

シンガポール 大規模複合開発事業「CapitaSpring」竣工

三菱地所株式会社は、2017年よりシンガポール中心部にて、シンガポールに拠点を置くアジア最大規模の不動産会社 CapitaLand グループ傘下の CapitaLand Development（以下、CLD 社）および同社グループが運用するシンガポール証券取引所の上場 REIT である CapitaLand Integrated Commercial Trust（以下、CICIT 社）と共同で大規模複合開発事業「CapitaSpring（旧名称：Golden Shoe Car Park 再開発プロジェクト）」を進めておりましたが、このほど同物件が竣工いたしました。同物件には J.P. Morgan Chase & Co. が入居するほか、三井住友銀行が移転予定であり、2022年1月時点の入居率は93%となります。

【本物件の特徴】

- CBD 内の MRT（地下鉄） Raffles Place 駅至近、Telok Ayer 駅徒歩圏内の好立地
- 総事業費 1,450 億円超、地上 51 階建、高さ 280m、総延床面積 9 万 3000 m² 超の大規模開発
- 環境性能に優れており、シンガポール国内で最もメジャーな環境指標である BCA Green Mark でも最上位の Platinum を取得
- アンカーテナントとして J.P. Morgan Chase & Co. が入居、入居率は 2022 年 1 月時点で 93%

「CapitaSpring」は、オフィスを主体とし、サービスアパートメントや商業施設などを備えた、地上 51 階建・総延床面積 9 万 3000 m² 超の超高層大規模複合施設です。Raffles Place 駅至近というシンガポール CBD 内でも有数のオフィスエリアに位置しています。

本物件は、プレミアムグレード A のオフィスフロアや、全館に配備された IoT センサーによる衛生管理、また駐車場利用者が駐車した車の位置を自分で検索できるサービスなど最新のテクノロジーを備えたワークプレイスをはじめ、CapitaLand グループ傘下の The Ascott が手掛けるサービスアパートメント「Citadines Raffles Place Singapore」、シンガポールの食堂屋台街として親しまれる「Market Street Food Centre」といった飲食店舗などを通じ、新しい働き方・ライフスタイルを支援します。

緑を取り入れた特徴的なファサードや、隣接街区や歩道との連動性を持たせたゆとりある屋外空間など、都市中心部で自然を感じることができ設計となっているほか、高効率なエネルギー利用、IoT 技術を駆使したエネルギーや水利用面での建物効率化、豊富な植栽を備えた回遊空間「Green Oasis」や屋上庭園をはじめとした広大な緑化空間の実現により、シンガポール国内で最もメジャーな環境指標である「BCA Green Mark」で最上位の「Platinum」を取得しています。

三菱地所グループでは、CapitaLand グループとの共同事業である本事業で得た知見を活かし、東南アジア諸国での不動産開発を引き続き推進するとともに、日本国内での開発案件にも還元してまいります。



CAPITASPRING

WHERE THE CITY RISES

▲ 「CapitaSpring」ロゴマーク



▲ 建物外観

■本物件の特徴

【建物デザイン】

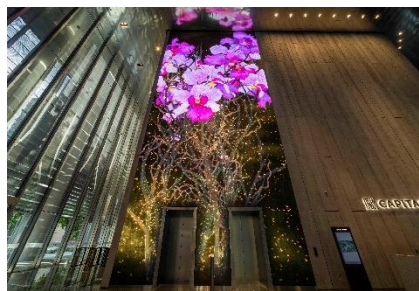
- ・中高層のタワー部分は直交線をベースにデザイン。中層部の「Green Oasis」では有機的な隙間を設けることで、豊富な緑化空間が垣間見える特徴的な外観を演出

【地上共用空間】

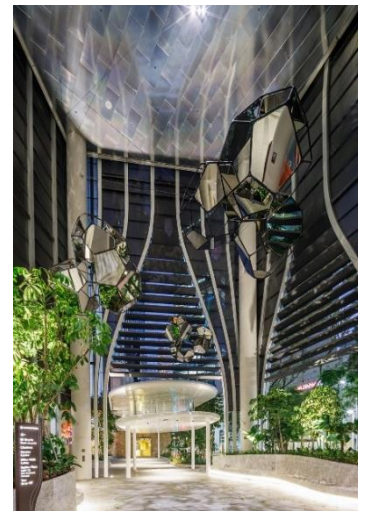
- ・敷地は4道路に面し、どの接道からも建物へのスムーズなアクセスを実現
- ・緑豊かな屋外空間や開放的なピロティ「City Room」では、フィットネスなどのコミュニティイベントやアート作品の展示を実施。また既存の外周道路を一部共用空間に転換したことで、更なる公開空地を創出
- ・1階ロビー壁面には、teamLabによる高さ18mのデジタルアートを採用



▲地上屋外空間



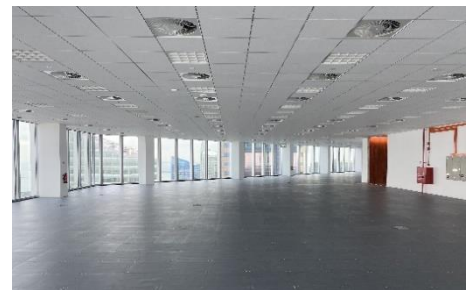
▲1階ロビー teamLabによるデジタルアート



▲ピロティ空間「City Room」

【オフィス】

- ・貸付有効面積6万㎡超のプレミアムグレードAオフィス。
QRコードや顔認証システムによるシームレスな入退館、非接触型エレベーターシステム、館内の共用会議室やコミュニティイベントの予約が可能な館内専用アプリなど、最新のIoT技術を駆使し国内最高スペックのオフィス環境を提供
- ・基準階フロアは有効面積約600坪、天井高3.2m、奥行10~18mのセンターコア形状。柱を窓際に寄せたレイアウト効率に優れた無柱空間を実現
- ・21階はCapitaLandグループの「The Work Project」が賃借のうえでコワーキングスペースを運営
- ・39階・40階にはThe Work Project運営の小割オフィスフロアを設置し、賃貸借のマネジメントをオーナーが実施することで、館内テナントの一時的な増床ニーズ等に柔軟なオフィスソリューションの提供を実現
- ・アンカーテナントのJ.P. Morgan Chase & Co.や三井住友銀行をはじめ、金融系を中心にテナントからの引き合いが強い



▲オフィス基準階

【サービスアパートメント】

- ・CapitaLandグループ傘下のThe Ascottが手掛ける299戸のサービスアパートメント「Citadines Raffles Place Singapore」を開業予定。CBD内の立地という特性から、ビジネス目的の出張者や海外からの駐在員の強い引き合いを想定
- ・居住者共用部はスイミングプール、ジョギングトラック、バーベキューピット、ジム、共用キッチンなど設備が充実



▲サービスアパートメント

【Green Oasis・Sky Garden】

- ・17～20階の「Green Oasis」は38,000本もの豊富な植栽を備えた3,900㎡超の回遊空間を整備
- ・オフィス利用者やサービスアパートメント居住者以外にも一般開放し、オフィス街における貴重な憩いの空間を提供。トレーニング用の器具やイベントスペースも完備することで、エクササイズに限らずコミュニティイベントなどの提供も想定
- ・国内の一般開放された展望スペースの中で最も高い標高280mに位置する51階の「Sky Garden」での、マリーナベイサンズ等のランドマークを含め島内を見渡せる眺望
- ・Wi-Fiや電源ポイントも完備しており、多様な働き方を提供



▲Green Oasis



▲Sky Garden

【商業店舗】

- ・2階・3階には、本案件開発前に当該敷地で営業していたローカルフード等の食堂屋台街「Market Street Food Centre」が再入居、2022年4月開業予定。
- ・1階・17階・51階にはカフェレストランが開業。共通アプリにより全館への商品デリバリーサービスが利用可能。

■物件概要

事業シェア：CLD：45%、CICT：45%、当社：10%

所在地：88 Market Street, Singapore

アクセス：MRT Raffles Place 駅至近、Telok Ayer 駅徒歩圏内

規模：地上51階、地下1階

構造：SRC造

用途：オフィス、サービスアパートメント、商業、駐車場

敷地面積：約6,100㎡

延床面積：約93,400㎡

貸付面積等：オフィス 約61,400㎡、商業施設 1,100㎡、サービスアパートメント 299戸

設計：Bjarke Ingels Group

施工：Dragages Singapore Pte. Ltd

着工：2018年2月

竣工：2021年11月

【位置関係図】



▲広域図



▲狭域図