

よくわかるJ-REIT

「大地震発生に備えたJ-REITのリスク管理」



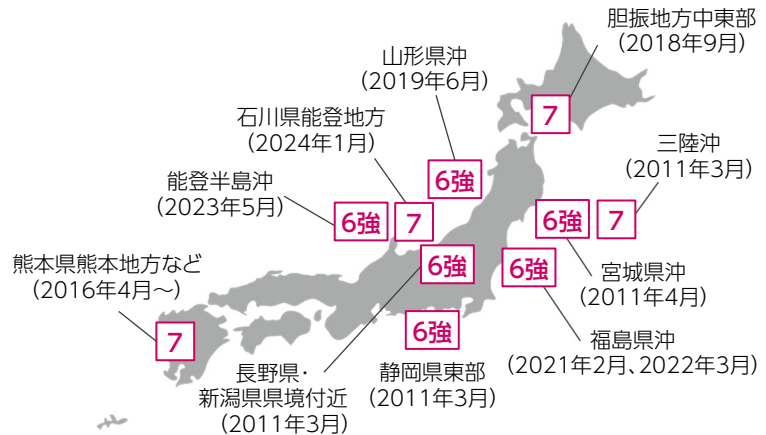
地震発生時における情報開示

2024年8月、宮崎県沖の日向灘を震源とする最大震度6弱の地震が発生し、気象庁は初めて「南海トラフ地震臨時情報(巨大地震注意)」を発表しました。

南海トラフ地震の震源域は、九州の日向灘から静岡県の駿河湾にかけてのプレート境界とされています。

各J-REITでは、震度5弱以上の地震発生地域に物件を保有していた場合、被災の有無について速やかに状況を確認・開示することが一般的です。8月の地震発生時には、被災した地域に所在するJ-REIT物件に重大な被害はなかったことが確認されています。

(図1) 過去15年間に発生した最大震度6強以上の地震



(出所) 国土交通省のデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

J-REIT保有物件の耐震性能

多くのJ-REITは、物件取得時に「耐震性能」について一定の基準を設けています。

「耐震性能」の基準としては、新耐震基準(震度6強程度の大地震でも倒壊・崩壊しない)またはそれと同水準以上の基準、PML(予想最大損失率)値といった保有物件の復旧に必要なコスト割合を示す定量評価などが採用されています。さらに、より安全性の高い免震装置を備えた物件や、優れた制振構造で設計された物件を取得している事例もあります。

J-REITが保有する物件は三大都市圏を中心とした全国各地に所在しており、市場設立来、震度6強を超える大地震の発生やそれに伴う広範囲での揺れを観測する事態もありましたが、J-REITの保有物件における倒壊・崩壊実績は一度もないことが確認されています。

(図2) 現行の新耐震基準の特徴

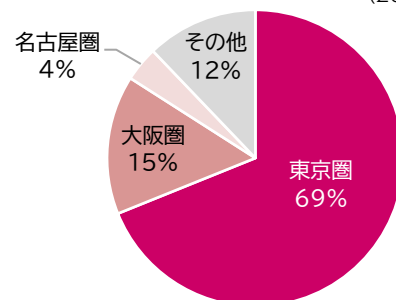
耐震基準	震度5程度の中地震	震度6強程度の大地震
旧耐震基準	 倒壊・崩壊しない	規定なし
新耐震基準	 軽微なひび割れ程度	 倒壊・崩壊しない

※図はイメージです

(出所) 各種情報を基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

(図3) J-REIT保有物件の地域別構成比

(2024年8月末現在)



※東京圏: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県

大阪圏: 大阪府、兵庫県、京都府、奈良県 名古屋圏: 愛知県、三重県

※取得価格ベース、端数処理の関係で100%にならない場合があります。

(出所) 三井住友トラスト基礎研究所のデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。



【 ご留意事項 】

- 当資料は三井住友トラスト・アセットマネジメントが投資判断の参考となる情報提供を目的として作成したものであり、金融商品取引法に基づく開示書類ではありません。
- ご購入のお申込みの際は最新の投資信託説明書(交付目論見書)の内容を必ずご確認のうえ、ご自身でご判断ください。
- 投資信託は値動きのある有価証券等(外貨建資産には為替変動リスクを伴います。)に投資しますので基準価額は変動します。したがって、投資元本や利回りが保証されるものではありません。ファンドの運用による損益は全て投資者の皆様へ帰属します。
- 投資信託は預貯金や保険契約とは異なり預金保険機構および保険契約者保護機構等の保護の対象ではありません。また、証券会社以外でご購入いただいた場合は、投資者保護基金の保護の対象ではありません。
- 当資料は信頼できると判断した各種情報等に基づき作成していますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。また、今後予告なく変更される場合があります。
- 当資料中の図表、数値、その他データについては、過去のデータに基づき作成したものであり、将来の成果を示唆あるいは保証するものではありません。
- 当資料で使用している各指数に関する著作権等の知的財産権、その他の一切の権利はそれぞれの指数の開発元もしくは公表元に帰属します。