

平成 25 年度 (2013)

卒業研究論文

不動産証券化物件の

東日本大震災被害について

—被害額と地震 PML 値との比較—

東京理科大学 工学部第二部 建築学科

辻本研究室 木下 絢瑛

目次

序章 研究背景と目的

研究背景と目的	3
---------	---

第1章 不動産証券化

1.1 不動産証券化の概要

1.1.1 不動産の証券化	4
1.1.2 市場規模	4
1.1.3 REIT と J-REIT について	6

1.2 REIT の起源

1.2.1 世界各国の REIT 制度の採用	7
1.2.2 米国の REIT の歴史 (1959 年以前)	7
1.2.3 米国の REIT の歴史 (1960~1986 年 REIT のはじまり)	8
1.2.4 米国の REIT の歴史 (1986~1992 年)	9

第2章 日本における不動産の証券化

2.1 不動産証券化の定義	10
2.2 不動産証券化市場の発達の背景	
2.2.1 日本における不動産証券化市場の成長	10
2.2.2 不動産投資のパラダイムの転換	11
2.2.3 市場参加にとっての不動産証券化の意味	11
2.3 不動産証券化の基礎知識	
2.3.1 不動産証券化の基本スキーム	13
2.3.2 証券化の対象不動産	13
2.3.3 証券化スキームのポイント	14
2.3.4 代表的なスキーム	16
2.3.5 デューデリジェンス	17
2.3.6 主な不動産証券化商品	18
2.4 J-REIT 一覧	19

第3章 J-REITにおける東日本大震災の被害状況

3.1 東日本大震災について	22
3.2 J-REITにおける東日本大震災の被害状況	24
3.3 各投資法人の被害額と保有物件の被害状況	25

第4章 地震PMLと東日本大震災の被害額の比較

4.1 地震PMLと東日本大震災の被害額を比較する理由	92
4.2 地震PMLについて	93
4.3 PML 2について	95
4.4 地震PML比較の可否	97
4.5 地震PMLで想定される被害額と実際の被害額の比較	99

第5章 考察

参考文献	104
------	-----

序章

研究の背景

「不動産の証券化」この言葉は、よく実態はわからないが近年よく耳にするようになった言葉ではないか。全国日刊紙や投資信託でも不動産業界に関わらずとも社会的に認知させている言葉である。実際に、証券化された不動産は企業が国内に所有する不動産の約 8% (2008 年末)、2000-2009 年平均でも毎年 4.5%の不動産が証券化 (不動産産業の年間売上高 約 30 兆 財務省「法人企業統計調査」より) させている。代表的な物件でいえば、東京オペラシティ、有楽町電気ビルディング、晴海フロントといった大規模なオフィスビルをはじめ、イオンモールなど小売商業施設も証券化がされている。そして、建物が証券化される比率は年々増加しており今後もこの潮流は続くと考えられる。このように、建物を建てるにあたって、特に大規模商業施設を建てるにあたっては既に証券化は無視出来ない手法の 1 つとなっている。

一方で、不動産の証券化は金融の側面からみられることが多く、最も重要なファクターは賃料収入による収益性である。現に、不動産証券化についての工学系の論文はあまり多くはない。それでは、投資する際に建物の性能はどのように据えられているのだろうか。

そして、2011 年 3 月の東日本大震災では多くの建物が津波によって流され、地震によっても損害を受けた。それまでは、その収益性にその関心が注力されていた、この震災被害による証券化物件への影響はどうであったのか。このことに疑問を持った。

研究の目的

まず、上記の問題意識に基づき、不動産の証券化を整理する。その中でも、開示情報のある「J-REIT (日本不動産投資信託)」について、一般の人々でも閲覧が可能な開示情報を整理し建物性能に関する情報を洗い出す。

次に、開示情報の中でも建物の性能に関係する「地震 PML (provable maximum loss)」に注目し、これの整理とその有効性を明らかにする。この際に、PML で想定されていた被害額と実際に生じた被害額を比較する。

第1章 不動産証券化

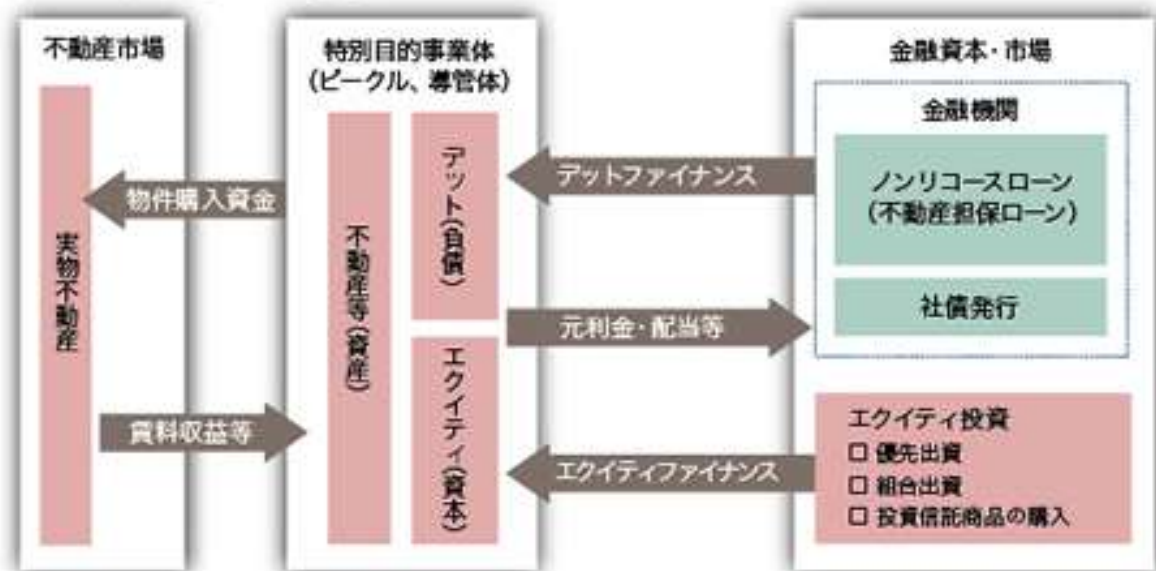
1.1 不動産証券化の概要

1.1.1 不動産の証券化

不動産の証券化とは社債や株式などの証券を発行する器である SPV (Special Purpose Vehicle 特定目的事業体) を介して、オフィスビルやマンション、ショッピングセンター、物流施設などの、賃貸不動産が生み出す賃料や売却益などの収益を投資家に分配する仕組み (出典: 不動産証券化協会)。

不動産証券化の基本構造は SPV を中心に以下のように表すことができる。

不動産証券化の基本構造



(不動産証券化協会 HP より)

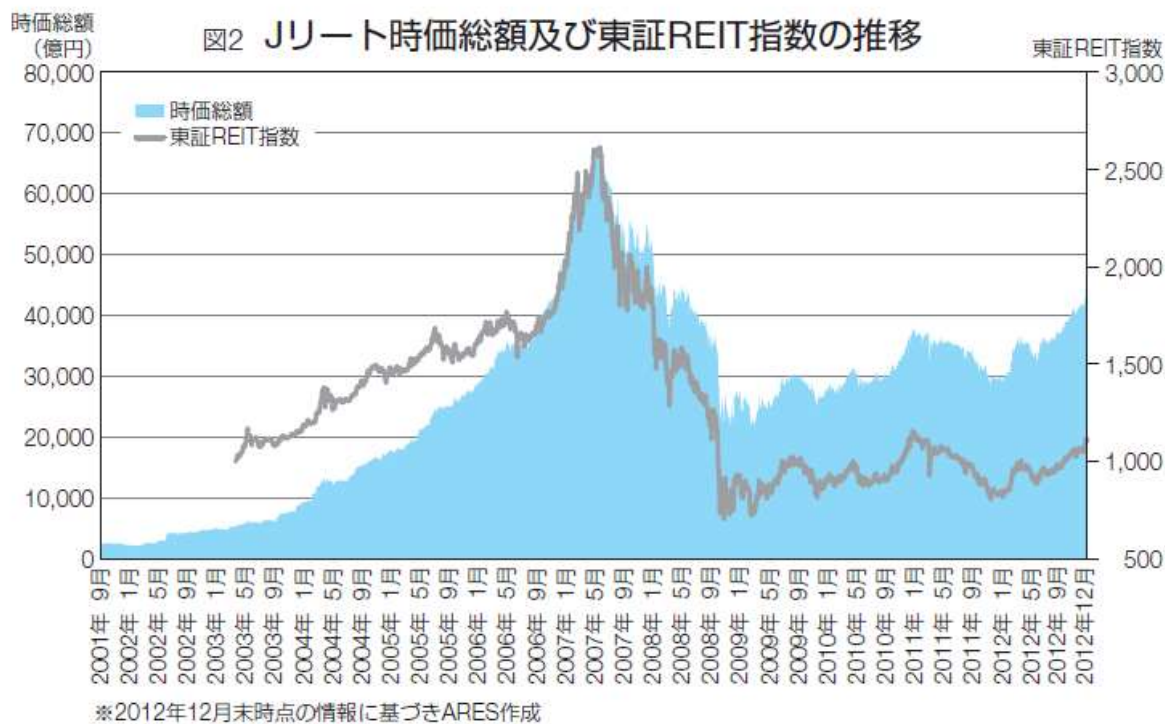
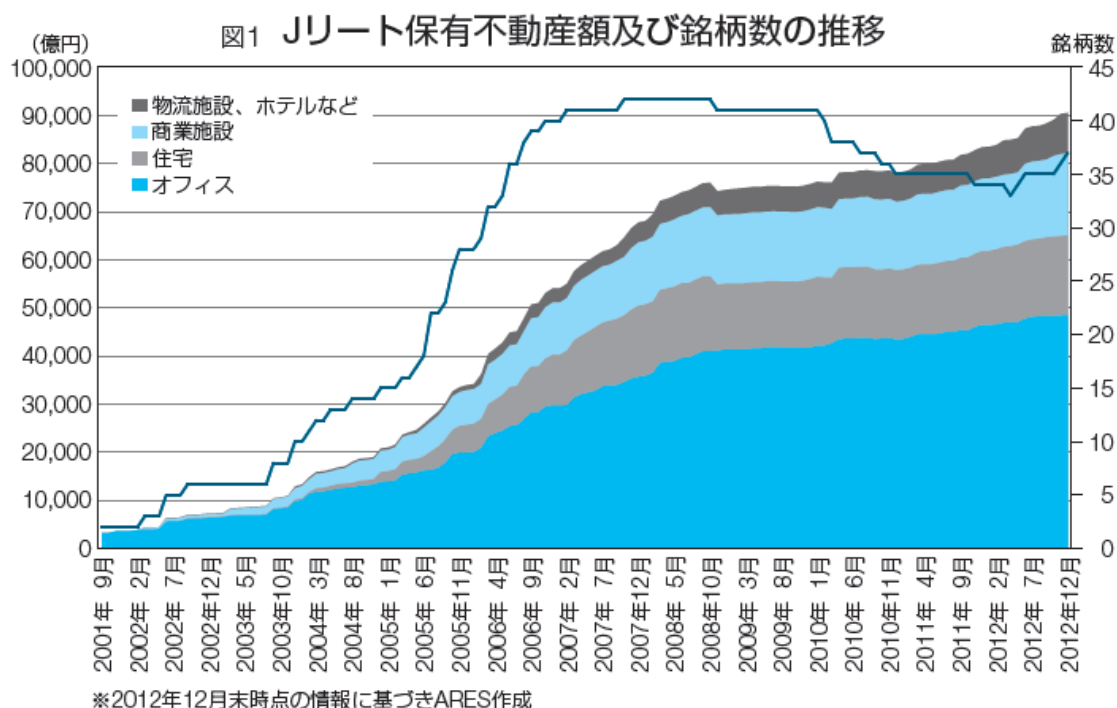
※ノンリコースローン: 債務者の弁済請求権が担保不動産にしか及ばないローン

※エクイティ投資: 株式投資、自己資本投資、出資証券発行や組合出資

1.1.2 市場規模

証券化された不動産は企業が国内に所有する不動産の約 8%、2000-2009 年平均でも毎年 4.5%の不動産が証券化 (不動産産業の年間売上高 約 30 兆 財務省「法人企業統計調査」より)

【参考】 J-REIT の成長推移

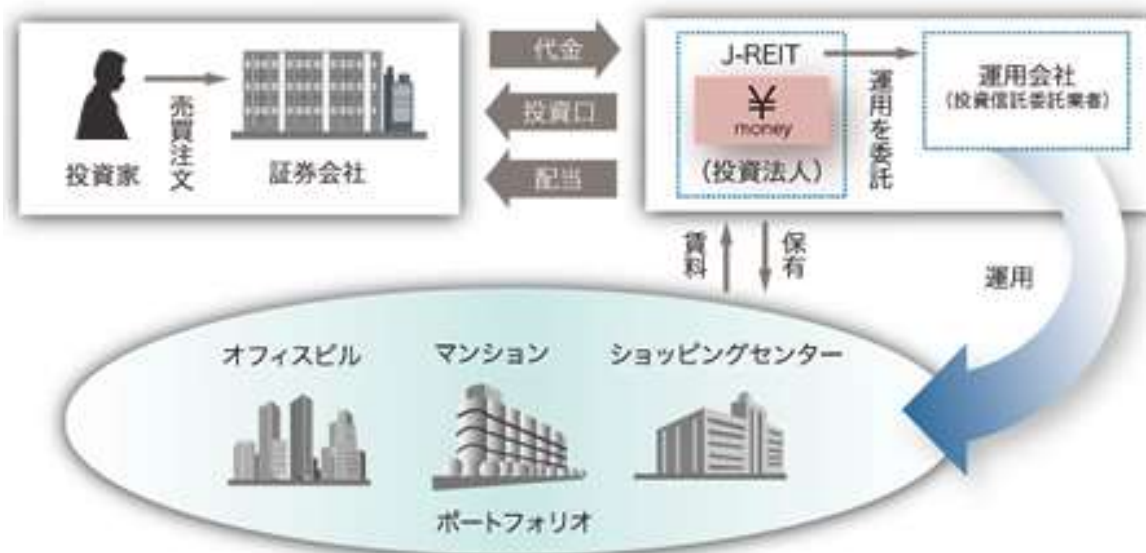


1.1.3 REITとJ-REITについて

不動産投資信託（REIT）とは、専門的に管理された複数の不動産に分散投資する投資商品と指す。不動産を主な運用対象とする日本の不動産投資信託 J-REIT（Japan Real Estate Investment Trust）という。投資家から集めた資金を複数の不動産に投資し、その賃貸収入や売却収入を得て、投資家への配当を行う形態の金融商品である

J-REITは、東京証券取引所などに35銘柄が上場（2012年8月現在）し、一般の上場会社の株式と同じように投資口（投資証券）が証券会社を通じて市場で売買されている。

J-REITのしくみ



出典：不動産証券化協会 HP

1.2 REITの起源

1.2.1 世界各国のREIT制度の採用

米国のREIT市場は世界で最大、最古のREIT市場であり、その起源はREIT第1号が米国株式市場に上場された1961年に遡る。次にオランダが1969年にREIT市場を開設し、1971年のオーストラリアと続いた。世界のREIT市場は過去20年間で著しい成長を遂げ、さらに20カ国がREIT法制や同等の制度を導入した。2010年には、インドや中国を含む複数の国がREIT市場の開設を検討している。

以降では米国のREITの歴史からREITの起源を考察する。

リート制度採用国 (数字はリート制度を採用した年)				リートを法制化中の国		リートの導入を検討中の国	
米国	1960年	日本	2000年	ドイツ	2007年	ドバイ	ブラジル
オランダ	1969年	韓国	2001年	英国	2007年	フィンランド	中国
オーストラリア	1971年	フランス	2003年	イタリア	2007年	ハンガリー	コスタリカ
カナダ	1994年	香港	2003年	ニュージーランド	2007年	ルクセンブルグ	インド
ベルギー	1995年	台湾	2003年	メキシコ	2011年	パキスタン	ナイジェリア
ギリシャ	1999年	ブルガリア	2005年	タイ	2012年	フィリピン	南アフリカ
シンガポール	1999年	マレーシア	2005年			プエルトリコ	スペイン
トルコ	1999年	イスラエル	2006年				

2012年6月末現在。出所：UBS、コーヘン&スティアーズ

(出典：コーヘン&スティアーズ Whitepaper 2012年8月)

1.2.2 米国のREITの歴史(1959年以前)

REITはビジネストラスト(以下 トラスト)として不動産への集団投資とされていた。トラストが使われた理由は

- ① 一部の州では企業の直接的な不動産所有が禁止されていた。
- ② ビジネストラストと投資家の二重課税を回避出来たこと。

※ビジネストラスト：事業信託

多数の人々から資金を集めて、受託者会を中心とする企業組織体を作り、それによって特定の事業を営み、そこから生ずる利益を出資者たる受益者に分配し、受益証券を発行してそれを市場に流通させる仕組み

- ・1935年 税制優遇措置消滅

「Morrissey v. Commissioner」連邦高裁がトラストを企業として課税する判決を下したことによる。

- ・1950年代はじめに、トラストがロビーキャンペーンをした結果、議会は1956年にREIT法案可決した。しかし、アイゼンハワー大統領が拒否権を行使したため、成立しなかった。

1.2.3 米国のREITの歴史（1960～1986年 REITのはじまり）

1960年改正REIT法案がアイゼンハワー大統領に承認されるこれにより、REITは税制優遇措置を受けて二重課税を回避できるようになった。当初のREITは、組織形態としてビジネストラストと組合しか認められていなかった（1976年改正）。また、運営などにおいて、独立不動産管理人に委託しなければならなかった（1986年改正）。

1969-1974年にかけてモーゲージ型REITを中心とする「第1次REITブーム」起きた。このきっかけは、1968年に連邦準備銀行（FRB）がインフレ抑制を目的に金利の引き上げを行った。銀行は多くの顧客が高金利の債権ファンド等に流出したために預金量が減少して、資金の枯渇した銀行は建設・不動産への貸出縮小を行った。建設・不動産業界は資金調達手段をREITに求め、モーゲージREITが急速に市場を拡大させた。当時のREITは、短期資金の借入（金利5～6%）を行い、その資金を建設不動産業界に長期貸付（13～16%）を行うものであった。

ブーム終焉のきっかけは、1973年にFRBが金融引締を行い、金利が上昇し始め、オイルショックもあり景気後退局面に入った。これまで急拡大したモーゲージREITが金利の上昇により逆ザヤを抱え、多くのREITが破産した。平均株価は1972年103ドルから1974年35ドルまで下落し、総資産額は2年間で66%も減少した。

このブームの背景としては以下のことが考えられる。1960年代にはREITは10社しかなく、いずれも運営を外部委託していたため、金利に左右されるところが大きかった。さらに、モーゲージ型REITの運営能力不足（具体的には、1973年のオフィスビル不況によりハイレバレッジが裏目にでた）により、1974年末には不良債権化し、REIT株価が暴落した。

そして、1970年代の教訓とインフレ対策から、投資家は金銀などの実物投資を優先していった。

1.2.4 米国の REIT の歴史 (1986~1992 年)

・税制改正 内部運用解禁

1986 年の税制改正により、REIT の内部運用が解禁された。1986 年までは不動産賃貸に関連して提供したサービスに対して受領した収益は、独立不動産管理人を通して提供したサービスに対する収益のみ不動産収入（賃貸収入等）として認められ、REIT が自ら提供したサービスに対する収益（賃貸収入等）は、不動産収益として認められなかった。

1983~1988 年で見ると、1986 年の税制改正法により米国南部を中心に賃貸オフィス評価が大きく下落して、地域経済に大きな損失を与えた。南部と西部での大損失の影響が空室率増と経済成長率減の地域で不動産の税制と規制の改正の議論に火を付けた。

1986 年の税制改正は、REIT にとって歴史的な規制緩和となった。それまで運営に関しては法で定められており、テナントリーシングやメンテナンスは外部に委託しなければならなかったが、改正により自家運用できるようになった。自家運用は、REIT にとって高収益を上げるための基本的要素とされ、効率的で独創的な運用ができるようになった。

・第二次 REIT ブーム (1985~1986 年) 不動産取得価格の値下がり

住宅については、銀行、貯蓄貸付組合)、パートナーシップなどが多額の資金を新規の建設費用に投資しただけではなく、既存物件についても RTC (整理信託公社) に手放すこととなった。

オフィスビルについては、1990~1991 年の経済不況期に業務そのものは減少したにもかかわらず、実質オフィススペースは全国的に増加し、増加を吸収することが出来た。しかし、オフィスビル、住宅の過剰供給で賃料が下落し、空室率が増加した。唯一、商業施設はウォルマートや他のディスカウンターの出店により市場悪化は免れたが、投資家の REIT 全体の過剰反応 (イメージ悪化) により、実力以下の REIT 株価であった。

1991~1993 年の年間平均利回りは 23.3% とすばらしいパフォーマンスであり、過去の REIT への偏見を持った投資家からも賞賛を受けた。高パフォーマンス達成の理由は、低金利によるレバレッジ効果、1980 年後半~1990 年前半の不況、供給過剰 (銀行の不良債権処理に伴う抵当権実行、保険会社の損切売却など) による不動産取得価格の値下がりである。1991 年には多くの REIT はキャピタルゲインを得た。

以上が、アメリカにおける REIT 形成に関する歴史である。これらのことから、REIT は、一般の投資家にも大規模な不動産に投資する機会を拡大することと、建物を建てるにあたっての資金調達の手段として発展してきたといえる。

第2章 日本における不動産の証券化

2.1 不動産証券化の定義

ここで、日本における不動産の証券化を論じるにあたって、再度不動産流動化について定義すると流動性の低い不動産をより流動性の高い資産（現金など）に転換する意味で用いられる。SPV（Special Purpose Vehicle、特別目的事業体）を設立し、不動産を SPV に譲渡して、バランスシートから切り離しが資金調達することを指す。資金調達には、有価証券を発行して投資家に購入してもらう方法と、金融機関から借り入れる方法があるが特に問わない。

狭義の不動産証券化は、有価証券の発行されたものを指す。

広義の不動産証券化は、上の「不動産証券化」に不動産の所有権を小口化した不動産小口化商品を含める、本書では、「広義の不動産証券化」を「不動産証券化」と呼ぶ。

2.2 不動産証券化市場の発達の背景

2.1.1 日本における不動産証券化市場の成長

日本における不動産証券化市場の成長は、右肩上がりの地価上昇が期待できなくなり、不動産市場の不確実性が高まったことが理由として挙げられる。バブル以前は、地価の上昇の期待のもと不動産事業は「開発」「所有（投資）」「経営（不動産の管理運営）」の3つの機能が一体となりこの全てを不動産会社が抱え込む事業構造であった。バブル後の不動産市場は、収益性や利用価値が地価を決定するようになった。それとともに、不動産投資インデックス（指標）の作成や不動産市場データの整備とそれに基づくリスク研究が進んでいる。

（予想される不動産リスク）

- ・ 不動産投資のリスク：予想される投資収益の不確実性
- ・ 不動産事業リスク

開発段階（収益化以前）…開発準備リスク、建設段階リスク

稼働段階（収益化後）…市場リスク、管理運営リスク、流動性リスク、信用リスク、税制リスク、災害リスク、環境リスク、地域経済リスク、建物設備リスク

※下線部を引いたものは建物に係する。

2.2.2 不動産投資のパラダイムの転換

以上のような状況から、不動産事業もバブルの前後で変化が現れた。

- 目的：(前) 土地の値上がりのキャピタルゲイン、含み益、インフレヘッジ効果を期待
(後) インカムゲイン（毎期の賃貸収益）と転売時のキャピタルゲイン
- 売却方針：(前) 半永久的な所有、売却に強い抵抗感
(後) 市場動向から購入・売却のタイミングを測る
- 不動産評価：(前) 建物が生む収益よりも更地を重視、投資リスクの認識が薄い
(後) 不動産が生み出すキャッシュフロー（資金収支）と利回りが重視、他の金融商品との期待利回りやリスク、相関を比較可能となった

(投資家サイド)

証券化を通じて、投資家は小口投資が可能になり、流動性を高めることになった。また、投資リスクの分散、レバレッジ効果（借入金を利用して自己資金の投資利回りを高める）が期待できる、

(事業者サイド)

証券を発行して幅広い投資家から資金調達が可能となった。間接金融から直接金融へ転換が促進された。

2.2.3 市場参加にとっての不動産証券化の意味

市場参加者：投資家、資金調達者、不動産会社、金融機関

① 投資家

メリット

不動産が透明性・流動性・小口性といった金融商品としての特性を持ち、不動産に対する投資手法を多様化することが出来る。これにより、証券を通じた情報開示度合が、実物不動産よりも格段に高くなった。

Ex.) エクイティ型商品（株式）、デッド型商品（社債）、公募型商品、私募型商品（プロ向け）

デメリット

節税効果や使用価値が享受できなくなる。金融資本市場との関係性は強まる。

② 資金調達者

企業が資金を調達するために用いられている。不動産を SPV に売却することによって売却資金を調達する（資産流動化型証券化）。

- ・企業の財務多湿の改善、資金調達の多様化などの効果を期待できる。
- ・コーポレートファイナンス（企業の信用力）ではなくアセットファイナンス（資産自体の収益力）なので、売却主の信用力が低い場合も資金を調達できる。
- ・セールス・アンド・リースバック（企業が不動産を売却した後に売却先から賃借することにより、引き続き同物件を使用し続けること）が可能であったり、売却主に要望を反映しやすい。

③ 不動産会社

- ・資産や負債を自社のバランスシートから切り離すことができるため、バランスシートのスリム化が実現する。
- ・ファンドの組成や SPV のアセットマネージャーの役割を担うことにより、自ら関与する資産を増やすとともにそこから派生するビジネスを取り込むことが可能となる。実際に、売却・管理・運用などの手数料を稼ぐフィービジネス市場が急成長している。
- ・開発型証券化の仕組み（後述）により、開発事業リスクの分散や制御にも証券化が活用。開発後の不動産を J-RIET や私募ファンドに売却して早期に資金回収を図るモデルも成長する。

④ 金融機関

バブル処理過程において、不良債権を自らのバランスシートから切り離す意味で大きな意味があった。ただし、受け手がほとんどいなく、金融機関が保有する資産の証券化はほとんど進まず、現在では、証券化組成のアレンジャー（調整者）、不動産向けのノンリコースローンの出してとして重要な役目を担っている。特に、信託銀行は、流動化・証券化に伴う信託受託により新たな市場を獲得している。

また、外資系金融機関を中心に、不動産担保ローンを証券化した CMBC, RMBS（後述）といった商品も組成されている。

2.3 不動産証券化の基礎知識

2.3.1 不動産証券化の基本スキーム

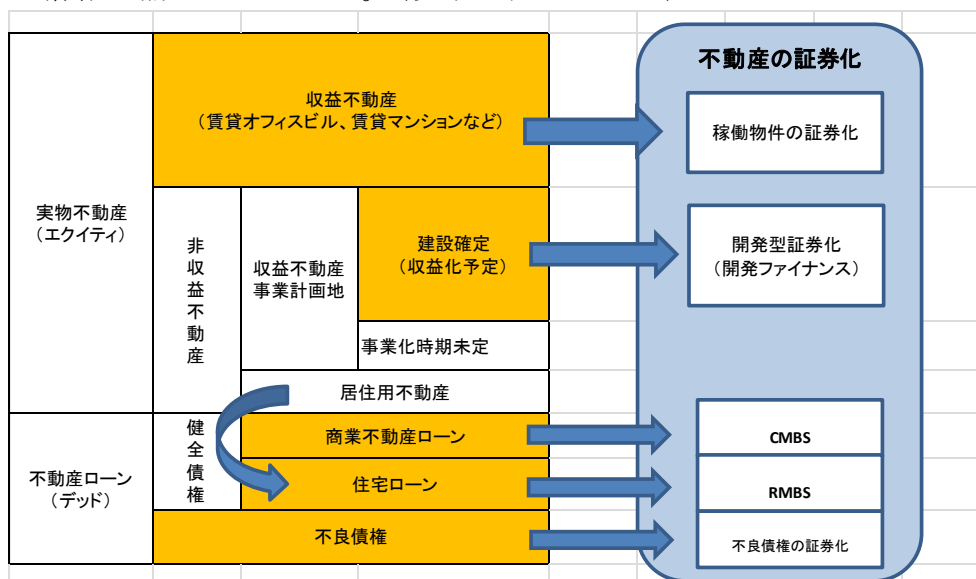
オリジネーター(不動産の原所有者)が証券化するための特別の容器である SPV に不動産を譲渡する (SPV は所有する実物不動産が生み出す収益を受ける権利を持つ)。

譲渡を行う理由は、①譲渡することによって、投資家が引き受けるリスクとリターンをオリジネーターの影響から遮断して当該不動産に限定するため、② SPV の利益分配段階で課税 (SPV の利益に課税) と投資家の利益に課税 (投資家の受領する配当金に所得税を課税) の二重課税を回避するため (cf. 法人の株式や社債)。

また、SPV は証券化するための器にすぎず、運営組織もないので、資産運用はできない。そこで、資産運用は外部の専門家 (アセットマネージャー) に一任するか、その助言を受ける。また、その他についてもアウトソーシングする。例えば、プロパティマネジメント (不動産の管理業務)、売買・賃貸の仲介業務、不動産開発業務、自らの会計業務などである。

2.3.2 証券化の対象不動産

実物不動産から不動産担保付ローンまで多岐に渡る。最も適しているのは、過去から安定的にキャッシュフローを生み、将来もある程度の確率で同様のキャッシュフローが期待される稼働中の収益不動産 (賃貸オフィスビル、賃貸マンションなど) である。その理由は、不動産の収益を裏付けに証券を発行することから、トラックレコード (過去の賃料単価、空室率、管理コストなどの履歴情報) や現在の建築・設備の状態など、将来の収益力を判断するために必要な情報が揃っているため。(以下 表のとおり)



出典：「協会認定マスター資格入門書 全体像がわかる不動産証券化の基礎知識

2.3.3 証券化スキームのポイント

① 倒産隔離の確保

- ・証券化対象不動産がオリジネーターの倒産の影響を直接受けない手だてがなされていること (Ex. 出資者の役員を弁護士や会計士を依頼するなど)。
- ・SPV そのものの倒産リスクが極小化されていること

SPV の定款に証券化以外の事業を禁止する旨を記載、SPV の役員や株主に倒産申立権を放棄させるなど、投資家に不利な行為ができないようにする。

② 二重課税の回避

前述のとおりである。具体的には、

(ア) 信託、組合、匿名組合のようにそれ自体が非課税の SPV を使う

(イ) TMK(特定目的会社)や投資法人のように、一定条件のもとで税制考慮があるものを使う

③ 会計上のオフバランス

SPV を譲渡したオリジネーターの会計上の取り扱いがどうなるか。

譲渡後もオリジネーターが実質的に不動産を所有・支配していれば、不動産はオフバランス (貸借対照表から外れる) されて、不動産の売却損益が計上される。

④ デッドとエクイティ

デッド：負債・債務を意味し、具体的には負債総額、社債の発行、金融機関からの借入

エクイティ：自己資本、株式持分を意味し、出資証券発行や組合出資による資金調達

デッドが不動産収益の分配を優先して受け、エクイティはその残余分を受けるため、一般的にはエクイティのほうが期待利回りも高くなる。

⑤ ノンリコースローン

ノンリコースローン (非遡及型貸付) とは、資金の貸し手 (債務者) の弁済請求権が担保不動産にしか及ばないローンで、責任財産限定型ローンともいう。

従来は、企業の信用力や個人保証をもとに、担保以外の資産にまで請求権が及ぶリコースローン (遡及型貸付) であった。

⑥ 信用補完措置

不動産事業には不測の事態がつきもので、たとえば大口テナントの解約や建物・設備に関わる重大な事故などがある。これに対して、スキームそのものの信用力を強化したり、流動性を補完したりする仕組みをいう。

例えば、キャッシュコラテラル (現金担保)、キャッシュリザーブ (余剰金積立)、コミットメントラインの設定 (債務者の請求により金融機関が一定限度まで貸出をする義務を負う契約) など

⑦ 利益相反リスクの回避

利益相反とは、自己や第三者の利益を図り、投資家の利益を損なうことをいう。例えば、J-RIET の運用会社が、建物維持管理会社の専任にあたり、正当な理由なしに運用会社の株主である不動産会社やその子会社を優先したり、通常より高い報酬で契約したりする場合にこの問題が内包する。

2.3.4 代表的なスキーム

- ① GK-TK 方式（合同会社+匿名会社）
- ② TMK 方式（特定目的会社）
- ③ J-REIT（日本版不動産投資信託）

①GK-TK 方式（合同会社+匿名会社）

法的要件の充足、監督官庁の許認可など他に比べて制約が少なく簡便で最も頻繁に用られている。

対象資産：不動産の信託受益権（実物の不動産は不可）

（信託受益権を利用すると不動産流通税の減免メリットが大きい）

SPV：合同会社＝匿名組合営業者（匿名組合契約とは、当事者の一方（匿名組合員）が相手方（営業者）に出資し、その営業者がその利益を分配する契約）

②TMK 方式（特定目的会社）

「資産の流動化に関する法律」にもとづいて証券化する手法で、GK-TK 方式より柔軟性は低いですが、多様な資金調達が認められていること、法的安定性が優れている。

対象不動産：財産権一般（実物不動産を含む）

SPV：特定目的会社

※1 利益の 90%超を配当とするなど一定の要件を満たすことにより、その配当を税務上損金算入が認められ、課税されない（ペイスルー型の道管性）。

※2 所管財務局に届出が必要で、特に資産流動化計画の取り扱いが煩雑を留意

③J-REIT（日本版不動産投資信託）

Japan Real Estate Investment Trust の略称で「投資信託及び投資法人に関する法律（以下、「投信法）」に基づく、日本版不動産投資信託である。

J-REIT は、投資口（株式会社の株式に相当）を発行し、それを上場することによって資金を調達する。上場によって、投資口の流動性が向上し、投資家層も拡大するので、大型の不動産ファンドを設立・運用するのに適している。ただし、投資家保護の観点から、その設立運用に関し、内部管理体制の整備、情報開示などについて厳格な規制が課されている。

スキームは以下のとおりである。

SPV：投資法人（投資家から資金を集めて器としての役割を果たす）

ほかの、SPC（Special Purpose Company）とは異なり、投資法人には投資主総会（株式会社の株主総会に相当）や役員会などの組織があり、独立したガバナンスが確保されている。

資産運用は資産運用会社に委託、一般事務や資産保管業務は信託銀行に委託、不動産の管理業務は不動産会社やプロパティマネジメント専門会社に委託されている。

※ペイスルー型の道管性が認められている。

2.3.5 デューディリジェンス

デューディリジェンスとは、「(買い手) が当然払うべき注意」と訳され、不動産の価値に影響を及ぼす法的、物理的、経済事実関係を詳細に調査することを指す。デューディリジェンスの項目は以下の表のとおりのとおりである。第三者レポートして利用されている代表的なものがエンジニアリング・レポート、不動産鑑定評価書、マーケットレポートとなっている。

- ・エンジニアリング・レポート (建物診断書) : 対象不動産の耐震性、土壌汚染、アスベストの有無、長期修繕の必要性などの専門性の高い技術的事項にかんして、建設会社、設計会社などが作成するもの。

- ・不動産鑑定評価 : 不動産鑑定士が不動産鑑定評価基準にもとづいて価格を評価するもの。2007 年から「不動産鑑定評価基準」が改正されて、DCF 法 (収益性に基いて評価する手法) が求められることとなった。

- ・マーケットレポート : 不動産の立地する市場動向を把握するために、不動産賃貸仲介会社などに依頼

デューディリジェンス項目		
I 不動産状況調査		
(1)土地の状況調査	①所在、地籍など	登記簿、公図などによる調査
	②境界	境界確認の状況、紛争の有無など
	③埋蔵物など	埋蔵文化財など
	④地質地盤	地盤の強度や質、沿革など
(2)建物の状況調査	①建築・設備・仕様	築年数、構造、規模、貸付床面積・形状・間取り ・設備・仕様・意匠、設計・施工業者
	②遵法性	都市計画法、建築基準法、各種条例、消防法などの遵法状況
	③修繕・更新費用	修繕状況調査、短期修繕費用、長期修繕費用の見積もり
	④耐震性、PML	新耐震基準への適合性のチェック、地震リスク分析とPML値
	⑤管理状況	建物管理状況の良否、管理規約の有無・内容、管理会社の質など
	⑥再調達価格	現時点で立て直した場合の建設費用の算出
II 環境調査		
	①アスベストなど	アスベスト・フロン・PCBなどの有害物質の含有状況
	②土壌、地下水汚染など	重金属や有機塩素化合物による土壌汚染、地下水汚染の状況
	③周辺環境への影響	周辺への日照、電波障害などの影響
III 法的調査		
	①権利関係	登記簿などによる所有権、抵当権などの調査
	②賃貸借契約	契約形態、契約内容、賃料、期間など
	③占有関係	占有状況
	④売買契約	売買など各種契約書のチェック
IV 経済的調査		
(1)テナント調査	①個別テナント	業種、信用情報、賃料支払状況、賃借目的、稼働率と賃料、契約内容
	②テナントの構成	業種、テナント数、各テナントの占有割合、分布状況など
(2)市場調査	①一般的要因	不動産市況に影響を与える経済状況
	②地域要因	商圈分析、産業構造分析
	③市場動向	周辺の市場賃料、稼働率、競合物件、開発計画、テナントの需給状況
	④個別要因(立地特性)	街路の状況、交通アクセス、利便施設などの配置、周辺の土地利用
(3)収益調査	①賃料収入	過去の稼働率、賃料推移及び将来の見通し、適正賃料、テナント誘致
	②運営支出	修繕契約との比較による修繕費用積立状況、過去の費用水準
	③その他	将来の物件売却の競争力
(出典:ARES)		

2.3.6 主な不動産証券化商品

①REIT

1960年に米国で初めて組成されて、2000年代に世界各国に広がった。日本は、2001年3月に、東京証券取引所に第1部、第2部、マザーズに設置

②私募ファンド

プロの投資家を中心とする限定的な投資から資金を調達し、不動産を比較的短期間運用したあとに売却して投資家に利益を分配するスキーム。GK-TK方式が多く、J-REITと比べてハイリスク・ハイリターンになる傾向が強い。

③不動産小口化商品

1987年に登場したが、バブル崩壊後に損失が相次ぎ一定の規制が課されている。

④不動産担保付ローンの証券化商品

デッド型証券化商品

- ・CMBS：収益不動産への貸付間を裏付けしたもの
- ・RMBS：住宅ローン債権を裏付けしたもの

2.4 J-REIT 一覧

以下のとおり、2013年6月現在、39ファンド存在する。

No.	証券コード	銘柄名	決算期	運用資産
1	8951	日本ビルファンド 投資法人	6月末 12月末	オフィスビル特化型
2	8952	ジャパンリアルエステイト 投資法人	3月末 9月末	オフィスビル特化型
3	8953	日本リテールファンド 投資法人	2月末 8月末	商業施設特化型
4	8954	オリックス不動産 投資法人	2月末 8月末	総合型 (オフィスビル中心)
5	8955	日本プライムリアルティ 投資法人	6月末 12月末	複合型 (オフィス+都市型商業施設)
6	8956	プレミア 投資法人	4月末 10月末	複合型 (オフィス+住居)
7	8957	東急リアル・エステート 投資法人	1月末 7月末	複合型 (オフィス+商業施設)
8	8958	グローバル・ワン不動産 投資法人	3月末 9月末	オフィスビル特化型
9	8959	野村不動産オフィスファン ド 投資法人	4月末 10月末	オフィスビル特化型
10	8960	ユナイテッド・アーバン 投資法人	5月末 11月末	総合型 (商業施設+オフィス+ホテル+住居+その他)
11	8961	森トラスト総合リート 投資法人	3月末 9月末	総合型 (オフィスビル中心)
12	8963	インヴィンシブル 投資法人	6月末 12月末	総合型 (住居中心+オフィス等)
13	8964	フロンティア不動産 投資法人	6月末 12月末	商業施設特化型
14	8966	平和不動産リート 投資法人	5月末 11月末	複合型 (オフィス+住居)

15	8967	日本ロジスティクスファンド 投資法人	1月末 7月末	物流施設特化型
16	8968	福岡リート 投資法人	2月末 8月末	総合型 (商業施設中心)
17	8972	ケネディクス不動産 投資法人	4月末 10月末	総合型 (オフィスビル中心)
18	8973	積水ハウス・S I 投資法人	3月末 9月末	総合型 (住居中心)
19	8975	いちご不動産 投資法人	4月末 10月末	総合型 (オフィス+住居+商業施設+ホテル等)
20	8976	大和証券オフィス 投資法人	5月末 11月末	オフィスビル特化型
21	8977	阪急リート 投資法人	5月末 11月末	総合型 (商業施設中心)
22	8979	スターツプロシード 投資法人	4月末 10月末	住居特化型
23	8982	トップリート 投資法人	4月末 10月末	総合型 (オフィス+商業施設+住居)
24	8984	大和ハウス・レジデンシャル 投資法人	2月末 8月末	住居特化型
25	8985	ジャパン・ホテル・リート 投資法人	12月末	ホテル特化型
26	8986	日本賃貸住宅 投資法人	3月末 9月末	住居特化型
27	8987	ジャパンエクセレント 投資法人	6月末 12月末	総合型 (オフィスビル中心)
28	3226	日本アコモデーションファ ンド 投資法人	2月末 8月末	住居特化型
29	3227	M I Dリート 投資法人	6月末 12月末	総合型 (オフィスビル中心)
30	3234	森ヒルズリート 投資法人	1月末 7月末	総合型 (オフィス+商業施設+住居)

31	3240	野村不動産レジデンシャル 投資法人	5月末 11月末	住居特化型
32	3249	産業ファンド 投資法人	6月末 12月末	複合型 (物流施設+インフラ施設)
33	3269	アドバンス・レジデンス 投資法人	1月末 7月末	住居特化型
34	3278	ケネディクス・レジデンシャル 投資法人	1月末 7月末	住居特化型
35	3279	アクティビア・プロパティーズ 投資法人	5月末 11月末	複合型 (オフィス+都市型商業施設)
36	3263	大和ハウスリート 投資法人	2月末 8月末	複合型 (物流施設+商業施設)
37	3281	G L P 投資法人	2月末 8月末	物流施設特化型
38	3282	コンフォリア・レジデンシャル 投資法人	1月末 7月末	住居特化型
39	3283	日本プロロジスリート 投資法人	5月末 11月末	物流施設特化型

第3章 J-REIT 物件における東日本大震災の被害状況

3.1 東日本大震災

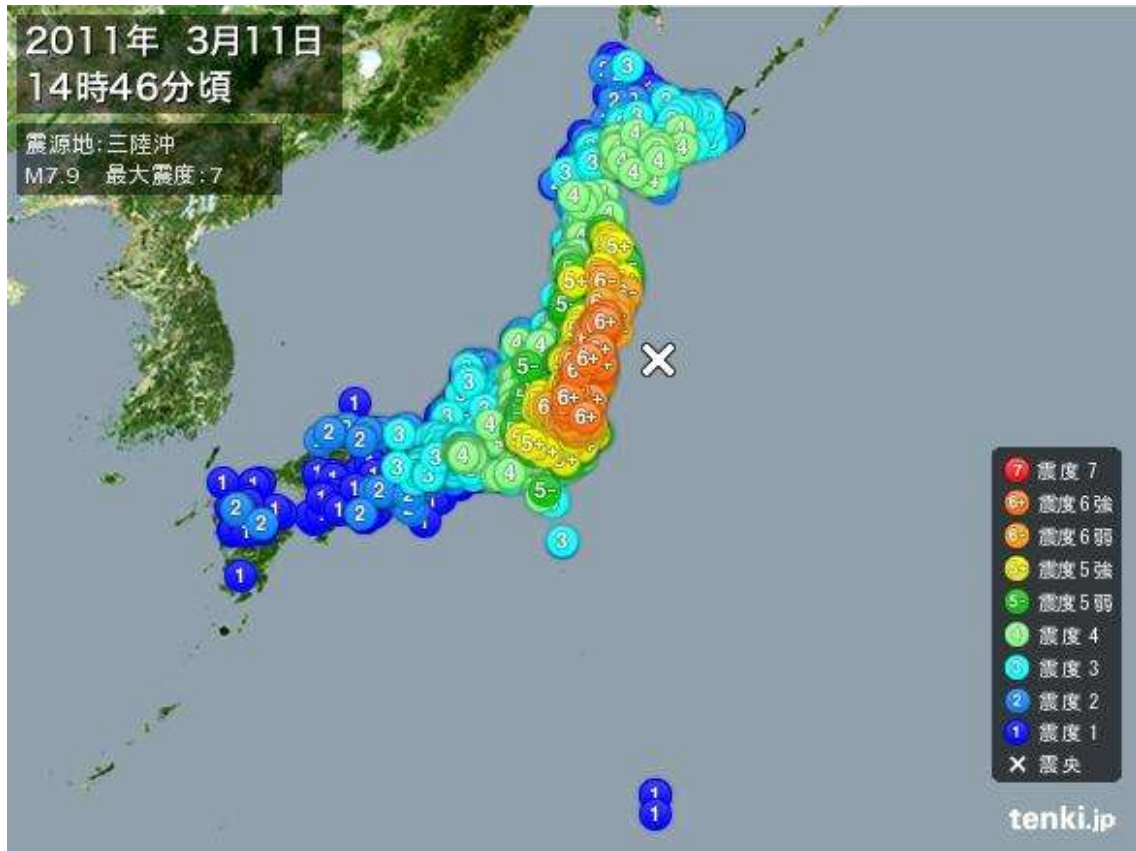
2011年3月11日午後2時46分、三陸沖で発生したマグニチュード9.0の東北地方太平洋沖地震により引き起こされた大災害。最大震度7の強い揺れと国内観測史上最大の津波を伴い、東北・関東地方を中心とする広い範囲に甚大な被害をもたらした。また、東京電力福島第一原子力発電所が被災し、放射性物質が漏れ出す深刻な事態になった。

この地震は、西北西-東南東方向に圧力軸を持つ逆断層型で、岩手県沖から茨城県沖にかけての長さ約500キロメートル、幅約200キロメートルの広い範囲が震源域となって起きた。津波は、北海道から沖縄県まで観測され、岩手、宮城、福島の東北3県では浸水高が10メートルを超え、最大遡上高は明治三陸沖地震(1896年)を上回る観測史上最大の40.0メートルだった。(12年1月14日現在、東北地方太平洋沖地震津波合同調査グループ調べ)。

海岸から数キロメートル内陸にまで津波が浸入した地域もあり、建物が根こそぎ流されて壊滅状態になった町もあった。宮城県気仙沼市などでは、津波で倒されたタンクの重油に引火するなどして大規模な火災が発生した。東北3県を中心に広い範囲で停電や断水になり、太平洋側の港湾や沿岸を走る鉄道、仙台空港などが津波に遭ったため、輸送交通網が切断された。茨城県や千葉県でも津波による死者が出た他、各地で地盤沈下や液状化現象が見られ、千葉県浦安市では市域の4分の3で液状化が起き、家屋の傾斜や断水、路面の地割れなどの被害が出た。首都圏では、交通機関が運行を停止し、帰宅困難者が多数発生した。また、最大震度5弱以上の大きな余震もたびたび起きており、関東北部や長野県、新潟県などでも土砂崩れや家屋の倒壊、断水などの被害が出た。警察庁緊急災害警備本部によると、被害は東北3県を中心に1都1道20県に及び、死者1万5848人、行方不明者3305人。建物被害は、全半壊37万戸超、全半焼281戸など。道路損壊3918カ所、山崖崩れ205カ所などだった(いずれも12年2月10日現在)。また、内閣府は、住宅、工場、店舗、農林水産施設、ガス、水道、道路、港湾、学校、病院などの資本ストックの被害額を約16兆9億円と推計している(11年6月24日発表)。

この地震と津波により、福島県の海岸線に建つ福島第一原発が外部電源や多くの非常用電源設備の機能を失ったことなどによって、炉心を冷却する機能が損なわれた。11年3月12~15日には、6基の原子炉のうち1、3、4号機で水素爆発が起これ、原子炉建屋が損傷。一連の事故で放射性物質が大気中に放出され、国際的な事故評価尺度(INES)で最悪の「レベル7(深刻な事故)」と評価された。これは、1986年の旧ソ連・チェルノブイリ原発事故と同等レベル。国の原子力

災害対策本部は、福島第一原発から半径 20 キロメートル圏内を警戒区域に、事故発生 1 年間の積算線量が 20 ミリシーベルトに達する恐れのある区域を計画的避難区域に指定するなどし、約 11 万人が避難を余儀なくされた。東京電力は電力不足に陥り、計画停電を実施した。(出典：(株)朝日新聞出版発行「知恵蔵 2012」)



出典：「tenki.jp」

<http://bousai.tenki.jp/bousai/earthquake/detail-20110311144600.html>

3.2 J-REITにおける東日本大震災の被害状況

投資法人	補修費用概算額 (資産総額比)	備考
日本ビルファンド	250百万円(0.03%)	NBF仙台本町ビル、NBFユニックスビルなどで一部外壁等にクラック
ジャパンリアルエステイト	281百万円(0.04%)	定禅寺パークビル、仙台本町ホンマビルディングに一部クラック、外壁タイルの欠損
日本リートファンド	668百万円(0.11%)	24物件で外壁・内装・設備などに破損等(イオン仙台中山など)
オリックス不動産	67百万円(0.02%)	29物件に内装の損傷等
日本プライムリアルティ	82百万円(0.02%)	30物件で内装・設備等の損傷、一部壁面にクラック
東急リアル・エステート	60百万円(0.03%)	14物件で内装・設備などに破損、一部外壁等にクラック
グローバル・ワン不動産	16百万円(0.01%)	スフィアタワー天王洲で一時漏水
野村不動産オフィスファンド	93百万円(0.02%)	NOF仙台青葉通りビルで立体駐車場設備の一部破損等
ユナイテッド・アーバン	197百万円(0.05%)	外壁剥離、クラック、天井板の一部剥離等(アルポーレ仙台、MA仙台ビルなど)
森トラスト総合リート	100百万円(0.04%)	複数物件で内壁面の一部にクラック、配管の一部破損等
インヴェンシブル	50百万円(0.07%)	ロックタウン須賀川、ロイヤルパーク大町などで被害あり
フロンティア不動産		内装の一部損傷等
平和不動産リート		一部物件に軽微な物的損傷
日本ロジスティクスファンド	503百万円(0.35%)	船橋西浦物流センターなどで、設備・外溝破損等
ケネディクス不動産	110百万円(0.04%)	一部物件で内装・外装・設備等に軽微な破損等
積水ハウス・SI	19百万円(0.02%)	21物件で外壁・内装・設備等に軽微な損傷・不具合
スターツブロード		11物件で外壁・外構・設備の一部破損・不具合
ジャパン・ホテル・アンド・リゾート	71百万円(0.08%)	オリエンタルホテル東京ベイ・ダイワロイネットホテル秋田で物的被害発生
トップリート	38百万円(0.02%)	内装・設備等に軽微な損傷
ビ・ライフ	60百万円(0.03%)	39物件で外壁・床の一部にクラック、外壁タイルの剥離等
日本賃貸住宅	73百万円(0.05%)	東北地方10物件に重大な被害は発生せず
ジャパンエクセレント	52百万円(0.03%)	
日本アコモデーションファンド	35百万円(0.02%)	一部物件に軽微な損傷
MIDリート		イオン津田沼ショッピングセンターの一部設備に破損等
野村不動産レジデンシャル	89百万円(0.07%)	プラウドフラット河原町、プライムアーバン長町一丁目で外壁・床等の一部破損
産業ファンド	17百万円(0.02%)	一部物件で内装・外構に一部破損
アドバンス・レジデンス	50百万円(0.01%)	19物件で外壁クラック、タイル剥離等の被害

出典：ニッセイ基礎研究所 2011年6月22日「不動産投資レポート オフィスビルの地震リスク評価（PML 値）と賃料・利回り」竹内 一雅 著

3.3 各投資法人の被害額と保有物件の被害状況

次ページ以降にて、上記投資法人の開示情報（主にプレス発表及び決算関連資料）から抜粋して、各投資法人の保有物件の被害状況をまとめる。

(1) 日本ビルファンド投資法人

被害額 238,000,000 円 (2011 年 6 月期決算短信より)

3 月 16 日、同投資法人ホームページにて

「平成 23 年(2011 年)東北地方太平洋沖地震」により、本投資法人が東北地方に保有する 2 物件(NBF 仙台本町ビル、NBF ユニックスビル)を含む保有物件について、一部外壁等のクラック(ひび割れ)がみられるものの、運用状況に重大な影響を及ぼす被害等は確認されておりません。後日、重大な影響等を確認した場合には改めてご報告いたします。」とのお知らせを記載。

(被害物件概要：同投資法人ホームページより)

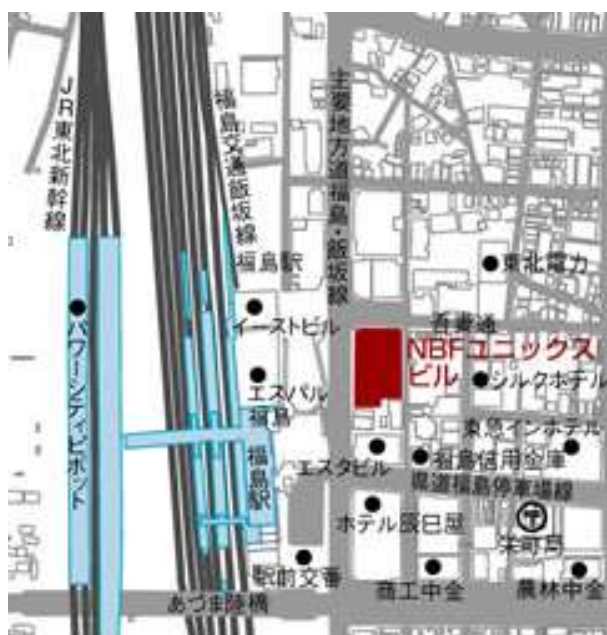
NBF 仙台本町ビル

所在	宮城県仙台市青葉区 本町 2-16-10
取得価格	3,566,000,000 円
取得年月日	平成 13 年 5 月 23 日
敷地面積	1,658.99m ²
延床面積	10,585.42m ²
階数	地下 1 階付 14 階建
竣工	昭和 62 年 6 月 5 日
所有形態	100%
PML	2.10%
路線価 (m ²)	880,000
建物価格 (路線価より)	2,106,088,800 円



NBFユニックスビル

所在	福島県福島市栄町 6-6
取得価格	4,028,900,000 円
取得年月日	平成 13 年 5 月 23 日
敷地面積	3,112.75m ²
延床面積	23,420.12m ²
階数	地下 2 階付 11 階建
竣工	平成 6 年 9 月 30 日
所有形態	100%
PML	2.90%
路線価 (m ²)	160000
建物価格 (路線価より)	3,530,960,000 円



(2) ジャパンリアルエステイト

被害額 281,000,000 円

3月14日にプレス発表

「当投資法人が仙台に保有する 2 物件（定禅寺パークビル、仙台北町ホンマビルディング）につきまして、一部にクラック、外壁タイルの欠損等がみられるものの、人身被害及び運用状況に重大な影響を及ぼすような建物被害の発生は確認されておりません。また、電気・水道共に現時点で復旧しております。その他の保有物件につきましても、運用状況に重大な影響を及ぼすような被害等は確認されておりません。」

(被害物件概要：同投資法人ホームページより)

物件名	仙台北町ホンマビルディング	定禅寺パークビル
所在地	宮城県仙台市青葉区本町二丁目1番29号	宮城県仙台市青葉区国分町二丁目14番18号
取得年月日	2001/9/25、2006/6/28	2005/1/31
建築年月日	1991/11/28	1993/1/22
土地面積 (㎡)	1,437.47	1,566.68
建物面積 (㎡)	8,247.50	7,648.33
建物所有割合	100.00%	50%
所有建物面積 (㎡)	8247.5	3824.165
土地簿価 (初期)	¥1,915,000,000	¥986,000,000
建物簿価 (初期)	¥862,000,000	¥523,000,000
簿価	¥2,778,000,000	¥986,000,000
地震 PML	2.20%	3.30%

仙台本町ホンマビルディング



定禅寺パークビル



(3) 日本リテールファンド

被害額 502,000,000 円

3月18日プレス

「1. ポートフォリオ全体の物的損害の状況について

本投資法人が保有する全 59 物件（取得価格合計：624,254 百万円）につきまして、構造体への影響はないことを確認しましたが、22 物件において内装の破損等により補修費用等の発生が見込まれます。

当該物件に係る補修費用等の概算額は、現時点において合計 666 百万円（全 59 物件の取得価格合計の約 0.1%）を見込んでおります。

なお、当該 22 物件に係る主な物的損害状況の内容につきましては、別紙「物件損害状況一覧」をご参照ください。

2. 本投資法人の運用状況の予想への影響

上記 1. にて記載した補修費用等による本投資法人の第 19 期（平成 23 年 3 月 1 日～平成 23 年 8 月 31 日）の運用状況の予想への影響につきましては、現時点において概算を見積もっているものの、補修の範囲や実施時期等が未確定であり、精査中であることから、詳細が判明した段階においてお知らせします。

なお、第 18 期（平成 22 年 9 月 1 日～平成 23 年 2 月 28 日）の運用状況の予想への影響はありません。」

別紙「物件損害状況一覧」

物件番号	物件名称	主な物的損害状況	現在の稼働状況 (計画停電等による影響は除きます)
SS-01	イオン仙台中山	外壁・内装・設備・外構に破損	駐車場にて店頭販売
SS-05	イトーヨーカドー八柱店	設備に軽微な破損	通常通りの稼働
SS-06	イトーヨーカドー上福岡東店	内装・設備に軽微な破損	通常通りの稼働
SS-07	イトーヨーカドー錦町店	内装・設備に破損、外構に軽微な破損	通常通りの稼働
SS-12	イオン板橋ショッピングセンター	設備に破損、外壁・内装に軽微な破損	映画館以外稼働
SS-13	イオンモール大和	設備に破損、外壁・内装に軽微な破損	通常通りの稼働
SS-14	西友ひばりヶ丘店	外壁に軽微な破損	通常通りの稼働
SS-20	イオン大宮	内装・設備に破損	映画館以外稼働
SS-22	イオン上田	内装に軽微な破損	通常通りの稼働
SS-25	イトーヨーカドー四街道店	内装・設備に破損、外構に軽微な破損	通常通りの稼働
SS-26	おやまゆうえんハーヴェストウォーク	設備に破損、外壁・内装に軽微な破損	通常通りの稼働
SS-27	イオン八千代緑が丘ショッピングセンター	内装・設備に破損	一部売場稼働中 (フロア毎に順次稼働予定)
SS-30	イオンモールむさし村山ミュー	内装に軽微な破損	通常通りの稼働
SM-01	ならファミリー	内装に軽微な破損	通常通りの稼働
SM-02	あびこショッピングプラザ	設備に破損、内装に軽微な破損	通常通りの稼働
SM-05	東戸塚オーロラシティ	外壁・内装に破損、設備・外構に軽微な破損	通常通りの稼働
SM-06	エスバ川崎	外壁に軽微な破損	通常通りの稼働
US-03	エスキス表参道アネックス	外構に軽微な破損	通常通りの稼働
US-04	ビックカメラ立川店	内装に軽微な破損	通常通りの稼働
US-09	Gビル新宿 01	外壁に軽微な破損	通常通りの稼働
UM-08	ジャイル	内装に軽微な破損	通常通りの稼働
UM-16	Gビル南池袋 01	外壁に軽微な破損	通常通りの稼働

(4月1日付けプレス)

「新たに判明した事実および運用状況の予想への影響

本投資法人では、平成23年3月18日付けリリースにてお知らせしたとおり、全59物件中22物件において物的損害を認識しておりましたが、その後、さらに専門家による全物件の現地調査を行いました。その結果、最終的に以下の物件において新たに軽微な破損(概算額計3百万円)を確認いたしました。

物件番号	物件名称	主な物的損害状況	現在の稼働状況 (計画停電等による影響は除きます)
UM-14	ラ・ポルト青山	外壁に軽微な破損	通常通りの稼働
UM-15	Gビル神宮前03	内装に軽微な破損	通常通りの稼働

」

(8月11日付けプレス)

「本投資法人の保有資産等に対する震災の影響への対応が完了し、補修費用等の詳細が確定いたしましたので、下記の通りお知らせいたします。

記

本投資法人の保有資産等に対する震災の影響につきましては、これまで一連のプレスリリース(詳細につきましては下記【ご参考】をご参照ください)にてお知らせしてまいりましたが、本日現在、本投資法人の保有物件はすべて通常通り稼働しており、また物的損害に対する補修等の震災の影響への対応につきましては本年8月末までにすべて終了する見込みとなり、補修費用等の詳細が確定いたしました。

なお「平成23年2月期決算短信(REIT)」にてお知らせいたしました通り、平成23年8月期(第19期平成23年3月1日～平成23年8月31日)の運用状況の予想の前提条件として、震災の影響への対応費用概算額668百万円を特別損失として見込んでおりましたが、補修費用等の詳細が確定いたしました結果、当該特別損失は502百万円(当初見込比165百万円減)となる見込みとなりました。」

(4)オリックス不動産

被害額は 54,000,000 円 (2011 年 8 月期有価証券報告書より)

3 月 24 日付けプレス

「当該地震による、本投資法人の保有物件に関する影響について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. ポートフォリオ全体の物的損害等の状況

本投資法人の保有する全 54 物件について、引き続き確認作業を行った結果、人的被害及び本投資法人の運用状況に重大な影響を及ぼす物的損害等は発生していないことが確認できましたが、29 物件において内装等の損傷により補修費用等の発生が見込まれます。当該補修費用等の概算額は、現時点において約 67 百万円であり、全 54 物件の取得価格合計 (308,296 百万円) の約 0.02%となります。当該 29 物件の状況については、別紙「物件毎の状況」をご参照下さい。

2. 本投資法人の運用状況の予想への影響

本件が、本投資法人の平成 23 年 8 月期 (第 19 期:平成 23 年 3 月 1 日~平成 23 年 8 月 31 日)の運用状況に与える影響は軽微であり、平成 22 年 8 月期 (第 17 期:平成 22 年 3 月 1 日~平成 22 年 8 月 31 日)決算短信で公表した運用状況の予想に変更はありません。

【ご参考】本投資法人が東北地方に保有する 1 物件の詳細状況 (続報)

物件名称所在地状況:ルナール仙台宮城県仙台市青葉区

- ・エレベーター5 台が停止しておりましたが、すべて復旧しました。
- ・機械式駐車場が停止しておりましたが、復旧しました。
- ・電気・水道は復旧済みです。内装、設備の一部に損傷がありますが、運用状況に重大な影響を及ぼす物的損害は、現時点において確認されておりません。
- ・現時点において、テナントからの解約・賃料減額の要請は受けておりません。」

別紙 物件毎の状況

		物件名	状況
事務所	東京都心6区	青山サンクレストビル	内装に軽微な損傷あり
		DT外苑	内装に軽微な損傷あり
		代々木フォレストビル	外装に軽微な損傷あり
		ラウンドクロス赤坂	内装・設備・外構に軽微な損傷あり
		ラウンドクロス三田	内装・外装・設備に軽微な損傷あり
		青山246ビル	内装に軽微な損傷あり
		ラウンドクロス新宿	内装・設備に軽微な損傷あり
		シーフォートスクエア/センタービルディング	内装・設備に軽微な損傷あり
		オリックス赤坂2丁目ビル	内装・設備に軽微な損傷あり
		ラウンドクロス新宿5丁目	内装に軽微な損傷あり
		日本橋本町1丁目ビル	内装に軽微な損傷あり
		エス・ティー・ワールドビル	内装に軽微な損傷あり
		オリックス品川ビル	内装に軽微な損傷あり
		オリックス不動産西新宿ビル	内装に軽微な損傷あり
	その他東京23区	東陽MKビル	内装に軽微な損傷あり
		ビサイド木場	内装・設備に軽微な損傷あり
		オリックス池袋ビル	内装に軽微な損傷あり
		ラウンドクロス蒲田	内装に軽微な損傷あり
		オリックス目黒ビル	内装に軽微な損傷あり
	首都圏その他地域	ラウンドクロス川崎	内装に軽微な損傷あり
大宮宮町ビル		内装に軽微な損傷あり	
その他地域	ルナール仙台	内装・設備に損傷あり	
物流施設	首都圏その他地域	越谷ロジスティックセンター	内装に軽微な損傷あり
		戸田ロジスティクスセンター	設備に軽微な損傷あり
		市川ロジスティクスセンター	内装・設備・外構に損傷あり
商業施設	東京都心6区	日本地所南青山ビル	内装に軽微な損傷あり
		CUBE代官山	外装に軽微な損傷あり
	首都圏その他地域	aune幕張	内装・設備・外構に軽微な損傷あり
その他	首都圏その他地域	クロスゲート	内装・設備に軽微な損傷あり

※補修費用等の発生が見込まれている 29 物件を掲載しております。

【参考】同投資法人HPより
ルナール仙台



用途	事務所	
取得価格	8,500 百万円	
所在地	宮城県仙台市青葉区本町2丁目15番1号	
地積	1,990.35m ²	
延床面積	14,107.74m ²	
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根	
階数	地下2階付14階建	
建築時期	1998年2月	
所有形態	土地	所有権
	建物	一棟所有

(6) 日本プライムリアルティ

被害額 64,000,000 円 (2011 年 6 月期有価証券報告書より)

3 月 14 日付プレス

「本投資法人が保有する「損保ジャパン仙台ビル及び「新潟駅南センタービルを含めて、本投資法人が保有する全 56 物件について調査を行った結果、大きな人身被害は生じておりません。また、建物・設備における点検作業を行った結果、現在のところ壁面クラックや天井ボードの部分的な脱落等の軽微な物質損傷が生じておりますが、運用状況に大きな影響を及ぼす被害は生じていないことを確認しております。」

4 月 8 日付けプレス

「本投資法人が保有する全 56 物件について、引き続き調査を行った結果、30 物件において内装及び設備等の損傷により補修費用等の発生が見込まれます。現時点において実施を決定した補修費用等の概算額は約 27 百万円であり、全 56 物件取得価格合計 (341,584 百万円) の約 0.008%となります。

また、より軽微な内装の補修費用等の概算額として約 55 百万円 (以下「追加分」といいます。)を見積もっており、補修費用等の概算額合計は約 82 百万円 (取得価格合計の約 0.024%) となります。追加分については、今後の状況を経過観察のうえ、平成 23 年 6 月期 (平成 23 年 1 月 1 日～平成 23 年 6 月 30 日) から同年 12 月期 (平成 23 年 7 月 1 日～平成 23 年 12 月 31 日) にかけて順次実施していく予定です。物件毎の状況については、別紙「個別物件の状況をご確認ください。」

(7) 東急リアル・エステート

被害額 4,900,000 円 (決算説明資料より)

(以下、決算説明資料)

物件名	費用(千円)	
QFRONT(キューフロント)	-	
レキシントン青山	918	
TOKYU REIT表参道スクエア	-	
東急賢沼ビル(フレックス沼)	-	
第2東急賢沼ビル	-	
TOKYU REIT渋谷宇田川町スクエア	-	
ピーコンビルプラザ(イトーヨーカドー都立台店)	609	内装クラック等2
asahi(ココチ)	280	
湘南モールフィル(底地)	-	
CONZE(コンツェ)恵比寿	-	
代官山フォーラム	279	
世田谷ビジネススクエア	27,405	
東急南平町ビル	350	
東急桜丘町ビル	200	
東京日産台東ビル	1,596	
TOKYU REIT赤坂榎町ビル	-	
TOKYU REIT蒲田ビル	710	
TOKYU REIT虎ノ門ビル	61	
TOKYU REIT八丁堀ビル	46	
赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル)	613	屋上 冷却機土台不具合
東急油原大橋ビル	1,908	
麹町スクエア	2,979	
TOKYU REIT新宿ビル	4,797	
秋葉原三和東洋ビル	-	
木場永代ビル	5,598	
東急銀座二丁目ビル	709	
合計	49,062	

3月15日付けプレス発表

「平成23年3月11日14時46分頃に発生した三陸沖を震源とする地震による、本投資法人の運用資産に関する影響について、平成23年3月12日午前8時時点、本投資法人が保有する26物件全てにおいて運用状況に重大な影響を及ぼす被害等がない旨をお知らせいたしました。

その後確認された各運用資産の詳細状況については以下の通りです。

なお、ポートフォリオ全体の詳細な被害総額は確認できておりませんが、平成23年7月期(第16期)の運用状況の予想において60百万円を対応費用として見込んでおります。

1. 被害の概要

人的被害	<ul style="list-style-type: none"> ・ 負傷者なし ・ エレベーター閉じ込め被害なし
建物被害	<ul style="list-style-type: none"> ・ 構造に関わる破損なし ・ 複数物件において、内外装・躯体壁にクラック・剥離あり ※一部の物件において、内装の壁面パネル・天井点検口ボード等が落下 ・ 複数物件において、設備（機械式駐車設備、貨物用エレベーター、空調機器、配管等）に破損あり ※全ての物件におけるエレベーターが停止したが、貨物用エレベーター1基（世田谷ビジネススクエア）を除き、復旧済み

2. 物件毎の状況

物件名	本投資法人の運用資産の被害状況
QFRONT（キューフロント）	特になし
レキシントン青山	特になし
TOKYU REIT 表参道スクエア	特になし
TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	特になし
cocofi（ココチ）	内装に極めて軽微な破損あり
CONZE（コンツェ）恵比寿	特になし
代官山フォーラム	外装に極めて軽微な破損あり
東急鷺沼ビル（さぎ沼とうきゅう）	特になし
第2東急鷺沼ビル	特になし
ビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）	外装に極めて軽微な破損あり
湘南モールフィル（底地）	特になし
世田谷ビジネススクエア	内装・設備に破損あり
東急南平台町ビル	内装に極めて軽微な破損あり
東急桜丘町ビル	躯体壁に極めて軽微な破損あり
東京日産台東ビル	内外装に軽微な破損あり
TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	特になし
TOKYU REIT 蒲田ビル	内外装・設備に軽微な破損あり
TOKYU REIT 虎ノ門ビル	特になし
TOKYU REIT 八丁堀ビル	内装に軽微な破損あり
赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）	特になし
東急池尻大橋ビル	躯体壁に極めて軽微な破損あり
麴町スクエア	内装に極めて軽微な破損あり
TOKYU REIT 新宿ビル	内装に軽微な破損あり
秋葉原三和東洋ビル	特になし
木場永代ビル	内装・設備に軽微な破損あり
東急銀座二丁目ビル	内装に軽微な破損あり

(8) グローバル・ワン投資法人

被害額 16,000,000 円 (2011 年 3 月期決算説明資料より)

(以下、決算説明資料)

■ 各運用資産への影響

物件名	地震による影響
スフィアタワー天王洲	スプリンクラー配管破損による漏水 安全のため一時的に全館停電措置 としたが、平成23年3月13日(日)までに 復旧済み
明治安田生命さいたま新都心ビル	エントランスホールガラス破損(1枚)

※ 太平町ファーストスクエア、平岡町森タワー、銀座ファーストビル、TK両国山ビルにおいて、
建物内の内装や屋敷にクラックが発生している等の顕著な損傷は存在しますが、その他の
物的被害は確認されておりません。

3月14日付けプレス

「本投資法人が保有するスフィアタワー天王洲において、漏水が発生し一時的に全館停電いたしました。現在は一部フロアを除き復旧しています。本日午前9時現在、他の保有物件含め、運用状況に重大な影響を及ぼすような被害等は確認されておりません。

なお、今後運用状況に重大な影響を与える被害が判明した場合は、改めてお知らせいたします。」

(9) 野村不動産オフィス投資法人

被害額 85,000,000 円

3月17日付けプレス

「本投資法人の保有資産全51物件について上記地震による人的被害及び建物設備等の重大な影響を及ぼす被害等がなかったことについては、平成23年3月14日付「東北地方太平洋沖地震の影響に関するお知らせ」で公表した通りです。その後、本投資法人が仙台に保有する物件について確認いたしました状況をお知らせいたします。

記

本投資法人が仙台に保有する1物件の状況は以下の通りであります。

物件名称	所在地	状況
NOF 仙台青葉通りビル	仙台市青葉区	立体駐車場設備の一部破損

5月22日付けプレス

「本投資法人の保有資産全51物件について、引き続き被害状況の調査を行った結果、内装及び設備等の破損による補修費用等の発生が見込まれます。当該補修費用等に係る概算額は約93百万円であり、ポートフォリオ全体の取得価格合計(376,115百万円)の約0.02%となります。」

※物件の内訳については開示されていない。

2011年3月期決算説明資料より抜粋

東日本大震災によるポートフォリオへの影響

● 被害状況

- ・ 人的被害及び建物設備等に重大な影響を及ぼす被害なし
- ・ 設備の一部破損、クラック発生等に伴う対応

東北地方に保有する物件：NOF仙台青葉通りビル

- ・ 煙突、立体駐車場設備の一部破損
- ・ 対応費用：49百万円(内、資本的支出10百万円)

その他18物件

- ・ クラック発生、タイル破損等
- ・ 対応費用：35百万円



ポートフォリオ全体の対応費用総額

85百万円

● 業績への影響

ポートフォリオ全体の対応費用の内、
資本的支出を除く74百万円を第15期に特別損失として計上

(10) ユナイテッド・アーバン投資法人

被害 191,000,000 円 (2011 年 5 月期決算資料)

3 月 13 日付けプレス

「保有物件及び取得予定物件の状況について

本投資法人が本日現在保有する物件（計 86 物件）のうち、本地震により震度 4 以上を記録した地域に所在する 67 物件及び平成 23 年 3 月 1 日付「資産の取得に関するお知らせ」にて公表した取得予定 5 物件に関し、外観目視による確認作業を行った結果、平成 23 年 3 月 13 日（日）正午現在の時点において、目立った物的損害は確認されていません。また、同時点において重大な人身被害等、本投資法人の運用状況に重大な影響を及ぼす被害等の報告はなされておられません。

なお、本投資法人が東北地方に保有する 3 物件の平成 23 年 3 月 13 日（日）正午現在の時点における状況は概ね以下のとおりです。」

物件名称	所在地	状況
アルポーレ仙台	宮城県仙台市	6 階内側天井板の一部剥離及びスプリンクラー破損による漏水が確認されています。尚、津波による建物内部への浸水は有りません。
MA 仙台ビル	宮城県仙台市	外壁の一部にクラック及びタイル剥離が確認されています。尚、津波による建物内部への浸水は有りません。
リリカラ東北支店	宮城県仙台市	内側天井板の一部剥離が確認されています。尚、津波による建物内部への浸水は有りません。

5月9日付けプレス

「本投資法人は、保有物件のうち、東北地方に所在する3物件（アルボーレ仙台、MA仙台ビル及びリリカラ東北支店の3物件をいい、以下総称して「東北3物件」といいます。）について、本地震の影響に係る調査を専門家に依頼しておりましたが、今般、専門家からの報告を受領いたしましたので、東北3物件の現況と今後の対応、並びに本投資法人の運用状況の見通しについて、下記の通りお知らせいたします。

記

1. 東北3物件に対する本地震の影響と今後の対応

本投資法人は、保有物件のうち東北3物件に関して、各建物の建築時の施工業者に対し、本地震による各建物への被害状況の調査を依頼し、これらの施工業者より下表記載の調査報告書の提出を受けました。

かかる調査報告書によれば、これら東北3物件の建物は、いずれも現行の建築基準法施行令（新耐震設計法）に則った建物であり、本地震後も使用可能と判断されます（注）。ただし、仙台市青葉区所在の商業施設であるアルボーレ仙台（地下1階付地上7階建）に関しては、当面の建物の安全性は確保できているものの、3階から5階及び7階における建物の鉄骨鉛直ブレース（筋交い）の一部に曲がりがあり、恒久対策として変形した当該部材の交換を推奨するとされています（注）。本投資法人は、当該推奨に従い、株式会社間組を施工業者として、上記鉄骨鉛直ブレースの交換工事を行うことといたしました。なお、かかる交換工事の工程は1か月程度と見込まれており、工事の内容からも、テナントによる物件利用に関して重大な悪影響はないものと考えております。また、当該交換工事の所要金額は25百万円程度と見込んでおります。

物件番号	物件名称	所在地	調査会社	調査報告書作成年月日
A20	アルボーレ仙台	宮城県仙台市	株式会社間組	平成23年4月18日
D18	MA仙台ビル	宮城県仙台市	株式会社浅沼組	平成23年4月13日
E1	リリカラ東北支店	宮城県仙台市	大成建設株式会社	平成23年4月1日

2. 本地震の損害に係る補修費用

本投資法人は、平成 23 年 3 月 30 日付「平成 23 年 5 月期（第 15 期）及び平成 23 年 11 月期（第 16 期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」の「別紙：平成 23 年 5 月期及び平成 23 年 11 月期の運用状況の予想の修正の前提条件 営業費用」において、本地震の発生に伴うポートフォリオ全体の修繕費の概算額として、第 15 期に 114 百万円の費用計上を見込んでいる旨、お知らせいたしました（なお、別途、費用計上されない資本的支出として 120 百万円を見込んでいました。）。しかしながら、上記 1. 記載の東北 3 物件に係る調査報告書や、その他の保有物件においても調査を行い詳細な状況が判明した結果、本日現在、ポートフォリオ全体の補修費用（修繕費及び資本的支出）については下表のとおりと見込んでいます。なお、当該修繕費については、第 15 期に全額費用計上する予定です。

（単位：百万円）

	3 月 30 日時点の見込み額	本日現在の見込み額
ポートフォリオ全体の修繕費 （うち東北 3 物件の修繕費）	114 (30)	197 (75)
ポートフォリオ全体の資本的支出 （うち東北 3 物件の資本的支出）	120 (120)	-
補修費用合計 （うち東北 3 物件の補修費用合計）	234 (150)	197 (75)

↓ 中央プレート部分に数mmの歪みが発生



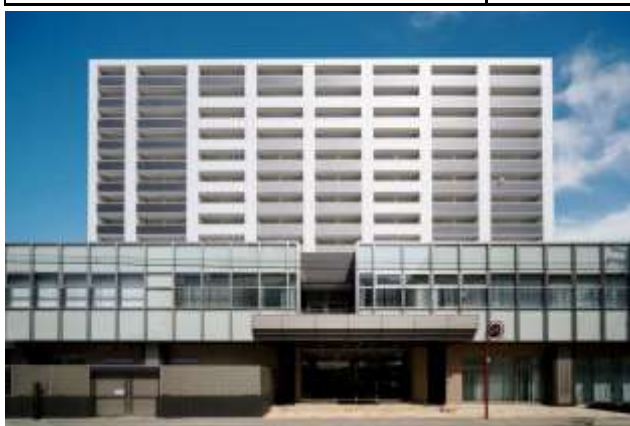
アルポーレ仙台

所在地	宮城県仙台市青葉区中央二丁目4番5号
敷地面積	736.01m ²
延床面積	4,082.94m ²
構造	S/SRC
階数	B1F/7F
建築年月	平成9年3月
所有形態	(土地)所有権(建物)所有権
取得資産	不動産を信託財産とする信託の受益権 (不動産信託受益権)
取得価額	3,100,000,000円(但し、取得経費、租 税公課、消費税等を除く。)
取得日	平成19年11月29日
路線価	1,140,000円
土地価格(路線価)	839,051,400円
建物価格(土地路線価から)	2,260,948,600円



MA 仙台ビル

所在地	宮城県仙台市青葉区木町通一丁目3番7号
敷地面積	3,656.44m ²
延床面積	12,642.98m ²
構造	SRC/RC
階数	B1/14F
建築年月	平成20年2月
所有形態	(土地)借地権、(建物)所有権
取得価格	3,440,000,000円
地震PML	11%
路線価	135,000円
借地価格(路線価より)	246,809,700円
建物価格(上記借地価格から)	3,193,190,300円



リリカラ東北支店

所在地	宮城県仙台市宮城野区岡田西町3番10号
最寄り駅	JR仙石線「陸前高砂」駅
敷地面積	5,457.02m ²
延床面積	8,693.79m ²
構造	RC/S
用途	倉庫・事務所
階数	4F
建築年月	平成8年4月
所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
取得価格	2,050,000,000円
地震PML	11%
路線価	39,000円
土地価格(路線価より)	212,823,780円
建物価格(上記土地価格より)	1,837,176,220円



(11) 森トラスト総合リート投資法人
被害額 100,000,000 円

3月14日 HP プレス

「当該地震に関連して、本投資ほうじんが保有する全物件について調査・確認作業を行った結果、現辞典で、一部の物件において警備な損害（注）は発生していますが、運用状況に重大な影響を及ぼす被害等がないことを確認しました。

（注）複数の物件において、建物内壁面の一部クラック発生、配管の一部破損等の警備な損害が報告されています。また、イトーヨーカドー新浦安店では周辺地域の一部液状化現象に伴い、外構の一部において沈下（最大 60Ccm 程度）が報告されています。」

第 18 期決算説明資料

「イトーヨーカドー新浦安店

- ・建物躯体に被害なし
- ・周辺地域の液状化現象に伴い、外構の一部に地盤沈下（最大 60 c m）が発生
→配管の破損等については、早期に仮復旧を実施し、3月までに機能回復
今後の地震対策を踏まえた復旧・改良工事を実施予定（以下参照）
→外構部分の沈下に対応する工事の大半は、行政の法人等を踏まえ実施する予定

イトーヨーカドー新浦安店における地震対策（配管復旧・改良工事）の事例

（従前）建物各部所からの排水は、排水枝管から建物周囲の地中に埋設されている排水本管へ流出させ、最終的に公共下水道へ流していた

↓

地盤沈下により、排水枝管（建物側）と排水（地盤側）の接続部が十数箇所損壊

↓

（対策）排水本管の大半を、地上（建物壁面等）に敷設しなおすことにより、地盤沈下の影響を排除する」

(12) インヴィンシブル投資法人

被害額 47,000,000 円

平成 23 年 4 月 13 日付プレス

『平成 23 年 (2011 年) 東北地方太平洋沖地震』に関するお知らせ」において、同日 19 時現在の本投資法人における東日本大震災 (以下「本震災」といいます。) による保有物件の被害状況についてご報告いたしましたが、その後の調査の結果、東北地方所在の保有 5 物件 (以下「東北 5 物件」といいます。) への影響等を中心とする、より詳細な被害状況が判明いたしましたので、ご報告いたします。なお、平成 23 年 4 月 7 日 23 時 32 分頃に発生した宮城県沖を震源とする地震 (以下「本余震」といいます。) の影響については下記「1. 東北 5 物件の本日現在の被害状況等」の (注 3) をご覧下さい。また、本余震後の余震により本投資法人の運用状況に重大な影響を及ぼす新たな被害が発生した場合は、その内容が判明次第改めてお知らせいたします。

記

1. 東北 5 物件の本日現在の被害状況等

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コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社は、本震災による東北 5 物件への影響について、第三者調査機関 (東京海上日動リスクコンサルティング株式会社) による現地建物調査を実施し、下記のとおり建物被害状況を確認いたしました。また、東北 5 物件のうち商業施設の営業状況についても併せてご報告いたします。

物件概要	建物被害状況	営業状況
A64 ロイヤルパーク大町 (住居) (宮城県仙台市青葉区)	(1) 軽微な被害あり (2) 修繕項目 <u>短期修繕</u> (注 1) ・ 西面 2 階、東面 2 階及び 3 階の外壁のひび割れの補修 ・ 3 階共用廊下の壁面のクラックの補修 ・ 3 階バルコニーの壁隅部のひび割れの補修 ・ 2 階内部階段の壁面のひび割れの補修 ・ エレベーター機械室の床面のひび割れの補修	該当なし

物件概要	建物被害状況	営業状況
A65 レキシントン・スクエア萩野町 (住居) (宮城県仙台市宮城野区)	(1) 軽微な被害あり (2) 修繕項目 <u>短期修繕</u> (注1) ・ 1階、2階及び6階共用廊下の壁面クラックの補修 ・ 駐車場側の外壁基礎境界部及び駐車場舗装面のクラックの補修 ・ 駐車場の躯体と舗装面境界のひび割れ及び隙間の補修	該当なし
B16 大木青葉ビル (オフィスビル) (宮城県仙台市青葉区)	(1) 軽微な被害あり (2) 修繕項目 <u>短期修繕</u> (注1) ・ エントランス等の隙上面の隙間の補修 ・ 立体駐車場前の敷鉄板の移動の補修 ・ 外構タイルの剥離の補修 ・ 2階パイプスペース内部の消火管周囲の点検・補修 ・ 1階パイプスペース内部の雑排水管のひび割れの補修 ・ 免震装置に塗膜及びモルタルの補修	該当なし
B17 レキシントン・プラザ八幡 (商業施設) (宮城県仙台市青葉区)	(1) 軽微な被害あり (2) 修繕項目 <u>短期修繕</u> (注1) ・ 屋上室外機基礎のコンクリートブロックの転倒の補修 ・ 屋内階段の壁面のクラックの補修 ・ 専有部の床のコンクリート面のクラックの補修 ・ 専有部の壁面入隅部のひび割れの補修	・ 全店舗が3月中に営業を再開 ・ 一部テナントについて、4月分賃料が未払い
B18 ロックタウン須賀川 (商業施設) (福島県須賀川市)	(1) 被害あり(但し、構造に関わる被害はなし) (2) 修繕項目 <u>短期修繕</u> (注1) ・ 内装化粧ボードの補修及び改修 ・ 正面玄関のタイル塗装及び路盤の改修 ・ アスファルト舗装及び路盤の改修 ・ コンクリート舗装及び路盤の改修 ・ 店舗天井の補修及び改修 ・ 南側シャッターの改修 ・ タイル舗装及び路盤の改修 ・ 鉄骨柱脚の化粧仕上材の改修 ・ 天井空調機器(ファンコイル)の改修 ・ 弱電機器の補修 ・ 土間コンクリートの補修 <u>緊急修繕</u> (注2) ・ 防火シャッターの改修 ・ 防煙垂壁の改修 ・ 天井器具の改修 ・ 南側ビロティ天井の改修 ・ 店舗天井の改修 ・ 天井照明器具の改修 ・ 天井空調設備の改修 ・ 排煙窓の改修	・ 一部店舗を除き営業を再開

各物件被害額（決算説明資料より）

No.	物件名	所在地	用途	構造	震度(注1)	PML	地震被害概要	復旧工事費用(注2)
A64	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市青葉区	住居	SRC造	震度6弱	10.6%	壁面タイル剥離、クラック発生等	4百万円
A65	レキシントン・スクエア萩野町	宮城県仙台市宮城野区	住居	RC造	震度6弱	4.4%	クラック発生、サッシ・建具歪み発生等	6百万円
B16	大木青葉ビル	宮城県仙台市青葉区	事務所	RC造	震度6弱	1.0%	立体駐車場パレット破損等	1百万円
B17	レキシントン・プラザ八幡	宮城県仙台市青葉区	商業	S造	震度6弱	7.3%	室外機基礎コンクリート転倒、壁面クラック発生等	6百万円
B18	ロックタウン須賀川	福島県須賀川市	商業	S造	震度6強	10.6%	軒天井一部落下、壁・天井破損、設備破損、地盤沈下等	30百万円

被害物件概要（出典：AREES J-REIT Property Database より作成）

物件名称	大木青葉ビル	ロイヤルパーク大町	レキシントン・スクエア萩野町	レキシントン・プラザ八幡	イオンタウン須賀川（旧：ロックタウン須賀川）
所有形態	信託受益権	信託受益権	信託受益権	信託受益権	信託受益権
所在地 （住居表示）	宮城県仙台市青葉区二日町9-7	宮城県仙台市青葉区大町2-11-10	宮城県仙台市宮城野区萩野町1-15-16	宮城県仙台市青葉区八幡3-1-50	福島県須賀川市古河105
建物用途	事務所	共同住宅・事務所	共同住宅	店舗	店舗
土地（地積・全体敷地）	653.2	572.4	805	10990	74076.2
建物（全体面積・延床面積）	3288	2167.4	1500.2	15148.5	18153.3
取得時期	平成22年2月1日	平成22年2月1日	平成22年2月1日	平成22年2月1日	平成22年2月1日
建築時期	平成9年7月29日	平成5年2月25日	平成17年8月5日	平成17年12月8日	平成17年10月5日
取得価格	816,000,000	415,000,000	330,000,000	3,280,000,000	2,320,000,000
再建築調達費	957,400,000	542,700,000	332,180,000	1,275,600,000	1,617,580,000
PML (%)	1	10.6	4.4	7.3	10.7

大木青葉ビル



ロイヤルパーク大町



レキシントン・スクエア萩野町



レキシントン・プラザ八幡



イオンタウン須賀川 (旧：ロックタウン須賀川)



(13) ジャパン・ホテル・リート投資法人

被害額 71,000,000 円

3月18日付けプレス

「本投資法人が2011年3月12日付「地震の影響に関するお知らせ」で公表した本投資法人の保

有物件における被害状況に関して、その後確認された各運用資産の状況について以下の通りお知らせします。なお、この地震による本投資法人における業績への影響に関しては、引続き調査中です。

(1) 人的被害の状況について

本投資法人が保有するホテル（8物件）のすべてのお客様および従業員等の人的被害はございませんでした。

(2) 運用資産の状況について

名称	建物被害	営業状況
神戸メリケンパーク オリエンタルホテル	・建物被害無し	・通常通りの営業
オリエンタルホテル 東京ベイ	・建物被害は以下のとおり -建物外壁の一部クラック、及び剥離 -ホテル優入口の車路部分において段差が一部発生 -建物内部の2Fロビー壁面に亀裂が一部発生 -客室・廊下の壁紙、及び下地ボードが一部損傷 -客室内の家具一部損傷 (参考) 液状化現象の為、外周部分に一部陥没・ 地盤沈下が発生 なお、地震による本物件への影響を確認するため、 外部専門家による建物調査の結果、耐震性に問題が ないとの報告を受けております。	・一部営業 -宿泊施設の一部営業 (502室中294室のみ営業) -レストラン施設の一部営業 -宴会施設は通常通りの営業
なんばオリエンタル ホテル	・建物被害無し	・通常通りの営業
ホテル日航アリビラ	・建物被害無し	・通常通りの営業

名称	建物被害	営業状況
奈良ワシントン プラザ	・建物被害無し	・通常通りの営業
博多中洲ワシントン プラザ	・建物被害無し	・通常通りの営業
ダイワロイネット ホテル秋田	・建物被害は以下のとおり -建物外壁の一部クラック -基礎巾木部の一部クラック	・通常通りの営業
オリエンタルホテル 広島	・建物被害無し	・通常通りの営業

」

23年8月期 中間決算短信

c. 東日本大震災の影響

・本投資法人所有のホテルにおいて、お客様および従業員等の人的被害はありませんでした。

・建物等への被害状況

オリエンタルホテル東京ベイとダイワロイネットホテル秋田において下記のとおり、一部被害が発生しておりますが、その他のホテルでは被害は発生しておりません。なお、物的被害に伴う工事見積額は下記を見込んでおります。

<オリエンタルホテル東京ベイ>

躯体設備等への被害状況	金額(注)
建物外壁の一部クラック及び剥離	70百万円
ホテル侵入口の車路部分における一部段差発生	
建物内部及び客室内の壁紙及び家具等一部損傷	

(注) 当該金額は、物的被害に伴う工事見積額の総額です。当該工事見積額のHMJとの間の負担については、定期建物賃貸借契約に基づき決定します。

<ダイワロイネットホテル秋田>

躯体設備等への被害状況	金額
建物外壁の一部クラック	1百万円
基礎巾木部の一部クラック	

・所有ホテル営業面への影響

オリエンタルホテル東京ベイ以外の本投資法人所有のホテルは通常通りの営業となっております。

平成23年4月18日現在、オリエンタルホテル東京ベイは、レストラン施設と宴会施設については通常通りの営業、宿泊施設については一部営業となっておりますが、平成23年4月中に全室営業開始の予定です。

なお、オリエンタルホテル東京ベイをはじめとした各ホテルへの収益への影響が懸念されており、現段階においてその見込額の算定はできておりません。

(14) ケネディクス不動産投資法人

被害額 110,000,000 円

4月21日付けプレス

「本投資法人は、本日現在保有している全71物件について、この度の地震による影響を確認するため、本資産運用会社ならびに第三者調査機関(※1)等を通じて現地調査を実施しました。

当該調査の結果、各物件とも建物構造に大きな影響を及ぼす事象は発生していないことを確認しましたが、一部の物件で建物内外装や設備を中心に軽微な破損等が生じていることから、補修・改修・補強等の工事を順次進めています。これらの震災対応工事に関する予算枠としては、現在のところ累計110百万円程度(※2)を見込んでいます。」

(以下 決算説明資料)

東北地方太平洋沖地震に係る対応工事金額について	
地震対応工事に関する予算枠：110百万円	
①	2011/4月までに工事实施済み 5百万円 →2011/4期に特別損失として計上
②	原状復旧工事の見積もり金額 30百万円 →2011/4期に災害損失引当金計上
③	2011/10期以降の工事予算金額 75百万円(注) →一部工事の具体的内容は未定
注：現時点における見積金額であり、今後変動する可能性があります。	

KDX仙台ビル

所在：宮城県仙台市青葉区
建築時期：1984年2月



外部階段手摺(4階部分)



4月18日撮影

- EV・機械式駐車場復旧済み(3月14日)
- 外部階段手摺破損
- 外壁クラック(一部タイル破損)
- 内部壁面クラック

KDX新横浜381ビル

所在：神奈川県横浜市港北区
建築時期：1988年3月



改修前(6階部分)



改修後

- エキスパンションジョイント全物外れ・歪み及びそれに伴う内装破損
- トイレ壁面ボード破損
- 壁面クラック

旧耐震(注)のオフィスビルの状況

KDX日本橋313ビル

所在：東京都中央区
建築時期：1974年4月

- エキスパンションジョイント歪み
- 壁面クラック

虎ノ門東洋ビル

所在：東京都港区
建築時期：1962年8月

- 大きな被害なし

注：新耐震基準以前の耐震基準に基づき建築された建物(新耐震基準については、P32をご参照ください。)なお、KDX日本橋313ビルは、新耐震基準に基づく建築物に相当する耐震性があるとの耐震診断結果を専門家より受領しています。また虎ノ門東洋ビルは耐震補強工事を実施済みです。

(15) 日本アコモデーションファンド
被害額 35,000,000円

3月14日プレス

「本投資法人が本日現在保有する物件及び平成23年2月10日付「国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」にて公表した取得予定物件である「芝浦アイランドエアタワー」について確認作業を行ったところ、平成23年3月14日午後3時現在、一部の物件に軽微な損傷が確認されたものの、本投資法人の運用状況に重大な影響を及ぼす物的損害等が発生していないことを確認しております。」

4月18日プレス

「当該震災による本投資法人保有物件への影響については、平成23年3月14日付「地震の影響に関するお知らせ」にて、一部の物件に軽微な損傷が確認されたことをお伝えしておりますが、その後も外部専門家とともに、損傷部の修繕について継続して検討を行ってまいりました。

その結果、当該修繕に係る費用については35百万円程度が見込まれ、本日付公表の「平成23年2月期 決算短信 (REIT)」における「運用状況の見通し」において、平成23年8月期(第11期:平成23年3月1日～平成23年8月31日)の営業費用として計上しております。」

(16) 野村不動産レジデンシャル投資法人

被害額 89,000,000 円

3月14日プレス

「東北地方太平洋沖地震」及びその後の余震について、仙台に保有する5物件を含む本投資法人の全運用資産145物件について現地管理会社を通して確認を行ったところ、平成23年3月14日午前9時現在、人的被害及び建物設備等に重大な影響を及ぼす被害が発生していないことを確認いたしました。」

3月17日プレス

「東北地方太平洋沖地震」及びその後の余震について、平成23年3月14日付「地震の影響に関するお知らせ」に記載の通り、全運用資産145物件について人的被害及び建物設備等に重大な影響を及ぼす被害は発生しておりません。

その後、各運用資産への影響を調査した結果、平成23年3月17日正午現在、145物件中31物件において、外壁、共用部壁等の破損等が確認されましたのでお知らせいたします。

本投資法人が東北地方に保有する5物件の状況は以下の通りです。

物件名称	所在地	主な被害状況
プラウドフラット五橋	仙台市青葉区	共用廊下、外構の一部破損
プラウドフラット河原町	仙台市若林区	外壁、外構の一部破損
プライムアーバン長町一丁目	仙台市太白区	外壁、共用部壁、外構の一部破損
プライムアーバン八乙女中央	仙台市泉区	共用廊下、共用部壁、外構の一部破損
アーバンステージ堤通雨宮	仙台市青葉区	外壁、共用廊下壁、外構の一部破損

」

5月20日プレス

「東北地方太平洋沖地震」及びその後の余震について、平成23年3月14日付及び17日付「地震の影響に関するお知らせ」に記載の通り、全運用資産145物件について人的被害及び建物設備等に重大な影響を及ぼす被害は発生しておりません。

その後、第三者機関による仙台所在の5物件の現地調査を実施し、いずれについても構造体への影響がないこと及び使用上の問題がないことを本日までに確認しました。

また本日までに判明している東日本大震災の影響による外壁、共用部壁等の破損等に係る補修費用等の概算額は約89百万円であり、平成23年5月期(第9期)に全額計上する予定です。

なお、補修費用等の概算額がポートフォリオ全体の取得合計（133,409百万円）に占める割合は約0.07%となります。」

（以下 平成23年5月期決算説明資料より）

地震による被害状況 [合計 28物件 修繕費用:87百万円]

仙台(5物件)



PU長町一丁目
共用部タイルの剥落



PU八乙女中央
外構の破損

東京圏(23物件)



US日本橋横山町
エクスパンションジョイントの破損



PF浅草駒形
外壁タイルの剥離

(15) 日本賃貸住宅投資法人
被害額 57,233,000 円

(以下 決算説明資料より)

東日本大震災の影響について

2011年3月11日の東北地方太平洋沖地震及びその後発生した一連の地震による本投資法人の保有する全運用資産(181物件)への影響について、運用状況に重大な影響を及ぼす被害が発生していないことを確認しております。
(地震関連の修繕工事支出総額73百万円の内、損益に影響を与える63百万円を第10期に災害損失引当金繰入額として計上)

東北地方の物件ごとの状況について

10物件(盛岡市1・仙台市9)423戸:取得価格40.6億円 [全ポートフォリオの2.7%]
-盛岡市 1物件(76戸:取得価格5.1億円・全ポートフォリオの0.3%、2011年3月稼働率100%)
-仙台市 9物件(347戸:取得価格35.5億円・同2.4%、2011年3月稼働率95%)

		取得価格 (百万円)	投資 比率	賃貸 可能戸数 (戸)	被害の概況	修繕工事 支出発生 見込み (千円)
willDo西下台町	盛岡市	512	0.3%	76	なし	0
willDo上杉3丁目	仙台市青葉区	506	0.3%	46	外壁クラック、など	635
グランメゾン七福	仙台市太白区	342	0.2%	38	駐車場アスファルトクラックなど	155
リビングステージ東仙台	仙台市宮城野区	317	0.2%	52	なし	0
ロイヤルガーデン森林公園	仙台市青葉区	396	0.3%	29	外壁クラック、タイル剥離、専用庭地盤沈下、内壁クラックなど	29,030
グリーンパーク小松島	仙台市青葉区	550	0.4%	45	外壁クラック、タイル剥離など	7,620
ダイアパレス泉崎	仙台市太白区	355	0.2%	37	外構地盤沈下、漏水によるエレベーター停止など	2,260
willDo高砂	仙台市宮城野区	364	0.2%	32	外壁クラック、タイル剥離など	1,830
リビングステージ南仙台	仙台市太白区	159	0.1%	27	外壁クラック、タイル剥離など	1,560
高砂関武番館	仙台市宮城野区	558	0.4%	41	外壁クラック、タイル剥離、共用廊下内装割がれなど	14,143
東北計(10棟)		4,061	2.7%	423		57,233
全ポートフォリオ合計		149,886	100.0%	9,703	-	73,913

(被害物件概要：同投資法人ホームページより)

WillDo 上杉3丁目

所在地	宮城県仙台市青葉区上杉三丁目3番7号
用途地域	商業地域、近隣商業地域
敷地面積	839.87 (㎡)
延床面積	1,594.43 (㎡)
構造・階数	RC 陸屋根 6階建
竣工年月日	平成19年3月22日
取得年月日	平成19年6月28日
賃貸可能面積	1,517.81 (㎡)
賃貸可能戸数	46 (戸)
取得価格	506 (百万円)
路線価	180,000 円
土地価格(路線価より)	151,176,600 円
建物価格(上記土地価格より)	354,823,400 円
PML	8.4



グランメゾン七福

所在地	宮城県仙台市太白区富沢南二丁目 20 番 6 号
用途地域	第 2 種中高層住居専用地域
敷地面積	832.21 (㎡)
延床面積	1,183.59 (㎡)
構造・階数	SRC 亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根 5 階建
竣工年月日	平成 11 年 2 月 26 日
取得年月日	平成 19 年 11 月 7 日
賃貸可能面積	1,083.70 (㎡)
賃貸可能戸数	38 (戸)
取得価格	342 (百万円)
路線価	96,000 円
土地価格 (路線価より)	79,892,160 円
建物価格 (上記土地価格より)	262,107,840 円
PML	11%



ロイヤルガーデン森林公園

所在地	宮城県仙台市青葉区北根三丁目 25 番 25 号
用途地域	第 1 種中高層住居専用地域
敷地面積	1,200.24 (㎡)
延床面積	2,373.27 (㎡)
構造・階数	RC コンクリート屋根・陸屋根 7 階建
竣工年月日	平成 1 年 8 月 30 日
取得年月日	平成 17 年 12 月 15 日
賃貸可能面積	2,051.07 (㎡)
賃貸可能戸数	29 (戸)
取得価格	396 (百万円)
再建築費	484000000 円
PML	6.9%



グリーンパーク小松島

所在地	宮城県仙台市青葉区小松島二丁目9番8号
用途地域	近隣商業地域、 第2種中高層住居専用地域
敷地面積	1,371.85 (㎡)
延床面積	3,106.12 (㎡)
構造・階数	SRC・RC ルーフイング葺 10階建
竣工年月日	平成2年10月1日
取得年月日	平成17年12月15日
賃貸可能面積	2,989.02 (㎡)
賃貸可能戸数	45 (戸)
取得価格	550 (百万円)
再建築費	642000000 円
PML	7.1%



ダイアパレス泉崎

所在地	宮城県仙台市太白区泉崎二丁目 22 番 30 号
用途地域	第 2 種中高層住居専用地域
敷地面積	1,178.88 (㎡)
延床面積	2,338.89 (㎡)
構造・階数	RC 陸屋根地下 1 階付 5 階建
竣工年月日	平成 1 年 7 月 11 日
取得年月日	平成 17 年 12 月 15 日
賃貸可能面積	2,060.77 (㎡)
賃貸可能戸数	37 (戸)
取得価格	355 (百万円)
再建築費	450000000 円
PML	10.8%



WillDo 高砂

所在地	宮城県仙台市宮城野区高砂一丁目1番8号
用途地域	商業地域、工業地域
敷地面積	998.19 (㎡)
延床面積	1,692.80 (㎡)
構造・階数	RC 陸屋根 11 階建
竣工年月日	平成 17 年 6 月 10 日
取得年月日	平成 18 年 6 月 22 日
賃貸可能面積	1,623.68 (㎡)
賃貸可能戸数	32 (戸)
取得価格	364 (百万円)
再建築費	294,650,000 円
PML	9.7 %



リビングステージ南仙台

所在地	宮城県仙台市太白区西中田四丁目3番5号
最寄駅	JR東北本線「南仙台」駅から徒歩約3分
用途地域	近隣商業地域
敷地面積	476.23 (㎡)
延床面積	1,385.37 (㎡)
構造・階数	SRC 陸屋根 10階建
竣工年月日	平成7年4月24日
取得年月日	平成22年7月1日
賃貸可能面積	1,330.83 (㎡)
賃貸可能戸数	27 (戸)
取得価格	159 (百万円)
路線価	75,000 円
土地価格(路線価から)	35,717,250 円
建物価格(上記土地価格から)	123,282,750 円
PML	7%



高砂関式番館

所在地	宮城県仙台市宮城野区高砂一丁目1番15号
用途地域	商業地域、工業地域
敷地面積	1,794.83 (㎡)
延床面積	3,940.88 (㎡)
構造・階数	S陸屋根 10階建
竣工年月日	平成7年2月20日
取得年月日	平成22年7月1日
賃貸可能面積	3,336.52 (㎡)
賃貸可能戸数	41 (戸)
取得価格	558 (百万円)
路線価	54,000 円
土地価格(路線価より)	96,920,820 円
建物価格(上記土地価格より)	461,079,180 円
PML	11%



(16) トップリート投資法人
被害額 37,000,000 円

3月14日プレス

「平成23年3月14日午前10時現在、事故の発生、人的被害及び建物設備等における運用状況に重大な影響を及ぼす被害が発生していないことを確認しております。」

4月22日付けプレス

「本震災による本投資法人が保有する資産への影響につきまして、平成23年3月14日付「平成23年(2011年)東北地方太平洋沖地震の影響に関するお知らせ」にて、事故の発生、人的被害及び建物設備等における運用状況に重大な影響を及ぼす被害が発生していないことをお知らせいたしましたが、その後の確認状況を下記のとおりお知らせいたします。

記

本投資法人が保有する資産(大阪地区を除く首都圏保有の14物件)について、外部専門家による現地調査を依頼しました。その結果、内装及び設備等の軽微な損傷により修繕費用の発生が見込まれます。現時点における修繕費用の概算額は約38百万円であり、全15物件の取得価額合計(175,047百万円)の約0.02%となります。

なお、当該修繕費用は概算であり、現在精査を行っております。当該費用は、平成23年4月期(平成22年11月1日～平成23年4月30日)に特別損失にて計上予定ですが、最終的な計上額につきましては、今後本投資法人の会計監査人等と協議を行います。また、当該費用は、平成23年4月18日付「東日本大震災に関する諸費用の法人税の取扱いについて(法令解釈通達)」に基づき、損金算入が認められる予定です。本件により平成23年4月期の運用状況の見通しに影響を及ぼしますが、今後の決算作業において運用状況が概ね判明した時点で改めてお知らせいたします。

以上」

用途	地域	不動産等の名称	状況
オフィスビル	東京都心部	日本電気本社ビル	内装・外装・設備の軽微な損傷
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	内装・外装・設備の軽微な損傷
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	内装・外装・設備の軽微な損傷
		神田錦町三丁目ビルディング	内装の軽微な損傷
		赤坂王子ビル	内装の軽微な損傷
		芝公園ビル	内装の軽微な損傷
		神田パークプラザ	内装の軽微な損傷
	東京周辺都市部	ファーレイーストビル	特段の損傷なし
商業施設	東京周辺都市部	相模原ショッピングセンター	内装・外装の軽微な損傷
		イトーヨーカドー東習志野店	内装・外装・設備の軽微な損傷
		武蔵浦和ショッピングスクエア	内装・設備の軽微な損傷
住宅	東京周辺都市部	深沢ハウスII棟	免震装置点検
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	設備の軽微な損傷
その他	東京都心部	OAK PLAZA(オークプラザ)	内装・外装・設備の軽微な損傷

※ 本投資法人が保有する物件のうち、外部専門家による現地調査を依頼した14物件を記載しております。

(以下 決算説明資料)

TOPICS. 東日本大震災による影響

トリアート投資法人
TRIART INC.



(17) 積水ハウス S・I
被害額 18,636,000 円

3月15日プレス

「本投資法人は、平成23年3月11日14時46分頃に発生した「平成23年(2011年)東北地方太平洋沖地震」(最大震度7、マグニチュード9.0(3月13日12時55分気象庁発表、8.8から修正))とその後の余震による本投資法人が保有する物件への影響について確認作業を進めている旨をお知らせしておりましたが、本日現在の状況は以下のとおりです。

アクトヒルズ八千代他数物件について、外壁の一部にクラックの発生やタイルの剥離等の損傷が確認されておりますが、現時点において、テナント等の人的被害を含め本投資法人の運用状況に重大な影響を及ぼす被害等は報告されておられません。引き続き調査・確認作業を行い、後日お知らせすべき状況が判明した場合には、改めてご報告いたします。」

3月16日プレス

「平成23年3月15日22時31分頃、静岡県東部を震源とする地震(最大震度6強、マグニチュード6.4(暫定値))が発生いたしました。本投資法人が保有する物件の被害状況について確認作業を進めており、現時点において、ジョイスクエア湯河原に軽微な損傷が確認されておりますが、その他テナント等の人的被害を含め本投資法人の運用状況に重大な影響を及ぼす被害等は報告されておられません。なお、後日お知らせすべき状況が判明した場合には、改めてご報告いたします。」

4月28日プレス

「1. 保有物件に係る被害状況

本投資法人の保有物件に係る本震災の被害状況について、外部の専門機関も交え引き続き確認作業を行った結果、改めてテナント等の人的被害を含め本投資法人の運用状況に重大な影響を及ぼす被害等が発生していないことが確認されました。しかしながら、保有物件57物件中21物件については、外壁、内装、設備等に軽度な損傷又は不具合が確認されており、その修繕費用として概算18,636千円が発生するものと見込んでいます。なお、主な物件毎の被害状況とその修繕費用は以下のとおりですが、一部の物件においては既に修繕工事を実施しております。

被害物件	被害状況	修繕費用 (概算)
アクトヒルズ八千代	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁の一部にクラック、タイル剥離 ・室内クロスのひび割れ ・設備の一部不具合 等 	13,839 千円
ジョイスクエア湯河原	<ul style="list-style-type: none"> ・店舗内の防災垂れ壁一部破損 ・共用部の床・壁面にクラック発生 ・設備の一部損傷 等 	710 千円
その他 19 物件	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁の一部にクラック発生、 タイル剥離 ・共用部の床・壁面にクラック発生 ・内装、設備の一部損傷又は不具合 等 	4,087 千円
合 計		18,636 千円

(以下 2013 年 3 月期 決算説明資料)

被害物件	被害状況	修繕費用(概算)
アクトヒルズ八千代	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁の一部にクラック、タイル剥離 ・室内クロスのひび割れ ・設備の一部不具合 等 	13,839千円
ジョイスクエア湯河原	<ul style="list-style-type: none"> ・店舗内の防災垂れ壁一部破損 ・共用部の床・壁面にクラック発生 ・設備の一部損傷 等 	710千円
その他 19物件	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁の一部にクラック発生、タイル剥離 ・共用部の床・壁面にクラック発生 ・内装、設備の一部損傷又は不具合 等 	4,087千円
21物件/57物件中	合計	18,636千円

テナント等の人的被害を含め本投資法人の運用状況に重大な影響を及ぼす被害等は報告されておりません。

(18) ジャパンエクセレント投資法人
被害額 52,000,000 円

5月17日プレス

「平成23年3月11日発生の東日本大震災による影響については、平成23年3月12日付プレスリリースにて、本投資法人の保有する全物件に関し、運用状況に重要な影響を及ぼす被害等がない旨お知らせいたしましたが、その後の確認状況について下記のとおりご報告いたします。

記

修繕費用等

本投資法人の保有する全物件について、引き続き状況調査を行った結果、内外装・設備に軽度の損傷が確認されました。その結果、上記震災による修繕費用は現時点において約52百万円（ポートフォリオ取得価格合計額（195,118百万円）の約0.03%）と見込んでいます。」

（以下 2011年6月期 決算説明資料より）

東日本大震災の被害状況	
▶被害状況	地震発生直後よりPM各社を通じた早急な情報収集に努め、当日中に全物件の状況を把握、運用に重大な支障を及ぼす被害が無いことを確認
▶復旧状況	入居テナントとも連携して被害の早期復旧に取り組み、被害が発生した17物件のうち13物件について6月末までに完了
▶復旧費用: 約52百万円…全ポートフォリオ取得金額に対して0.03%	このうち約47百万円を当期の特別損失にて計上(分配金: ▲約250円)

(19) アドバンス投資法人

被害額 56,000,000 円

3月16日

「東北地方太平洋沖地震」及びその後の余震による、本投資法人の運用資産への影響について、発生後より現地の管理会社等を通じて引き続き調査を続けて参りましたが、3月15日正午現在、本投資法人が保有する181物件中19物件（投資比率15.3%）について、外壁及び共用部壁、タイルのひび割れ及び剥がれ等の物的被害が確認されたものの、人的被害や運用状況に重要な影響を及ぼす被害等は確認されておりません。今後、運用状況に重大な影響を及ぼす事象が確認された場合は、改めてお知らせいたします。

また、本日付で開示しております平成23年1月期決算短信の「運用状況の見通し」において、本件に係る修繕費用として概算50百万円を計上しております。なお、本投資法人が東北地方に保有する3物件（投資比率0.6%）の状況は以下の通りであり、いずれの物件につきましても津波による建物内部への浸水はございません。

【本投資法人が東北地方に保有する3物件の状況】

物件番号	物件名称	所在地	状況
R-13	KC21ビル	宮城県 仙台市若林区	外壁の一部にひび割れ等が確認されています。
R-37	レジディア仙台宮町	宮城県 仙台市青葉区	共用部壁及び外壁タイルの一部にひび割れ等が確認されています。
R-38	レジディア広瀬通	宮城県 仙台市青葉区	共用部壁の一部にひび割れ等が確認されています。

7月22日プレス

「アドバンス・レジデンス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は平成23年3月16日付「地震の影響に関するお知らせ（続報）」で公表しましたとおり、「東北地方太平洋沖地震」及びその後の余震による、本投資法人の運用資産への影響について、19物件において軽微な物的被害を確認し、平成23年7月期（平成23年2月1日～平成23年7月31日）の運用状況の予想に概算で50百万円の修繕費用を計上して参りましたが、その後引き続き調査を行った結果、修繕費用の計上を見込んでいた19物件のうち、17物件（2物件は修繕不要もしくは地震による被害でない旨を確認）において49百万円※の修繕費用を、また新たに20物件において軽微な物的被害を確認し、6百万※の修繕費用を追

加計上する必要を確認し、合計 37 物件において 56 百万円※の修繕費用が「災害による損失」として特別損失に計上される見込みとなりましたため、お知らせします。

※修繕費用の見込み金額は百万円未満を切り捨てて記載しております。

なお、本日付「平成 23 年 7 月期（第 2 期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」にて公表しております運用状況の予想の修正に「災害による損失」として特別損失へ計上されることに加え、当初見込んでおりました金額からの変更も含まれております。」

(以下 2011 年 7 月期決算説明資料)

損失費用 (※P.5 第2期決算実績をご参照ください。)

第2期特別損失計上額 **60百万円** (修繕費用**56百万円**+調査費用**3百万円**)

※いずれの物件も運用上重要な影響を及ぼす被害はなし

当投資法人が保有する東北地方に保有する3物件(投資比率* : 0.6%) の状況について

物件番号	物件名称	所在地	状況
R-13	KC21ビル	宮城県仙台市青葉区	外壁の一部にひび割れ等
R-37	レジディア仙台宮町	宮城県仙台市青葉区	共用廊壁及び外壁タイルの一部にひび割れ等
R-38	レジディア広瀬通	宮城県仙台市青葉区	共用廊壁の一部にひび割れ等

*2011年7月末日時点の取得価格ベースの投資比率を記載しています。

補修状況について



(20) ビ・ライフ投資法人 (現 大和レジデンシャル投資法人)

3月14日プレス

「保有の物件の状況について

本地震に関連して、ビ・ライフ投資法人（以下、「本投資法人」といいます。）が本日現在保有する121物件につき全物件目視等による調査・確認した結果、3月14日9時現在の時点において人身被害の報告はなく、また、本投資法人が保有する建物に重大な被害等は確認されておりません。

なお、本投資法人が東北地方に保有する3物件の3月14日午前9時現在の時点における状況は、停電の影響によるエレベーター及び排水ポンプ停止等の他、おおむね以下のとおりです。

物件番号	物件名称	所在地	用途	状況
4021	NCR 勾当台公園	宮城県仙台市青葉区	住居	1階共用部分床にクラック等が確認されています。尚、津波による建物内部への浸水はありません。
4022	NCR 一番町	宮城県仙台市青葉区	住居	外壁の一部にクラック等が確認されています。尚、津波による建物内部への浸水はありません。
4023	NCR 大町	宮城県仙台市青葉区	住居	1階共用部分床及び外壁の一部にクラック等が発生、また外壁の一部にタイル剥離等が確認されています。尚、津波による建物内部への浸水はありません。

4月14日プレス

「1. 運用資産における物的損害等の状況について

本震災に関連して、本投資法人が本日現在保有する120物件につき、4月14日現在において人的被害の情報は確認されておりません。

また物的被害について、本投資法人は、関東以北に保有する101物件に関して、外部専門家である東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による現地調査等を依頼しました。

この結果、うち 39 物件について概算で 40 百万円の修繕費用等が発生することが判明し、一部物件については修繕に着手しています。

2. 運用状況の見通しについて

本投資法人は、101 物件の調査費用 20.2 百万円と修繕費用等の合計 60.2 百万円を平成 23 年 8 月期に震災関連費用として特別損失に計上することに加え、当該費用相当分を内部留保から取り崩して分配金への影響を生じさせないこととする方針です。

なお、平成 23 年 8 月期（平成 23 年 3 月 1 日～平成 23 年 8 月 31 日）運用状況の予想については、本日付「平成 23 年 2 月期 決算短信」をご参照ください。

【ご参考】本投資法人が東北地方に保有する 3 物件（取得価格合計 1,920 百万円、投資割合 1.0%）の 4 月 14 日現在における状況（続報）

物件番号	物件名称	所在地	用途	状況	修繕費用 (概算)
4021	NCR 勾当台公園	宮城県 仙台市 青葉区	住居	1 階共用部分床にクラック等が確認されています。尚、津波による建物内部への浸水はありません。	0.5 百万円
4022	NCR 一番町	宮城県 仙台市 青葉区	住居	外壁の一部にクラック等が確認されています。尚、津波による建物内部への浸水はありません。	1.2 百万円
4023	NCR 大町	宮城県 仙台市 青葉区	住居	1 階共用部分床及び外壁の一部にクラック等が発生、また外壁の一部にタイル剥離等が確認されています。尚、津波による建物内部への浸水はありません。	2.5 百万円

」

(物件概要：同投資法人ホームページより)

NCR 勾当台公園

所在地	宮城県仙台市 青葉区国分町三丁目 10 番 24 号
構造・階数	RC, 11F/B1F
建築時期	2007 年 2 月
賃貸可能面積	1,684.10m ²
賃貸可能戸数	50 戸
用途	共同住宅
所有形態	所有権
面積	土地 380.16 m ² 、建物 2017.22 m ²
取得価格	655,000,000 円
再調達費	502,287,780 円
PML	2.7%



NCR 一番町

所在地	宮城県仙台市青葉区一番町一丁目 6 番 27 号、30 号
構造・階数	A 棟 : RC 10F、 B 棟 : RC 9F
建築時期	2007 年 6 月
賃貸可能面積	2,800.32m ²
賃貸可能戸数	68 戸
用途	共同住宅
所有形態	所有権
面積	土地 772.50 m ² 、建物 3659.37 m ²
取得価格	965,000,000 円
PML	不明

NCR 大町

所在地	宮城県仙台市 青葉区大町二丁目 5 番 8 号
構造・階数	RC, 13F
建築時期	2007 年 6 月
賃貸可能面積	2,149.08m ²
賃貸可能戸数	72 戸
用途	共同住宅
所有形態	所有権
面積	土地 452.95 m ² 、建物 3085.50 m ²
取得価格	841,100,000 円
PML	不明


(21) フロンティア不動産投資法人
被害額 38,417,000 円

3月14日プレス

「本投資法人の保有物件について、本地震による影響を確認したところ、停電、エレベーター停止及び内装の一部損傷などの被害が発生しましたが、平成23年3月14日正午現在、人身災害及び運用状況に重大な影響を及ぼす被害等については発生していないことを確認致しました。」

2011年6月期 決算説明資料より

ポートフォリオへの影響

 **影響は軽微**

- 人的被害、建物の倒壊および津波による被害なし
- 運用状況に重大な影響を及ぼす物的被害なし

ポートフォリオ全体の修繕費用 **38,417千円**

(内訳)	ララガーデン春日部(震度5強を記録)	20百万円
	その他7物件	18百万円

第14期(2011年6月期)に計上

(内訳)	震災関連修繕費	26百万円
	震災関連修繕費引当金	11百万円

(22) 平和不動産リート投資法人

被害額 103,000,000 円

3月17日プレス

「本投資法人が宮城県仙台市に保有する4物件のうち、「Ho-04 スーパーホテル仙台・広瀬通り」につきまして、当該物件の一括賃借人である「株式会社スーパーホテル」より、当該物件に大きな損壊等の被害は発生していないものの、当該物件が所在する仙台市内のガス供給が停止していることや、ホテルサービスにおける物流関係の調達が困難な状況になることが予想される為、当分の間休業するとの報告を受けました。

当該物件を含む本投資法人が保有する全87物件につきまして、地震発生後より調査・確認作業を継続して行っており、現在のところ、一部の物件に軽微な物的損壊は生じておりますが、運用状況に重大な影響を及ぼす被害等は生じていないことを確認しております。」

4月8日プレス

「本投資法人が宮城県仙台市に保有するレジデンス3物件（「Re-65 シングルレジデンス北四番丁」、「Re-66 シングルレジデンス愛宕橋」、「Re-69 シングルレジデンス一番町」）につきましては、本日、現地にて外部専門家立会いでの調査の結果、運用状況に重大な影響を及ぼす被害等は生じていないことを確認いたしました。

また、宮城県仙台市に保有するホテル「Ho-04 スーパーホテル仙台・広瀬通り」につきましては、平成23年3月17日付「『東北地方太平洋沖地震』の影響に関するお知らせ（第二報）」でお伝えいたしましたとおり、現在休業しておりますが、4月6日に本物件へのガス供給が復旧したこと、また物流関係の調達が可能になったと判断したため、本日、改めて外部専門家による現地調査を行った結果、建物構造上の問題はないとの報告を受けました。よって4月11日に営業が再開される予定です。」

(以下 2011年5月期 決算説明資料より)

■ 東北地方に保有する物件の主な状況

	所在地	用途	状況	修繕費用(概算)
シングルレジデンス北四番丁	宮城県仙台市青葉区	住居	軽微な物的損傷(外壁補修・共用部修繕・買室内補修等を行う)	20百万円
シングルレジデンス愛宕橋	宮城県仙台市若林区			29百万円
シングルレジデンス一番町	宮城県仙台市青葉区			16百万円
スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県仙台市青葉区	ホテル	物件自体に大きな被害等は生じていないが、仙台市内のガス供給停止、ホテルサービスにおける物流関係の調達が困難であったため、一時営業を停止(4月11日再開)	1百万円
			合計	67百万円
			ポートフォリオ全体	103百万円

(被害物件概要：同投資法人ホームページより)

シングルレジデンス北四番丁

所在地	宮城県仙台市青葉区木町通二丁目 6 番 62 号	
最寄駅	仙台市営地下鉄南北線「北四番丁」駅 徒歩 3 分	
敷地面積	475.70 m ²	
延床面積	2,834.54 m ²	
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建	
竣工年月	平成 19 年 1 月	
取得年月日	平成 22 年 10 月 1 日	
取得価格	954,000,000 円	
所有 形態	土地	所有権
	建物	所有権
再調達費	589,584,320 円	
PML	1.0%	



スーパーホテル仙台・広瀬通り

所在地	宮城県仙台市青葉区中央二丁目9番23号	
最寄駅	仙台市営地下鉄南北線「広瀬通」駅 徒歩1分	
敷地面積	549.10 m ²	
延床面積	3,251.77 m ²	
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	
竣工年月	平成19年1月	
取得年月日	平成22年10月1日	
取得価格	1,390,000,000円	
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
再調達費	695,878,780円	
PML	1.0%	



シングルレジデンス愛宕橋

所在地	宮城県仙台市若林区土樋 260 番地 1	
最寄駅	仙台市営地下鉄南北線「愛宕橋」駅 徒歩 3 分	
敷地面積	717.53 m ²	
延床面積	2,381.24 m ²	
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 13 階建	
竣工年月	平成 19 年 1 月	
取得年月日	平成 22 年 10 月 1 日	
取得価格	815,000,000 円	
所有 形態	土地	所有権
	建物	所有権
再調達費	576,260,080 円	
PML	1.0%	



シングルレジデンス一番町

所在地	宮城県仙台市青葉区一番町二丁目1番7号	
最寄駅	仙台市営地下鉄南北線「仙台」駅 徒歩5分	
敷地面積	398.14 m ²	
延床面積	2,404.41 m ²	
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建	
竣工年月	平成19年2月	
取得年月日	平成22年10月1日	
取得価格	993,000,000円	
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
再調達費	569,845,170円	
PML	1.1%	



(23) スターツプロシード投資法人

3月22日プレス

「当該地震によるスターツプロシード投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が保有する運用資産への影響について、平成23年3月14日付にて、調査の結果、人的被害、建物・設備等の重大な被害は発生していないことを確認した旨お知らせ致しましたが、その後、同調査対象範囲の69物件につきまして、より詳細な調査を行いました結果、下記の被害等を確認しましたのでご報告いたします。

物件番号	物件名称	所在地	状況
C-6	プロシード船橋宮本	千葉県船橋市	外壁、外構の一部破損
C-24	プロシード都立大学2	東京都目黒区	外構の一部破損
C-31	プロシード亀戸	東京都江東区	外壁の一部破損
C-32	プロシード高田馬場	東京都新宿区	外構の一部破損
C-41	プロシード西新井	東京都足立区	外構の一部破損
C-44	プロシード中河原	東京都府中市	外構の一部破損
C-48	プロシード柏エスト	千葉県柏市	外壁、外構の一部破損
C-52	プロシード西川口	埼玉県川口市	外壁、外構の一部破損
C-56	プロシード篠崎2	東京都江戸川区	外壁の一部破損
R-2	プロシード水戸	茨城県水戸市	外壁、設備(電気温水器20台)の一部破損、不具合
R-3	プロシード水戸2	茨城県水戸市	外壁、設備(電気温水器20台)の一部破損、不具合

なお、上記11物件にかかる対応費用、修繕のスケジュールについては現在調査確認中ですが、被害状況はいずれも軽微であり、本投資法人の運用状況に重大な影響が生じることはないと考えています。今後、当該対応費用を踏えた本投資法人の第11期(平成23年4月期)の運用状況に重大な影響がある場合には、改めてご報告致します。」

2011年5月期 決算資料より

✓ 人的被害、建物の倒壊及び津波の被害等なし

物件番号	物件名称	被害状況	修繕費用見積(税込)	備考(対応完了見込時期)
C-32	プロシード高田馬場	外構の一部破損	62千円	平成23年6月頃を予定。
C-41	プロシード西新井	外構の一部破損	2,250千円	概算金額。平成23年8月頃を予定。
C-56	プロシード篠崎2	外壁の一部破損	104千円	管理組合工事。左記は所有割合の負担額。平成23年8月頃を予定。
R-02	プロシード水戸	外壁の一部破損 設備(電気温水器20台) 一部破損、不具合	750千円	概算金額。平成23年9月頃を予定。 電気温水器の交換、修繕は施工会社と協議中。
R-03	プロシード水戸2	外壁の一部破損 設備(電気温水器20台) 一部破損、不具合	450千円	概算金額。平成23年9月頃を予定。 電気温水器の交換、修繕は施工会社と協議中。
合計			3,616千円	

(注1)表中の修繕費用見積の項目は、千円未満を切り捨てて表記しています。
(注2)表中の修繕費用見積は、税抜き価格で表記しています。
(注3)修繕費用見積額は、第12期の修繕費として費用計上される予定です。

■ 地震による損失リスクを軽減する施策

(1) エリア別ポートフォリオ

	物件数	取得価格(百万円)	割合(%)	
エリア	首都圏主要都市	57	33,093	86.4%
	政令指定都市	16	4,323	11.3%
	地方主要都市	3	878	2.3%
	全体	76	38,295	100.0%

(2) ポートフォリオPML

ポートフォリオPML: 7.1%

(注)ポートフォリオのPMLについては、プロシード篠崎2、プロシード柏トロワ、プロシード水戸2を除く73物件のPMLを記載しています。

(3) 地震保険

地震の際に損害を軽減するために、全物件において地震保険に加入。

(24) MIDリート投資法人

被害額 53,000,000 円

3月14日付けプレス

「本投資法人が保有する12物件について調査を行った結果、人的被害及び建物設備等の運用に重大な影響を及ぼす被害が発生していないことを確認しております。なお、イオン津田沼ショッピングセンターにおいては、一部設備の破損等の物的損害が発生していることが確認されましたが、詳細につきましては調査を継続中です。また、ツイン21において、高層用エレベーターの一部に故障が発生しましたが、現在復旧作業を行っております。

地震による損害が本投資法人の運用状況に与える影響については引き続き調査中ですが、重大な影響を与える被害等が判明した場合には、速やかに開示いたします。」

4月18日付けプレス

「本投資法人が保有する12物件のうち、一部通常通りの稼働がなされていなかった物件に関する

現時点の状況は以下の通りです。イオン津田沼ショッピングセンターにおいては、建物設備の破損等の物的損害が発生し、一時売り場の一部が営業休止状態となりましたが、現在は全ての売り場において営業を行っております。

また、ツイン21において高層用エレベーターの一部に故障が発生しましたが、現在は全て復旧しております。」

(以下 により)


東日本大震災の影響

軽微な被害があったものの全て復旧済み、運用に重大な影響を及ぼす被害はなし



被害状況とその経過	イオン津田沼ショッピングセンター <ul style="list-style-type: none"> ■ 屋内設備機器等に軽微な物的損害が発生、駐車場スロープの1つはブレース曲がりにより一時使用中止 ■ スーパー等の営業は継続したものの一部専門店等が一時営業休止 ■ 現在は全ての売り場において通常営業、駐車場スロープも使用再開済み     <p>駐車場スロープ(補修前) 天井部材(補修前) 天井部照明器具(補修前) 壁面クラック(補修前)</p>
	ツイン21 <ul style="list-style-type: none"> ■ パナソニックタワー高層用エレベーターの一部に故障が発生し、一時使用中止 ■ 震災の影響によりエレベーターメーカー側の部品調達に滞り、復旧に1ヶ月強を要したものの、現在は全て使用再開済み
	その他の物件 <ul style="list-style-type: none"> ■ 一部の物件に壁面クラックが生じる等の 影響はあったものの影響は軽微
地震保険の活用により収益に与える影響は軽微	地震保険について <ul style="list-style-type: none"> ■ 従来より、全ての物件に地震保険を付保 ■ 付保対象 ポートフォリオ全体 ■ 免責金額 10百万円

(以下 決算説明資料より)

被害状況とその経過	イオン津田沼ショッピングセンター <ul style="list-style-type: none"> ■ 屋内設備機器等に軽微な物的損害が発生、駐車場スロープの1つはブレース(筋交い、補強材)が曲がったことにより一時使用中止 ■ 一部専門店等が一時営業休止したもののスーパー等の営業は継続 ■ 現在は全ての売り場において通常営業、駐車場スロープも修繕が完了し使用再開済み  <p>イオン津田沼ショッピングセンター(平成23年6月撮影)</p>
	ツイン21 <ul style="list-style-type: none"> ■ パナソニックタワー高層用エレベーターの一部に故障が発生し、一時使用中止 ■ 震災の影響によりエレベーターメーカー側の部品調達が滞り、復旧に1ヶ月強を要したものの、現在は全て修繕が完了し使用再開済み
	その他の物件 <ul style="list-style-type: none"> ■ 一部の物件に壁面クラックが生じる等の 被害はあったものの影響は軽微
地震保険の活用により収益に与える影響は軽微	<ul style="list-style-type: none"> ■ 全ての物件に付保している地震保険(免責金額 10百万円)を活用 ■ 修繕費58百万円を特別損失、受取保険金48百万円を特別利益にそれぞれ計上 実質的な負担は免責金額10百万円のみ ■ イオン津田沼ショッピングセンターとMID芝金杉橋ビルにおいて専門家による建物調査を実施した結果、イオン津田沼ショッピングセンターにおいて11期に修繕費が追加発生する予定であるものの、地震保険にて対応予定

(24) 産業ファンド投資法人

3月16日プレス

「平成23年3月14日付「東北地方太平洋沖地震による影響等について」において、本投資法人が保有する物件における人的被害はなく、建物の倒壊及び津波の被害等も発生していないことをお知らせいたしました。その後の各物件の確認状況を下記の通りお知らせいたします。

記

各物件の稼働状況及び物的損害の状況は以下の通りです。

物件番号	物件名称	物的損害状況	稼働状況
L-1	IIF 東雲 LC	外構部分の一部破損	通常通りの稼働
L-4	IIF 野田 LC	特になし	通常通りの稼働
L-5	IIF 新砂 LC	外構部分の一部破損	通常通りの稼働
L-6	IIF 厚木 LC	特になし	通常通りの稼働
L-7	IIF 越谷 LC	特になし	通常通りの稼働
L-8	IIF 西宮 LC	特になし	通常通りの稼働
L-9	IIF 習志野 LC (底地)	特になし (※1)	—— (※2)
F-1	IIF 戸塚 TC (底地)	特になし	—— (※2)
F-2	IIF 横浜都筑 TC	特になし	通常通りの稼働
I-1	IIF 神戸地域冷暖房センター	特になし	通常通りの稼働
I-2	IIF 羽田空港 MC	特になし	通常通りの稼働

※1 外構部分の一部破損が確認されておりますが、本投資法人は当該資産の地のみを所有しているため、外構部分は本投資法人の資産ではありません。

※2 本投資法人は当該資産の土地のみを所有しているため記載しておりますが、施設は通常通り稼働しています。」

3月18日プレス

「1. ポートフォリオ全体の対応費用の概算額について

本投資法人は、保有物件に関する外部専門家を起用した現地調査等を完了し、地震の影響による物的損害への対応費用について算定致しました。

本投資法人が上記地震の発生前から保有していた下記11物件（取得価格合計：96,900百万円）のうち、対応費用の発生が見込まれるものは3物件です。これら物件に係る対応費用の概算額は17百万円（11物件の取得価格合計の約0.02%）を見込んでおります。」

3月23日プレス

物件番号	物件名称	調査日	調査会社	調査結果
L-1	IIF東雲ロジスティクスセンター	3月14日	シービーリサーチ・エリス・アセットサービス㈱	外構部分に一部破損
L-4	IIF野田ロジスティクスセンター	3月16日	日本管財㈱、三菱商事㈱	特になし
L-5	IIF新砂ロジスティクスセンター	3月16日	三井不動産ビルマネジメント㈱、三菱商事㈱	外構部分に一部破損
L-6	IIF厚木ロジスティクスセンター	3月16日	三井不動産ビルマネジメント㈱、三菱商事㈱	内装部分に一部破損
L-7	IIF越谷ロジスティクスセンター	3月16日	日本管財㈱、三菱商事㈱	特になし
L-8	IIF西宮ロジスティクスセンター	3月11日	日本管財㈱	特になし
L-9	IIF習志野ロジスティクスセンター(底地)	3月11日	シービーリサーチ・エリス・アセットサービス㈱	特になし(注)
F-1	IIF戸塚テクノロジーセンター(底地)	3月11日	シービーリサーチ・エリス・アセットサービス㈱	特になし
F-2	IIF横浜都筑テクノロジーセンター	3月16日	シービーリサーチ・エリス・アセットサービス㈱、三菱商事㈱	特になし
I-1	IIF神戸地域冷暖房センター	3月11日	日本管財㈱	特になし
I-2	IIF羽田空港メンテナンスセンター	3月11日	三井不動産ビルマネジメント㈱、㈱エージービー	特になし

IIF東雲ロジスティクスセンター	
<p>建物外観写真(3/14撮影)</p> 	<p>建物躯体、外装には損傷はありません。</p>
<p>損傷部分写真(3/14撮影)</p> <p>【アスファルト舗装ひび割れ】</p>  <p>舗装補修</p> <p>【緑石側溝損傷】</p>  <p>側溝交換</p>	<p>破損状況及び補修方法</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. アスファルト舗装の複数箇所にひび割れ発生。既存舗装撤去の上舗装張り換え。 2. 外構植栽部分に陥没発生。埋め戻し。 3. 外構部緑石側溝に損傷。緑石交換。 4. その他各種軽微な損傷。

IIF新砂ロジスティクスセンター

建物外観写真(3/16撮影)



建物躯体、外装には損傷はありません。

損傷部分写真(3/16撮影)

【アスファルト舗装ひび割れ】



【雨水配管破損】



破損状況及び補修方法

1. アスファルト舗装の複数箇所へひび割れ発生。既存舗装撤去の上舗装塗り換え。
2. 外部雨水配管一部破損。配管交換。
3. アスファルト舗装部分と建物取合部分の一部に隙間発生。舗装部分補修。
4. 事務棟休憩室天井ボード一部破損。天井ボード交換。

IIF厚木ロジスティクスセンター

建物外観写真(3/16撮影)



建物躯体、外装には損傷はありません。

損傷部分写真(3/16撮影)

【屋内非常階段間仕切り板破損】



【柱耐火ボード破損】



破損状況及び補修方法

1. 屋内間仕切り板(ALC板)一部破損。ALC板補修。
2. 柱部耐火ボード破損。ボード交換。
3. 耐火被覆一部剥離。耐火被覆補修。
4. 屋内設備配管吊金具一部変形。吊金具等交換。
5. 事務所内トイレ内装一部破損。内装補修。

第4章 地震 PML と東日本大震災の被害額の比較

4.1 地震 PML と東日本大震災の被害額を比較する理由

各投資法人が開示している情報のうち主だったものは一般社団法人不動産証券化協会（ARES）の「個別保有不動産検索システム」で閲覧することができる。開示情報事項は資料1のとおりであり、建物性能の情報は「建築時期」「地震リスク分析における予想最大損失率（PML）」「再調達価格」のみとなっている（「再調達価格」はほとんどの場合開示されていない）。そこで、地震に対する建物の安全性として開示されている地震 PML に注目した。

地震 PML（Probable Maximum Loss）値とは、地震リスク評価における評価指標で、予想させる最大の物的損失額あるいは予想される最大の物的損失額の再調達価格に対する割合をいう。なお、ここでの物的損失額は、現状を回復させるための費用である。

東日本大震災を契機にこの地震 PML に対してより注目が集まり、震災後の決算説明資料ではこの地震 PML の表示が目立っていた。そこで、この地震 PML がどの程度参考になりうるか検証したいと思う。そのため、東日本大震災で被害にあった物件のうち特に震度が大きかった東北3県（山形県、宮城県、福島県）の物件の被害額と、地震 PML で想定される被害額を比較する。ここで、東北地方の物件にのみ対象を絞った理由は、地震 PML は475年間に起こる最大の地震を想定しているため、震度が大きかった場所のみとした。

4.2 地震 PML について

地震 PML の定義は評価会社により異なり、現状、3つの指標が用いられている。したがって、エンジニアリング・レポートに記載するのは、下記のうちの定義に基づく評価であるかを明記する必要がある。

なお、社団法人建築・設備維持保全推進協会（BELCA）は、不動産を適性に評価するためのエンジニアリング・レポートに記載する地震リスク評価についての統一基準として、PML を「対象施設あるいは設備群に対して最大の損失をもたらす再現期間 475 年相当の地震が発生し、その場合の 90%非超過確率に相当する物的損失額の再調達価格に対する割合」と定義している。

不動産証券化物件の場合、PML 値が 10%以下では耐震性に問題なし、15%を超えると耐震性に疑問符が生じ、PML 値 20%以上の場合には格付けの低下や金融機関からの融資が困難になるため地震保険への加入が要求される場合が多いとされている。

$$\text{PML 値 (\%)} = (\text{地震による建物被害額}) / (\text{建物の再調達価格}) \times 100$$

PML 1* : 50 年間での超過確率 10%の損失を生じさせる地震による 90%非超過損失

イベントリスク曲線(*1)において 50 年超過確率 10%の地震を特定し、特定された地震に対して損失分布の 90%非超過損失が PML 1 となる。すなわち、まず、マルチイベントモデルを構成する地震ごとに損失を計算して、損失の大きい順に地震を並べて替えて地震の発生確率を累積する。次に、50 年超過確率が 10%となる地震を特定して、90%非超過損失を評価する。マルチイベントモデルを構成する地震を建物の損失が 1 対 1 に対応しているため、PML1 を評価した地震を特定することが出来る。

PML2*: 50 年間での超過確率 10%の地震動強さによる 90%非超過損失

PML1 では損失を評価する地震を特定するのに対して、PML2 では損失を評価する地震動の強さ（最大速度等）を 50 年超過確率 10%すなわち再現期間 475 年の値を特定する。つまり、地震危険度曲線から 50 年超過確率 10%の地震動強さを特定し、地震損失関数を用いてこの地震動強さに対する 90%非超過損失を PML2 とする。PML2 を評価した地震動強さが特定できるため設計荷重との比較が行え、構造設計者等への説明性が高い。

PML3* : 50 年間での超過確率 10%の損失

リスク曲線 (*2) を用いて、50 年間での超過確率 10%の損失を直接的に評価する。PML3 は、PML1 や PML 2 のように 50 年超過確率 10%に対応する地震や地震動強さを特定する必要は無い。

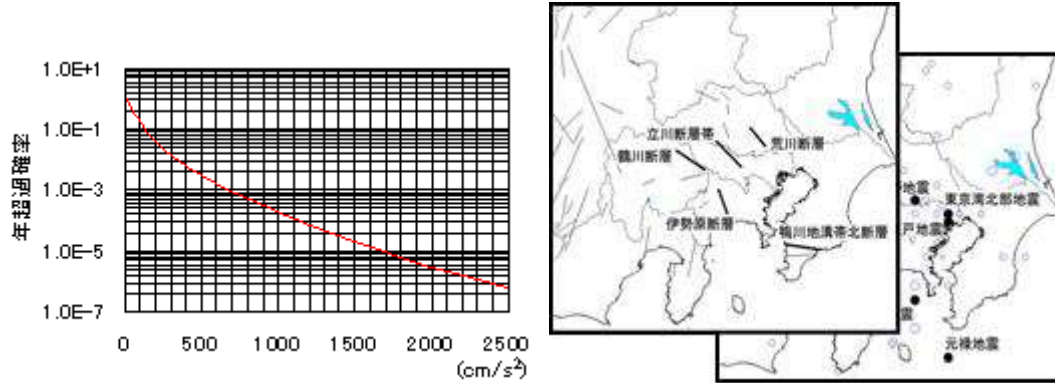
*日本建築学会：建築物の安全性評価ガイドライン小委員会による分類
(出典：公益社団法人ロングライフビル推進協会)

*1 イベントリスク曲線：マルチイベントモデル（＝生じる可能性のある地震群をモデル化したもの）の全ての地震発生（イベント）による損失の平均値または90%非超過損失（＝損失の大きさがその値を超えない確率が90%の損失）に、イベントの発生確率を考慮して求められた損失の平均値または90%非超過損失の超過確率を表す直線。

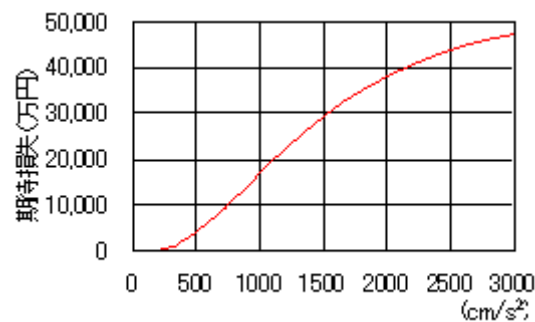
*2 リスク曲線：マルチイベントモデルの全ての地震発生（イベント）による損失（平均値まわりの不確定性も含む）に、イベントの発生確率を考慮して求められた損失の超過確率を表す曲線

4.3 PML2 について

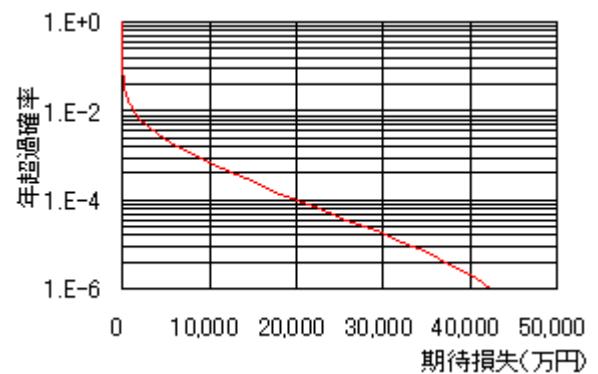
- ① 起こり得る全ての地震を対象に、その可能性を確率的に考慮して評価し、地震ハザード曲線を作成する。



- ② 対象施設に考慮すべき損傷状況を、イベントツリーを用いて分類する事により、地震に対する損傷期待値の評価を行い、地震ロス関数を作成する。

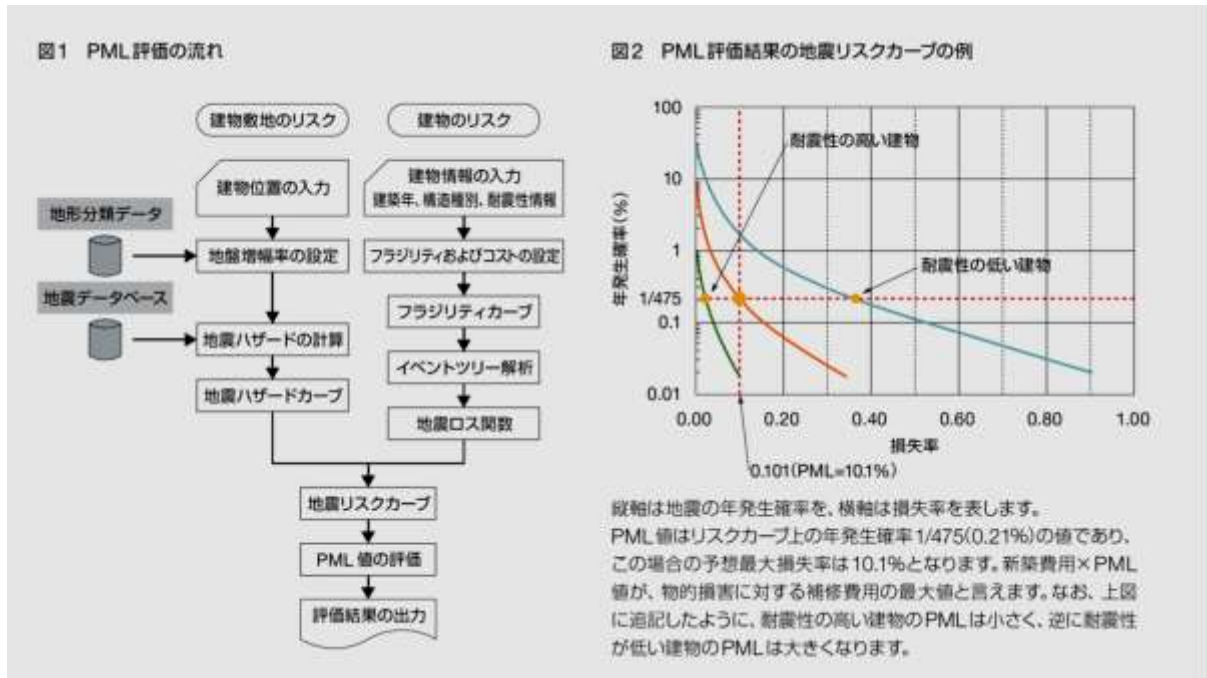


- ③ 地震ハザード曲線と地震ロス関数を組み合わせることで、建物と建設地それぞれの固有性を含むリスクカーブを作成する。リスクカーブは、縦軸に年間の地震発生確率、横軸に地震発生による予想損失額をとっており、大地震ほど発生確率が低く、多額の損失をもたらすことを表している。



出典: 前田建設 HP http://www.maeda.co.jp/service/jyutaku/build_sol/risk_earthquake.html

【参考】高橋雄二、浅野美次他：「建築物の地震予想最大損失（PML）分析プログラムの開発」日本建築学会技術報告集第 22 号、2005.12 に掲載



出典：日建設計 HP 「PML 評価と地震リスクマネジメント」

4.4 地震 PML 比較の可否

以下、東日本大震災で保有物件が被害を受けた投資法人を挙げ、比較可否を検証していった。その結果、比較可能である投資法人は、被害にあった 27 投資法人中 7 投資法人であった。このうち、再調達価格が開示されており正確に比較できるのは 3 投資法人（1 法人は一部 PML が開示されていない）で、その他

投資法人	東北に被害物件を保有	東北物件の被害額を特定可	PML 開示
日本ビルファンド	○	○	○
ジャパンリアルエステイト	○	○	○
日本リテールファンド	○	×	○
オリックス不動産	○	×	○
日本プライムリアルティ	○	×	○
東急リアル・エステート	×		○
グローバル・ワン不動産	×		○
野村不動産オフィスファンド	○(立体駐車場)	×	○
ユナイテッド・アーバン	○	○	○
森トラスト総合リート	不明	×	○
インヴィンシブル	○	○	○
フロンティア不動産	×		○
平和不動産リート	○	○	○
日本ロジスティクスファンド	×	×	○
ケネディクス不動産	○	×	○
積水ハウス・SI	×		○
スターツプロシード	×		○
ジャパン・ホテル・アンド・リゾート	×(秋田の物件のみ)		○
トップリート	×		○
ビ・ライフ	○	○	△(一部のみ)
日本賃貸住宅	○	○	○
ジャパンエクセレント	×		○
日本アコモデーションファンド	×		○
MID リート	×		○
野村不動産レジデンシャル	○	×	○
産業ファンド	×		○
アドバンス・レジデンス	○	×	○

(出典：各投資法人開示資料、不動産証券化協会、TOREIT より作成)

の投資法人は、取得期の建物簿価や路線価から土地価格を仮定しその残りを建物価格とした。これは、現代では再調達価格と取得価格があまり変わらないという前提に立っているためである。以降では、先の7投資法人について見ていく。

再調達価格開示	建物取得価格 又は簿価を開示	路線価にて 建物価格を特定	PML 比較 (◎再調達価格開示)
×	×	○	○
×	○		○
×	×		×
×	×		×
×	○		×
×	○		×
			×
×	×		×
×	×	○	○
			×
○	×		◎
			×
○	×		◎
×	×		×
○	×		×
			×
			×
×	×		×
			×
△(一部のみ)	×		一部◎
△(一部のみ)	×	○	○
			×
○			×
			×
×	×		×
			×
×	○		×

4.5 地震 PML で想定される被害額と実際の被害額の比較

表 4-5-1

投資法人	物件名称	取得年月日	所在地	震度	用途
日本 ビルファンド	NBF 仙台本町ビル	平成 13 年 5 月 23 日	宮城県仙台市青葉区	6 弱	事務所
	NBF ユニックスビル	平成 13 年 5 月 23 日	福島県福島市	5 強	事務所等
ジャパン リアルエステイト	仙台本町ホンマビルディング	平成 13 年 9 月 25 日	宮城県仙台市青葉区	6 弱	事務所
	定禅寺パークビル	平成 17 年 1 月 31 日	宮城県仙台市青葉区	6 弱	事務所
ユナイテッド・ アーバン	アルポーレ仙台	平成 22 年 12 月 1 日	宮城県仙台市青葉区	6 弱	店舗・診療所
	MA 仙台ビル	平成 20 年 9 月 24 日	宮城県仙台市青葉区	6 弱	共同住宅・事務所等
	リリカラ東北支店	平成 18 年 5 月 29 日	宮城県仙台市宮城野区	6 強	倉庫・事務所
インヴィンシブル	大木青葉ビル	平成 22 年 2 月 1 日	宮城県仙台市青葉区	6 弱	事務所
	ロイヤルパーク大町	平成 22 年 2 月 1 日	宮城県仙台市青葉区	6 弱	共同住宅・事務所
	レキシントン・スクエア萩野町	平成 22 年 2 月 1 日	宮城県仙台市宮城野区	6 強	共同住宅
	レキシントン・プラザ八幡	平成 22 年 2 月 1 日	宮城県仙台市青葉区	6 弱	店舗
	イオンタウン須賀川	平成 22 年 2 月 1 日	福島県須賀川市	6 強	店舗
日本賃貸住宅	WillDo 上杉 3 丁目	平成 19 年 6 月 28 日	宮城県仙台市青葉区	6 弱	共同住宅
	グランメゾン七福	平成 19 年 11 月 7 日	宮城県仙台市太白区	5 強	共同住宅・店舗
	ロイヤルガーデン森林公園	平成 17 年 12 月 15 日	宮城県仙台市青葉区	6 弱	共同住宅
	グリーンパーク小松島	平成 17 年 12 月 15 日	宮城県仙台市青葉区	6 弱	共同住宅
	ダイアパレス泉崎	平成 17 年 12 月 15 日	宮城県仙台市太白区	5 強	居宅
	willDo 高砂	平成 18 年 6 月 22 日	宮城県仙台市宮城野区	6 強	共同住宅
	リビングステージ南仙台	平成 22 年 7 月 1 日	宮城県仙台市太白区	5 強	共同住宅
	高砂関武番館	平成 22 年 7 月 1 日	宮城県仙台市宮城野区	6 強	事務所・共同住宅等
平和不動産 リート	シングルレジデンス北四番丁	平成 22 年 10 月 1 日	宮城県仙台市青葉区	6 弱	共同住宅
	シングルレジデンス愛宕橋	平成 22 年 10 月 1 日	宮城県仙台市若林区	6 弱	共同住宅
	シングルレジデンス一番町	平成 22 年 10 月 1 日	宮城県仙台市青葉区	6 弱	共同住宅・店舗
	スーパーホテル仙台・広瀬通り	平成 22 年 10 月 1 日	宮城県仙台市青葉区	6 弱	ホテル
ピ・ライフ	NCR 勾当台公園	平成 19 年 4 月 26 日	宮城県仙台市青葉区	6 弱	共同住宅

※算出方法：建物価格を算出するにあたっての方法。

「路線価」：路線価から土地価格を求めて全体の取得価格からその土地価格を引いた残りを建物価格とした。

(円)

建築年月日	取得価格	建物価格（算出方法※）	PML（％）	PML 想定被害額	実質被害額
昭和 62 年 6 月 5 日	3,566,000,000	2,106,088,800（路線価）	2.1	74,886,000	238,000,000
平成 6 年 9 月 30 日	4,029,000,000	3,530,960,000（路線価）	2.9	116,841,000	
			計	191,727,000	
平成 3 年 11 月 1 日	3,174,000,000	1,227,000,000（取得期簿価）	2.2	26,994,000	280,000,000
平成 5 年 1 月 1 日	1,000,000,000	590,000,000（取得期簿価）	3.3	19,470,000	
			計	46,464,000	
平成 9 年 3 月 26 日	3,100,000,000	2,260,948,600（路線価）	3.29	74,385,209	75,000,000
平成 20 年 2 月 1 日	3,440,000,000	3,193,190,300（路線価）	11	351,250,933	
平成 8 年 4 月 1 日	2,050,000,000	1,837,176,220（路線価）	11	202,089,384	
			計	627,725,526	
平成 9 年 7 月 29 日	816,000,000	957,400,000（再調達費）	1	9,574,000	1,000,000
平成 5 年 2 月 25 日	415,000,000	542,700,000（再調達費）	10.6	57,526,200	4,000,000
平成 17 年 8 月 5 日	330,000,000	332,180,000（再調達費）	4.4	14,615,920	6,000,000
平成 17 年 12 月 8 日	3,280,000,000	1,275,600,000（再調達費）	7.3	93,118,800	6,000,000
平成 17 年 10 月 5 日	2,320,000,000	1,617,580,000（再調達費）	10.7	173,081,060	30,000,000
			計	347,915,980	47,000,000
平成 19 年 3 月 22 日	506,000,000	354,823,400（路線価）	8.4	29,805,166	635,000
平成 11 年 2 月 26 日	342,000,000	262,107,840（路線価）	11	28,831,862	155,000
平成元年 8 月 30 日	396,190,000	484,000,000（再調達費）	6.9	33,396,000	29,030,000
平成 2 年 10 月 1 日	550,523,000	642,000,000（再調達費）	7.1	45,582,000	7,620,000
平成元年 7 月 11 日	355,095,000	450,000,000（再調達費）	10.8	48,600,000	2,260,000
平成 17 年 6 月 10 日	364,904,000	294,650,000（再調達費）	9.7	28,581,050	1,830,000
平成 7 年 4 月 1 日	159,500,000	123,282,750（路線価）	7	8,629,793	1,560,000
平成 7 年 2 月 1 日	558,000,000	461,079,180（路線価）	11	50,718,710	14,143,000
			計	274,144,580	57,233,000
平成 19 年 1 月 15 日	809,000,000	589,584,320（再調達費）	1	5,895,843	20,000,000
平成 19 年 1 月 15 日	684,000,000	576,260,080（再調達費）	1	5,762,601	29,000,000
平成 19 年 2 月 21 日	834,000,000	569,845,170（再調達費）	1	5,698,452	16,000,000
平成 19 年 2 月 1 日	1,150,000,000	695,878,780（再調達費）	1	6,958,788	1,000,000
			計	24,315,684	66,000,000
平成 19 年 2 月 1 日	655,000,000	502,287,780（再調達費）	2.7	13,561,770	500,000

「取得期簿価」：建物簿価が開示されているため取得期の簿価を採用。

「再調達費」：再調達費が開示されているためこれを採用。

表4-5-2(補正後)

(円)

投資法人	物件名称	用途	建物価格	延床面積
日本 ビルファンド	NBF仙台本町ビル	事務所	2,106,088,800 (路線価)	10,585.42
	NBFユニックスビル	事務所等	3,530,960,000 (路線価)	23,420.12
ジャパン リアルエステイト	仙台本町ホンマビルディング	事務所	1,227,000,000 (第1期簿価)	8,247.50
	定禅寺パークビル	事務所	590,000,000 (第1期簿価)	3,824.17
ユナイテッド・ アーバン	アルポーレ仙台	店舗・診療所	2,260,948,600 (路線価)	4,082.94
	MA仙台ビル	共同住宅・事務所等	3,193,190,300 (路線価)	12,642.98
	リリカラ東北支店	倉庫・事務所	1,837,176,220 (路線価)	8,693.79
インヴィンシブル	大木青葉ビル	事務所	957,400,000 (再調達費)	3,288.00
	ロイヤルパーク大町	共同住宅・事務所	542,700,000 (再調達費)	2,167.40
	レキシントン・スクエア萩野町	共同住宅	332,180,000 (再調達費)	1,500.20
	レキシントン・プラザ八幡	店舗	1,275,600,000 (再調達費)	15,148.50
	イオンタウン須賀川	店舗	1,617,580,000 (再調達費)	18,153.30
日本賃貸住宅	WillDo 上杉3丁目	共同住宅	354,823,400 (路線価)	1,594.43
	グランメゾン七福	共同住宅・店舗	262,107,840 (路線価)	1,183.59
	ロイヤルガーデン森林公園	共同住宅	484,000,000 (再調達費)	2,373.27
	グリーンパーク小松島	共同住宅	642,000,000 (再調達費)	3,106.12
	ダイアパレス泉崎	居宅	450,000,000 (再調達費)	2,338.89
	willDo 高砂	共同住宅	294,650,000 (再調達費)	1,692.80
	リビングステージ南仙台	共同住宅	123,282,750 (路線価)	1,385.37
	高砂関式番館	事務所・共同住宅等	461,079,180 (路線価)	3,940.88
平和不動産 リート	シングルレジデンス北四番丁	共同住宅	589,584,320 (再調達費)	2,834.54
	シングルレジデンス愛宕橋	共同住宅	576,260,080 (再調達費)	3,251.77
	シングルレジデンス一番町	共同住宅・店舗	569,845,170 (再調達費)	2,381.24
	スーパーホテル仙台・広瀬通り	ホテル	695,878,780 (再調達費)	2,404.41
ピ・ライフ	NCR 勾当台公園	共同住宅	502,287,780 (再調達費)	1,684.10

※坪単価(建物)：(建物価格/延床面積)/0.3025

※補正 建物坪単価：坪単価(建物)が一般的な値と大きく異なったものについて、右の方法により補正した。

(円)

坪単価（建物）※	補正 坪単価※	補正 建物価格	PML（％）	PML 想定被害額	実質被害額
657,723	962,579 ※1	3,082,263,111	2.1	64,727,525	238,000,000
498,400	962,579 ※1	6,819,471,681	2.9	197,764,679	
			計	262,492,204	
491,809	962,579 ※1	2,401,507,451	2.2	52,833,164	280,000,000
510,023	962,579 ※1	1,113,520,551	3.3	36,746,178	
			計	89,579,342	
1,830,595	962,579 ※1	1,188,870,668	3.29	39,113,845	75,000,000
834,930			11	351,250,933	
698,580	286,468 ※2	753,373,504	11	82,871,085	
			計	473,235,863	
962,579			1	9,574,000	1,000,000
827,743			10.6	57,526,200	4,000,000
731,980			4.4	14,615,920	6,000,000
278,368			7.3	93,118,800	6,000,000
294,567			10.7	173,081,060	30,000,000
			計	347,915,980	47,000,000
735,667			8.4	29,805,166	635,000
732,071			11	28,831,862	155,000
674,175			6.9	33,396,000	29,030,000
683,269			7.1	45,582,000	7,620,000
636,030			10.8	48,600,000	2,260,000
575,407			9.7	28,581,050	1,830,000
294,179	656,378 ※3	275,071,119	7	19,254,978	1,560,000
386,774	656,378 ※3	782,478,522	11	86,072,637	14,143,000
			計	320,123,694	57,233,000
687,603			1	5,895,843	20,000,000
585,832			1	5,762,601	29,000,000
791,094			1	5,698,452	16,000,000
956,753			1	6,958,788	1,000,000
			計	24,315,684	66,000,000
985,960			2.7	13,561,770	500,000

※1 インヴィンシブル投資法人の大木青葉ビルの建物価格を採用

※2 インヴィンシブル投資法人のレキシントン・プラザ八幡及びイオンタウン須賀川の建物価格の平均値を採用

※3 インヴィンシブル投資法人のレキシントン・スクエア萩野町、日本賃貸住宅投資法人のロイヤルガーデン森林公園、グリーンパーク小松島、willDo 高砂、平和不動産リート投資法人のシングルレジデンス北四番丁、シングルレジデンス愛宕橋の建物価格の平均値を採用。

第5章 考察

(1) 建物性能についての開示資料としては、主には耐震性のみでその具体的な数値はPMLのみであった。その他には、耐震性を推測できる構造や建築年次があった。しかし、再調達価格の開示はなかった。PMLは地震リスク評価における評価指標で、予想させる最大の物的損失額あるいは予想される最大の物的損失額の再調達価格に対する割合（ここでの物的損失額は、現状を回復させるための費用である。）で、最大損害率を表している。PMLを開示されても15%前後であれば地震保険に入る必要があることや耐震性に疑問があると参考にする程度しか据えられないのであろうか。

そして、PMLを規制するところはなく各調査会社が独自に算出している。加えて、最大損害額を予想するにしてもほとんどの投資法人で投資物件の再調達費を開示していないため正確な損害額を算出できないという問題点が挙げられる。また、取得価格についても土地・建物合わせた価格のみ開示されていて建物の取得価格は開示されていないことが多い。

また、投資法人ごとに開示情報の程度に差があり、被害額や状況を個々の投資物件ごとに開示している投資法人もあれば詳細には開示せずに被害額全体のみを開示している投資法人もあった。

(3) 本論文では、PMLをどの程度参考にすればよいかという問題意識に基づいて東日本大震災の被害額と比較するにあたり、建物価格を次の3つの方法を採用した。①路線価から土地価格を算出し、全体の取得価格からその土地価格を引きその残りを建物価格とする。②取得期の建物簿価を建物価格とする。③再調達価格。なお、①と②については、建築年次と取得年次が乖離している分、再調達価格と差が出るのが懸念されたため一部は補正をかけた(表4-4-2)。

その結果、PMLが2%前後と低く見積もられていた物件(投資法人)については実際の被害額がPMLで想定された被害額を上回ることが多かった。一方、PMLが10%前後としていた物件は実際の被害額は大きく下回った。

(3) 以上のことから、研究を通して以下の2点が分かった。1点目は建物そのものに対する情報は開示されていないこと。特に、PMLが開示されているにも関わらず、建物の再調達価格が開示されていないため、地震が起きた場合の被害額が想定できない。2点目は、PML値2%前後という数値は低いのではないかという疑問がある。PML値は統一基準もなく、算出方法はエンジニアリング・レポートには記載されているが一般の投資家には開示されていない。

不動産証券化の社会的意義として不動産情報の透明化が挙げられていることから、このPML値の算出方法や再調達価格についても開示が望まれる。開示されることによって、PML値自体の発展、規制につながると考える。

参考文献

- ・「協会認定マスター資格入門書 全体像がわかる不動産証券化の基礎知識」
編著者 社団法人 不動産証券化協会（監修者 田辺信之）、東洋経済新報社 2011
- ・「入門 不動産金融工学」川口 有一郎 ダイヤモンド社 2001
- ・「不動産金融工学とは何か」 刈屋武昭 東洋経済新報社 2003
- ・「US-REIT の基礎と実務～発展の軌跡と会計・税務」
編著者 不動産証券化協会 2002 年
- ・「不動産投資・取引における エンジニアリング・レポート作成ガイドライン
(2011 年版)」 編著者 公益社団法人ロングライフビル推進協会 BELCA 2011
- ・「不動産投資レポート オフィスビルの地震リスク評価（PML 値）と賃料・
利回り」竹内 一雅 著 ニッセイ基礎研究所 2011 年 6 月 22 日
- ・「アジア太平洋地域の REIT ガバナンスの改善を通じて信頼を築く
(Asia-Pacific REITs – Building Trust through Better REIT Governance)」
CFA 協会 2011
- ・「Whitepaper 2012 年 8 月 不動産入門」コーペン&ステイアーズ 2012
- ・「NIKKEN SEKKEI Quarterly 2007/Autumn PML 評価と地震リスクマネジ
メント」長瀬 悟 2007

謝辞

本研究活動を終えるにあたり、本研究のために熱心なご指導をしていただいた辻本誠先生、辻本研究室博士課程の竹之内さんに心より感謝いたします。辻本先生には特に論文の時期などご配慮いただきましたこと大変感謝いたします。竹之内さんには本研究の内容に大変詳しいことから、お忙しいにも関わらず何かと質問をさせていただき大変参考になりました。

また、西田幸夫先生、土曜日ゼミや辻本研究室大学院生の皆様、そして共に研究に励んだ辻本研究室の皆様、皆様のおかげで無事に研究を終えることが出来ました。

辻本研究室のもとで、私に携わって下さった皆様に、心より御礼申し上げます。

木下絢瑛