

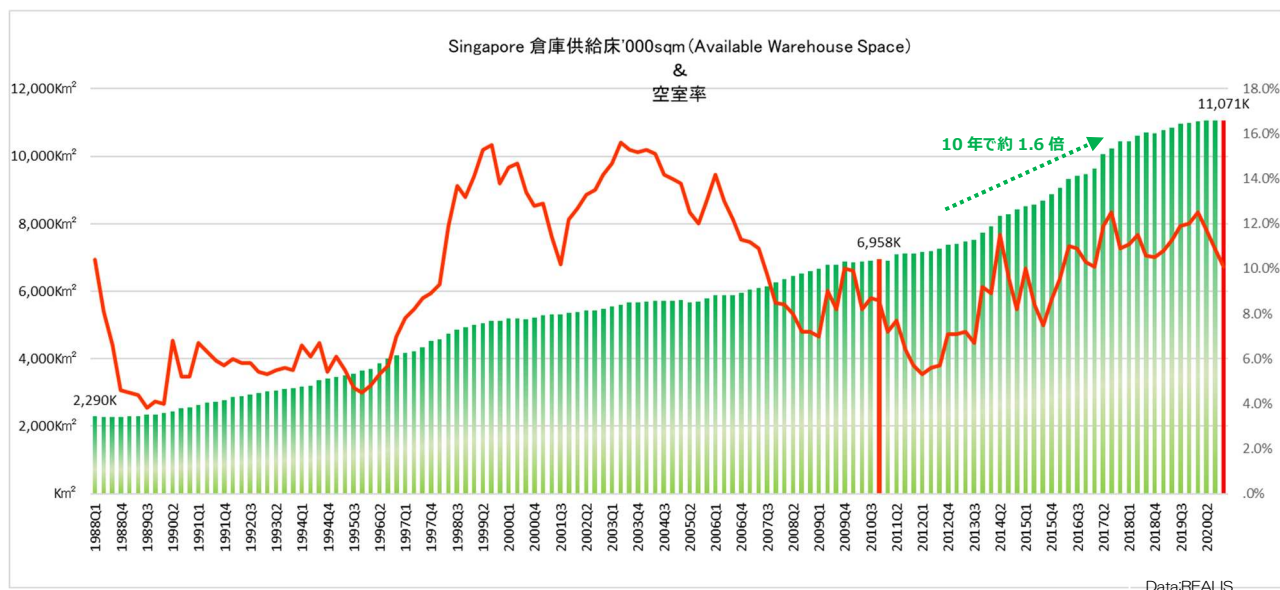


シンガポール

SINGAPORE

物流

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2020年第4四半期に11,071千㎡に達し、10年前の2010年第4四半期の6,958千㎡に比べ約1.6倍となっている。



大量供給となった2017年を除くと概ね年約300千㎡の供給、稼働率は約89.9%（2020年第4四半期）で安定的に推移している。2020年の計画は全体的に後ろ倒しになったものの、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おり、今後も安定的に推移するものと考えられる。

【Warehouse 主要計画プロジェクト2020年4Q時点】

所在	ディベロッパー名	計画面積 (㎡)	完成予定 年	地域
Tembusu Crescent	SH Cogent Logistics Pte Ltd	87,500	2021	West Region
Gul Circle	JTC Corporation	140,090	2021	West Region
Pesek Road	SPCI Advance Pte Ltd	9,100	2021	West Region
Senoko Loop	Tiong Nam Logistics (S) Pte Ltd	24,940	2021	North Region
Tuas South Avenue 14	Tuas South Avenue Pte Ltd	80,130	2022	West Region
Penjuru Lane	Soon Bee Huat Trading Pte Ltd	24,320	2022	West Region
Pioneer Sector 1	Soilbuild Business Park REIT	53,190	2022	West Region



土地価格

2021 年 3 月時点における JTC 公表の工業地における地代及び 30 年間の借地権価格は、以下の通りとなっている。

Data: JTC/Daiwa

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%	12.64	225	5.6%
工場地帯	West of Tuas Road	200%	18.42	350	5.3%

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 2020 年時点の建築コストは右記の通りである。

日本と比べて m²単価は概ね同水準であり、また、昨年から水準に変化は見られなかった。

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

S-Reit (AIMSAMP CAP Reit) の主要物件（倉庫）の Capitalisation rate（各年 3 月 31 日時点）は、右記の通り年々低下傾向にある。

注目しているのは、借地残期間が約 20 年となった「20 Gul Way」(右記最下段)。借地残期間と Capitalisation rate の関係に対する個人的な予測は、「借地期間が残 10 年を切るまで Capitalisation rate は上昇しないのではないか（期間の短さをリスクと考えないのではないか）」である。

なお、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指標とする Caprate とは異なっている。

2021 年 3 月

Daiwa Kantei International Pte Ltd
CEO 浅野美穂（あさのみほ）不動産鑑定士 MRICS asa.sg@daiwakantei.com

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。
2017 年より大和不動産鑑定グループシンガポール法人代表として現地に在住