2026 年 11 月 16 日

各　　位

株式会社フージャースキャピタルマネジメント
代表取締役社長　　藤井　幸雄

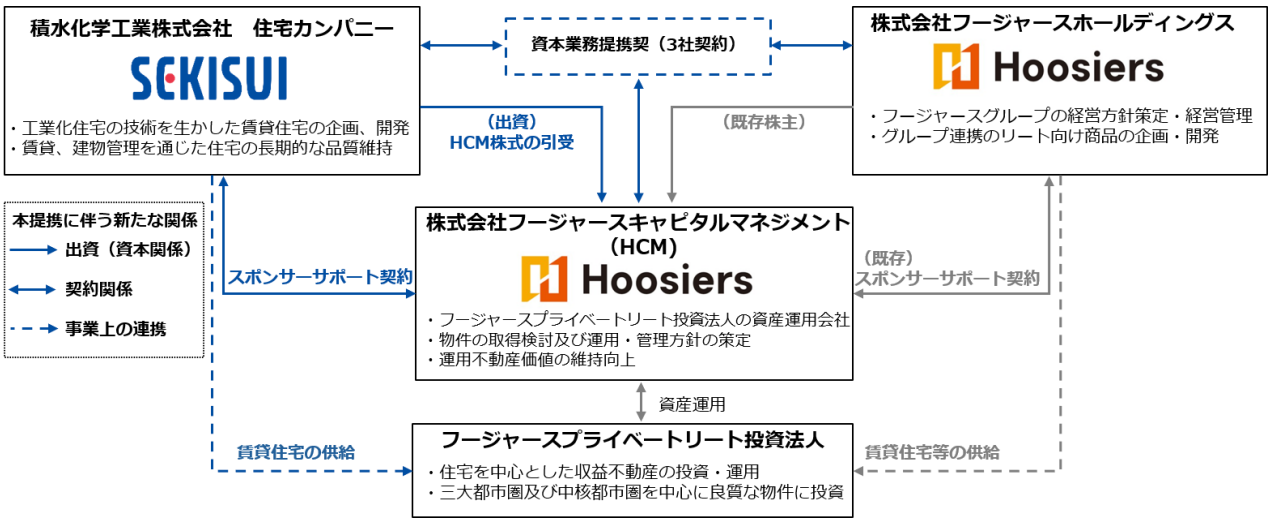
良質な賃貸住宅の供給拡大に向け、
フージャースキャピタルマネジメントと積水化学工業が資本業務提携

株式会社フージャースキャピタルマネジメント（以下「HCM」）は、親会社である株式会社フージャースホールディングスおよび積水化学工業株式会社住宅カンパニー（以下「積水化学」）との間で、2026 年 11 月 13 日付で資本業務提携契約を締結しました。また、HCM と積水化学は、HCM が資産運用を受託する機関投資家向けの非上場オープンエンド型投資法人(私募 REIT)「フージャースプライベートリート投資法人」(以下「HPR」)の成長を支援するため、同日付でスポンサーサポート契約を締結しました。

本提携に基づき、HCM は、所定の手続完了後、積水化学から出資を受ける予定です。なお、出資額および出資比率は非開示とします。

本提携により、積水化学グループが開発する賃貸住宅について、HPR が保有・運用する機会の創出と、積水化学グループの賃貸管理・建物維持管理機能の活用を組み合わせた新たな事業モデルの構築を目指します。

フージャースグループの不動産開発力および長期的な不動産運用の知見に、積水化学が有する工業化住宅の生産・施工技術と広範な事業基盤を組み合わせることにより、地方主要都市や郊外を含む幅広い地域において、耐久性、省エネルギー性、災害への備えに配慮した良質な賃貸住宅の供給を拡大し、長期にわたり安心して暮らせる住宅ストック社会の形成に貢献してまいります。



1. 本提携の背景

近年、建築費やエネルギーコスト、建物の維持・修繕費が上昇する中、住宅には建築時の品質だけでなく、長期にわたり性能と居住環境を維持できることが求められています。また、自然災害の激甚化などを背景に、日常の快適性や省エネルギー性に加え、災害時にも暮らしを継続できる住宅・まちづくりの重要性が高まっています。

一方、リートが長期保有する賃貸住宅は、大都市圏や一定規模以上の物件が中心となる傾向があり、両グループでは、地方主要都市や郊外を含む幅広い地域へ良質な賃貸住宅を展開する余地があると考えています。

フージャースグループは、全国各地における住宅を中心とした不動産開発実績と、土地・物件情報を有しています。また、HCM は、住宅を主要な投資対象とするリートやファンドの資産運用会社として、長期的な視点から不動産の価値を維持・向上させる運用ノウハウを蓄積してきました。フージャースグループは、第三次中期経営計画において、資本効率を重視した成長を基本方針に掲げており、アセットマネジメント事業の拡大を通じた外部資本の活用と資本効率の向上を目指しています。

一方、積水化学は、中期経営計画「Accelerate 2028」(2026～2028 年度）において、レジデンシャル事業を成長領域の一つに位置付けています。これまで培ってきたセキスイハイムを中心とする工業化住宅の生産・施工技術と広範な営業、施工、賃貸管理、建物管理の事業基盤を活用し、土地所有者向けの賃貸住宅の供給に加え、長期保有を前提とする投資法人への供給機会を広げることで、収益不動産事業のさらなる拡大を目指しています。

こうした市場背景と両社グループの事業戦略を踏まえ、HCM と積水化学は、それぞれの強みを活かし、住宅の企画・開発から長期的な保有・管理までを見据えた協業を進めることで、双方の事業成長と社会課題の解決につながる相乗効果が期待できると判断し、今回の提携に至りました。

---

2. 本提携の狙い

本提携により、以下の 3 つの主要な効果を期待しています。

(1) 長期保有を前提とした賃貸住宅の供給拡大（HPR への供給）

両社およびそのグループが有する土地・物件情報と事業ネットワークを相互に活用し、地方主要都市や郊外を含む幅広い地域で賃貸住宅の開拓を進めます。

これまで単独では事業化が難しかった地域や規模の土地についても、フージャースグループの不動産開発力と積水化学グループの工業化住宅の生産・施工基盤を組み合わせ、地域の住宅需要に応じた賃貸住宅の事業化を検討します。HPR の取得候補となる賃貸住宅としての事業化を検討します。また、HPR への安定的な物件供給機会（パイプライン）を創出・提供することでリートの成長を促進します。

(2) 長期利用に適した賃貸住宅の共同開発

フージャースグループの不動産開発力と HCM の運用ノウハウに、積水化学グループの住宅・インフラ技術を組み合わせ、耐久性、維持管理性、省エネルギー性、災害への備えに配慮した賃貸住宅を共同で企画・開発します。

建築時の品質や費用だけでなく、将来の点検、修繕、設備更新までを見据え、入居者の安心・快適性と住宅価値の長期的な維持・向上を両立する商品開発を目指します。

(3) 開発から管理・修繕までをつなぐ事業基盤の構築

HCM の長期的な不動産運用の知見と、積水化学グループの広範な賃貸管理・建物管理体制を組み合わせ、

住宅の開発後も適切なアセットマネジメントの観点から管理・修繕を継続できる仕組みの構築を目指します。

また、建築後の管理情報を商品開発や管理方法の改善に活用することで、住宅を「建てて売る」だけでなく、長く良好に使い続ける住宅供給モデルを実現し、入居者の安心・快適性と住宅オーナーおよび投資主価値の最大化を目指します。

---

3. 本提携を通じて目指す社会的価値

本提携を通じて、両グループの強みを生かし、以下の社会的価値の創出を目指します。

- **良質な賃貸住宅の地域的な広がり**
  地方主要都市や郊外を含む幅広い地域において、長期的な管理を前提とした良質な賃貸住宅を供給します。
- **災害や環境変化に配慮した住環境の形成**
  ZEH をはじめとする高い省エネルギー性能の導入を検討すると共に、災害への備えを住宅開発に取り入れ、平常時の快適性と災害時の安心の両立を目指します。
- **良質な住宅ストックの長期活用**
  開発段階から管理・修繕を見据え、適切な点検や計画修繕を継続することで、住宅の性能と居住品質の長期的な維持・向上に取り組みます。

---

4. 今後の予定

今後、本提携に基づき、HPR への物件供給等のスポンサーサポート、両グループ間での土地・物件情報の共有、共同開発候補の選定および新たな賃貸住宅商品の検討を進め、具体的な協業案件の創出を目指します。

なお、個別物件の開発・取得については、立地、品質、事業性および将来性などを確認した上で、案件ごとに判断します。

主体	本提携における主な役割
積水化学グループ	・工業化住宅の技術を生かした賃貸住宅の企画・開発 ・HPR の取得候補となる物件開拓 ・賃貸管理、建物管理、修繕を通じた住宅の長期的な品質維持を支援
フージャース キャピタルマネジメント（HCM）	・積水化学から提供された物件情報を評価し、HPR による取得可否の検討 ・アセットマネジメント事業拡大に向け、積水化学とのノウハウ交流を推進
フージャース ホールディングス	・HCM の親会社として両グループでの協業推進を支援
(参考)フージャース プライベートリート（HPR）	・積水化学からの提供物件の取得（個別判断に基づく物件取得・保有）

会社概要

社名	株式会社フージャースホールディングス
所在地	東京都千代田区丸の内二丁目 2 番 3 号
代表者	代表取締役 社長執行役員兼 CEO　小川 栄一
事業内容	フージャースグループの経営方針策定及び経営管理等

社名	株式会社フージャースキャピタルマネジメント
所在地	東京都千代田区内神田一丁目 2 番 1 号
代表者	代表取締役社長　藤井 幸雄
事業内容	不動産の長期運用及びコンサルティング

社名	積水化学工業株式会社
所在地	大阪府大阪市北区西天満二丁目 4 番 4 号
代表者	代表取締役社長　清水 郁輔
事業内容	ユニット住宅の製造・施工・販売、リフォーム、不動産仲介、賃貸管理等 （住宅事業領域のみ抜粋）

以　上