

2026年3月24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

### 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

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、2026年1月22日付「2025年11月期 決算短信(REIT)」で公表いたしました2026年5月期(第41期:2025年12月1日～2026年5月31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

2026年5月期(第41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)	15,672	8,410	7,173	7,172	7,250	—
今回修正予想(B)	16,474	9,155	7,843	7,842	7,560	—
増減額(B-A)	802	745	670	670	310	—
増減率(%)	5.1	8.9	9.3	9.3	4.3	—

(注1) 前回発表予想期末発行済投資口数: 934,745口。1口当たり予想当期純利益: 8,390円。

(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) 2026年5月期の分配金は、775百万円の内部留保を見込んでいるため、当期純利益の金額と異なります。

(注5) 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6) 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。

## 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取得及び譲渡に伴い、2026年1月22日付で開示した2026年5月期(第41期)の運用状況の予想の前提条件に変動が生じ、それを反映した修正を行うものです。

なお、2026年11月期(第42期)の運用状況及び分配金の予想については、現在精査中です。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】**

&lt;運用状況及び分配金の予想の前提条件&gt;

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本日現在所有している58物件において、「浜松町PREX」の取得(2026年3月27日予定)及び「プライム千駄ヶ谷ビル」の取得(2026年3月31日予定)を加え、「Daiwa麻布台ビル」の譲渡(2026年3月27日予定)及び「Daiwa猿楽町ビル(準共有持分50%)」の譲渡(2026年5月29日予定)による残準共有持分の譲渡を完了した58物件を前提としております。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・「Daiwa麻布台ビル」及び「Daiwa猿楽町ビル(準共有持分50%)」の譲渡による不動産等売却益を1,530百万円、受取配当金を97百万円と想定しております。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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、9,048百万円を想定しております。</li> <li>・外注委託費として1,099百万円を想定しております。</li> <li>・公租公課(固定資産税・都市計画税等)として1,297百万円を想定しております。</li> <li>・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。</li> <li>・減価償却費として1,911百万円を想定しております。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1,345百万円を想定しており、うち支払利息、投資法人債利息及び融資手数料は1,336百万円を想定しております。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>・有利子負債総額は、2026年5月期末239,450百万円を前提としております。</li> <li>・2026年5月期は、「浜松町PREX」の取得資金、及び「プライム千駄ヶ谷ビル」の取得資金に充当するため21,500百万円の新規借入を行うほか、本日以降、2026年3月31日、2026年5月29日に返済期限が到来する借入金、それぞれ3,000百万円、5,700百万円について、全額借換を行う前提としております。</li> </ul>
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本日現在の発行済投資口の総口数934,745口を前提としております。</li> <li>・上記の他に2026年5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。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・期中に発生する見込みの「Daiwa麻布台ビル」及び「Daiwa猿楽町ビル(準共有持分50%)」の譲渡による譲渡益の一部について「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」の制度を適用して内部留保する前提としており、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額(775百万円)を控除した残額を分配することを想定しています。なお、圧縮積立金繰入額は、運用状況により変更となる可能性があります。</li> <li>・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。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>

(注) 取得予定資産及び譲渡予定資産の詳細につきましては、2025年10月10日付「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)」並びに、本日付で公表した「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の譲渡(Daiwa麻布台ビル)」に関するお知らせをご参照ください。

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