

【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21年6月17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 西垣 佳機
【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】	DA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 10,000,040,565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】

募集の対象となる有価証券は、投信法に従って設立された本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、その全部について社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「振替法」といいます。）第226条第1項の定めに従い振替法の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第1項の定めに従い投資証券（投資口を表示する証券）を発行することができません。なお、振替法第227条第2項に規定される場合には、投資主は本投資法人に投資証券を発行することを請求できます。この場合、投資証券の発行に関する費用は本投資法人の負担とします。

また、本投資口は、無額面で、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資口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。本投資口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】

51,893口

(注1) 上記発行数は、株式会社大和証券グループ本社（以下「大和証券グループ本社」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		株式会社大和証券グループ本社	
割当口数		51,893口	
払込金額		10,000,040,565円	
割当先の内容	本店所在地	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	
	代表者の氏名	鈴木 茂晴	
	資本金の額（平成21年3月31日現在）	178,324百万円	
	事業の内容	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。）に規定する金融商品取引業、銀行法に規定する銀行業その他金融に関連する業務等	
	大株主（平成21年3月31日現在）	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口 4G）5.88%	
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	—	
	人的関係	—	
本投資口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 売却等の制限及び導管性に関する協議等」をご参照下さい。	

(注3) 後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 資産運用会社における株主の異動及び大和証券グループ本社との連携 (1) 資産運用会社における株主の異動」に記載のとおり、大和証券グループ本社は、平成21年7月1日付で、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「資産運用会社」といいます。）の発行済み株式のすべてを、同社の親会社である株式会社ダヴィンチ・ホールディングス（以下「ダヴィンチ・ホールディングス」といいます。）から譲り受け、資産運用会社の親会社となる予定です。本第三者割当については、ダヴィンチ・ホールディングス及び大和証券グループ本社間の株式譲渡契約に定める資産運用会社の株式譲渡の実行のための前提条件（詳細については、「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 資産運用会社における株主の異動及び大和証券グループ本社との連携 (1) 資産運用会社における株主の異動」をご参照下さい。）が充足されることその他の事由が、本第三者割当の実行の前提条件とされています。

(4) 【発行価額の総額】

10,000,040,565円

(5) 【発行価格】

1口当たり192,705円

(注) 発行価格は発行決議日である平成21年6月17日の直前2営業日(平成21年6月15日)までの直近1ヶ月間(平成21年5月18日から平成21年6月15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の投資口の普通取引終値の平均価格(192,705円、1円未満四捨五入)に相当する価格としました。

(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21年6月26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21年7月1日(水)

(12) 【払込取扱場所】

株式会社あおぞら銀行 本店
東京都千代田区九段南一丁目3番1号

(13) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構(以下「振替機関」といいます。)
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(14) 【手取金の使途】

本第三者割当における手取金(10,000,040,565円)は、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 4 借入金等の状況」に記載の借入金の返済、物件価値向上のための資金的支出及び物件の取得等に充当する予定です。

(15) 【その他】

① 募集事務の委託の概要

本投資法人及び資産運用会社は、本書の日付（平成21年6月17日）で、大和証券エスエムビーシー株式会社との間で、本書により募集する本投資口について、投資口を引き受ける者の募集に関する事務の委託に関し、投資口の募集の取扱いに関する事務委託契約を締結します。

(注) 本第三者割当の割当先である大和証券グループ本社は、募集事務受託者である大和証券エスエムビーシー株式会社の発行済み株式の60%を保有しており、同社の親会社に該当します。また、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 資産運用会社における株主の異動及び大和証券グループ本社との連携 (1) 資産運用会社における株主の異動」に記載のとおり、大和証券グループ本社は、平成21年7月1日付で、資産運用会社の発行済み株式のすべてを、ダヴィンチ・ホールディングスから譲り受け、資産運用会社の親会社となる予定です。

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、本第三者割当の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口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、

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】

売却等の制限及び導管性に関する協議等

(1) 大和証券グループ本社は、平成21年7月1日から平成21年12月31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、大和証券グループ本社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口51,893口（以下「新投資口」といいます。）につき、第三者に対して、売却、貸付けその他の処分を行わないものとします。

上記にかかわらず、制限期間中に（a）本投資法人若しくは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、（b）司法若しくは行政機関等により本投資法人若しくは資産運用会社に対する重大な業務改善命令その他の処分がなされた場合、又は（c）本第三者割当に関して本投資法人及び資産運用会社と大和証券グループ本社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ことが判明した場合は、大和証券グループ本社は、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るものとします。

(2) 大和証券グループ本社は、同社並びに同社と法人税法施行令（昭和40年政令第97号。その後の改正を含みます。）（以下「法人税法施行令」といいます。）第4条で定める特殊の関係のある個人及び法人（以下「同族関係者等」といい、大和証券グループ本社と併せて「大和証券グループ本社等」といいます。）が保有する本投資口の発行済投資口総数に対する割合又は大和証券グループ本社等が有する本投資法人の議決権の議決権総数に対する割合（なお、かかる保有する投資口又は議決権の割合は、法人税法（昭和40年法律第34号。その後の改正を含みます。）第2条第10号及び法人税法施行令第4条に従って計算されるものとします。下記（3）において同じ。）が100分の50を超えることとなり、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「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、本投資法人が同族会社要件を満たすために必要であるとして、本投資法人及び資産運用会社から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資産運用会社と協議を行うものとします。大和証券グループ本社は、同族会社要件を満たさなくなるおそれがある事由を認識した場合には直ちに、又はかかるおそれが生ずる行為を行う場合には事前に、本投資法人及び資産運用会社に対し通知し、協議するものとします。

(3) ダヴィンチ・ホールディングスの完全子会社であり、本投資法人の投資主である株式会社コロムス（以下「コロムス」といいます。）は、同社に対する平成20年6月4日付の本投資口の第三者割当（以下「コロムス第三者割当」といいます。）に際し、以下の場合、本投資法人及び資産運用会社と誠実に協議し、かかる協議の内容に従い、本投資法人について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を合意しています。

① 本投資法人のいずれかの営業期間終了時において、コロムス及びコロムスの同族関係者等（以下「コロムス等」と総称します。）が本投資法人の発行済投資口総数又は議決権総数の100分の50を超える数の本投資口又は議決権を有することとなり、本投資法人が同族会社要件を満たさないこととなるおそれがあり、本投資法人が同族会社要件を満たすために必要であるとして、本投資法人及び資産運用会社から、コロムス第三者割当によりコロムスが引き受けた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。

② コロムス第三者割当の実行後、コロムス等が保有する本投資口の発行済投資口総数に対する割合又はコロムス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

割合がコロブス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) コロブス等による投資口の追加取得、(ii) コロブス等と第三者との間の議決権の行使その他に係る合意、(iii) コロブス等によるその他の行為（以下「追加取得等」と総称します。）が行われるときで、本投資法人及び資産運用会社から、追加取得等により本投資法人が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。なお、コロブスは、追加取得等が行われる場合には、その都度、本投資法人及び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することを合意しています。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法第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6期（自平成20年6月1日 至平成20年11月30日） 平成21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21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 資産運用会社における株主の異動及び大和証券グループ本社との連携

(1) 資産運用会社における株主の異動

本投資法人は、資産運用会社に資産の運用を委託するとともに、資産運用会社の親会社であるダヴィンチ・ホールディングスの100%出資子会社である株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ（以下「ダヴィンチ・アドバイザーズ」といいます。）との間のスポンサー・サポート契約を活用することにより、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て運用を行ってきました。

今般、ダヴィンチ・ホールディングスは、本投資法人の一層の発展を期して、その保有する資産運用会社の発行済み株式のすべてを大和証券グループ本社に譲渡することとし、平成21年6月17日付で株式譲渡契約を締結しました。かかる譲渡の実行により資産運用会社は、平成21年7月1日付で大和証券グループ本社の完全子会社となる予定です。

なお、上記株式譲渡契約においては、後記「2 本投資法人の投資主間の議決権行使等に関する合意」に記載の大和証券グループ本社及びコロンプス間の投資主間契約が有効に維持されていること、本投資法人の財務、資金調達に係る第三者との協議が大和証券グループ本社の満足する内容で調うことその他の事由が、資産運用会社の株式譲渡の実行のための条件とされています。

当該株式譲渡完了後の資産運用会社の株主の状況は以下のとおりとなります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%) (注)
株式会社大和証券グループ本社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	20,000	100
合 計		20,000	100

(注) 比率とは、発行済み株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

(2) 資産運用会社の商号変更等

資産運用会社は、大和証券グループ本社の完全子会社となることに伴い、その商号を「大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社」に変更します。かかる変更については、平成21年7月1日開催の資産運用会社の臨時株主総会に付議することを決定しています。

また、大和証券グループ本社は、資産運用会社への役員の派遣等を通じて、資産運用会社の経営に関与する予定です。

(3) 既存のスポンサー・サポート契約の解約及び新規のスポンサー・サポート契約の締結

資産運用会社が、大和証券グループ本社の完全子会社となることに伴い、本投資法人及び

資産運用会社がダヴィンチ・アドバイザーズとの間で締結している平成17年9月2日付スポンサー・サポート契約は、平成21年7月1日付で合意解約されます。

資産運用会社は、平成21年6月17日付で、新たに大和証券グループ本社との間でスポンサー・サポート契約を締結しました。当該スポンサー・サポート契約は、大和証券グループ本社が資産運用会社の発行済み株式のすべてを取得することを条件として、平成21年7月1日に効力を生じます。当該スポンサー・サポート契約において、大和証券グループ本社は、資産運用会社への物件等の情報その他の資産運用会社の運営に関連する情報の提供及び資産運用会社の人材確保への協力を行うことに合意しています。

2 本投資法人の投資主間の議決権行使等に関する合意

本投資法人の投資主であるコロンブス（本書の日付現在の保有投資口数：138,905口、発行済投資口数に対する割合：約40.39%）は、同社及び大和証券グループ本社間の平成21年6月17日付投資主間契約において、(1) 本投資法人の投資主総会での議決権の行使に関して、大和証券グループ本社と協議し、(2) かかる協議が調わない場合には、コロンブスが保有する本投資法人の投資口のうち80,000口分の投資口（以下「指定投資口」といいます。）について、①本投資法人の役員又は会計監査人の選任又は解任に係る議案に関しては、大和証券グループ本社の指示に従って議決権を行使し、②本投資法人の資産運用委託契約の解約、規約の変更、解散又は合併に係る議案に関しては、大和証券グループ本社の同意なくして当該議案に賛成票を投じないこと等に合意しています。なお、上記投資主間契約において、大和証券グループ本社及びコロンブスは、本投資法人が同族会社要件を満たさないこととなるおそれを認識した場合、相手方に通知し、指定投資口の数の見直しその他本投資法人の同族会社要件に関し、誠実に協議を行うものとされています。また、コロンブスが保有する本投資法人の投資口のうち指定投資口以外の投資口に係る議決権について、コロンブスは、自己の裁量により独自に行使できるものとされています。

3 参照有価証券報告書提出後の賃貸面積上位10テナントの異動予定

本投資法人は、参照有価証券報告書提出後、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 5 運用状況 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの (チ) 賃貸面積上位10テナントに関する情報」に記載のテナントから、平成21年4月27日付で、既存貸室の一部について解約通知書を受領しました。当該テナント及び解約予定部分の概要は以下のとおりです。

①	テナント名	(注1)
②	業種	(注1)
③	入居物件名称	ダヴィンチ南船場（賃貸可能面積：5,747.12㎡）
④	解約通知を受けた部分の賃貸面積	2,274.38㎡
⑤	解約通知を受けた部分が総賃貸面積に占める割合（注2）	1.3%
⑥	解約予定日	平成21年10月31日

(注1) 当該テナント名及び業種を開示することについて承諾が得られていないため、記載していません。

(注2) 平成20年11月30日（第6期末）現在における本投資法人のポートフォリオ全体の賃貸面積に占める解約通知を受けた部分の賃貸面積の割合をいい、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。

4 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等の状況及び第6期末（平成20年11月30日）からの借入金等の変動は、以下のとおりです。なお、第6期末後に新たに借入を行い、本書の日付までに返済を行ったものについては、以下には記載しておりません。

(1) 借入金

区分	借入先	第6期末残高 (千円)	第6期末後 増加額 (千円)	第6期末後 減少額 (千円)	平成21年 6月17日現在 残高 (千円)	利率 (注1)	返済期限	摘要
一年 内返 済予 定長 期借 入金	㈱あおぞら銀行	4,448,000	—	4,448,000	—	—	H21. 1. 27	有担保 (注2)
	㈱あおぞら銀行	10,000,000	—	10,000,000	—	—	H21. 5. 26	
	日本GE㈱	5,937,500	—	—	5,937,500	1.382%	H21. 9. 18	
	UBSセキュリティーズジャパン・ リミテッド	2,850,000	—	—	2,850,000			
	㈱損害保険ジャパン	2,470,000	—	—	2,470,000			
	㈱みずほ銀行	1,425,000	—	—	1,425,000			
	東京センチュリーリース㈱(注3)	570,000	—	—	570,000			
	㈱伊予銀行	570,000	—	—	570,000			
	㈱新生銀行	5,000,000	—	—	5,000,000	1.082%	H21. 11. 30	
	㈱あおぞら銀行	5,500,000	—	—	5,500,000	1.382%	H22. 2. 26	
小計	38,770,500	—	14,448,000	24,322,500	—	—	—	
長期 借入 金 (注4)	㈱りそな銀行	2,000,000	—	—	2,000,000	1.591%	H23. 3. 21	有担保 (注2)
	㈱関西アーバン銀行	5,500,000	—	—	5,500,000	2.000%	H23. 6. 30	
	㈱りそな銀行	3,000,000	—	—	3,000,000	1.903%	H23. 8. 31	
	㈱みずほ銀行	3,500,000	—	—	3,500,000	1.582%	H23. 9. 30	
	㈱新生銀行	—	7,100,000	—	7,100,000	2.320%	H24. 2. 20	
	㈱あおぞら銀行	—	19,600,000	—	19,600,000	2.820%	H24. 5. 21	
	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	2.290%	H25. 8. 31	
	小計	19,000,000	26,700,000	—	45,700,000	—	—	
合計	57,770,500	26,700,000	14,448,000	70,022,500 (注5)	—	—	—	

(注1) 利率は、借入金金融機関ごとの平成21年6月17日現在の借入利率を記載しており、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。

ダヴィンチ芝浦	ダヴィンチ南青山	ダヴィンチA浜松町	ダヴィンチ神宮前
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
ダヴィンチ東池袋	ダヴィンチ猿樂町	ダヴィンチ築地	ダヴィンチ築地616
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
サンライン第7ビル	ダヴィンチ御成門	新宿マインズタワー (4/7)	SHIBUYA EDGE
ダヴィンチ品川II	ダヴィンチ南船場	秀和月島ビル	ダヴィンチ京橋
ダヴィンチ銀座	ダヴィンチ銀座アネックス		

(注3) 東京リース株式会社は平成21年4月1日付でセンチュリー・リーシング・システム株式会社と合併し、東京センチュリーリース株式会社となりました。

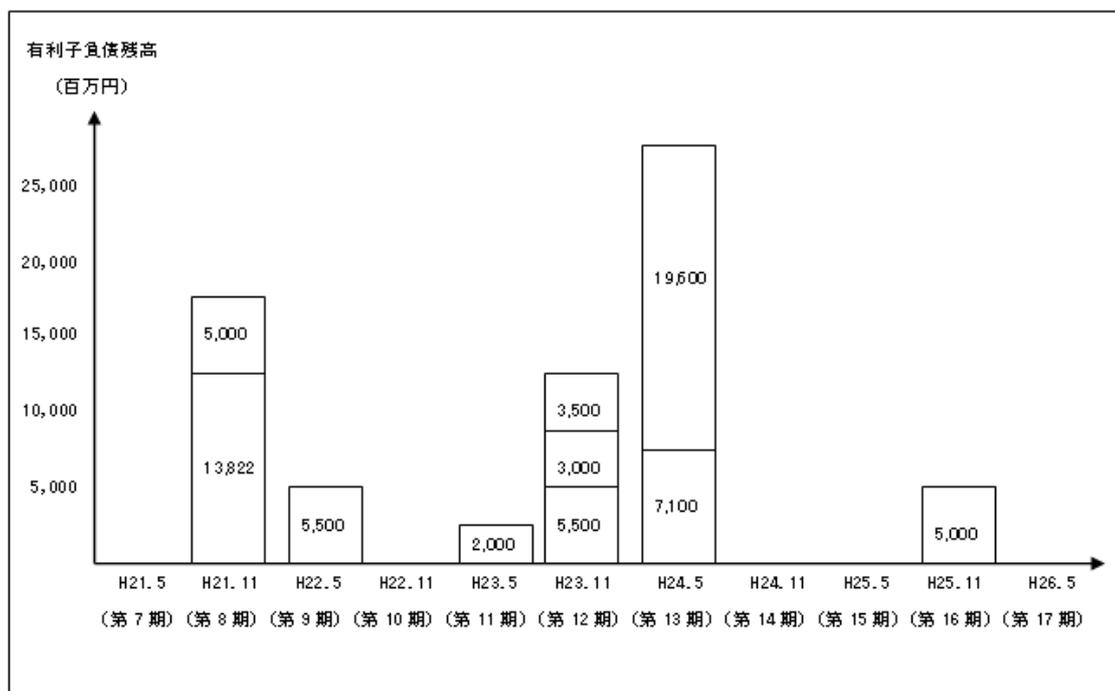
(注4) 長期借入金の本書の日付以後5年以内における1年ごとの返済予定額は次のとおりです。

(単位：千円)

区分	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	2,000,000	38,700,000	0	5,000,000

(注5) 各決算期中に返済期日が到来する有利子負債残高は次のとおりです。なお、百万円未満は、切り捨てて表示しています。

返済期日分散表



(2) 投資法人債

該当事項はありません。

5 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(変更又は追加があった箇所は下線で示しています。)

日本の居住者又は日本法人である投資主に対する課税及び投資法人の課税上の一般的取扱いは、以下のとおりです。なお、税法等が改正された場合は、以下の内容が変更になることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

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金融商品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。但し、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、上場株式等の配当等として以下のような取扱いがなされます。

- (i) 個人投資主が受け取るべき上場株式等の配当等の源泉徴収税率は、原則として20%（所得税15%、住民税5%）となります。但し、特例措置として、平成23年12月31日までに受け取るべき上場株式等の配当等の源泉徴収税率は10%（所得税7%、住民税3%）の軽減税率となります。また、個人投資主は、上場株式等の配当等の金額にかかわらず、総合課税に代えて源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の特例を選択できます。
- (ii) 個人投資主が平成21年1月1日以後に受け取るべき上場株式等の配当等に係る配当所得については、総合課税による申告に代えて20%の税率（所得税15%、住民税5%）による申告分離課税が選択できます。但し、特例措置により平成23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、10%（所得税7%、住民税3%）となります。

(中 略)

(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%、住民税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23年12月31日までは10%（所得税7%、住民税3%）となります。
- (ii) その年分の上場株式等の譲渡所得に係る譲渡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に係る譲渡損失の金額（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。
- (iii) 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（ii）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。
- (iv) 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)内において譲渡等をした場合の所得に関しては源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が認められます。源泉税率は、平成23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24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金融商品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23年12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。

(中 略)

(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純資産の部に計上)の適用があります。

(中 略)

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たすべき主要な要件(いわゆる導管性要件)は次のとおりです。

- a. 金銭の分配の額が租税特別措置法施行令に規定する配当可能額の90%超であること。

(中 略)

(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24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23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。

(中 略)

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。但し、売買により取得する土地については、平成23年3月31日までは1%、平成23年4月1日から平成24年3月31日までは1.3%、平成24年4月1日から平成25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。）が取得する不動産については当該取得後1年以内に登記を受ける場合には、登録免許税の税率が平成22年3月31日までは0.8%に軽減されています。

6 投資リスクに関する変更

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 3 投資リスク (1) リスク要因」の一部項目に関して、以下のとおり変更されています（変更又は追加があった箇所は下線で示しています。）。

（前 略）

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

（中 略）

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

（イ）サポート提供会社への依存、利益相反に関するリスク

（中 略）

⑤ 税制等に関するリスク

（イ）導管性の維持に関する一般的なリスク

（ロ）過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク

（ハ）借入に係る導管性要件に関するリスク

（ニ）資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク

（ホ）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

（ヘ）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

（ト）税務調査等による更正処分のため、追加的な税金が発生するリスク及び支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク

（チ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

（リ）一般的な税制の変更に関するリスク

（ヌ）減損会計の適用に関するリスク

（ル）納税遅延にかかる延滞税等の発生に関するリスク

（中 略）

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) スポンサー・サポート契約に基づき想定どおり物件取得が行えないリスク

本投資法人及び資産運用会社は、ダヴィンチ・アドバイザーズとの間で、スポンサー・サポート契約を締結しています。しかし、ダヴィンチ・アドバイザーズとの間のスポンサー・サポート契約は、資産運用会社に不動産に関する情報の提供を受ける権利を与えるものにすぎず、ダヴィンチ・アドバイザーズは、本投資法人に対して、不動産を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。すなわち、当該スポンサー・サポート契約により、本投資法人が適切であると判断する不動産を適切な価格で取得できることまで確保されているわけではありません。また、ダヴィンチ・ホールディングスが大和証券グループ本社に対して資産運用会社の全株式を譲渡すると併せて、本投資法人及び資産運用会社とダヴィンチ・アドバイザーズとの間のスポンサー・サポート契約は合意解約され、資産運用会社が大和証券グループ本社との間で新たに締結した平成21年6月17日付スポンサー・サポート契約が効力を生じます。大和証券グループ本社との間のスポンサー・サポート契約によっても、本投資法人が適切であると判断する不動産を適切な価格で取得できる保証はありません。

従って、本投資法人は、利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

(中 略)

(ホ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかつたり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。また、大和証券グループ本社に対する本第三者割当については、ダヴィンチ・ホールディングス及び大和証券グループ本社間の株式譲渡契約に定める資産運用会社の株式譲渡の実行のための前提条件（詳細については、本有価証券届出書「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 資産運用会社における株主の異動及び大和証券グループ本社との連携 (1) 資産運用会社における株主の異動」をご参照下さい。）が充足されることその他の事由が、本第三者割当の実行の前提条件とされます。かかる前提条件の中には、本投資法人の財務、資金調達に係る第三者との協議が大和証券グループ本社の満足する内容で調うことが含まれており、かかる協議が調わない場合その他の前提条件が充足されない場合には、本第三者割当が実行されない可能性があります。また、その他の理由により、本第三者割当において、予定どおり、資金が本投資法人に払い込まれない可能性があります。

本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限事項が設けられたり、規約の変更が制限される等の可能性があります。このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、本投資法人は、保有する運用資産又はその原資産の全部又は一部を資金の貸付人に対して担保に供しており、今後も新規の借入れ又は既存の借入れについて担保に供することがあります。この場合、本投資法人は、被担保債権を弁済しない限り、担保対象たる運用資産を処分し、又は運用不動産たる建物の建替等を行うに当たり、貸付人の承諾を取得する等の制限を受ける場合があります。その結果、本投資法人が必要とする時期や売却

価格を含む条件で運用資産や運用不動産を処分できないおそれがあります。

更に、借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

なお、既存の借入れについて返済期限が到来した場合に、同一の借入先からほぼ同一の条件で新規の借入れを行う借換えについても、サブプライム・ローン問題に起因した世界的に不安定な経済情勢を背景に、金融機関が新たな貸出について慎重となっているため、かかる借換えができなくなることや、金利、担保提供、財務制限条項等の点でより不利な条件での借入れを余儀なくされる可能性があります。

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) サポート提供会社への依存、利益相反に関するリスク

ダヴィンチ・アドバイザーズは、本書提出日現在、資産運用会社の全株式を保有するダヴィンチ・ホールディングスの100%子会社であり、また、資産運用会社の一部の役職員の出身会社です。また、本投資法人及び資産運用会社は、ダヴィンチ・アドバイザーズとスポンサー・サポート契約を締結しています（スポンサー・サポート契約については、参照有価証券報告書「2 投資方針 (1) 投資方針 ② 本投資法人の成長戦略 (ハ) ダヴィンチ・アドバイザーズのサポート b. スポンサー・サポート契約の概要」をご参照下さい。）。

また、ダヴィンチ・ホールディングスが資産運用会社の全株式を大和証券グループ本社に対して譲渡するのと併せて、本投資法人及び資産運用会社とダヴィンチ・アドバイザーズとのスポンサー・サポート契約が合意解約され、資産運用会社が大和証券グループ本社との間で新たに締結した平成21年6月17日付スポンサー・サポート契約が効力を生じます。

すなわち、本投資法人及び資産運用会社は、ダヴィンチ・アドバイザーズと密接な関係を有しており、またダヴィンチ・ホールディングスが資産運用会社の全株式を大和証券グループ本社に対して譲渡した後は大和証券グループ本社との間で密接な関係を有することとなりますが、これらのサポート提供会社が本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対する影響は相当程度高いといえることができます。

更に、本投資法人や資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、ダヴィンチ・アドバイザーズ又は同社が運用するファンドとの間で取引を行う場合や物件を共同して運用・維持する場合、ダヴィンチ・アドバイザーズ又は同社が運用するファンドの利益を図るために、本投資法人の投資主又は投資法人債権者の利益に反する行為を行う可能性もあり、その場合には、本投資法人の投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。また、ダヴィンチ・ホールディングスが資産運用会社の全株式を大和証券グループ本社に対して譲渡した後は、大和証券グループ本社又はそのグループ会社が同様の行為を行うことにより、本投資法人の投資主又は投資法人債権者に損害を及ぼす可能性もあります。

(ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本投資法人の関

係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

また、資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（善管注意義務）、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（忠実義務）、利益相反状況にある場合に本投資法人の利益を害してはならない義務、その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

なお、資産運用会社の役職員のうちにはダヴィンチ・ホールディングスの株式を取得している者がおり、今後も資産運用会社の役職員が株式を取得することがあります。このため、ダヴィンチ・ホールディングスを含むダヴィンチ・グループと本投資法人の間に利益相反関係が生ずる場面では、ダヴィンチ・ホールディングスの株式を取得した資産運用会社の役職員と本投資法人との間でも同様に利益相反関係が生じる可能性があります。また、ダヴィンチ・ホールディングスが資産運用会社の全株式を大和証券グループ本社に対して譲渡した後は、大和証券グループ本社及びそのグループ会社と本投資法人との間で利益相反が生ずる場面において、同様の問題が生じる可能性もあります。

このほかに、資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、PM会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の維持・向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(中 略)

(二) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク

本書提出日現在、投資法人の発行する投資口は、上場株式等と異なり、金融商品取引法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。資産運用会社の親会社であるダヴィンチ・ホールディングス又はその子会社は本書提出日現在、本投資法人の発行する投資口を保有しています。また、大和証券グループ本社は、ダヴィンチ・ホールディングスから資産運用会社の全株式を譲渡するのと併せて、本第三者割当により本投資法人の投資口を取得する予定です。ダヴィンチ・ホールディングス、大和証券グループ本社又はそれらの子会社がインサイダー取引に類似した取引を行った場合には、本投資証券に対する一般の信頼を害し、ひいては市場価格の下落や本投資証券の流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。

(ホ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、ポートフォリオ構築方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらに変更される可能性があります。

また、本投資法人の発行する投資証券について支配権獲得その他を意図した取得が行われた場合、投資主総会での決議等の結果として本投資法人の運用方針、運用形態等が他の投資主の想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

ダヴィンチ・ホールディングスが資産運用会社の全株式を大和証券グループ本社に対して譲渡するのと併せて、本投資法人及び資産運用会社とダヴィンチ・アドバイザーズとの間のスポンサー・サポート契約が合意解約され、資産運用会社が大和証券グループ本社との間で新たに締結した平成21年6月17日付スポンサー・サポート契約が効力を生じます。また、その他にも、大和証券グループ本社が資産運用会社の完全親会社となった後に、本投資法人の運用方針、運用形態、投資方針、ポートフォリオ構築方針、運用ガイドライン等についても、一定の変更が行われる可能性があります。

(中 略)

⑤ 税制等に関するリスク

(中 略)

(ロ) の全文が削除され、(ハ) が以下のとおり変更されます。

(ロ) 過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク

平成21年4月1日以後終了した営業期間にかかる導管性要件のうち、租税特別措置法施行令に規定する配当可能額の90%超の金銭の分配を行うべきとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）においては、投資法人の税引前の会計上の利益を基礎として支払配当要件の判定を行うこととされています。従って、会計処理と税務上の取扱いの差異により、又は90%の算定について税務当局の解釈・運用・取扱いが本投資法人の見解と異なること等により、過大な税負担が発生した場合には、この要件を満たすことが困難となる営業期間が生じる場合があります。

(中 略)

(ハ) 借入に係る導管性要件に関するリスク

(中 略)

(ニ) 資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク

本投資法人において利益が生じているにもかかわらず金銭の借入れ又は投資法人債の発行に際しての財務制限条項上、一定額を内部留保しなければならない等、配当原資となる資金が不足する場合は、借入金や資産の処分により配当原資を確保する場合があります。しかしながら、導管性要件に基づく借入先の制限や資産の処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、配当の金額が租税特別措置法施行令に規定する配当可能額の90%超とならない可能性があります。かかる場合、利益の配当額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。

(ホ) 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又は一定の議決権総数の50%超が1人の投資主グループによって保有されていないこと等）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。また、本投資法人の投資主であるコロンプスは、本第三者割当の割当先である大和証券グループ本社に対し、投資主総会での議決権の行使に関して、大和証券グループ本社と協議し、かかる協議が調わない場合には、コロンプスが保有する本投資法人の投資口のうち80,000口分の投資口（指定投資口）について、本投資法人の役員又は会計監査人の選任又は解任に係る議案に関しては大和証券グループ本社の指示に従って議決権を行使し、本投資法人の資産運用委託契約の解約、規約の変更、解散又は合併に係る議案に関しては大和証券グループ本社の同意なくして当該議案に賛成票を投じないこと等に合意しています。租税特別措置法及び関連する法令上、同族会社要件との関係において、一定の議決権総数の50%超が1人の投資主グループによって保有されているか否かの判定に際しては、同一の内容の議決権を行使することに同意している者が保有する当該議決権を合算するものとされています。将来、大和証券グループ本社及びその同族関係者等及びコロンプスの保有比率がさらに上昇した場合又は税務当局の判断によっては、本投資法人が同族会社要件を満たさないこととなる可能性があります。本有価証券届出書「第一部 証券情報 第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 売却等の制限及び導管性に関する協議等」に記載のとおり、大和証券グループ本社及びコロンプスは、本投資法人及び資産運用会社に対し、本投資法人が同族会社要件を満たさなくなるおそれがある場合において、本投資法人及び資産運用会社と協議するものとされており、また大和証券グループ本社及びコロンプスは、投資主間契約において、本投資法人が同族会社要件を満たさないこととなるおそれを認識した場合、指定投資口の数の見直し等その他本投資法人の同族会社要件に関し、協議を行うことに合意していますが、かかる合意が存在することにより実際に同族会社要件が満たされる保証はありません。本投資法人が同族会社要件を満たさなくなった場合、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。

(中 略)

(へ) 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

(中 略)

(ト) 税務調査等による更正処分のため、追加的な税金が発生するリスク及び支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違により過年度の課税所得計算について追加の税務否認項目等の更正処分を受けた場合には、予想外の追加的な課税が発生することとなり、過年度における支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスクがあります。現行税法上このような場合の救済措置が設けられていないため、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、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。

(中 略)

(チ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

(中 略)

(リ) 一般的な税制の変更に関するリスク

(中 略)

(ス) 減損会計の適用に関するリスク

(中 略)

(ル) 納税遅延にかかる延滞税等の発生に関するリスク

(後 略)

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

本投資口の所持人は、振替法の施行により、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（以下「本投資主名簿等管理人」といいます。）に対して、本投資口の名義書換を直接請求することができなくなりました。振替機関としての株式会社証券保管振替機構を頂点とする振替制度の下、本投資法人の投資口は、口座管理機関（証券会社や銀行等）が加入者（顧客）のために開設した口座に係る振替口座簿に電子的に記録・記載され、本投資口の所持人は、かかる記録・記載によって本投資法人の投資口の権利の帰属が決められることとなります。そして、振替法その他の法令並びに本投資法人、本投資主名簿等管理人及び振替機関の定める手続に従って、振替機関から本投資法人に対する通知により投資主名簿に記載又は記録されます。本投資口の譲渡は、かかる手続によらなければ、本投資法人に対抗することができません。なお、投資主名簿に関する取扱場所、取次所、代理人及び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	該当事項はありません。
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。