



シンガポール

SINGAPORE

商業施設/店舗 (Retail)

2021年4月初旬、シンガポールの経済活動は平時を取り戻しつつある。COVID-19によって加速したIT利用等の構造変化を素早く取り込み、シンガポールの小売業は成長を続けている。

供給

Retailの供給床面積（シンガポール全域）は、2021年1Qにおいて6,150千㎡である。前年同期6,215千㎡（2011年1Qからは約1.1倍増）と比べると-1.0%の微減となった。全体の供給量のうち約66%がCentral Region（セントラル地域）で供給されており、この割合に大きな変化はない。

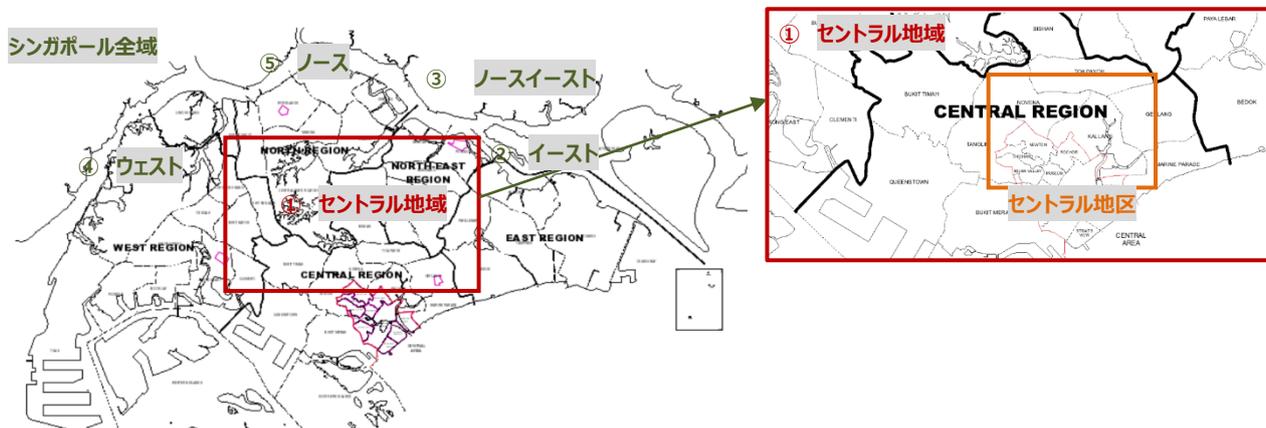


Data:URA (Urban Redevelopment Authority)

エリア区分

シンガポールは、①セントラル地域（Region）とそれ以外の郊外地域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2分され、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。

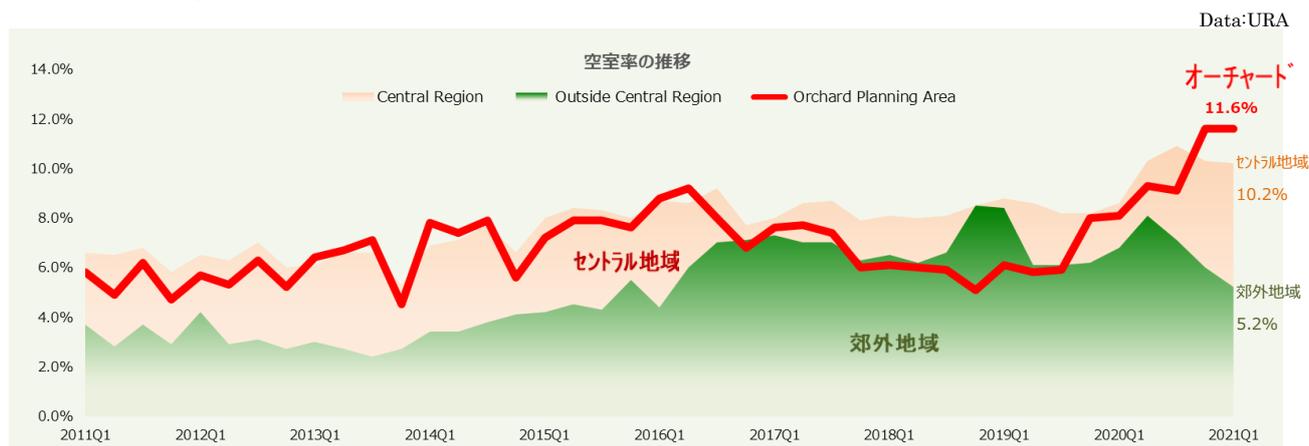


空室率

2021年1QにおけるRetail（シンガポール全域）の空室率は8.5%となり、サーキットブレーカーが開始した前年同期8.0%と比べて0.5%の上昇となった。空室率を押し上げたのはオーチャードエリアの11.6%であり、コロナ感染拡大防止措置による観光客への入国規制が大きく影響したものと見られている。

一方、郊外地域では、2020年Q2（サーキットブレーカ終了直後）に空室率の一時的な上昇が見られたものの、在宅勤務の定着と海外渡航制限による国内消費増に支えられ、今期においては5.2%と低い水準となった。

今後の動向としては、計画的に人口増が予定されている郊外地域に供給が限定されており、加えて、国内消費増に支えられた上向きの経済活動により空室率の改善が続くと予測されている。



売上

【小売】

2020年2月の小売業の売上は、パンデミック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が、2021年2月はどの分野においても持ち直しの傾向が見られた。

分野別に見てみると、時計・宝石分野で対前年同月比34.1%増、衣料・靴分野で同31.6%増を記録した。その他、レクリエーショングッズ分野、スーパーマーケット分野、コンピューター関連分野が、12.8%～13.9%の売上増を示した。一方、化粧品・医薬品分野は、化粧品の需要の落ち込みから、18.7%の売上減となった。

2021年2月の総売上は33億ドルと算定され、うち、オンライン購入は10.1%（前年同月比36.5%増）と推計されている。オンライン購入による売上のうち、コンピューター関連が44.3%、家具等が26.0%、スーパーマーケット関連が10.7%を占めている。

Retail Sale Index (2017=100)
対前年同月比

分野	2020年2月	2021年2月
デパート	-34.7%	-2.3%
スーパーマーケット等	15.7%	13.6%
コンビニエンスストア等	0.3%	1.0%
食料・アルコール	-37.7%	-1.6%
車	1.3%	-9.1%
ガソリン	1.8%	0.8%
化粧品・医療品	-10.9%	-18.7%
衣料・靴	-39.9%	31.6%
家具等	7.1%	11.4%
レクリエーショングッズ	-9.8%	13.9%
時計・宝石	-25.7%	34.1%
コンピューター関連	-1.2%	12.8%
眼鏡、本	-3.7%	-10.9%
その他	0.0%	-17.2%

Data: Singapore Statistics

【飲食】

2021年2月の飲食サービスの総売上は6億9,900万ドル、うち、オンラインでの売上は22.2%（前年同月12.5%）を占めている。

飲食サービスのうちレストラン分野の売上が好調であり対前年同月比8.5%増となった。一方、ケータリングサービス分野は対同比-56.0%と大きな売上減となった他、カフェ・フードコート分野も同比-4.5%減となった。

Food & Beverages Services Index
(2017=100) 対前年同月比

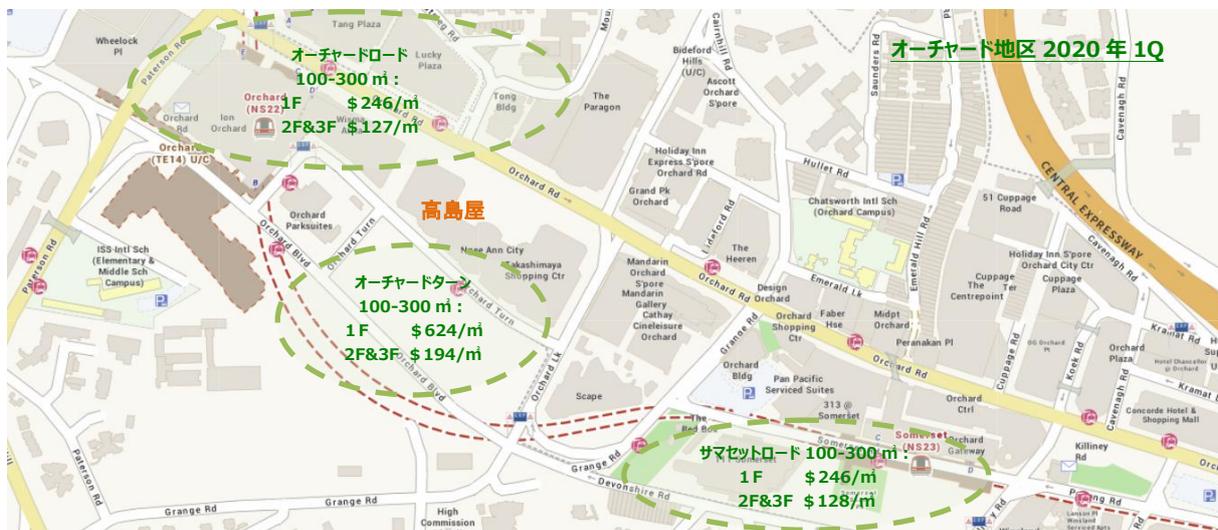
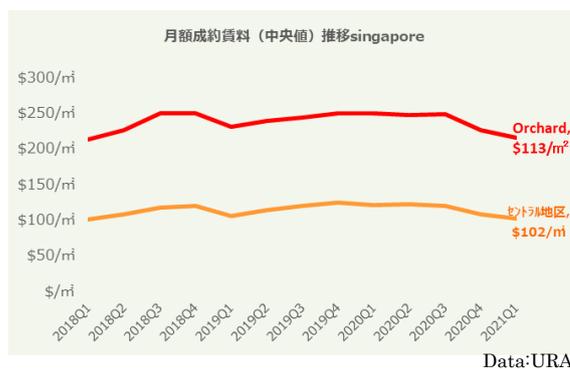
分野	2020年2月	2021年2月
レストラン	-30.6%	8.5%
ファストフード	5.7%	2.1%
ケータリングサービス	-33.1%	-56.0%
カフェ・フードコート	-0.4%	-4.5%

Data: Singapore Statistics

賃料

主な顧客層が観光客であるオーチャード地区の2021年1Qの平均賃料はS\$113/m²であり、セントラル地区の平均を上回るものの、下圧力を受けている状況にある。

しかしながら、シンガポール経済の上向きに従い、旗艦店の強化やチェーン店の配置換えを行う傾向が強まっており、好立地については高い成約賃料が見られるようになった。2021年1Qにおいて高島屋の南側エリア Orchard Turn 1階で月額賃料S\$624/m²を記録している。



政府の強硬な指導力による COVID-19 の封じ込めとスムーズなワクチン接種の実施により、経済が動き出したシンガポール、2021年にどこまで景気を持ち直せるか注目している。

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
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)不動産鑑定士登録 asa.sg@daiwakantei.com