

森ヒルズリート投資法人
第 39 期決算説明会 質疑応答の要旨
(2026 年 3 月 18 日開催)

- 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。一般論として、建築コストや人手不足等により、再開発については事業スケジュールが後ろ倒しになっている。
- ラフォーレ原宿については、仮に同じような事態になったとしても、譲渡ボリュームを調整しており、オプション選択の期間を延長する対策を講じている。
- Q 六本木五丁目再開発事業はスケジュールが後ろ倒しになる見込みだが、スポンサーの資金需要も先になることによって、森ヒルズリークの物件取得に影響を及ぼすことはないのか。
- A スポンサーは六本木五丁目だけではなく、虎ノ門三丁目やそれ以外の事業も進めており、資金需要が大きく減退するとは考えていない。
- Q 40 期のオフィステナント入替に伴う賃料増減率は 39 期に比べて縮小しているが、背景を教えてください。
- A 39 期は退去テナントの賃料が相対的に低い水準にあったため、結果として大きな増加率となった。40 期は退去テナントの賃料が高く、増加率としては小さくなっているが、着実な賃料の上昇傾向は継続している。
- Q 六本木ヒルズ森タワーの固定型マスターリースは賃料据置での更新となったが、増額となることはないのか。
- A オフィス賃貸マーケットについて、5 年前と現在を比較すると、空室率は改善しているが、賃料水準は回復しているものの、依然として当時の水準に達していない。
- 一方で、六本木エリアは需給バランスの観点から相対的に強いエリアで、賃料水準も維持されていることから、マスターリース賃料は据置となったが、エンドテナントの賃料が堅調に推移すれば、増額となる可能性はあると考えている

以上