

平成 20 年 11 月 11 日

各 位

株式会社立地評価研究所
代表取締役 若崎 周

ジョイント・リート投資法人による要請事項について

ジョイント・リート投資法人よりご依頼を受け、弊社が発行した鑑定評価書に付き誤りがあり、平成 20 年 11 月 10 日付で、同投資法人より内部検証態勢についての改善報告書の提出の要請を受けております。

弊社は、今回の鑑定評価書の誤りにつき深く反省しますとともに、より一層の検証態勢の改善に努めてまいります。

記

1. 鑑定評価額に影響する誤り

<ジェイフラッツ博多東>

本物件の価格に関する不動産鑑定評価書の訂正概要 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>

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の計算過程の遺漏により、DCF 法による収益価格及び鑑定評価額を誤って算定したため訂正するものです。

2. 調査価額・鑑定評価額に影響しない誤り

<ジェイフラッツ上呉服>

本物件の価格に関する調査報告書の訂正概要 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>

本物件の価格に関する不動産鑑定評価書の訂正概要 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		<u>732,000</u>	<u>717,000</u>
	土地割合	<u>24.5%</u>	<u>22.9%</u>
	建物割合	<u>75.5%</u>	<u>77.1%</u>

<訂正理由>

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. 今後の検証態勢の改善について

内部審査体制のより一層の強化に努め、今後かかる事態が生じないよう検証態勢の改善に努めてまいります。

以 上