



# 地震とJ-REITのリスク管理

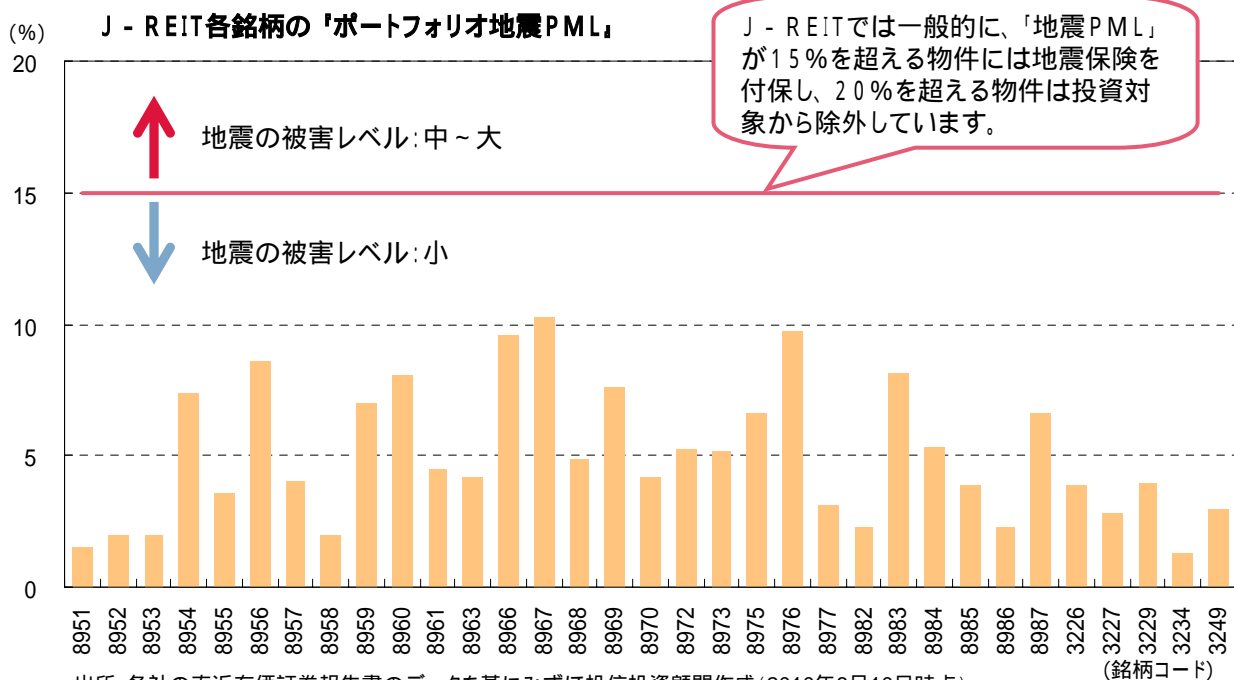
みずほ投信投資顧問株式会社

## J-REITの保有物件は「地震PML」を参考に

地震による被害の特徴は、きわめて稀にしか発生しないものの、ひとたび地震が発生すると大きな被害をもたらす点にあります。この地震によって想定される被害を金額で評価した指標を「地震PML(地震時予想最大損失率、Probable Maximum Loss)」といいます。

「地震PML」は475年に一度程度起こる可能性がある大地震による損害額が、建物の再調達価格に対してどの程度になるかというもので、J-REITではこの「地震PML」を参考にして、取得時に「地震PML」が一定以上の物件に対しては地震保険を付保することや、投資対象から除外するなどの投資基準を設けることで、投資物件のリスク管理を行っています。

一般的に、J-REITが投資している物件は耐震性に優れた物件が多く「地震PML」が低いため、多くの物件で地震保険に加入していないのが現状です。2007年に発生した新潟中越沖地震の際も、新潟県に保有しているJ-REITの物件被害は軽微なものにとどまりました。



出所:各社の直近有価証券報告書のデータを基にみずほ投信投資顧問作成(2010年6月10日時点)

ポートフォリオ地震PMLとは、J-REIT各社の投資している物件全体における地震PMLのこと。

上記グラフは、J-REIT各銘柄の「地震PML」を予測あるいは保証するものではありません。

### ( )J-REIT各銘柄の銘柄コードと銘柄名について

8951 日本ビルファンド投資法人、8952 ジャパンリアルエステイト投資法人、8953 日本リテールファンド投資法人、8954 オリックス不動産投資法人、8955 日本プライムリアルティ投資法人、8956 プレミア投資法人、8957 東急リアル・エステート投資法人、8958 グローバル・ワン不動産投資法人、8959 野村不動産オフィスファンド投資法人、8960 ユナイテッド・アーバン投資法人、8961 森トラスト総合リート投資法人、8963 インヴィンシブル投資法人、8966 クレッシュェンド投資法人、8967 日本ロジスティクスファンド投資法人、8968 福岡リート投資法人、8969 プロスペクト・リート投資法人、8970 ジャパン・シングルレジデンス投資法人、8972 ケネディクス不動産投資法人、8973 ジョイント・リート投資法人、8975 FCレジデンシャル投資法人、8976 DAオフィス投資法人、8977 阪急リート投資法人、8982 トップリート投資法人、8983 ジャパン・オフィス投資法人、8984 ピ・ライフ投資法人、8985 日本ホテルファンド投資法人、8986 日本賃貸住宅投資法人、8987 ジャパンエクセレント投資法人、3226 日本アコモデーションファンド投資法人、3227 MIDリート投資法人、3229 日本コマース投資法人、3234 森ヒルズリート投資法人、3249 産業ファンド投資法人

## [投資信託のお申込みに際しての一般的な留意事項]

## 投資信託にかかるリスクについて

投資信託は、主に国内外の株式、公社債および不動産投資信託証券などの値動きのある証券等に投資しますので、基準価額は変動します。したがって、元金が保証されているものではなく、当該資産の市場における取引価格の変動や為替の変動等を要因として、基準価額の下落により損失が生じ、投資元金を割り込むことがあります。また、投資信託は、個別の投資信託ごとに投資対象資産の種類や投資制限、取引市場、投資対象国等が異なることから、リスクの内容や性質が異なりますので、お申込みの際は投資信託説明書(目論見書)の内容をよくお読みください。投資信託は、預金商品、保険商品ではなく、預金保険、保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。登録金融機関が取り扱う投資信託は、投資者保護基金の対象ではありません。投資信託の設定・運用は、投資信託委託会社が行います。

## 投資信託にかかる費用について

みずほ投信投資顧問が運用する投資信託については、ご投資いただくお客さまに以下の費用をご負担いただきます。

## 直接ご負担いただく費用

お申込手数料 : 上限3.675% (税抜3.5%)

解約手数料 : 解約の価額の水準等により変動する場合がありますため、あらかじめ上限の料率等を示すことができません。

信託財産留保額 : 上限0.5%

## 投資信託の保有期間中に間接的にご負担いただく費用

信託報酬( ) : 上限2.1% (税抜2%)

基本的な料率の状況を示したものであり、成功報酬制を採用するファンドについては、成功報酬額の加算によって、ご負担いただく費用が上記の上限を超過する場合があります。

成功報酬額は基準価額の水準等により変動するため、あらかじめ上限の額等を示すことができません。

## その他費用

上記以外に保有期間等に応じてご負担いただく費用があります。

投資信託説明書(目論見書)等でご確認ください。

## ご注意

上記に記載しているリスクや費用の項目につきましては、一般的な投資信託を想定しております。費用の料率につきましては、みずほ投信投資顧問株式会社が運用するすべての投資信託のうち、ご負担いただくそれぞれの費用における最高の料率を記載しております。投資信託にかかるリスクや費用は、それぞれの投資信託により異なります。投資信託をお申込みの際は、販売会社から投資信託説明書(目論見書)をあらかじめ、または同時にお渡しいたしますので、必ずお受け取りになり、投資信託説明書(目論見書)の内容をよくお読みいただきご確認のうえ、お客さまご自身が投資に関してご判断ください。



みずほ投信投資顧問

商号等 / みずほ投信投資顧問株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第398号

加入協会 / (社)投資信託協会、(社)日本証券投資顧問業協会