

インドネシア・ジャカルタ中心部のオフィスビル3棟の一部を取得 ～ハイグレードなオフィスビルの運営・管理に参画します～

阪急阪神不動産株式会社（本社：大阪市北区、社長：諸富隆一）は、インドネシアのジャカルタの中心部にあるオフィスビル「Sinarmas MSIG タワー」「Bakrie タワー」「Luminary タワー（建築中）」（以下、合わせて「本施設」）の一部を取得し、本施設の運営・管理に参画することにしたので、お知らせします。

本施設は、東南アジア有数の世界都市ジャカルタ市内の中心地区 CBD^{※1}にあるメイン通りに面しており、地下鉄「ジャカルタ都市高速鉄道（MRT 南北線）」や LRT^{※2}等の駅から非常に近い所に位置しています。また、「Luminary タワー」は P（プレミアム）グレード^{※3}、「Sinarmas MSIG タワー」「Bakrie タワー」は A グレード^{※3}と評価されているなど、高いスペックを有するハイグレードなオフィスビルです。

※1：Central Business District の略称で、市街地の中で官庁・企業・商業施設などが集中する地区を指している。

※2：Light Rail Transit の略称で、軽量軌道交通のことである（2023 年中に開業する予定）。

※3：大手総合不動産サービス会社のコリアーズ社が行っているオフィスビルの分類で、グレードが高い順に、P・A・B・C と区分されている。

本施設の運営・管理は、次ページのとおり、インドネシアの不動産開発最大手である Sinarmas Land（シナルマス ランド）社傘下の Bumi Serpong Damai（ブミ スルポン ダマイ）社（以下、「BSD 社」）と共同で行うことになります。BSD 社は、ジャカルタ郊外で大規模ニュータウン「ブミ スルポン ダマイシティ」の開発を手掛けており、当社は同開発において 2016 年 10 月から住宅分譲事業に参画しています。また、当社が 2019 年 7 月に出資した、商業・オフィス・ホテルの複合施設「プラザインドネシアコンプレックス」及び商業施設「fX スティルマン」を保有・運営する共同事業者でもあります。

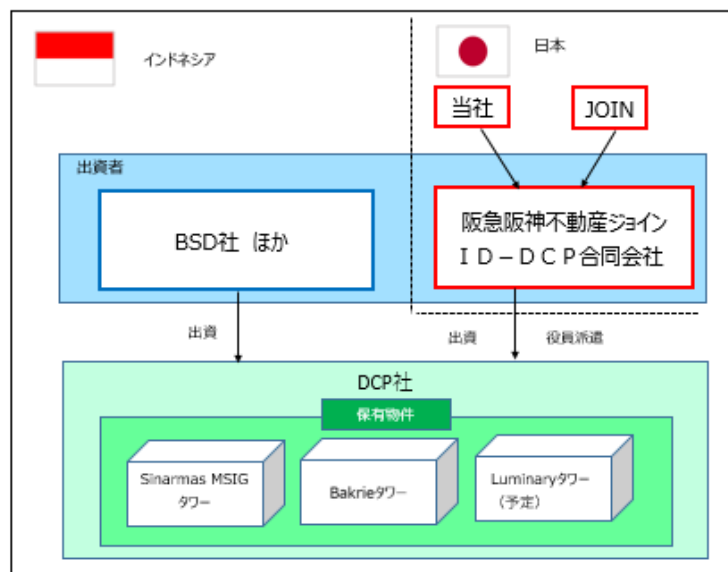
インドネシアは、豊富な人口に支えられた旺盛な消費市場の拡大を背景に、経済が成長を続けています。特に CBD では、近年、さまざまな交通インフラの整備が進んでおり、今後もさらなる発展が期待されます。

そうした中で、当社は、これまで培ってきた不動産事業に関するノウハウ等を活かして、本施設の運営・管理を行っていくことで、施設の価値向上を図るとともに、ASEAN における賃貸事業の基盤構築を進めてまいります。

■位置図



■本施設の取得スキームと運営・管理



今般、当社は、株式会社海外交通・都市開発事業支援機構(以下、「JOIN」)と共同で設立した会社を通じて、本施設を保有(予定を含む)する Duta Cakra Pesona(ドゥタ チャクラ ペソナ)社(以下、「DCP 社」)に出資します。

また、当社から役員を派遣し、事業運営に積極的に関わります。

これらにより、当社は本施設の一部を取得するとともに、海外におけるオフィスビルの運営・管理業務の規模拡大やノウハウの習得等を進めてまいります。

■本施設の概要(施設全体)

	Sinarmas MSIG タワー	Bakrie タワー	Luminary タワー
敷地面積	5,890 m ²	9,745 m ²	9,428 m ²
延床面積	82,610 m ²	76,202 m ²	132,467 m ²
階数	地上 47 階・地下 1 階	地上 47 階・地下 4 階※4	地上 66 階・地下 6 階※5
用途	オフィス等	オフィス等	オフィス・商業・ホテル等
オフィスのグレード	A	A	P
竣工	2016 年 7 月	2008 年 10 月	2023 年半ば (予定)

※4：DCP 社は、上表のうち 13 フロアを区分所有している。

※5：DCP 社は、上表のうちオフィス用途の 23 フロアを区分所有する予定である。



Sinarmas MSIG タワー



Bakrie タワー



Luminary タワー (右)

(参考)

■阪急阪神不動産のインドネシアでの事業展開

阪急阪神ホールディングスグループでは、「阪急阪神ホールディングスグループ 長期ビジョンー2040 年に向けてー」を策定し、その実現に向け、「関西で圧倒的 No.1 の沿線の実現」をはじめとする4つの戦略を定めていますが、その一つとして、「沿線事業モデルの展開エリアの拡大」を掲げています。この戦略のもと、海外における不動産事業では、沿線で培った実績やノウハウ等を活かして、経済成長が見込まれる ASEAN を中心に、外部パートナーと連携を図りながら、賃貸・分譲・短期回収型等のそれぞれの事業で規模拡大を目指しています。

その中で、インドネシアにおいて展開している事業の概要は次のとおりです。

(1) 賃貸事業

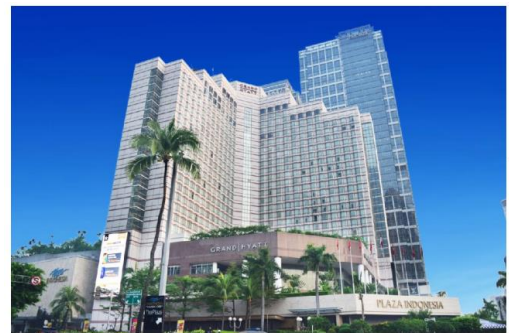
①プラザインドネシアコンプレックス、fXスディルマン

プラザインドネシアコンプレックスは、インドネシアを代表する商業・オフィス・ホテルの複合施設※、またfXスディルマンは、JKT48劇場や映画館等が入居する商業施設です。両施設とも、ジャカルタ市内のCBDのメイン通りであるタムリン・スディルマン通りに面するとともに、地下鉄「ジャカルタ都市高速鉄道 (MRT南北線)」の駅前という好立地にあります。

当社は、2019年7月に当該施設を取得し、BSD社とともに、運営・管理に参画しています。

※次の施設により構成されています。

- i) プラザインドネシア ショッピングセンター
高級ブランドを中心とした約400のテナントで構成されるショッピングモール
- ii) ザ プラザオフィス
グローバル企業が入居する49 階建てのプレミアムグレードのオフィス
- iii) グランドハイアットホテル
424 室の5つ星ホテル



プラザインドネシアコンプレックス

②セントラルパークモール

セントラルパークモールは、インドネシアの西ジャカルタエリアを代表する大規模商業施設で、スカルノハッタ国際空港とジャカルタ中心部を結ぶ高速道路の出入口至近という好立地にあります。大規模な中庭のほか、映画館や大学等を備えており、幅広いお客様を広域から集めることができます。

当社は、2022 年 9 月に当該施設を取得し、現地のローカルパートナーとともに、運営・管理を行っています。



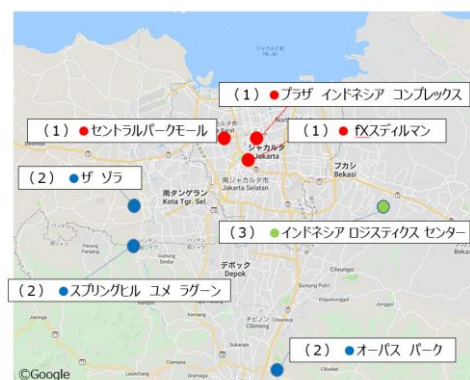
セントラルパークモールと中庭

(2) 住宅分譲事業(ザ ゴラ、オーパス パーク、スプリングヒル ユメ ラグーン)

ジャカルタ郊外で、他の日本企業や現地のローカルパートナーとともに、戸建・マンション等の分譲事業を展開しています。

(3) 物流倉庫事業(インドネシア ロジスティクス センター)

日系企業が多く進出するジャカルタ近郊のMM2100工業団地に位置しており、港・空港からのアクセスが優れた立地にあります。当社の子会社が所有しており、2016年3月から阪急阪神エクスプレスインドネシアが自動車関連企業を中心に高品質なロジスティクスサービスを提供しています。



● 賃貸事業 ● 住宅分譲事業 ● 物流倉庫事業

■阪急阪神不動産の概要

- 【会 社 名】 阪急阪神不動産株式会社
- 【所 在 地】 大阪市北区芝田一丁目1番4号 阪急ターミナルビル内
- 【代 表 者】 諸富 隆一
- 【資 本 金】 124億円
- 【売 上 高】 1,223億円 (2022年3月期)
- 【事 業 内 容】 オフィス・商業施設の賃貸、不動産開発、エリアマネジメント、不動産ファンド、マンション・戸建住宅・宅地の分譲、仲介、リフォーム、賃貸管理、土地活用など
- 【従 業 員 数】 約870名 (2022年9月15日現在)

■JOINの概要

- 【会 社 名】 株式会社海外交通・都市開発事業支援機構
- 【所 在 地】 東京都千代田区丸の内二丁目2番3号
- 【代 表 者】 武貞 達彦
- 【資 本 金】 833億円
- 【事 業 内 容】 交通・都市開発の海外インフラ事業への本邦企業の参画を出資等により支援
- 【従 業 員 数】 63名 (2022年3月31日現在)

■BSD社の概要

- 【会 社 名】 PT. Bumi Serpong Damai Tbk (ブミ スルポン ダマイ)
- 【所 在 地】 Sinar Mas Land Plaza, Grand Boulevard, BSD Green Office Park, BSD City, Tangerang 15345
- 【代 表 者】 Franciscus Xaverius Ridwan Darmali (フランシスクス サヴェリウスRD)
- 【資 本 金】 約2兆1,171億インドネシアルピア(約178億円※) (2022年9月30日現在)
- 【売 上 高】 約7兆6,548億インドネシアルピア(約643億円※) (2021年12月期)
- 【事 業 内 容】 不動産事業
- 【従 業 員 数】 1,989名(2022年9月30日現在)

※100 インドネシアルピア=0.84 円で換算

以 上