

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成20年5月14日
【発行者名】	D A 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
【電話番号】	03-6215-9500
【届出の対象とした募集内国投資証券 に係る投資法人の名称】	D A オフィス 投資法人
【届出の対象とした募集内国投資証券 の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：その他の者に対する割当 59,999,875,845円
【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)

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

(1)【投資法人の名称】

DAオフィス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）

（英文表示：DA Office Investment Corporation）

（注）本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき設立された投資法人です。

(2)【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集の対象である本投資法人の投資口を表示する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）は、記名式かつ無額面であり、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型の投資証券です。

本投資証券について、格付けは取得していません。

（注）投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。「投資証券」は、投資法人の投資口を表示する有価証券であり、本投資証券を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

(3)【発行数】

138,905口

（注1）上記発行数は、株式会社コロンプス（以下「割当先」といいます。）を割当先として行う第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当」といいます。）の発行数です。

（注2）本投資法人と割当先との関係等は、以下のとおりです。

割当先の氏名又は名称	株式会社コロンプス		
割当口数	138,905口		
払込金額	59,999,875,845円		
割当先の内容	本店所在地	東京都中央区銀座六丁目2番1号	
	代表者の氏名	小山 努	
	資本金の額（本書の日付現在）	1億円	
	事業の内容	匿名組合契約の締結並びにその出資財産の運用業務 有価証券の取得、保有及び売買	
	大株主（本書の日付現在）	株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ（100%）	
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当先の株式数	—
		割当先が保有している本投資法人の投資口の数	—
	取引関係	割当先は、本投資法人の投資不動産物件である「ダヴィンチ銀座」の一部の賃借人です。	
	人的関係	—	
本投資証券の保有に関する事項			後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 売却等の制限」をご参照下さい。

（注3）割当先は、本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している株式会社ダヴィンチ・セレクト（以下「本資産運用会社」といいます。）の唯一の株主である株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズの100%子会社です。株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズは、本書の日付現在、本投資法人の投資口6,950口を保有する本投資法人の投資主です。

(4) 【発行価額の総額】

59,999,875,845円

(5) 【発行価格】

1口当たり431,949円

(注) 発行価格は、本書の日付の直前日までの直近3ヶ月間(平成20年2月14日から平成20年5月13日まで)の各取引日における株式会社東京証券取引所が公表した本投資法人投資口を表示する投資証券の普通取引の終値の平均価格に対して約5%のディスカウント率を考慮した価格です。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成20年5月30日(金)

(9) 【申込証拠金】

該当事項はありません。

(10) 【申込取扱場所】

本投資法人 本店
東京都中央区銀座六丁目2番1号

(11) 【払込期日】

平成20年6月4日(水)

(12) 【払込取扱場所】

株式会社三菱東京UFJ銀行 銀座通支店
東京都中央区銀座八丁目9番1号

(13) 【手取金の使途】

本第三者割当における手取金(59,999,875,845円)は、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 3 借入金等の状況」に記載の短期借入金の返済及び投資法人債の償還に充当します。

(14) 【その他】

① 引受け等の概要

該当事項はありません。

② 申込みの方法等

申込みの方法は、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に、前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ申込みを行うものとします。割当先から割当口数の全部又は一部につき申込みがない場合には、申込みのなかった当該投資証券については失権

します。払込みの方法は、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に、新投資口払込金額を払い込むものとします。

- ③ 本邦以外の地域における発行
該当事項はありません。

第2【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第3【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第4【募集又は売出しに関する特別記載事項】

売却等の制限

(1) 割当先は、平成20年6月4日から平成20年12月3日までの期間（以下「制限期間」といいます。）中、本投資法人及び本資産運用会社の事前の書面による同意を受けることなく、割当先が本第三者割当により取得することを予定している本投資証券138,905口につき、第三者に対して、売却、貸付けその他の処分（ただし、割当先が資金調達のために行う現金担保付の貸付並びに当該投資証券への担保権の設定及び当該担保権の実行を除きます。）を行わない旨を合意しています。

上記にかかわらず、(i) 本投資法人又は本資産運用会社による本投資法人の業務に重大な悪影響を与える法令違反があった場合又は(ii) 本第三者割当に関して本投資法人又は本資産運用会社と割当先との間で締結される契約中に定める表明保証につき本投資法人の業務に重大な悪影響を与える違反があった場合は、割当先は、制限期間内においても、新投資口の売却その他の処分を行うことができます。

(2) 割当先は、本投資法人及び本資産運用会社から、割当先並びに割当先と法人税法施行令（昭和40年政令第97号。その後の改正を含みます。）第4条で定める特殊の関係のある個人及び法人（以下「割当先等」と総称します。）が本投資法人の発行済投資口の総数又は議決権の総数の100分の50を超える数の投資口又は議決権を有することとなり、本投資法人が租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15第1項第2号ニに掲げる要件（以下「非同族会社要件」といいます。）を満たさないこととなるおそれがあり、本投資法人が非同族会社要件を満たすために必要であるとして、割当先による新投資口の売却その他の処分について協議の申し入れがあった場合には、当該申し入れに応じて本投資法人及び本資産運用会社と誠実に協議し、かかる協議の内容に従い、非同族会社要件が満たされることとなるために必要な範囲において新投資口の売却その他の処分を行うよう協力することに合意しています。

(3) また、割当先は、本第三者割当の実行後、割当先等が保有する本投資法人の投資口の発行済投資口総数に対する割合又は割当先等の保有する本投資法人の議決権の議決権総数に対する割合（以下「割当先等の保有割合」といいます。）が本第三者割当の実行直後における当該割合よりも増加することとなる(i) 割当先等による本投資法人の投資口の追加取得、(ii) 割当先等と第三者との間の議決権の行使その他に係る合意、(iii) 割当先等によるその他の行為（以下「追加取得等」と総称します。）が行われるときは、割当先は、その都度、本投資法人及び本資産運用会社に対し、その内容、その他本投資法人が合理的に要求する事項を事前に通知し、本投資法人及び本資産運用会社から、当該追加取得等により本投資法人が非同族会社要件を満たさなくなるおそれがあることを理由として協議の申し入れがあった場合には、当該申し入れに応じて本投資法人及び本資産運用会社と誠実に協議し、かかる協議の内容に従い、非同族会社要件が満たされることとなるために

必要な協力を行う旨合意しています。なお、本項の合意は、本第三者割当の実行後、割当先等の保有割合が10%を下回るようになるまで、効力を有するものとされています。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）第27条において準用する金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照下さい。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第4期（自平成19年6月1日 至平成19年11月30日） 平成20年2月27日
関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成20年2月27日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書提出後本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

以下の文中に記載の事項を除き、本投資法人は、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在、変更がないと判断しています。

なお、以下の文中における将来に関する事項は、別段の記載のない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

1 本投資法人及び本資産運用会社の体制の変更

(1) 監査契約の締結及び一時会計監査人の選任

本投資法人は、参照有価証券報告書提出後、平成20年2月27日付で、太陽A S G 監査法人と第5期（平成19年12月1日から平成20年5月31日まで）に係る監査契約を締結すると共に、同監査法人を一時会計監査人に選任しました。

退任会計監査人 新日本監査法人
事務所所在地 東京都千代田区内幸町二丁目2番3号 日比谷国際ビル

一時会計監査人 太陽A S G 監査法人
事務所所在地 東京都港区赤坂八丁目5番26号 赤坂D S ビル西館9階

(2) 本資産運用会社における取締役及び代表取締役の異動

参照有価証券報告書提出後、平成20年3月27日付で、以下のとおり本資産運用会社の取締役及び代表取締役に異動がありました。

退任代表取締役 阿部 尚志

(注) 阿部尚志は平成20年3月27日付で、本資産運用会社の代表取締役を退任し、同日付で本資産運用会社の取締役会長に就任しました。また、平成20年3月28日付で、株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズの取締役に就任しました。

新任取締役及び代表取締役 西垣 佳機

西垣佳機の略歴は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
代表取締役社長	西垣 佳機	平成4年4月	シティトラスト信託銀行株式会社 入社	0
		平成16年5月	株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ 入社	
		平成18年2月	株式会社ダヴィンチ・セレクト 転籍	
		平成19年3月	同社 I R 総合企画部長 就任	
		平成20年3月	同社 取締役 就任(現任)	
			同社 代表取締役社長 就任(現任)	

2 参照有価証券報告書提出後の信託受益権の譲渡

(1) 信託受益権譲渡の実行

本投資法人は、参照有価証券報告書提出後、本書の日付までに、参照有価証券報告書「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 ③ 次期の見通し (ハ) 決算後に生じた重要な事実 a. 固定資産の譲渡予定」に記載の「札幌千代田ビル」及び「ダヴィンチ新横浜214」に係る各信託受益権の譲渡を、予定どおり実行しました。

(2) 信託受益権譲渡の決定及び基本合意書の締結

本投資法人は、平成20年5月14日付で下記のとおり、「ダヴィンチ三田」に係る信託受益権の譲渡を決定し、ケネディクス株式会社（以下「譲渡予定先」といいます。）との間で、当該譲渡に係る基本合意書（以下「基本合意書」といいます。）を締結しました。

本投資法人及び譲渡予定先は、基本合意書において、当該譲渡を実行するため、大要以下の条件で、別途売買契約を締結することに合意しています。なお、基本合意書には、本投資法人又は譲渡予定先は、当該売買契約が締結されるまでの間、合理的な理由なく当該譲渡に係る合意を解除できない旨規定されていますが、やむを得ない事由がある場合は、この限りではないものとされています。

譲渡予定資産の概要

(1) 譲渡予定資産（物件名）	不動産信託受益権（ダヴィンチ三田）
(2) 譲渡予定価格	4,760,000,000円（税別）
(3) 譲渡契約締結予定日	平成20年6月30日
(4) 譲渡予定日	平成20年6月30日
(5) 譲渡予定先	ケネディクス株式会社（注）
(6) 譲渡理由	本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、最適なポートフォリオの維持及び不動産売買市場の動向等を総合的に検討した結果、譲渡価格が妥当であること及び相対的に少額物件であること等の理由により本物件の譲渡を決定いたしました。

(注) 基本合意書において、譲渡予定先は、譲渡予定先が管理・運営する特別目的会社に対し、買主としての地位の全てを移転することができるものとされています。

3 借入金等の状況

本書の日付現在における本投資法人の借入金及び投資法人債の状況並びに第4期末（平成19年11月30日）からの変動は、以下のとおりです。

借入金

区分	借入先	第4期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	平成20年 5月14日現在 残高 (千円)	利率 (注1)	返済期限	摘要
短期 借入金	ジーイーキャピタル・アセット・ファイナンス㈱	30,406,000	—	30,406,000	0	1.366%	H19.12.3	無担保
	日興シティグループ証券㈱	7,200,000	—	7,200,000	0	1.403%	H20.3.23	
	野村キャピタル・インベストメント㈱	11,000,000	—	—	11,000,000	1.252%	H20.7.31	
	㈱あおぞら銀行	4,500,000	—	—	4,500,000	1.252%	H20.8.31	
	㈱りそな銀行	3,000,000	—	—	3,000,000			
	シティバンク銀行㈱	3,500,000	—	3,500,000	0	1.124%	H20.4.4	
	野村キャピタル・インベストメント㈱	13,500,000	—	—	13,500,000	1.252%	H20.7.31	
	㈱新生銀行	2,500,000	—	—	2,500,000	1.252%	H20.11.28	
	㈱リーマン・ブラザーズ・コマーシャル・モーゲージ	—	25,500,000	—	25,500,000	1.359%	H20.12.3	
	㈱韓国外換銀行	—	1,700,000	—	1,700,000			
	NTTファイナンス㈱	—	2,000,000	—	2,000,000			
	㈱西京銀行	—	500,000	—	500,000			
	芙蓉総合リース㈱	—	300,000	—	300,000			
	㈱あおぞら銀行	—	4,500,000	—	4,500,000	1.369%	H20.7.18	
	合計	75,606,000	34,500,000	41,106,000	69,000,000	—	—	
長期 借入金	アメリカン ライフ インシュアランスカンパニー	5,000,000	—	—	5,000,000	1.700%	H24.10.21	有担保 (注2)
	㈱あおぞら銀行	6,168,000	—	1,720,000	4,448,000	0.929%	H21.1.27	
	GEリアルエステート㈱	6,250,000	—	312,500	5,937,500	1.652%	H21.9.18	
	UBSセキュリティーズジャパン・リミテッド	3,000,000	—	150,000	2,850,000			
	㈱損害保険ジャパン	2,600,000	—	130,000	2,470,000			
	㈱みずほ銀行	1,500,000	—	75,000	1,425,000			
	東京リース㈱	600,000	—	30,000	570,000			
	㈱伊予銀行	600,000	—	30,000	570,000			
	シティバンク銀行㈱	8,625,000	—	—	8,625,000	1.352%	H20.12.25	無担保
	㈱あおぞら銀行	10,000,000	—	—	10,000,000	1.352%	H21.5.26	
	㈱新生銀行	5,000,000	—	—	5,000,000	1.352%	H21.11.30	
	㈱りそな銀行	—	2,000,000	—	2,000,000	1.591%	H23.3.21	
	合計	49,343,000	2,000,000	2,447,500	48,895,500	—	—	

(注1) 利率は、借入金先金融機関ごとの平成20年5月14日現在の借入利率を小数点第4位で四捨五入しております。

(注2) 当該借入において担保に供している主な資産は以下のとおりです。

ダヴィンチ神谷町	ダヴィンチ神宮前	ダヴィンチ東池袋	BPSスクエア
ダヴィンチA浜松町	ダヴィンチ芝大門	ダヴィンチ三崎町	ダヴィンチ新橋510
ダヴィンチ錦糸町	日本橋MSビル	アトランティックビル	渋谷SSビル
ベネックスS-3	ダヴィンチ築地		

投資法人債

銘柄	発行日	第4期末 残高 (千円)	平成20年 5月14日現在 残高 (千円)	利率 (%)	償還期限	摘要
第1回無担保投資法人債	平成19年11月26日	30,000,000	30,000,000	1.5	平成20年11月28日	無担保
合計	—	30,000,000	30,000,000	—	—	—

(注) 適格機関投資家限定及び特定投資法人債間限定同順位特約が付されております。

4 投資主及び投資法人の税務に関する変更

参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」に関して、本書の日付現在、以下のとおり変更されています。

① 個人投資主

(イ) 収益分配金に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る収益分配金は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われます。また、本投資法人の投資口は証券取引所に上場されている株式等として取り扱われ、収益分配金を受け取る際には原則として20%の税率により源泉徴収された後、総合課税の対象となります。ただし、二重課税の調整措置を目的として設けられている配当控除の適用はありません。また、本投資法人の配当等の支払に係る基準日において、その有する投資口数が本投資法人の発行済投資口の総数の5%未満である個人投資主が支払を受ける収益分配金については、上場株式の配当等として以下の特例の対象となります。

(i) 平成20年12月31日までに受け取るべき収益分配金

上記の源泉徴収税率が所得税7%及び地方税3%に軽減されており、収益分配金の額にかかわらず、申告不要の選択をすることが認められています。

(ii) 平成21年1月1日以後受け取るべき収益分配金

収益分配金に対する源泉徴収税率は、平成21年1月1日から平成22年12月31日までは経過措置による10%（所得税7%、地方税3%）の軽減税率、そして平成23年1月1日以後は20%（所得税15%、地方税5%）の税率が適用されます。個人投資主は、総合課税による申告に代えて20%の税率（所得税15%、地方税5%）による申告分離課税が選択できます。ただし、経過措置により平成21年1月1日から平成22年12月31日までに受け取るべき上場株式等の配当等に係る申告分離課税の税率は、上場株式等の配当等に係る配当所得の金額（ただし、下記（ハ）（iii）の適用を受ける場合には適用後の金額）のうち、100万円以下の部分については10%（所得税7%、地方税3%）、100万円を超える部分については20%（所得税15%、地方税5%）となります。平成21年1月1日から平成22年12月31日までに受け取るべき収益分配金に対しては、この各年において受け取るべき他の上場株式等の配当等（その年中に同一の支払者から支払いを受けるべき上場株式等の配当等の額の総額が1万円以下であるものを除きます。）の額も含めた合計額が100万円以下の場合には、確定申告不要の選択ができます。

(ロ) 利益を超える金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超える金銭の分配は、資本の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（計算方法については下記（注1）参照）として上記（イ）における収益分配金と同様の課税関係が適用されます。また、資本の払戻し額から、みなし

配当を差引いた金額は、本投資口の譲渡に係る収入金額として取り扱われます。この譲渡収入に対応する譲渡原価は下記（注2）のように計算されます。譲渡に係る収入金額から譲渡原価を差引いた金額（注3）は、株式等の譲渡所得として原則として下記（ハ）と同様の課税を受けます。

資本の払戻しに係る分配金を受領した後の投資口の取得価額は、当該分配金を受領する直前の投資口の取得価額から、資本の払戻しに係る譲渡原価を控除した金額となります。

（注1）みなし配当 = 資本の払戻し額 - 投資法人の税務上の資本金等の額のうち各投資主の投資口に対応する部分*

* 投資法人の税務上の資本金等の額のうち各投資主の投資口に対応する部分 = 投資法人の資本の払戻し直前の税務上の資本金等の額 × 一定割合† × 各投資主の資本の払戻し直前の所有投資口数 / 投資法人の資本の払戻し直前の発行済投資口総数

一定割合† =
$$\frac{\text{投資法人の資本の払戻し総額}}{\text{投資法人の税務上の前期末純資産価額} + \text{前期末から当該払戻しの直前の時までの間に増加した税務上の資本金等の額} - \text{前期末から当該払戻しの直前の時までの間に減少した税務上の資本金等の額}}$$
 (小数点以下第3位未満切上げ)

（注2）譲渡収入の額 = 資本の払戻し額 - みなし配当

譲渡原価の額 = 資本の払戻し直前の投資口の取得価額 × 一定割合†

一定割合† =
$$\frac{\text{投資法人の資本の払戻し総額}}{\text{投資法人の税務上の前期末純資産価額} + \text{前期末から当該払戻しの直前の時までの間に増加した税務上の資本金等の額} - \text{前期末から当該払戻しの直前の時までの間に減少した税務上の資本金等の額}}$$
 (小数点以下第3位未満切上げ)

（注3）譲渡損益の額 = 譲渡収入の額 - 譲渡原価の額

なお、（注1）のみなし配当の額及び（注2）の一定割合については、本投資法人から通知します。

（ハ）投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が上場投資口である本投資法人の投資口を譲渡する場合の税率は、原則20%（所得税15%、地方税5%）の税率により課税されます。

本投資法人の投資口の譲渡に際して譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡に係る譲渡所得等の金額との通算は認められますが、株式等の譲渡に係る譲渡所得等の合計額が損失となった場合は、その損失は他の所得と通算することはできません。但し、金融商品取引業者等を通じて上場投資証券たる投資口を譲渡等した場合には以下の特例の対象となります。

（i）上記の税率は、平成20年12月31日までは10%（所得税7%、地方税3%）となります。

（ii）平成21年1月1日から平成22年12月31日までの譲渡等に関する税率は、その年分の上場株式等に係る譲渡所得等の金額のうち500万円以下の部分については10%（所得税7%、住民税3%）、それを超える部分については20%（所得税15%、住民税5%）となります。

- (iii) その年分の上場株式等の譲渡損失の金額の計算上生じた損失の金額があるとき又はその年の前年以前3年内の各年に生じた上場株式等の譲渡損失の金額（前年以前に既に控除したものを除きます。）があるときは、これらの損失の金額を上場株式等の配当等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限り、）から控除することができます。なお、この規定は、平成21年分以後の所得税及び平成22年分以後の住民税に対して適用されます。
- (iv) 上場株式等の譲渡等により生じた譲渡損失のうちその譲渡日の属する年分の株式等の譲渡に係る譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額（上記（iii）の適用を受けている場合には適用後の金額）は、一定の要件の下で、その年の翌年以後3年内の各年分の株式等の譲渡に係る譲渡所得等の金額からの繰越控除が認められます。この規定の適用を受ける場合は、譲渡損失が生じた年以降、連続して確定申告書及び譲渡損失の金額の計算に関する明細書等の提出が必要です。
- (v) 金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内において譲渡等した場合の所得に関しては源泉徴収による申告不要の選択が認められます（平成21年1月1日から平成22年12月31日までの各年分の上場株式等に係る譲渡所得等の金額の合計額が500万円を超える場合には申告不要の選択は認められません）。源泉税率は、平成22年12月31日までの譲渡等に対しては10%（所得税7%、住民税3%）、平成23年1月1日以後の譲渡等に対しては20%（所得税15%、住民税5%）となります。

② 法人投資主

(イ) 収益分配金に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る収益分配金は、原則として分配の決議のあった日の属する投資主の事業年度において益金計上されます。本投資法人の投資口は証券取引所に上場されている株式等として取り扱われ収益分配金を受け取る際には原則として15%の税率により源泉徴収がされますが、この源泉税は配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、平成21年3月31日までに支払を受ける収益分配金については、上記の源泉徴収税率が所得税7%に軽減されています。受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

(ロ) 利益を超える金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益を超える金銭の分配は、資本の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当として上記（イ）における収益分配金と同様の課税関係が適用されます。また、資本の払戻し額から、みなし配当を差引いた金額は本投資口の譲渡に係る収入金額として取り扱われます。譲渡に係る収入金額から譲渡原価を差引いた金額は譲渡損益として課税所得に算入されます。みなし配当、譲渡原価、譲渡損益の計算方法は個人投資主の場合と同様です。

資本の払戻しを受けた後の投資口の帳簿価額は、この資本の払戻しを受ける直前の投資口の帳簿価額から、資本の払戻しに係る譲渡原価を控除した金額となります。

(ハ) 投資口の期末評価方法

法人投資主による本投資口の期末評価方法については、税務上、本投資口が売買目的有価証券である場合には時価法、売買目的外有価証券である場合には原価法が適用されます。なお、会計上は、売買目的有価証券の場合は税法と同様に時価法が適用されますが、売買目的外有価証券のうちその他有価証券に分類される投資口に関しても原則として時価法（評価損益は原則として資本の部に計上）の適用があります。

(二) 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が本投資口を譲渡した際の譲渡損益は、法人税の計算上、益金又は損金として計上されます。

③ 本投資法人の税務

(イ) 利益配当等の損金算入要件

税法上、導管性要件を満たす投資法人に対しては、その投資ビークルとしての特殊性に鑑み、本投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を本投資法人の損金に算入することが認められています。

利益の配当等を損金算入するために満足すべき主要な要件（いわゆる導管性要件）は次のとおりです。

- a. その事業年度に係る配当等の額（投信法第137条第1項の規定による金銭の分配のうち利益の配当から成る部分の金額（みなし配当の額を含む。））の支払額がその事業年度の配当可能所得金額の90%超（又は投信法第137条第1項の規定による金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること。
- b. 他の法人の発行済株式又は出資の総数又は総額の50%以上を有していないこと。
- c. 租税特別措置法に規定する機関投資家以外の者から借入れを行っていないこと。
- d. 事業年度の終了時において同族会社のうち租税特別措置法施行令で定めるものに該当していないこと。
- e. 発行する投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が本投資法人の規約において記載されていること。
- f. 設立時における本投資口の発行が公募でかつ発行価額の総額が1億円以上であること、又は本投資口が事業年度の終了時において50人以上の者又は租税特別措置法に規定する機関投資家のみによって所有されていること。

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

a. 不動産取得税

一般に不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税価額の4%の税率により課されます。この税率は、住宅及び土地の取得については平成18年4月1日から平成21年3月31日までは3%となります。なお、以下の一定の要件等を満たす投資法人が平成21年3月31日までに取得する不動産に対しては、不動産取得税の課税価額が3分の1に軽減されています。

- i. 規約に資産の運用の方針として、特定不動産（投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の当該投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合（以下「特定不動産の割合」といいます。）を75%以上とする旨の記載があること。
- ii. 投資法人から投信法第198条の規定によりその資産の運用に係る業務を委託された投信法第2条第19項に規定する資産運用会社が、宅地建物取引業法第50条の2第1項の認可を受けていること。
- iii. 資金の借入れをする場合には、地方税法総務省令に規定する適格機関投資家からのものであること。
- iv. 運用する特定資産が次に掲げる要件のいずれかに該当するものであること。
 - イ 特定不動産の割合が75%以上であること。
 - ロ 本軽減規定の適用を受けようとする不動産を取得することにより、特定不動産の割合が75%以上となること。
- v. 投信法第187条の登録を受けていること。

b. 特別土地保有税

平成15年度以後当分の間、特別土地保有税の課税は停止されています。

c. 登録免許税

一般に不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税価額の2%の税率により課されます。ただし、売買により取得した土地については、平成21年3月31日までは1%、平成21年4月1日から平成22年3月31日までは1.3%、平成22年4月1日から平成23年3月31日までは1.5%に、税率が軽減されています。また、上記a. i.乃至v.に掲げる要件等を満たす投資法人（借入要件に関し、適格機関投資家の範囲については、金融商品取引法の規定に従います。）が平成20年4月1日から平成21年3月31日までに取得する不動産については0.8%、平成21年4月1日から平成22年3月31日までに取得する不動産については0.9%に、当該取得後1年以内に登記を受ける場合には、登録免許税の税率が軽減されています。

5 投資リスクに関する変更

上記「4 投資主及び投資法人の税務に関する変更」に記載のとおり、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク ⑤ 税制等に関するリスク」の一部項目に関して、以下のとおり変更されています。

(二) 借入れに係る導管性要件に関するリスク

税法上、上記の各営業期間毎に判定を行う導管性要件のひとつに、借入れを行う場合には投資法人が租税特別措置法に規定する機関投資家以外の者から借入れを行っていないことという要件があります。従って、本投資法人が何らかの理由により上記機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、又は、保証金若しくは敷金の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、導管性要件を満たせないこととなります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(へ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク

各営業期間毎に判定を行う導管性要件のうち、営業期間終了時に同族会社のうち租税特別措置法施行令で定めるものに該当していないこと（発行済投資口の総数が1人の投資主グループによって50%を超える投資口を保有されていないこと）とする要件、すなわち、同族会社要件については、本投資証券が市場で流通することにより、公開買付等により、本投資法人のコントロールの及ばないところで、結果として満たされなくなる営業期間が生じるリスクがあります。かかる場合、利益の配当等を損金算入できなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(ト) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク

税法上、導管性要件のひとつに、営業期間末において投資法人の投資口が租税特別措置法に規定する機関投資家のみにより保有されること、又は50人以上の投資主に保有されることという要件があります。しかし、本投資法人は投資主による投資口の売買をコントロールすることができないため、本投資法人の投資口が50人未満の投資主により保有される（上記機関投資家のみにより保有される場合を除きます。）こととなる可能性があります。かかる場合、利益の配当等を損金算入できなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

DAオフィス投資法人 本店
(東京都中央区銀座六丁目2番1号)

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)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1. 名義書換の手続、取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料

本投資証券の所持人は、本投資法人及び本投資法人の投資主名簿等管理人である中央三井信託銀行株式会社の定める手続に従って本投資証券の名義書換を本投資法人に請求することができます。本投資証券の譲渡は、かかる名義書換によらなければ、本投資法人に対抗することができません。名義書換手続の取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料は次のとおりです。

取扱場所	中央三井信託銀行株式会社 本店 東京都港区芝三丁目33番1号
取次所	中央三井信託銀行株式会社 全国各支店 日本証券代行株式会社 本店及び全国各支店
投資主名簿等管理人の名称及び住所	中央三井信託銀行株式会社 東京都港区芝三丁目33番1号
手数料	なし

2. 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3. 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4. その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

該当事項はありません。