

【表紙】	
【提出書類】	臨時報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成19年9月28日
【発行者名】	DAオフィス投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 松岡 孝太郎
【本店の所在の場所】	東京都中央区銀座六丁目2番1号
【事務連絡者氏名】	株式会社ダヴィンチ・セレクト 取締役財務部長 但野 和博
【連絡場所】	東京都中央区銀座六丁目2番1号
【電話番号】	03-6215-9500
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

1 【提出理由】

本投資法人の投資方針等が以下のとおり変更されましたので、証券取引法第24条の5第4項及び特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第2項第3号の規定に基づき、本臨時報告書を提出するものであります。

2 【報告内容】

(1) 変更の内容についての概要

本投資法人の投資方針及び利害関係人との取引制限が以下のとおり変更されました。平成19年8月28日付で提出された有価証券報告書からの変更部分には、下線を付しました。

第一部 ファンド情報

第1 ファンドの状況

1 投資法人の概況

(1) 主要な経営指標等の推移
(略)

(2) 投資法人の目的及び基本的性格
(略)

(3) 投資法人の仕組み
(略)

(4) 投資法人の機構

① 投資法人の機構
(略)

② 投資法人の運用体制
(略)

③ 投資運用の意思決定機構

(イ) 本投資法人の資産の運用に係る投資方針等に関する意思決定
(略)

(ロ) 本投資法人の資産の運用に関する意思決定
(略)

d. 上記b. 及びc. の取引が利害関係者との取引（「利益相反対策ルール」に定める取引）に該当する場合、1件当たりの契約金額（注）が1千万円を下回る場合を除いて、取締役会において、取締役全員出席のもと、全員一致による承認に基づき意思決定されます。

（注）契約金額の基準につき、運用資産の賃貸については、当該賃貸借期間の合計金額を基準とします。

(5) 投資法人の出資総額
(略)

(6) 主要な投資主の状況
(略)

2 投資方針

(1) 投資方針

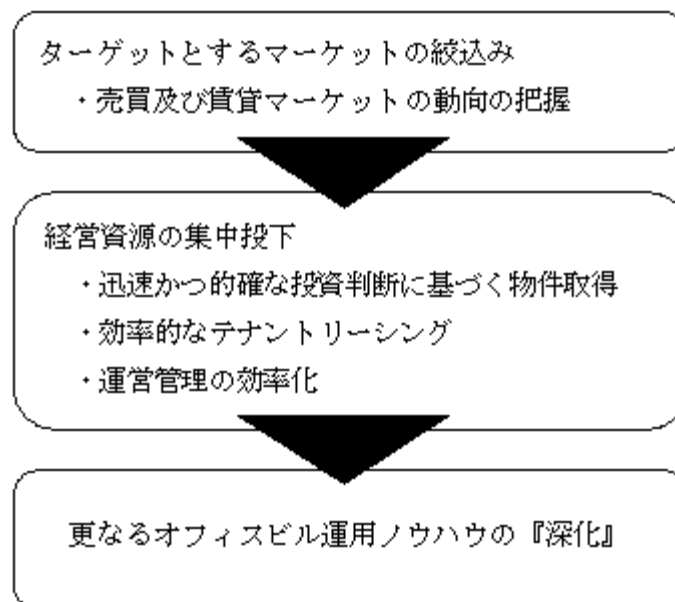
① 基本方針

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等及び不動産対応証券等の特定資産に投資を行うことを通じてその資産の運用を行います。

本投資法人は、投資対象資産をオフィスビルに特化し、中でも、本投資法人が最重点投資エリアと位置付ける「東京主要5区」に所在するオフィスビルに重点を置いた投資を行うという明快なポートフォリオ構築方針により、安定的な収益の獲得と投資資産の持続的な成長を図り、投資主利益の最大化を目指します。

投資対象となる不動産として一般にオフィスビルのほか、商業施設、居住施設、物流施設等があるものの、それぞれの用途毎に異なる売買及び賃貸マーケットが形成され、その特性に応じた異なる運用手法を用いなければなりません。本投資法人は、特性の異なる用途を組み合わせるのではなく投資対象資産をオフィスビルに特化し、中でも「東京主要5区」及び「中規模以上のオフィスビル」（賃貸可能面積が1,500㎡以上のオフィスビル）への重点投資を行うという「特化型運用」により、経営資源を集中し、迅速かつ的確な投資判断に基づく物件取得及び効率的な運営管理を行うことができると考えています。

<オフィスビル特化型運用による経営資源の集中>



我が国の経済活動の中心である東京都は、オフィスビルの市場が最も大きく、また、その稼働率が相対的に高い水準で安定的に推移しています。また、事業所数が多く、テナントの需要が厚いことから、本投資法人は、安定的な運用収益を獲得することができると考えています。

本投資法人は、東京都の中でも特にオフィスビルが集中している地域である東京主要5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）を最重点投資エリアと位置付けています。なお、東京主要5区以外では、首都圏及び地方主要都市（後記「④ ポートフォリオ構築方針（ロ）地域」をご参照下さい。）に所在するオフィスビルにも一定の比率で投資を行う方針です。

また、本投資法人は、投資機会の絶対数の多い中規模以上のオフィスビルに重点を置いた投資を行います。中規模オフィスビルの場合、対象となるテナントは、中小規模の事業所である場合が多く、幅広いテナント需要が期待できます。その

上、それらのテナントが一棟に数多く入居することとなり、テナントの分散が図られることにもなります。こうした特徴を背景に、中規模オフィスビルは、比較的高くかつ安定した稼働率に支えられ、賃料相場も比較的安定していると考えられます。好立地の大規模オフィスビルの場合、テナントとして財務体質の良好な大企業が中心となるため、オフィス賃料の下降局面においても景気の影響を受けにくいという特徴をもっており、安定収益を確保することができます。このように、中規模オフィスビルに加えて大規模オフィスビルに対して投資することにより、ポートフォリオ全体の収益の安定性を図ることができます。

本投資法人は、東京主要5区の中規模以上のオフィスビルに重点を置いて投資を行うことにより、効率的な運営管理を実現することができ、更には、リスク／リターン、ボラティリティ、経済環境等の外部要因から受ける影響についても傾向的的確に捉え対応することが可能と考えています。

中規模オフィスビルは、前述のとおりテナント分散による高い分散効果が得られる一方で、個々の物件について質の開きが大きく、また、一物件当たりの投資額が小さいため、投資物件数が多くなる等、投資対象資産の選定と運営管理の巧拙が収益性に影響を及ぼします。また、大規模オフィスビルは、安定収益を確保できる一方で、中規模ビルと比較してテナントの退去が収益に与える影響が大きいといえます。本投資法人は、資産運用を、中規模以上のオフィスビルへの投資及びその運営管理についての経験と実績を有するダヴィンチ・アドバイザーズの100%出資子会社である資産運用会社に委託します。投資対象資産の選定に際しては、ダヴィンチ・アドバイザーズの経験と実績を承継する（『DNAの承継』）資産運用会社が、個々の投資対象資産において中長期にわたる収益の安定性の観点から投資対象資産の質に着目し、十分な調査を行った上でその取得を決定します。

また、中規模以上のオフィスビルにおいて安定した稼働率を維持するためには、テナントのニーズを迅速かつ的確に把握し、テナント満足度を追求することが肝要と考えています。すなわち、個々のテナントへのきめ細かい対応を通じてリレーションを強固にしつつ、テナントからの要望に先行して戦略的な改修工事を実施する等の対応を行います。更に、本投資法人は、スケールメリットを活かして、多数にわたる投資対象資産を群管理して運営管理上のコスト削減を図ります。また、オフィスビルとしてのライフサイクルを考慮しつつ修繕工事を実施することにより、運営管理上のコストを低減していきます。

本投資法人、資産運用会社及びダヴィンチ・アドバイザーズは、平成17年9月2日付でスポンサー・サポート契約を締結して、資産運用会社及びダヴィンチ・アドバイザーズとの間において物件情報の提供を受け、人的支援を受けることを合意しています。

② 本投資法人の成長戦略
(略)

③ 戦略構築のための調査分析

(一文削除) 資産運用会社は、綿密な調査分析に基づく各種戦略の立案及びその実行のために、同社投資運用部のリサーチ&アキュイジションチームにおいて、必要な調査分析を行います。

④ ポートフォリオ構築方針

(イ) タイプ及び規模

本投資法人は、投資対象資産をオフィスビルに限定します。

本投資法人は、中でも、中規模以上のオフィスビルに重点的に投資を行います。

中規模以上のオフィスビル以外のオフィスビルへの投資にあたっては、クラス、地域及び規模の特性並びに流動性等を考慮し、ポートフォリオの収益の安定及び向上に寄与すると判断される物件に投資を行います。(一文削除)

(ロ) 地域

本投資法人は、投資対象資産の選定に際して投資対象エリアとして「東京主要5区」(注1)、「首都圏」(注2)及び「地方主要都市」(注3)の3つのエリアを設定し、分散投資を行います。

(注1) 「東京主要5区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。

(注2) 「首都圏」とは、東京主要5区を除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

(注3) 「地方主要都市」とは、大阪圏(大阪府、京都府、兵庫県)、名古屋圏(愛知県、三重県)、札幌市、仙台市、静岡市、広島市、北九州市、福岡市、旭川市、秋田市、郡山市、いわき市、宇都宮市、新潟市、富山市、金沢市、長野市、岐阜市、浜松市、奈良市、和歌山市、岡山市、倉敷市、福山市、高松市、松山市、高知市、長崎市、熊本市、大分市、宮崎市及び鹿児島市をいいます。

本投資法人は、原則として、収益が安定していると考える東京主要5区に所在する投資対象資産に対してポートフォリオ全体の資産規模(ポートフォリオ全体の取得価格合計額(取得に伴う諸費用及び税金を除きます。))、以下「資産規模」といいます。)の60%以上の投資を行います。また、安定収益の確保とポートフォリオの収益向上を更に追求するため、補完的な投資エリアとして首都圏に所在する投資対象資産に対して、資産規模の20%以下の投資を行います。

更に、ポートフォリオの収益向上及び地域分散を図るため、地方主要都市に所在する投資対象資産に対して、資産規模の20%以下の投資を行います。ただし、地方主要都市に所在する投資対象資産の選定においては、ポートフォリオの安定収益の確保に十分配慮し、当該投資対象資産の当該時点での稼働率及び過去の推移、テナント数、所在する地域のマーケットの状況等を総合的に判断して決定します。

各投資対象エリアに対する投資の割合につきましては、各投資対象エリアのマーケット状況等を勘案し、慎重に検討します。

投資対象エリア	ポートフォリオ上の位置付け	組入比率(注)
東京主要5区	最重点投資エリア	60%以上
首都圏	重点投資エリア	20%以下
地方主要都市	投資可能エリア	20%以下

(注) 資産規模に対する比率をいいます。なお、安定収益の確保に資すると同時に、ポートフォリオ構築上必要な投資対象資産を取得する場合には、その過程において、一時的に上記比率から乖離することがあります。

(ハ) 稼働率
(略)

(ニ) 築年等の分散
(略)

⑤ 個別投資基準

投資対象資産の取得にあたっては、対象となる物件の特性及び市場環境等を十分に勘案し、当該物件の将来にわたる収益の安定性を十分に検証します。

投資対象資産の選定にあたっては、必要なデューデリジェンスを行った上で、原則として下記に掲げる基準を充足した物件について、分散状況についても十分配慮しつつ、取得の妥当性の判断を行います。

(イ) ロケーション
(略)

(ロ) タイプ、規模及び価格

選定の視点	選定基準
タイプ	主たる用途をオフィスとするビルを投資対象とする。 なお、投資対象資産にオフィス以外の用途部分が存在する場合、オフィス部分の賃貸可能面積が総賃貸可能面積に対して50%を超える物件を投資対象とする。
規模	賃貸可能面積が1,500㎡ <u>以上の</u> ビルを主たる投資対象とする。 <u>ただし、上記以外の規模についても、クラス、地域、規模の特性、流動性等を考慮しながらポートフォリオの収益の安定及び向上に寄与すると思われる物件に投資を行う。</u>
取得価格	5億円以上（取得に係る諸費用及び消費税等を除く。） なお、原則として、1投資対象資産が当該物件を含む資産規模の <u>50%以下</u> とする。

(ハ) スペック

投資対象資産の選定にあたっては、建物のスペックを調査・検討し、原則として下記の基準を充足した物件について取得を検討します。

	選定基準
建物築年数	原則として、25年以下とする。 ただし、改修工事の結果、耐震性やスペック等について築年数25年以下の建物と同等と判断される場合はその限りではない（注1）。
耐震性	原則として、新耐震基準に基づく建築物に相当する耐震性を有し、単体PML値15%以下とする（注2）。
天井高	2.5m以上又は2.5m相当に対応可能な構造
空調方式	個別空調又は個別空調に対応可能な構造、或いは個別空調と同等相当の機能
OA床等	対応済み又は対応可能であること
床荷重	300kg/㎡以上
照明照度	600Lx以上
電気容量	30VA/㎡以上
警備方法	原則として、 <u>機械による24時間対応とするが常駐管理人がいる場合はこれにより対応する。</u>

駐車場台数	ロケーションを考慮して必要と思われる台数分の駐車場を確保していること。
-------	-------------------------------------

- (注1) 投資資産のうち、新耐震基準（昭和56年6月1日施行）に準拠して設計された建物でない場合については、いずれも耐震補強工事が行われており、建物の耐震性能の改善が達成されています。なお、新耐震基準とは、昭和56年に改正された建築基準法に基づく建物等の耐震基準をいいます。
- (注2) PMLはProbable Maximum Lossの略で、最大予想損失率と訳されます。これは、「対象施設又は施設群に対し最大の損失をもたらす地震が発生し、その場合の90%信頼水準に相当する物的損失額」と定義されています。実際には、PMLとして再現期間475年の地震を用いることが多く、この地震が発生した場合の物的損害額（90%信頼水準）の再調達価格に対する割合で表します。

(ニ) 入居テナント

投資対象資産の選定にあたっては、安定収益の確保という観点から入居テナントについて十分に調査、検討し、原則として下記の基準を充足した物件について取得を検討します。

選定の視点	選定基準
テナント分散	原則として、マルチテナント（一棟の建物に複数のテナントが存在すること）とする。ただし、シングルテナントの場合は、テナントの信用力及び退去リスクを十分に検討した上で総合的に判断する。 いずれの場合においても、1テナントからの賃料収入がポートフォリオの総収入の20%を超える場合には、当該物件を取得しない。なお、ポートフォリオの総賃料収入については、直近月又はその前月の数字を採用する。また、当該物件の賃料収入については予測収益の数字を採用する。
テナント信用力	信用調査会社の評点等から総合的に判断する。
テナント属性・業種	物件の運営管理上、支障をきたすおそれのある業種等は対象としない。
契約形態	<u>原則として、期間が2年以上の賃貸借契約又は定期建物賃貸借契約（ただし、貸室の使用形態によって2年以下の場合も可能とする。）</u>
敷金	原則として、月額賃料の8ヶ月以上とし、テナントの信用力により考慮する。

(ホ) 環境有害物質及び土壌汚染
(略)

(ヘ) 開発物件に関する投資基準
(略)

(ト) 権利形態

本投資法人は、原則として完全所有権の物件を投資対象とします。

ただし、区分所有物件、共有物件等についても、物件の処分及び運営管理における一定の意思決定権が確保できていること等を前提とし、収益の安定性、

物件特性、市場環境等を総合的に勘案し調査、検討を行った上で投資を行う場合があります。

原則として、区分所有物件又は共有物件に投資を行う場合には、当該物件における区分所有割合又は共有持分割合を50%以上とします。ただし、大型物件（賃貸可能面積が10,000㎡以上の物件を指します。）については、この限りではありません。また、借地物件の場合には、借地契約を十分に調査した上で旧借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）又は借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）に基づく借地権を投資対象とすることがあります。

(チ) その他の基本方針

(略)

⑥ 投資対象資産のデューデリジェンス

(略)

⑦ 運営管理方針

本投資法人は、中長期の安定収益確保に主眼を置いてテナントリーシング、修繕及び資本的支出を始めとした運営管理を行うものとします。また、スケールメリット、利害関係者でない専門業者への委託によるメリットを最大限に活かし、効率的な運営管理に努めます。

(イ) テナントリーシング

(略)

(ロ) テナント選定基準

新規の入居テナントの選定にあたっては、以下の項目について調査を行い、必要に応じてPM会社又は資産運用会社による面談を実施した上で判断します。

- a. 業種（業界の動向）
- b. 業歴（役員の変動）
- c. 財務の健全性（貸借対照表、損益計算書又は信用調査会社の評価等、上場企業であれば株価の動向及びその水準）
- d. 取引先
- e. 取引金融機関
- f. 保証人の有無
- g. 反社会的勢力との関係の有無

(ハ) 既存テナントへの対応

(略)

(ニ) 外部委託会社の選定及びモニタリング

(略)

(ホ) 修繕及び資本的支出の方針

(略)

(ヘ) 競争力の維持、向上のための戦略的改修工事についての方針

(略)

- (ト) コストの削減
(略)
- ⑧ 保険の付保方針
(略)
- ⑨ 売却方針
(略)
- ⑩ 財務方針
本投資法人は、安定収益の実現と運用資産の着実な成長及び効率的な運用のために、以下に掲げる方針に従い、計画的かつ機動的な財務戦略を立案し、実行します。
 - (イ) 投資口の追加発行
(略)
 - (ロ) 借入れ及び投資法人債発行
 - a. LTV水準は、原則として60%を上限とします。ただし、新たな投資対象資産の取得等に伴い、一時的に60%を超えることもあります。
 - b. 安定的な財務基盤を構築し、将来の成長戦略を支えるため、有力金融機関との取引関係を築くとともに、借入先の分散、投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の発行等による調達ソースの多様化にも積極的に取り組みます。なお、借入先は、法令で定める適格機関投資家に限るものとします。
(略)
 - (ハ) 資金運用について
(略)
- ⑪ 情報開示方針
(略)
- (2) 投資対象
(略)
- (3) 分配方針
(略)
- (4) 投資制限
(略)
- 3 投資リスク
(略)
- 4 手数料等及び税金
(略)
- 5 運用状況

(略)

第二部 投資法人の詳細情報

第3 管理及び運営

2 利害関係人との取引制限

(1) 法令に基づく制限

(略)

(2) 利益相反対策ルール

資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、自己又は利害関係者との取引に係る規程を大要以下のとおり定めています。

① 法令の遵守

(略)

② 利害関係者

利害関係者とは次の者をいいます。

(イ) 投信法に規定される利害関係人等

(ロ) 資産運用会社の発行済株式の100分の5以上を保有している株主及び資産運用会社の子会社

(ハ) 上記(イ)又は(ロ)に該当する者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている、又は重要な意思決定に関与している特別目的会社

(ニ) 上記(イ)又は(ロ)に該当する者へアセット・マネジメント業務等を委託し、物件の取得、売却等の意思決定において一定の権限をもっている特別目的会社

③ 利害関係者との取引

利益相反対策ルールにおいては以下に定める各取引ごとに、以下のとおりの条件を定めています。

(イ) 資産の取得

利害関係者から運用資産を取得する場合の価格は、利害関係者から独立した不動産鑑定士による鑑定評価額の110%以下とします。なお、取得価格には、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金及び信託収益並びに固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。

(ロ) 資産の譲渡

(略)

(ハ) 不動産の賃貸

(略)

(ニ) プロパティ・マネジメント業務の委託

(略)

(ホ) 不動産等の売買及び賃貸の媒介業務の委託

(略)

(ヘ) 工事の発注

(略)

④ 利害関係者との取引に関する手続

利害関係者との間で前記「③ 利害関係者との取引」を行う場合、社内規程の定めに従い、当該利害関係者との間の取引内容につき、1件当たりの契約金額(注)が1千万円を下回る場合を除いて、以下の手続を経るものとします。

(注) 契約金額の基準につき、運用資産の賃貸については、当該賃貸借期間の合計金額を基準とします。

(イ) 担当部は、利害関係者との取引の検討を行う場合、取引の種類に応じ、以下に定める書類を取締役に提出します。

(略)

(ロ) 利害関係者との取引に関する取締役会の承認手続に先立ち、コンプライアンス・オフィサーによる審査、投資委員会、コンプライアンス委員会での審議を経るものとします。

(ハ) 全員出席の取締役会における全会一致の承認を得ることとします。

(2) 変更の年月日

平成19年9月28日