



レジデンシャル

2025Q4は対前期比、価格指数は上昇、賃料指数は下落、販売戸数、供給戸数は減少となった。

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%の下落となった。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10.6%の減少となった。供給戸数は、対前期比3.1%の減少となった。

カテゴリー	変動率	2025Q4	2025Q3
価格指数	+0.6%	216.4	215.1
賃料指数	-0.5%	160.9	161.7
販売戸数*	-10.6%	2,940	3,288
供給戸数*	-3.1%	35,690	36,814

*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
2023Q3	196.0		164.5	
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%
2025Q4	216.4	+0.6%	160.9	-0.5%

出所：URA

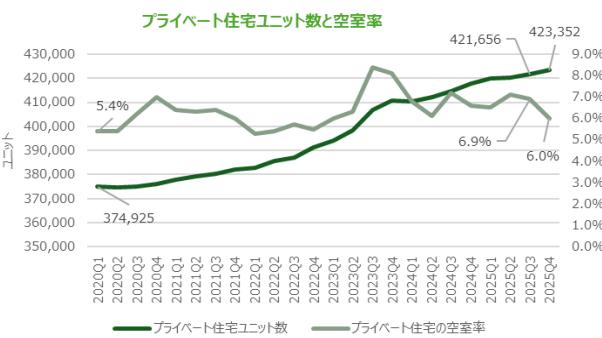


期	販売戸数	増減	供給戸数	増減
2023Q3	1,946		36,949	
2023Q4	1,092	(854)	34,251	(2,698)
2024Q1	1,164	72	38,167	3,916
2024Q2	725	(439)	37,768	(399)
2024Q3	1,160	435	35,475	(2,293)
2024Q4	3,420	2,260	35,305	(170)
2025Q1	3,375	(45)	35,364	59
2025Q2	1,212	(2,163)	36,663	1,299
2025Q3	3,288	2,076	36,814	151
2025Q4	2,940	(348)	35,690	(1,124)

出所：URA

プライベート住宅の総ユニット数は423,352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0.9%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14,859で、対前期比12.7%の減少となった。

カテゴリー	変動率	2025Q4	2025Q3
総ユニット数	+0.4%	423,352	421,656
空室率	-0.9%	6.0%	6.9%
建築中ユニット数	-12.7%	14,859	17,029



出所：URA

レジデンシャル

土地付き住宅価格指数は253.1で、対前期比3.4%の上昇となった。コンドミニアム価格指数は208.1で、対前期比0.2%の下落となった。



カテゴリー	変動率	2025Q4	2025Q3
土地付き住宅	+3.4%	253.1	244.8
コンドミニアム	-0.2%	208.1	208.5

期	価格指数（土地）	変動率	価格指数（コンド）	変動率
2023Q3	222.9		189.8	
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%
2025Q4	253.1	+3.4%	208.1	-0.2%

出所：URA

賃貸用ECのユニット数は、対前期比横ばいとなった。計画承認を得たECの供給戸数は、対前期比横ばいとなった。賃貸用ECの空室率は、対前期比1.7%の下落となった。

カテゴリー	変動率	2025Q4	2025Q3
総ユニット数	±0.0%	39,430	39,430
供給戸数	±0.0%	4,056	4,056
空室率	-1.7%	4.6%	6.3%



出所：URA



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
2026	6,083	872	-	-	6,955
2027	8,757	1,264	-	-	10,021
2028	10,101	600	-	-	10,701
2029	6,378	1,320	4,350	980	13,028
>2029	4,371	-	9,985	1,625	15,981

出所：URA



オフィス

2025Q4は対前期比、賃料指数は上昇、価格指数は下落、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0.7%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0.4%の上昇となった。2020Q1以降は、概ね上昇基調で推移している。空室面積は8,172千m²で、対前期比0.1%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11.1%で、対前期比0.1%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	2025Q4	2025Q3
価格指数	-0.7%	110.7	111.5
賃料指数	+0.4%	200.6	199.8
空室面積*	-0.1%	8,172	8,179
空室率	-0.1%	11.1%	11.2%

*単位1,000m²



期	価格指数	変動率	賃料指数	変動率
2023Q3	118.1		199.5	
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%
2025Q4	110.7	-0.7%	200.6	+0.4%

出所：URA



期	空室面積 (千m ²)	変動率	空室率	増減
2023Q3	8,045		10.0%	
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%
2025Q4	8,172	-0.1%	11.1%	-0.1%

出所：URA



オフィス	2026	2027	2028	2029	2030	>2030
合計	112	46	354	87	170	98
建築中	112	46	283	24	-	66
計画	-	-	-	71	63	170

出所：URA

今後の開発動向については、2028年以降、オフィス供給量が大幅に増加する見通しである。主なプロジェクトとしては、「Shenton Way (旧AXA Tower)」や「Newport Tower (旧Fuji Xerox Towers)」などが挙げられる。



リテール

2025Q4は対前期比、価格指数、賃料指數は上昇、空室面積は減少となった。空室率は下落となった。

価格指數は、対前期比1.7%の上昇となった。2020Q1以降は、概ね下落基調で推移している。賃料指數は、対前期比0.6%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6,415千m²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6.3%で、対前期比0.6%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	変動率	2025Q4	2025Q3
価格指數	+1.7%	101.4	99.7
賃料指數	+0.6%	80.6	80.1
空室面積*	-0.1%	6,415	6,419
空室率	-0.6%	6.3%	6.9%

*単位1,000m²



出所：URA

期	価格指數	変動率	賃料指數	変動率
2023Q3	96.2		78.8	
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%
2025Q4	101.4	+1.7%	80.6	+0.6%

出所：URA



出所：URA

期	空室面積(千m ²)	変動率	空室率	増減
2023Q3	6,256		7.2%	
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%
2025Q4	6,415	-0.1%	6.3%	-0.6%

出所：URA



リテール	2026	2027	2028	2029	2030	>2030
合計	67	19	99	101	170	187
建築中	67	17	86	44	21	76
計画	-	2	13	57	149	111

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、「マリーナベイ・サンズ（MBS）のタワー4新設」や「リゾート・ワールド・セントーサ（RWS）2.0」といった、シンガポールの観光戦略を象徴する大型プロジェクトが相次いで完了するためである。



インダストリアル

2025Q4は対前期比、価格指数、賃料指數は上昇、総面積は増加となった。空室率は上昇となった。

価格指數は、対前期比1.4%の上昇となった。2020Q1以降は、概ね上昇基調で推移している。賃料指數は、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54,272千m²で、対前期比0.6%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11.3%で、対前期比0.4%の上昇となった。2020Q1との比較では、概ね同水準となっている。

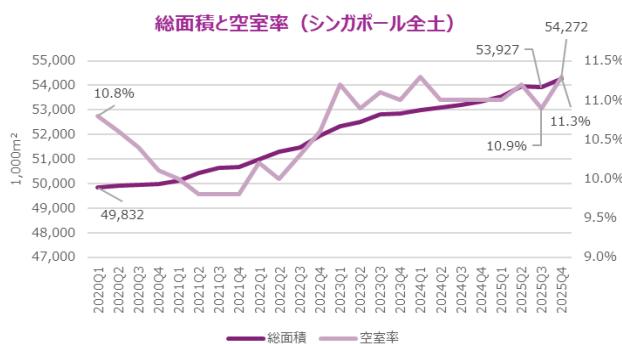
カテゴリ	変動率	2025Q4	2025Q3
価格指數	+1.4%	111.8	110.3
賃料指數	+0.5%	112.7	112.1
総面積*	+0.6%	54,272	53,927
空室率	+0.4%	11.3%	10.9%

*単位1,000m²



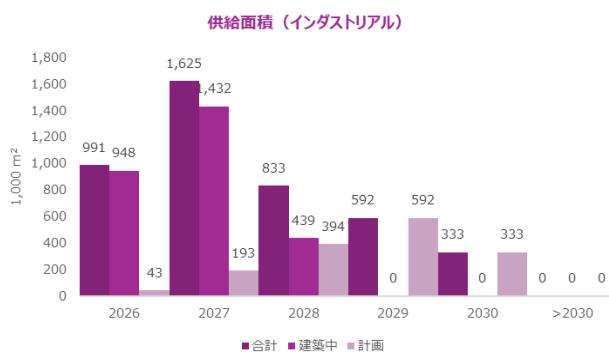
期	価格指数	変動率	賃料指数	変動率
2023Q3	102.3		104.6	
2023Q4	102.9	+0.6%	106.4	+1.7%
2024Q1	102.7	-0.2%	108.2	+1.7%
2024Q2	103.9	+1.2%	109.3	+1.0%
2024Q3	104.4	+0.5%	109.6	+0.3%
2024Q4	106.5	+2.0%	110.1	+0.5%
2025Q1	108.1	+1.5%	110.7	+0.5%
2025Q2	109.6	+1.4%	111.5	+0.7%
2025Q3	110.3	+0.6%	112.1	+0.5%
2025Q4	111.8	+1.4%	112.7	+0.5%

出所：JTC



期	総面積 (千m ²)	変動率	稼働率	増減
2023Q3	52,807	11.1%		
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%
2025Q4	54,272	+0.6%	11.3%	+0.4%

出所：JTC



インダストリアル	2026	2027	2028	2029	2030	>2030
合計	991	1,625	833	592	333	0
建築中	948	1,432	439	0	0	0
計画	43	193	394	592	333	0

出所：JTC

今後の開発動向については、2026年～2027年に大量供給が予定されている。これは主に、過去数年間の建設遅延によるプロジェクトの完了がこの時期に集中していることや、政府による「製造業2030ビジョン」に基づいた高度製造業、バイオ医薬品、データセンター向けの供給が本格化するためである。



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

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。