

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

資産運用会社によるオープンエンド型私募不動産投資法人の設立・登録申請並びに
業務の内容及び方法の変更にかかる届出に関するお知らせ

大和証券オフィス投資法人（以下、「DOI」といいます。）が資産の運用を委託する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、「大和リアル・エステート」といいます。）は、オープンエンド型私募不動産投資法人である「大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人」の設立を行い、大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人の登録申請を行いましたので、下記の通りご報告いたします。また大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人の設立に伴って、金融庁長官に対して金融商品取引法第 3 1 条第 3 項及び金融商品取引業等に関する内閣府令第 2 1 条に基づく業務の内容及び方法の変更にかかる届出も行っていますので、下記の通りお知らせいたします。

記

1. 大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人の概要

商号	大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人
所在地	東京都中央区銀座六丁目 2 番 1 号
役員	執行役員 篠塚 裕司
設立企画人・資産運用会社	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
設立日	平成 24 年 12 月 17 日
運用開始時期	平成 25 年 3 月（予定）

2. 大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人設立の目的

長期的な円高・低金利や株式市場が低迷する中、長期的な資金を運用する機関投資家から資本市場等の影響を直接受けることなく、長期に安定したインカム収益を享受可能な商品に対するニーズは高まりつつあります。不動産は、株式や債券等のリスクリターンと相関性が低く、安定的な収入が見込まれますが、上場 REIT は、流動性が高いというメリットがある一方で、投資口の市場価格は経済状況や資本市場の影響を受けることが指摘されてきました。（図 1 参照）

大和リアル・エステートは、大和証券グループの様々なお客様との協議等を進めていく中で、上場 REIT とは別に、このような経済状況や資本市場等の影響を直接受けることなく、長期に安定したインカム収益を享受可能な不動産金融商品に対する投資ニーズの高まりを掴んでおります。

ご注意:この文書は、資産運用会社によるオープンエンド型非上場投資法人の設立・登録申請並びに業務の内容及び方法の変更にかかる届出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。

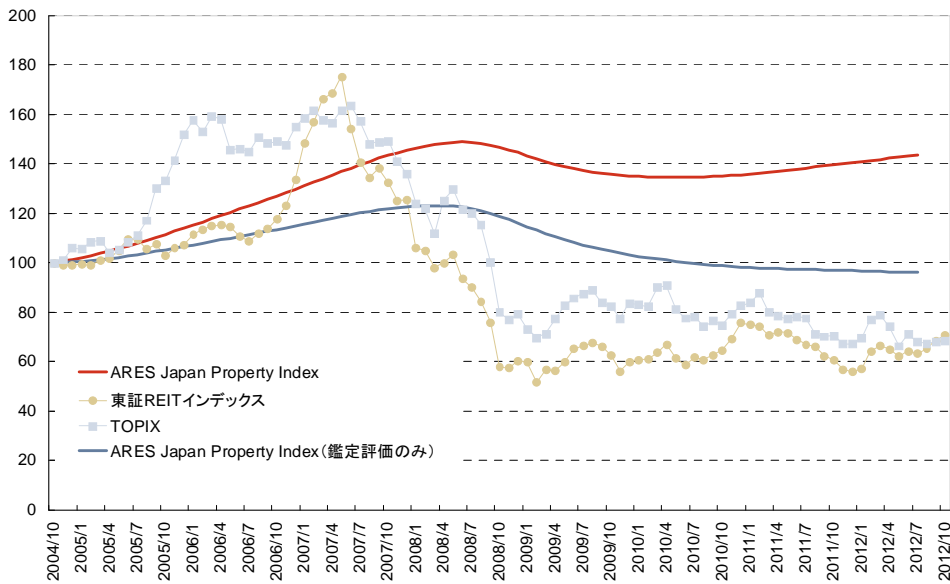
こうした中、大和リアル・エステートは、そのようなニーズに応えるべく、日本初の住宅に特化したオープンエンド型非上場投資法人である「大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人」の設立を決定致しました。

今回、投資対象資産を住宅特化にした要因は、賃貸住宅の賃料が、オフィス等 비해安定していると考えられるためです。(図2参照)

また、今後若年層を中心とした東京圏(*)への人口の流入が見込まれることから、「東京圏の単身者及び小規模家族向けの住宅」に特化することによって、賃料収入の安定性がより高まると考えています。

(*) 東京圏とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県をいいます

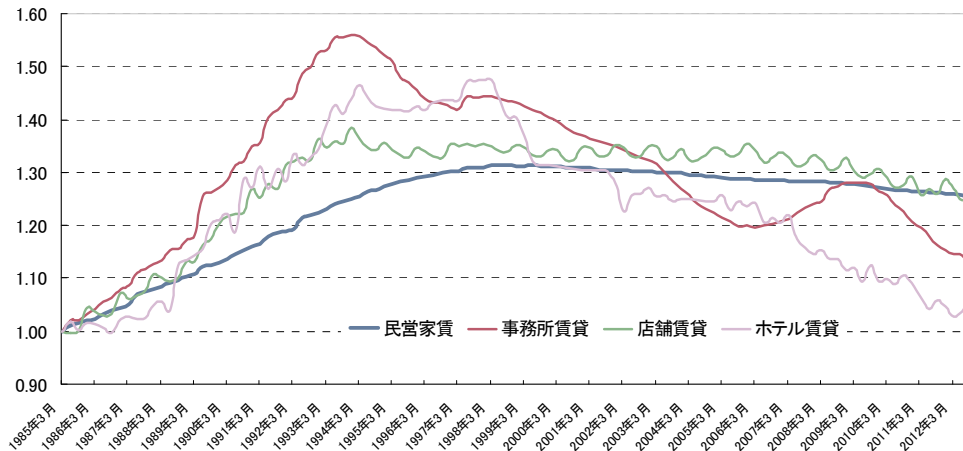
不動産価格と東証 REIT 指数・TOPIX の推移 (図1)



(出所) ARES及びBloomberg

※ ARES Japan Property Indexは、実際に得られた賃料収入をベースとしたインカムと外部鑑定評価額の変動をベースとした キャピタルの加重平均によって作成された不動産証券化協会が公表しているインデックスです。

不動産用途別の賃料推移 (長期) (図2)



(出所) 民営家賃は総務省「消費者物価指数」、事務所賃賃、店舗賃賃、ホテル賃賃は日本銀行「企業向けサービス価格指数」に基づく。1985年3月を1.00として指数化。

ご注意:この文書は、資産運用会社によるオープンエンド型非上場投資法人の設立・登録申請並びに業務の内容及び方法の変更にかかる届出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. 大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人の登録スケジュール

設立の届出日	平成 24 年 12 月 13 日
投資法人設立日	平成 24 年 12 月 17 日
登録の申請	平成 24 年 12 月 20 日
登録予定日	平成 25 年 2 月頃（予定）

4. 大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人の特徴

- 1) 大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人は、投資主の請求により投資口の払戻しをする定めのあるオープンエンド型の投資法人であり、投資口を上場することは予定していません。
- 2) 長期的に安定した運用収入を志向する投資家からのエクイティ性資金の調達を私募にて行い、また、有利子負債比率を相対的に低位におさえる財務方針を取ることを予定しています。
- 3) 金融商品取引法に定める適格機関投資家のみを投資口勧誘の対象とします。
- 4) 主たる用途を居住用施設とする不動産及びその不動産を裏づけとする特定資産を投資対象とすることを予定しています。
- 5) 投資対象地域は、住宅需要が見込まれる地域を厳選して投資を行い、主に東京圏を中心に投資を行います。

5. 大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人の外部成長戦略

賃貸住宅の物件開発は、オフィスビルに比べて中小規模の業者も多く、大手だけでなく中小の開発業者とのパイプラインが重要となります。また、スポンサーが非デベロッパーであるため、広く案件を集めることが可能になると考えています。大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人は、当初数百億円規模での運用開始を予定しており、その後も中長期に亘り安定した収益を確保するために、運用資産の着実な成長を目指します。

6. 業務の内容又は方法の変更届出の概要

1) 変更の内容

業務方法書の別紙となる組織規程及び職務責任権限規程別表について、下記の点を変更する。

- ・ 大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人の資産運用について規定
- ・ 大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人の投資委員会及びバリュエーション委員会について規定

2) 届出日

平成 24 年 12 月 14 日

7. 利益相反防止体制について

大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人は、主たる用途を居住用施設とする不動産を投資対象としていますが、DOIは、主たる用途をオフィスとする不動産を投資対象としています。これによって、大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人とDOIの間には取得機会の競合が想定されません。

なお、DOIと大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人の運用担当部署は異なります。詳細は添付書類の（ご参考）をご覧ください。

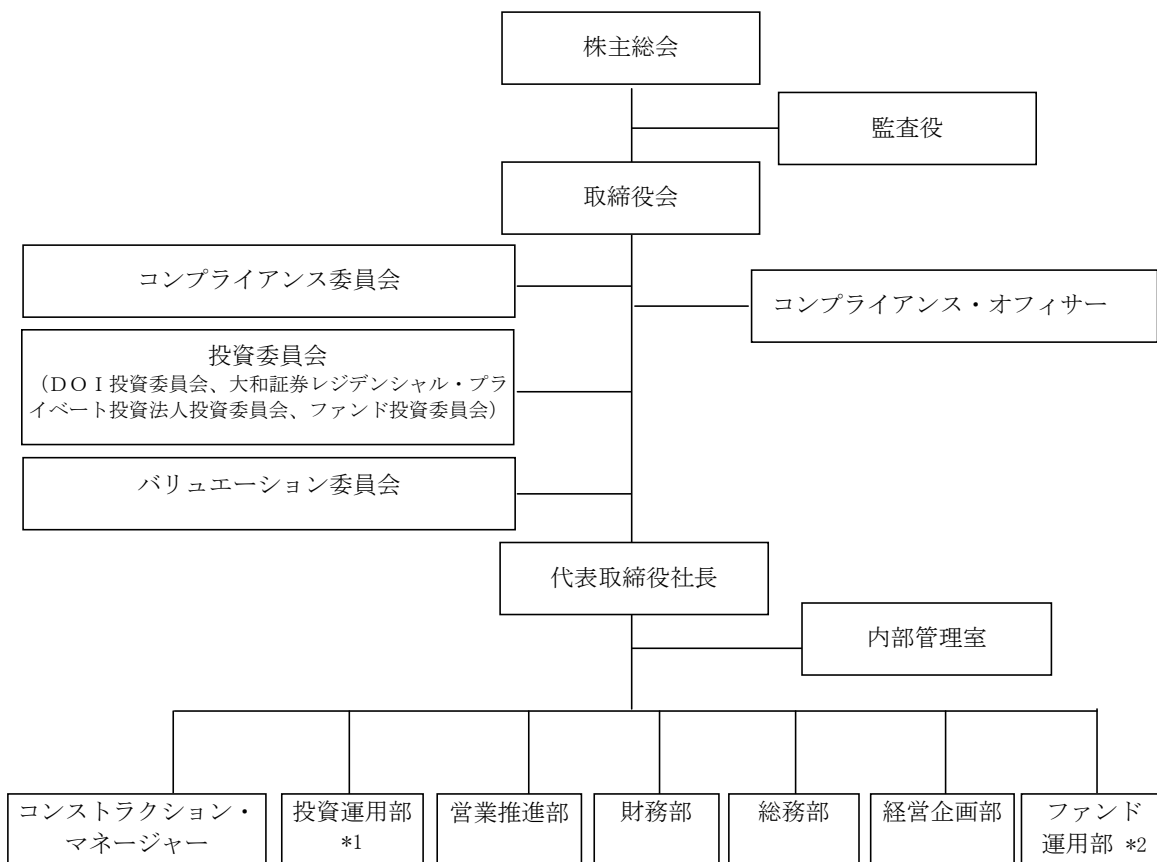
8. 今後の見通し

大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人の設立及び業務の内容及び方法の変更にかかる届出がDOIの業績に与える影響はありませんので、平成24年7月13日付の「平成24年5月期決算短信」及び平成24年9月7日付のプレスリリース「分配金予想の修正に関するお知らせ」に記載されたDOIの運用状況の予想に変更はございません。

以上

(ご参考)

■ 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社の組織図



*1：大和証券オフィス投資法人の運用は、投資運用部が行います。

*2：大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人の運用は、ファンド運用部が行います。