



# シンガポール

## SINGAPORE

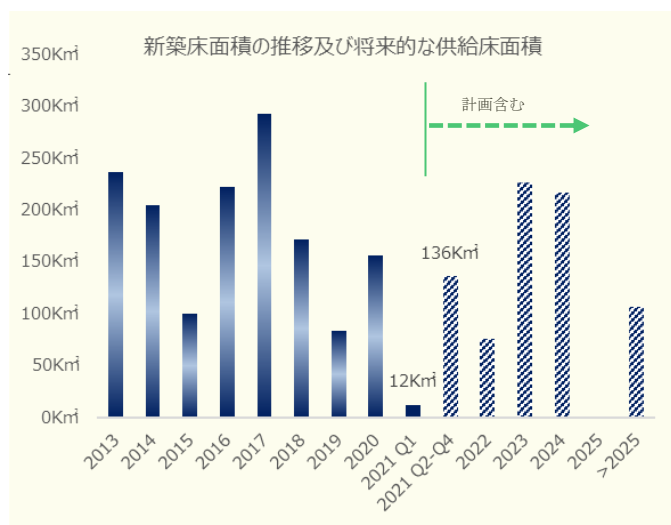
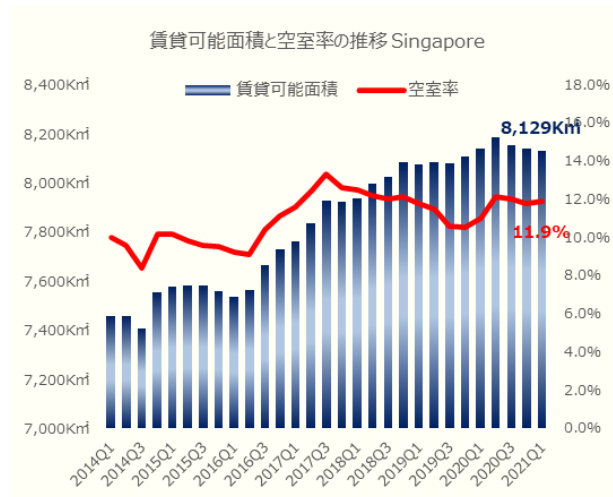
オフィス (Office)

未曾有の世界的パンデミックは、オフィス市場に影響する在宅勤務の浸透をもたらしたが、シンガポールに統括拠点を置くメリットを強く証明するものでもあった。2021年4月現在、シンガポールの経済活動は平時を取り戻しつつある。

### シンガポール全体

2021年1Qにおけるシンガポール国内のオフィス賃貸可能面積は約8,129千㎡（約2,459千坪）、空室率は11.9%（前年同期11.0%）である。

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2017年3Qに空室率13.3%まで上昇したものの、2018年以降の供給量の縮小やサービスオフィス台頭による大型需要により2019年4Qには10.5%まで改善した。サーキットブレーカーが始まった2020年1Q以降は空室率11-12%程度にて推移している。



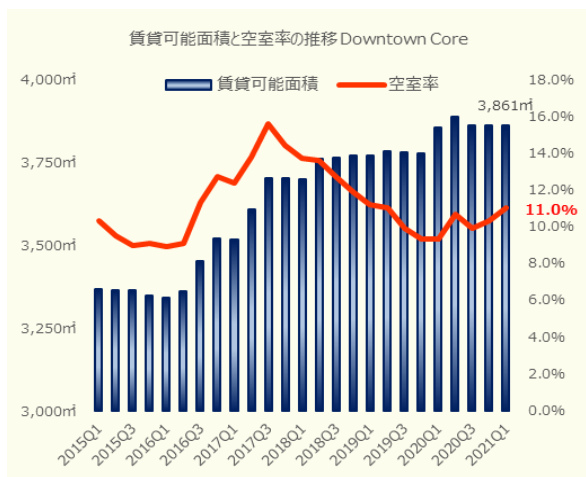
2021年1Qにおける新規供給床面積は12,000㎡、公表ベースで136,000㎡の年内供給計画があるが、COVID-19感染拡大防止措置により工事はすべて後ろ倒しとなっている。

ビジネス中心部で進捗する大型プロジェクトは、完成後市場に大きなインパクトを与えると予測されていたが、コロナ以前に2021年竣工予定であった「CapitaSpring」も、現時点では完成予定時期が未定となっている。工事現場の労働者不足から建築工事費の上昇も指摘されている。

### ビジネス中心部の大型プロジェクト

プロジェクト名	所在	供給面積(㎡)		建築許可年月	状況	完成予定
		オフィス	店舗			
HSBC building 改修・拡張計画	Collyer Quay	25,631	96	Mar-20	工事中	未定
Afro-Asia	Robinson Road	16,759	150	Apr-18	工事中	未定
CapitaSpring	Chulia Street/Church Street/Market Street	70,218	1,359	Jan-18	工事中	未定
Guoco Midtown Office/Midtown House @ Old Police Station	Beach Road	71,855	3,000	Dec-18	工事中	未定
IOI Central	Central Boulevard	138,730	2,064	Oct-18	工事中	未定
Office計画	Anson Road	14,335	338	Nov-19	工事中	未定

Downtown Core エリア



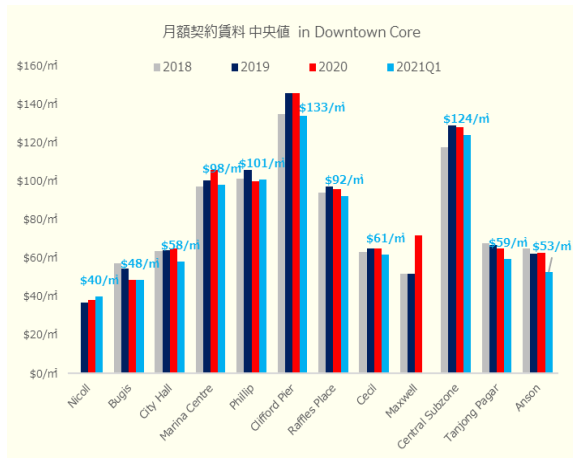
ビジネス中心部を含む Downtown Core エリアの 2021 年 1Q のオフィス賃貸可能面積は約 3,861 千㎡ (約 1,168 千坪) であり、シンガポール全体の賃貸可能面積の約 47.5%を占めている。

進出企業の拠点見直しを受け、2021 年 1Q の空室率は 11.0%と、前年同期 9.3%に比べると若干悪化した。

Downtown Core Subzone 位置図



2021 年 1Q の平均契約賃料は、前年に比べ微減となっている。Subzone 別に見ると Clifford Pier 地区が月額 \$ 133/㎡ (1 SGD=80 円で換算すると約 35,200 円/坪) と最も高く、次に Central Subzone 地区の月額 \$ 124/㎡・同 32,800 円/坪となっている。北部の Nicolle 地区は開発が進むエリアであり、賃料水準は低位にある。



在宅勤務の浸透により、空室率増、契約賃料の低下は見られたものの、回復力が強い経済を持つシンガポールは統括拠点としての魅力を増したとして、グローバルファンドによる大規模なオフィス投資が積極的に行われている。景気回復の兆しとともに、将来的な供給の縮小もあり、オフィス市場は回復しつつある。

ビジネス中心部の大型取引

建物名	売買価格 (\$)	購入者	売却者	売買日	売買対象面積	単価 (\$・㎡)	想定利回り
Finenix Building	142,780,000	PGIM Real Estate	Local private equity firm Sin Capital Group	19-Feb-21	5,094	28,029	3.5%
OUE BAYFRONT/OUE TOWER/OUE LINK	1,267,511,820	Allianz Real Estate	OUE C-REIT	18-Jan-21	46,774.6㎡ の50%シェア	34,123	3.6%
71 ROBINSON ROAD	655,000,000	Germany's Commerzbank	Local real estate investment house Sun Venture	30-Oct-20	22,078	29,668	4.4%

2021 年 4 月



Daiwa Kantei International Pte Ltd (大和不動産鑑定シンガポール)  
CEO 浅野 美穂 (あさの みほ) 不動産鑑定士 (日本)・MRICS  
asa.sg@daiwakantei.com

