



シンガポール

SINGAPORE

オフィス (Office) 2021年9月

DAIWA Kantei International
浅野美穂
asa.sg@daiwakantei.com

シンガポールのビジネス街を貫く大動脈・**ロビンソン・ロード**は、近年、再開発に意欲的な投資家の注目を集めている。不動産ブローカーは、“コロナ以降、外国人投資家にとってシンガポールはさらに人気の高い投資先となっており、今後市場に投入されるアセットはこれを証明できる。”という。当エリアにおけるオフィスビルの取引について新聞報道をまとめた。

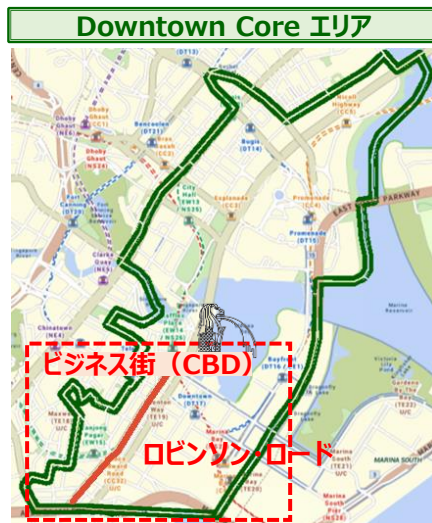
◆ロビンソンロード沿いの再開発の状況

借地残約74年のリノベ20Fオフィスの売買

【**ロビンソン・ロード61番地**】 **2021年9月**、ロビンソン・ロードにある20階建てのオフィスビルが、**改装完了を間近に控え**、S\$ 422百万 (**337億円**、1S\$=80円、以下同様) で取引された。売手は、ARA Private Funds (ARA Asset Managementの一部)、買手は、Rivulets Investments運営ファンド (2018年設立の国内プライベートエクイティファンド)。

売買価格は、**改装後の正味賃貸可能面積 (NLA)** に基づくと、1平方フィートあたりS\$2,973 (**約2.60百万円/㎡**)。借地期間は**2096年**まで (1997年から99年間の設定)。

この旧「Robinson Center」を、2011年にHomax Pte Ltd (台湾の大富豪Tsai氏の一族が率いる) が、アルファ・インベストメント・パートナーズ運営ファンド (ケペル・グループ) からS\$293百万で購入。次に、**2019年12月**にARAが運営するファンドが、S\$340百万 (272億円、**約2.20百万円/㎡**) で購入し改装を行った。



1970年代後半築の12Fオフィスの売買

【**ロビンソン・ロード108番地**】 **2021年2月**、世界的な資産運用会社であるPGIMの不動産投資部門は、12階建てのオフィスビル (旧Finexis Building) をS\$143百万 (**114億円**) で購入した。**1970年代後半築**の当ビルの土地権利は**Freehold**、NLAは54,832平方フィート (5,094㎡) であり、建物1平方フィートあたりS\$2,608 (**約2.25百万円/㎡**) で取得したこととなる。売手はシンガポールと香港にオフィスを持つマルチアセット投資会社Sin Capital Partnersで、現在サービスアパートメントOrchard Hills (設計: 日建設計) を開発している。

当ビルは、2006年末にシンガポールのBuxani Group (及び海外投資家が組成するファンド) が取得後、最新仕様にアップグレード。2009年初頭に完成後、GMGビルからFinexis Buildingと改名し、金融サービス、医療、教育、サービスオフィス、ボクシングジムなどがテナントとして入居した。その後、2012年と2014年に株式50%づつの2回に分けてSin Capital Partnersへ売却。

環境に配慮したオフィスビルの誕生

【**ロビンソン・ロード63番地**】 **2021年8月**頃、Shimizu CorporationとTan家が率いる Afro-Asia Shipping社との共同再開発により生まれ変わった「**Afro Asia i-Mark**」がデビューした。投資額は推定S\$320百万 (**256億円**)。アンカーテナント (NLAの約26%・約4,000坪) にサービスオフィスプロバイダーの入居が公表されている。当ビルは、周辺の各MRT駅とペDESTリアンデッキで繋がりオフィスワーカーにとって至便であるほか、「LEED Platinum」、「Green Mark Platinum」といったシンガポールの環境認証を受け、昨今の環境不動産のニーズを受け止めた建物となっている。2017年から取壊しが始まった旧「Afro-Asia Building」は、1950-60年代築の7階建て建物である。1952年から99年 (**2051年まで**) の借地は、市場関係者の間では、当エリアの借地延長の歴史から**2093年頃までの延長が同意される可能性が高い**と考えられている。

1998年建築のリノベ13Fオフィスの売買

【ロビンソン・ロード77番地】 2019年2月、Gaw Capital Partners（香港ベースのファンドマネージャー）は、CLSA Capital Partnersから、かつてシンガポール航空のビルと呼ばれたこの建物を**\$5710百万（約568億円）**で取得することを公表した。**1998年建築**、13階建て、**改装後のNLA**307,585平方フィート（約28,575㎡）であり、1平方フィートあたり**\$2,308（約1.99百万円/㎡）**で取得したこととなる。借地期間は**2093年**まで（1994年からの99年間の設定）、1年目のNet利回りは**3.0%程度**と推定されている。CLSAは、**2016年11月**にSavills Investment Management運営ファンドから**\$530.8百万（約425億円）**で購入、推定**\$3,000万**を投資し、駐車場からオフィススペースへ変更しNLA293,269平方フィートから増床を行った。

借地残約46年の29Fオフィスの誕生

【ロビンソン・ロード79番地】 2020年5月、シンガポールの大手不動産会社キャピタランドは、29階建てのオフィスビル「79 Robinson Road」が一時使用許可（TOP）を取得したと発表。キャピタランドと三井物産株式会社と東京建物株式会社が共同所有するこのビルは、NLA約518,000平方フィート（約48,123㎡）、借地期間は**2067年**まで（1968年から99年間の設定）。2015年に再開発事業の入札を勝ち抜いたアセンドス・シンプリッジ（その後キャピタランドの傘下に入った）、三井物産、東京建物の3社は、2年後に当時の建物「旧CPF BUILDING」の解体作業を開始した。**2015年**の入札金額は**\$550百万（440億円）**。1976年建築、土地面積47,056.98平方フィート（約4,372㎡）、NLA324,000平方フィート（約30,100㎡）、46階建ての旧ビルをNLA1平方フィートあたり\$1,698（約1.46百万円/㎡）で取得したこととなる。

◆既存ビルへの投資も活発

築後10年のオフィスビル、約3.5%（推定）で売買

【ロビンソン・ロード71番地】 2019年6月、SV Robinson（Sun Ventureグループの不動産投資会社）は、COMMERZ Realから13階建てビルを**\$655百万（約524億円）**で取得することを公表した。**2009年オープン**、NLA 237,644平方フィート（約22,078㎡）であり、1平方フィートあたり**\$2,756（約2.37百万円/㎡）**での取得。借地期間は**2092年**まで（2007年から85年間の設定）、1年目のNet利回りは**3.5%程度**と推定されている。2006年に大手通信会社シングテルが売却した旧Crosby Houseの跡地に建つこのビルは、ドイツの設計会社が設計し、リーマン・ブラザーズと鹿島オーバーシーズアジアが\$613百万を投じて開発した。2008年にコメルツ銀行が自社のファンドのため未完成で取得した際には、1平方フィートあたり\$3,125という当時の最高値を記録した。

UOB銀行、子会社への売却

【ロビンソン・ロード146番地】 2019年12月、UNITED Overseas Insurance（UOI・UOB銀行の損害保険部門）は、United Overseas Bank（UOB）から、当ビル（12階建て、NLA 49,853平方フィート（約4,631㎡））を**\$52百万（約41.6億円）**1平方フィートあたり\$1,043（約8.98百万円/㎡）で取得。借地期間は**2091年**まで（1992年から99年間の設定）。

区分所有（Strataオフィス）の取引

区分所有オフィスの取引は活発であり2021年は取引量の増加が見られる。8月までに取引完了した物件は以下の通りである。

住所	建物名	建築年	Tenure	取引年月日	階層	取引面積	取引価格（円）	単価（円/㎡）
ロビンソン・ロード138番地	OXLEY TOWER	2016年	Freehold	2021年5月12日	3F	16㎡	40,000,000	2,500,000
				2021年5月11日	2F	15㎡	41,600,000	2,773,360
ロビンソン・ロード140番地	CROWN AT ROBINSON	2018年	Freehold	2021年5月31日	9F	55㎡	162,400,000	2,952,720
ロビンソン・ロード144番地	ROBINSON SQUARE	2014年	Freehold	2021年7月12日	11F	110㎡	242,000,000	2,200,000
				2021年1月8日	18F	110㎡	214,400,000	1,949,120
ロビンソン・ロード160番地	SBF CENTER	2016年	2011年12月21日 から99年間	2021年7月9日	17F	55㎡	136,800,000	2,487,280
				2021年3月26日	25F	59㎡	164,800,000	2,793,200
				2021年3月4日	26F	88㎡	237,507,600	2,698,960
				2021年1月25日	14F	62㎡	154,400,000	2,490,320
							平均	2,538,329

売買時点
取引価格 (NLA単価)
2021.2
114億円 (約2.25百万円/㎡)

売買時点/取引NLA単価
2021.5/約2.50百万円/㎡
2021.5/約2.77百万円/㎡

売買時点/取引NLA単価
2021.5/約2.95百万円/㎡

売買時点/取引NLA単価
2021.7/約2.20百万円/㎡
2021.1/約1.95百万円/㎡

売買時点/取引NLA単価
2021.7/約2.49百万円/㎡
2021.3/約2.79百万円/㎡
2021.3/約2.70百万円/㎡
2021.1/約2.49百万円/㎡

売買時点
取引価格 (NLA単価)
2019.12
41.6億円 (約8.98百万円/㎡)

売買時点
取引価格 (NLA単価)
2015.11
440億円 (約1.46百万円/㎡)

108

63

Afro Asia i-Mark

売買時点
取引価格 (NLA単価)
2019.12
272億円 (約2.20百万円/㎡)
↓
2021.9
337億円 (約2.60百万円/㎡)

売買時点
取引価格 (NLA単価)
2019.6
524億円 (約2.37百万円/㎡)

新Thomson-East Coast Line

当初、2021年の完成・開業を目指していたが、2022年まで延期された。

売買時点
取引価格 (NLA単価)
2016.11
425億円 (約1.56百万円/㎡)
↓
2019.2
568億円 (約1.99百万円/㎡)