

フェニックスが九龍の Kwun Tong View を 225 百万ドルで売却

2017年5月7日 記者：マイケル・コール

Source:

<http://www.mingtiandi.com/real-estate/finance-real-estate/phoenix-sale-of-kowloons-kwun-tong-view-confirmed-at-225m>

香港を拠点とする不動産投資会社フェニックス・プロパティ・インベスターズが Kwun Tong View を 225 百万米ドル (19.9 億香港ドル) で香港の個人投資家に売却したことを、同社の資産売却に関する代理人である Colliers International が公表しました。

昨年、フェニックスの九龍の Kai Tak 地区にある 144,780 平方フィート (13,500 平方メートル) のオフィスビルを李嘉誠氏と関連のある Prosperity REIT に売却する計画がとん挫しましたが、同ビルが中国の HNA グループへ売却される予定であることが先週、現地メディアにより報道されました。



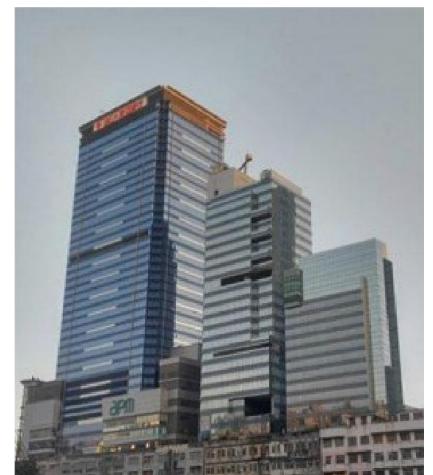
フェニックスのベンジャミン・リー氏 (左) とサミュエル・チュー氏は待ったことにより 115 百万香港ドルを獲得。

8 カ月待ったことでフェニックスの収益は 5 % 増加

フェニックスのパートナーであるサミュエル・W・T・チュー氏とベンジャミン・K・Y・リー氏は Kwun Tong View を売却するのに 8 カ月待つことになりましたが、この 24 階建てのタワーの匿名の投資家への売却価格は、昨年 9 月に Prosperity REIT がフェニックスとの仮契約において合意した 18.75 億香港ドルを 5% 以上上回ることとなりました。

この価格は、工業ビルから Kai Tak 地区の新たなビジネス中心地に建つグレード A の商業タワーの 1 つへと生まれ変わったこのビルの総賃貸可能面積に対して 1 平方フィートあたり 14,000 香港ドルということになります。フェニックスは、香港パシフィック・インベストメントの One Pacific Centre の隣に建ち、サンフンカイの Millennium City プロジェクトのすぐ先にある Kwun Tong View を 2014 年に購入しました。

その後、再開発のスペシャリストが Kwun Tong MRT 駅から 350 メートルの距離にある Kwun Tong Road 410 に建つこのタワーを、下層階が 27,600 平方フィートの小売スペースでその上の 18 フロアは 117,159 平方フィートのオフィススペースとなっている物件へと生まれ変わらせました。



Kwun Tong View (右) の売却価格は 9 月に比べ 5% 上昇。

香港オフィス資産への高まる需要

JLL の調査によれば、香港の都心 Central District にあるグレード A オフィスの賃料は昨年 13% も上昇しており、そのためオフィス資産への需要が増大するとともに Kai Tak のような都市部にある代替地への関心が高まっています。

Prosperity REIT および今回の買い手との交渉においてフェニックスの代理人を務めた Colliers のキャピタル・マーケット&インベストメント・サービスの副マネージング・ディレクターのアントニオ・ウー氏は、Prosperity の受益証券保有者が昨年の購入に反対した後も、商業ビルへの関心は依然として高いと述べています。「競合他社の資産に対しても多くの関心が寄せられており、地元の銀行などからのオファーが提示されています。」「資産に関する我々の幅広い知識を活かし、買い手にとって長期投資となる資産に対する価格が以前より上昇していることについて納得してもらうことができました。」とウー氏は語っています。

Central の代替地としての Kai Tak の魅力

香港の Central District にある最上級のオフィスの賃料は、ロンドンやニューヨークの 1.5 倍となっており、Victoria Harbor の対岸の Kai Tak にあるスペースへの人気が多国籍企業の間で高まっています。

昨年 7 月に Prosperity REIT が購入を検討していた時の報告書では、Kwun Tong View の稼働率は 88% となっており、その内訳は小売スペースが 100% でオフィスエリアが 85.9% でした。

Central のグレード A オフィスの賃料月額平均が 1 平方フィートあたり 165 香港ドルと高騰している中、近隣の事情に詳しいブローカーによると 1 平方フィートあたりの月額賃料の相場が 25~35 香港ドルという九龍東に多くの企業が注目しています。