

森ヒルズリート投資法人
第 40 期決算説明会 質疑応答の要旨
(2026 年 9 月 15 日開催)

Q 現時点におけるスポンサーの資金需要はどの程度あるのか。

A スポンサーは、六本木五丁目や虎ノ門三丁目の大規模再開発のほか、海外のプロジェクトやその他のプロジェクトも進めていることから、相応の資金需要が生じる可能性はあると考えている。

また、スポンサーの業績予想において、前期を上回る物件売却が計画されており、森ヒルズリートによる物件取得の機会があることを期待している。

Q ラフォーレ原宿の再開発について、状況のアップデートがあれば教えてほしい。

A 現時点で更新情報はない。建物は築 50 年が近づいてきており、都度必要なりリニューアル工事を実施しているものの、再開発に向けた具体的な話は聞いていない。

Q 固定型マスターリース賃料の増額等による営業収益の成長が、金利上昇のマイナス影響を相殺できるタイミングはいつ頃になるのか。

A パススルー物件の賃料上昇は順調であるが、固定型物件の賃料上昇は 42 期から効果が出始めるため、金利上昇の影響を相殺できるまで、少し時間が掛かってしまう。賃料の増額だけでは十分でない場合、物件譲渡によって得た資金を活用して必要な施策を実行していく。

Q 物件譲渡によって賃貸利益の減少を招くことになるが、キャップレートがリスクフリーレートの動きに遅行するため、高い利回りでの物件取得が難しい状況において、取得と譲渡のバランスをどのようにとっていくのか。

A スポンサー物件は、再開発によって作られたクオリティの高い物件であるため、利回りは低くなる傾向にあるものの、取得に際しては、諸条件に照らして適切な利回り水準を意識して協議をしていく。物件譲渡で得た資金の活用方法としては、新規物件の取得だけではなく、投資口価格や NAV 倍率の水準に鑑みて、自己投資口の取得についても検討していく。

Q 投資口価格が弱含んでおり、増資による資金調達が難しい中、物件取得に際しては、借入と譲渡代金のどちらを活用するのか。

A 現状、300 億円程度の借入余力はあるものの、金利が上昇していることから、物件取得に際しては、譲渡代金の活用を優先すべきであると考えている。

以上