

2026 年 1 月 6 日

各 位

Heitman LLC
三菱HCキャピタルリアルティ株式会社
三井住友ファイナンス&リース株式会社
SMFL みらいパートナーズ株式会社

**Heitman、三菱HCキャピタルリアルティ、SMFL みらいパートナーズ、
福岡県の物流センターへ共同投資**

Heitman LLC（CEO：Maury R. Tognarelli、以下「Heitman」）、三菱HCキャピタルリアルティ株式会社（代表取締役：若尾 逸男、以下「三菱HCキャピタルリアルティ」）、三井住友ファイナンス&リース株式会社（代表取締役社長：今枝 哲郎）の戦略子会社、SMFL みらいパートナーズ株式会社（代表取締役社長：上田 明、以下「SMFL みらいパートナーズ」）は、九州の物流拠点である鳥栖セントラルディストリビューションセンター（以下「鳥栖 DC」）に共同投資（以下「本投資」）したことをお知らせします。



鳥栖 DC は、九州自動車道、長崎自動車道、大分自動車道の交差点である鳥栖インターチェンジから 2.3 km という、九州全域にアクセスしやすい場所に位置しています。また、鳥栖 DC は北棟と南棟で構成され、物流拠点として効率性を高めるため待機時間短縮を目的としたバースを複数設けているなど、汎用性の高い物流スペックを有しています。加えて、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 認証を取得しています。

本投資は、Heitman が有する不動産ソーシング力と価値向上に関する専門性に加え、三菱H C キャピタルリアルティと SMFL みらいパートナーズが日本国内で有するエクイティおよびデッド資本市場における高度な機能を活かしたことで実現しました。

Heitman :

Heitman のアジア太平洋プライベート・エクイティ・グループのマネージング・ディレクター兼共同責任者である Brad Fu 氏は本投資について、「鳥栖市は、福岡市を中心に九州全域に広がる高度な製造業の成長と流通活動の中心地です」と述べています。「鳥栖 DC は、この地域で事業を拡大し続けている幅広いユーザーのニーズに応えることができると考えています。特に、日本市場における有力な企業である三菱H C キャピタルリアルティと SMFL みらいパートナーズとの提携は、鳥栖が今後の成長が期待できる地域であることを示すものであり、大変嬉しく思います。」。

Heitman は、グローバルな不動産投資管理会社で、2025 年 6 月 30 日現在の運用資産は 480 億ドルです。1966 年に設立され、シカゴに本社、ロンドンに欧州本部を置く Heitman は、世界中に 10 のオフィスを持ち、世界の不動産および資本市場に積極的に参加しています。Heitman はプライベートエクイティ、債券、公開不動産証券を通じて不動産投資を行っています。また、Heitman は、物流、住宅、セルフストレージ、オフィス資産など、日本の主要な不動産セクターで拠点を拡大し続けています。今回の買収に加えて、ハイトマンは 2025 年 12 月に福岡で住宅ポートフォリオの買収を完了しており、日本市場へのコミットメントをさらに示しています。

三菱H C キャピタルリアルティ :

三菱H C キャピタルリアルティは、投資した不動産のバリューアップを図る不動産再生投資事業のほか、不動産ソリューション事業、物流投資事業、ホテル投資事業、不動産ファイナンス事業など、不動産の価値を高めるさまざまな取り組みを通じて、都市や社会の課題解決に取り組んでいます。

鳥栖 DC は、九州全域をカバーできる立地にあり、近年半導体などの先端技術が集積する九州エリアにおける多様な物流ニーズの取込みが可能な施設と考えております。本投資を通じて地域の産業・経済の発展に貢献できることを光栄に思います。

三菱H C キャピタルリアルティ株式会社 : <https://www.mitsubishi-hc-capital-realty.co.jp/>

SMFL みらいパートナーズ :

SMFL みらいパートナーズは、金融機能を持つ事業会社として、不動産事業を主力事業の一つに位置付けております。不動産リース、ノンリコースローン、エクイティ出資などの幅広いソリューションの提供を通じて、多岐にわたる分野でお客さまやビジネスパートナーと共に、新たな価値を共創しています。本投資では、グローバルでの経験が豊富な Heitman、三菱H C キャピタルリアルティと共に、質の高い物流施設を通じて日本の物流インフラの発展を支援するために参画いたしました。

今後も、賃貸住宅、物流施設、オフィス、商業施設等への投融資を通じて、地域経済および地域社会の持続的な発展に貢献していきます。

SMFL みらいパートナーズ株式会社 : <https://www.smfl-mp.co.jp/>

※CASBEE 評価：建築物や街区、都市などに係わる環境性能を様々な視点から総合的に評価する制度。

一般財団法人住宅・建築 SDGs 推進センター：<https://www.ibecs.or.jp/CASBEE/>

以 上

【お問い合わせ先】

Heitman LLC	Prosek Partners	MAIL pro-Heitman@prosek.com
三菱HCキャピタルリアルティ株式会社	経営企画部	TEL 03-6775-9280
三井住友ファイナンス&リース株式会社	広報 IR 部	TEL 03-5219-6334
SMFL みらいパートナーズ株式会社	不動産アセットファイナンス部	TEL 03-5219-6406