

## シンガポール不動産市場調査レポート(2019年6月)

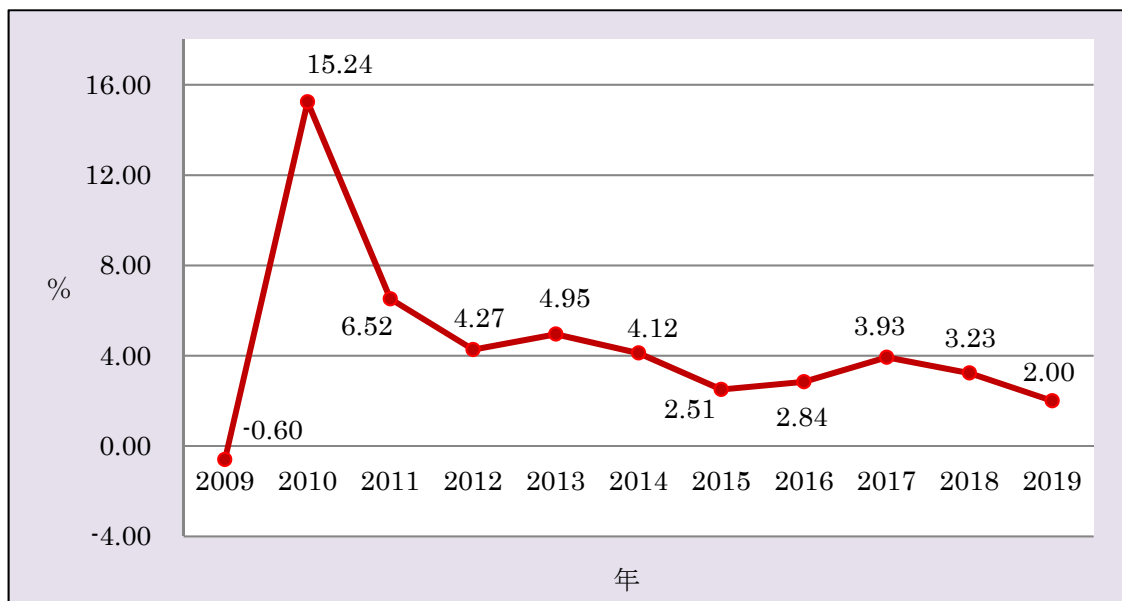
UDアセットバリュエーション株式会社

### ■ 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2019年第1四半期のGDP成長率は年率+1.3%となり、前四半期（2018年第4四半期）の年率+1.9%から減速した。2018年第2四半期が+4.2%、第3四半期が+2.4%（通年で+3.2%）の成長率であったため、明確に景気の鈍化傾向が見受けられる。重要な輸出相手国である中国の経済減速の影響による製造業の悪化が主な要因である。特に半導体や精密機械の製造が低迷した。

米中間での貿易摩擦が激化しているが、中国だけでなく米国やユーロ圏も含む世界経済が同時に減速する懸念があり、シンガポールの製造業や運輸、倉庫業、卸売業なども悪化すると予測されている。シンガポールの情報通信、教育、医療などの分野での需要は堅調ではあるが、外的要因による景気の下振れリスクは高く、シンガポール政府は5月に2019年通期のGDP成長率の予測値を1.5~3.5%から1.5~2.5%へと下方修正した。

<過去10年間のシンガポール GDP 成長率の推移>



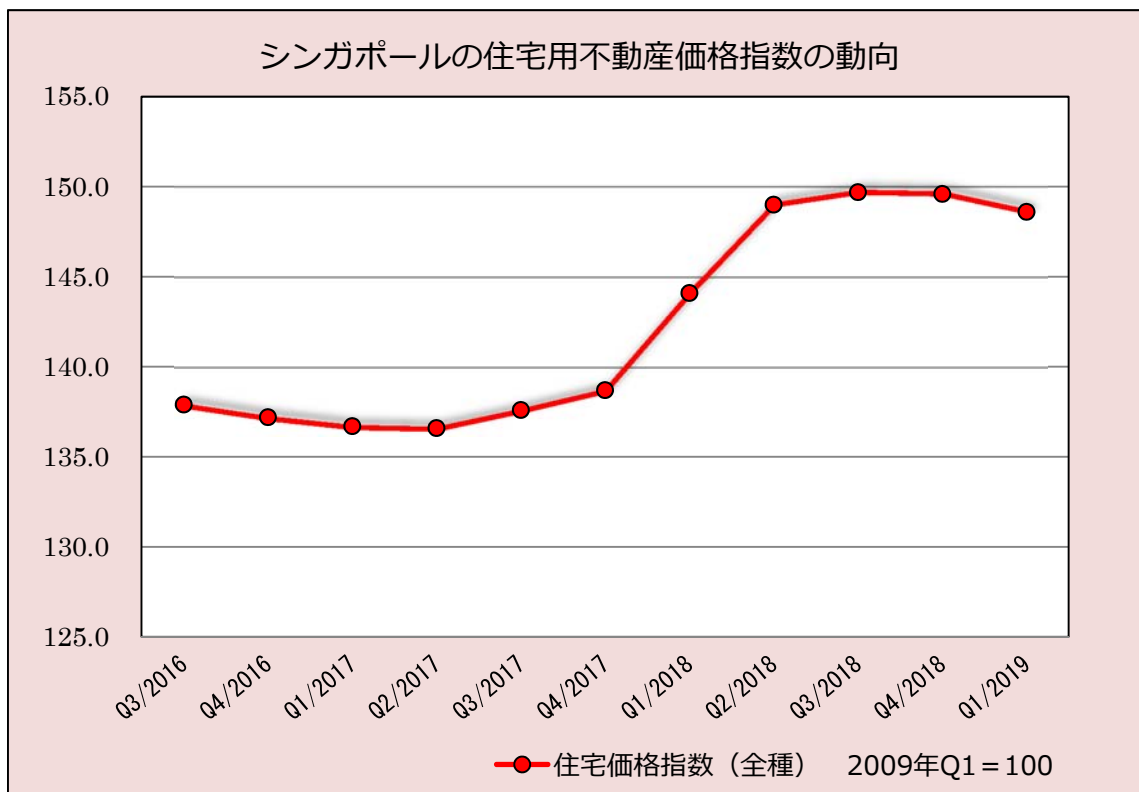
データ出所：IMF、2019年数値はシンガポール通産省の予測値

## ■ 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、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。

住宅価格は、リーマンショック後から2013年にかけて高騰したため、政府が価格抑制策として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を行った結果、2013年Q3期（第3四半期）の154.6をピークとして下落に転じた。下落基調はしばらく続き、2017年Q2期の住宅価格指数は136.6でピーク時の約12%低い水準となっている。

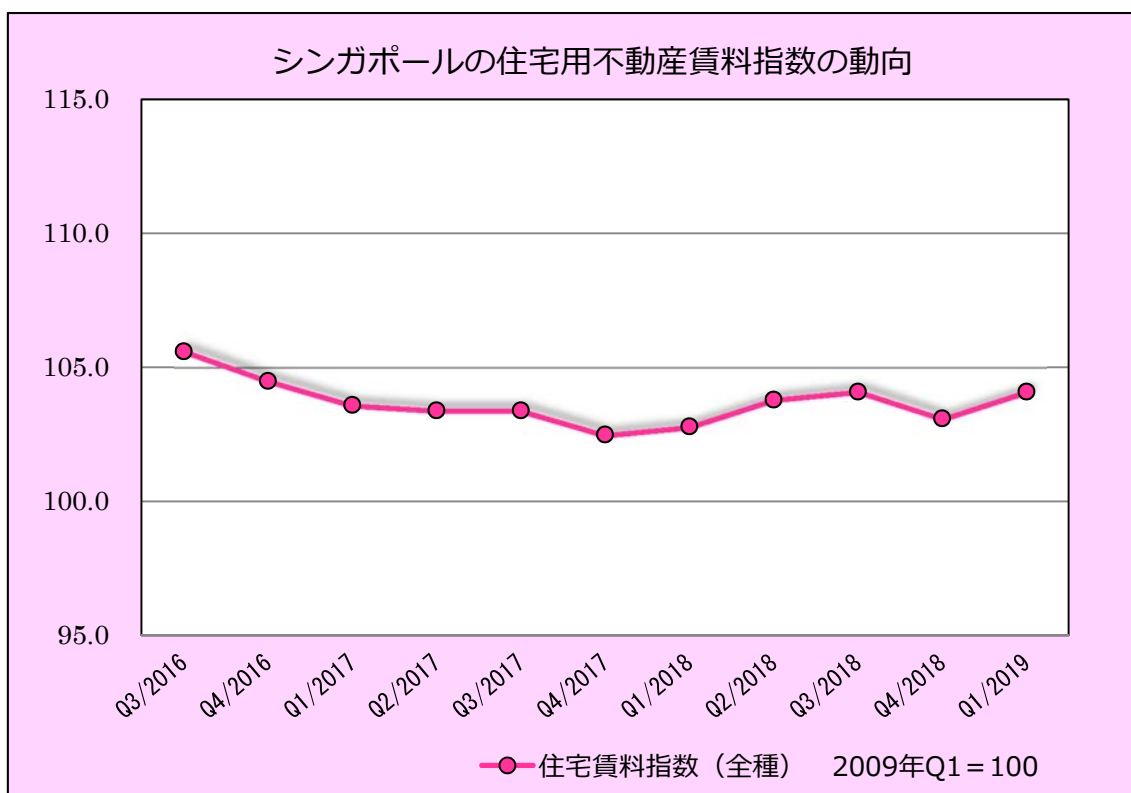
しかし、新築在庫が減ったほか、中国などから強気の投資が進むなどあって需給バランスが改善した結果、住宅価格は底を打ち、2017年後半からは上昇に転じている。住宅価格指数は1年間で10%近く上昇したが、2018年7月にシンガポール政府は再び住宅不動産購入の規制強化を実行（購入者印紙税ABSDの引き上げ、融資額上限の引き下げ）し、2018年Q4期には再び数値が下落しており、市場の今後の動向はやや不透明である。



住宅用不動産の賃料指数も、価格とほぼ同じ傾向を示している。2013年Q3期をピーク（指数118.3（2009年Q1期=100））として弱含み推移が続いた後、2017年Q4期を底（指数102.5）として上昇へと転じたが、2018年Q4期に再びわずかではあるが下落を示した。

2013 年以降に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、底を打つ 2017 年 Q4 期は 2013 年のピーク時に比べて約 13%低い数値を記録している。

ここ 1 年間の賃料上昇率は+1.5%程度と小さく、需給バランスが安定している様子もうかがえる。



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 ≒ 80 円で計算)	
コンドミニアム	SGD1,000~2,400/平方フィート	約 860,000 円~2,100,000 円/m <sup>2</sup>
HDB	SGD400~580/平方フィート	約 340,000 円~500,000 円/m <sup>2</sup>

1 平方フィート ≒ 0.0929 m<sup>2</sup>、1 m<sup>2</sup> ≒ 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 m<sup>2</sup>）

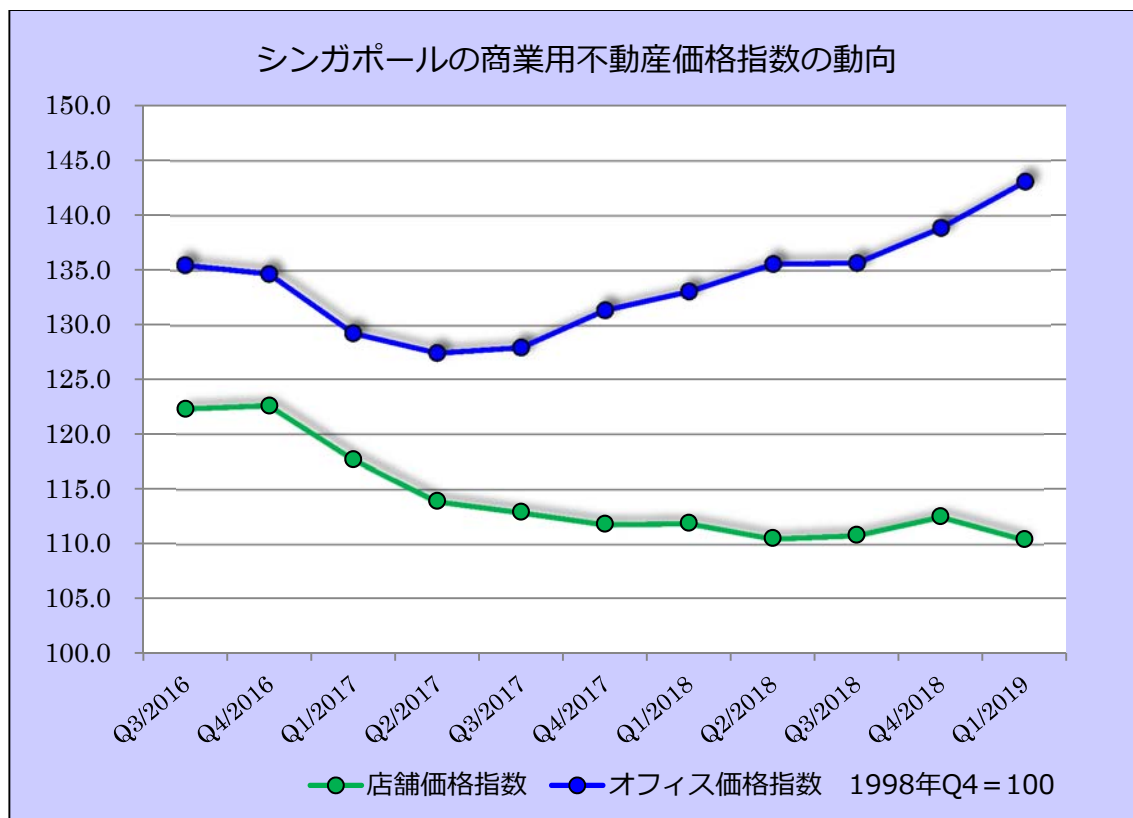
3 ベッドルームの広さの目安：1,100～1,600 平方フィート（約 100～150 m<sup>2</sup>）

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	2017 年	SGD1,648,800 SGD1,963/平方フィート	2
Spottiswoode Residences (Tanjong Pagar)	926	2013 年	SGD2,100,000 SGD2,268/平方フィート	2
Marina Bay Residences (Raffles Place)	1,055	2010 年	SGD2,867,000 SGD2,718/平方フィート	2
City Gate (Bugis)	700	2018 年	SGD1,300,000 SGD1,857/平方フィート	2
Riveredge (East Coast)	980	2008 年	SGD1,450,000 SGD1,480/平方フィート	2
The Glades (Bayshore)	764	2016 年	SGD1,185,000 SGD1,551/平方フィート	2
Terrene At Bukit Timah (Clementi Park)	1,765	2013 年	SGD2,150,000 SGD1,218/平方フィート	3

## ■ 商業用不動産市場の動向

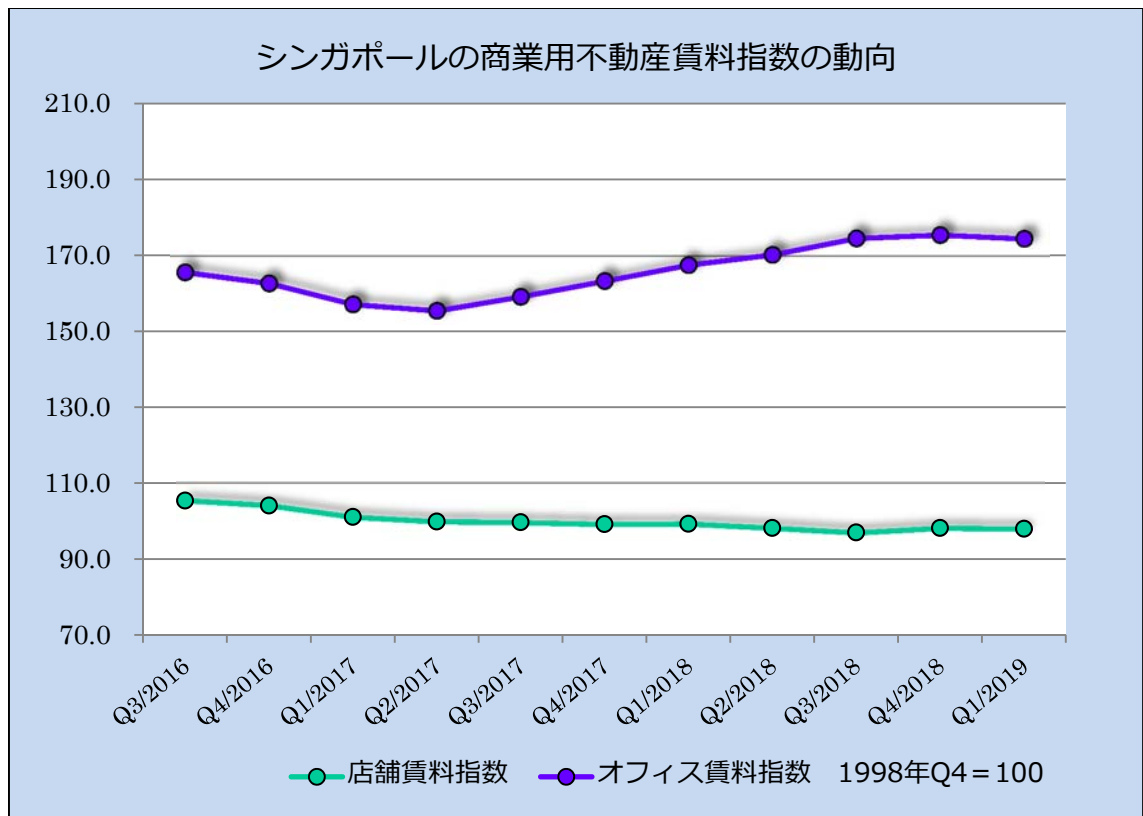
シンガポール都市再開発庁の発表データに基づき、最近のシンガポールにおける商業用不動産（オフィス、店舗）の価格指数（1998年Q4期=100）の推移をグラフ化すると以下の通りである。



リーマンショック後、シンガポールのオフィス価格は上昇が続いた。政府が価格抑制策を施した住宅用不動産とは違い 2013 年以降も上昇傾向が続いたが、シンガポール経済の停滞により 2016 年後半から 2017 年にかけては失速した。しかし、同国はビジネス環境が整った諸外国から評価の高い都市であることや供給が限られていることから、すぐさま需要は回復し、価格指数も 2017 年 Q3 期から 7 四半期連続で上昇推移を示している。

一方で、店舗価格はオフィスと違って 2014 年当初には上昇傾向に歯止めがかかり、その後暫くはほぼ横這いで推移したものの、2016 年後半からは下落傾向となっている。店舗は 2013・2014 年に新規供給量が多く、その際に空室率が急激に上昇したことに加え、近年は店舗経営コストの上昇とインターネット通販による電子商取引の拡大によって路面店舗での経営は難しくなっており、その結果店舗価格は低調に推移しているものである。

商業用不動産の賃料指数も、価格指数と類似した推移を示している。オフィスの賃料指数は上昇が続いた後に 2015 年 Q2 期から下落を示し、2017 年 Q2 期を底として現在は緩やかな上昇傾向を示している。店舗賃料指数は 2013 年には既に上昇傾向は頭打ちとなり、その後も緩やかに下落が続いている。特に 2017 年 Q2 期には指数が 99.9 と 100 を切り、基準となっている 1998 年 Q4 期の水準を下回って今日に至っている。



今後も、世界経済並びにシンガポール経済が減速する懸念がある中で、安定した需要が見込まれるオフィスの賃料は概ね堅調に推移すると予測されるが、店舗については電子商取引の更なる拡大によって路面店舗の需要は減少し、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 SGD7.0～13.0／平方フィート（6,000 円～11,200 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	11,840	SGD37,888,000	SGD3,200
Prudential Towers (Cecil Street)	事務所	11,054	SGD32,609,300	SGD2,950
GSH Plaza (Cecil Street)	事務所	11,065	SGD36,000,000	SGD3,254
International Plaza (Anson Road)	事務所	6,556	SGD12,128,000	SGD1,850
Chinatown Point (New Bridge Road)	事務所	9,715	SGD19,430,000	SGD2,000
Sunshine Plaza (Bencoolen Street)	事務所	4,134	SGD8,560,000	SGD2,071

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	12,000	SGD150,000	SGD12.5
Suntec City Tower (Temasek Boulevard)	事務所	10,463	SGD100,000	SGD9.6
Prudential Towers (Cecil Street)	事務所	6,211	SGD55,277	SGD8.9
Centennial Tower (Temasek Avenue)	事務所	10,532	SGD142,182	SGD13.5
International Plaza (Anson Road)	事務所	2,336	SGD14,016	SGD6.0
Chinatown Point (New Bridge Road)	事務所	2,345	SGD15,000	SGD6.4
Sunshine Plaza (Bencoolen Street)	事務所	4,134	SGD26,871	SGD6.5



UDアセットバリュエーション株式会社

*UD Report*