



シンガポール

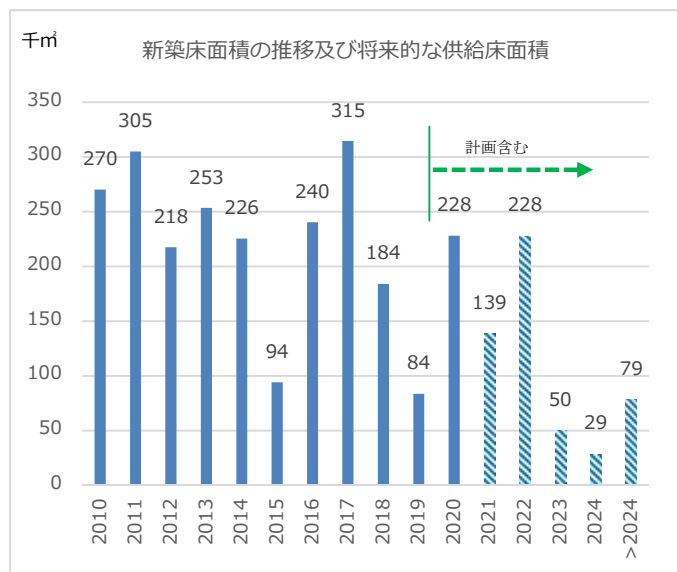
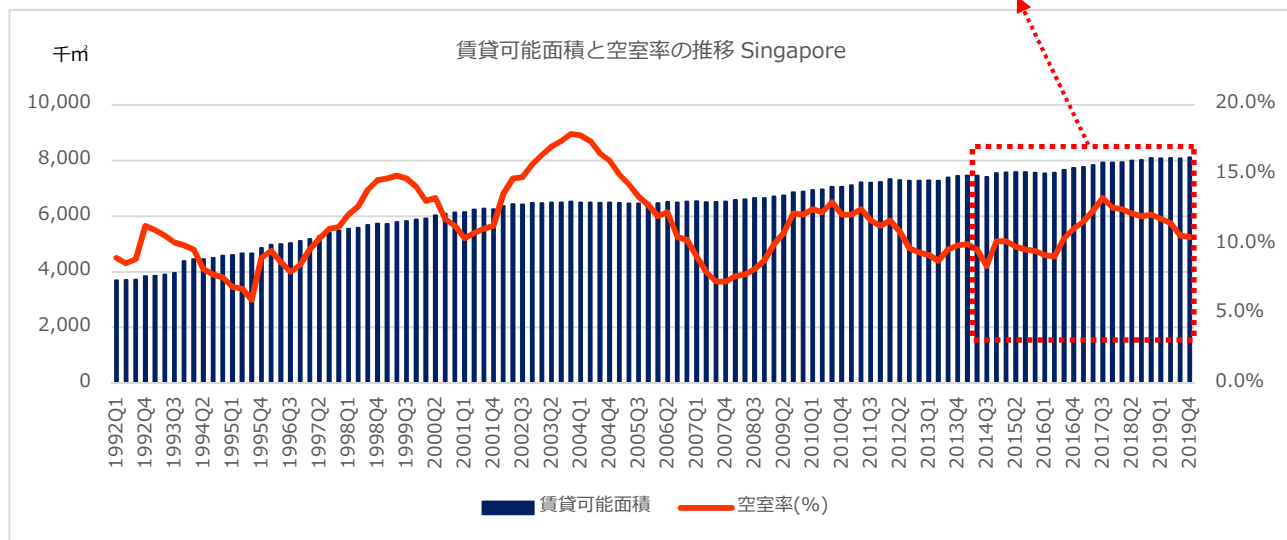
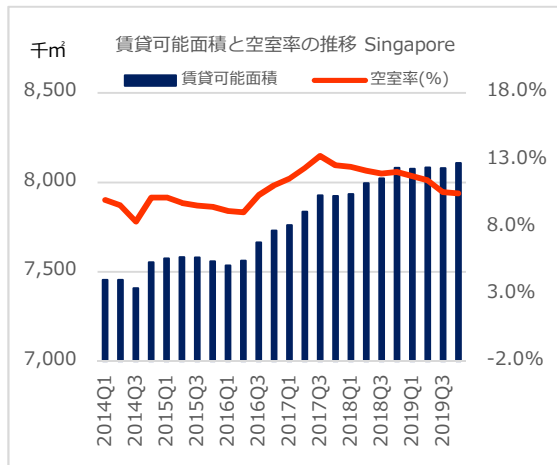
SINGAPORE

オフィス市場

政府が発表するシンガポール国内のオフィス賃貸可能面積は約8,108千㎡(約2,453千坪)、空室率は10.5%(前期10.6%)である(2019年4Q時点)。

シンガポールのオフィス市場は、2016年後半からの大量供給により空室率が上昇したものの、2018年以降は供給量の縮小から空室率に改善が見られている。

なお、政府が公表する指数は、将来の新規供給の縮小を見越したオーナーの強気な姿勢を反映し、価格と賃料いずれも常に強含みにて推移している。

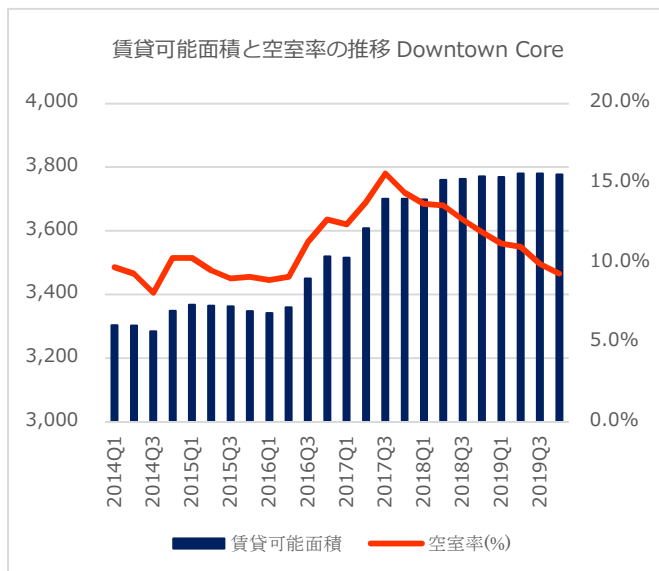
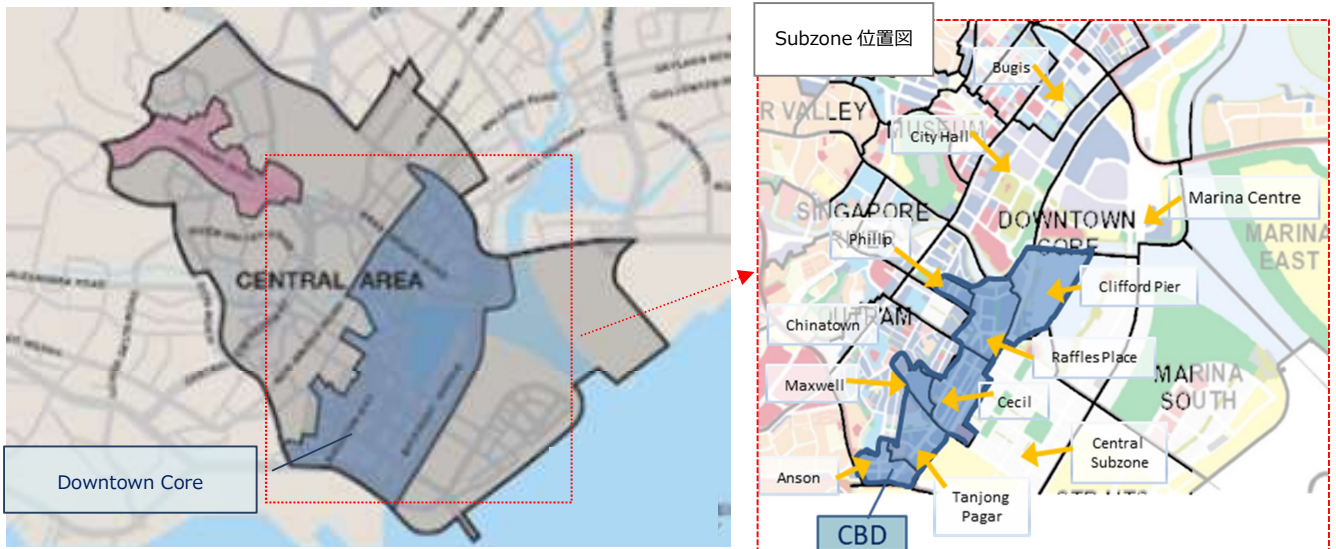


2019年4Q時点で公表されている新築床面積の推移及び将来的な供給床面積をまとめると、左図の通りであり、比較的スローなペースでの供給が予定されている。

今後の供給計画の中で市場にインパクトを与えるのが下記大型プロジェクトであり、いずれもCBD地区内に位置する。

Project名	所在	供給床面積 (㎡)	完成予定
Guoco Midtown	Beach Road	71,850	2022半ば
CapitaSpring	Market Street	70,100	2021
Central Boulevard	Central Boulevard	139,040	2022

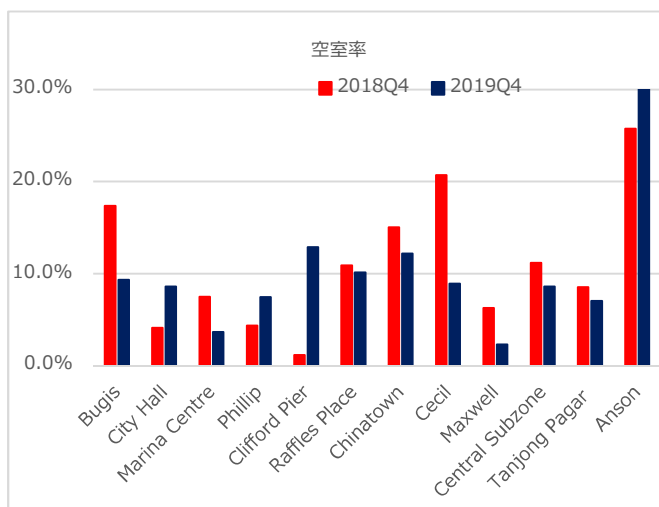
この大型供給はどのような影響をもたらすのか？CBD 地区を含む Downtown Core エリアにおける供給量と空室率を調べてみる（Downtown Core エリアは、左下図の青色の部分）。



Downtown Core エリア内の 2019 年 4Q のオフィス賃貸可能面積は約 3,777 千㎡（約 1,142.5 千坪）であり、シンガポール国内の賃貸可能面積の約 46.5% を占める。空室率は 9.3%（前期 9.9%）と縮小傾向にあり、Subzone 別では、Anson 地区を除く 2019 年 4Q の平均空室率は 8% 程度と、CBD 地区はシンガポール全体で見るとより改善スピードが速い。

CBD 地区の賃料上昇により企業の郊外移転の動きも見られ、シンガポールのオフィス市場は、大量供給時には一時的に空室率が上がるものの、崩れることなく吸収する健全な市場であり、今後も安定的に推移すると考えている。

2020 年 2 月



DAIWA REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD.
大和不動産鑑定株式会社



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