



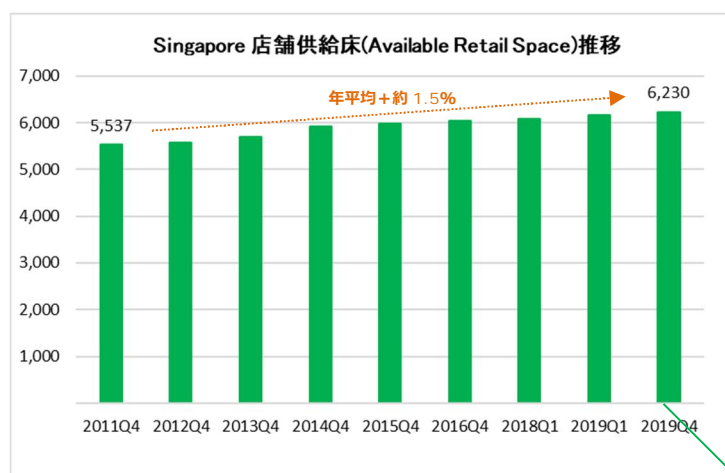
# シンガポール

SINGAPORE

商業施設/店舗 (Retail)

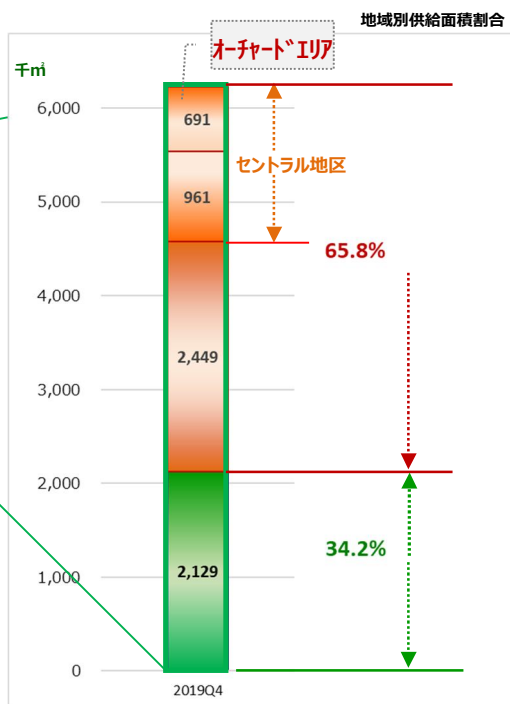
## 供給

URA (Urban Redevelopment Authority) によると、シンガポール全域の Retail の供給床面積は、2019 年第 4 四半期において 6,230 千㎡であり、2011 年 5,537 千㎡に比べ約 1.1 倍の増加となっている。各年の増加率を均すと約+1.5%であり、継続的になだらかな新規供給が続いている。

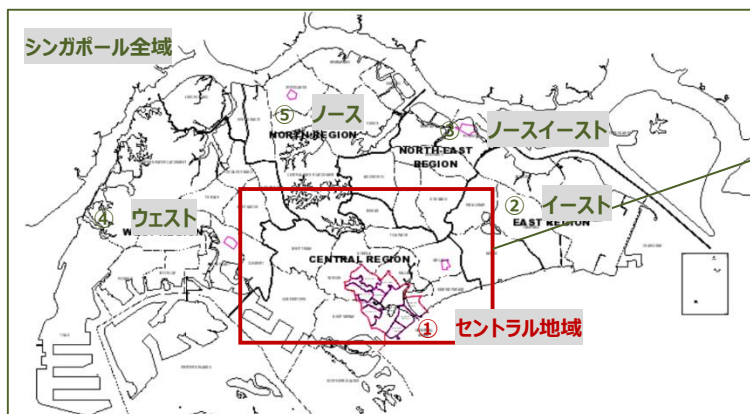


Data:URA

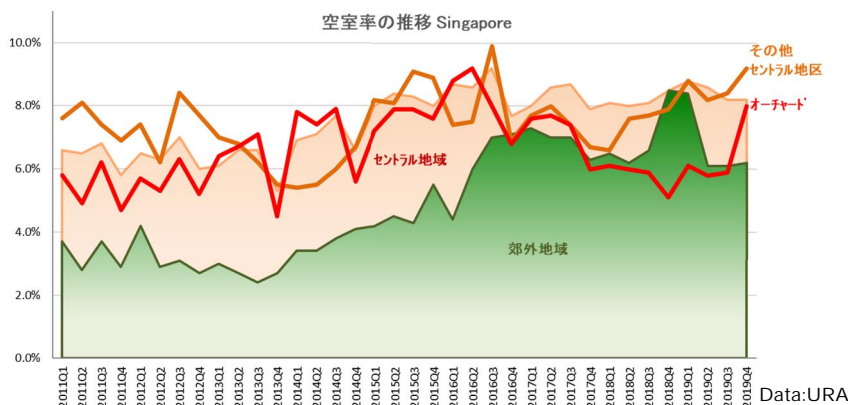
地域別に見ると、全体の供給量のうち、約 66%がセントラル地域で供給されており、ここ数年この割合に大きな変化はない。



シンガポールは①セントラル、②イースト、③ノースイースト、④ウェスト、⑤ノースの5つ地域 (Region)に大別される。セントラル地域は、シンガポールの中央南部に位置し、セントラル地区 (Area) とそれ以外地区に大別される。セントラル地区には、シンガポールの代表的なショッピングゾーンであるオーチャードエリアが含まれている。



## 空室率



郊外地域の空室率は、2018年末頃に一時的な上昇がみられるものの、大型テナントのオープンによりすぐに消化し、概ね安定的に推移している。

今後の供給が限定的であり、また新規オープンが計画的に人口増が期待されている郊外地域に偏っていることから、当面空室率が改善傾向が続くと予測されている。

## 売上高

## 【小売】

分野	対前年比	対前月比
デパート	-36.3%	-23.8%
スーパーマーケット等	15.5%	15.4%
コンビニエンスストア等	-1.0%	3.2%
食料・アルコール	-40.5%	-16.8%
ガソリン	3.9%	-6.6%
化粧品・医療品	-13.3%	-24.4%
衣料・靴	-41.0%	-34.5%
家具等	5.9%	0.2%
レクリエーショングッズ	-10.2%	-11.4%
時計・宝石	-23.8%	-30.7%
コンピューター関連	-4.3%	-3.3%
眼鏡、本	-3.6%	-12.1%
その他	2.9%	-11.0%

Data: Singapore Statistics

2020年2月の小売売上高は、COVID-19の発生による観光客の減少と国内消費の減少により、厳しい状況となった。

2020年2月の小売売上高は、COVID-19の発生による観光客の減少と国内消費の減少により、厳しい状況となった。

分野別に見てみると、対前年比では、デパート、食料・アルコール、衣料・靴の分野がそれぞれ-36.3%~-41.0%と大きく落ち込んだ。一方、スーパーマーケット等の売上高は15.5%と増加した。対前月比においても、衣料・靴、時計・宝石、化粧品・医療品の分野が、-24.4%~-34.5%の減少となった。一方、スーパーマーケットは+15.4%の増加、コンビニエンスストアは+3.2%の増加となった。

2020年2月の推定総小売売上高は約31億ドルであり、これらのうち、オンライン販売は推定7.4%程度と考えられている。当期におけるシンガポールにおけるオンライン販売のシェアはまだそれほど大きくなく、コンピュータ、通信機器、家具および家庭用機器の売上高の30.4%、スーパーマーケットの売上高の14.0%程度にとどまった。

## 【飲食サービス】

分野	対前年比	対前月比
レストラン	-29.1%	-33.9%
ファストフード	5.8%	3.2%
ケータリングサービス	-31.5%	-24.8%
カフェ・フードコート	-2.3%	-5.6%

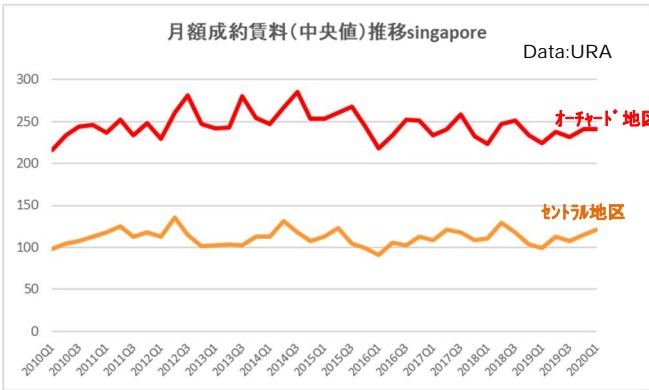
Data: Singapore Statistics

2020年2月の飲食サービスの総売上高は、7億3,200万ドルと推定されており、これらのうち、オンラインでの売上は推定12.5%を占めている。

2020年2月のレストランとケータリングサービスの売上高はそれぞれ対前年比で-29.1%と-31.5%減少し、同様に、カフェ・フードコートの売上は同比-2.3%減少した。対照的に、この期間のファーストフードの売上高は+5.8%増加した。対前月比においても、ファーストフードのみ売上高が増加した。

COVID-19 対策による在宅時間の増加により、オンライン売上の伸びに今後注目である。

**賃料**



商業施設を取り巻く環境は厳しいものの、セントラル地区、オーチャード地区における成約賃料(中央値)は、横ばいに推移している。

オーチャード地区の主なストリートの成約賃料は以下の通りであり、2020年2月期において高島屋の南側エリア Orchard Turn は、月額賃料の最高値 S\$757.79/m<sup>2</sup>を記録した。



売上高は減少しているものの、オーチャードロードの若返り計画からの潜在的な押し上げとともに、今後新規供給が限定されているため、賃料は比較的安定的に推移すると予想されている。

一日でも早く COVID-19 の影響から抜け出せるよう、シンガポール政府による強硬な指導力に期待を寄せている。

2020年4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ク駐在事務所長  
miho.asano@daiwakantei.co.jp