



シンガポール

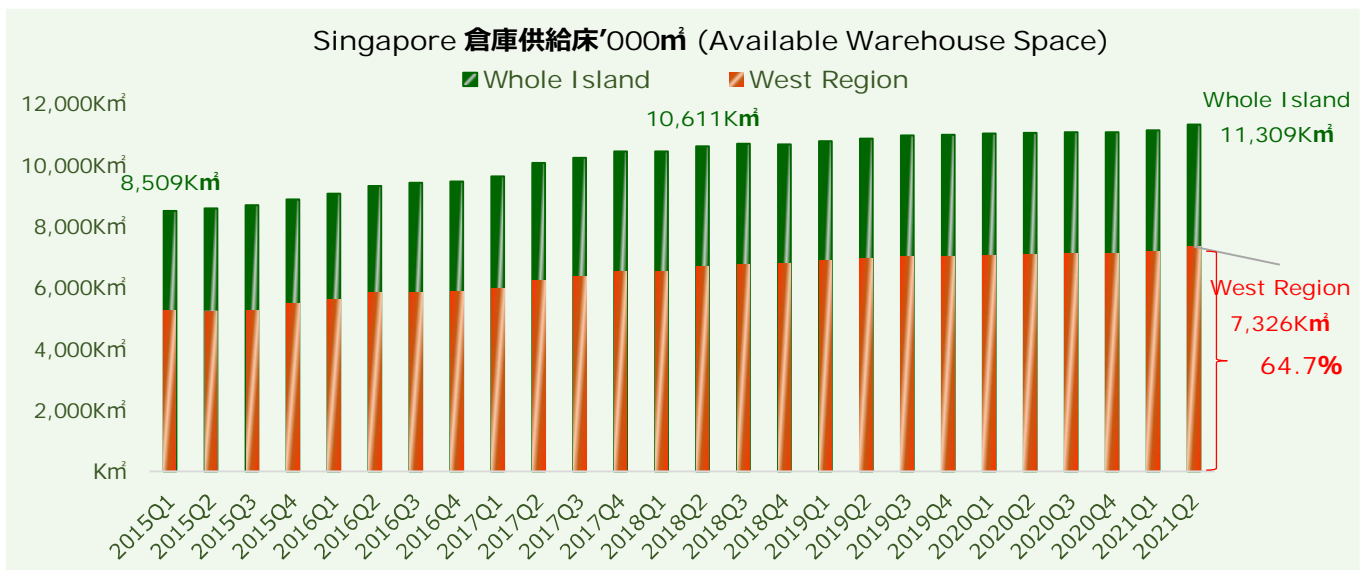
SINGAPORE

戦略的な立地と積極的な貿易政策により世界の貿易・物流のハブであり続けるシンガポール。更に、西部でTuas Mega Port開港に向けた大型投資が行われており、シンガポールの物流市場が大きく成長する時期となっている。

供給

JTC (Jurong Town Corporation政府系機関) によると、2021年Q2のシンガポール全域の倉庫の賃貸可能面積は11,309千㎡であり前年同期(11,057千㎡)から+252千㎡(+2.3%)増となった。前期(11,140千㎡)からは、+168千㎡(+1.5%)増であり、前期に引き続き、大半が西部地域 (West Region) での供給となった。西部地域の供給量(7,326千㎡) は前期から+166千㎡増加し、シンガポール全域の供給量の約64.7%を占めている。

今期の床面積の増加(+168千㎡)は、前期(+69千㎡)から+99千㎡増、2018年Q2(+164千㎡) 以来の増加となった。



Data: JTC

新規供給物件

2021年2Qに新規供給された主な物件はいずれも西部地域に位置し、その概要は以下の通りである。

Data: JTC

カテゴリー	物件概要	住所	ディベロッパー名	延床面積 (㎡)
Public	JTC Logistics Hub	Gul at 1 Gul Circle	JTC Corporation	141,070
Private	Logos Tuas Logistics Hub	20 Tuas South Avenue 14	Tuas South Avenue Pte L	80,130
Private	Cogent Jurong Island Logistics Hub	15 Tembusu Crescent	S H Cogent Logistics Pte	87,500

中段(Logos Tuas Logistics Hub)は、2019年1月にLogos社が\$585百万 (\$2,315/㎡) で取得した借地(2068年6月まで)上に建設した物件で、当初よりその投資金額の大きさをから注目を集めていた。

将来供給

西部地域の主な供給予定大型物件は以下の通りであり、コロナ関連の規制から工事の進捗が後ろ倒しとなっている。

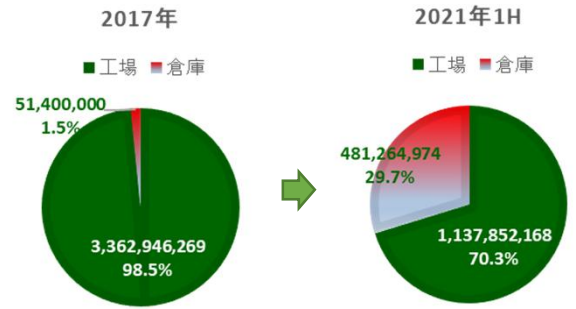
地区名	建築主	建築主業種	倉庫面積 (㎡)	竣工予定年	建築中
BOON LAY	NTUC Fairprice Co-operative Ltd	スーパーマーケットチェーン	69,610	NA	○
BOON LAY	Allied Sunview Pte Ltd	コンテナ取扱業者	116,810	NA	
CLEMENTI	Pandan Crescent Pte Ltd	不動産ディベロッパー	119,780	NA	○
JURONG EAST	ACW Holdings Pte Ltd	海運・運送業者	46,620	NA	
PIONEER	Soilbuild Business Park REIT	産業用不動産リート	70,330	2022	○

Data: JTC

売買市場

シンガポールの倉庫（物流施設）は、産業用不動産（Industrial Property）として工場などと同じ分類で扱われている。シンガポールの不動産市場では、土地付・区分所有形式を含めて工場の取引が圧倒的に多く、大型（土地面積10,000㎡以上）倉庫*の取引は2017年以降から年数件程度見られるようになった。近年は投資対象不動産として注目され、倉庫*の取引総額は2021年前半でS\$481百万を記録し、2017年のS\$51百万から約20倍の市場規模となった。

2019年以降の主な大型倉庫取引は以下の通りであり、Sリートが物流施設の取引市場を牽引している。



*JTCが公表する成約物件のうち、「Warehouse」+「Land」の条件で抽出

契約年月日	取引価格 (\$)	物件名	住所	土地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	土地面積当たり単価 (\$/㎡)	想定投資リターン	売手	買手	借地期間	地区
2021/4/22	16,700,000	ALOG CHANGI DISTRICT CENTRE 2	3 CHANGI SOUTH STREET 3	6,110	10,346	2,733	7.1%	ARA Logos Logistics Trust (ARA Logos)	PGI Holdings	30+30 yrs from 16/02/1996	Tampines
2021/5/6 2021/6/25	112,000,000	GLOBAL TRADE LOGISTICS CENTRE	46A TANJONG PENJURU	22,388	48,652	5,003	6.4%	Montview Investments Pte. Ltd.	ESR Reit	30+14 yrs from 01/05/2006	Jurong East
2021/2/5 2021/7/6	49,679,987	28 QUALITY ROAD	28 QUALITY ROAD	24,999	22,500	1,987	-	Pteris Global Ltd	LOGOS	30+30 yrs from 01/06/2007	Boon Lay
2021/4/26	21,000,000	M.I. BUILDING	11 SERANGOON NORTH AVENUE 5	5,462	13,621	3,845	-	ESR-REIT	RBC Investor Services Trust Singapore Limited	30+30 yrs from 16/04/1997	Serangoon
2021/4/26	32,025,000	TYE SOON BUILDING	3C TOH GUAN ROAD EAST	7,406	17,918	4,324	-	ESR-REIT	RBC Investor Services Trust Singapore Limited	30+30 yrs from 16/02/1991	Clementi
2020/8/7	129,634,000	Kintetsu World Express	7 Bulim Street	34,095	68,190	3,802	7.1%	Titan (Wenya) Pte. Ltd.	AIMS Apac Reit	30 yrs from 01/09/2012	Jurong West
2019/8/7	225,000,000	PTC Logistics Hub	48 Pandan Road	40,633	101,581	5,537	6.5%	PTC Logistics Hub LLPとのジョイントベンチャー	ESR REIT	24 Yrs From 01/07/2019	Jurong East

Data: JTC

Capitalisation Rate

SリートのAIMS APAC REITは、Annual Reportにて鑑定時に採用したCapitalisation Rateを公表している。これによりと下圧力を受けつつも投資用不動産として魅力的であり続けているのがわかる。

*2021年3月31時点の借地契約残期間

No.	名称	*借地残期間	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1	8&10 Pandan Crescent	47年	6.25%	6.25%	6.50%	6.0%	6.0%	5.75%	5.75%
2	3 Toh Tuck Link	35年	6.75%	6.75%	6.75%	6.50%	6.50%	6.00%	6.25%
3	10 Changi South Lane	35年	6.75%	6.75%	6.65%	6.50%	6.50%	6.25%	6.00%
4	30 Tuas West Road	34年	6.75%	6.50%	6.25%	6.25%	6.25%	6.25%	6.00%
5	56 Serangoon North Avenue 4	34年	6.75%	6.75%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.25%
6	11 Changi South Street 3	34年	6.75%	6.75%	6.75%	6.50%	6.50%	6.00%	6.25%
7	7 Clementi loop	32年	7.00%	6.75%	6.75%	6.75%	6.50%	6.25%	6.25%
8	27 Penjuru Lane	28年	6.50%	6.50%	6.50%	6.5%	6.25%	6.00%	6.25%
9	103 Defu lane 10	22年	7.00%	7.00%	6.75%	6.75%	6.75%	6.25%	6.00%
10	20 Gul way	19年	7.00%	7.00%	6.75%	6.75%	6.50%	6.25%	6.25%
11	7 Bulim Street	21年							5.75%

Source : AIMS APAC REIT 2021 Annual Report & Daiwa Kantei International



2020年8月の新規取得物件「11. 7 Bulim Street」の鑑定評価額はS\$130百万、採用rateは5.75%であった(2021年3月31日時点)。これは継続的に評価してきた他物件に比べてより市況を反映した数字と考えられる。物流施設への投資競争が激化する中で、2022年に向けて5%～5%前半へと下圧力を受けていると予測している。

2021年 8月

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

