

シンガポール不動産市場調査レポート(2015年12月)

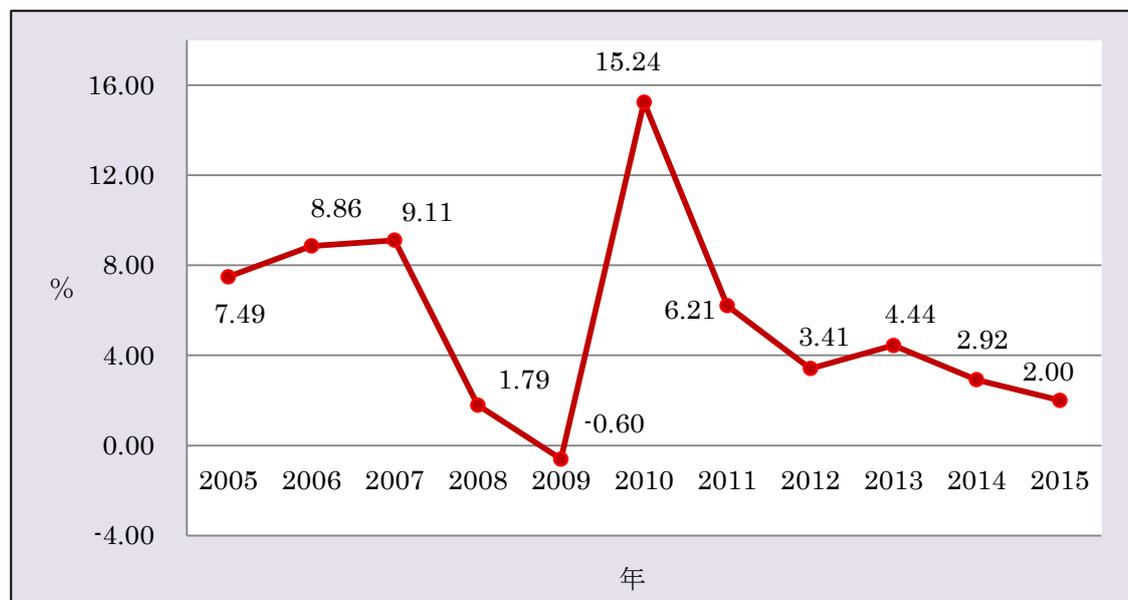
株式会社 GREC

■ 経済概況

シンガポール通産省（Ministry of Trade and Industry）の発表によると、シンガポールの2015年第3四半期のGDP成長率は年率+1.9%であった。前四半期（2015年第2四半期）の年率△2.6%から再びプラス値となったことで、景気後退入りを回避したと言われている。重要な輸出相手国である中国の経済後退の影響で製造業の不振が続いているが、サービス業が堅調であり、製造業の不振を補ってプラス成長となったと見られる。なお、2015年第1四半期は年率で+3.5%であった。

中国をはじめとする世界経済の回復が芳しくなく、製造業は不振が続くが、サービス業がそれを補う今期のパターンが今後も続くとの見方が多い。同省によると、2015年通期のGDP成長率は「+2%近く」と予測されており、リーマンショック後にマイナス成長を記録した2009年以降では最も低成長になるものと見られている。

<過去10年間のシンガポール GDP 成長率の推移>

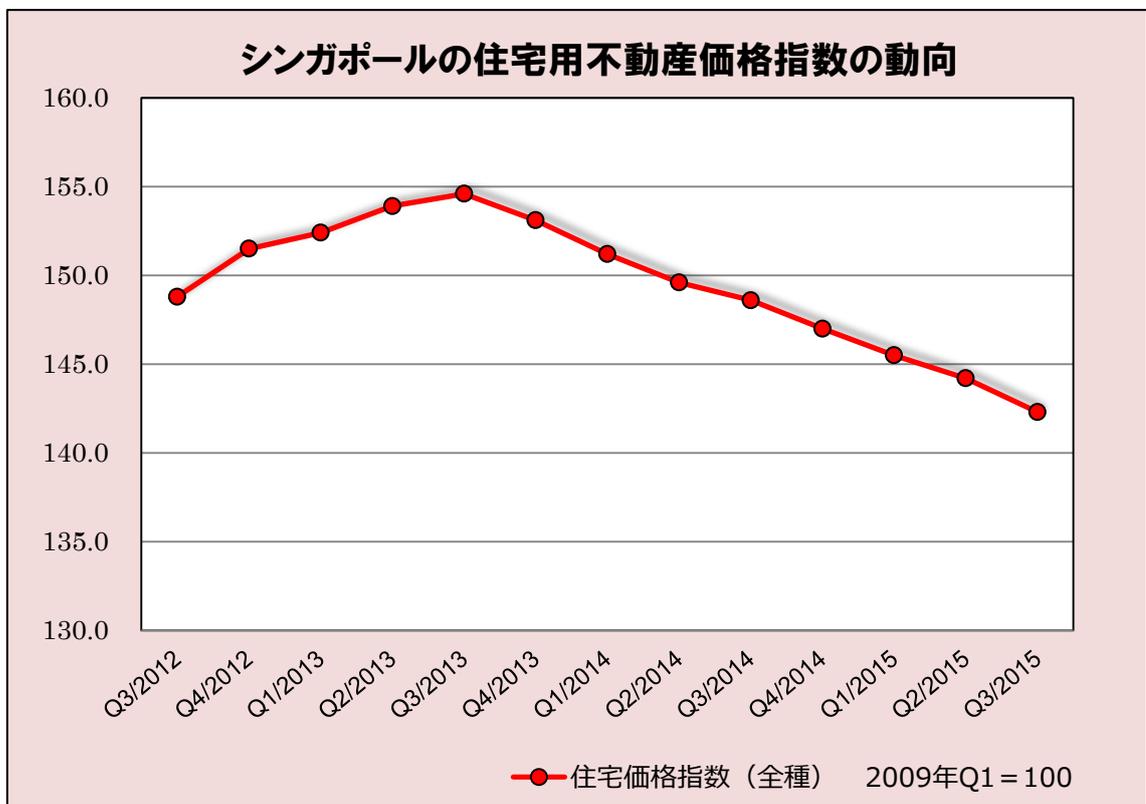


データ出所：IMF、2015年数値はシンガポール通産省の予測値

■ 住宅用不動産市場の動向

シンガポール都市再開発庁の発表データによると、過去3年間のシンガポールにおける住宅用不動産の価格指数（2009年Q1期=100）の推移は以下のグラフの通りである。

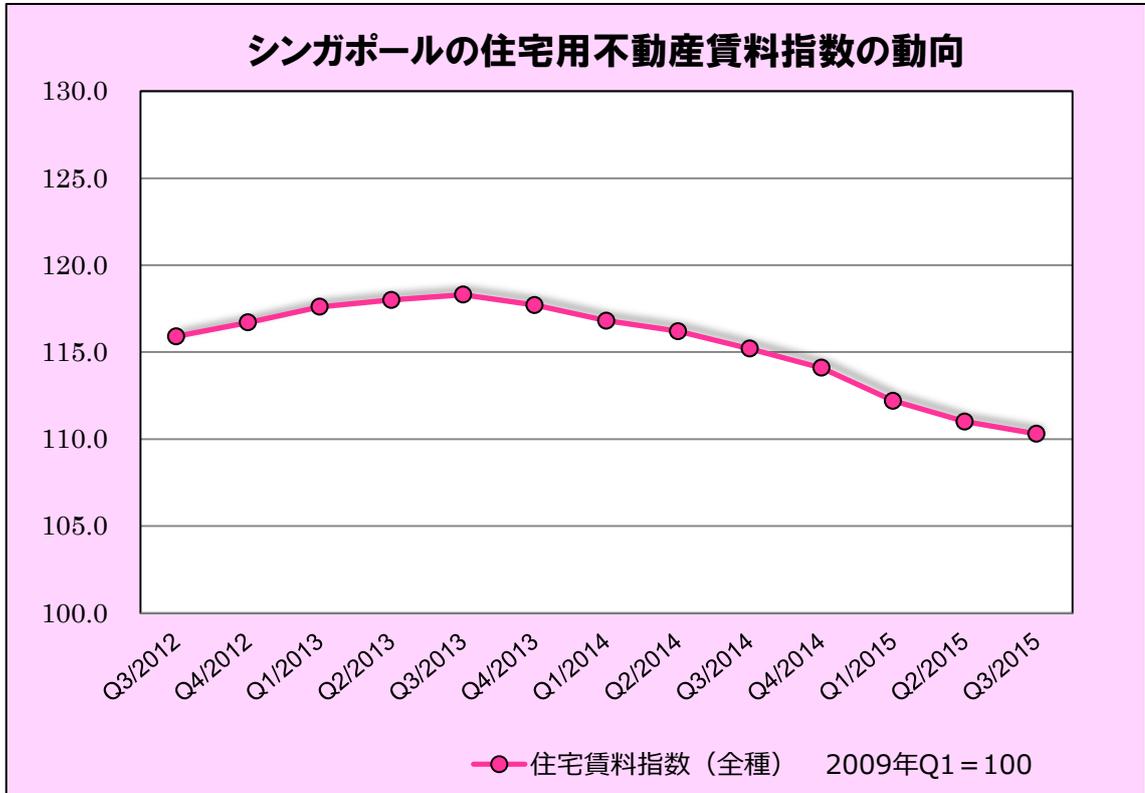
2013年Q3期（第3四半期）をピークとして下落に転じており、2015年Q3期の指数は142.3でピーク時の8.0%低い水準となった。過熱気味だった住宅不動産市場は、政府の価格抑制策-----住宅ローンの融資条件の強化、印紙税の増税、HDB（公団住宅）の購入条件の強化等-----によって2013年半ばから調整期に入り、新規供給が順調に伸びたこともあって、現在も住宅価格は下落傾向で推移している。シンガポールは、重要な輸出相手国である中国の景気後退により製造業が低迷していることから、経済成長も陰りが見え始めており、不動産市場の今後の動向もやや不透明である。



住宅用不動産の賃料指数も、2013年Q3期をピークとして弱含み推移が続いている。但し、ピークまでの賃料上昇率、及びピーク後の賃料下落率は価格指数に比べると若干緩やかである。ピーク時の賃料指数（住宅用不動産・全種）は118.3（2009年Q1期=100）であったのに対し、2015年Q3期の指数は110.3で、6.8%の下落となった。

賃料が下落したのは、①外国人の居住・就業条件が強化され、外国人駐在員の伸びが鈍化したこと、②新規供給物件が増加したこと、等が要因としてあげられる。

この様に、率はやや異なるものの価格指数と賃料指数は概ね同様の推移を示している。



現在、シンガポールのコンドミニアム及び HDB (公団住宅) は、以下の水準の売り物件が主流となっている。高級・新築物件になると単価で SGD2,500/平方フィートを超えるものも見られる。

種類	価格帯 (SGD1 ≒ 85 円で計算)	
コンドミニアム	SGD1,000~2,300/平方フィート	約 910,000 円~2,100,000 円/m ²
HDB	SGD400~550/平方フィート	約 360,000 円~500,000 円/m ²

1 平方フィート ≒ 0.0929 m²、1 m² ≒ 10.764 平方フィート

2 ベッドルームの広さの目安：750~1,000 平方フィート (約 70~93 m²)

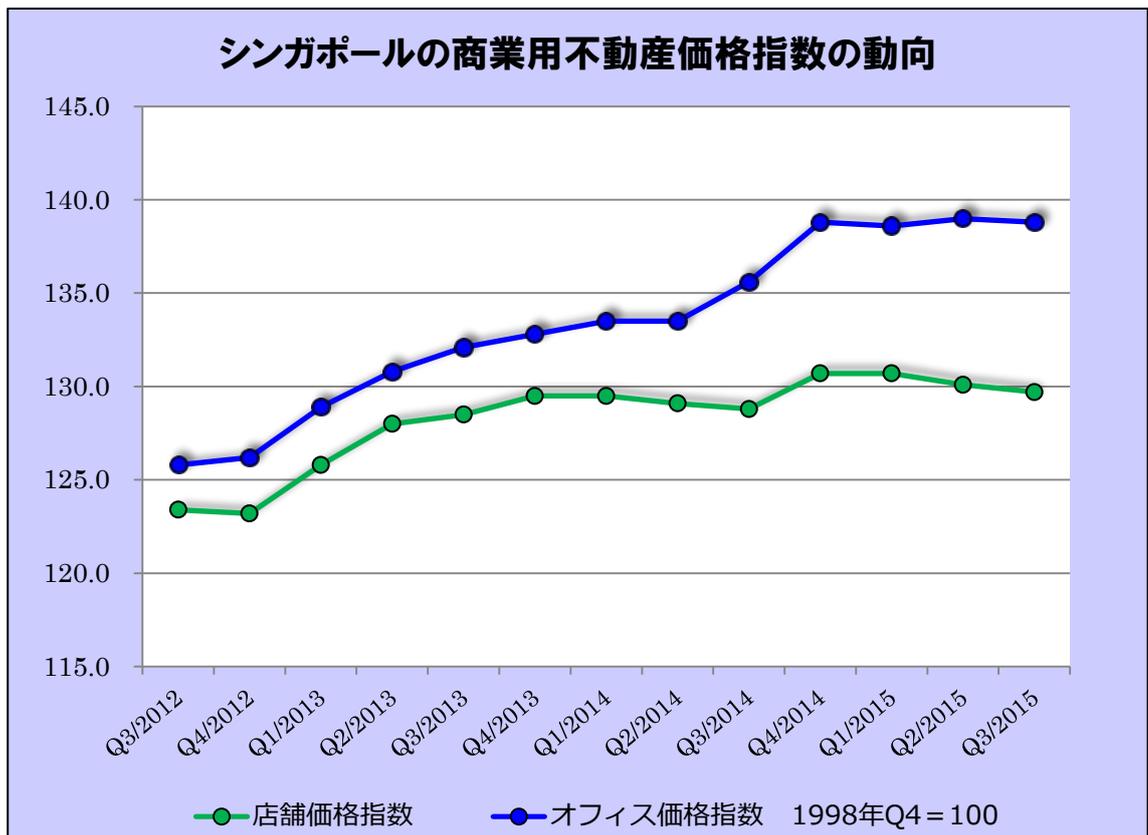
3 ベッドルームの広さの目安：1,100~1,600 平方フィート (約 100~150 m²)

現在、以下の様なコンドミニアムの売り募集事例がある。

物件名 (地区名)	専有面積 (平方フィート)	築年	販売価格	ベッド ルーム数
Spottiswoode Suites (Tanjong Pagar)	840	新築	SGD1,828,000 SGD2,176/平方フィート	2
Spottiswoode Residences (Tanjong Pagar)	926	2013 年	SGD1,850,000 SGD1,998/平方フィート	2
Marina Bay Residences (Raffles Place)	1,066	2010 年	SGD2,560,000 SGD2,402/平方フィート	2
City Gate (Bugis)	753	新築	SGD1,426,000 SGD1,894/平方フィート	2
Riveredge (East Coast)	1,066	2008 年	SGD1,700,000 SGD1,595/平方フィート	2
The Glades (Bayshore)	689	新築	SGD939,500 SGD1,364/平方フィート	2
Terrene At Bukit Timah (Clementi Park)	1,033	2013 年	SGD1,429,000 SGD1,383/平方フィート	2

■ 商業用不動産市場の動向

シンガポール都市再開発庁の発表データに基づき、過去3年間のシンガポールにおける商業用不動産（オフィス、店舗）の価格指数（1998年Q4期=100）の推移を以下の通りグラフ化した。

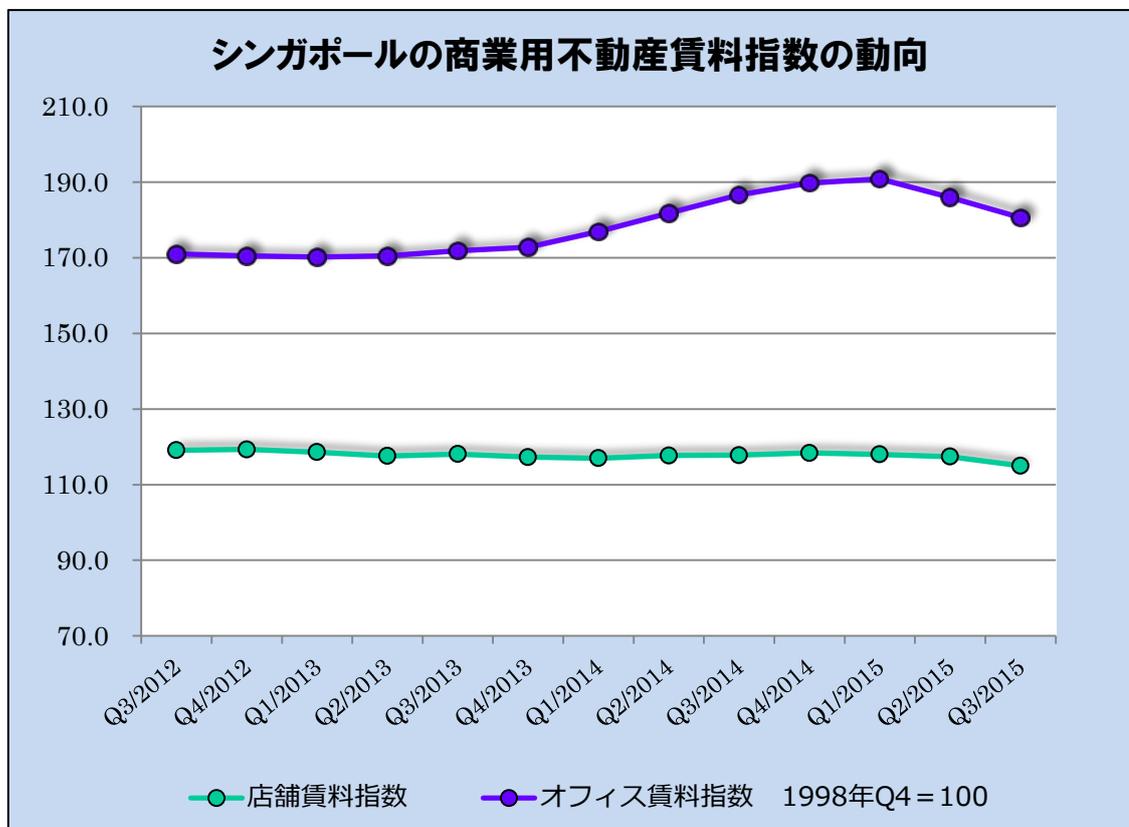


リーマンショック後、シンガポールのオフィス、店舗ともに価格は上昇が続いている。経済環境の先行き不透明感がある中で、価格の伸びも鈍化しているが、住宅価格の様に明確な下落傾向には未だ転じていない。オフィス価格指数は2015年Q2期（第2四半期）に139.0のピークを記録しており、店舗価格指数も2014年Q4期と2015年Q1期のピーク値となっている。シンガポールはビジネス環境が整っていることで諸外国から評価の高い都市であり、依然として商業用不動産の需要が旺盛であることや、開発地が限られていることで新規供給が少ないこと等が市場の安定感を維持している要因となっている。

但し、今後は相当量の新規ビル供給も予定されており、郊外地域の開発によって企業の移転も進むこと、またシンガポール経済が停滞気味のため需要も頭打ちすること等が予測され、商業用不動産の価格も下落に転じる可能性が指摘されている。

一方、商業用不動産の賃料指数は、緩やかではあるが既に下落基調に転じている。オフィス賃料指数は2015年Q1期に190.9（1988年Q4期=100）でピークとなり、その後最新の同年Q3期データは180.6で、5.4%の下落を記録した。店舗賃料指数は、変動幅は小さいが、2012年Q4期に119.3であったところ、最新の2015年Q3期は115.0で3.6%低い水準に至っている。

これは、シンガポールの賃料水準は既に相当高騰していたことから、コスト削減のため契約の更新時に賃借床面積を縮小する大企業が出てきているほか、ビルオーナーがテナントの転出を嫌がって値下げに応じる等の例が見られるようになった点が要因としてあげられる。商業用不動産の賃貸市場は、売買市場よりいち早く、高騰から頭打ちを経て調整局面に入った感が強い。



今後は、相当量の新規ビル供給、特に郊外地域の開発によって企業の移転が進むこと、シンガポール経済が停滞気味のため需要も弱含みに転じること等が予測され、売買市場と同様に賃貸市場も更に調整が進むものとの見方が多い。

シンガポールのオフィス街のハイグレードの事務所については、現在次の様な売り募集、賃貸募集の事例がある。中心ビジネス地区（マリーナセンター、パシフィックプレイス周辺）の賃料水準としては、月額SGD7.5～13.0／平方フィート（6,800円～11,900円／㎡）

程度が相場と見られる。

物件名	種類	面積 (平方フィート)	販売価格	
			総額	単価 ($\sqrt{\text{平方フィート}}$)
Suntec City Tower (Temasek Boulevard)	事務所	12,023	SGD38,473,600	SGD3,200
Prudential Towers (Cecil Street)	事務所	23,766	SGD64,168,200	SGD2,700
GSH Plaza (Cecil Street)	事務所	10,560	SGD32,000,000	SGD3,030
International Plaza (Anson Road)	事務所	13,648	SGD28,700,000	SGD2,103
Chinatown Point (New Bridge Road)	事務所	9,718	SGD20,218,000	SGD2,080
Sunshine Plaza (Bencoolen Street)	事務所	6,049	SGD11,185,394	SGD1,849

物件名	種類	面積 (平方フィート)	月額賃料	
			総額	単価 ($\sqrt{\text{平方フィート}}$)
Marina Bay FC T3 (Marina Boulevard)	事務所	8,730	SGD113,488	SGD13.0
Suntec City Tower (Temasek Boulevard)	事務所	12,023	SGD120,230	SGD10.0
Prudential Towers (Cecil Street)	事務所	2,500	SGD25,000	SGD10.0
Centennial Tower (Temasek Avenue)	事務所	5,371	SGD61,766	SGD11.5
International Plaza (Anson Road)	事務所	2,475	SGD18,000	SGD7.3
Chinatown Point (New Bridge Road)	事務所	2,486	SGD16,800	SGD6.8
Sunshine Plaza (Bencoolen Street)	事務所	1,238	SGD7,500	SGD6.1



株式会社GREC

GREC Report