

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
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 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

. 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、「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、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、「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す。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す(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。

・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、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、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、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社員を講師として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。

・ 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>

[English Translation]

This translation of the original Japanese Notice is provided solely for information purposes.

Should there be any discrepancy between this translation and the Japanese original, the latter shall prevail.

April 13, 2007

DA Office Investment Corporation
Kotaro Matsuoka, Executive Officer
(TES Code: 8976)

For inquiries:

K.K. daVinci Select
IR & Planning Dept, General Manager
Yoshiki Nishigaki
Phone: +81 3 6215-9649

Notice of Submission of “Business Improvement Plan” by Investment Trust Management Company

DA Office Investment Corporation (“DA Office”) hereby provides notice that its investment trust management company, K.K. daVinci Select (“daVinci Select”), has formulated and submitted a business improvement plan (the “Plan”) today, April 13, 2007, to the Financial Services Agency, after receiving an administrative order on March 13, 2007, as announced on the same date.

The details of the Plan are described below. Although portions of the Plan have already been implemented by daVinci Select as announced in its notice dated March 28, 2007, daVinci Select will continue to work to further strengthen its system of compliance and internal controls and to achieve fair and proper management operations in order to fulfill the expectations of investors.

NOTE

Business Improvement Plan of daVinci Select (Summary)

I. Clarification of Management Stance and Creation of Responsible System of Compliance and Internal Controls
--

1. Clarification of Management Stance concerning Compliance

(1) Adoption of Basic Management Principles and Submission of Oath

As announced on March 28, 2007, thorough compliance was adopted as a basic management principle of daVinci Select at a meeting of its Board of Directors held on March 28, 2007. Since then, each officer and employee of daVinci Select has submitted his or her oath to the representative director certifying that he or she will always keep daVinci Select’s basic management principles in mind and conduct its business while ensuring compliance.

(2)

of Details Regarding Business Improvement Plan (the “Plan”)

daVinci Select will hold a meeting to explain the Plan and will disseminate the details of the Plan to its officers and employees.

2. Creation of a Responsible System of Compliance and Internal Controls by Management

(1) Response to Recognized Issues

daVinci Select will (i) conduct its management operations in compliance with its operational procedures⁽¹⁾ in an effort to never lose sight of the importance of its operations, (ii) make an effort to hire personnel in the numbers and with the qualifications necessary, so as to eliminate carelessness that can result from being understaffed, and (iii) create a system of confirming all documentation that is provided to an appraisal company by formulating an Appraisal Reports Manual⁽²⁾ and establishing an Internal Controls Office⁽³⁾.

(Note 1) Since September 2006, daVinci Select has been conducting an internal project to review the business process for each of its operations and will establish these business processes as a set of new internal rules. The business process that will be formulated for the acquisition of properties by an investment corporation will be incorporated in the full-fledged amendment of the current Property Acquisition Manual.

(Note 2) The Appraisal Reports Manual will be newly formulated and included as a part of the amended Property Acquisition Manual.

(Note 3) An Internal Controls Office was established on March 28, 2007, as announced on the same date.

(2) Strengthening Compliance and Internal Controls Systems

An Internal Controls Office has been established to exercise internal control and/or conduct investigations of actual business procedures and contents, and to further strengthen daVinci Select's system of compliance and internal controls. The effectiveness of the Internal Controls Office will be monitored by a compliance officer and the compliance committee. In addition, an IR & Planning Department⁽⁴⁾ has been created separate from and independent of the existing Finance Department in order to appropriately provide enhanced transparency and appropriate disclosure of management operations to investors.

(Note 4) A new IR & Planning Department was established on March 28, 2007, as announced on the same date.

II. Specific Measures to Prevent Recurrence

1. Preventative Measures

daVinci Select will establish procedures for requesting an appraisal report from an appraisal company upon the acquisition of a property by an investment corporation, as well as check lists of operations to be confirmed in its Appraisal Reports Manual. Accordingly, daVinci Select will (i) establish a system where both the responsible investment management employee and his or her manager confirm the appropriateness of all documentation that is provided to an appraisal company and that such documentation is properly reflected in the resulting appraisal, and (ii) ensure that the Internal Controls Office confirms that the above confirmation procedures have been carried out properly. The effectiveness of the double-confirmation procedure, as well as the confirmation of such double-confirmation procedure by the Internal Controls Office, will be enhanced through monitoring, as well as internal inspections conducted by the compliance officer and compliance committee.

2. Real Estate Appraisal Business Training

daVinci Select's employees who are qualified in real-estate appraisal will conduct appraisal training for its other officers and employees to enhance its preventative measures and ensure that personnel who handle appraisal reports have adequate knowledge to conduct the company's operations responsibly.

3. Clarification of Decision Making Process for Acquisition of Properties

In the amended Property Acquisition Manual, daVinci Select will clarify the process whereby the appropriateness of the terms of any property acquisition by DA Office, and of the acquisition itself, including confirmation that the data provided as a basis for determining the purchase price is appropriate, are reviewed and/or passed upon by each responsible department and confirmed by the appropriate

committee. Detailed confirmation of the appropriateness of the data will be a prerequisite to the review and decision-making process to be conducted by each responsible department. Therefore, daVinci Select believes that the above procedures will prevent a recurrence of the problems.

III. Clarification of Responsibilities, Including Management

1. Clarification of Responsibilities of Each Personnel

daVinci Select defines the responsibilities of the employees who are directly responsible for each operation and of the line managers in its “Business Process”, “Property Acquisition Manual” and “Appraisal Reports Manual”.

2. Clarification of Responsibilities of Management

The board of directors of daVinci Select is the decision making body responsible for basic matters of compliance and ensuring that thorough compliance is placed at the top of management’s agenda. Therefore, the Board of Directors has been charged with the responsibility of establishing and implementing the Plan. The board of directors will ensure that it continues to fulfill its responsibilities appropriately and will ensure the implementation of daVinci Select’s compliance and internal controls systems.

3. Sanctions

In connection with its recent administrative order, daVinci Select has established internal sanctions as follows⁽⁵⁾:

(1) Sanctions pursuant to Article 55 of the Rules of Employment

Subject Officer:	Director and Investment Management General Manager, Kotaro Matsuoka
Particulars:	Reprimand (submission of a written apology and caution regarding future conduct)

(2) Salary Reduction

Subject Officer:	Representative Director, Takashi Abe
Particulars:	Salary reduction of 12% for one year beginning April 2007

(Note 5) The key employee responsible for the events leading to the administrative order will not be subject to sanctions since he/she has already resigned from daVinci Select.

- End -

* The original Japanese version of this Notice has been distributed to The Kabuto Club, the Ministry of Land, Infrastructure and Transport (“MLIT”) Press Club, and the MLIT Press Club for Construction Publications.

* DA Office’s website can be found at: <http://www.da-office.co.jp>.