

シンガポール不動産市場調査レポート(2024年12月)

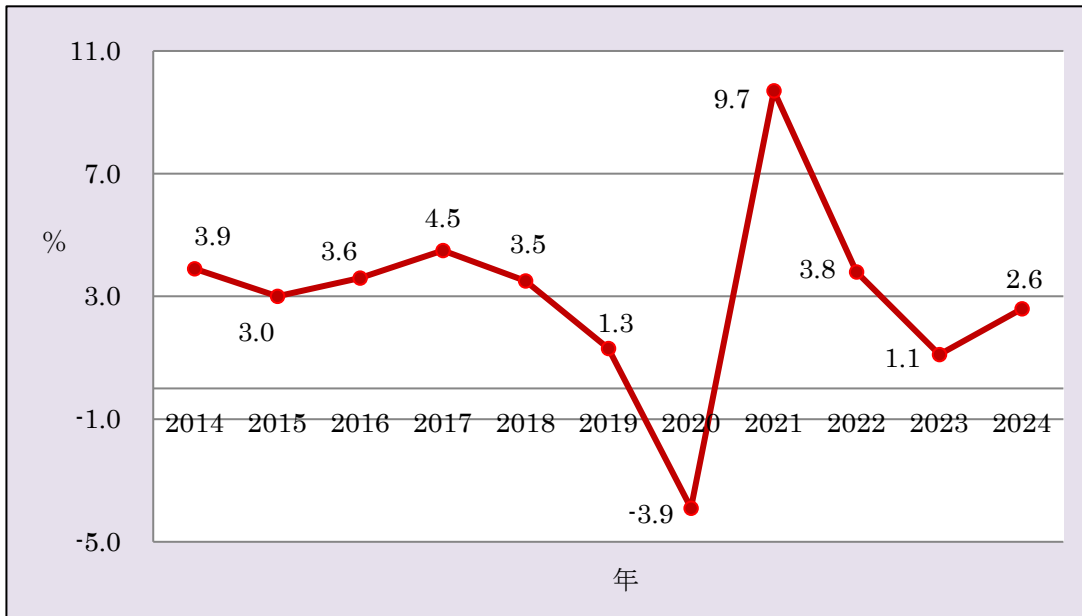
UDアセットバリュエーション株式会社

■ 経済概況

シンガポール貿易産業省（Ministry of Trade and Industry）の発表によると、シンガポールの2024年第3四半期のGDP成長率は前年同期比で+5.4%となり、前四半期（2024年第2四半期）の年率+3.0%から成長が加速した。これは2ヶ月前に公表した速報値を上方修正したものである。産業別では、半導体需要などが好調な製造業が高成長で、全体の経済成長を牽引した。

引き続き半導体産業が好調なこと、世界的な金融緩和がみられることから、シンガポールの経済成長は維持されると予測されており、2024年通年では成長率は+2~3%を維持すると見られている。一方で、主要貿易相手国の米国は消費の伸びが鈍化し、中国も輸出の伸びが鈍化すると予測され、且つ貿易摩擦の激化が生産コスト増や貿易の減少を招くことや、世界的なインフレ下での金融引き締め政策などによる混乱、などが成長を下振れさせるリスクとして懸念されている。

<過去10年間のシンガポール GDP 成長率の推移>



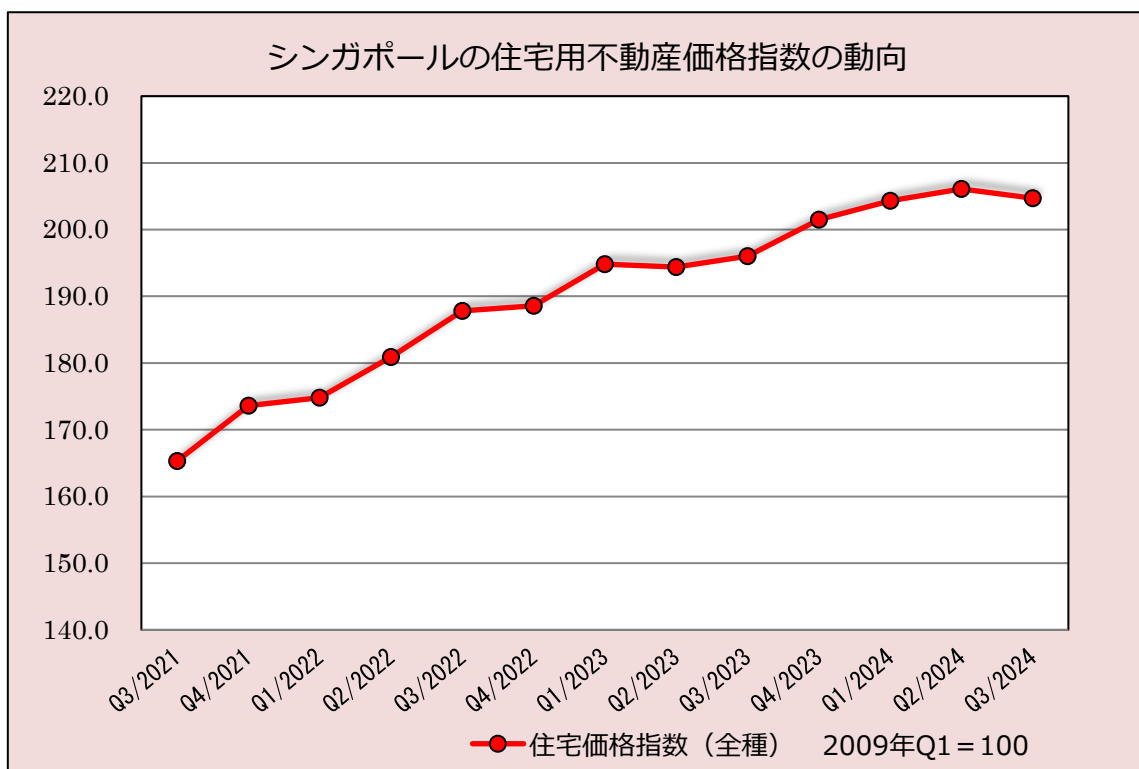
データ出所：IMF、2024年数値は推計値

■ 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、2020年のQ1期（第1四半期）に新型コロナウイルス感染症のパンデミックの影響でやや下落したが、その後は総じて上昇を続けている。2022年から2023年にかけて住宅が大規模に新規供給されるとともに、追加印紙税（ABSD。居住用不動産を購入した際に通常の印紙税に加え支払う必要がある税）の税率が、2023年4月27日に引き上げられたことから、2023年Q2期に3年ぶりに下落を示したものの、その後持ち直し、緩やかな上昇が続いている。

上昇のペースは鈍化しており、2024年に入ってから高い金利や経済の先行き不透明感を背景として特に中心部での住宅販売が苦戦しており、直近の2024年Q3期には再び下落を示した。当該期の住宅価格指数は204.7で、3年前の2021年Q3期の165.3に比べると+23.8%、6年前の2018年Q3期の149.7に比べると+36.7%の上昇となっているが、大幅な供給、ABSD増税、高い金利水準など現在の市場環境は良いとはいいがたく、今後もしばらくの間は右肩上がりを示すものの、そのペースは緩やかであると予測されている。

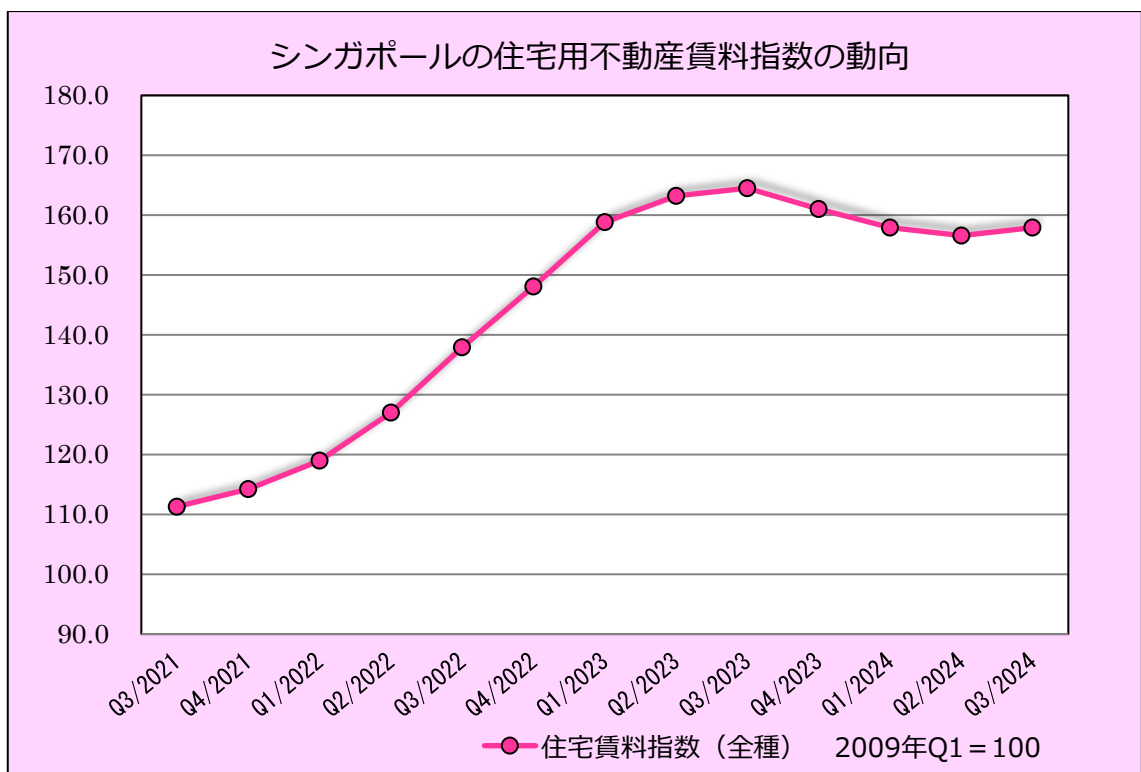


住宅用不動産の賃料指数は、価格指数とは若干異なる傾向を示している。2020年Q1期にパンデミックにより下落を示し、その後すぐに回復傾向を示した点は価格指数と同じで

あるが、2023年4月のABSD増税後も賃貸需要への影響は少なく上昇が2期続いた。しかし、2023年Q3期をピーク（指数164.5（2009年Q1期=100））としてQ4期から3期連続で下落となっている。

2023年後半からの賃料下落は、主に賃貸住宅の大量供給が要因であると考えられる。新型コロナのパンデミックにより遅延していた住宅開発プロジェクトが進んだ結果、同年に竣工・供給された共同住宅は約40,000戸と言われており、空室率も総平均で6%程度から8%程度へと悪化し、家主が募集賃料の引き下げの決断に至ったとみられる。

調整が進み、直近2024年Q3期の空室率は7.2%、賃料指数も4期ぶりに上昇を示したが、コロナ明けのビジネス環境の回復による外国人の居住希望者の増加が期待されるものの、コロナ禍で遅れていた住宅開発計画による賃貸住宅の供給が2025年まで続くことから、住宅の賃貸市場はもう暫くの間はやや低調な状況が続くものと予測される。



なお、ここ数年で賃料指数が高騰したことには変わりなく、直近の2024年Q3期の賃料指数は157.9で、3年前の2021年Q3期の111.3に比べると+41.9%、6年前の2018年Q3期の104.1に比べると+51.7%と著しい上昇となっている。

現在、シンガポールのコンドミニアムは、中心部で SGD1,900~4,000/平方フィート (中央値で SGD2,800/平方フィート程度)、郊外部でその 0.75~0.85 程度の水準の売り物件が主流となっている。

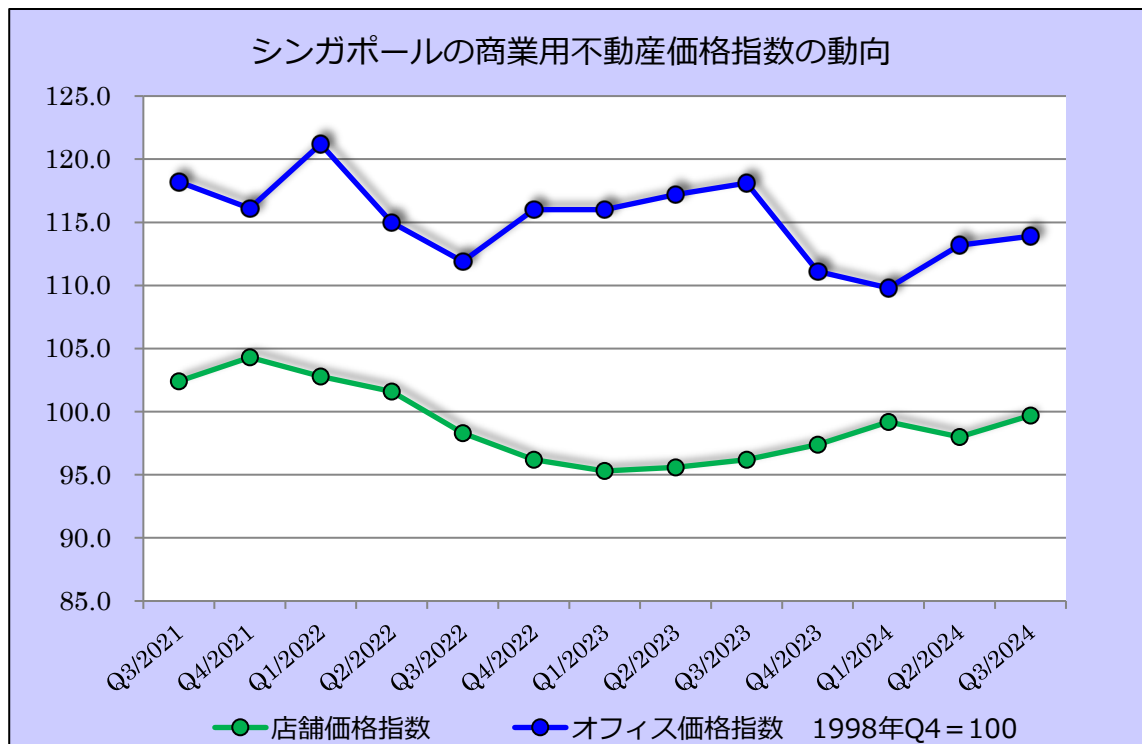
現在、以下の様なコンドミニアムの売り募集事例がある。

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)	1,036	2017 年	SGD2,200,000 SGD2,124/平方フィート	2
Spottiswoode Residences (Tanjong Pagar)	926	2013 年	SGD2,350,000 SGD2,538/平方フィート	2
Marina Bay Residences (Raffles Place)	1,076	2010 年	SGD2,990,000 SGD2,779/平方フィート	2
One Pearl Bank (Outram Park)	743	2024 年	SGD2,080,000 SGD2,799/平方フィート	2
City Gate (Bugis)	775	2018 年	SGD1,768,900 SGD2,282/平方フィート	2
Riveredge (East Coast)	1,066	2008 年	SGD1,999,000 SGD1,875/平方フィート	2
The Glades (Bayshore)	721	2016 年	SGD1,250,000 SGD1,734/平方フィート	2
Terrene At Bukit Timah (Clementi Park)	1,033	2013 年	SGD2,150,000 SGD2,081/平方フィート	2
Hyll On Holland (Holland Road)	700	2024 年	SGD1,938,000 SGD2,769/平方フィート	2

(SGD1 ≒ 114 円)

■ 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。

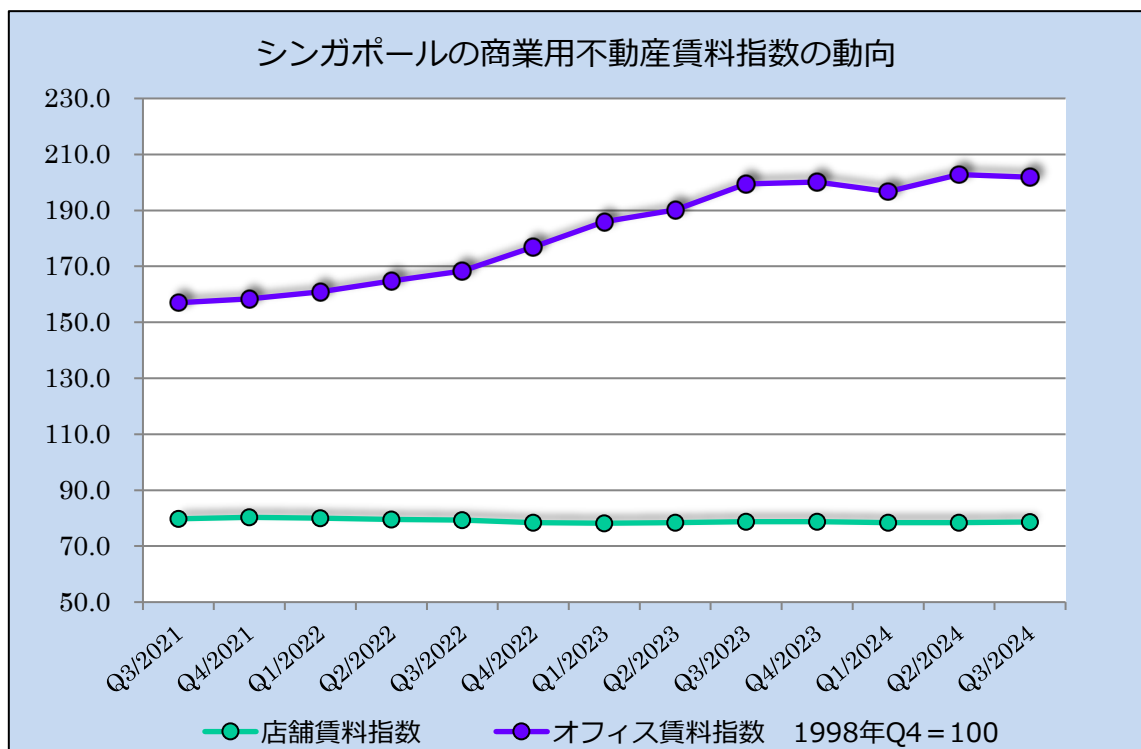


シンガポールのオフィス価格は、コロナ前には上昇傾向が続いていたが、コロナ禍以降は下落に転じており、現在も総じて低調に推移している。コロナ前の時点で、既に相当な高値感があったこと、コロナ禍での外国人駐在員の帰国、リモートワークの増加などによるオフィス需要の減少などの要因が長引いていると考えられるが、購入から賃貸へと需要が流れている傾向も見られ、価格指数は総じて低迷している。直近の2024年Q3期のオフィス価格指数は113.9で、3年前の2021年Q3期の118.2に比べると-3.6%、6年前の2018年Q3期の135.7に比べると-16.1%の下落となっている。

一方、店舗価格も低迷が続いている。店舗の大量供給や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コロナ前から厳しく、オフィスと違って2016年頃から低迷期が始まり、現在も長引いている状況である。直近の2024年Q3期の店舗価格指数は99.7で、3年前の2021年Q3期の102.4に比べると-2.6%、6年前の2018年Q3期の110.8に比べると-10.0%の下落となっている。

商業用不動産の賃料指数（1998年Q4期=100）については、価格指数と若干異なる推移を示している。オフィスの賃料指数は、売買市場が低迷している一方で、緩やかな回復が続いている。中心部では賃料は高止まりをしているが、オフィス供給が少なく、需給バランスは安定している（主に周辺部で賃料上昇が見られる）。直近の2024年Q3期のオフィス賃料指数は201.8で、3年前の2021年Q3期の157.0に比べると+28.5%、6年前の2018年Q3期の174.6に比べると+15.6%の上昇となっている。

一方、店舗賃料は全体的に下落が続いている。コロナ後、観光業の回復が続いており、飲食業の売上高は大きく伸び、オーチャードロードの一等地での店舗賃料はピンポイント的に大きく上昇していると言われているが、電子商取引の拡大などによって以前から店舗需要は低迷しているのに加え、物価上昇やシンガポールドル高での買い控えによる消費の伸び悩みも相俟って一等地を除く周辺部での店舗賃料は総じて下落傾向にある。直近の2024年Q3期の店舗賃料指数は78.6で、3年前の2021年Q3期の79.8に比べると-1.5%、6年前の2018年Q3期の97.0に比べると-19.0%の下落となっている。



シンガポールのオフィス街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SGD7.5~14.0/平方フィート（9,200円~17,200円/m²）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	SGD40,637,000	SGD3,380
Prudential Towers (Cecil Street)	事務所	11,055	SGD37,000,000	SGD3,347
The Octagon (Cecil Street)	事務所	6,189	SGD17,800,000	SGD2,876
International Plaza (Anson Road)	事務所	4,220	SGD9,706,000	SGD2,300
Chinatown Point (New Bridge Road)	事務所	2,486	SGD5,250,000	SGD2,112
Sunshine Plaza (Bencoolen Street)	事務所	1,410	SGD2,300,000	SGD1,631

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	13,132	SGD170,000	SGD12.9
Suntec City Tower (Temasek Boulevard)	事務所	14,381	SGD151,000	SGD10.5
Prudential Towers (Cecil Street)	事務所	8,520	SGD80,949	SGD9.5
Centennial Tower (Temasek Avenue)	事務所	6,200	SGD96,000	SGD15.5
International Plaza (Anson Road)	事務所	3,767	SGD24,500	SGD6.5
Chinatown Point (New Bridge Road)	事務所	2,400	SGD15,000	SGD6.3
Sunshine Plaza (Bencoolen Street)	事務所	1,238	SGD8,200	SGD6.6



UDアセットバリュエーション株式会社