



## シンガポール マーケットビュー



## レジデンシャル

## 2025Q3は対前期比、価格指数、賃料指数は上昇、販売戸数、供給戸数は増加となった。

価格指数は、対前期比0.9%の上昇となった。2020Q1以降は、概ね上昇基調で推移している。賃料指数は、対前期比1.2%の上昇となった。2020Q1以降は、概ね上昇基調で推移している。販売戸数は、対前期比171.3%の増加となった。供給戸数は、対前期比0.4%の増加となった。

| カテゴリー | 変動率     | 2025Q3 | 2025Q2 |
|-------|---------|--------|--------|
| 価格指数  | +0.9%   | 215.1  | 213.2  |
| 賃料指数  | +1.2%   | 161.7  | 159.8  |
| 販売戸数* | +171.3% | 3,288  | 1,212  |
| 供給戸数* | +0.4%   | 36,814 | 36,663 |

\*販売戸数、供給戸数はExecutive Condominium(以下、EC)を除く



| 期      | 価格指数  | 変動率   | 賃料指数  | 変動率   |
|--------|-------|-------|-------|-------|
| 2023Q2 | 194.4 |       | 163.2 |       |
| 2023Q3 | 196.0 | +0.8% | 164.5 | +0.8% |
| 2023Q4 | 201.5 | +2.8% | 161.0 | -2.1% |
| 2024Q1 | 204.3 | +1.4% | 157.9 | -1.9% |
| 2024Q2 | 206.1 | +0.9% | 156.6 | -0.8% |
| 2024Q3 | 204.7 | -0.7% | 157.9 | +0.8% |
| 2024Q4 | 209.4 | +2.3% | 157.9 | ±0.0% |
| 2025Q1 | 211.1 | +0.8% | 158.5 | +0.4% |
| 2025Q2 | 213.2 | +1.0% | 159.8 | +0.8% |
| 2025Q3 | 215.1 | +0.9% | 161.7 | +1.2% |

出所：URA



| 期      | 販売戸数  | 増減      | 供給戸数   | 増減      |
|--------|-------|---------|--------|---------|
| 2023Q2 | 2,127 |         | 44,157 |         |
| 2023Q3 | 1,946 | (181)   | 36,949 | (7,208) |
| 2023Q4 | 1,092 | (854)   | 34,251 | (2,698) |
| 2024Q1 | 1,164 | 72      | 38,167 | 3,916   |
| 2024Q2 | 725   | (439)   | 37,768 | (399)   |
| 2024Q3 | 1,160 | 435     | 35,475 | (2,293) |
| 2024Q4 | 3,420 | 2,260   | 35,305 | (170)   |
| 2025Q1 | 3,375 | (45)    | 35,364 | 59      |
| 2025Q2 | 1,212 | (2,163) | 36,663 | 1,299   |
| 2025Q3 | 3,288 | 2,076   | 36,814 | 151     |

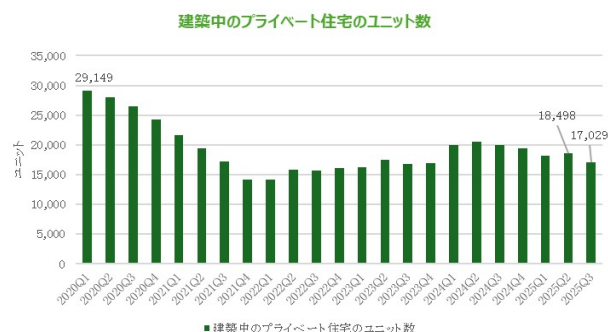
出所：URA

プライベート住宅の総ユニット数は421,656で、対前期比0.4%の増加となった。プライベート住宅の空室率は、対前期比0.2%の下落となった。建築中のプライベート住宅のユニット数は17,029で、対前期比7.9%の減少となった。

| カテゴリー    | 変動率   | 2025Q3  | 2025Q2  |
|----------|-------|---------|---------|
| 総ユニット数   | +0.4% | 421,656 | 420,142 |
| 空室率      | -0.2% | 6.9%    | 7.1%    |
| 建築中ユニット数 | -7.9% | 17,029  | 18,498  |



出所：URA



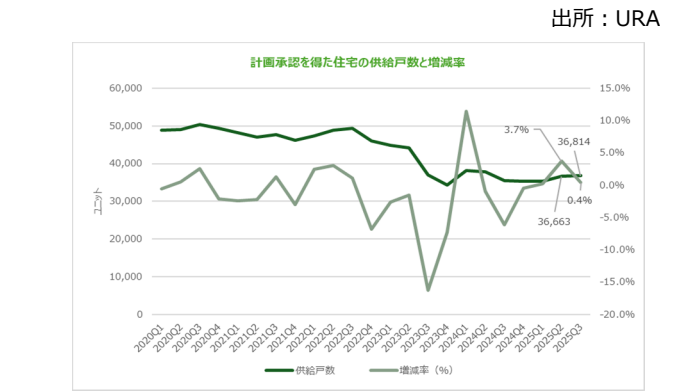
出所：URA

レジデンシャル

土地付き住宅価格指数は244.8で、対前期比1.4%の増加となった。  
コンドミニアム価格指数 は208.5で、対前期比0.8%の増加となった。



賃貸用ECのユニット数は39,430で、対前期比3.2%の増加となった。  
計画承認を得たECの供給戸数は4,056で、対前期比23.3%の減少と  
なった。賃貸用ECの空室率は、対前期比2.5%の上昇となった。



| 竣工予定日  | プライベート住宅（<br>計画承認済） | EC<br>（計画承認済） | プライベート住宅<br>（計画未承認） | EC<br>（計画未承認） | 合計     |
|--------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|--------|
| Q42025 | 1,144               | -             | -                   | -             | 1,144  |
| 2026   | 7,006               | 872           | -                   | -             | 7,878  |
| 2027   | 8,955               | 1,264         | -                   | -             | 10,219 |
| 2028   | 10,195              | 600           | -                   | -             | 10,795 |
| >2028  | 9,514               | 1,320         | 11,234              | 1,970         | 24,038 |

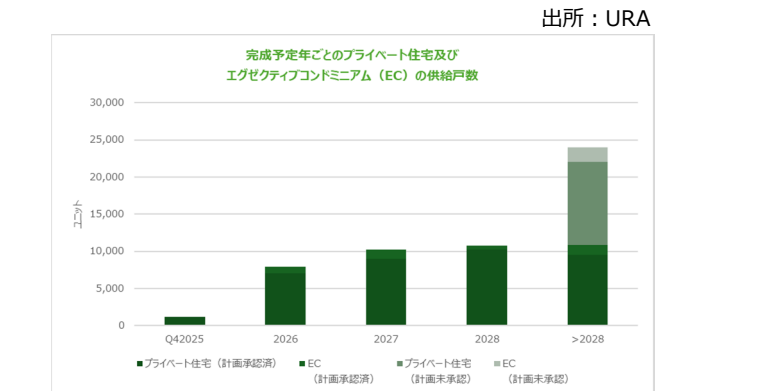
出所：URA

| カテゴリー   | 変動率   | 2025Q3 | 2025Q2 |
|---------|-------|--------|--------|
| 土地付き住宅  | +1.4% | 244.8  | 241.4  |
| コンドミニアム | +0.8% | 208.5  | 206.8  |

| 期      | 価格指数（土地） | 変動率   | 価格指数（コンド） | 変動率   |
|--------|----------|-------|-----------|-------|
| 2023Q2 | 231.2    |       | 185.7     |       |
| 2023Q3 | 222.9    | -3.6% | 189.8     | +2.2% |
| 2023Q4 | 233.2    | +4.6% | 194.2     | +2.3% |
| 2024Q1 | 239.3    | +2.6% | 196.1     | +1.0% |
| 2024Q2 | 243.8    | +1.9% | 197.3     | +0.6% |
| 2024Q3 | 235.5    | -3.4% | 197.5     | +0.1% |
| 2024Q4 | 235.3    | -0.1% | 203.4     | +3.0% |
| 2025Q1 | 236.2    | +0.4% | 205.4     | +1.0% |
| 2025Q2 | 241.4    | +2.2% | 206.8     | +0.7% |
| 2025Q3 | 244.8    | +1.4% | 208.5     | +0.8% |

出所：URA

| カテゴリー  | 変動率    | 2025Q3 | 2025Q2 |
|--------|--------|--------|--------|
| 総ユニット数 | +3.2%  | 39,430 | 38,196 |
| 供給戸数   | -23.3% | 4,056  | 5,290  |
| 空室率    | +2.5%  | 6.3%   | 3.8%   |



出所：URA

| 竣工予定日  | プライベート住宅（計画承認済） | EC（計画承認済） | プライベート住宅（計画未承認） | EC（計画未承認） | 合計     |
|--------|-----------------|-----------|-----------------|-----------|--------|
| Q42025 | 1,144           | -         | -               | -         | 1,144  |
| 2026   | 7,006           | 872       | -               | -         | 7,878  |
| 2027   | 8,955           | 1,264     | -               | -         | 10,219 |
| 2028   | 10,195          | 600       | -               | -         | 10,795 |
| >2028  | 9,514           | 1,320     | 11,234          | 1,970     | 24,038 |

出所：URA



オフィス

2025Q3は対前期比、価格指数、賃料指数は下落、空室面積は減少となった。空室率は下落となった。

価格指数は、対前期比0.2%の下落となった。2020Q1以降は、概ね下落基調で推移している。賃料指数は、対前期比0.1%の下落となった。2020Q1以降は、概ね上昇基調で推移している。空室面積は8,179千㎡で、対前期比0.3%の減少となった。2020Q1との比較では、概ね同水準となっている。空室率は11.2%で、対前期比0.2%の下落となった。2020Q1との比較では、概ね同水準となっている。

| カテゴリー | 変動率   | 2025Q3 | 2025Q2 |
|-------|-------|--------|--------|
| 価格指数  | -0.2% | 111.5  | 111.7  |
| 賃料指数  | -0.1% | 199.8  | 200.0  |
| 空室面積* | -0.3% | 8,179  | 8,203  |
| 空室率   | -0.2% | 11.2%  | 11.4%  |

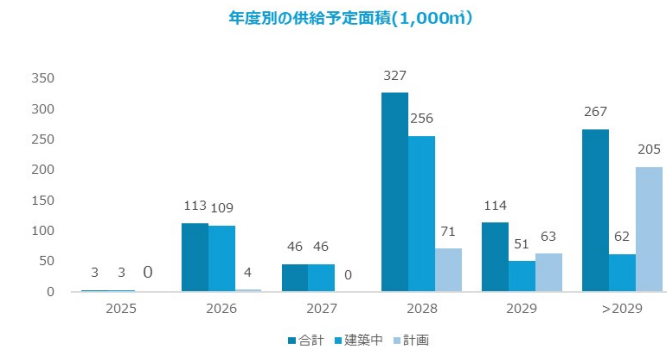
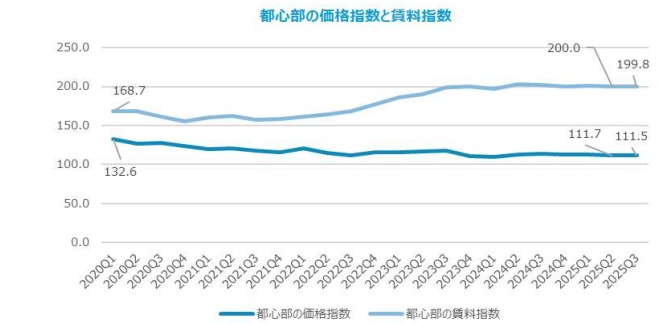
\*単位1,000㎡

| 期      | 価格指数  | 変動率   | 賃料指数  | 変動率   |
|--------|-------|-------|-------|-------|
| 2023Q2 | 117.2 |       | 190.2 |       |
| 2023Q3 | 118.1 | +0.8% | 199.5 | +4.9% |
| 2023Q4 | 111.1 | -5.9% | 200.1 | +0.3% |
| 2024Q1 | 109.8 | -1.2% | 196.7 | -1.7% |
| 2024Q2 | 113.2 | +3.1% | 202.8 | +3.1% |
| 2024Q3 | 113.9 | +0.6% | 201.8 | -0.5% |
| 2024Q4 | 113.1 | -0.7% | 200.0 | -0.9% |
| 2025Q1 | 112.9 | -0.2% | 200.6 | +0.3% |
| 2025Q2 | 111.7 | -1.1% | 200.0 | -0.3% |
| 2025Q3 | 111.5 | -0.2% | 199.8 | -0.1% |

出所：URA

| 期      | 空率面積（千㎡） | 変動率   | 空室率   | 増減    |
|--------|----------|-------|-------|-------|
| 2023Q2 | 8,087    |       | 10.8% |       |
| 2023Q3 | 8,045    | -0.5% | 10.0% | -0.8% |
| 2023Q4 | 8,047    | +0.0% | 9.9%  | -0.1% |
| 2024Q1 | 8,006    | -0.5% | 9.6%  | -0.3% |
| 2024Q2 | 8,093    | +1.1% | 10.8% | +1.2% |
| 2024Q3 | 8,129    | +0.4% | 11.0% | +0.2% |
| 2024Q4 | 8,123    | -0.1% | 10.6% | -0.4% |
| 2025Q1 | 8,221    | +1.2% | 11.7% | +1.1% |
| 2025Q2 | 8,203    | -0.2% | 11.4% | -0.3% |
| 2025Q3 | 8,179    | -0.3% | 11.2% | -0.2% |

出所：URA



単位:1,000㎡

| オフィス | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | >2029 |
|------|------|------|------|------|------|-------|
| 合計   | 3    | 113  | 46   | 327  | 114  | 267   |
| 建築中  | 3    | 109  | 46   | 256  | 51   | 62    |
| 計画   | -    | 4    | -    | 71   | 63   | 205   |

出所：URA

今後の開発動向については、2028年からは大幅に供給が増加する見込みであり、主なエリアは、シンガポール西部の「ジュロン・レイク地区」と中心部の「CBD（Anson・Tanjong Pagar地区）」である。



リテール

2025Q3は対前期比、賃料指数は上昇、価格指数は下落、空室面積は増加となった。空室率は下落となった。

価格指数は、対前期比0.7%の下落となった。2020Q1以降は、概ね下落基調で推移している。賃料指数は、対前期比0.9%の上昇となった。2020Q1以降は、概ね下落基調で推移している。空室面積は6,419千㎡で、対前期比0.1%の増加となった。2020Q1以降は、概ね増加基調で推移している。空室率は6.9%で、対前期比0.2%の下落となった。2020Q1以降は、概ね下落基調で推移している。

| カテゴリー | 変動率   | 2025Q3 | 2025Q2 |
|-------|-------|--------|--------|
| 価格指数  | -0.7% | 99.7   | 100.4  |
| 賃料指数  | +0.9% | 80.1   | 79.4   |
| 空室面積* | +0.1% | 6,419  | 6,413  |
| 空室率   | -0.2% | 6.9%   | 7.1%   |

\*単位1,000㎡

| 期      | 価格指数  | 変動率   | 賃料指数 | 変動率   |
|--------|-------|-------|------|-------|
| 2023Q2 | 95.6  |       | 78.4 |       |
| 2023Q3 | 96.2  | +0.6% | 78.8 | +0.5% |
| 2023Q4 | 97.4  | +1.2% | 78.7 | -0.1% |
| 2024Q1 | 99.2  | +1.8% | 78.4 | -0.4% |
| 2024Q2 | 98.0  | -1.2% | 78.4 | ±0.0% |
| 2024Q3 | 99.7  | +1.7% | 78.6 | +0.3% |
| 2024Q4 | 98.4  | -1.3% | 79.1 | +0.6% |
| 2025Q1 | 100.3 | +1.9% | 78.7 | -0.5% |
| 2025Q2 | 100.4 | +0.1% | 79.4 | +0.9% |
| 2025Q3 | 99.7  | -0.7% | 80.1 | +0.9% |

出所：URA

| 期      | 空率面積(千㎡) | 変動率   | 空室率  | 増減    |
|--------|----------|-------|------|-------|
| 2023Q2 | 6,279    |       | 7.5% |       |
| 2023Q3 | 6,256    | -0.4% | 7.2% | -0.3% |
| 2023Q4 | 6,277    | +0.3% | 6.5% | -0.7% |
| 2024Q1 | 6,296    | +0.3% | 6.7% | +0.2% |
| 2024Q2 | 6,339    | +0.7% | 6.6% | -0.1% |
| 2024Q3 | 6,353    | +0.2% | 6.5% | -0.1% |
| 2024Q4 | 6,377    | +0.4% | 6.2% | -0.3% |
| 2025Q1 | 6,407    | +0.5% | 6.8% | +0.6% |
| 2025Q2 | 6,413    | +0.1% | 7.1% | +0.3% |
| 2025Q3 | 6,419    | +0.1% | 6.9% | -0.2% |

出所：URA

| 単位:1,000㎡ |      |      |      |      |      |       |
|-----------|------|------|------|------|------|-------|
| リテール      | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | >2029 |
| 合計        | 23   | 55   | 21   | 96   | 65   | 270   |
| 建築中       | 23   | 53   | 17   | 72   | 44   | 93    |
| 計画        | -    | 2    | 4    | 24   | 21   | 177   |

出所：URA

今後の開発動向については、特に2029年以降に供給が大幅に増加する見込みであり、主にシンガポール西部の「ジュロン・レイク地区」と中心部の「CBD（Anson・Tanjong Pagar地区）」において店舗、住宅、オフィスといった複合施設の竣工が予定されていることに起因する。



インダストリアル

2025Q3は対前期比、価格指数、賃料指数は上昇、総面積は減少となった。空室率は下落となった。

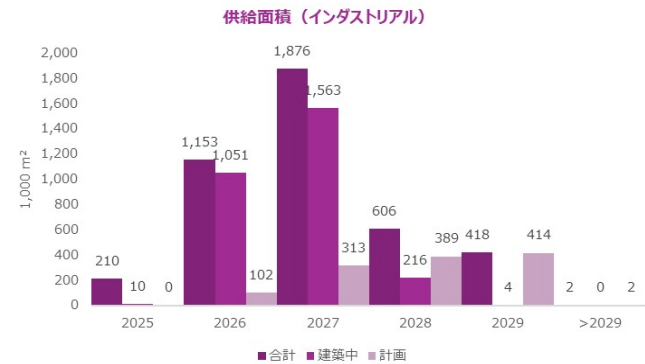
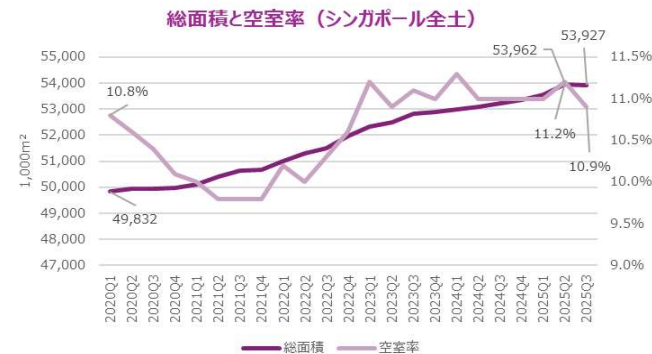
価格指数は、対前期比0.6%の上昇となった。2020Q1以降は、概ね上昇基調で推移している。賃料指数は、対前期比0.5%の上昇となった。2020Q1以降は、概ね上昇基調で推移している。総面積は53,927千㎡で、対前期比0.1%の減少となった。2020Q1以降は、概ね増加基調で推移している。空室率は10.9%で、対前期比0.3%の下落となった。2020Q1との比較では、概ね同水準となっている。

| カテゴリー | 変動率   | 2025Q3 | 2025Q2 |
|-------|-------|--------|--------|
| 価格指数  | +0.6% | 110.3  | 109.6  |
| 賃料指数  | +0.5% | 112.1  | 111.5  |
| 総面積*  | -0.1% | 53,927 | 53,962 |
| 空室率   | -0.3% | 10.9%  | 11.2%  |

\*単位1,000㎡

| 期      | 価格指数  | 変動率   | 賃料指数  | 変動率   |
|--------|-------|-------|-------|-------|
| 2023Q2 | 100.9 |       | 102.5 |       |
| 2023Q3 | 102.3 | +1.4% | 104.6 | +2.0% |
| 2023Q4 | 102.9 | +0.6% | 106.4 | +1.7% |
| 2024Q1 | 102.7 | -0.2% | 108.2 | +1.7% |
| 2024Q2 | 103.9 | +1.2% | 109.3 | +1.0% |
| 2024Q3 | 104.4 | +0.5% | 109.6 | +0.3% |
| 2024Q4 | 106.5 | +2.0% | 110.1 | +0.5% |
| 2025Q1 | 108.1 | +1.5% | 110.7 | +0.5% |
| 2025Q2 | 109.6 | +1.4% | 111.5 | +0.7% |
| 2025Q3 | 110.3 | +0.6% | 112.1 | +0.5% |

出所：JTC



| 期      | 総面積（千㎡） | 変動率   | 稼働率   | 増減    |
|--------|---------|-------|-------|-------|
| 2023Q2 | 52,495  |       | 10.9% |       |
| 2023Q3 | 52,807  | +0.6% | 11.1% | +0.2% |
| 2023Q4 | 52,872  | +0.1% | 11.0% | -0.1% |
| 2024Q1 | 52,998  | +0.2% | 11.3% | +0.3% |
| 2024Q2 | 53,097  | +0.2% | 11.0% | -0.3% |
| 2024Q3 | 53,202  | +0.2% | 11.0% | ±0.0% |
| 2024Q4 | 53,339  | +0.3% | 11.0% | ±0.0% |
| 2025Q1 | 53,548  | +0.4% | 11.0% | ±0.0% |
| 2025Q2 | 53,962  | +0.8% | 11.2% | +0.2% |
| 2025Q3 | 53,927  | -0.1% | 10.9% | -0.3% |

出所：JTC

単位:1,000㎡

| インダストリアル | 2025 | 2026  | 2027  | 2028 | 2029 | >2029 |
|----------|------|-------|-------|------|------|-------|
| 合計       | 210  | 1,153 | 1,876 | 606  | 418  | 2     |
| 建築中      | 10   | 1,051 | 1,563 | 216  | 4    | 0     |
| 計画       | 0    | 102   | 313   | 389  | 414  | 2     |

出所：JTC

今後の開発動向については、2025年～2027年に大量供給が予定されている。ハイテク産業、バイオ医薬品、データセンター等の産業の成長による需要の増大のほかエコマースの増加による物流倉庫の需要増に起因して開発が増加している。



## コンタクト

### DAIWA KANTEI INTERNATIONAL PTE. LTD. (シンガポール)

6A Shenton Way, #04-02 to #04-08, Singapore 068815

Website:

西尾栄二 / Eiji NISHIO

Managing Director、不動産鑑定士、MRICS

E-mail: [nishio4223@daiwakantei.co.jp](mailto:nishio4223@daiwakantei.co.jp)

+81 90 2326 1844

+65 8205 5748



タナーユット チャンシリパット / Thanayut Charnsiriphat

E-mail: [c.thanayut@dk-intl.net](mailto:c.thanayut@dk-intl.net)

### 大和不動産鑑定株式会社

Website: [大和不動産鑑定株式会社 - DAIWAKANTEI](http://daiwakantei.co.jp)

#### 東京本社

〒100-0003

東京都千代田区一ツ橋1丁目1番1号

パレスサイドビル3階

#### 京都支社

〒604-0835

京都府京都市中京区御池通高倉西入高宮町200番地

千代田生命京都御池ビル4階

#### 大阪本社

〒550-0005

大阪府大阪市西区西本町1丁目4番1号

オリックス本町ビル11階

#### 奈良支社

〒631-0821

奈良県奈良市西大寺東町2丁目1番56号

南都銀行西大寺駅前ビル6階

#### 横浜支社

〒220-8130

神奈川県横浜市西区みなとみらい2丁目2番1号

横浜ランドマークタワー30階

#### 九州支社

〒810-0001

福岡県福岡市中央区天神4丁目2番20号

天神幸ビル 3階

#### 東北支社

〒980-0802

宮城県仙台市青葉区二日町3番10号

グラン・シャリオビル2階

#### 北九州支社

〒802-0003

北九州市小倉北区米町1丁目1番21号

大分銀行・明治安田生命ビル5階

#### 名古屋支社

〒460-0008

愛知県名古屋市中区栄2丁目3番6号

NBF名古屋広小路ビル5階

#### 神戸事務所

〒650-0037

神戸市中央区明石町18番地

大日明石町ビル7階

無断転載を禁じます。

本レポートはDaiwa Kantei International Pte. Ltd.及び大和不動産鑑定株式会社によって、シンガポールのUrban Redevelopment Authority (URA) 又はJurong Town Corporation (JTC) が公表しているデータに基づき誠実に作成されていますが、レポートで使用している項目名等の日本語の定義は英語の定義を翻訳したものであり、引用元の英語の定義等と和訳の間に解釈の相違が生じている可能性がある点に留意願います。