



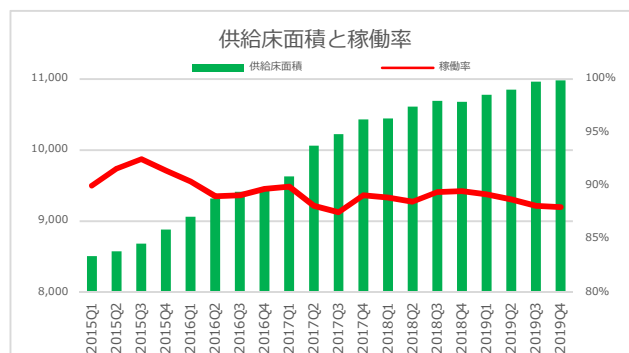
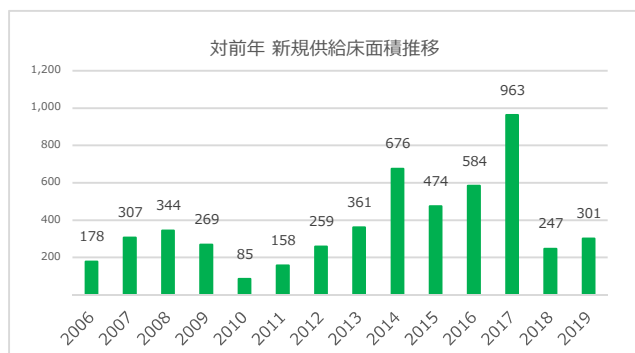
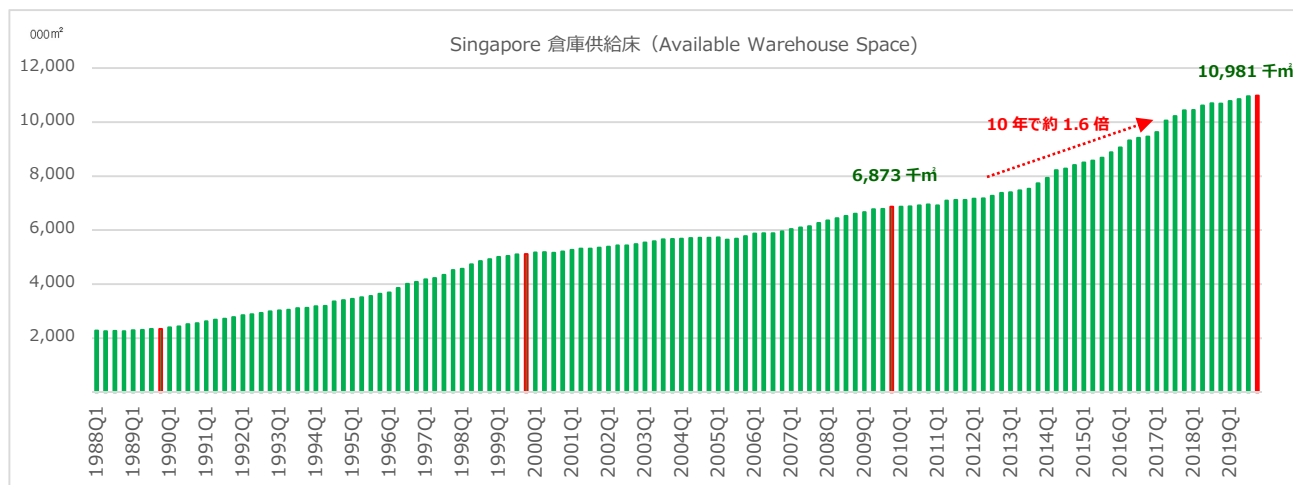
シンガポール

SINGAPORE

～物流～

供給

JTC (Jurong Town Corporation 政府系機関) によると、シンガポール全域の倉庫の供給床面積は 2019 年第 4 四半期に 10,981 千㎡に達し、10 年前の 2009 年第 4 四半期の 6,873 千㎡に比べ約 1.6 倍となっている。



Data:REALIS

大量供給となった 2017 年を除くと、概ね 300 千㎡／年程度の新規供給となっている。需要は安定的であり、2019 年第 4 四半期の稼働率は約 88.0%、遡っても概ね同程度の水準で推移しており、シンガポールにおける倉庫の需給バランスは均衡が保たれている。

所在	ディベロッパー名	計画面積 (㎡)	完成予定年
Bulim Drive	Shimano Singapore Pte Ltd	42,540	2020
Chin Bee Avenue	OJJ Foods Pte Ltd	18,080	2020
Senoko Drive/Senoko Road	Tee Yih Jia Food Manufacturing Pte Ltd	100,000	2020
Gul Circle	JTC Corporation	134,320	2020
Mandai Link	C M M Marketing Management Pte Ltd	10,210	2020
Tuas South Avenue 14	LOGOS SE Asia Pte Ltd	99,750	2022
Tembusu Crescent	S H Cogent Logistics Pte Ltd	86,010	2020
Tampines Industrial Drive	Blu World Pte Ltd	6,580	2020
Tuas Avenue 11	Neo Hardware Pte Ltd	7,780	2020

2019 年 4Q 時点で 2020 年完成が公表されている Warehouse のプロジェクトは比較的多い。しかしながら、主として自社開発のプロジェクトが多いことから、賃貸市場への影響度は少ないと考えられる。

土地価格

2020 年 2 月時点における JTC 公表の工業地における年間地代及び 30 年間の借地権価格は、以下の通りとなっている。

地域	エリア	最大容積率	年地代 S\$/m ²	30年間の借地 権価格S\$/m ²	年地代÷借地権 価格
都心外縁部	Bedok	250%	45.34	802	5.7%
都心外縁部	Jurong East	250%	54.13	881	6.1%
工場地帯	Tuas View	140%	12.97	231	5.6%
工場地帯	West of Tuas River	200%	18.9	359	5.3%

Data: JTC/Daiwa

地代利回り（年間借地料÷30 年間の借地権価格）は平均約 5～6%の収斂しており、特に、地域や容積率、借地権価格の水準による差はない。

建築費

Rider Levett Bucknall LLP 社が公表するシンガポールの標準的な建築単価は右記の通りである。日本と比べて、概ね同水準の㎡単価である。

種類	建築単価
平屋建て倉庫	1,100 - 1,600 S\$/m ²
軽量工場用建物	1,200 - 1,700 S\$/m ²
重量工場用建物	1,450 - 2,000 S\$/m ²

投資利回り

2019 年 3 月 31 日時点の S-Reit の主な倉庫の Rental Yield は右記の通りであり、単年度ベースで約 7～11%の Rental Yield(投資回収率)を示している。

シンガポールで不動産投資を考える場合、Rental Yield（年グロス賃料÷購入価格）が判断基準として用いられる。この Rental Yield は、運営費用や Capex を考慮していない点やあくまでも単年度のリターンである点が、日本で重視される Caprate とは異なる。

名称	借地終了日	Rental yield
8&10 Pandan Crescent	2068/5/31	7.2%
3 Toh Tuck Link	2056/11/15	11.3%
10 Changi South Lane	2056/6/15	9.4%
30 Tuas West Road	2055/12/31	8.6%
56 Serangoon North Avenue4	2055/5/15	11.7%
11 Changi South Street3	2055/3/31	9.2%
7 Clementi loop	2053/6/15	10.2%
27 Penjuru Lane	2049/10/15	8.1%
103 Defu lane 10	2043/6/30	11.2%
20 Gul way	2041/1/15	8.2%

2020 年 2 月



取締役 国際事業部門統括・不動産鑑定士
浅野 美穂（あさの みほ）MRICS

愛知県生まれ。上智大学卒業後、マンションディベロッパーを経て不動産鑑定業界へ2000年（平成12年）鑑定士登録。
シンガポール現地法人代表兼バンコク駐在事務所長
miho.asano@daiwakantei.co.jp