

株式会社大阪証券取引所ヘラクレス市場

平成19年5月8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

代表取締役社長 金子 修

(コード番号: 4314)

問合せ先: 03 - 6215 - 9587

担 当 : 中 島 弘 樹

### 株式会社テーオーシーに対する株式公開買付けのご提案に関して

当社は、株式会社テーオーシー（以下「テーオーシー」といいます）から平成19年5月7日内容証明付き郵便にて受領いたしました当社提案「株式会社テーオーシーの発行する株式等に対する公開買付けのご提案」（以下、当該提案を「当社提案」といいます）に関する平成19年5月3日付質問書を受け、本日、テーオーシーに対して回答をいたしました。（別添資料をご参照ください。）

当社は、不動産投資及びバリュウアップにおいて豊富な実績とノウハウを有しており、テーオーシーと協働することでその潜在価値を顕在化させることができると確信していることから、平成19年4月25日にご提案申し上げたところですが、当社は本日、テーオーシーに対し、当社提案にご賛同賜りますよう改めて要望いたしました。また、現在行われている有限会社オオタニファンドT0（以下「オオタニファンド」といいます）による公開買付けと当社提案を株主の皆様が比較検討するのに十分な熟慮の期間を確保するために、テーオーシーからオオタニファンドに対して、オオタニファンドによる公開買付け期間の延長を要請して頂きますようあわせて要望いたしました。

いずれにつきましても前回の当社提案において要望申し上げていたところですが、オオタニファンドによる公開買付け期間の末日が近づいてきたため、株主価値を守るという観点から、改めて要望申し上げたものであります。

以 上

平成 19 年 5 月 8 日

株式会社テーオーシー  
取締役会 御中

株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ  
代表取締役社長 金子 修

## 質問書に対するご回答

拝 啓

弊社は、貴社の発行する普通株式を 1 株当たり 1,100 円で公開買付けすることを内容とする平成 19 年 4 月 25 日付の「株式会社テーオーシーの発行する株券等に対する株主価値を守るための公開買付けのご提案」を貴社にお送りしているところですが（以下、当該提案を「当社提案」といいます。）、これに対して貴社から平成 19 年 5 月 3 日付の「平成 19 年 4 月 25 日付『株式会社テーオーシーの発行する株券等に対する株主価値を守るための公開買付けのご提案』と題する文書について」という質問書（以下「質問書」といいます。）を昨日 5 月 7 日午前 11 時前に内容証明付き郵便にて受領致しました。この質問書において貴社は、弊社の 100%子会社である株式会社ダヴィンチ・セレクト（以下「ダヴィンチ・セレクト」といいます。）に対する金融庁による行政処分（以下「当該行政処分」といいます。）について言及され、弊社グループの法令等遵守の姿勢及び体制に懸念を持たざるを得ず、当社提案を検討する前提として当該行政処分の事実の具体的内容並びに弊社グループの法令遵守体制及びその実施状況を把握することが不可欠である、とされております。また、貴社は、昨日付で「平成 19 年 4 月 25 日付『株式会社テーオーシーの発行する株券等に対する株主価値を守るための公開買付けのご提案』と題する文書について」というプレスリリースを行い、その中で質問書を弊社に対して送付するなどし、事実関係の確認を含む検討を行っているものの、平成 19 年 4 月 6 日付の有限会社オオタニファンド TO（以下「オオタニファンド」といいます。）による貴社普通株式の公開買付けに対する賛同意見に何ら変更はない旨を公表されております。弊社と致しましては当該行政処分の事実を厳粛に受け止め、既に弊社グループの内部統制システムの改善のために具体的施策を実行しているところではありますが、一方で、そもそも当該行政処分が、弊社の貴社株式に対する株主価値を守るための公開買付けのご提案を検討頂くことに対して如何なる障害となるのかについて貴社の具体的なご懸念を理解できておりません。これらを踏まえ、質問書に対する回答及び弊社としての見解を以下に申し述べます。

## 1. ダヴィンチ・セレクトに対する行政処分及び弊社の法令等遵守に関する施策について

### (1) ダヴィンチ・セレクトの行政処分の対象となった事実及び行政処分の具体的内容

ダヴィンチ・セレクトに対する行政処分の対象となった事実は、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」というものです。（DA オフィス投資法人の平成 19 年 2 月 14 日付プレスリリース（添付①）参照）

なお、本件行政処分の対象事実は、株式会社ダヴィンチ・セレクトの組織及び体制の不備にかかるものではなく、当時の業務担当者の単純な不注意に起因するものでありますので、ダヴィンチ・セレクトに対する金融庁による業務改善命令では、貴社が懸念されているような法令等遵守の「体制」（持続的・統一的な仕組み・組成）の改善が命じられているものではなく、「態勢」（一時的・部分的な身構え・対応）の改善を図ることが命じられているものです。しかしながら、ダヴィンチ・セレクトでは、かかる鑑定業務実施にあたり、担当部内で当時怠っていたダブル（2者）チェックを完全実施するだけでなく、本業務改善命令から、さらに一步すすめて担当部署以外の部署でチェックする「体制」を新設しそれを開示してきました。

また、ダヴィンチ・セレクトに対する業務停止命令は、ダヴィンチ・セレクトが、同投資法人以外の投資法人との間で新規に資産運用委託契約を締結することを禁止するものであり（平成 19 年 6 月 13 日まで。）、同投資法人がダヴィンチ・セレクトに委託している資産運用業務を対象とするものではありません。従って、ダヴィンチ・セレクトが行う同投資法人の資産の管理・運営、物件の追加取得・譲渡などの業務に何らの制限が課されているものではありません。（DA オフィス投資法人の平成 19 年 3 月 13 日付プレスリリース（添付②）参照）

### (2) ダヴィンチ・セレクトの法令等遵守態勢の構築、及びその実施状況

ダヴィンチ・セレクトにおける法令等遵守態勢の構築、及びその実施状況は、以下の通りになります。

ダヴィンチ・セレクトは、上記行政処分を受けて、平成 19 年 3 月 28 日には「経営の基本原則」を採択するとともに組織変更及び人事異動を行い（DA オフィス投資法人の平成 19 年 3 月 28 日付プレスリリース（添付③）参照）、平成 19 年 4 月 13 日には、金融庁に対して、経営姿勢の明確化、法令等遵守態勢及び内部管理体制の構築、具体的な再発防止策並びに経営陣を含めた責任の明確化を内容とする業務改善計画書

を提出し、同日受理されております（DA オフィス投資法人の平成 19 年 4 月 13 日付プレスリリース（添付④）参照）。なお、当該業務改善計画書において記載致しました各業務改善策及び再発防止策については、一部の増員計画以外は既に全て実行済みであり、その旨を金融庁に対して報告しております（DA オフィス投資法人の平成 19 年 4 月 26 日付プレスリリース（添付⑤）参照）。

(3) 子会社ダヴィンチ・セレクトに対する弊社からのコンプライアンス指導状況

ダヴィンチ・セレクトは、当社とは独立して業務を行っております。よって、弊社は、ダヴィンチ・セレクトの個々の業務遂行について、法令等によって認められている範囲で関与し、ダヴィンチ・セレクトのコンプライアンス体制の向上を積極的にサポートしてまいります。

(4) 弊社における法令等遵守（コンプライアンス）のための体制構築及びその運用状況

弊社では、コンプライアンスの徹底を、企業経営の根幹であると強く意識して、経営上の最重要課題の一つとして位置づけております。

弊社においては、監査役会や会計監査人といった法定の監査機関による監査に加えて、代表取締役直轄の組織である内部監査部による内部統制の有効性及び業務執行の状況についての監査が行われており、これらを通じて法令等遵守に努めております。なお、コンプライアンス体制の組織的強化策として、平成 19 年 2 月に法務部よりコンプライアンス担当部門を独立させ、コンプライアンス部を新設するとともに、コンプライアンス・オフィサーとして外部の弁護士を招聘するなどして、コンプライアンス機能の一層の強化を図っております。また、代表取締役直轄の組織である内部監査部は、法務部、コンプライアンス部とともに社内会議等への参加を通じ、常時、内部統制の有効性及び業務執行の状況の把握に努め、日々の業務が、関連する法令及び社内規程類のもとで適切かつ有効に行われているか定期的に検証し、業務執行の状況について監査を実施しております。

さらに、企業倫理の向上とコンプライアンスの徹底を図るためには、個々の従業員の意識を高めることも重要であることから、弊社の従業員を対象とする「株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズの行動基準」を制定し、従業員に遵守を求めています。

(5) 追加的情報開示について

ダヴィンチ・セレクトに対する行政処分の対象となった事実の具体的内容及び弊社グループにおける法令等遵守（コンプライアンス）のための体制構築及びその運用状況については上記にご説明申し上げたとおりですが、ダヴィンチ・セレクトに対して

過去に行政処分が行われ、既にその改善のための施策を実行していることが、弊社（ダヴィンチ・アドバイザーズ）が貴社の株主価値を守るための公開買付けのご提案をさせて頂くことのどのような妨げになるのか、また弊社が貴社の株式を取得した場合に、貴社ひいては貴社の株主の方々に対して具体的にはどのような弊害が生ずるといふご懸念を抱かれているのか弊社には明らかではありません。弊社は、オオタニファンドが貴社の完全子会社化を目的として現在行っている公開買付けよりも、貴社の株主の皆様に対し、より高い価格及び同等以上の条件を提示させて頂き、貴社の企業価値の向上に貢献させて頂きたいと考えています。上記のご回答ではまだご懸念が解消されていないということであれば、具体的にどのような弊害が生ずるといふご懸念を抱かれているのかを明らかにして頂ければ、秘密保持契約締結の上で、そのような懸念を払拭させて頂くために弊社グループの法令等遵守の施策に関するより詳細な資料を開示する用意がございますので、貴社の具体的なご懸念をご教示下さい。

## 2. 弊社からの要望事項

貴社取締役会は、オオタニファンドが貴社の完全子会社化を目的として現在行っている公開買付けに対し、貴社株主の皆様は株式売却の機会を提供するものであるとして賛同する意見表明を既に行っておられますので、貴社の取締役は貴社の株主の皆様に対し、より高い価格及び同等以上の条件で貴社株式を売却できる機会があった場合、善管注意義務の観点からもその提案に対しご賛同頂き、株主価値の最大化を果たす責任を負っておられるものと考えられます。弊社と致しましては、弊社及び弊社子会社の法令等遵守の状況その他の貴社のご懸念の点に関して更なるご説明が必要なのであれば、所要の手續の下に早急に貴社に対してご説明申し上げる所存です。かかるご説明により貴社のご懸念の点は払拭されるものと考えておりますが、然る後においては貴社取締役会におかれましては、貴社の株価が弊社提案を織り込んだ価格で推移しており弊社提案の受入れを期待する株主の方々が存在している現状にも鑑み、株主に対する責任の観点からも、弊社提案に対する御賛同を頂けるものと強く確信している次第です。

また、貴社の株主の皆様が、オオタニファンドによるご提案と弊社提案を比較検討するに十分な熟慮の期間を確保し得るようになるためにも、貴社からオオタニファンドに対して、同社が現在行っている公開買付けに関し、公開買付期間の延長を行うように要請して頂けますよう、併せてここに要望させて頂きます。

なお、弊社は、貴社取締役会で弊社提案の具体的な内容及び詳細をご説明申し上げることを含め、いつでも弊社提案について貴社に対して十分にご説明させて頂き、また貴社と協議させて頂く準備がございますので適宜ご連絡頂けましたら幸甚に存じます。

敬 具

平成 19 年 2 月 14 日

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

DA 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 IR 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り、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、公表させていただくこととなります。

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①

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、DA 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つただけでなく、適切な資料を提示しなかつ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つたことなどから、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②

### (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。

平成 19 年 3 月 13 日

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

### 投資信託委託業者に対する行政処分に関するお知らせ

DA オフィス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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、本日、金融庁より、下記のとおり行政処分を受けましたのでお知らせいたします。

なお、下記の命令のうち業務停止命令は、資産運用会社が、本投資法人以外の投資法人との間で新規に資産運用委託契約を締結することを禁止するものであり、本投資法人が資産運用会社に委託している資産運用業務を対象とするものではありません。**従って、本投資法人の資産の管理・運営、物件の追加取得・譲渡などの業務に制限が課されるものではございません。また、現時点における本投資法人の資産運用状況の予想についての修正はございません。**

資産運用会社は、このような行政処分を受けたことにつきまして、関係者の皆様に対しまして心よりお詫び申し上げます。資産運用会社は、今回の行政処分を厳粛に受け止め、下記の業務改善命令に係る法令等遵守に係る経営姿勢の明確化、経営陣による責任ある法令等遵守態勢、及び内部管理態勢の構築に邁進する所存であり、とりわけ、鑑定業者へ提供する資料の適切性や、当該資料の鑑定評価への反映状況についてチェックを行う態勢を確実なものとするため、内部管理専任部署の新設による組織変更により内部管理体制を強化することを含む業務運営方法の見直しに取り組んでおります。かかる見直しの内容は、今後、監督官庁との協議、及びご指導の下で業務改善計画としてまとめ次第、公表させていただく予定です。

#### 記

##### 1. 命令の原因となる事項

資産運用会社は、本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本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本投資法人の資産の取得がなされた。

資産運用会社が本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 34 条の 2 第 2 項に違反するものと認められる。

## 2. 命令の内容

### (1) 業務停止命令（投信法第42条第1項第1号イ）

3ヶ月間、新たな資産運用委託契約の締結禁止

### (2) 業務改善命令（投信法第40条第1項）

- ① 投資信託委託業者として、公正かつ適切な業務運営を実現するため、法令等遵守に係る経営姿勢の明確化、経営陣による責任ある法令等遵守態勢及び内部管理態勢の構築、並びに、これらを着実に実現するための業務運営方法の見直しを図ること。
- ② 特に、投資法人の運用資産の取得・運用に際しては、適切な鑑定評価額に基づいた物件取得を行うため、鑑定業者へ提供する資料の適切性や、当該資料の鑑定評価への反映状況についてチェック等を行う態勢を構築することを含め、具体的な再発防止策を策定すること。
- ③ 今般の検査結果を踏まえ、経営陣を含めた責任の所在の明確化を図ること。
- ④ 上記①から③までにに関する業務改善計画を平成19年4月13日までに書面で提出し、直ちに実行すること。

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アドレス：<http://www.da-office.co.jp>

平成 19 年 3 月 28 日

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 総合企画部長 西垣 佳機  
TEL. 03-6215-9649

### 投資信託委託業者における「経営の基本原則」の採択、組織変更等に関するお知らせ

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、本年 3 月 13 日、同日付お知らせのとおり、業務改善命令を受け、現在、監督官庁のご指導の下で、業務改善計画の策定に取り組んでおりますが、本日、かかる業務改善計画の重要な部分として、下記のとおり、「経営の基本原則」の採択、組織変更、及び人事異動を実施しましたのでお知らせいたします。なお、資産運用会社の業務改善計画の詳細につきましては、資産運用会社が監督官庁への提出を完了次第、お知らせいたします。

#### 記

#### 1. 「経営の基本原則」の採択

資産運用会社は、かねて、コンプライアンスの不徹底が、当社が資産運用を受託する投資法人及び当社の経営基盤を揺るがし得ることを十分に認識し、コンプライアンスの徹底を経営の基本原則として位置付けてきました（資産運用会社コンプライアンス規程第 3 条第 1 項）が、今回の業務改善命令を契機として、その法令等遵守に係る経営姿勢を一層明確にするため、本日、取締役会において、上記コンプライアンスの徹底を、正式に資産運用会社の「経営の基本原則」として採択しました。資産運用会社は、この「経営の基本原則」を経営陣の行動の基本原則とするのはもちろんのこと、全従業員の行動の基本原則として社内に浸透させ、個々の業務遂行にいたるまでコンプライアンスを徹底して業務を行うことに努めて参ります。

#### 2. 組織変更（平成 19 年 3 月 28 日付）

資産運用会社は、その法令等遵守態勢及び内部管理態勢の強化のための業務運営体制改革として、以下の 2 つの組織変更を、本日付で実施しました。

##### (1) 内部管理室の新設

旧「総務部コンプライアンス・チーム」を総務部から独立させ、代表取締役直属の「内部管理室」として新設しました。

この「内部管理室」の新設の第一の目的は、投資法人の資産取得時における鑑定評価書の作成依頼に伴い鑑定業者に提出する資料の適切性や当該資料の鑑定評価への反映状況について、投資運用部においてチェックしたことを、投資運用部以外の部署において更にチェックする態勢を構築し、投資法人の資産取得時における法令等遵守態勢及び内部管理態勢を強化することであり、今回の業務改善命令にかかる指摘事項の再発防止策として早急に実施したものです。

## (2) I R 総合企画部の新設

旧「財務部 I R チーム」を財務部から独立させ、「I R 総合企画部」として新設しました。

この「I R 総合企画部」の新設の目的は、投資法人の運用・財務状況に直接に影響がある情報の開示のみならず、資産運用会社の業務運営が適切な法令等遵守態勢及び内部管理態勢により行われていることを積極的に投資家に開示し、資産運用会社の業務運営の投資家への透明性を高めるための体制を整備することであり、かかる積極的な開示を適切に実行するため、これまで財務部内に設置していた I R チームを財務部から独立させ、I R 総合企画部として新設したものです。

## 3. 人事異動（平成 19 年 3 月 28 日付）

資産運用会社は、上記の組織変更に伴い、本日付で、以下の（１）、及び（２）の人事異動を行い、また、上記の組織変更とは別に以下の（３）の人事異動（今回の業務改善計画に伴う異動ではありません。）を行いました。

### (1) 内部管理室

（新）内部管理室長 黒田 正明

### (2) I R 総合企画部

（旧）財務部 I R チームマネージャー 西垣 佳機

（新）I R 総合企画部長 西垣 佳機

### (3) 投資運用部

（退任）リサーチチーム・リーダー 松本 千亜樹

なお、上記（２）、及び（３）の人事異動に関しては、投資信託及び投資法人に関する法律の規定に従い、重要な使用人の変更として、金融庁長官に届け出ます。また、取引一任代理等に係る認可の条件に従い、重要な使用人の変更として、国土交通大臣に届け出ます。

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アドレス：<http://www.da-office.co.jp>

平成 19 年 4 月 13 日

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  
DA 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 IR 総合企画部長 西垣 佳機  
TEL. 03-6215-9649

### 投資信託委託業者における「業務改善計画書」提出に関するお知らせ

DA オフィス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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 19 年 3 月 13 日、同日付お知らせのとおり業務改善命令を受け、同命令に従い、業務改善計画の策定に取り組んでおりましたが、本日、金融庁へ、業務改善計画書を提出いたしました。

業務改善計画書の概要は下記のとおりであり、資産運用会社は、平成 19 年 3 月 28 日付お知らせのとおり、その一部を既に実施しておりますが、今後も引き続き、業務改善計画書に従い、法令等遵守態勢及び内部管理態勢を一層強化し、投資家の皆様の信頼にお応えするよう、公正かつ適切な業務運営の実現に努めて参ります。

記

### 資産運用会社の業務改善計画書の概要

#### I. 経営姿勢の明確化、及び法令等遵守態勢及び内部管理態勢の構築

##### 1. 法令等遵守に係る経営姿勢の明確化

###### (1) 「経営の基本原則」の採択、及び誓約書の提出

資産運用会社は、平成 19 年 3 月 28 日付お知らせのとおり、同日開催の取締役会において、コンプライアンスの徹底を経営の基本原則として採択しました。資産運用会社の役職員は、同日、代表取締役に対し、かかる経営の基本原則を常に銘記し、コンプライアンスを徹底して業務を行う旨の誓約書を提出しました。

###### (2) 業務改善計画の周知徹底

資産運用会社は、本業務改善計画の説明会を実施し、本業務改善計画の内容を、役職員に周知徹底します。

## 2. 経営陣による責任ある法令等遵守態勢及び内部管理態勢の構築

### (1) 認定された発生原因への対応

資産運用会社は、①「業務フロー」(注1)に準拠した業務運営を行うことにより、業務の重要性の認識を欠如する可能性を排除し、②質、数ともに必要な人員の確保の確保に努め、多忙を理由とした不注意を排除し、③「鑑定評価書取得マニュアル」(注2)の策定、及び内部管理室の新設(注3)により、鑑定業者に提出する資料のチェック態勢を整備します。

(注1) 資産運用会社は、平成18年9月より、各業務手順に係る「業務フロー」の見直しの社内プロジェクトを進めており、今般、これを社内規程として制定します。なお、投資法人による物件取得の手順に係る「業務フロー」は、「物件取得マニュアル」の全面改訂として策定します。

(注2) 今般全面改訂の「物件取得マニュアル」の一部として新規に策定します。

(注3) 内部管理室の新設は、平成19年3月28日付お知らせのとおり、同日、実施済みです。

### (2) 法令等遵守態勢及び内部管理態勢の強化

資産運用会社は、実際の業務手順や内容にまで踏み込んだ内部管理・審査を行い、法令等遵守態勢及び内部管理態勢をより一層強化するため、内部管理室を新設しました。かかる内部管理室の役割は、コンプライアンス・オフィサー、及びコンプライアンス委員会の活動により実効性が確保されます。また、業務運営の投資家への透明性を高めるための積極的な開示を適切に実行するため、これまで財務部内に設置していたIRチームを財務部から独立させ、IR総合企画部として新設しました(注4)。

(注4) IR総合企画部の新設は、平成19年3月28日付お知らせのとおり、同日、実施済みです。

## II. 具体的な再発防止策

### 1. 「鑑定評価書取得マニュアル」による再発防止

資産運用会社は、投資法人の資産取得時における鑑定業者に対する鑑定評価書の作成依頼の業務手順、及び各業務手順におけるチェック項目を、「鑑定評価書取得マニュアル」として詳細に定め、①鑑定業者に提出する資料の適切性、及び鑑定評価書に当該資料の内容が適切に反映されていることを、投資運用部の担当者、及び投資運用部長が二重にチェックする態勢、かつ、②投資運用部における二重のチェックが適切に行われたことを内部管理室が更にチェックする態勢を構築します。かかる二重のチェック、及び内部管理室の更なるチェックの態勢による再発防止は、コンプライアンス・オフィサー、及びコンプライアンス委員会の審査・確認、及び並びに内部検査により、更に実効性が高められています。

### 2. 不動産鑑定評価に係る業務研修

資産運用会社は、再発防止策をより確実なものにするため、不動産鑑定評価の実務についての研修を、不動産鑑定士の資格を有する当社社員を講師として資産運用会社その役職員を対象に実施し、資産運用会社において鑑定評価書に関わる者の全てが、その担当業務に応じて、鑑定評価書に関する十分な知識を有するようにします。

### 3. 資産取得の意思決定プロセスの明確化

資産運用会社は、今般全面改訂の「物件取得マニュアル」において、本投資法人による資産取得の取引条件の妥当性や取引行為自体の合理性を、その算定の基礎となるデータの適切性の確認を含めて、担当部署において詳細に検討・判断し、かつ、それを他の会議体において検証するプロセスを明確にしています。このような資産取得の意思決定プロセスでは、担当部署における検討・判断の前提として、担当部署自らが取得価格の算定の基礎となるデータの適切性を詳細に確認することが当然に要求されますので、今般指摘のような事実の再発は、今後は未然に防止されるものと考えています。

## III. 経営陣を含めた責任の明確化を図ること

### 1. 各担当者の責任の明確化

資産運用会社は、「業務フロー」、「物件取得マニュアル」、及び「鑑定評価書取得マニュアル」において、各手順の直接の責任者、及び管理監督者の責任を明確にしています。

### 2. 経営陣の責任の明確化

資産運用会社において、取締役会は、「法令等遵守の徹底を経営の最重要事項とし、法令等遵守体制を整備し統括する」とされ、また、「コンプライアンスに関する基本事項の決定機関」とされており、取締役会が、本業務改善計画の策定、及び実施に責任を負うことが明らかにされています。資産運用会社の取締役会は、かかる責任を適切に履行し、資産運用会社の法令等遵守態勢及び内部管理態勢の実現に努めて参ります。

### 3. 処分

資産運用会社は、今般の行政処分に伴い、以下の社内処分を行います。（注5）

#### （1）就業規則第55条に基づく制裁

対象者： 取締役投資運用部長 松岡 孝太郎  
制裁の内容： 譴責（始末書を出させ将来を戒める。）

#### （2）報酬の減額

対象者： 代表取締役 阿部 尚志  
減額の内容： 平成19年4月から1年間、報酬を12%減額する。

（注5） 今般の行政処分の原因事実に係る主要な行為者は、既に、資産運用会社を退職しているため、社内処分の対象とはなりません。

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アドレス : <http://www.da-office.co.jp>

平成 19 年 4 月 26 日

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  
DA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 IR 総合企画部長 西垣 佳機  
TEL. 03-6215-9649

**投資信託委託業者における「業務改善計画」の実行完了に関するお知らせ**

DA オフィス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 19 年 3 月 13 日付業務改善命令に従い、平成 19 年 4 月 13 日に、金融庁へ、業務改善計画書（注 1）を提出しましたが、本日、同業務改善計画書に記載の各業務改善策、及び再発防止策の実行を完了し（注 2）、金融庁へ、その旨を報告しました。

資産運用会社は、コンプライアンスの徹底を経営の基本原則としており、今般、業務改善策、及び再発防止策として実行した諸方策については、今後も引き続き、その適切な維持・運営、及び発展に努め、法令等遵守態勢及び内部管理態勢を一層強化し、投資家の皆様の信頼にお応えするよう、公正かつ適切な業務運営の実現に努めて参ります。

（注 1） 業務改善計画書の概要につきましては、平成 19 年 4 月 13 日に公表しております、「投資信託委託業者における「業務改善計画書」提出に関するお知らせ」をご覧ください。

（注 2） 本年度中に実行予定として策定の増員計画（本日現在、一部のみ実行済み。）を除きます。今後の増員については、その実行の都度、金融庁へ報告します。

以 上

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