

本日公表の  
プレスリリースに関する  
補足説明資料

大和証券オフィス投資法人

Daiwa Office Investment Corporation

証券コード:8976

2026年3月24日付

「国内不動産信託受益権の取得(2物件)及び国内不動産信託受益権譲渡  
(Daiwa麻布台ビル)に関するお知らせ」

「2026年5月期(第41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」

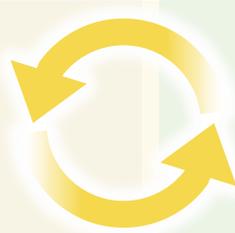
# 資産入替の効果

資産入替により、基礎収益であるNOIが大幅に拡大

## 資産入替の概要

売却予定資産

取得予定資産



今回決定

物件名	Daiwa 猿楽町ビル	Daiwa 麻布台ビル	売却予定資産計	物件名	浜松町PREX	プライム千駄ヶ谷ビル	取得予定資産計
売却予定日	2025年11月28日 2026年5月29日	2026年3月27日	—	取得予定日	2026年3月27日	2026年3月31日	—
所在地	東京都千代田区	東京都港区	—	所在地	東京都港区	東京都渋谷区	—
売却予定価格	5,100百万円	2,240百万円	<b>7,340百万円</b>	取得予定価格	7,150百万円	19,400百万円	<b>26,550百万円</b>
築年数 <sup>*1</sup>	40.8年	42.0年	<b>41.2年</b>		3.2年	16.9年	<b>13.2年</b>
					<b>28.0年若返り</b>		
NOI <sup>*2</sup>	15百万円	84百万円	<b>100百万円</b>		255百万円	716百万円	<b>971百万円</b>
					<b>+871百万円</b>		
NOI利回り <sup>*2</sup>	0.6%	3.8%	<b>2.1%</b>		3.6%	3.7%	<b>3.7%</b>
					<b>+1.6%</b>		
償却後 <sup>*2</sup> NOI	▲0.2百万円	64百万円	<b>63百万円</b>		216百万円	637百万円	<b>853百万円</b>
					<b>+790百万円</b>		
償却後 <sup>*2</sup> NOI利回り	0.0%	2.8%	<b>1.3%</b>		3.0%	3.3%	<b>3.2%</b>
					<b>+2.4%</b>		

\*1 築年数は2026年3月31日を基準日としたもの。以下同様です。

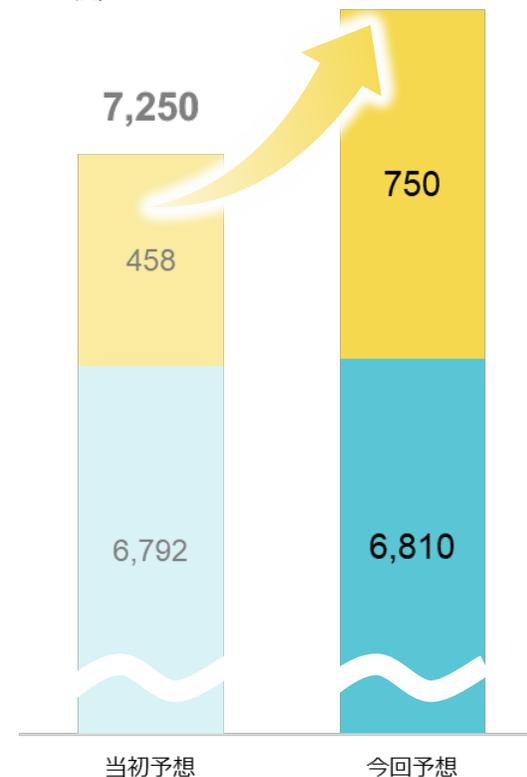
\*2 売却予定資産のNOI及び償却後NOIは2026/5期想定値（猿楽町は主要テナント退去後）を年換算し、NOI利回り及び償却後NOI利回りはこれらを売却予定価格で除したものの。取得予定資産のNOI及び償却後NOIは中期想定値であり、NOI利回り及び償却後NOI利回りはこれらを取得予定価格で除したものの。以下同様です。

## 2026年5月期分配金見通し

売却益の還元により

予想対比 **+4.3%増配**

(円) **7,560**



■不動産等売却益を除く1口あたり当期純利益 ■売却益

\* 売却益の一部は内部留保することを想定しています。

# 取得予定資産の概要

## 大規模再開発が急速に進む浜松町と、運用ノウハウが活かせる渋谷エリアへの戦略的投資を実施

### ■ 浜松町PREX



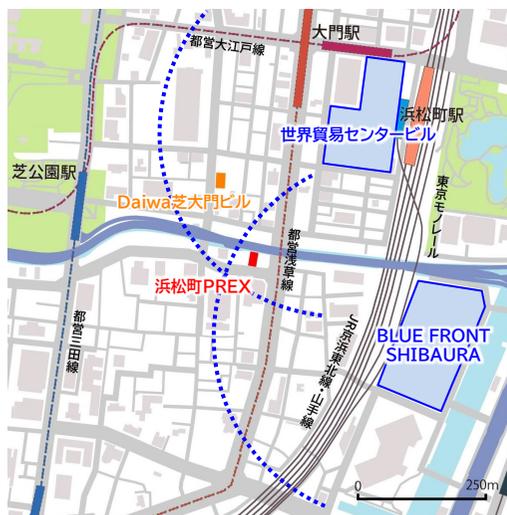
- ▶ 本物件は、JR「浜松町」駅徒歩6分、3駅6路線が利用可能という高い交通利便性を誇る好立地に位置する、築3年の築浅物件です。
- ▶ 浜松町駅周辺では、「ブルーフロント芝浦」や「世界貿易センタービル」等の再開発が進んでおり、駅前導線の整備とともに、羽田空港へとつながる国際都市の玄関口として、価値の向上が見込まれ、今後も高い成長性が期待できるエリアです。
- ▶ 1フロア1テナントの専用空間により高いセキュリティとプライバシーを確保しつつ、レインボーブリッジを望む屋上テラスや1階共有ラウンジを備え、デザイン性と快適性、機能性の高い仕様が魅力です。
- ▶ OAフロア、個別空調等の最新スペックを備え、貸室部分はほぼ長方形と、レイアウトの自由度・利用効率が高く、様々な業種のオフィスニーズを満たすことが可能です。

### ■ プライム千駄ヶ谷ビル



- ▶ 本物件は、「北参道」駅徒歩5分、「国立競技場」駅や「千駄ヶ谷」駅も徒歩圏の好立地に位置する、2009年竣工の高性能オフィスビルです。基準階約250坪の整形空間、2,800mmの天井高、ICカード管理による高いセキュリティなど、利便性と快適性を兼ね備えた仕様となっています。
- ▶ 本物件は「新宿」「渋谷」という二大ターミナルの間に位置し、「原宿」「表参道」といった最先端のトレンド発信地を抱えるエリアに位置します。各商業エリアへのアクセス性やイメージを重視するアパレルメーカーやファッション関連の卸・小売業のニーズは強く、高感度のクリエイティブなビジネス拠点として適した環境です。
- ▶ 本物件の中層階以上のフロアでは、新宿御苑を望む開放的なオフィスとなっています。

所在地	東京都港区芝二丁目2番12号
アクセス	JR京浜東北線・山手線「浜松町」徒歩6分 東京モノレール「浜松町」徒歩6分 都営大江戸線・浅草線「大門」徒歩7分 都営三田線「芝公園」徒歩6分
取得予定価格	7,150百万円
鑑定評価額	7,300百万円
取得予定日	2026年3月27日
建築時期	2023年1月（築3.2年）
延床面積	2,436.69㎡
構造/規模	鉄骨造 / 地上11階建
NOI利回り	3.6%



所在地	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目23番5号
アクセス	東京メトロ副都心線「北参道」徒歩5分 JR中央・総武線「千駄ヶ谷」徒歩6分 都営大江戸線「国立競技場」徒歩7分 JR山手線「代々木」徒歩9分
取得予定価格	19,400百万円
鑑定評価額	20,600百万円
取得予定日	2026年3月31日
建築時期	2009年5月（築16.9年）
延床面積	7,683.19㎡
構造/規模	鉄骨造 / 地上8階建
NOI利回り	3.7%



# 大和証券オフィス投資法人

Daiwa Office Investment Corporation

## 【免責事項】

本資料は、情報提供のみを目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。大和証券オフィス投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。

本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、及びこれらに関連する政令、内閣府令、規則、並びに東京証券取引所上場規則その他関係諸規則で要請されたものではありません。また、かかる法令・諸規則等に基づき作成された開示書類または資産運用報告において記載を求められるものと同一ではありません。

本資料の内容には、将来の業績予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報を基にした一定の前提条件及び判断によるもので、かかる記述は未知のリスク及び不確実性が内在しております。従って、記載された将来に関する情報は、本投資法人の将来における業績、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来に関する情報の記述により明示的または黙示的に示される将来における業績、財務内容等と大きく異なる場合があります。

本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性及び安全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用を行うことを禁止します。