

【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24年7月13日
【発行者名】	大和証券オフィス投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 太高 和夫
【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】	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 代表取締役副社長 篠塚 裕司
【連絡場所】	東京都中央区銀座六丁目2番1号
【電話番号】	03-6215-9649
【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 【提出事由】

本投資法人の投資方針につき、以下のとおり変更することが決定されましたので、金融商品取引法第24条の5第4項並びに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1項及び同条第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

本投資法人は、中長期にわたる安定的な収益の維持・向上を目指すとともに、競争力の高いオフィス物件の取得に注力することで、優良なポートフォリオを構築し、投資主価値の拡大に努めてきましたが、平成24年8月20日開催予定の本投資法人の投資主総会において、主たる用途であるオフィスの範囲を拡大又は明確化すると共に、柔軟に資産を取得できる体制を整えるため、規約に定める投資態度及び投資制限の規定の変更に伴う規約変更を予定していることから、これに先立ち、本投資法人の資産運用会社である大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）は、平成24年7月13日開催の取締役会において、本投資法人の投資方針を定める運用ガイドラインを変更し、本投資法人の投資方針の一部を変更することを決議しました。

これに伴い、平成24年2月23日付で本投資法人が提出した有価証券報告書に記載の「第一部 ファンド情報 第1ファンドの状況 2. 投資方針」の内容は、以下のとおり変更されることとなります。なお、以下は当該記載のうち主な変更の内容のみを記載しています。また、平成24年2月23日付有価証券報告書で定義された用語は、本書においても同一の意味を有するものとしします。

_____の部分は変更箇所を示します。

第一部 ファンド情報

第1 ファンドの状況

2 投資方針

(1) 投資方針

① 基本方針

本投資法人は、オフィスビルの特性に基づいて、地域・規模などを厳選した投資運用を行い、不動産市況の変化に対応した柔軟な運用を行うことで、将来にわたって安定的な巡航EPSの確保と、投資資産の持続的な成長を図ります。

資産運用会社は、大和証券グループの経営資源を最大限に活かした運用を行うと共に、コンプライアンスを重視した透明性の高い運用を行うものとしします。本投資法人は、主たる用途をオフィスとする不動産及びその不動産を裏付けとする特定資産を投資対象としします。

また本投資法人は、概ね延床面積が2,000㎡以上のオフィスビルに重点的に投資を行うこととしします。

(中略)

③ ポートフォリオ構築方針

(イ) 用途

本投資法人は、主たる用途をオフィスとする不動産及びその不動産を裏付けとする特定資産を投資対象とします。

なお、学校法人が使用する場合や、主としてデータセンターとして使用される場合等であっても、オフィスと同等又はこれに準じた使用がなされていると認められる場合には、オフィスの用に供されるものとして投資対象とすることが可能となります。また、他の用途に供されているものの、容易にオフィスに転用できる場合には、オフィスの用に供されるものとして投資対象とすることが可能です。

投資対象不動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（容易にオフィスに転用できる部分を含みます。以下同じです。）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します。ただし、複数の不動産が社会経済上一体的に利用され得る場合において、これを一体として評価した場合の主たる用途がオフィスであると判断される場合には、これに関連して本投資法人が保有することとなる不動産等の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%を超えることを条件として、当該不動産等を取得することが可能です。

(ロ) 地域

本投資法人は、オフィス需要が見込まれる地域を厳選して投資を行います。投資対象資産の選定に際しては、「東京主要5区」（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）を最重点投資エリア、「首都圏」（東京主要5区を除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）を重点投資エリア、「地方主要都市」（大阪圏（大阪府、京都府、兵庫県）、名古屋圏（愛知県、三重県、岐阜県）及び地方自治法に定める政令指定都市、中核市）のを投資可能エリアとして投資を行います。

本投資法人は、将来にわたって高いオフィス需要が見込まれる「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%以上を目安に投資を行います。

また、将来にわたる安定的な収益の獲得と投資資産の持続的な成長のため、「首都圏」に所在する投資対象資産に対して、資産規模の40%以下を目安に投資を行います。「首都圏」に所在する投資対象資産への投資に際しては、最重点投資エリアである「東京主要5区」の補完的な投資エリアとして、東京主要5区以外の東京23区を中心に、「東京主要5区」と同等又はこれに準ずるオフィス立地エリアを選定します。

更に、ポートフォリオ構築のために必要な場合は、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%以下を目安に投資を行うことが可能です。

各地域に対する投資の割合につきましては、上記の投資比率の範囲内で各地域のマーケット状況等を勘案し、慎重に検討します。

なお、将来にわたる安定的な収益の獲得と投資資産の持続的な成長のため、競争力の高い大規模物件を取得すること等により、資産規模に対する上記の投資割合（以下「組入比率」といいます。）とは、一時的に乖離することがあります。

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1）
東京主要5区（注2）	最重点投資エリア	60%以上
首都圏（注3）	重点投資エリア	40%以下
地方主要都市（注4）	投資可能エリア	20%以下

（注1） 取得価格ベース

（注2） 東京主要5区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区をいいます。

（注3） 首都圏とは、東京都（東京主要5区を除きます。）、神奈川県、千葉県、埼玉県をい

ます。

(注4) 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、岐阜県）、及び地方自治法に定める政令指定都市、中核市をいいます。

(後略)

④ 投資対象資産の取得に関する方針

(イ) 個別投資基準

(前略)

b. タイプ、規模及び価格

投資対象不動産の選定にあたって、タイプ及び規模について調査、検討を行います。

選定の視点	選定基準
タイプ	<u>(i) 主たる用途をオフィス（他の用途に供されているものの、容易にオフィスに転用できる場合を含む。）とするビルを投資対象とする。</u> <u>(ii) 投資対象不動産にオフィス以外の用途部分が存在する場合は、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。</u> <u>(iii) 複数の不動産が社会経済上一体的に利用され得る場合において、これを一体として評価した場合の主たる用途がオフィスであると判断される場合には、これに関連して本投資法人が保有することとなる不動産の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%を超えることを条件として、当該一体としての不動産の全部又は一部に係る不動産を投資対象とすることができる。</u>
規模	延床面積が2,000㎡以上のビルを主たる投資対象とする。
取得価格	1 投資対象資産の取得価格が当該物件を含む資産規模の50%以下とする。

c. スペック

投資対象資産の選定に当たっては、建物のスペックについて調査・検討を行います。

選定の視点	選定基準
築年数	<u>築年数25年以下を原則とする。</u> 但し、改修工事の結果、耐震性能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 <u>この限りでない。</u>
延床面積	<u>原則として、2,000㎡以上</u>
耐震性能	<u>新耐震基準（注1）に基づく建築物に相当する耐震性能を有し、単体PML15%以下を原則とする（注2）。</u>
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	<u>オフィス用途として支障が無いこと（目安：600Lx以上）</u>
電気容量	<u>オフィス用途として支障が無いこと（目安：30VA/㎡以上）</u>
警備方法	<u>機械又は常駐管理人による24時間対応とする。</u>

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

(中略)

⑥ 投資対象有価証券への投資

本投資法人が、規約に定める「匿名組合出資持分」、「不動産対応証券」、特定資産としての「金銭債権」及び「金銭の信託の受益権」に投資を行う場合は、以下の点に留意して行うものとします。

(イ) 投資制限

- a. 本投資法人が行う「匿名組合出資持分」及び「不動産対応証券」への投資は、本投資法人の運用資産等の総額に占めるこれらの資産の合計額の割合が100分の10以下となるように行うものとします。
- b. 本投資法人が行う「金銭債権」及び「金銭の信託の受益権」への投資は、東京証券取引所の定める有価証券上場規程に定める上場廃止基準に該当することがないように十分配慮した上で行うものとします。

(ロ) デューデリジェンス

投資対象となる「匿名組合出資持分」、「不動産対応証券」、「金銭債権」及び「金銭の信託の受益権」の取得に当たっては、これらの資産の特性やストラクチャーの検討及び確認並びにこれを踏まえたリスク分析を行った上で、これらの資産に対する投資目的も踏まえつつ、安全性、換金性又は投資対象不動産との関連性等に関してデューデリジェンスを行うものとし、それらの裏付不動産又は担保不動産（もしある場合）については、原則として本条第2項及び第3項に準じてデューデリジェンスを行うものとします。

(中略)

⑭ 環境方針

業務執行に際しては、本投資法人において定める「環境方針」に従うものとし、企業の社会的な責任として、環境保全・環境負荷削減等への配慮に努めるものとします。

(2) 投資対象

(略)

(3) 分配方針

(略)

(4) 投資制限

① 規約に基づく投資制限

本投資法人が平成24年8月20日開催予定の第7回投資主総会決議後に施行される予定の規約に基づく投資制限は以下のとおりです。

(イ) 投資制限（規約別紙1「資産運用の対象及び方針 投資制限」）

a. 有価証券及び金銭債権に係る制限

「前記「(2) 投資対象 ①投資対象とする資産の種類 (ハ)」に掲げる有価証券及び金銭債権は、積極的に投資を行うものではなく、本投資法人の主たる投資目的たる不動産投資を補足する観点で、安全性、換金性又は不動産等若しくは不動産対応証券との関連性を勘案した運用を図るもの」とします。

(後略)

(2) 変更の年月日

平成24年 8 月21日