大和証券オフィス投資法人

2026年11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　加藤　裕朗
（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

「渋谷二丁目西地区第一種市街地再開発事業」に係る権利変換計画の認可及び本事業への参画決定に関するお知らせ（Ｄａｉｗａ渋谷宮益坂ビル）

2022年３月24日付「（仮称）渋谷二丁目西地区第一種市街地再開発事業」に係る都市計画決定のお知らせ（Ｄａｉｗａ渋谷宮益坂ビル）」にてお知らせしているとおり、大和証券オフィス投資法人（以下、「本投資法人」といいます。）が保有しているＤａｉｗａ渋谷宮益坂ビル（以下、「本物件」といいます。）は、渋谷二丁目西地区市街地再開発組合が施行する「渋谷二丁目西地区第一種市街地再開発事業」（以下、「本事業」といいます。）の施行地区内に所在しています。

このたび、本事業に係る権利変換計画が東京都知事に認可され、併せて、本投資法人は本事業へ参画し、本物件の権利変換により権利床を取得することを決定しましたので、お知らせいたします。なお、権利床とは、従前の土地建物に係る権利に代えて、都市再開発法に基づく権利変換により取得する再開発後の建物の床に対する権利を指します。

記

１．本事業の内容

本事業である市街地再開発事業（A・B街区）および東京建物株式会社等を事業主体とする任意の共同建て替え事業（C街区）は、２事業一体で都市再生プロジェクト「Shibuya REGENERATION Project（シブヤ リジェネレーション プロジェクト）」（以下、「全体プロジェクト」といいます。）を構成しており、A・B・C街区一体のまちづくりによる地域への貢献を図ります。全体プロジェクトの総敷地面積は約18,700㎡、総延床面積は約305,800㎡であり、敷地面積および延床面積において渋谷エリア最大規模の計画です。

全体プロジェクトでは、成長しつづける大地を育てるような、まったく新たなまちづくりを目指し、渋谷の広域交通機能の強化と駅からまちへ回遊が広がる歩行者ネットワークの整備や、国際競争力強化に資する都市機能の導入、防災対応力強化と環境負荷低減に向けた取り組みを行うことによる都市再生への貢献を目標としています。

詳細については、渋谷二丁目西地区市街地再開発組合、東京建物株式会社及び独立行政法人都市再生機構による2026年11月24日付ニュースリリース「「渋谷二丁目西地区第一種市街地再開発事業」権利変換認可のお知らせ」をご確認ください。

２．本事業の計画概要

	計画概要			
所在	東京都渋谷区渋谷二丁目13番・14番・16番地内			
地域地区	商業地域、防火地域、駐車場整備地区、渋谷駅東口地区地区計画			
施行地区面積	約2.3ha			
施設概要		全体	A街区	B街区
	敷地面積	約14,440㎡	約1,670㎡	約12,770㎡
	延床面積	約239,200㎡	約4,200㎡	約235,000㎡
	階数 高さ	-	地下１階地上５階 約46m	地下３階地上38階 約192m
	用途	-	店舗等	事務所・店舗・ホテル・人材育成拠点・バスターミナル等

３．本事業のスケジュール

権利変換計画認可	2026年11月24日
権利変換日（予定）	2026年12月１日
本体工事着工（予定）	2029年
竣工（予定）	2035年

（注）現時点における予定であり、今後の本事業の進捗状況等により変更となる可能性があります。

４．本事業への参画理由

本投資法人は、ポートフォリオの質の向上を目的として、継続的に物件入替を実施してきました。公表済みの入替戦略においては、市街地再開発事業の区域内に所在する資産について、再開発による価値向上が見込めるか否かを判断基準の一つとしています。

本事業施行地区（A街区）に所在する本物件については、現時点で売却して含み益を実現することに比べ、本事業への参画を通じて中長期的な資産価値の向上を目指すことが投資主価値の向上により資するものと判断し、本事業へ参画することを決定しました。これにより、本投資法人は、B街区に新たに誕生する大規模・高機能なビルのオフィス区画の一部（専有面積：5,622.36㎡（予定））を本物件の権利変換により取得する予定です。当該物件は、東京を代表するオフィス集積地である渋谷に立地し、優れた立地競争力及び将来性を有することから、中長期的な安定収益の確保及びポートフォリオ価値の向上に寄与するものと考えています。

また、権利者として本事業に関わる中で得られる市街地再開発事業に関する知見や、本事業を通じて構築される関係者とのリレーションについても、本投資法人が保有する他の資産の運用・価値向上の検討に活用してまいります。

さらに、本事業の開発期間中は、再開発組合から都市再開発法に基づく補償を受領する予定です。開発期間中は本物件の運営に係る費用負担も限定的となる見込みであることから、本物件の直近の収益水準と同程度の収益性を維持できると考えています。

以上を踏まえ、本投資法人は、本事業への参画が「将来の価値創出」と「開発期間中の安定的な収益確保」の両立を可能とし、中長期的な投資主価値の向上に資するものと判断し、本事業への参画を決定しました。

５．今後の見通し

2026年11月期（第42期）及び2027年５月期（第43期）の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はございません。

６．調査報告書の概要

調査機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2026年５月１日
調査価額（注１）	21,800百万円

項目	内容（百万円）	概要等
収益価格	21,800	
直接還元法による収益価格	22,100	
①運営収益	（非開示）（注３）	
潜在総収益	-	
空室等損失	-	
②運営費用	（非開示）（注３）	
維持管理費	-	
ＰＭフィー		
水道光熱費	-	
修繕費	-	
テナント募集費用等	-	
公租公課	-	
損害保険料	-	
その他費用	-	
③運営純収益	571	
④保証金等の運用益	0	
⑤資本的支出	18	
⑥純収益　（③＋④－⑤）	552	
⑦還元利回り	2.5%	
ＤＣＦ法による収益価格	21,400	
割引率	2.2%	
最終還元利回り	2.6%	
原価法による積算価格	21,600	
土地割合	60.2%	
建物割合	39.8%	

その他、調査機関が価格調査にあたって留意した事項	―

（注１）　調査価額とは、調査時点で対象建物が竣工済、かつ、賃貸可能な状態である場合の想定価格であり、将来の鑑定評価額を保証するものではございません。なお、2026年５月期の有価証券報告書等においては、2026年５月末を価格時点とする鑑定評価書を取得して同時点の鑑定評価額を開示しておりますが、当該鑑定評価書は本事業を織り込んでいないことから、上記の調査価額を記載しています。
（注２）　上記は調査報告書に基づく収支であり、本投資法人又は本資産運用会社が予測する収支ではありません。
（注３）　渋谷二丁目西地区市街地再開発組合から同意を得られていないため、記載していません。

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