

森ヒルズリート投資法人
第 37 期決算説明会 質疑応答の要旨
(2025 年 3 月 18 日開催)

Q ラフォーレ原宿について、将来の再開発に向けた新しい動きはあるのか。

A 再開発計画の進捗について、前回の決算説明会以降において、大きな変化はない。

Q 今後の物件取得可能性について教えてほしい。

A スポンサーの住宅分譲が好調で、しばらく物件を取得する機会に至らなかったが、MHR の成長戦略や課題について継続的な議論を続けてきた結果、今回の物件取得に至った。今後、六本木 5 丁目計画、虎ノ門 3 丁目計画など、大型再開発の資金需要が生じる可能性があることから、継続的な物件取得ができるよう協議していきたい。

Q 分配金の推移について、ラフォーレ原宿の譲渡益による寄与が大きいと思われる。ラフォーレ原宿譲渡後の運用と分配金の考え方について教えてほしい。

A 分配金に占めるラフォーレ原宿の譲渡益は大きいですが、今後も同じペースで譲渡を継続した場合 3 年以上の期間があり、この間に物件取得とオフィス、住宅の賃料上昇によって、譲渡益除く DPU を上げていきたい。また、圧縮積立金についても、現状の分配金水準を保つために活用する選択肢もあると考えている。

以上