

平成 26 年 6 月 17 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都中央区銀座六丁目2番1号
大和証券オフィス投資法人
代表者名 執行役員 大村 信明
(コード番号: 8976)

資産運用会社名
大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 山内 章
問合せ先 代表取締役副社長 篠塚 裕司
TEL. 03-6215-9649

新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

大和証券オフィス投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日開催の本投資法人役員会において、新投資口発行及び投資口売出しに関し、下記のとおり決議いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 公募による新投資口発行(一般募集)

- (1) 募集投資口数 41,092 口
- (2) 発行価格 未定
(募集価格) 平成 26 年 6 月 25 日(水曜日)から平成 26 年 7 月 1 日(火曜日)までの間のいずれかの日(以下「発行価格等決定日」という。)の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口(以下「本投資口」という。)の普通取引の終値(当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値)に 0.90~1.00 を乗じた価格(1円未満端数切捨て)を仮条件として、日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第 25 条に規定される方式により、需要状況等を勘案した上で決定する。
- (3) 払込金額 未定
(発行価額) 日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第 25 条に規定される方式により、発行価格等決定日に開催する役員会において決定する。なお、払込金額(発行価額)とは、本投資口 1 口当たりの新投資口払込金として、本投資法人が受け取る金額をいう。
- (4) 払込金額 未定
(発行価額)の総額
- (5) 募集方法 一般募集とし、大和証券株式会社(以下「主幹事会社」という。)、SMBC 日興証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社及びみずほ証券株式会社(以下主幹事会社と併せて「引受人」と総称する。)に全投資口を買取引受けさせる。
- (6) 引受契約の内容 引受人は、発行価格等決定日に決定される発行価額にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価格)で一般募集を行う。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払わない。ただし、引受人は、下記(9)に記載の払込期日に払込金額(発行価額)の総額を本投資法人に払い込むものとし、一般募集における発行価格(募集価格)と払込金額(発行価額)との差額の総額は、引受人の手取金とする。
- (7) 申込単位 1 口以上 1 口単位
- (8) 申込期間 発行価格等決定日の翌営業日から発行価格等決定日の 2 営業日後の日まで。

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出し届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

- (9) 払 込 期 日 平成 26 年 7 月 2 日 (水曜日) から平成 26 年 7 月 8 日 (火曜日) までの間のいずれかの日。ただし、発行価格等決定日の 5 営業日後の日とする。
- (10) 受 渡 期 日 払込期日の翌営業日とする。
- (11) 発行価格(募集価格)、払込金額(発行価額)、その他この新投資口発行に必要な事項は、今後開催する役員会において決定する。
- (12) 前記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

2. 投資口の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)(下記<ご参考>1. を参照のこと。)

- (1) 売 出 人 及 び 大和証券株式会社 4,110 口
売 出 投 資 口 数 上記売出投資口数はオーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われな場合がある。売出投資口数は、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に開催する役員会において決定する。
- (2) 売 出 価 格 未定
発行価格等決定日に開催する役員会において決定する。なお、売出価格は、一般募集における発行価格(募集価格)と同一とする。
- (3) 売 出 価 額 の 総 額 未定
- (4) 売 出 方 法 一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、大和証券株式会社が本投資法人の投資主から 4,110 口を上限として借り入れる本投資口の売出しを行う。
- (5) 申 込 単 位 1 口以上 1 口単位
- (6) 申 込 期 間 一般募集における申込期間と同一とする。
- (7) 受 渡 期 日 一般募集における受渡期日と同一とする。
- (8) 一般募集を中止した場合は、オーバーアロットメントによる売出しも中止する。
- (9) 売出価格、その他この投資口の売出しに必要な事項は、今後開催する役員会において決定する。
- (10) 前記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

3. 第三者割当による新投資口発行(下記<ご参考>1. を参照のこと。)

- (1) 募 集 投 資 口 数 4,110 口
- (2) 払 込 金 額 未定
(発 行 価 額) 発行価格等決定日に開催する役員会において決定する。なお、払込金額(発行価額)は、一般募集における払込金額(発行価額)と同一とする。
- (3) 払 込 金 額 未定
(発 行 価 額) の 総 額
- (4) 割 当 先 及 び 大和証券株式会社 4,110 口
割 当 投 資 口 数
- (5) 申 込 単 位 1 口以上 1 口単位
- (6) 申 込 期 間 平成 26 年 7 月 29 日 (火曜日)
(申 込 期 日)
- (7) 払 込 期 日 平成 26 年 7 月 30 日 (水曜日)
- (8) 上記(6)に記載の申込期間(申込期日)までに申込みのない投資口については、発行を打ち切るものとする。
- (9) 一般募集を中止した場合は、第三者割当による新投資口発行も中止する。
- (10) 払込金額(発行価額)、その他この新投資口発行に必要な事項は、今後開催する役員会において決定する。
- (11) 前記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

<ご参考>

1. オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集に伴い、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の主幹事会社である大和証券株式会社が本投資法人の投資主から 4,110 口を上限として借入れる本投資法人の投資口（以下「借入投資口」といいます。）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出投資口数は上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連して、本投資法人は平成 26 年 6 月 17 日（火曜日）開催の役員会において、一般募集とは別に、大和証券株式会社を割当先とする本投資法人の投資口 4,110 口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）を、平成 26 年 7 月 30 日（水曜日）を払込期日として行うことを決議しております。

大和証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間（以下「申込期間」といいます。）中、本投資法人の投資口について安定操作取引を行う場合があります、当該安定操作取引で買い付けた本投資法人の投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当する場合があります。

また、大和証券株式会社は、申込期間終了日の翌日から平成 26 年 7 月 25 日（金曜日）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、オーバーアロットメントによる売出しを行った口数を上限として、株式会社東京証券取引所において本投資法人の投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります、当該シンジケートカバー取引で買い付けられた本投資法人の投資口は、全て借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内においても、大和証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わないか、又はオーバーアロットメントによる売出しを行った口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

大和証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しを行った口数から上記の安定操作取引及びシンジケートカバー取引に係る借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、本件第三者割当に応じる予定です。

そのため本件第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行口数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出投資口数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、大和証券株式会社による上記本投資法人の投資主からの本投資法人の投資口の借入れは行われません。したがって、大和証券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本件第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、株式会社東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

2. 今回の新投資口発行による発行済投資口総数の推移

現在の発行済投資口総数	395,798 口
一般募集に係る新投資口発行による増加投資口数	41,092 口
一般募集に係る新投資口発行後の発行済投資口総数	436,890 口
本件第三者割当に係る新投資口発行による増加投資口数	4,110 口（注）
本件第三者割当に係る新投資口発行後の発行済投資口総数	441,000 口（注）

（注）本件第三者割当の募集投資口数の全口数について大和証券株式会社から申込みがあり、発行が行われた場合の投資口数を記載しています。

3. 発行の目的及び理由

本投資法人は、新たな特定資産（注 1）の取得によるポートフォリオの収益性及び安定性向上を主たる目的とし、現状の市況動向を踏まえ、今後の一口当たり分配金及び一口当たり N A V 等を勘案した結果、今般の新投資口発行を決定しました。

なお、当該特定資産の取得は、新投資口発行により調達する資金及び借入金（注 2）により行う予

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

定であり、特定資産の取得後においても総資産有利子負債比率（LTV）は平成25年11月期末（第16期末）の水準と同程度に維持できると見込まれるため、引き続き安定的な財務基盤を維持できるとともに、負債調達を通じた物件取得余力が残されており、将来にわたる投資法人の成長基盤を維持することが可能であると考えております。

（注1）特定資産の内容につきましては、平成26年5月16日付で公表した「資産の取得に関するお知らせ（インテグラルタワー）」並びに本日付で公表の「資産の取得に関するお知らせ（麻布グリーンテラス）」及び「資産の取得に関するお知らせ（北浜グランドビル）」をご参照下さい。

（注2）借入の内容につきましては、平成26年5月27日付で公表した「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照下さい。

4. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

(1) 調達する資金の額(差引手取概算額)

21,417,000,000 円(上限)

（注）一般募集における手取金 19,470,000,000 円及び本件第三者割当による新投資口発行の手取金上限 1,947,000,000 円を合計した金額を記載しています。また、上記金額は平成26年6月6日(金曜日)現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

(2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

調達する資金については、本日付で公表した「資産の取得に関するお知らせ(麻布グリーンテラス)」及び「資産の取得に関するお知らせ(北浜グランドビル)」に記載の本投資法人が取得を予定している特定資産の取得資金及び取得に係る諸費用に充当します。なお、残余が生じた場合には、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。

5. 配分先の指定

該当事項はありません。

6. 今後の見通し

本日付で公表した「平成26年11月期(第18期)の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに平成27年5月期(第19期)の運用状況の予想及び分配予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

7. 最近3営業期間の運用状況及びエクイティ・ファイナンスの状況等

(1) 最近3営業期間の運用状況

	平成24年11月期	平成25年5月期	平成25年11月期
1口当たり当期純利益(注1、2)	5,986 円	6,541 円	7,478 円
1口当たり分配金	5,986 円	6,542 円	7,478 円
実績配当性向(注3)	100.0%	100.0%	100.0%
1口当たり純資産(注2)	508,132 円	508,707 円	509,560 円

（注1）1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

（注2）1口当たり当期純利益及び1口当たり純資産は、1円未満を切り捨てた数値を記載しています。

（注3）実績配当性向については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(2) 最近の投資口価格の状況

① 最近3営業期間の状況

	平成25年5月期	平成25年11月期	平成26年5月期
始 値	266,400 円	387,000 円	422,000 円
高 値	536,000 円	474,500 円	539,000 円
安 値	257,300 円	317,000 円	420,000 円
終 値	394,000 円	422,000 円	516,000 円

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出し届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

② 最近6ヶ月間の状況

	平成 26 年 1月	2月	3月	4月	5月	6月
始 値	484,500 円	485,500 円	499,000 円	503,000 円	521,000 円	510,000 円
高 値	503,000 円	513,000 円	520,000 円	539,000 円	527,000 円	518,000 円
安 値	459,500 円	458,000 円	485,000 円	494,000 円	499,500 円	498,000 円
終 値	487,500 円	501,000 円	498,500 円	523,000 円	516,000 円	509,000 円

(注)平成 26 年6月の投資口価格については平成 26 年6月 16 日現在で表示しています。

③ 発行決議日の前営業日における投資口価格

	平成 26 年6月 16 日
始 値	509,000 円
高 値	516,000 円
安 値	507,000 円
終 値	509,000 円

(3)最近3営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況

該当事項はありません。

8. その他(売却・追加発行等の制限)

(1)本投資法人の投資主である株式会社大和証券グループ本社及び株式会社大和インベストメント・マネジメントは、一般募集に関連して、主幹事会社との間で、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日以降 180 日を経過する日までの期間、主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなく、本日現在保有している本投資口の売却等(但し、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の大和証券株式会社への貸付け等を除きます。)を行わない旨を合意しています。

(2)本投資法人は、一般募集に関連して、主幹事会社との間で、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日以降 90 日を経過する日までの期間、主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなく、本投資口の追加発行等(但し、一般募集、本件第三者割当及び投資口分割に伴う新投資口発行等を除きます。)を行わない旨を合意しています。

なお、上記(1)及び(2)のいずれの場合においても、主幹事会社は、その裁量で上記制限の一部又は全部を解除する権限を有しています。

以 上

※ 本資料の配布先:兜俱樂部、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.daiwa-office.co.jp/>

ご注意:この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。