 先
管理部担当取締役 齋 藤 徹 也
TEL. 03-5251-3810

地震リスク分析における予想最大損失率(PML)の更新に関するお知らせ

日本コマーシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が保有する運用資産について、地震リスク分析における PML 値の調査を依頼している株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントより、同社における「地震 PML 評価システム」の更新に伴い、PML 値が更新された旨の報告を下記の通り受けましたので、お知らせします。

なお、PML (Probable Maximum Loss) とは地震による予想最大損失率を意味します。PML 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 についての統一された厳密な定義はありませんが、本投資法人においては、想定した予定使用期間（50 年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（475年に一度起こる大地震＝50 年間に起こる可能性が10%の大地震）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。

記

1. 地震リスク分析の評価手法の更新による結果(同社「地震PML再評価報告書」より抜粋)

物件番号	物件名称	PML 値(%)		
		更新前	更新後	差異
Office A-1	日立ハイテクビルディング	10.62	5.09	▲5.53
Office A-2	パシフィックマークス新宿パークサイド (注 1)	5.70	4.07	▲1.63
Office A-3	パシフィックマークス築地(注 1)	13.80	5.60	▲8.20
Office A-4	パシフィックスクエア月島	8.10	5.26	▲2.84
Office A-5	パシフィックシティ西新宿	5.00	1.78	▲3.22

物件番号	物件名称	PML 値(%)		
		更新前	更新後	差異
Office A-6	パシフィックマークス横浜イースト	13.33	7.56	▲5.77
Office A-7	ビジネスコート新浦安	8.70	4.21	▲4.49
Office A-8	大森シティビル(注1)	13.10	6.34	▲6.76
Office A-9	赤坂氷川ビル	6.63	6.22	▲0.41
Office A-10	パシフィックマークス渋谷公園通 (注1)	9.18	8.13	▲1.05
Office A-11	パシフィックマークス日本橋富沢町 (注1)	13.92	8.35	▲5.57
Office A-12	パシフィックマークス赤坂見附	14.74	9.86	▲4.88
Office A-13	アーバンスクエア八重洲ビル	4.67	1.69	▲2.98
Office A-14	パシフィックシティ浜松町	7.83	8.24	0.41
Office A-15	横浜相生町ビル	18.03	11.01	▲7.02
Office A-16	パシフィックマークス新横浜	14.59	8.63	▲5.96
Office A-17	パール飯田橋	13.94	7.88	▲6.06
Office A-18	五反田メタリオンビル	8.87	8.49	▲0.38
Office A-19	岩本町 163 ビル	8.75	12.13	3.38
Office A-20	丸石新橋ビル	7.00	7.73	0.73
Office A-21	TS保土ヶ谷ビル	14.74	13.89	▲0.85
Office A-22	パシフィックマークス新川(注1)	13.72	5.32	▲8.40
Office A-23	パシフィックマークス内神田(注1)	9.31	3.60	▲5.71
Office A-24	パシフィックマークス目白(注1)	9.96	3.70	▲6.26
Office A-25	川崎イーストワンビル	7.22	4.43	▲2.79
Office B-1	スノークリスタルビル	1.71	2.18	0.47
Office B-2	パシフィックマークス肥後橋	12.11	9.95	▲2.16
Office B-3	名古屋錦シティビル(注1)	8.08	11.92	3.84
Office B-4	パシフィックマークス江坂(注1)	0.37	2.21	1.84
Office C-1	パシフィックマークス札幌北一条	3.14	0.67	▲2.47
Office C-2	新札幌センタービル	8.43	2.10	▲6.33
Retail A-1	心斎橋 OPA 本館	1.55	5.47	3.92
Retail A-2	心斎橋 OPA きれい館	12.82	11.66	▲1.16
Retail A-3	パシフィック天神	0.08	3.44	3.36
Retail A-4	アルボーレ天神	0.06	4.32	4.26
Retail A-5	天神吉田ビル	0.11	1.13	1.02
Retail A-6	FLEG 神宮前	6.38	6.78	0.40
Retail B-1	モラージュ柏	4.24	5.11	0.87
Retail B-2	ベルファ宇治	14.22	13.84	▲0.38
Retail C-1	イトーヨーカドー尾張旭店	11.07	12.83	1.76
ポートフォリオ PML 値(注2)		5.03	4.11	▲0.92

(注1) 当該物件の名称は平成19年10月1日より変更されることが決定しており、新名称にて記載をしています。かかる物件名称の変更については、平成19年9月11日付「運用資産の名称変更に関するお知らせ」をご参照下さい。

(注2) ポートフォリオPML値には、40物件の集合体に対して個別物件と同様に予想最大損失率(PML)を求めた数値として株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントにより算出された数値を記載しています。

2. 地震リスク分析の評価手法の更新について(同社「地震PML再評価報告書」より抜粋)

更新された「地震PML評価システム」では、文部科学省を中心とした地震研究の最新の知見を取り入れ、また、地震応答解析手法の導入を行っています。なお、主な更新内容については、以下の通りです。

更新内容	更新前	更新後
1. 地震危険度評価	・2000年に他社と共同開発した震源データ	・「地震調査研究推進本部」から2006年版として公表された「全国を概観した地震動予測地図」(注1)に準拠してモデル化した震源データ
2. 表層地盤の増幅率(注2)の評価	・当該地の表層地盤を土質柱状図から標準的な16タイプに分類	・当該地の表層地盤を土質柱状図から工学的基盤の深さ、表層地盤の上部・下部の厚さ、硬さにより実質的には47タイプに分類
3. 建物の脆弱性と地震損傷度評価	・応答スペクトル(注3)を用いた解析結果を過去の地震の損失率等に基づいて統計的に地震動の大きさと被害の発生確率の関係として評価し、それらを基に個別の建物の脆弱性を評価 ・建物を用途に関わらず全体の損傷率を算定	・地震応答解析(注4)を行った結果を過去の地震の損失率等に基づいて統計的に地震動の大きさと被害の発生確率の関係として評価し、それらを基に個別の建物の脆弱性を評価 ・建物の用途別に構造・仕上げ・設備等の要素に分け、各々の損傷度を評価し、全体の損傷率を算出

(注1) 1995年に「地震防災対策特別措置法」に基づき設立された「地震調査研究推進本部(地震調査委員会)(文部科学省)」から2005年3月に公表され、2006年9月に2006年版として改訂されたハザードマップ(災害予測地図)の一種です。「確率論的地震動予測地図」と「震源断層を特定した地震動予測地図」から構成されています。

(注2) 地震動が基盤から地表に伝わる過程の中で地震動が増幅される割合を意味します。

(注3) 地震動によって固有周期が異なる様々な建物がどの程度揺れるか(応答するか)を表したものを意味します。

(注4) 実際の地震波形を用いて、コンピュータ上で地震時のシミュレーション解析を行い、建物にどのような応答(水平力や変位)が生じるかを計算する方法をいいます。

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 : <http://www.nci-reit.co.jp>