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11月24日付
「「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）」

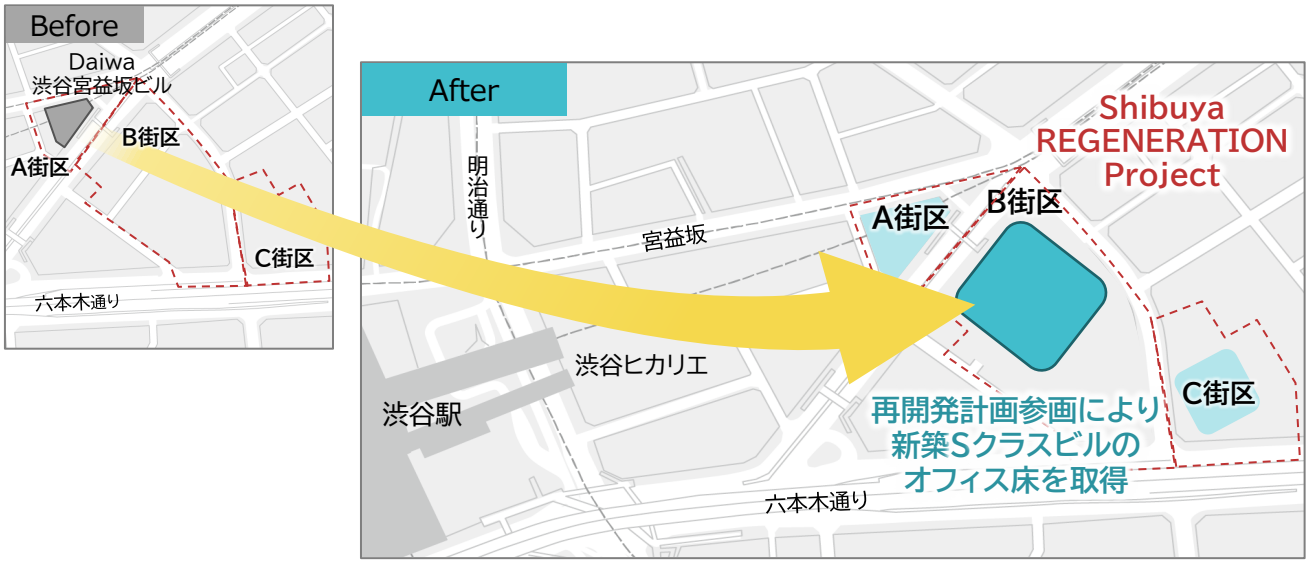
再開発事業の概要

渋谷エリア最大規模の再開発 「Shibuya REGENERATION Project」

- 東京建物株式会社(以下、「TTK」といいます。)と独立行政法人都市再生機構が事業協力者および参加組合員である市街地再開発事業(A街区、B街区)、およびTTK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」を構成
- プロジェクト全体の敷地面積は約18,700㎡、延床面積の合計は約305,800㎡ ⇒ 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再開発計画**



		Daiwa渋谷宮益坂ビル	再開発計画概要(渋谷二丁目西地区第一種市街地再開発事業)	
所在		東京都渋谷区渋谷二丁目16番1号	東京都渋谷区渋谷二丁目13番・14番・16番地内	
施設概要			A街区	B街区
	敷地面積	1,106.47㎡	約1,670㎡	約12,770㎡
	延床面積	8,340.48㎡	約4,200㎡	約235,000㎡
	階数	地下1階、地上12階	地下1階、地上5階	地下3階、地上38階
	用途	事務所・給油所・車庫	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
本体工事着工 / 竣工		1988年12月	2029年 / 2035年 (予定)	



再開発事業参画の理由

「高品質なオフィス床の取得」と「開発期間中の安定的な収益確保」の両立により
中長期的な投資主価値の向上を目指す

権利変換（2026年12月） → 再開発期間 → 新建物竣工後（2035年）

再開発による価値向上のイメージ

既存物件の鑑定評価額
131億円
2026年5月期末

工事進捗に伴う価値向上
毎期の継続鑑定に段階的に反映

調査価額※
218億円
一般財団法人日本不動産研究所による
2026年5月1日時点の価額

帳簿価額　約70億円（権利変換による変動なし）

※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であり、
将来の鑑定評価額を保証するものではありません。

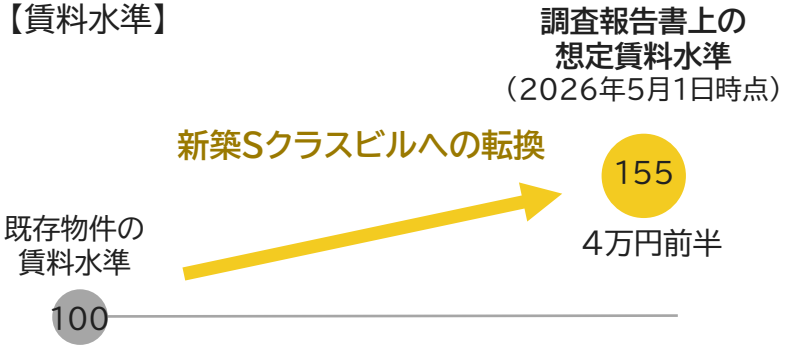
開発期間中の収益維持と竣工後の賃料成長

賃料収入・賃料補償
年間NOI
約560百万円

都市再開発法に基づく補償
年間NOI・年間CF
約562百万円
（償却後NOI利回り8.0%）

収益補償により、工事期間中も収益を維持

【賃料水準】



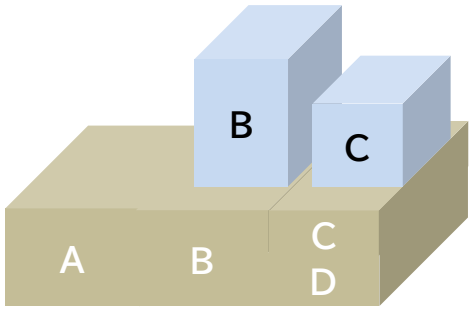
※既存物件の賃料水準（坪単価）を100として指数化

ご参考

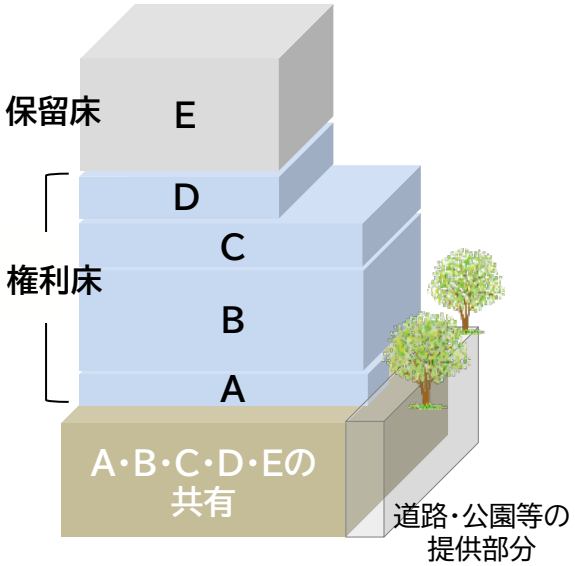
権利変換について

- 権利者が従前持っていた土地・建物（従前資産）の評価に応じて、新しい建物の床と土地の権利を取得することを「権利変換」という
- 地権者が従前資産の評価に応じて取得する床のことを「権利床」、地権者が事業費を捻出するために売却する床のことを「保留床」という

【権利変換前】



【権利変換後】



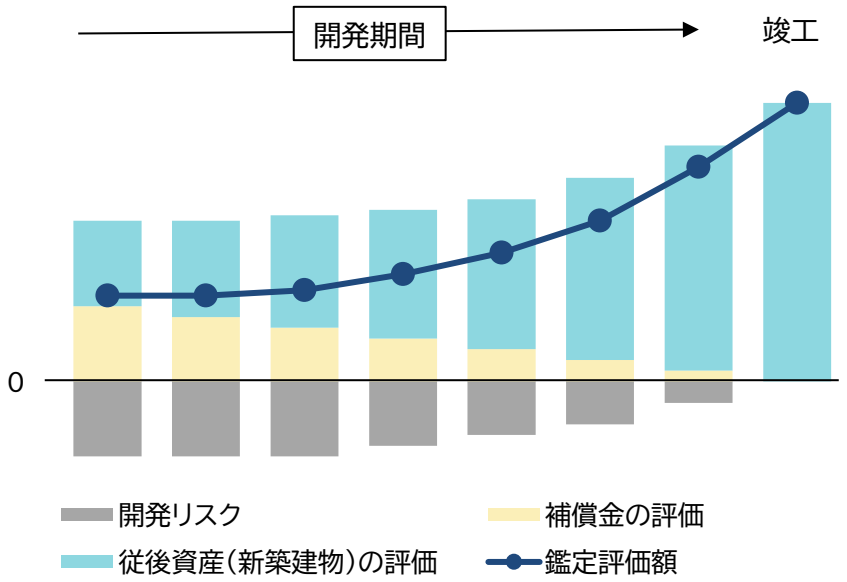
- 従前の土地・建物の評価については、第三者の専門機関の鑑定により、評価額が決定される
- 従後の権利の評価についても、第三者の専門機関の査定に基づき決定され、一般的に、取得する床の棟・用途・位置等によって評価は異なる
- 権利変換前・後の帳簿価額は同額となる（※圧縮記帳を行った場合）

再開発事業における鑑定評価の考え方について

- 開発期間中の鑑定評価額は、「補償金の評価＋従後資産（新築建物）の評価ー開発リスク」で構成される
- 竣工に向けて、鑑定評価額が上昇すると想定される要因は、主に以下2点によるもの
  ①割引率のうち、開発にかかるリスクプレミアム部分が低下
  ②従後資産（新築建物）の評価ウェイトが徐々に増加

【イメージ図】

鑑定評価額 ＝ 補償金の評価 ＋ 従後資産（新築建物）の評価 － 開発リスク



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。