

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 大高 和夫
(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

資産運用会社における社内規程（運用ガイドライン）改正に関するお知らせ

大和証券オフィス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社の大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日開催の取締役会において、社内規程である運用ガイドラインの変更を決議しましたので、下記の通りお知らせいたします。

記

1. 運用ガイドラインの変更について

本投資法人は、中長期にわたる安定的な収益の維持・向上を目指すと共に、主に東京主要 5 区を中心とした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、より円滑な運営を可能にするために、本資産運用会社において、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いたします。また、平成 24 年 7 月 13 日付「規約変更及び役員等の選任に関するお知らせ」においてお知らせしたとおり、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、規約に定める投資態度及び投資制限について、主たる用途であるオフィスの範囲を明確化すると共に、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約の変更を目的とする規約変更を予定しています。

2. 運用ガイドラインの主な変更箇所（※主要部分のみ抜粋）とその理由

No.	主な変更箇所	主な変更理由
1.	投資方針（基本方針）	投資の基本方針を整理・明確化するため
2.	投資対象資産の用途	投資対象資産のオフィスの範囲を明確化するため
3.	投資対象エリア	「東京主要5区」（注1）の補完的エリアである「首都圏」（注2）の取得の柔軟性を高めるため
4.	投資対象資産の個別基準	投資対象資産のオフィスの範囲を明確化するため
5.	匿名組合出資持分又は不動産対応証券等への投資	匿名組合出資持分、不動産対応証券等に投資する場合の投資制限や投資手続きを明確化するために規定を新設
6.	環境方針	環境への取組みを明確化するために規定を新設

（注 1）東京主要 5 区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区。

（注 2）首都圏とは、東京都（東京主要 5 区を除く。）、神奈川県、千葉県、埼玉県。

上記の各変更箇所における主な変更内容については、別紙にて記載しております。

ご注意:この文書は、資産運用会社における社内規程（運用ガイドライン）改正に関して、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。

3. 変更日

平成24年8月21日

(注) 本投資法人の投資主総会において規約の一部変更に係る議案が原案通り可決されなかった場合には、速やかに本運用ガイドラインの見直しを行います。

4. その他

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、本投資法人の規約に定める投資態度及び投資制限の規約変更が行われる予定です。なお、規約変更議案の詳細につきましては、平成24年7月13日付「規約変更及び役員等の選任に関するお知らせ」をご参照ください。

以上

運用ガイドラインの主な変更内容

(※主要部分のみ抜粋 変更箇所は下線部分です。)

1. 投資方針（基本方針）

変更前	変更後
<p>第1項 基本理念</p> <p>(1) 基本理念及び哲学</p> <p>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「当資産運用会社」という。)の運用する投資法人(以下「本投資法人」という。)は、<u>巡航EPS(※)を中長期にわたり成長させてゆくことを目指して、主として不動産等及び不動産対応証券等の特定資産に投資を行うことを通じてその資産の運用を行う。</u></p> <p>(※)「巡航EPS」とは、物件売却益を控除したEPS(一口当たり当期純利益)のことをいう。</p> <p>第2項 基本方針</p> <p>本投資法人は、<u>投資対象資産の用途をオフィスビルに特化し、中でも大都市、特に東京に所在する中規模以上のオフィスビルに重点を置いた投資を行う不動産投資信託とし、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す。</u></p> <p><u>不動産にはオフィスビルの他、商業施設、居住施設、物流施設等があるものの、それぞれの用途毎に異なるマーケットが形成され、その特性に応じ、異なる運用手法を用いるのが一般的である。本投資法人は、投資対象資産をオフィスビルに特化することにより、効率的な運営管理を行うことができると考えている。</u></p> <p><u>また、本投資法人は、オフィスビルでも、人口が増加している大都市に所在するオフィスビルに集中的に投資を行う。特に経済活動の中心であり、オフィスビルの市場が最も大きくまたその稼働率が相対的に高く、したがって賃料相場も安定している東京都を中心に投資を行うことにより、運用上安定的な収益を獲得することが可能である。</u></p>	<p>本投資法人は、<u>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る。</u></p> <p><u>当資産運用会社は、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する。</u></p> <p>(※)「巡航EPS」とは、物件売却益を控除したEPS(一口当たり当期純利益)のことをいう。</p>

2. 投資対象資産の用途

変更前	変更後
<p>本投資法人は、<u>投資対象資産の用途をオフィスビルに特化し、中でも大都市、特に東京に所在する中規模以上のオフィスビルに重点を置いた投資を行う不動産投資信託とし、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す。</u></p> <p><u>不動産にはオフィスビルの他、商業施設、居住施設、物流施設等があるものの、それぞれの用途毎に異なるマーケットが形成され、その特性に応じ、異なる運用手法を用いるのが一般的である。本投資法人は、投資対象資産をオフィスビルに特化することにより、効率的な運営管理を行うことができると考えている。また、本投資法人は、オフィスビルでも、人口が増加している大都市に所在するオフィスビルに集中的に投資を行う。特に経済活動の中心であり、オフィスビルの市場が最も大きくまたその稼働率が相対的に高く、したがって賃料相場も安定している東京都を中心に投資を行うことにより、運用上安定的な収益を獲得することが可能である。</u></p>	<p>本投資法人は、<u>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する。</u></p> <p><u>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できる。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できる。</u></p> <p><u>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む。以下同じ。)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。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できる。</u></p>

3. 投資対象エリアに対する投資割合

変更前			変更後		
<p>本投資法人は、投資対象資産の選定に際して「東京主要5区」、「首都圏」及び「地方主要都市」の3つのエリア（それぞれについての具体的なエリアについては下記に定義する。）にそれぞれ分散投資を行う。</p>			<p>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う。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）を投資可能エリアとして投資を行う。</p> <p>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」という。）とは、一時的に乖離することがある。</p>		
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）	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	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	20%以下	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	地方主要都市（注4）	投資可能エリア	20%以下
<p>(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、新宿区及び渋谷区。 (注3) 「首都圏」とは、東京主要5区を除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県。 (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）、政令指定都市（札幌市、仙台市、新潟市、静岡市、浜松市、岡山市、広島市、北九州市、福岡市）、函館市、旭川市、青森市、盛岡市、秋田市、郡山市、いわき市、宇都宮市、前橋市、富山市、金沢市、長野市、岐阜市、大津市、奈良市、和歌山市、倉敷市、福山市、下関市、高松市、松山市、高知市、久留米市、長崎市、熊本市、大分市、宮崎市及び鹿児島市。</p>			<p>(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。 (注3) 首都圏とは、東京都（東京主要5区を除く。）、神奈川県、千葉県、埼玉県。 (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、中核市をいう。</p>		

4. 投資対象資産の個別基準

変更前		変更後	
選定の視点	選定基準	選定の視点	選定基準
タイプ	主たる用途をオフィスとするビルを投資対象とする。 但し、投資対象資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。	タイプ	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(iii) <u>複数の不動産が社会経済上一体的に利用される場合において、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></p>

5. 匿名組合出資持分又は不動産対応証券等への投資

変更前	変更後
【新設】	<p>投資対象有価証券 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する。</p> <p>(1) 投資制限</p> <p>① 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する。</p> <p>② 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十分配慮した上で行うものとする。</p> <p>(2) 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する。</p>

6. 環境方針

変更前	変更後
【新設】	本運用ガイドラインに係る業務執行に際しては、大和証券オフィス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する。

ご注意:この文書は、資産運用会社における社内規程(運用ガイドライン)改正に関して、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。