

平成 20 年 11 月 10 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都目黒区目黒二丁目 10 番 11 号
ジョイント・リート投資法人
代表者名 執行役員 三 駄 寛 之
(コード番号：8973)

資産運用会社名
東京都目黒区目黒二丁目 10 番 11 号
株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ
代表者名 代表取締役 坂 本 光 司
問合せ先 IR・財務部長 沢 田 直 也
TEL. 03-5759-8848 (代表)

(訂正)「資産の取得に関するお知らせ」及び
「資産の取得完了に関するお知らせ」の一部訂正について
(ジェイフラッツ三軒茶屋・ジェイフラッツ初台・
ジェイフラッツ博多東・ジェイフラッツ上呉服)

ジョイント・リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が、平成 19 年 10 月 3 日付「資産の取得に関するお知らせ」、平成 19 年 12 月 20 日付「資産の取得に関するお知らせ」、平成 20 年 3 月 26 日付「資産の取得完了に関するお知らせ(ジェイフラッツ博多東)」及び平成 20 年 4 月 25 日付「資産の取得完了に関するお知らせ(ジェイフラッツ四条西洞院、ジェイフラッツ四谷坂町、ジェイフラッツ上呉服)」にてお知らせした内容の一部に誤りがございましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 訂正の経緯

本投資法人の資産運用会社である株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ(以下「資産運用会社」といいます。)は、内部管理・リスク管理体制の更なる充実を図るため、平成 20 年 7 月 1 日付で「リスク管理・コンプライアンス室」を設置し、同室を中心に取得資産及び取得予定資産にかかる不動産鑑定評価書及び調査報告書(以下「不動産鑑定評価書等」といいます。)の適正性を検証してまいりました。その中で、一部の不動産鑑定評価書等において、資産運用会社が不動産鑑定業者に提供した物件資料の内容が適切に反映されていない箇所があることが判明いたしましたので、資産運用会社より不動産鑑定業者に対し不動産鑑定評価書等の再確認を依頼したところ、不動産鑑定業者の誤りであることが確認されたため、今般、改めて当該不動産鑑定業者より訂正された不動産鑑定評価書等を受領したものです。

なお、今般訂正された不動産鑑定評価書等にかかる物件の取得は利害関係人等との取引には該当いたしません。

2. 訂正内容

(1) ジェイフラッツ三軒茶屋

平成 19 年 12 月 20 日付「資産の取得に関するお知らせ」

「3. 取得予定資産の内容」表中

調査報告書の概要（金額単位：千円）	
評価方法	株式会社アセットリサーチによる価格調査
調査価額	965,000
価格時点	平成19年12月1日

上記表中の調査価額その他については、今般の不動産鑑定評価書等の訂正による変更はありません

「【参考資料 1】 本物件の調査報告書の概要」表中（訂正箇所____線部分）

（単位：千円）

	<訂正前>	<訂正後>
調査価額（特定価格）	965,000	965,000
価格時点	平成 19 年 12 月 1 日	平成 19 年 12 月 1 日
総収入	55,283	55,283
賃料収入等（共益費収入含む）	53,944	53,944
その他収入等	1,338	1,338
総費用	10,192	10,191
建物管理費等	5,636	5,636
公租公課	2,432	2,530
その他費用	2,123	2,024
不動産賃貸事業収益（NOI）	45,091	45,091
資本支出等	▲213	▲222
ネットキャッシュフロー（NCF）	44,877	44,869
還元利回り	4.6%	4.6%
直接還元法による収益価格	976,000	975,000
DCF 法による収益価格	953,000	954,000
割引率	4.3%	4.3%
最終還元利回り	4.8%	4.8%
積算価格	728,000	735,000
土地割合	63.3%	63.7%
建物割合	36.7%	36.3%

<訂正理由>

不動産鑑定業者が、調査価額の算定過程において求められる直接還元法による収益価格・DCF 法による収益価格・積算価格を、以下の理由により誤って算定したため訂正するものです。

直接還元法による収益価格：土地にかかる公租公課の過少見積り、一時金の運用益の過大見積りによるもの

DCF 法による収益価格：原状回復費の計上漏れ及び建物にかかる公租公課の過大見積り等によるもの
積算価格：対象地の比準価格が過少となっていたことによるもの

(2) ジェイフラッツ初台

平成 19 年 12 月 20 日付「資産の取得に関するお知らせ」

「3. 取得予定資産の内容」表中（訂正箇所__線部分）

<訂正前>		<訂正後>	
調査報告書の概要（金額単位：千円）		調査報告書の概要（金額単位：千円）	
評価方法	株式会社アセットリサーチによる価格調査	評価方法	株式会社アセットリサーチによる価格調査
調査価額	1,400,000	調査価額	1,390,000
価格時点	平成19年12月1日	価格時点	平成19年12月1日

「【参考資料 1】本物件の調査報告書の概要」表中（訂正箇所__線部分）

（単位：千円）

	<訂正前>	<訂正後>
調査価額（特定価格）	1,400,000	1,390,000
価格時点	平成 19 年 12 月 1 日	平成 19 年 12 月 1 日
総収入	79,545	79,545
賃料収入等（共益費収入含む）	77,645	77,645
その他収入等	1,900	1,900
総費用	15,835	16,034
建物管理費等	8,415	8,415
公租公課	4,501	4,700
その他費用	2,918	2,918
不動産賃貸事業収益（NOI）	63,710	63,511
資本支出等	▲273	▲286
ネットキャッシュフロー（NCF）	63,436	63,224
還元利回り	4.5%	4.5%
直接還元法による収益価格	1,410,000	1,400,000
DCF 法による収益価格	1,380,000	1,380,000
割引率	4.2%	4.2%
最終還元利回り	4.7%	4.7%
積算価格	1,442,000	1,442,000
土地割合	74.7%	74.7%
建物割合	25.3%	25.3%

<訂正理由>

不動産鑑定業者が、土地にかかる公租公課を過少に見積ったこと、並びに一時金の運用益を過大に見積ったことにより、調査価額及びその算定過程において求められる直接還元法による収益価格を誤って算定したため訂正するものです。

(3) ジェイフラッツ博多東

平成 20 年 3 月 26 日付「資産の取得完了に関するお知らせ（ジェイフラッツ博多東）」

「2. 本物件の内容」表中（訂正箇所__線部分）

<訂正前>		<訂正後>	
鑑定評価書の概要（金額単位：千円）		鑑定評価書の概要（金額単位：千円）	
鑑定機関	株式会社立地評価研究所	鑑定機関	株式会社立地評価研究所
鑑定評価額	<u>2,301,000</u>	鑑定評価額	<u>2,297,000</u>
価格時点	平成20年2月20日	価格時点	平成20年2月20日

「【参考資料 1】本物件の価格に関する不動産鑑定評価書の概要」表中（訂正箇所__線部分）

（単位：千円）

	<訂正前>	<訂正後>
鑑定評価額	<u>2,301,000</u>	<u>2,297,000</u>
価格時点	平成 20 年 2 月 20 日	平成 20 年 2 月 20 日
DCF 法による収益価格	<u>2,301,000</u>	<u>2,295,000</u>
割引率	5.4%	5.4%
最終還元利回り	5.5%	5.5%

<訂正理由>

不動産鑑定業者が将来におけるプロパティマネジメント会社に対する報酬を過少に見積ったことにより、鑑定評価額及びその算定過程において求められる DCF 法による収益価格を誤って算定したため訂正するものです。

(4) ジェイフラッツ上呉服

平成 19 年 10 月 3 日付「資産の取得に関するお知らせ」

「3. 取得予定資産の内容」表中

価格調査書の概要（金額単位：千円）	
評価方法	株式会社立地評価研究所による価格調査
調査価額	922,000
価格時点	平成19年8月1日

上記表中の調査価額その他については、今般の不動産鑑定評価書等の訂正による変更はありません

「【参考資料 1】本物件の価格に関する不動産鑑定評価書及び調査報告書の概要」表中（訂正箇所__線部分）

（単位：千円）

	<訂正前>	<訂正後>
調査価額（特定価格）	922,000	922,000
価格時点	平成 19 年 8 月 1 日	平成 19 年 8 月 1 日
積算価格	<u>717,000</u>	<u>686,000</u>
土地割合	<u>22.9%</u>	<u>19.4%</u>
建物割合	<u>77.1%</u>	<u>80.6%</u>

平成 20 年 4 月 25 日付「資産の取得に関するお知らせ（ジェイフラッツ四条西洞院、ジェイフラッツ四谷坂町、ジェイフラッツ上呉服）」

「2. 本物件の内容」表中

鑑定評価書の概要（金額単位：千円）	
評価方法	株式会社立地評価研究所
鑑定評価額	899,000
価格時点	平成20年3月7日

上記表中の鑑定評価額その他については、今般の不動産鑑定評価書等の訂正による変更はありません

「【参考資料 1】本物件の価格に関する不動産鑑定評価書の概要」表中（訂正箇所____線部分）

（単位：千円）

	<訂正前>	<訂正後>
鑑定評価額	899,000	899,000
価格時点	平成 20 年 3 月 7 日	平成 20 年 3 月 7 日
積算価格	732,000	717,000
土地割合	24.5%	22.9%
建物割合	75.5%	77.1%

<訂正理由>

不動産鑑定業者が調査価額及び鑑定評価額の積算価格を算出する際に必要な容積率を誤った数値で使用したため訂正するものです。

3. 不動産鑑定業者に対する要請事項

資産運用会社は、今般の不動産鑑定評価書等の訂正にかかる不動産鑑定業者に対して、内部検証態勢についての改善報告書の提出を要請しております。

4. 今後の対応

本投資法人及び資産運用会社は、今般の事態につき、資産運用会社による不動産鑑定評価手続きに対する検証が不足していたために生じたものであることを深く認識し、再発を未然に防止するため以下の施策に引き続き取り組んでおります。

- ・不動産鑑定手続き用の物件資料チェックリストを活用し、不動産鑑定業者に提供する物件資料が適正であり、かつ、過不足のないようにすること
- ・不動産鑑定業者から受理した不動産鑑定評価書等に、不動産鑑定業者に提供した物件資料等の内容が適切に反映されているか確認するため、鑑定価額チェックリストを活用し、資産運用会社の不動産投資部、不動産運用部及びリスク管理・コンプライアンス室が連携し項目別に適正性を検証すること

以上

* 本資料の配布先 : 兜クラブ、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.joint-reit.co.jp/>