

## 大和証券オフィス投資法人

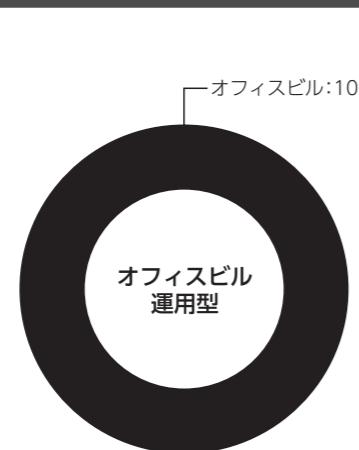
略称(大和証券オフィス / DOI)

大和証券オフィス投資法人は、東京主要5区を最重点投資エリアとするオフィス特化型REITです。運用方針は大和証券グループ本社であり、大和証券グループの経営資源を最大限に活かした運用を行うと共に、金融機関ならではの厳格なガバナンス体制を構築し、コンプライアンスを重視した透明性の高い運用を行います。投資の基本方針については、オフィスビルの特性に基づき、地域・規模などを厳選した投資運用を行い、不動産市況の変化に対応した柔軟な運用を行うことで、将来にわたる安定的な巡航EPSの確保と、投資資産の持続的な成長を図ります。都心立地による安定運用の実現と質の向上を目的とした物件の入替を行い、中長期的な分配金の維持向上を目指しています。

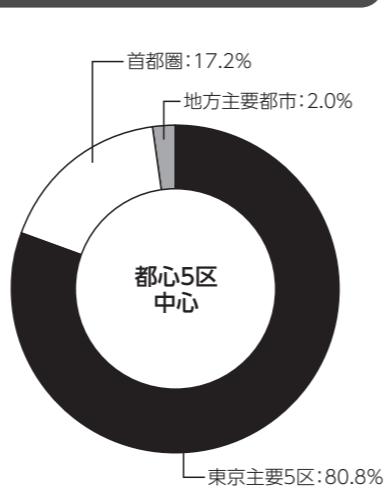


新宿マイinzタワー

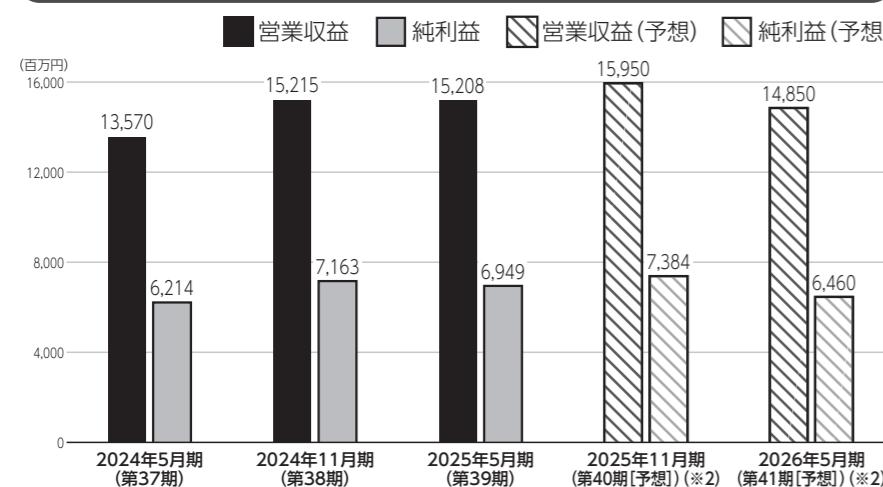
運用資産種別



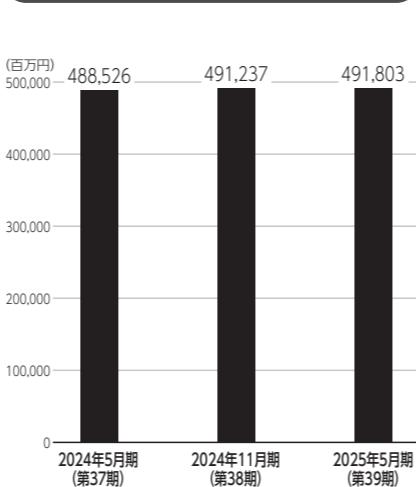
運用対象地域 (※1)(※6)



営業収益・純利益



総資産



資産運用会社・その他業務委託先

資産運用会社	名称	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社	資本金	200百万円
	代表取締役	代表取締役社長 西垣 佳機 代表取締役副社長 竹内 由紀子	従業員数 (※8)	125名
	株主	株式会社大和証券グループ本社		
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	会計監査人	有限責任あづさ監査法人	
会計事務受託者	三井住友信託銀行株式会社	投資主名簿等管理人	三井住友信託銀行株式会社	
納税事務受託者	三井住友信託銀行株式会社	投資法人債事務受託者	株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三菱UFJ銀行	

URL : <https://www.daiwa-office.co.jp/>

オフィスビル特化型

オフィスビル特化型

2025年9月30日時点の投資口価格	365,000円／口	2025年5月期(第39期)分配金(※3)	6,920円／口
決算月	5月、11月	分配金支払開始月	8月、2月
直近の決算期	第39期(2024年12月1日～2025年5月31日)		
所在地	〒104-0061 東京都中央区銀座六丁目2番1号	TEL	03-6215-9649
役員	【執行役員】田中 森介 【監督役員】恵木 大輔、伊藤 耕一郎	URL	<a href="https://www.daiwa-office.co.jp/">https://www.daiwa-office.co.jp/</a>
設立年月日	2005年7月11日	上場年月日	2005年10月19日
運用資産種別	【オフィスビル運用型】オフィスビル：100%		
運用対象地域(※1)(※6)	【都心5区中心】東京主要5区：80.8% 首都圏：17.2% 地方主要都市：2.0%		

◆投資対象資産の選定に際しては、「東京主要5区」を最重点投資エリア、「首都圏」を重点投資エリア、「地方主要都市」を投資対象エリアとして投資を行います。将来にわたって高いオフィス需要が見込まれる「東京主要5区」に所在する投資対象資産に対して、ポートフォリオ全体の資産規模(取得価格ベース)の60%以上を目安に投資を行います。  
 ◆規模については、概ね延床面積が2,000m<sup>2</sup>以上のオフィスビルに重点的に投資を行うこととします。  
 ◆物件の将来的な競争力や収益性等を考慮し、質の向上を目的とした物件の入替や、開発を前提とした物件も検討します。

運用方針	◆原則として、総資産有利子負債比率は、鑑定評価額ベースの有利子負債比率等も考慮の上、40%から50%を上限の範囲とするレバレッジコントロールを行います。
財務方針	◆原則として、総資産有利子負債比率は、鑑定評価額ベースの有利子負債比率等も考慮の上、40%から50%を上限の範囲とするレバレッジコントロールを行います。
上場時発行(※4)	99,600口 515,000円／口
出資総額(※7)	234,094百万円 発行済投資口数(※7) 946,439口

	2024年5月期(第37期)	2024年11月期(第38期)	2025年5月期(第39期)	2025年11月期(第40期) (予想)	2026年5月期(第41期) (予想)
営業収益	13,570百万円	15,215百万円	15,208百万円	15,950百万円	14,850百万円
営業利益	6,871百万円	7,973百万円	7,921百万円	8,492百万円	7,738百万円
経常利益	6,215百万円	7,164百万円	6,950百万円	7,385百万円	6,461百万円
当期純利益	6,214百万円	7,163百万円	6,949百万円	7,384百万円	6,460百万円
短期借入金(※5)	30,800百万円	23,000百万円	20,700百万円		
長期借入金	174,600百万円	187,400百万円	189,750百万円		
投資法人債	9,000百万円	9,000百万円	9,000百万円		
総資産額	488,526百万円	491,237百万円	491,803百万円		
純資産額	247,342百万円	244,968百万円	244,417百万円		
分配金(※3)	13,700円／口	6,920円／口	6,920円／口	7,900円／口	7,000円／口

保有物件数(※6)	59	テナント数(※6)	531	総賃貸可能面積(※6)	364,479m <sup>2</sup>
主要テナント	—				
主要物件	物件名称	所在地	取得価格	投資比率(※6)	
投資額上位3物件	新宿マイinzタワー コンカード横浜 Daiwaリバーゲート	東京都渋谷区 神奈川県横浜市 東京都中央区	66,900百万円 38,100百万円 28,000百万円	14.2% 8.0% 5.9%	

格付

【R&amp;I】AA-、【JCR】AA

※1 「東京主要5区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。  
 「首都圏」とは、東京都(東京主要5区を除きます)、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。  
 「地方主要都市」とは、大阪圏(大阪府、京都府及び兵庫県)、名古屋圏(愛知県、三重県及び岐阜県)、及び地方自治法に定める政令指定都市、中核市をいいます。  
 ※2 2025年11月期予想は2025年10月10日付「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」をベースに記載しています。  
 2026年5月期については、上記の運用状況の修正に伴い精査中のため、2025年10月10日付の決算短信をベースに記載しています。  
 2026年5月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額(337百万円)を加味した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。  
 2024年11月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益から圧縮積立金総額(614百万円)を控除した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。  
 2025年5月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益から圧縮積立金総額(422百万円)を控除した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。  
 2026年5月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額(141百万円)を加味した金額を発行済投資口の総口数(自己投資口消却前)で除して計算しています。  
 なお、圧縮積立金取崩額は、運用状況により、変更となる可能性があります。  
 また、2024年6月1日付で投資口1口につき2口の割合で投資口分割を実施しました。  
 ※4 口数は一般募集のみの口数です。(上場時、第三者割当は実施しておりません。)  
 ※5 貸借対照表上定義される「一年内返済予定長期借入金」は、短期借入金に含めて計算しています。  
 ※6 2025年8月末時点。  
 ※7 2025年9月末時点。  
 なお、2025年7月22日から2025年9月10日にかけて自己投資口の取得を行いました。当該自己投資口については、その全てを2025年11月期中に消却する予定です。  
 当該自己投資口消却後の発行済投資口の総数は934,745口、出資総額は231,094百万円となる見込みです。  
 ※8 2025年9月末時点の従業員数です。派遣社員を除き、出向者・兼務者を含めております。