

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Exective 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

50,000	8,868	l II e		- 11					
40,000	4-1-1	H						36,	563 36,814
30,000									
20,000		НН	Ш		Н	Ш			-
10,000		Н	Н		HH	20	25Q2, 1,212	2025Q	3, 3,28
0									
-020	0200200	2002-02-02	02.02.02	0220220	3202303	3333	202020203	20250250	2503

#n	nc+	124777	###V — #F	1865-15
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。

			プラ	イハ	" —	ト 伯	宅	1	ニツ	卜娄	女と	空	E	K				41	on -	142	42	21,656
430,000														_				59.2	,	142		1
420,000														F	1			_		_	-	-
410,000	5.4	1%	/		_								J	/	-	4			_	-	1	7
400,000		/						-		_	-		/				_			/		5.9%
390,000																			7.	.1%	-	-
380,000																						-
370,000		\																				-
		74,92	25																			
360,000	3	17,22																				
360,000 350,000			20,4	101	102	103	104	201	202	203	204	301	302	303	304	401	402	403	404	501	502	503
		202002	202004	2021Q1	202102	202103	2021Q4	202201	202202	202203	202204	2023Q1	202302	202303	202304	2024Q1	202402	202403	202404	2025Q1	202502	202503

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。



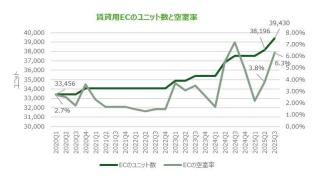
カテゴリー	変動率	2025Q3	2025Q2
土地付き住宅	+1.4%	244.8	241.4
コンドミニアム	+0.8%	208.5	206.8

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

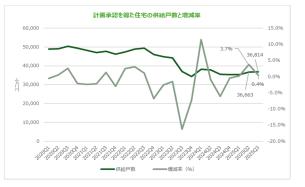
賃貸用ECのユニット数は39,430で、対前期比3.2%の増加となった。 計画承認を得たECの供給戸数は4,056で、対前期比23.3%の減少となった。賃貸用ECの空室率は、対前期比2.5%の上昇となった。

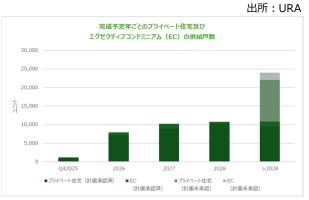
カテゴリー	変動率	2025Q3	2025Q2
総ユニット数	+3.2%	39,430	38,196
供給戸数	-23.3%	4,056	5,290
空室率	+2.5%	6.3%	3.8%





出所: URA





畄位・フェット

出所: URA

出所: URA

					辛位・ユニグロ
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
		1			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%

#	位1	,00	וווטי

250.0 —		200.0 \ 199.8
200.0 —	168.7	
50.0		111.7 111.5
00.0	32.6	
50.0 —		
0.0 —		
202002	SO S	201201201201201201201201201
	都心部の価格指数 都心部の賃料	指数

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%

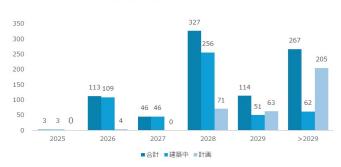
出所: URA



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%
				出品・IIDA

出所: URA

年度別の供給予定面積(1,000m)



					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(An son・Tanjong Pagar地区)」である。



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 *単位1,000㎡ 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%

0 110.5		100.4 99.
98.7		TI
		79.4 - 80.:
o	\$.0\ .0\ .0\ .0\ .0\ .0\ .0\ .0\ .0\ .0\	\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \

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

	空室面積と空室率	
6,450	6,413 6,419	12.0%
6,400 6,350	8.0%	10.0%
6,300		8.0%
6,250 6,200	6.9%	6.0%
6,200	7.1%	4.0%
6,150 6,100	6,215	4.0%
6,050		2.0%
6,000		0.0%
	2020Q1 2020Q2 2020Q4 2021Q2 2021Q2 2021Q2 2022Q1 2022Q2 2022Q3 2022Q3 2022Q3 2022Q4 2023Q3 20	
	空率面積 空室率	

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

出所:URA

		年度別(の供給予定面	ī積(1,000	mi)	
300						270
250						
200						177
150						
100		55 53		96 72	65	93
50	23 23	2	21 17 4	24	44 21	
0	0	2				
	2025	2026	2027	2028	2029	>2029
			■合計 ■建築	中一計画		

					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(Anso n・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
<u>-</u>	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㎡

90.9	
30	109.6 - 110.
89.3	
50	
10 ———	
20	
0	

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%
				ᄪᇎᆞᅚ

出所: JTC

EE 000	総面積と空室率(シンガポール全土) 53,927 53,962 フート・41.51
55,000 54,000 53,000	10.8%
52,000 51,000 50,000 49,000	11.2% 10.5° 10.9% 10.0°
48,000 47,000	9.5% 9.5%
	2020 2020 2020 2021 2021 2021 2022 2023 2023

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

						1#1	后四	貝(12	91	トリノ	נעני										
	2,000							L,876	5													
	1,800								L,563													
	1,600								1,303	,												
	1,400				1 15	2																
1,000 m²	1,200				1		1,15	1,05:	L													
	1,000																					
1,0	800										606											
	600												389	418		414						
	400	210								313		216										
	200		10	0			102								4		2	0	2			
	0	-				2020			2027			2020			2020			202				
		2	025			2026			2027	00		2028	5		2029		>	2029	J			
							= 4	情十	- 建等	色中	= āti	面										

/#終萄徒 (ノハガフトロフロ)

					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E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

+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



大和不動産鑑定株式会社

Website: 大和不動産鑑定株式会社 - DAIWAKANTEI

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

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

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

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

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 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

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

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

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

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 Redevelopmnt 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。