

市場に関するコメント

2019年第1四半期の国内総生産(GDP)成長率は2018年第4四半期が1.9%(前年同期比)であったのに対し、1.3%(前年同期比)であった。シンガポール経済は減速傾向にある。製造業は前年同期比1.9%減と縮小したが、2019年第1四半期は建設業・情報通信業・ビジネスサービス業による成長に支えられた。(表1)。

表1:GDP(2010年基準)
2019年第1四半期業種別 GDP 成長率先行推計

	Q1 2019	Q4 2018	傾向
製造	-1.9	5.1	▼
建築	1.4	-1.0	▲
サービス	2.1	1.8	▲
全体	1.3	1.9	▼

出所: MTI

オフィス市場に何らかの影響を及ぼす可能性のある2019年第1四半期の政策変更は、以下の通りである。

- ・ 商業利用のための開発負担金は、2019年3月1日から同年8月31日までの平均で9.8%引き上げられた。
- ・ 2019年3月27日にCBDインセンティブ制度(CIS)が導入された。25%~30%の床面積の割り増しを与える制度であり、これは主に築20年以上のオフィスビルで、最低敷地面積1,000~2,000㎡、混合用途開発(例えば、住宅、オフィス、ホテルの用途-承認を条件とする)に適用される。これは、CBD内のオフィス供給に中長期的な影響を及ぼす可能性があり、これらの再開発が開始されるとグレードAオフィス賃料が上昇する可能性がある。

投資市場

- ・ オフィス取引(3千万ドル:23億円超)は2019年第1四半期に減速し、総計すると2.47億ドル(195億円)程の区分所有オフィスを含む3つの取引のみとなった。

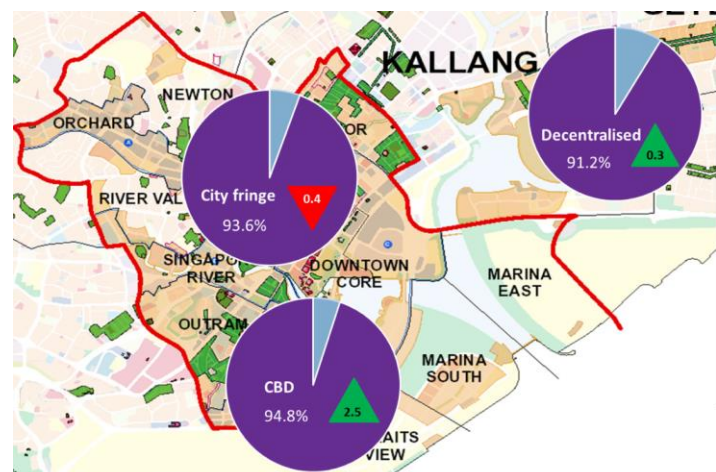
これらの取引の1つは、Suntec City 6階フロアの売買で約1.6億ドル(126億円)(または2,600psf\$: 220万円/㎡)で取引された。CapitaLandとAscendas Singbridge, OUE Commercial REITとOUE Hospitality Trust等、大手デベロッパーやREITの統合・合併が進んでいる。このようなデベロッパーやREITが規模を拡大し、運用効率の向上を図ろうとする動きは今後も続くものと予測される。

※1\$: 79円(2019年6月18日時点)で換算
※1sqf=0.093㎡で換算

2019年第1四半期オフィス稼働率・賃料

- ・ シンガポール全土の稼働率は、2018年第4四半期の92.4%から2019年第1四半期には93.5%に上昇した。CBDの稼働率は94.8%と最も上昇率が高かった。(図1)。一方、都市周辺の稼働率は、0.4%程度低下した。これは、区分所有ビルだけでなく古いオフィスビルの空室が増加したことが一因でもある。

図1:オフィス稼働率



出所: URA, OneMap, Edmund Tie & Company Research

- 2019年第1四半期におけるCBDの平均月額総賃料は、前四半期比1.5～3.5%の上昇となった。(表2)

表2: オフィス平均月額総賃料 (\$ psf)

所在		Grade	Q4 2018	Q1 2019	変動率(%)
CBD	Marina Bay	A+	11.50	11.90	▲ 3.5
	Raffles Place	A	10.00	10.25	▲ 2.5
	Shenton Way/ Robinson Road/ Tanjong Pagar	A+	10.50	10.90	▲ 3.5
		A	8.80	9.00	▲ 2.5
		B	7.00	7.20	▲ 3.0
都市周辺	Marina Centre	A	9.80	9.90	▲ 1.5
	Beach Road/ North Bridge Road	A	10.50	10.50	▬ 0.0
		B	6.90	7.00	▲ 1.5
Orchard Road	*	9.05	9.05	▬ 0.0	
都心部以外	one-north/Buona Vista/ Harbourfront	*	6.90	6.90	▬ 0.0
	Tampines Regional Centre	*	5.20	5.30	▲ 2.0
	Jurong Gateway	*	5.30	5.30	▬ 0.0

*無格付オフィス

出所: Edmund Tie & Company Research

- CBDのオフィス需要はシンガポールにアジア・パシフィック・オフィスを開いた例えば INVNT(マーケティング会社)、CenturyLink Technology、IQVIA、QiO Technologies等のコワーキングオペレータ、ビジネス・サービス業、およびIT企業によって支えられている(表3)。

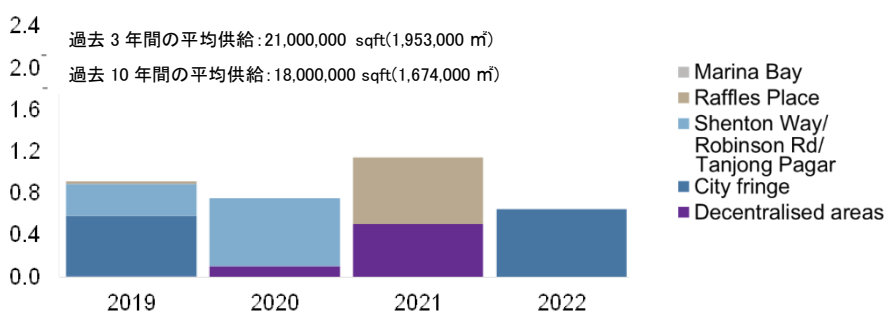
表3: 2019年第1四半期の主なテナントの動き

建物名	所在	テナント	業種	面積(m ²)
Marina One	Marina Bay	Rajah and Tann	法律関係	2020年 7,440
Asia Square Tower 2		The Work Project	コワーキング	3,813
20 Collier Quay	Raffles Place	JustCO (management agreement)	コワーキング	1,562
Capital Tower	Shenton Way/ Robinson Road/ Tanjong Pagar	The Work Project	コワーキング	3,069
79 Anson Road		IQVIA	IT	>3,720
ARC 380	Jalan Besar	WeWork	コワーキング	1,767

出所: Edmund Tie & Company Research

- 2019年第1四半期に完成した主要オフィスは、136,000sqft(12,648 m²)の正味賃貸面積(NLA)を有する18 Robinsonのみである。2019年第2四半期にFunan、2019年第4四半期には9 Penang Roadが完成予定である(図2)。特にCBDでは、新規供給は依然として限定的である。CISと政府の分権化戦略により、中長期的にはオフィス供給が悪化する可能性が高い。

図2: CBD オフィス開発 (2019-2022年)



出所: URA, Edmund Tie & Company Research

見通し

世界的な逆風、シンガポール経済の減速にもかかわらず、オフィス市場は、2022年までの限られた新規オフィス供給(特にCBDエリア)により、相対的にプラスのままであると予想される。したがってCBD内の賃料は経済ショックがなければ2019年に5.0%から9.0%の間で上昇すると予測されている。

Edmund Tie & Company (SEA) Pte Ltd www.etcsea.com

5 Shenton Way, #13-05 UIC Building, Singapore 068808 © Edmund Tie & Company 2019

Phone: +65 6293 3228 · Fax: +65 6298 9328 · Email: mail.sg@etcsea.com

本文書に含まれる情報は、概略的なものであり、一般的な情報のみを目的として提供されるものである。Edmund Tie & Company は、その正確性または目的適合性に関し、いかなる表明も保証も行わない。事前の文書による同意が得られない限り、複製は、厳重に禁止される。

Contacts:

Saleha Yusoff
Executive Director
Regional Head of
Research & Consulting
+603 2161 7228 ext 302
saleha.yusoff@ntl.my

Chua Wei Lin
Executive Director
Regional Head of
Business Space
+65 6393 2326
weilin.chua@etcsea.com

Darren Teo
Associate Director
Research
+65 6393 2329
darren.teo@etcsea.com

Isabelle Seto
Senior Research
Analyst
+65 6393 2382
isabelle.seto@etcsea.com