

森ヒルズリート投資法人
第36期決算説明会 質疑応答の要旨
(2024年9月17日開催)

- Q マスターリースが全てパススルーだったと仮定した場合、ポートフォリオ稼働率はどの程度か。
- A マスターリースのエンドテナントの稼働は、満室に近い状況であると聞いている。従って、ポートフォリオ全体でも高い稼働率になると考えられる。
- Q 賃料上昇に努めるということだったが、パススルー物件での賃料上昇を目指すのか、マスターリース賃料の切り替えも検討していくのか。
- A パススルー物件は稼働率が高く、テナントからは館内増床やフロア集約のニーズもあり、賃料上昇も期待できる。マスターリースについては、賃料の上昇局面においてはアップサイドを取れる可能性があると考えているが、5年に1度到来する賃料改定のタイミングにおいて賃料鑑定を取得したうえで協議をしていく。まずは、パススルー物件の賃料上昇に努めていきたい。
- Q 業績予想上は譲渡益を全て分配せず買換特例を活用する前提で開示しているが、物件取得の可能性はあるのか。
- A スポンサーが再開発したプレミアム物件の優先交渉権を活用して外部成長を推進するという点は変わらない。スポンサーの住宅分譲が好調で、物件売却ニーズが縮小傾向ではあるものの、スポンサーの開発資金ニーズもふまえて、議論を進めている。また、第三者物件の取得についても、機会があれば検討していきたい。
- Q スポンサーの2025年3月期の業績予想では分譲が減収減益となっているが、住宅分譲は峠を越えMHRへの売却となるのか。
- A スポンサーの住宅分譲は減少していく可能性はあるが、継続すると思われる。業績予想をふまえて売却が確定しているということはない。スポンサーの開発資金ニーズもふまえて、議論を進めている。
- Q ラフォーレ原宿の再開発についてマイノリティ出資も視野に入れているということだったが、この場合のスケジュール感について確認したい。また、再開発について何か動きがあれば教えて欲しい。
- A ラフォーレ原宿については、MHRの持分が数十パーセント程度になった段階での参加の判断をイメージしている。現状の売却が続くと仮定すると、2027～2028年頃がターゲットになる可能性が高いのではないかと考えている。なお、再開発の概要が把握できるタイミングについても同時期になると思われる。

以上