

## タイ国内一となる最高層オフィスビル 「One City Centre」全面開業 ～三菱地所グループ初のタイ・バンコクでのオフィス開発プロジェクト～

三菱地所株式会社（以下、三菱地所）は、2019 年よりタイ・バンコク CBD のセントラル・ルンピニエリアにて、タイの大手デベロッパー Raimon Land Public Company Limited 社（以下、RML 社）と共同で大規模複合オフィスビル開発計画「One City Centre」を進めてきましたが、2023 年 3 月に本物件が竣工し、本日グランドオープンしました。本物件は、三菱地所グループとして初となるタイ国内でのオフィス開発計画で、総事業費は約 88 億タイバーツ（約 361 億円※1）、276m のタイ国内最高層※2 のオフィスビルとなります。

※1 1 タイバーツ＝4.10 円換算 ※2 2024 年 1 月時点の竣工済オフィスビル

### 【本プロジェクトの特徴】

- 三菱地所グループ初となる、タイ・バンコクでのグレード A+ オフィス開発プロジェクト
- 日系企業が手掛けたタイにおけるオフィス開発物件としては過去最大規模の貸付面積
- セントラル・ルンピニエリアの主要駅「プルンチット駅」と直結し、米国大使公邸・米国大使館、5 つ星ホテルにも囲まれた自然豊かな眺望と利便性を兼ね備えた希少な立地

本プロジェクトは、各国の大使館や高級ホテル、ショッピングモールが集積するセントラル・ルンピニエリアに所在しており、米国大使公邸やルンピニ公園に近接していることから自然豊かな眺望を望むことが可能です。また、バンコクの主要ゾーンを通過する BTS（高架鉄道）スクンビットライン沿線の本エリアは、その優れた交通利便性から高い人気を博す、バンコク有数の優良オフィスエリアです。本物件は日系企業が手掛けたタイにおけるオフィス開発物件としては過去最大規模の貸付面積であり、多様な働き方に柔軟に対応できるよう整備し、ポスト・コロナで増加している日系を含む各国外資企業等のタイ進出をサポートしていきます。



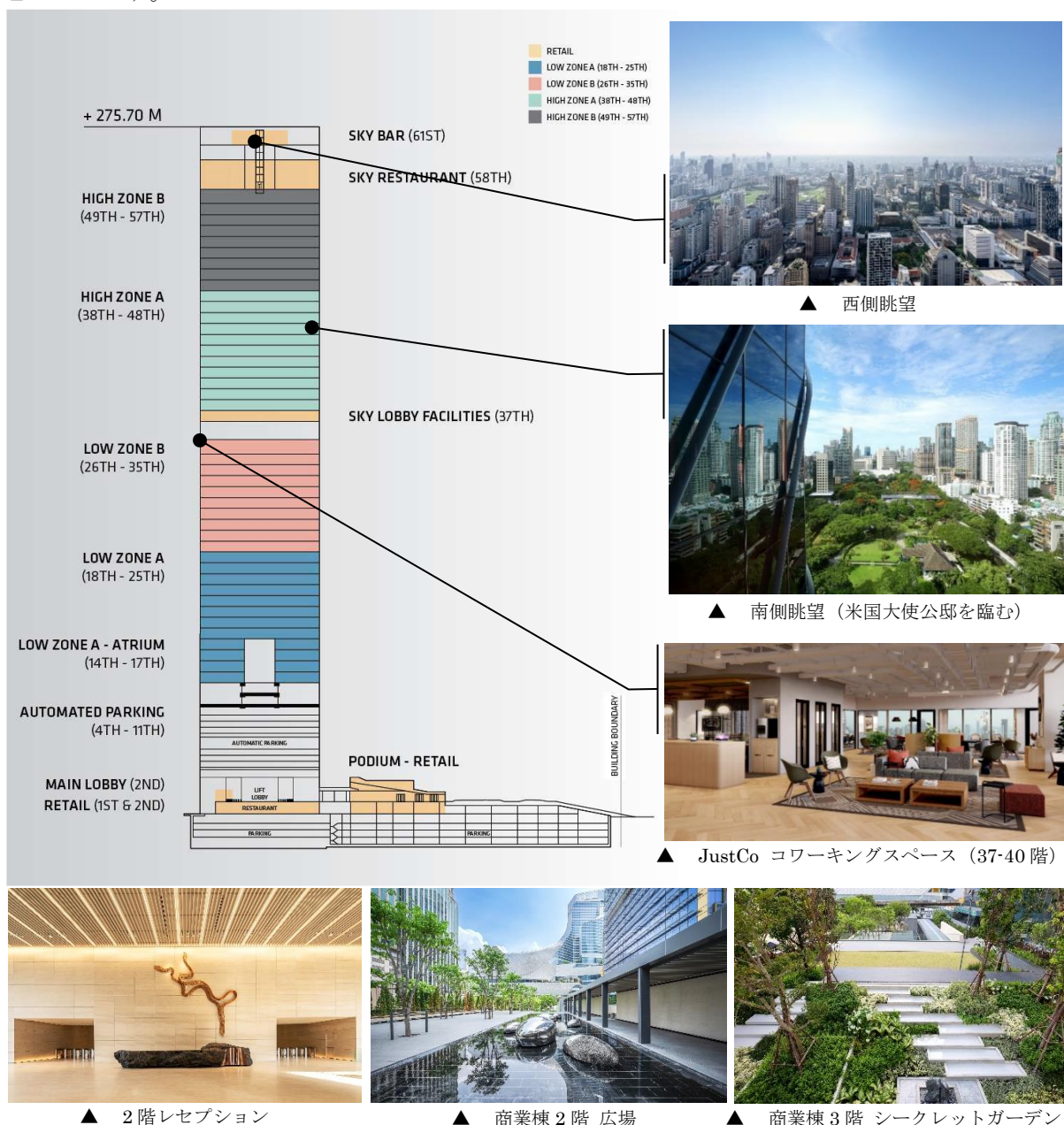
▲ 「One City Centre」外観

## ■タイ・バンコク CBD の新たなランドマークとなる国内最高層グレードA+オフィスビル

「One City Centre」は、オフィス棟（地上 61 階建て）、商業棟（地上 3 階建て）の 2 棟からなる総貸付面積約 61,000 ㎡の大規模複合開発で、日系企業が手掛けたタイにおけるオフィス開発物件として過去最大規模の貸付面積となります。BTS スクンビットライン「プルンチット駅」とスカイウォークで接続し、バンコク市内各エリアから公共交通を介したスムーズなアクセスを実現しました。

高層階への輸送効率性を考慮し、スカイロビー（37 階）を導入すると共に、オフィスビル高層階には、優れた眺望を活かしたルーフトップバーやレストラン、敷地内・低層階には、街区面積の半分を占める広場空間や商業施設なども整備し、タイ初出店の人気日系飲食店やタイ国内で人気のフードコートを誘致するなど、既存物件との差別化を企図した商品企画を行っています。また、共用施設にコワーキングスペースや貸会議室も設け、駐車場におけるチケットレスシステムや就業者向けアプリ、顔認証システムなど、ポスト・コロナのテナントトレンドを捉えた最新のアメニティ・システムも導入しました。

タイ・バンコクではコロナ禍による制限解除後のオフィス回帰が活発であり、現在もオフィスは高い需要を保っています。タイ・バンコクでは一般的に、竣工後の外装・内装・共用設備・商業テナント・立地を実際に見た上でオフィス移転検討を行う習慣がありますが、コロナ禍による制限解除後に竣工した本プロジェクトは、立地の希少性や利便性・充実した共用施設等の好影響により、順調に入居が進んでいます。





## ■テナント

アンカーテナントとして The Boston Consulting Group (Thailand) Ltd. , BNP Paribas Bangkok Branch, CBRE (Thailand) Co., Ltd., Amadeus Asia Co., Ltd., 丸紅泰国会社のほか、日系企業では 泰国三菱重工業株式会社、三菱パワータイランド、コクヨインターナショナルタイランド、日本 M&A センタータイランドが入居中です。また、コワーキングスペースの JustCo が時間貸しのミーティングルーム、ホットデスク、サービスオフィスなどを提供しています。

飲食テナントとして、ピンクのカオマンガイでバンコク在住者・日本人旅行者にも大人気の「アン・カオマンガイ・プラトゥーナム」がフードコート内に店舗中のほか、日系カフェ「% Arabica」や日本大使館公邸へも抹茶を卸しているプレミアム抹茶ブランドの「Ksana」が開業しており、オフィス内外問わず人気を博しています。更に今後は 58 階・61 階に AKARA Hospitality が本年 Q1～Q2 にかけてスカイレストラン、ルーフトップバーを開業するほか、“Asia’s 50 Best Restaurants”にて 4 年連続 1 位の座を取得した「Gaggan」レストランを手掛けた Gaggan Anand シェフ及びタイ国内有数のドイツ料理レストランを手掛ける Thomas Sührling シェフ、Mathias Sührling シェフ、タイのセレクトショップ「Carnival」の創業者である Anupong Kuttikul のコラボレーションにより誕生したカフェ「Green & Been」と Gaggan Anand シェフによるレストラン（店舗名未定）や、神戸「鮎島本」、有名ガイドブックの評価を獲得した担担麺専門店「ENISHI」がタイ初出店予定です。

## ■環境認証 LEED Gold、Fitwell Certificate 取得

タイでは 2020 年に省エネに関する法令が施行されるなど、環境に対する意識が高まっており、特に最新のビルや商業施設では建物と敷地利用についての環境性能評価システムである LEED 認証を取得することが一般的になってきています。

本プロジェクトにおいてもサステナビリティ性の高い自然豊かなランドスケープなどが評価され、LEED Gold を取得しています。更に、建物を利用する人の健康性を評価する環境認証 Fitwell Certificate も取得し、テナント満足度・資産価値の向上に努めています。

## ■三菱地所タイ社について

三菱地所は 2008 年より東南アジア・オセアニア地域に現地法人を設立し、2020 年に「三菱地所タイ社 (Mitsubishi Estate (Thailand) Co., Ltd.)」として営業を開始いたしました。海外事業の拡大・深化を掲げており、現在、アジア・オセアニア地域においては、11 ヶ国で海外事業を展開しています。その中でも三菱地所タイ社は 10 年以上にわたり住宅開発を行うなど、タイでの経験を数多く積んでおり、計 24 プロジェクト（約 23,500 戸）に参画してまいりました。今後は当プロジェクトや 2019 年より営業開始しているアウトレットモール・Central Village に続くオフィス、商業施設、その他未着手のアセットも含め、成長著しいタイマーケット特性に合わせた事業を積極的に展開し、海外事業の持続的な成長を実現してまいります。

## ■Raimon Land について

RML社は、1987年創業、1993年タイ証券取引所上場のタイを代表する高級住宅開発デベロッパーです。RML社は主にタイ都心部において計25件の住宅開発を進めてきており、2019年にはFrost & Sullivan Awards 2019の「Thailand Property Development Company of the Year」、2022年にはDot Property Thailand Awards 2022の「Developer of the Year 2022」及び「Best Developer Luxury Condominiums 2022」を受賞しています。また、最近では本業の住宅開発に加え、新たな収益用不動産開発事業に進出しており、本案件はその旗艦プロジェクトとなります。



## ■計画概要

所在地	548 Phloen Chit Rd, Lumpini, Pathum Wan, Bangkok Thailand
事業社	MEA Commercial Holdings Pte. Ltd. (以下、MEACH <sup>※</sup> )、RML 社 ※三菱地所 100% 子会社である東南アジア・オセアニア投資ビークル
事業シェア	MEACH 40%、RML 社 60%
アクセス	BTS (高架鉄道) スクンビットライン プルンチット駅直結 (徒歩 2 分)
建物用途	オフィス・商業
階数	地上 61 階、地下 4 階
敷地面積	約 9,700 m <sup>2</sup>
延床面積	約 116,000 m <sup>2</sup>
貸付面積	約 61,000 m <sup>2</sup> (オフィス：約 57,000 m <sup>2</sup> 、飲食・リテール：約 4,000 m <sup>2</sup> )
最小賃貸面積	125 m <sup>2</sup> ～
天井高	3,000mm
駐車場台数	計 837 台 (自走式 437 台、機械式 400 台)
その他	ロックアウトパネル (上下階接続用)・無柱空間
総事業費	約 8,800 百万タイバーツ (約 361 億円) ※1 タイバーツ=4.10 円換算
設計 デザイン	Design 103 International Ltd. Skidmore, Owing & Merrill (Thailand) Co., Ltd.
施工	Bouygues-Thai Ltd.
着工	2019 年 2 月
竣工	2023 年 3 月

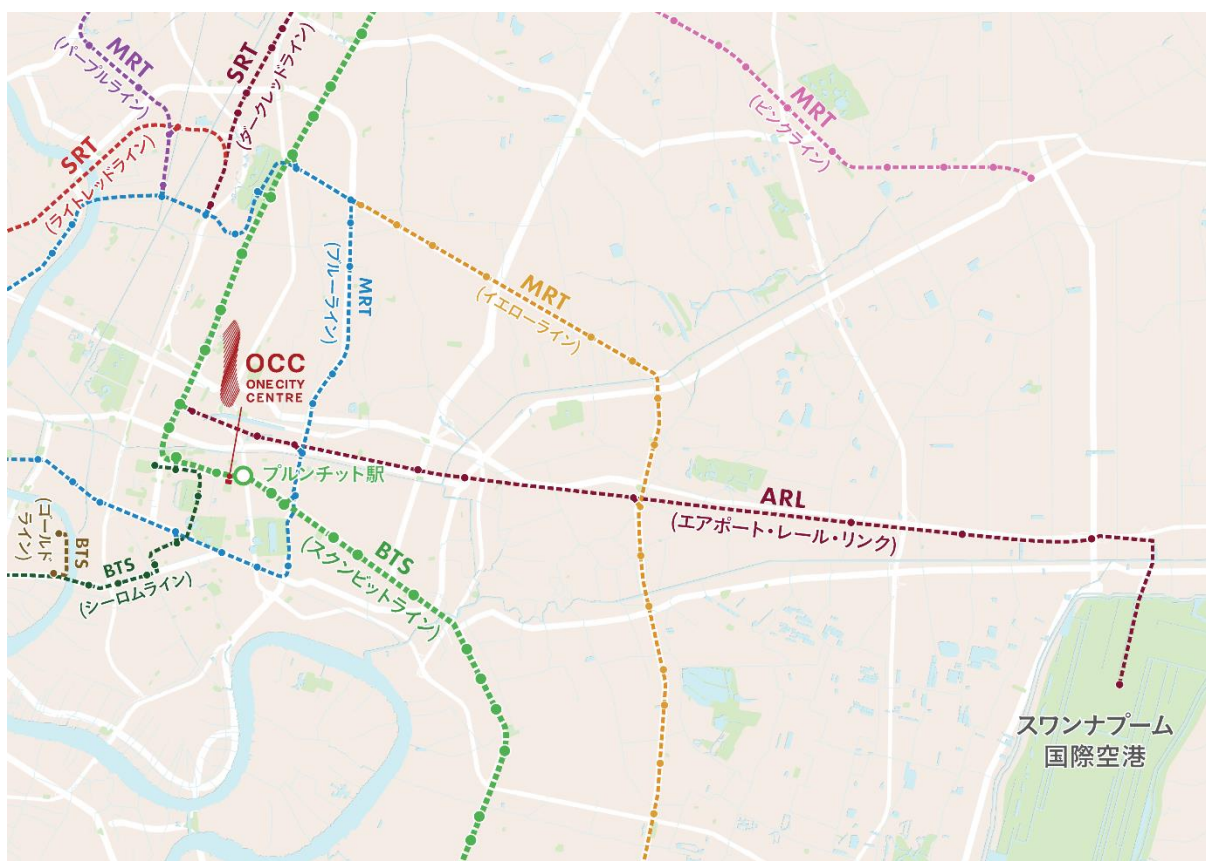
## 【標準オフィスフロア】





## ■MAP

### 【広域図】



### 【狭域図】



【(参考) 三菱地所グループが手掛けるタイにおける他事業概要】

◎タイ・バンコクの住宅開発事業（抜粋）

物件名	RHYTHM Charoennakhon Iconic	RHYTHM Ekkamai Estate	Life Sathorn Sierra
外観			
戸数	577 戸	303 戸	1,971 戸
竣工	2026 年竣工予定	2022 年竣工	2022 年竣工

※その他、2013 年より 24 プロジェクト（約 23,500 戸）に参画

◎タイのアウトレットモール開発事業

物件名	Central Village	
所在地	Samut Prakan 県	
外観		
店舗数	約 220 店	
建物規模	地上 1 階、駐車場約 2,100 台	
備考	第一期：2019 年開業、第二期：2022 年開業	

<One City Centre ビルの賃貸等に関するお問い合わせ先>

CBRE (Thailand) Co., Ltd./ Office Leasing Department

E-Mail：office@cbre.co.th/ TEL：(+66)2-119-1500