

【表紙】

【提出書類】	臨時報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2021年7月19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】

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。）の2021年7月19日開催の取締役会において、本投資法人の資産運用に係る基本方針を定めた運用ガイドラインの一部変更が決議されたことに伴い、本投資法人の投資方針が同日付で以下のとおり変更されましたので、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）変更の内容の概要

本投資法人は、ポートフォリオの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し、投資主価値向上に努めてきました。物件の取得環境が厳しさを増す中、本投資法人及び本資産運用会社は、積極的な外部成長戦略の一環として「適切なリスクマネジメントに基づく開発物件への投資」を通じた良質な物件取得を企図し、本資産運用会社の運用ガイドラインを変更し、開発物件に関する投資基準について、自らが注文者となって投資する場合の投資基準や保有資産の建替え等を行う場合の投資基準を具体化すると共に、その他所要の変更を行うこととしました。

これに伴い、2021年2月17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（1）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、2021年2月17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ます。

下線部は変更箇所を示します。なお、削除箇所は明示しておりません。

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

（前略）

投資対象資産の取得に関する方針

（イ）投資対象不動産の投資基準

g. 開発物件に関する投資基準

本投資法人は、原則として安定した収益を生み出している不動産を投資対象としますが、良質な不動産の確保の観点から、開発物件に対して、投資決定時における本投資法人の資産規模の100分の20の投資金額を限度として投資を行うことができるものとします。

開発物件への投資については、原則として、下記（ ）～（ ）の基準に合致するものに限って投資を行うものとします。

- （ ）建築確認が既に取得されていること、又は、建築確認の取得前であってもその蓋然性が高いこと。
- （ ）完工リスクへの対応が十分に行なわれていること。
- （ ）竣工後のテナント確保が明確であること、又は、明確ではない場合であってもテナント確保の蓋然性が高いこと。

なお、ポートフォリオ構築又は改良のため必要な場合は、合理的に将来の収益性が認められる開発物件について、本投資法人又は本投資法人が保有する不動産信託受益権の受託者が注文者となって請負契約を締結することにより投資することができるものとします。この場合、投資金額、工事期間、分配金に与える影響等を総合的且つ慎重に検討した上で、ポートフォリオ全体に過大な影響を与えない範囲内で、上記（ ）～（ ）の基準を満たすか否かに拘らず、投資決定時における本投資法人の資産規模の100分の10の投資金額を限度として投資を行うことができるものとします。ただし、この開発物件への投資については、下記（ ）～（ ）の基準に合致するものに限って投資を行うものとします。また、この限度額(100分の10)は、上記の開発物件の投資総額の限度額(100分の20)に含むものとします。

- （ ）設計図面等を基に法規制等を十分検討し、建築確認の取得が合理的に見込まれていること。
- （ ）請負契約締結が可能な建築計画が立案されていること。
- （ ）建替えを前提とした開発投資の場合は、テナント退去や建物解体の蓋然性等を考慮して、建替計画の実現性が確認できること。
- （ ）竣工後のテナント確保の蓋然性が合理的に見込まれること。
- （ ）資金の調達方法及びその実現性並びにその影響（開発中の金利変動リスク等を含む。）について十分に検証を行い、資金調達の蓋然性及び調達条件の経済性が合理的に見込まれること。

（後略）

（ 2 ）当該変更の年月日
2021年 7 月19日