

【表紙】

【提出書類】	臨時報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2020年9月18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 宮本 聖也
【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 コーポレート本部 部長 千葉 貴志
【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【提出理由】

本投資法人の運用に関する運用体制が以下のとおり変更されますので、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号に基づき本臨時報告書を提出するものです。

2【報告内容】

(1) 変更の内容についての概要

組織変更

本投資法人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「本資産運用会社」といいます。）は、2020年9月18日開催の取締役会にて、以下の組織変更について決議しました。

本資産運用会社は、上場リートである大和証券オフィス投資法人（DOI）（本投資法人）及び大和証券リビング投資法人（DLI）、私募リートである大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人（DRP）、大和証券ホテル・プライベート投資法人（DHP）及び大和証券ロジスティクス・プライベート投資法人（DLP）の5つの投資法人から資産運用業務を受託しており、従前は、資産の運用に係る機能をDOI運用部、DLI運用部及び資産運用部（各私募リートの業務を担当）が担う一方、各投資法人における資産の取得及び処分に係る機能は投資企画部が一括して担っておりました。

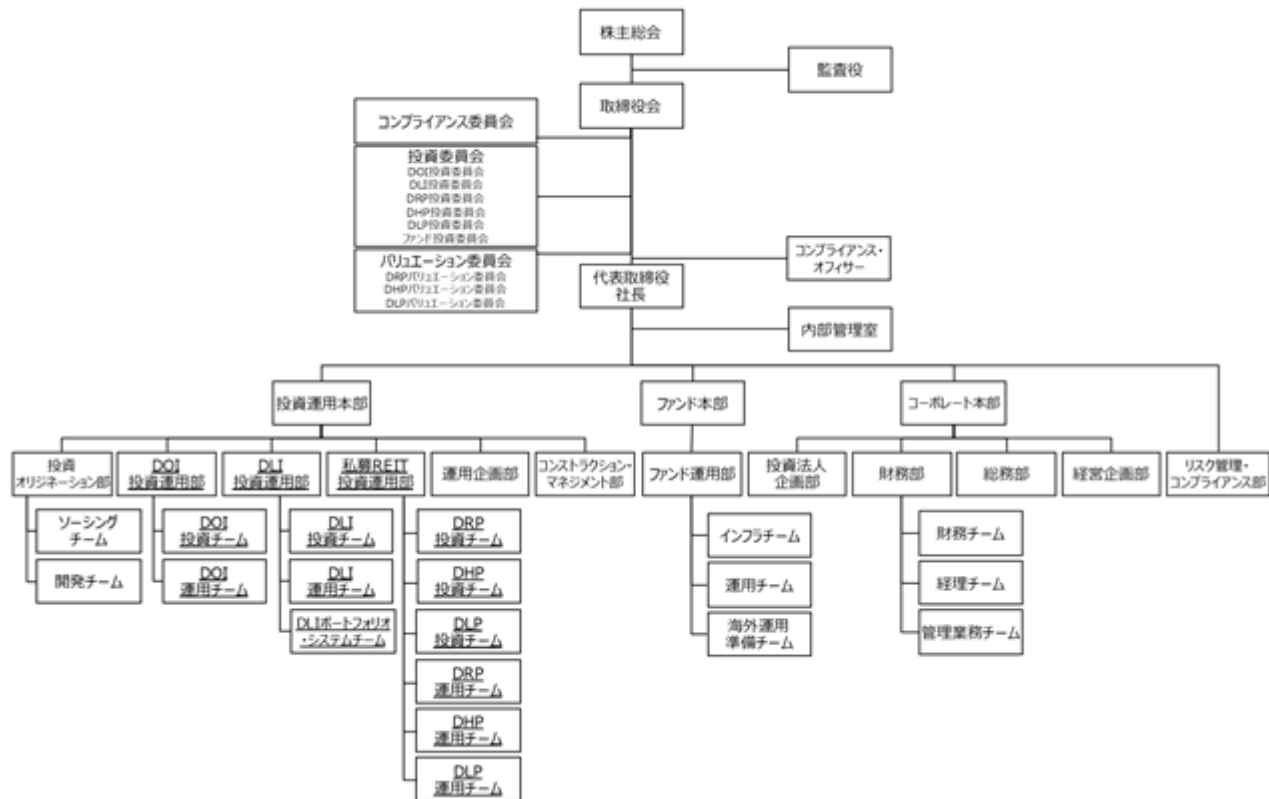
今般、本投資法人を含む投資法人の資産運用業務における資産運用力及びガバナンスの強化を目的として、投資企画部を廃止し、DOI運用部をDOI投資運用部へ、DLI運用部をDLI投資運用部へ、資産運用部を私募REIT投資運用部へそれぞれ改称した上で、各投資法人における資産の取得・処分に係る機能を投資企画部から各投資運用部へ移管することで、資産の取得・処分及び運用に係る機能を同一の部署に一元化し、各ファンド業務の独立性が確保しやすい体制に変更することと致しました。

本投資法人の資産運用業務の関係では、投資企画部DOI投資チームが担当していた業務をDOI投資運用部DOI投資チームが担当し、DOI運用部が担当していた業務をDOI投資運用部DOI運用チームが担当することになりますが、DOI投資運用部DOI投資チーム及び同DOI運用チームの具体的な業務分掌には変更ありません（従前の投資企画部DOI投資チームやDOI運用部の所管業務をそのまま移管するものです。）。

変更後の本資産運用会社の組織図及び各部署の業務分掌の概要（本投資法人の運営に係る部署のみ記載しております。）は、以下の通りです。

< 変更後の組織図 >

（2020年10月1日付の変更箇所は下線部）



< 変更後の業務分掌表 >

（2020年10月1日付の変更箇所は下線部）

部署名	業務分掌
投資オリジネーション部	<p><u>ソーシングチーム</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 新規の投資運用に係るマーケティング活動 ・ その他付随する事項 <p><u>開発チーム</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 新規の開発案件の検討に関する事項 ・ 投資法人及びそのブリッジファンド等（本資産運用会社が資産運用業務を受託している投資法人（今後組成予定のものを含む。）から買付意向を記載した書面を受領している不動産私募ファンドその他の顧客であって、本資産運用会社が投資一任業務、投資助言・代理業務又はその他の業務を受託するものをいう。以下本表において同じ。）（以下これらを総称して「投資法人等」という。）の資産（取得検討対象を含む。）の建替え等の開発案件に係る分析、調査及びマーケティング活動 ・ その他付随する事項

部署名	業務分掌
D O I 投資運用部	<p><u>D O I 投資チーム</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人の投資に係る計画及び方針の立案 ・本投資法人に係る投資運用業における資産の取得及び処分に関する事項 ・その他付随する事項 <p><u>D O I 運用チーム</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人の資産の処分に係る計画及び方針の立案 ・本投資法人及びそのブリッジファンド等（以下これらを総称して「D O I 等」という。）の資産の賃貸及び管理に係る計画及び方針の立案 ・D O I 等の資産の賃貸、管理、工事に関する事項 ・D O I 等の資産の賃借人に係る与信管理に関する事項 ・D O I 等の資産に係る保険の付保に関する事項 ・金融商品取引法第35条第3項に基づき届け出た業務に関する事項 ・その他付随する事項
運用企画部	<ul style="list-style-type: none"> ・投資法人等のポートフォリオに関する予算・実績の管理 ・その他付随する事項
コンストラクション・マネジメント部	<ul style="list-style-type: none"> ・投資法人等の資産（取得検討対象を含む。）の工事計画の策定・提案及び工事の進捗管理等に関する事項 ・工事業者の選定 ・金融商品取引法第35条第3項に基づき届け出た業務に関する事項 ・その他付随する事項
投資法人企画部	<ul style="list-style-type: none"> ・資産運用会社の受託業務に関するマーケティング活動 ・私募商品の投資家マーケティングに関する事項 ・第二種金融商品取引業（みなし二種業を含む。）に関する事項（投資助言業務等に係る顧客資産の媒介を除く。） ・グループ会社との連携に関する事項 ・投資口の発行等による投資法人等の資金調達に関する事項 ・投資法人等のディスクロージャーに関する事項 ・投資法人等のI R戦略立案に関する事項 ・投資法人等のI Rの実施 ・投資法人の広報に関する事項 ・投資法人の投資主総会の運営に関する事項 ・その他付随する事項

部署名	業務分掌
財務部	財務チーム <ul style="list-style-type: none"> ・ 借入れ及び債券の発行による投資法人等の資金調達に関する事項 ・ 投資法人等のALMに関する事項 ・ 投資法人等の余資運用に関する事項 ・ 投資法人等の資金管理に関する事項 ・ その他付随する事項
	経理チーム <ul style="list-style-type: none"> ・ 投資法人等の決算に関する事項 ・ 投資法人等の経理に関する事項 ・ 投資法人等の金銭の分配に関する事項 ・ DRP、DHP及びDLPの投資口に係る基準価額算定及び払戻しに関する事項 ・ 投資法人等の会計監査に関する事項 ・ 投資法人等の計算書類の作成に関する事項 ・ 投資法人等の予算、実績の管理 ・ 資産運用会社の経理に関する事項 ・ 資産運用会社の財務に関する事項 ・ その他付随する事項
	管理業務チーム <ul style="list-style-type: none"> ・ 一任運用ファンド及び助言私募ファンドの顧客の管理に関する事項 ・ 助言業務の私募ファンド投資家向け業務（助言業務の投資家のために行う報告業務に関する事項、助言業務の投資家が投資に関連して行う事務に係る補助及び代行に関する事項） ・ 第二種金融商品取引業に係る管理業務 ・ DRP、DHP及びDLPの投資証券の発行・受渡事務に関する事項 ・ その他付随する事項
総務部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 投資法人の役員会の運営に関する事項 ・ 株主総会、取締役会及び各種委員会の運営に関する事項 ・ 訴訟行為等に関する事項 ・ 規程の改廃に関する事項 ・ 文書管理、情報管理に関する事項 ・ システム管理に関する事項 ・ 法令に基づく各種の許認可、承認、登録及び報告等に関する事項 ・ 苦情処理に関する事項 ・ 人事、労務に関する事項 ・ その他付随する事項
経営企画部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 投資環境の調査分析 ・ 投資法人の経営課題に関する分析管理 ・ 投資法人の資産管理計画の策定及び変更に関する事項 ・ 投資法人の運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項 ・ 新規業務の開始準備に関する事項 ・ 投資法人及び資産運用会社のリスク管理の統括 ・ 監督官庁等との折衝に関する事項 ・ その他付随する事項
リスク管理・コンプライアンス部	<ul style="list-style-type: none"> ・ リスク管理に関する事項 ・ コンプライアンス全般の企画・立案・推進に関する事項 ・ その他付随する事項
内部管理室	<ul style="list-style-type: none"> ・ 鑑定評価書取得の手続管理に関する事項 ・ 内部監査に関する事項 ・ 監査役の業務の補佐に関する事項 ・ その他付随する事項

部署名	業務分掌
コンプライアンス・オフィサー	<ul style="list-style-type: none">・ 社内のコンプライアンス（法令等遵守）に関する事項の統括・ 社内のコンプライアンス体制の確立及び法令等を尊重する企業風土の醸成・ コンプライアンス関連規程（コンプライアンス・マニュアル、コンプライアンス・プログラム等）の立案、整備・ コンプライアンスに関する指導及び研修の実施・ コンプライアンス委員会の運営に関する事項・ コンプライアンス委員会及び投資委員会における審議事項の事前審査・ オブザーバーとしての投資委員会への出席・ 日常業務におけるコンプライアンス状況についての検証・ 法令違反等のコンプライアンス上の問題の調査等・ 苦情対応の処理、各部署への改善指示等・ 第二種金融商品取引業に係る審査業務・ その他付随する事項

利益相反対策ルールの変更

本資産運用会社は、その運用する投資法人の外部成長機会の確保を目的として、スポンサーサポートを活用したブリッジ案件の検討機会が増加していることを踏まえ、2020年9月18日開催の取締役会にて、記載の組織変更にあわせて本資産運用会社の社内規程である利益相反対策ルールを変更することを決議しました。

従前、利益相反対策ルールに定める利害関係者から物件を取得する場合の取得価格は鑑定評価額の100%を上限としておりましたが、特にブリッジ機能を果たす売主候補からの継続的な協力が期待できるブリッジ案件では投資法人において一定の範囲でブリッジコストを負担することが合理的な場合も想定されることから、利害関係者が投資法人への譲渡を前提に一時的にSPC等の組成を行うなどして負担した合理的かつ適正な費用が存在する場合には、鑑定評価額に当該費用（ブリッジコスト）を加算した金額を取得価格の上限とすることに變更いたします。また、利害関係者の定義について、所要の字句の修正を行います。

変更後の利益相反対策ルールの概要は、以下のとおりです（変更があった箇所のみを抜粋し、変更箇所を下線で示しています。）。

<利害関係者の範囲>

利害関係者とは次の者をいいます。

- (イ) 投信法に規定される利害関係人等
- (ロ) 資産運用会社の発行済株式の100分の5以上を保有している株主及び資産運用会社の子会社
- (ハ) 上記(イ)又は(ロ)に該当する者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている、又は上記(イ)又は(ロ)に該当する者の役職員が役員に就任している特別目的会社
- (ニ) 資産運用会社、上記(イ)又は(ロ)に該当する者へ物件の取得、売却等に係るアセット・マネジメント業務を委託している顧客

<利害関係者との取引>

利益相反対策ルールにおいては以下に定める各取引毎に、以下のとおりの条件を定めています。

(イ) 資産の取得

a. 不動産及び不動産信託受益権

不動産鑑定士（但し、利害関係者の役員又は使用人ではなく、かつ利害関係者と資本関係を有していない独立した者であることを要します。）による鑑定評価額の100%以下とします。但し、利害関係者が運用顧客への譲渡を前提に、一時的にSPC等の組成を行うなどして負担した合理的かつ適正な費用が存する場合は、当該費用を鑑定評価額に加えた額を上限とします。なお、取得価格には、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金及び信託収益並びに固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。

b. その他の資産

時価。但し、時価が算定できない場合には、資産運用会社から独立した専門家により算定された合理的な評価額とします。

（以下略）

(2) 当該変更の年月日
2020年10月 1 日