

2025年10月10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 田中 稔介
 (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 西垣 佳機
 問合せ先 投資運用本部 部長 安住 健太郎
 TEL. 03-6215-9649

2025年11月期(第40期)の運用状況及び分配金の予想の修正(上方修正)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。)は、2025年7月18日付「2025年5月期 決算短信(REIT)」で公表いたしました2025年11月期(第40期:2025年6月1日~2025年11月30日)の運用状況及び分配金の予想につきまして、下記のとおり修正しましたのでお知らせいたします。

記

1. 運用状況及び分配金の予想の修正

2025年11月期(第40期)

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金(円) (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金 (円)
前回発表予想(A)	15,108	7,703	6,537	6,536	7,000	—
今回修正予想(B)	15,950	8,492	7,385	7,384	7,900	—
増減額(B-A)	841	789	847	847	900	—
増減率(%)	5.6	10.2	13.0	13.0	12.9	—

(注1) 前回発表予想期末発行済投資口数:943,155口。今回修正予想期末発行済投資口数: 934,745口。

(注2) 本投資法人の営業期間は、毎年6月1日から11月30日まで及び12月1日から翌年5月31日までです。以下同じです。

(注3) 上記数値は別紙前提条件に記載した条件に基づき算出した現時点における予想であり、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

(注4) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

(注5) 金額は単位未満を切り捨て、割合は小数第2位を四捨五入して表示しています。以下同じです。

(注6) 前回発表予想における1口当たり分配金は、内部留保した圧縮積立金の一部(65百万円)を取り崩して分配することを想定して計算しておりますが、当該取り崩しは行わない予定です。

2. 運用状況等の予想の修正及び公表の理由について

本日付で公表した資産の譲渡に伴い、2025年11月期(第40期)の1口当たり予想分配金に5%以上の乖離が生じる見込みとなったことから、前回発表予想の前提条件の変動を反映した修正を行うものです。

なお、2026年5月期(第41期)の運用状況への影響は現在精査中であり、上記の事象を含めた前提条件が定まった時点で改めて公表する予定です。

以上

【別紙1】

< 運用状況及び分配金の予想の前提条件 >

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在所有している59物件において、「Daiwa月島ビル」の準共有持分(30%)の譲渡(2025年11月28日予定)による残準共有持分及び「Daiwa猿楽町ビル」の準共有持分(50%)の譲渡(2025年11月28日予定)を完了した58物件を前提としております。 ・上記以外に匿名組合出資持分1銘柄を保有しております。 ・実際には上記の他に、運用資産が異動することにより変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・既存物件の賃貸事業収入については、過去の実績値を基準に、変動要素を考慮して算出しております。 ・「Daiwa月島ビル」の準共有持分(30%)及び「Daiwa猿楽町ビル」の準共有持分(50%)の譲渡による不動産等売却益を1,209百万円、受取配当金を29百万円と想定しております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・主たる営業費用である賃貸事業費用については、過去の実績値を基準として、変動要素を考慮して算出しております。 ・建物の修繕費は、資産運用会社が策定する中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しております。 ・賃貸事業費用(減価償却費を含みます。)控除後の賃貸事業利益(不動産等売却益及び受取配当金を除く。)は、8,735百万円を想定しております。 ・外注委託費として1,081百万円を想定しております。 ・公租公課(固定資産税・都市計画税等)として1,311百万円を想定しております。 ・一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については現所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、物件の取得時には費用計上されません。従いまして、取得した物件については、取得年の翌年度の固定資産税及び都市計画税等から費用計上されることとなります。 ・減価償却費として1,877百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・1,126百万円を想定しており、うち支払利息、投資法人債利息及び融資手数料は1,112百万円を想定しております。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・有利子負債総額は、2025年11月期末217,950百万円を前提としております。 ・本日以降、2025年11月28日に返済期限が到来する借入金5,500百万円について、全額借換を行う前提としております。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在の発行済投資口の総口数943,155口から、取得した自己投資口8,410口の全てを今期中に消却する想定で、当該自己投資口消却後の934,745口を前提としております。 ・上記の他に2025年11月期末まで新投資口の発行等による投資口の変動がないことを前提としております。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸事業収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所規則等、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。

(注) 譲渡予定資産の詳細につきましては、2024年7月19日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ(Daiwa月島ビル)」及び、本日付で公表した「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ(Daiwa猿楽町ビル)」を、匿名組合出資持分の詳細につきましては、2025年7月18日付「国内資産の取得に関するお知らせ(合同会社新宿マインズタワー匿名組合出資持分)」をご参照ください。

* 本投資法人のホームページアドレス：<https://www.daiwa-office.co.jp/>