

HOT TOPICS

MARCH 2026

ハイトマンが福岡の賃貸住宅と物流施設をSMFL みらいパートナーズと共同で取得

MP参画で投資家に信頼感
人口と産業の成長性を好感

米不動産運用会社のハイトマンが福岡での投資を強化している。三井住友ファイナンス&リース(SMFL)グループのSMFLみらいパートナーズ(MP)と共同で、2025年12月に賃貸住宅9棟と物流施設2棟を取得した。

「インフレの定着に伴う収益の成長性や、海外と比べていまだ低い資金調達コストが日本市場の魅力。加えて国内大手金融プレーヤーであるSMFLグループによる出資が、海外投資家の対日投資を後押しするだけでなく、ほかの国内機関投資家との協働をもたらす可能性もあるとみている」と、シニア・ヴァイス・プレジデントの鈴木智雄氏は話す。

賃貸住宅9棟は、地元デベロッパーが開発した物件を国内事業会社経由で取得したもので、総額は100億円程度。いずれも福岡市中央区および博多区に立地する築3年以内の物件で、総戸数は316戸。竣工1年以内でリーシング中の物件が含まれることから、平均稼働率は80%程度の水準。現行賃料と相場賃料の乖離が5~10%あるなか、入替に応じた増賃を目指す。

「福岡は九州各地やアジア諸国からの移住により住宅需要が増え続けている一方、ホ



鈴木智雄氏(左)
ハイトマン シニア・ヴァイス・プレジデント アクイジション(アジア太平洋地区)
渡邊健太氏(左中)
ハイトマン アシスタント・ヴァイス・プレジデント アクイジション(アジア太平洋地区)

宇都宮光氏(右中)
SMFLみらいパートナーズ 不動産本部 不動産アセットファイナンス部 部長代理
島誠哉氏(右)
SMFLみらいパートナーズ 不動産本部 不動産アセットファイナンス部長

テルやオフィスとの用地取得競争や建築費高騰により中心部での住宅供給は限定的。とても良好な賃貸市況といえる」(アシスタント・ヴァイス・プレジデントの渡邊健太氏)。

物流施設2棟は、福岡県小郡市にある「鳥栖セントラルディストリビューションセンター北棟・南棟」(北棟は2025年10月竣工、南棟は26年4月竣工予定)。ハイトマンとMPのほか三菱HCキャピタルリアルティと共同で、物流施設専門デベロッパーが開発したものをフォワードコミットメントにて取得したもので、価格は100億円台後半。

「先述の通り人口が伸びている福岡での日用

品需要や、熊本での半導体関連需要が物流施設における成長ドライバー。物件は九州の交通結節点である鳥栖ICから2.3kmで、周辺の競合施設よりも有利な立地」(同氏)。

地方、オルタナ不動産に関心 MPには投融資の引き合い多数

ハイトマンは今後の注目点として、エリアでは東京以上の利回りと成長性を期待できる福岡や大阪などの地方主要都市、アセットタイプではセットアップオフィスや冷凍冷蔵倉庫、セルフストレージといったオルタナティブ不動産を挙げる。このうち冷凍冷蔵倉庫は開発案件に取り組んでいるほか、セットアップオフィスは直近に出口を迎えた案件がある。

一方MPのもとには昨今、国内外のファンドからエクイティやメザニンの抛出に関するオファーが増加しているようだ。

「ハイトマンのようなグローバルプレーヤーと組むことで、当社のプレゼンスをより高められると期待している。経済面での条件やコベナンツの設定など、ファンドの戦略に寄り添うオーダーメイドのファイナンスを今後も提供していく」と不動産アセットファイナンス部長の島誠哉氏は語っている。

鳥栖セントラルディストリビューションセンター



屋根には年440万kWh以上の発電を見込む6,200枚以上のソーラーパネルを設置しており、CASBEE評価でA認証を取得