

2026 年 9 月 30 日

三菱HCキャピタル株式会社

三菱HCキャピタルリアルティ株式会社

三菱HCキャピタル不動産投資顧問株式会社

地主株式会社との協業による底地などを投資対象とするファンドの運用を開始

三菱HCキャピタル株式会社(代表取締役 社長執行役員:久井 大樹/以下、三菱HCキャピタル)グループの三菱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)および三菱HCキャピタル不動産投資顧問株式会社(代表取締役:市川 徹志/以下、三菱HCキャピタル不動産投資顧問)は、地主株式会社(以下、地主)との協業により、地主が保有または取得を検討する底地等^{*1}を投資対象とするファンド(以下、本ファンド)の運用を2026 年 9 月 30 日に開始します。

本ファンドでは、第 1 号案件として、「そよら津桜橋」「西友楽市守谷 SC」「西友沼津店」の 3 物件の底地を順次組み入れ、2026 年 12 月末時点の運用資産規模は 113 億 9,000 万円となる予定です。

1. 本取り組みの背景

三菱HCキャピタルリアルティと地主は、2025 年 11 月、地主が保有または今後取得を検討する底地等を対象とした投資プログラムの検討に向け、基本協定書を締結しました。両社は同協定書に基づき、地主が有する底地ビジネスに関する知見および案件パイプラインと、三菱HCキャピタルグループが有する不動産投資・運用機能を組み合わせた協業について検討を進めてきました。その後の協議・検討を踏まえ、今般、三菱HCキャピタルリアルティと地主は、2026 年 9 月 29 日付で本ファンドの組成・運用に関する協定書を締結しました。

近年、企業においては、資本効率の向上や事業ポートフォリオの見直しの観点から、保有不動産の有効活用や流動化を含む CRE 戦略^{*2}への関心が高まっています。なかでも、事業継続を図りながら保有不動産の有効活用や資産効率の向上を進める手法として、底地取引に対するニーズも高まっています。

こうしたなか、三菱HCキャピタルグループと地主は、それぞれが有する知見や機能を生かし、企業の不動産活用ニーズに対応するとともに、底地の取得・保有を通じて企業の CRE 戦略を支援するため、本ファンドの運用を開始することとしました。

2. 本ファンドについて

本ファンドでは、地主が供給する底地案件について、三菱HCキャピタルリアルティが投資対象を検討のうえ、匿名組合出資を行います。また、三菱HCキャピタル不動産投資顧問がアセットマネジメント業務を、地主がサブアセットマネジメント業務およびプロパティマネジメント業務を担います。

地主の底地に関する知見および案件供給力と、三菱HCキャピタルグループの不動産投資・運用機能を組み合わせることで、本ファンドの安定的な運用を図ります。

【本ファンド概要】

名 称	MHC地主ファンド合同会社
設 立 年 月 日	2026 年 8 月 3 日
事 業 概 要	1. 不動産信託受益権の取得、保有および処分 2. 不動産の売買、賃貸、管理、取得、保有、処分および利用 3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する一切の事業
運用資産規模 ^{*3}	2026 年 12 月末時点の運用資産規模 113 億 9,000 万円（予定）
組 入 資 産	底地（信託受益権）
運 用 開 始 日	2026 年 9 月 30 日
運 用 期 間	中長期の運用を想定

【スキーム図】



【第 1 号案件概要】

物件名	所在地	敷地面積
そよら津桜橋 底地	三重県津市桜橋三丁目	29,870.78 m ²
西友楽市守谷 SC 底地	茨城県守谷市けやき台四丁目	39,460.28 m ²
西友沼津店 底地	静岡県沼津市大岡	23,202.21 m ²

3. 今後の展望

三菱HCキャピタルグループは、第 1 号案件である 3 物件の安定的な運用を進めるとともに、地主との協業を通じて、優良な底地案件を継続的に取得していく方針です。

今後、本ファンドを底地投資・運用プラットフォームへと発展させることで、三菱HCキャピタルグループにおける安定的な収益基盤の強化と運用資産残高の拡大を図ります。

さらに、三菱HCキャピタルグループの顧客基盤を活用し、企業が保有する不動産の有効活用や資本効率の向上に関するニーズに対応することで、お客さまの企業価値向上に資する CRE 戦略を支援するとともに、不動産市場の活性化に貢献していきます。

*1 事業用施設などの敷地となる土地(底地)および土地・建物からなる不動産の総称。

*2 CRE(Corporate Real Estate)戦略:企業が保有する不動産を経営資源として捉え、企業価値や資本効率の向上に向けて、その保有、活用、取得、売却などを最適化する戦略。

*3 運用資産規模は、今後の資産の取得状況などにより変動する可能性があります。

■地主の概要

社 名	地主株式会社
代 表 者	代表取締役社長 西羅 弘文
所 在 地	東京都千代田区丸の内一丁目 5 番 1 号 新丸の内ビルディング 13F
設 立 年 月 日	2000 年 4 月 7 日
事 業 概 要	1. 不動産投資事業 2. 不動産賃貸事業 3. 資産運用事業
資 本 金	6,461 百万円(2025 年 12 月現在)

■三菱HCキャピタルグループについて

三菱HCキャピタルグループは、国内外で約 8,000 名の従業員を擁し、主に法人向けにさまざまな機器・設備・車両や航空機・海上コンテナ・鉄道貨車などを対象として、世界 20 カ国以上でリース・ファイナンス事業を展開、さらに、不動産再生事業や再生可能エネルギー事業などに事業領域を拡大しています。これらのビジネスを通じてお客さま・パートナーとともに新たな社会価値を創出することで、社会的課題の解決、ひいては持続可能で豊かな未来の実現に貢献していきます。

詳しくは、三菱HCキャピタルのウェブサイトをご覧ください。

<https://www.mitsubishi-hc-capital.com/>

■三菱HCキャピタルグループのマテリアリティ(重要課題)

三菱HCキャピタルグループは、持続的に成長するうえで優先的に取り組むべきテーマとして、6 つのマテリアリティ(重要課題)を特定しており、本件は「強靱な社会インフラの構築」に資する取り組みです。



マテリアリティ(重要課題)の詳細については、以下のウェブサイトをご覧ください。

<https://www.mitsubishi-hc-capital.com/sustainability/materiality.html>

■本件に関するお問い合わせ先

三菱HCキャピタル株式会社

コーポレートコミュニケーション部

〒100-6525 東京都千代田区丸の内一丁目 5 番 1 号

TEL 03-6865-3002

以 上