

2026 年 9 月 30 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

森トラストリート投資法人

代表者名 執行役員

内藤 宏史

(コード番号:8961)

資産運用会社名

森トラスト・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

内藤 宏史

問合せ先 常務取締役運用戦略部長

相澤 信之

(TEL. 03-6435-7011)

テナントの異動（新規貸借）に関するお知らせ（ON ビル）

森トラストリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社である森トラスト・アセットマネジメント株式会社は、本日、本投資法人が保有する ON ビル（以下「本物件」といいます。）に関し、下記のとおり建物賃貸借契約を締結することを決定しましたので、お知らせします。

記

1. テナントの異動（新規貸借）の概要

(1) テナント名	非開示（以下「新規テナント」といいます。）
(2) 物件名称	ON ビル
(3) 賃貸面積	① 7,619.90 m ² ② 991.86 m ² ③ 1,464.21 m ² ④ 3,542.49 m ² ⑤ 488.07 m ² 合計 14,106.53 m ²
(4) 本物件の総賃貸可能面積に占める割合	68.3%（注1）
(5) 本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	2.8%（注2）
(6) 契約締結日	2026 年 9 月 30 日
(7) 賃貸借開始予定日	① 2027 年 4 月 1 日 ② 2027 年 10 月 1 日 ③ 2027 年 11 月 1 日 ④ 2028 年 3 月 1 日 ⑤ 2028 年 4 月 1 日

（注1） 賃貸面積の合計が本物件の総賃貸可能面積に占める割合を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。なお、2026 年 8 月末日時点での本物件の総賃貸可能面積は 20,654.60m²です。

（注2） 賃貸面積の合計が本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。なお、2026 年 8 月末日時点での本投資法人の総賃貸可能面積は 506,295.29m²です。

（注3） テナント名、月額賃料及び敷金・保証金は、新規テナントより開示について同意を得られていないため、非開示としています。なお、新規テナントに関して、2026 年 5 月 28 日付「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」の「1. 基本情報（4）投資方針・投資対象」において参照する、同日付の有価証券報告書に記載の「テナント選定基準」に適合していることを確認しています。

2. テナントの異動（新規貸借）の経緯

本物件を一棟借りする賃借人である株式会社神戸製鋼所（以下「従前テナント」といいます。）は、2024年9月9日付で、2026年度中を目途に本物件から移転する予定である旨公表しました。その後、本投資法人は、従前テナントより2026年3月31日付で、2027年3月31日をもって本物件から退去する旨の建物賃貸借契約の解約通知を受領しました。

従前テナントが移転予定を公表して以降、本投資法人では、本物件の運用方針に関して、物件売却・資産入替・後継テナントのリーシング（以下「リテナント」といいます。）など、様々な選択肢の検討を進めてきました。かかる検討の結果、以下の経緯・理由により、本物件についてリテナントを推進し、継続保有することを基本方針とするとともに、新規テナントとの間で建物賃貸借契約を締結することを決定したものです（以下「本件契約締結」といいます。）。

① 好調なオフィスマーケットと本物件の稀少性の高まり

- ・オフィスマーケットは好調に推移しており、特に東京都心部では空室率が極めて低い水準にあることに加え、新規オフィス供給も限定的であることから、今後もさらなる賃料上昇によるアップサイドが期待できる環境であること
- ・従前テナントが移転を公表して以降、本物件への入居にかかる引き合いが多数寄せられ、リテナントの需要が十分あることを確認できたこと
- ・本物件は東京都心部かつ JR 山手線内側に位置する大規模オフィスビルであり、こうした市場環境の下、オフィス資産としての稀少性は従前と比較して一層高まっていること

② リーシング条件に合致したコアテナントの確保と将来の成長性の確保

- ・本件契約締結により、本物件の賃貸可能面積の約7割について、従前テナントとの契約を上回る賃料単価でコアテナントを確保でき、ダウンタイムについても比較的短期間にとどめることができること
- ・マルチテナント化により、テナント集中リスクを低減させることで収益の安定化が図られるとともに、本物件を継続保有することで将来的な賃料増額等の成長機会も享受できる可能性が高いこと

このように、本物件におけるリテナントの推進と本件契約締結は、本投資法人の安定性・成長性の向上に大きく資するものであると考えており、売却益等の一時的要因を除いた「実力ベース分配金」の成長を重視する本投資法人の内部成長戦略を、より一層強化することができると判断しています。

なお、本物件において新規テナントが入居する区画以外の貸室についても、現在、複数のテナント候補との間で交渉を継続中です。これらのリーシングを早期に推進することで本物件の収益力を向上させ、オフィスポートフォリオにおける内部成長を着実に拡大させることを目指します。

本件プレスリリースは、①（賃貸借開始予定日が含まれる）2027年8月期及び2028年2月期、②2028年8月期及び2029年2月期、または③2029年8月期及び2030年2月期のいずれかの期間において、新規テナントの入居による賃料等の見込額が、直近2期（2026年2月期及び2026年8月期）の営業収益合計の5%を超えることから、開示するものです。

3. 今後の見通し

新規テナントの賃貸借開始予定日は2027年4月1日以降であることから、2026年4月22日付「2026年2月期決算短信(REIT)」にて公表した2026年8月期（2026年3月1日～2026年8月31日）及び2027年2月期（2026年9月1日～2027年2月28日）の運用状況の予想の修正はありません。

以 上

※本投資法人のホームページアドレス：<https://www.mt-reit.jp/>