

平成 20 年 5 月 12 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  
(ジェイフラッツ武蔵小山・ジェイフラッツ千駄木)

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 11 月 30 日に公表した「資産の取得完了に関するお知らせ(ジェイフラッツ武蔵小山)」及び平成 20 年 2 月 6 日に公表した「資産の取得完了に関するお知らせ(ジェイフラッツ千駄木)」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. ジェイフラッツ武蔵小山

(1) 訂正内容

「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	森井総合鑑定株式会社	鑑定機関	森井総合鑑定株式会社
鑑定評価額	<u>1,030,000</u>	鑑定評価額	<u>981,000</u>
価格時点	平成19年11月15日	価格時点	平成19年11月15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	1,030,000	<u>981,000</u>
価格時点	平成 19 年 11 月 15 日	平成 19 年 11 月 15 日
総収入	61,205	61,205
賃料収入等(共益費収入を含む)	58,389	58,389
その他収入等	2,816	2,816
総費用	9,431	<u>12,101</u>
建物管理費等	1,936	<u>5,469</u>
公租公課	3,203	3,203
その他費用	4,292	<u>3,429</u>



不動産賃貸事業収益 (NOI)	51,773	49,104
資本支出等	▲1,507	▲168
ネットキャッシュフロー (NCF)	50,265	48,936
還元利回り	4.8%	4.9%
直接還元法による収益価格	1,050,000	999,000
DCF 法による収益価格	1,000,000	963,000
割引率	4.5%	4.5%
最終還元利回り	5.0%	5.1%

(2) 訂正理由

不動産鑑定業者が資産運用会社から提示を受けた鑑定資料に記載された月額管理組合費を、1年分の管理組合費であると誤認して計算がなされたこと等によるもの。

2. ジェイフラッツ千駄木

(1) 訂正内容

「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	森井総合鑑定株式会社	鑑定機関	森井総合鑑定株式会社
鑑定評価額	<u>721,000</u>	鑑定評価額	<u>714,000</u>
価格時点	平成20年1月15日	価格時点	平成20年1月15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	721,000	<u>714,000</u>
価格時点	平成20年1月15日	平成20年1月15日
総収入	45,548	45,548
賃料収入等(共益費収入を含む)	42,816	42,816
その他収入等	2,732	2,732
総費用	10,036	<u>10,193</u>
建物管理費等	6,020	6,020
公租公課	2,182	2,182
その他費用	1,834	<u>1,991</u>
不動産賃貸事業収益 (NOI)	35,512	35,355
資本支出等	▲622	▲233
ネットキャッシュフロー (NCF)	34,889	<u>35,122</u>
還元利回り	4.8%	4.9%
直接還元法による収益価格	727,000	<u>717,000</u>
DCF 法による収益価格	714,000	<u>710,000</u>
割引率	4.5%	4.5%
最終還元利回り	5.0%	5.1%

(2) 訂正理由

不動産鑑定業者内における区分所有物件の鑑定評価基準の統一が図られたことに伴い、全額資本的支出とされていた修繕費のうち一部を費用項目として再計算したこと等によるもの。

3. 今後の対応

本投資法人及び資産運用会社は、今般の事態を、不動産鑑定業者から入手した物件取得時における鑑定評価書の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、より一層の内部管理体制の強化を図り、再発防止策の徹底に取り組んでいく所存でございます。

4. 今後の見通し

本件訂正による本投資法人の平成20年3月期（平成19年10月1日～平成20年3月末日）における運用状況に与える影響はなく、運用状況の予想の変更はありません。

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/>