

株式会社大阪証券取引所ヘラクレス市場

平成 19 年 2 月 14 日

各 位

東京都中央区銀座六丁目 2 番 1 号

株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ

代表取締役 金子 修

(コード番号：4314)

問合せ先：取締役 吉田 幸弘

0 3 - 6 2 1 5 - 9 7 0 0

株式会社ダヴィンチ・セレクト、証券取引等監視委員会による検査結果に関するお知らせ

本日、当社の子会社であります株式会社ダヴィンチ・セレクトが、証券取引等監視委員会より検査結果通知書を受領いたしましたので、別紙のとおり、お知らせいたします。

以上

各 位

不動産投信発行者名
東京都中央区銀座六丁目 2 番 1 号
D A オフィス投資法人
代表者名 執行役員 松岡 孝太郎
(コード番号: 8976)
投資信託委託業者
株式会社ダヴィンチ・セレクト
代表者名 代表取締役社長 阿部 尚志
問合せ先 I R 担当 西垣 佳機
TEL. 03-6215-9649

証券取引等監視委員会による検査結果に関するお知らせ

DA オフィス投資法人(以下「本投資法人」といいます。)および本投資法人が資産の運用を委託する投資信託委託業者である株式会社ダヴィンチ・セレクト(以下「資産運用会社」といいます。)は、平成 18 年 10 月下旬より、証券取引等監視委員会による検査を受けておりましたが、本日、同委員会より検査結果通知書を受領いたしましたので、以下のとおり、お知らせいたします。

1. 本投資法人についての検査結果

本投資法人については、「特に指摘する問題が認められなかった」旨の検査結果通知を受領いたしました。

2. 資産運用会社についての検査結果

資産運用会社については、物件取得時の鑑定評価取得に関し、「鑑定を依頼した不動産鑑定業者に対し適切な資料を提示しなかっただけでなく、適切な資料を提示しなかったことによって算定された鑑定評価の内容を確認しなかったことなどから、誤った鑑定評価内容が看過され、結果として過大に算定された鑑定評価額を基に投資法人の資産の取得を行うなどしていた」ことが指摘され、これが投資信託及び投資法人に関する法律第 34 条の 2 第 2 項(善管注意義務)に違反するとして、同委員会より内閣総理大臣および金融庁長官に対して行政処分を行うよう勧告がなされました。同委員会による勧告の内容、および補足説明(具体的な指摘事項の内容)は、別添写し(同委員会ホームページ報道発表からの写し)のとおりです。

資産運用会社は、かかる事実の指摘を厳粛に受け止め、不動産鑑定業者に鑑定評価を依頼する際に提示する資料の内容の適切性や不動産鑑定業者への説明の必要性、および当該資料や説明の鑑定評価への反映状況を、担当部署である投資運用部において十分にチェックするとともに、かかる十分なチェックが行われていることを、担当部署以外の部署でチェックする体制を構築することとしております。このチェック体制の具体的な内容は、資産運用会社において既に検討し、その一部を実施しておりますが、今後、監督官庁と協議し、確認いただいた上で正式に決定し、公表させていただきます。

証券取引等監視委員会の指摘は、具体的には、以下の表に記載の 5 物件の鑑定評価について、それぞれ以下の表中に記載の各項目に関し、以下の表中に記載の各金額の誤りがあったとの指摘です。これら 5 物件について、資産運用会社が適切な数値を用いて再計算したところ、3 物件については鑑定評価額に影響はなく、2 物件(ダヴィンチ新橋 620、およびダヴィンチ新橋 510)についてのみ再計算評価額との差額が認められました。これら 2 物件の鑑定評価額および再計算評価額は、以下の表に記載のとおりであり、うち 1 物件(ダヴィンチ新橋 620)は、平成 18 年 12 月 15 日に、以下の表に記載の譲渡価格で既に売却済みです。

各物件の鑑定評価への影響等について

物件名		銀座	新橋620	新橋510	新横浜131	築地616
物件取得時期		上場時	上場時	上場時	2006年1月	2006年3月
過大収入等	敷金償却	0.55	1.37	-	-	-
	自動販売機	-	0.54	-	-	-
	水道光熱費等	-	5.80	4.80	-	-
	袖看板	-	0.90	-	-	-
	フリーレント	6.97	-	-	1.02	9.97
過少費用	水道光熱費	-	3.05	-	-	-
	建物維持費	-	2.94	-	-	-
	プロパティマネジメント費用	-	0.11	-	-	-
鑑定評価額 (取得時価額)		14,100	660	2,080	1,350	2,440
再計算価額		影響なし	608	1,990	影響なし	影響なし
取得時鑑定評価額と再計算額との差額		-	52	90	-	-
譲渡価格		-	790	-	-	-

単位：百万円

- 1 表中の収入・費用額は、鑑定評価書記載額との差額（概算値）。
- 2 再計算価額の「影響なし」は、当初の鑑定評価額がDCF法以外の評価方法に大きく影響され鑑定評価額となっているため、再計算の鑑定評価額にまで影響がないもの。
- 3 単年度のキャッシュフローを記載している。

以 上

* 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.da-office.co.jp>

別添写し

株式会社ダヴィンチ・セレクトに対する検査結果に基づく勧告について

平成 19 年 2 月 14 日
証券取引等監視委員会

1 . 勧告の内容

証券取引等監視委員会は、株式会社ダヴィンチ・セレクト（東京都中央区、代表取締役 阿部 尚志、資本金 2 億円、役職員 2 2 名）を検査した結果、下記のとおり当該投資信託委託業者に法令違反の事実が認められたので、本日、内閣総理大臣及び金融庁長官に対して、金融庁設置法第 2 0 条第 1 項の規定に基づき、行政処分を行うよう勧告した。

2 . 事実関係

投資法人資産運用業に係る善管注意義務違反

株式会社ダヴィンチ・セレクトは、D A オフィス投資法人との間で締結した資産の運用に係る委託契約に基づき行っている当該投資法人の資産の運用において、当該資産に組み入れる不動産の取得時に行うべき資産の評価手続き等の際に、鑑定を依頼した不動産鑑定業者に対し適切な資料を提示しなかっただけでなく、適切な資料を提示しなかったことによって算定された鑑定評価の内容を確認しなかったことなどから、誤った鑑定評価内容が看過され、結果として過大に算定された鑑定評価額を基に投資法人の資産の取得を行うなどしていた。

当社が当該投資法人に対して行った上記行為は、「投資法人に対し、善良な管理者の注意をもって当該投資法人の運用に係る業務を遂行しなければならない」ことを定めた投資信託及び投資法人に関する法律第 3 4 条の 2 第 2 項に違反するものと認められる。

別添写し

(補足資料)

不動産の取得時に行うべき資産の評価手続きを適切に行っていなかった事例

収入とすることができない敷金償却収入等の計上

投資法人の資産として取得を予定していた物件の前所有者が既に収受していた敷金償却収入（入居テナントから預託を受けた敷金のうち返還不要のもの）や投資法人の収入とならない自動販売機の設置料収入について、投資法人が物件を取得した後に当該収入があるかのように誤認させる情報を不動産鑑定業者に提示し、当該収入があるものとして見積もられた鑑定評価書のチェックを行わなかったことから、当該鑑定評価書において算定された鑑定評価額によって投資法人の資産として物件を取得していた。

過大収入及び過少費用の計上

投資法人の資産として取得を予定していた物件において投資法人が収受することとなる水道光熱費や投資法人が支出することとなる建物維持管理費等について、当社が最新のデータを不動産鑑定業者に提示することを失念したことから、価格時点において算出されるべき数値と乖離した古い時点の実績値に基づいた数値によって計算され、当該鑑定評価書において算定された鑑定評価額によって投資法人の資産として物件を取得していた。

また、投資法人の資産として取得を予定した物件において、取得の前後において袖看板の設置箇所が減少することとなるにもかかわらず、当該事実を不動産鑑定業者に告げなかったことから、当該事実が反映されないまま当該物件の鑑定評価が行われ、当該鑑定評価書において算定された鑑定評価額によって投資法人の資産として物件を取得していた。

フリーレントを反映しない収入の過大計上

投資法人の資産として取得を予定していた物件において入居テナントとの間でフリーレント期間（物件所有者が入居テナントに付与する無賃料期間）がある旨を定めていたにもかかわらず、当社が当該事実を不動産鑑定業者に告げなかったことから、当該事実が反映されないまま当該物件の鑑定評価が行われ、当該鑑定評価書において算定された鑑定評価額によって投資法人の資産として物件を取得していた。

（注）上記はいずれも不動産の鑑定評価を依頼した業者に対する資料の提示等が適切に行われなかった事例であるが、実際の鑑定評価に当たっては、当社が提示した資料に基づいて算出した収益還元価格に加え、その他の方法によって算出した価格も踏まえて鑑定評価額が算定されるケースもあるため、最終的な鑑定評価額には影響を与えなかった例もある。