

マーケティング調査

シンガポール 2019年第2四半期



Edmund Tie & Company Research

このレポートは、Edmund Tie & Company 社が作成したもの(英語版)を同社の許可を得て、株式会社谷澤総合鑑定所が翻訳のうえご提供しているものです。

www.etcthailand.com
www.etcsea.com

投資市場

市場に関するコメント

主要市場指標

世界経済の減速と米中間の貿易紛争の激化により、通商産業省は、2019年5月にシンガポールの国内総生産(GDP)成長率を(1.5%-3.5%から)1.5%-2.5%に低下させた。しかし、この修正後の予測は、第2四半期の成長率が第1四半期の1.2%を下回る可能性があることを示唆する初期の指標を用いて再検討されている。

貿易関連部門(製造業、卸売業、倉庫業)が影響を受ける一方、ビジネス・サービス業、金融・保険業、情報通信業、建設業が穏やかなベースではあるが、経済成長に貢献することが期待されている。政府は、厳しい見通しにもかかわらず、この課題に対処する態勢・準備が整っている。

投資市場

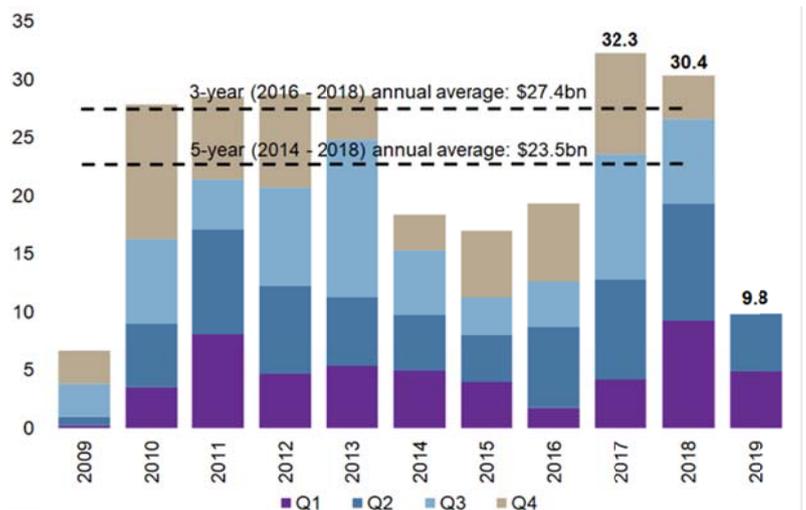
外部不確実性が高まっているにもかかわらず、総投資額は2019年第2四半期に前期比0.7%増の約49億ドル(約3,871億円)とわずかながら増加した。しかし、前年同期比においては半減以上となった(図1)。

- 2019年第2四半期の公共投資額は56.6%減少し、9億5,750万ドル(約756億円)となった。これは、昨年第4四半期に、官有地販売(GLS)プログラムの下で、より多くの敷地が供給されたためである。
- これに対し、民間投資額は前期比47.7%増加の40億ドル(3,160億円)近くであった。しかし2019年第1四半期と比べると27.8%減という結果であった。

※1\$: 79円(2019年7月19日時点)で換算

※1sqf = 0.093 m²で換算

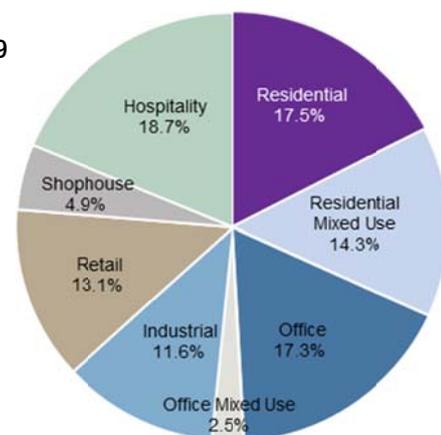
図1:総投資額、10億ドル(790億円)



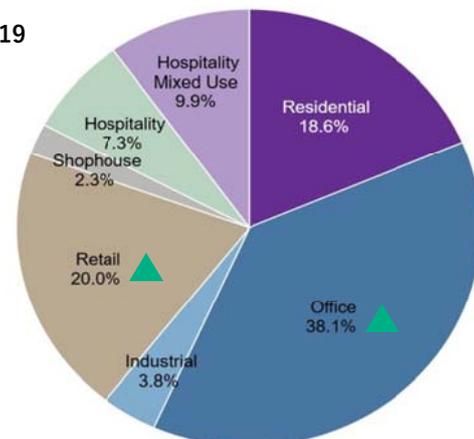
出所: URA, Edmund Tie & Company Research

図2:資産別総投資額

Q1 2019



Q2 2019



出所: URA, Edmund Tie & Company Research

表1:2019年第2四半期官有地販売 (5,000万ドル (39億5,000万円) 超)

開発 プロジェクト名/場所	敷地面積 (㎡)	建蔽率	保有期間	購入価格	購入者/投資家タイプ
レジデンス					
Middle Road	7,470	4.2	99 年	\$4.92億 (388億円) \$1,458 psf ppr (123万円/㎡ ppr)	Wing Tai Holdings (現地上場不動産会社)
Sims Drive	16,242	3.0	99 年	\$3.835億 (302億円) \$732 psf ppr (55万円/㎡ ppr)	Hong Leong Holdings and CDL (現地上場不動産会社)
工業					
Woodlands Avenue 12	20,960	2.5	30 年	\$0.82億 (64億円) \$146 psf ppr (12万円/㎡ ppr)	Soon Hock Group (現地民間不動産会社)

出所: URA, JTC, Edmund Tie & Company Research

オフィス

- 第2四半期にはGLS敷地供給がなかったため、投資活動はすべて民間部門で行われた。
- 民間投資額は前期比でほぼ倍増し、19億ドル (1,501億円) 近くに達した。オフィス投資額は、今四半期の投資額の38.0%以上を占めている(図2)。
- 最大の取引はChevron HouseのAEWへの10億2,500万ドル (809億円) で、設備投資等(AEI)と5フロアを含む37万4165sqft (34,797㎡) の賃貸面積の増加により、1平方フィート当たり約2,740ドル/sqft(232万/㎡)となった。
- 都心部以外での注目すべき取引は、Grade Aの建物仕様を有する7-9 Tampines Grandeであり、Metro joint ventureに3億9,500万ドル (312億円)、1,373ドル/sqft (116万円/㎡) で販売された。
- 商業ビルの一括販売については、Realty Centreの売却が1億4,800万ドル (116億円) ・2,753ドル/sqft (233万円/㎡) と、最低価格 (1億6,500万ドル (130億円)) より10.0%低い金額で進められた。新オーナーのThe Place Holdingsは、開発用途に応じて最大30.0%の容積率割増を提供するという近年公表されたCBDインセンティブ・スキームを利用し、商業・住宅混合用途としてこの敷地を再開発する予定である。

工業

- 総投資額は前期比66.7%減少の1.89億ドル (149億円) となった。
- 公共投資額は前期比7.9%減であり、主だった取引は6件の入札を受けたBusiness2ゾーン(重工業用地)Woodlands Avenue 12に所在する保有期間30年の敷地取引1件にすぎなかった。この敷地は、Soon Hock Groupに8,200万ドル (64億円) ・146ドルpsf ppr(12万円/㎡ ppr)で取引された(表1)。
- 民間投資額は、取引高や取引額の減少により、前期比77.0%以上減少した。最大の取引は、11 Benoi Crescentの倉庫施設で、取引額は8,200万ドル (64億円)、142ドル/sqft (12万円/㎡) であった。

商業

- 投資額は2四半期連続で増加し、前期比53.7%増の9億8,500万ドル (778億円) となった。これは、Chinatown Point (5億2,000万ドル: 410億円)とWaterway Point (4億4,006万ドル: 348億円)といった2つの重要な取引によるものである。

ホテル（宿泊施設）

- 投資額は、2019年第2四半期に2倍以上の8億4,400万ドル（666億円）となった。これは、観光客数の増加(前年比では減速だが)やホテル供給が限られていることを背景に、投資家の同セクターに対する信頼が継続していることを示している。
- 最大の取引は、UICが6億7,530万ドル（533億円）の様々な株式を取得したことで、UICとUOLはMarina Square Shopping Mall、Pan Pacific Singapore、Marina Mandarin Singaporeを完全にコントロールし、Mandarin Oriental Singaporeの50%の権利を取得することになった。この取引は、Marina Centre区域を再開発機会の可能性のあるエリアに位置づけた。これは、より活気のある地域を創出するために、住居と宿泊施設を奨励するSDI制度に基づいている(表2)。

レジデンス

- 投資額は前期比41.1%減少の9億1,420万ドル（722億円）となった。第2四半期に供給されたGLS敷地数は3から2へ減少した。5件の入札獲得をしたSims Driveエリアに対し中心地域内に存するMiddle Roadエリアは10件の入札を獲得した。
- 現下の供給状況を踏まえ、デベロッパーは、2018年7月の抑制施策以降、停滞していた民間の一括敷地に比べ、GLS敷地を優先することに慎重であった(表1)。
- その結果、国家開発省(MND)は、2019年下半期GLS確認リストにおいて、エクゼクティブコンドミニアムを除いた民間住戸数を1,235戸と、2019年上半期の確認リストと比較して約25.0%減少させた。
- 再開発用地の民間投資は2 Cavan Road(1st Storey 住宅商業ゾーン)の開発費用を除く3,870万ドル（30億5,700万円）・642ドルpsf ppr(54万円/㎡)の取引のみであった。開発ポテンシャルとしては60戸までのものであった。

表2:2019年第2四半期の民間投資額(5,000万ドル（39億5,000万円）超)

開発プロジェクト名/場所	保有年数 (残存)	購入価格	購入者/投資家タイプ
オフィス			
Chevron House	99年 (68年)	\$10億3000万（813億円） \$ 2,740 psf NLA (232万円/㎡ NLA)	AEW (外国機関投資家)
7-9 Tampines Grande	99年 (68年)	\$3億9,500万（312億円） \$ 1,373 psf NLA (116万円/㎡ NLA)	Metro Holdings and Evia Real Estate JV (現地上場民間企業)
Realty Centre	自由保有 (NA)	\$1億4,800万（116億円） \$ 2,753 psf NLA (233万円/㎡ NLA)	The Place Holdings (現地上場投資会社)
Thong Teck Building(オフィス施設) 4階	自由保有 (NA)	\$1億20万（79億円） \$3,533 psf NLA (300万円/㎡ NLA)	Top Global (現地上場不動産会社)

商業・商業混合用途

Chinatown Point (賃貸面積:19,382 ㎡ (商業) 393㎡ (オフィス))	99年 (59年)	\$5億2,000万 (410億円) \$2,450 psf NLA (208万円/㎡ NLA)	Pan Asia Realty Advisors (外国機関投資家)
Waterway Pointの33.3%持分	99年 (90年)	\$4億4,060万 (348億円) \$3,502 psf NLA (297万円/㎡ NLA)	Frasers Centrepoint Trust (REIT - 関連当事者取引)

ホテル・ホテル混合用途

Marina Square Shopping Mall, Pan Pacific, Marina Mandarin お よびMandarin Orientalの50.0%持分	99年 (59年)	\$6億7,530万 (533億円) 一室あたり推定 \$ 100万超	UIC (地元上場不動産グループ)
ibis Singapore Novena	自由保有	\$1億6,870万 (133億円) 一室あたり \$ 70万	外国個人投資家

出所: URA, JTC, Edmund Tie & Company Research

見通し

米中貿易紛争による不確実性が続き、中国本土経済が減速する中で、シンガポールの経済見通しは厳しいものと思われる。2019年上半期の投資総額は100億ドル（7,900億円）近くに達し、2019年の投資総額は180億ドル（14,220億円）から210億ドル（16,590億円）の間になると予想されている。

オフィス

市場に関するコメント

主要市場指標

- 2019年のGDP見通しは下方修正されたものの、ビジネス・サービス、金融・保険、情報・通信分野は、成長率は鈍化するが、今後の成長が見込まれている。

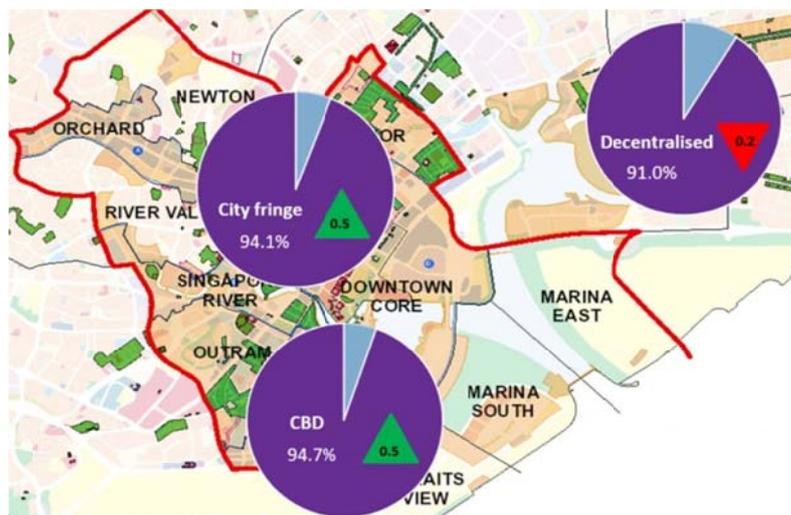
投資市場

- 投資額は、2019年第2四半期にはほぼ2倍の18億ドル（1,422億円）となり、Chevron Houseの10億2500万ドル（809億円）、2,740ドル/sqft(232万円/m²)が最大の取引であった。
- 商業ビルの一括販売については、Realty Centreの売却が最低価格（1億6,500万ドル（130億円））より10.0%低い金額で進められた。
- 7-9Tampines Grandeの売却は、政府がマスタープランを通じて地方分権化戦略を実施する際に、投資家の関心と都心部以外の地域への信頼を高める可能性がある。

オフィスの稼働と新規供給

- 2019年第2四半期のシンガポール全土の稼働率は、93.2%から93.5%へとわずかに改善した。
- CBDの稼働率は94.7%、都市周辺の稼働率は94.1%と、それぞれ前期比0.5%増であった(図3)。
- 逆に、2019年第2四半期の都心部以外の稼働率は、前期比0.2%減の91.0%となった。
- 210,000 sqft（19,530m²）以上の賃貸面積を有するFunan Office Towersは、2019年第2四半期に開業し、98.0%のプレリースが行われた。

図3:2019年第2四半期のオフィス稼働率



出所: URA, OneMap, Edmund Tie & Company Research

- CBDのオフィススペースに対する需要は、引き続きテクノロジー企業、銀行・金融、コワーキングオペレーターによって支えられていた(表3)。これらには、新しい地域本部設立(例:Uber・OnRobot)と拡張(例:Ripple)が含まれている。

表3 (2019年第2四半期) 主なテナントの動き

建物	サブゾーン	テナント	業種
Marina One (East Tower)		Ripple	テクノロジー
Marina One (East Tower)	Marina Bay	FundApps	テクノロジー・金融
Marina Bay Financial Centre Tower 1		HPD Lendscape	テクノロジー・金融
20 Collyer Quay		JustCo (1,562㎡)	コワーキング
One Raffles Place Tower 2	Raffles Place	CleverTap	テクノロジー
8 Cross Street		Orbital Insight	テクノロジー
Frasers Tower		Uber (2,000㎡)	テクノロジー
79 Anson Road	Shenton Way/ Robinson Road/ Tanjong Pagar	General Assembly (558㎡)	教育キャンパス
International Plaza		OnRobot	テクノロジー・ ロボット工学
Funan	Beach Road/North Bridge Road	<p>プレリースされた98.0%は、以下のものから構成される。</p> <ul style="list-style-type: none"> • サウスブロック-8,890㎡:3つの政府機関 • ノースブロック11,011㎡: Adidas, Adyen, Trehaus, WeWork(6,510㎡) 	政府・スポーツ小売・ 金融・コワーキング

出所: Edmund Tie & Company Research等

賃料

・2019年第2四半期のCBDにおける平均月額グロス賃料は、0.5%~2.0%増になると予測されている（表4）。

表4:平均月額グロス事務所賃料(\$ per sqft)

所在		Grade	Q1 2019	Q2 2019^	変動率（前期比）(%)
CBD	Marina Bay	A+	10.90-12.90	11.10-13.10	2.0 ▲
	Raffles Place	A	9.25-11.25	9.35-11.35	1.0 ▲
	Shenton Way/Robinson Road/Tanjong Pagar	A+	9.85-11.85	9.95-11.95	1.0 ▲
		A	8.00-10.00	8.05-10.05	0.5 ▲
		B	6.50-8.50	6.55-8.55	0.5 ▲
City fringe	Marina Centre	A	8.90-10.90	8.90-10.90	0.0 ▬
	Beach Road/North Bridge Road	A	9.50-11.50	9.70-11.70	2.0 ▲
		B	6.50-8.00	6.50-8.00	0.0 ▬
	Orchard Road	*	8.50-10.50	8.55-10.55	0.5 ▲
Decentralised areas	one-north/Buona Vista/Harbourfront	*	6.50-8.00	6.50-8.00	0.0 ▬
	Tampines Regional Centre	*	5.10-5.60	5.10-5.60	0.0 ▬
	Jurong Gateway	*	5.00-5.50	5.05-5.55	1.0 ▲

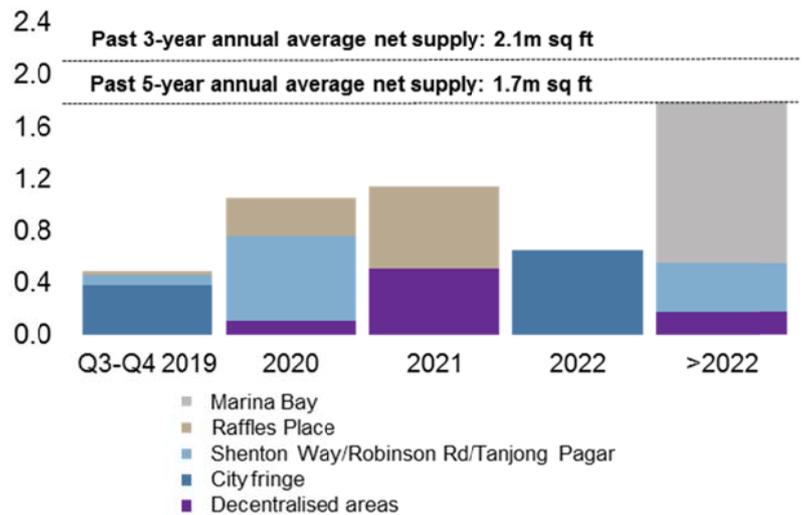
* 無格付オフィス
^ 予測のみ

出所: Edmund Tie & Company Research

オフィス供給

・2019年第3四半期から2022年までのオフィスの総供給量は約330万sqft（306,900㎡）、年間94万sqft（87,420㎡）であり、これはそれぞれ2.1m平方フィートおよび1.7m平方フィートの3年（210万sqft（195,300㎡））および5年（170万sqft（158,100㎡））平均よりも約50.0%低い（図4）。

図4: CBDオフィス開発、100万平方フィート



出所: URA, Edmund Tie & Company Research

見通し

世界的に厳しい状況が続いており、シンガポール経済の先行きが暗い見通しにあるにもかかわらず、2019年第2四半期の投資活動はほぼ2倍に急増した。これは、特にCBDにおける賃料上昇と今後4年間の供給に支えられたオフィスセクターの楽観的な見通しを示唆している。2019年においては5.0%から9.0%程賃料上昇すると予測している。

工業

市場に関するコメント

主要市場指標

- 非石油国産品輸出 (NODX) と購買管理者指数 (PMI) は、2019年第2四半期においては第1四半期を下回ると予測され、引き続き弱含みで推移した。
 - NODXは前年比15.6%減となった。2019年5月における電子輸出は31.4%減、非電子輸出が10.8%減であった(表5)。
 - PMIは、前月比0.4ポイント減の49.9ポイント(2019年5月)と、2016年8月以来の50ポイント割れとなった。製造業景気が減速していることがうかがえる。同様に、電子部門のPMIも7ヶ月連続減少となり前月比0.1ポイント減の49.4ポイントとなった。
- 政府は、2019年下期の工業用地供給確定(4地点)および予定(6地点)を約15.0%削減し、9.98haとした。すべての敷地は、重工業用途B2ゾーンのものである。

表5:シンガポールのNODXとPMI

主要経済指標	Q1 2019	Q2 2019	推移
NODX 前年比(季節変動調整値)	-8.9%	-15.6%*	▼
PMI	50.8	49.9*	▼

*2019年5月現在

出所: MTI, Enterprise Singapore, SIPMM, Edmund Tie & Company Research

投資市場

- 2019年第2四半期の総投資額(1,000万ドル(7億9,000万円)超)は70.0%以上減少し、1億4,150万ドル(111億円)となった。
- 最大の取引は、Jurong Town Corporation (JTC)による、Woodlands Avenue12の敷地(重工業用途B2ゾーン) 8,200万ドル(64億円)・\$146psf ppr(12万円/㎡ ppr)の公共販売であった。

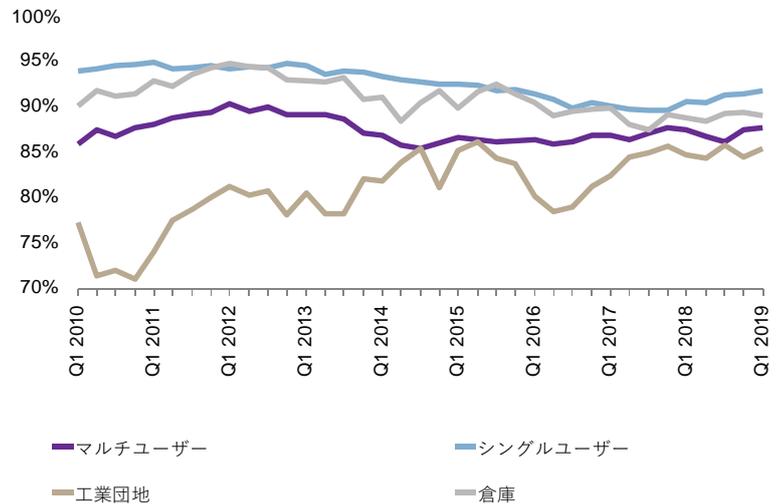
民間需要・稼働・供給

- 貿易・製造業部門の悪化に伴い、工業用スペースの需要はさらに緩やかになると予測されるが、供給制限が賃料や資産価値を支える可能性が高い。
- 一方、ドイツの大手化学メーカー Enovik's の新作メチオニン(動物飼料への重要な添加物)の生産を倍増させるための7億6,800万ドル(606億円)の工場は、技術とイノベーションを通じてシンガポールの食料安全保障を強化するという政府の目的を補完するものである。
- 都市周辺の工業団地の限られた空室率により工業団地の需要と稼働は堅調に推移している(図5)。CBDのオフィス賃料上昇が続く中、CBDに存する事を必要としない企業にとって工業団地は代替地としての需要を持ち続けると予測する。

賃料

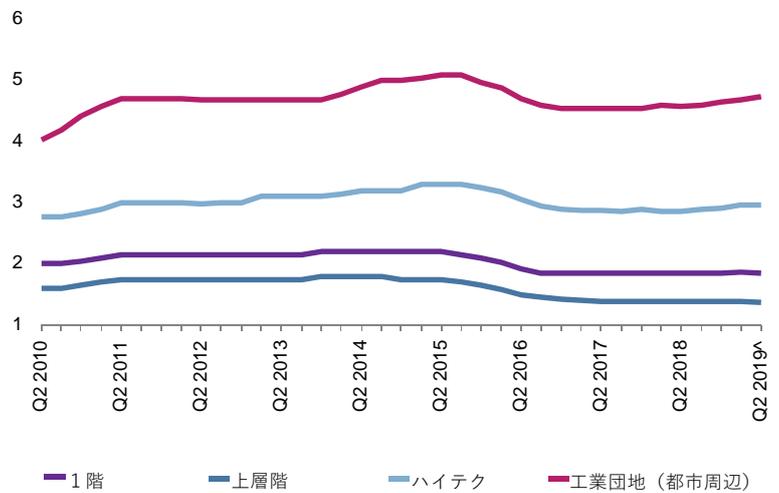
- 賃料水準は、マルチユーザーの工場や倉庫では前期比-0.5%から-1.5%とわずかな下落が予測された。都市周辺の工業団地においてはわずかながら上昇しているが、都市部以外の工業団地やハイテク産業ではほぼ横ばいのままであった(表6・図6)。

図5: 民間工業スペースの種類別稼働率



出所: JTC, Edmund Tie & Company Research

図6: 民間工業の種類別月額グロス賃料



^ 予測のみ

出所: JTC, Edmund Tie & Company Research

表6:平均月額グロス賃料(シンガポール全土)

用途	2019年第1四半期(\$/sqft)	2019年第2四半期(\$/sqft)*	変動率(前期比)
マルチユーザー工場	1階:1.75~2.00	1.74~1.99	▼-0.5
	上層階:1.40~1.60	1.39~1.59	▼-0.5
倉庫・物流	1.56~1.71	1.53~1.68	▼-1.5
ハイテク産業	2.85~3.05	2.85~3.05	─ 0.0
工業団地	都市周辺:4.25~4.75	4.30~4.80	▲ 1.0
	都心部以外:3.50~3.80	3.50~3.80	─ 0.0

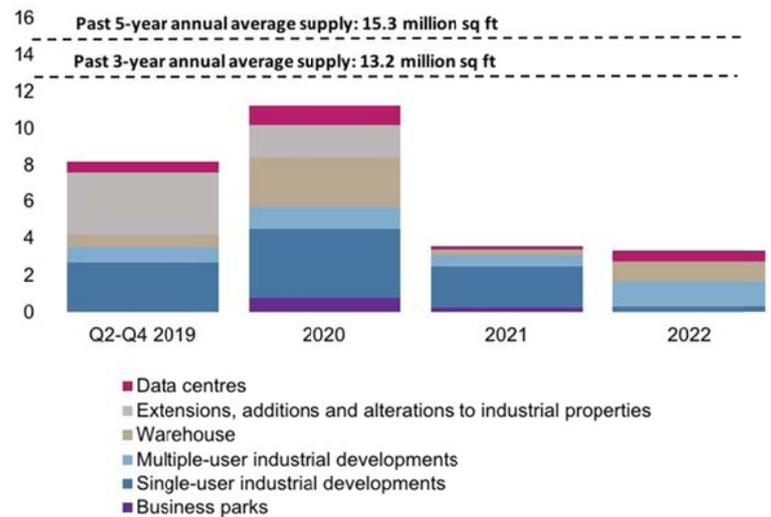
* 予測のみ

出所: JTC, Edmund Tie & Company Research

供給

- 2019年第2四半期から2022年までの年間平均供給量は、賃貸面積約700万sqft（651,000㎡）と、過去の3年平均供給量と5年平均供給量のほぼ半分である(図7)。さらに、この新規供給の80.0%以上は所有者が占有しているか、または事前承諾されている。
- 約7カ所のデータセンターが建設中であり、合計で約240万sqft(223,200㎡)、供給量の9.0%を占めている。2020年に完成する予定の賃貸面積100万sqft(93,000㎡)を超えるGoogleの第3データセンターが最大のデータセンターである(図9)。これには、計画承認が得られていないため、Facebook初の賃貸面積約180万sqft（167,400㎡）のデータセンターは含まれていない。

図7:民間工業開発プロジェクト (計画承認あり、GLS未承認)100万sqft



出所: JTC, Edmund Tie & Company Research

見通し

マルチユーザー工場や倉庫の需要は、貿易や製造業部門の見通しが弱まる中で緩やかになると予想されているが、供給制限が稼働率や賃料をある程度支えると予測されている。しかし、米中貿易戦争が激化した場合、この部門は依然として脆弱となる。

したがって、マルチユーザー工場や倉庫の賃料は-2.0~0.0%のマイナスリスクに直面すると予測される。一方、ビジネススペースやハイテク産業スペースは、2019年には0.0~2.0%の横ばいにとどまる可能性が高い。

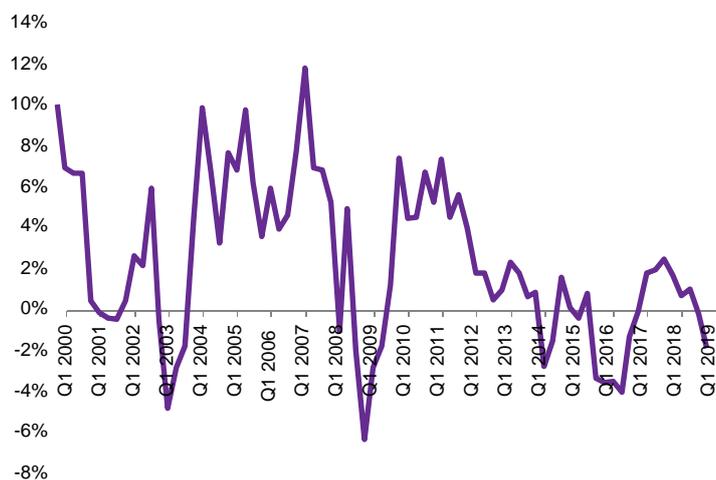
商業

市場に関するコメント

主要市場指標

- 2019年第1四半期の小売売上高指数(自動車を除く)は前年比2.3%減となり、2018年第4四半期の前年同期比0.5%減を上回った(図8)。2019年4月の小売売上高指数(自動車を除く)は、前年比2.0%減となった。
- 商業部門の売上は、ほとんどが減少した。最も大きく減少したのは、コンピュータ・通信機器(-6.7%)、家具・家庭用機器(-6.5%)であった。一方、アパレル・フットウエアは前年比3.4%増、飲食サービスは前年比3.1%増となった。
- 2018年第4四半期の観光部門の業績(2019年4月シンガポール政府観光局発表)に基づく、飲食料収入が前年比約5.0%増に対し、ショッピング収入は前年比8.0%減となった。中国本土の観光客が最も多く、ショッピング支出総額の54.0%程が中国本土の観光客によるものである。インドネシアの観光客が31.0%とこれに続いた。

図8:小売売上高指数(自動車を除く)



出所: Department of Statistics Singapore

投資市場

- 投資取引額(1億ドル (79億円) 超)が2019年第2四半期においては52.0%以上増加し、2件の取引総額は9億6,100万ドル (759億円) となった。
- 最大の売買取引は、Chinatown Pointで、2.0~3.0%の推定利回りで、5億2,000万ドル (410億円) 2,450ドル/sqft (208万円/㎡) で外国機関投資家に売却された。

民間需要・稼働・供給

シンガポール全土の新規需要は、2019年第1四半期には前期比98.0%以上減少し、わずか5,000sqft (465㎡)にとどまった。同様に、竣工建物も少なく、新規供給は前期比約78.0%減少した。そのため、シンガポール全土の稼働率は、2019年第1四半期には前期比0.4%低下し、90.1%となった。しかしながら、賃貸面積325,000sqft (30,225㎡) および95.0%のプレリースを有するFunanの開業は、2019年第2四半期の稼働率に大きな影響を与えると期待されていない。

Orchard/Scotts Road (OSR)

- 2019年第1四半期の稼働率は前期比1.0%減の93.9%となった。
- 2019年第1四半期に多くの飲食料品店が閉鎖されたにもかかわらず、2019年第2四半期に新規出店があり、その内訳は次のとおりである。
 - Pomelo Fashion(313 @ Somerset)- オンラインファッションブランドオムニチャネル戦略の一部で、タイ以外に初めて店舗を出店
 - CHICHA San Chen (313@ Somerset) -台湾のバブルティーチェーンシンガポール初の店舗をオープンした。

その他の都市地域(OCA)

- 2019年第1四半期の新規需要は16,000sqft (1,488㎡)と2018年第4四半期の102,000 sqft (9,486㎡)に対し収縮した。
- 特にワーキングアワー後や週末においては、ワーキングアワーに比べ客足が大幅に減少する事もあり、商業は依然として厳しい状況が続いている。
- 2019年第2四半期にFunanが開業。体験型、活動型の小売りで構成。飲食業が小売りオフアリング全体の約25.0%を占め、30.0%は Taobao、Brompton Junction、Dysonなどの新市場ブランドであった。

郊外(SA)

- 2019年第1四半期の小売スペースの需要と供給は鈍化し、稼働率はわずかに低下した。
- 交通利便性と管理の行き届いたテナントミックスを備えたプライム・ロケーション・モールは、比較的好調に推移した。
- 2019年第2四半期には、Jewel Changi と Jurong Point Shopping Centre に Café Amazon がオープンし、Century Square に Xing Fu Tang (台湾のバブルティーチェーン)が常設店舗を新たにオープンした。

賃料

商業市場は依然として低迷しているが、プライム・ロケーション・モールの稼働率が高水準で推移したことから、各市場セグメントの賃料はほぼ横ばいとなった。OSRの高層商業施設は、観光客の消費が低迷し、若干下落した可能性が高い。一方、郊外のプライム・モールは、モール内の特等スペースにメジャーなブランド/新市場ブランドを惹きつけ続けている(表7)。

表7:2019年第2四半期の平均月額グロス賃料(\$/sqft)

地域	Q1 2019	Q2 2019 [^]	変動率 (前期比)
OSR	1階: 34.00~39.00	34.00~39.00	0.0%
	上階: 14.00~18.00	13.90~17.90	-0.5%
OCA	1階: 16.10~21.10	16.10~21.10	0.0%
	上階: 8.00~12.00	8.00~12.00	0.0%
SA (プライムモール)	1階: 25.20~31.20	25.30~31.30	0.5%
	上階: 15.00~20.00	15.00~20.00	0.0%

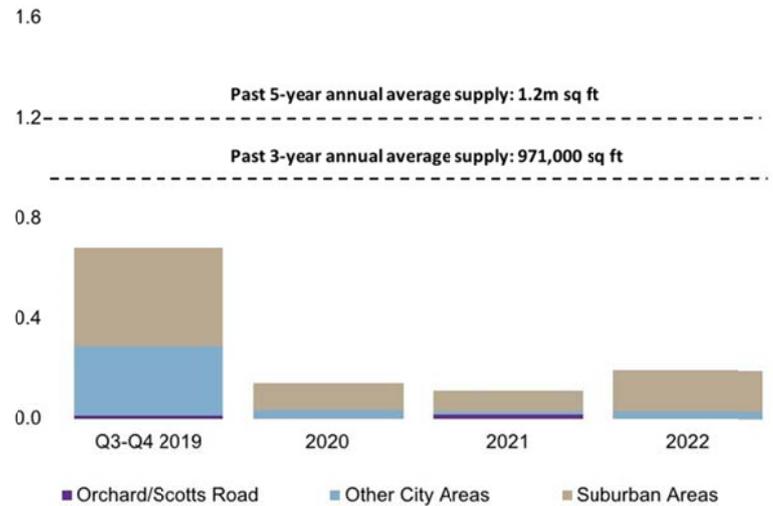
[^] 予測のみ

出所: JTC, Edmund Tie & Company Research

供給

2019年第3四半期から2022年にかけて、商業賃貸面積約110万sqft（102,300㎡）が稼働を開始する予定である。2019年下期(図9)に大半が完成予定である。最も大規模なものはPaya Lebar Quarter (PLQ) mall（約313,000sqft（29,109㎡））であると予測されている。2020年から2022年までの既知の平均供給量は、年平均15万sqft（13,950㎡）未満であり、これは3年および5年平均供給量を実質的に下回っている。

図9:商業開発プロジェクト、100万sqft



出所: URA, Edmund Tie & Company Research

見通し

第1四半期にJewel Changi、第2四半期にFunan、下期にPLQ mallが(賃貸面積合計120万sqft（111,600㎡）以上)オープンするが、この部門は依然として厳しい売上げと景気の逆風に直面している。しかし、商業モール向けの継続的な投資活動は、公共交通機関へのアクセスがよく、体験型、活動型の店舗を含む管理の行き届いたテナント・ミックスを提供するモールを中心に、好ましい見通しを示唆している。そのため、2019年シンガポール全土の賃料上昇率は-2.0~2.0%となると予測されている。2020年以降の供給は低く、供給の低さが稼働率と賃料水準を支える可能性が高い。

レジデンス

市場に関するコメント

主要市場指標

- 抑制施策により2019年5月には住宅ローン需要が前月比0.1%減、前年比0.3%減と5ヶ月連続で減速を続けた。
- シンガポール金融管理局(MAS)は最近、現在の抑制施策は持続可能な市場を確保するために適切であると主張した。
- 労働省(MOM)によると、2018年の実質賃金は、2017年の3.2%に対し年平均4.2%の上昇であった。2017年には3.2%であった。しかし、2019年の賃金成長見通しは下方修正される見込みである。

投資市場

- 投資額は、GLS敷地の販売数が減少したため、前期比41.1%減少した。
- 2つのGLS敷地取引は、住宅投資額の大部分(95.8%)に引き続き貢献している。CCR内の魅力的な敷地であったMiddle Roadの敷地は最も高い付け値を受け、375住戸と1階建ての商業スペース16,150sqft (1,502㎡)の混合用途開発であった(表8)。
- 2018年8月以降、住宅一括販売がなく、2 Cavan Road (1st Storey 住宅商業ゾーン)の建物付敷地が3,870万ドル(30億円)・642ドル psfppr(54万円㎡ppr)で売却された。この敷地は、1階に商業施設を有する最大60の住戸の再開発ポテンシャルを有している。

表8:2019年第2四半期に供給されたレジデンス・混合用途GLSサイト

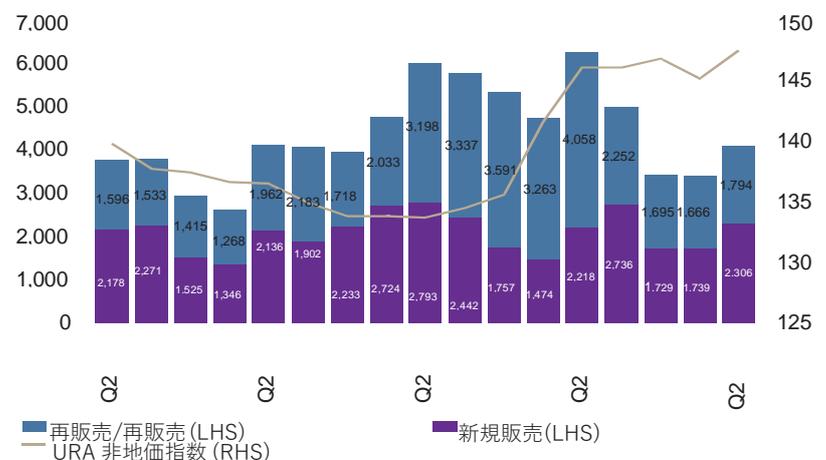
所在	市場セグメント	許容延床面積 (㎡)	落札者	入札価格
Middle Road	CCR	31,003	Wing Tai Holdings	4億9,200万ドル (388億円) \$1,458 psf ppr(123万円/㎡)
Sims Drive	Rest of Central Region (RCR)	48,726	Hong Leong Holdings & CDL	3億8,350万ドル(302億円) \$732 psf ppr (62万円/㎡)

民間販売量、価格、完成品の供給

出所: URA, Edmund Tie & Company Research

- 新規販売は、2019年第1四半期の1,739戸に対して約33.0%増加し、2,300戸になると予測されている(図10)。新規販売の中でも最大の伸びはRCRで、80.0%増加して1,100戸以上になると予想されている。これは、第2四半期の新規販売全体の60.0%以上を占めるRCRにおける5つの新規プロジェクトの販売に沿ったものであった。
- 同様に、再販量(再販およびサブセールを含む)は、前期比7.0%から8.0%増の約1,800戸となる見込みである。
- 2019年第2四半期の予想販売数量は約4,000戸を超え、抑制施策が実施された2018年第3四半期以降、最も高い。

図10:2019年第2四半期の民間住宅販売量(ECを除く)、URA 価格指数

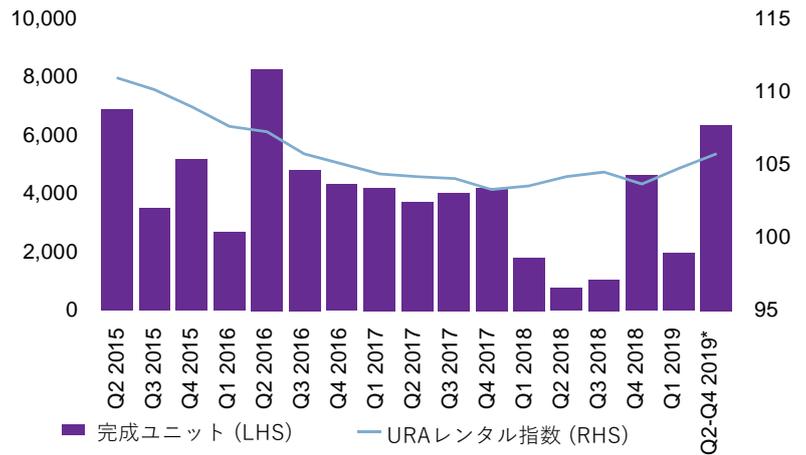


*2019年7月1日付けURA速報値による。

出所: URA, Edmund Tie & Company Research

- 直近の都市再開発庁（URA）の価格指数推定値は、2019年第1四半期の前期比1.1%の下落に対し前期比1.6%の上昇となった。価格の上昇は主に、Sky Everton（262戸のうち38.2%が売却）とAmber Park（第1週末に150戸のうち76.7%が売却）等好調な購買率が見られたRCRで新規に発売されたプロジェクトの販売価格の上昇によって支えられた。
- ユニット住戸供給は、今後3年間で比較的低い水準にとどまると予想される（例えば、過去3年間平均14,900戸/年と比較した場合、年間平均8,500戸）。空室率が低下する中で、賃貸市場はプラスになると予測されている。したがって、シンガポール全土の2019年第2四半期賃料指数は前期比約1.0%増と予測される。

図11: 民間完成ユニット (ECを除く)およびURAレンタル指数



* 2019年第2四半期(第2四半期)予想賃貸指数及び
2019年第1四半期時点のURAデータに基づいて完成予定

出所: URA, Edmund Tie & Company Research

新規プロジェクト

- 第2四半期の新規プロジェクトは第1四半期の6プロジェクトから15プロジェクトに増加したものの、プロジェクト規模が縮小したことにより、新規プロジェクトの総戸数は前四半期の約4,500戸に比べて約2,700戸と大幅に減少した。
- RCRが最も活発であり、第1四半期には326戸の新規プロジェクト4件に対し第2四半期に合計1,714戸数の新規プロジェクト7件であった。
- 2019年第2四半期の新規プロジェクトの販売率は2.5%から38.2%で、Sky Evertonが約38.2%(262戸中100戸)の最高販売率を達成し、次いでParc Komoが37.7%(276戸中104戸)となった(表9)。どちらのプロジェクトも消費者を惹きつける価格であると見られた。

表9:2019年第2四半期の民間プロジェクト (ECを除く)(100戸以上のプロジェクト)

プロジェクト	デベロッパー	地区 (市場セグメント)	保有	総戸数	販売日	表示平均価格 \$/sqft
Coastline Residences	Sustained Land consortium	15 (RCR)	自由保有	144	2019年4月	\$2,580
Mayfair Modern	オックスレー・ホールディングス	21 (RCR)	99年	171	2019年4月	\$2,030
Juniper Hill	Allgreen Properties	10 (CCR)	自由保有	115	2019年5月	\$2,810
The Hyde	Woh Hup Group	10 (CCR)	自由保有	117	2019年5月	\$3,050
The Gazania	シンハイグループ	19 (OCR)	自由保有	250	2019年5月	\$2,080
Parc Komo	チップエンセン	17 (OCR)	自由保有	276	2019年5月	\$1,500
Riviere	Frasersプロパティ	3 (RCR)	99年	455	2019年5月	\$2,900
Amber Park	CDL	15 (RCR)	自由保有	592	2019年5月	\$2,480

Sky Everton	サステイナブル・ランド・コンソ ーシアム	3 (RCR)	自由保有	262	2019年6月	\$2,540
合計				2,382		

出所: URA, Edmund Tie & Company Research

見通し

販売減速が予測されるが、2019年下半期には新規供給が増加すると予想されている。これは、デベロッパーが、追加印紙税(ABSD)の納期が到来する5年間の開発期限を避けるために、早めにプロジェクトを開始しているためである。

このように、2019年下半期の見通しは、新規販売戸数が2019年に8,000～10,000戸と先行きの見通しを達成する可能性が高く、価格は3.0%の上昇で安定的に推移するとの見通しを示しており、依然として慎重に楽観的な見通しとなっている。

CONTACTS

ONG Choon Fah
Chief Executive Officer
+65 6393 2318
choonfah.ong@etcsea.com

PROFESSIONAL SERVICES

Valuation Advisory

POH Kwee Eng
Executive Director
Regional Head of
Valuation Advisory
+65 6393 2312
kweeeng.poh@etcsea.com

Nicholas CHENG
Executive Director
+65 6393 2317
nicholas.cheng@etcsea.com

Property Tax Advisory & Statutory Valuation

NG Poh Chue
Executive Director
+65 6393 2515
pohchue.ng@etcsea.com

Research & Consulting

ONG Choon Fah
Chief Executive Officer
+65 6393 2318
choonfah.ong@etcsea.com

Hospitality

HENG Hua Thong
Executive Director
Regional Head of
Investment Advisory
+65 6393 2398
huathong.heng@etcsea.com

TAY Hock Soon
Senior Director
+65 6887 0088
tayhs@treetops.com.sg

Property Management

Philip LEOW
Executive Director
+65 6417 9228
philip.leow@etcsea.com

KWOK Sai Kuai
Executive Director
Regional Head of
Property Management
+65 6417 9229
saikuai.kwok@etcsea.com

Paul WONG
Senior Director
+65 6417 9225
paul.wong@etcsea.com

AGENCY SERVICES

Investment Advisory

Edmund TIE
Senior Advisor
+65 6393 2386
edmund.tie@etcsea.com

YAM Kah Heng
Senior Advisor
+65 6393 2368
kahneng.yam@etcsea.com

HENG Hua Thong
Executive Director
Regional Head of
Investment Advisory
+65 6393 2398
huathong.heng@etcsea.com

SWEE Shou Fern
Executive Director
+65 6393 2523
shoufern.swee@etcsea.com

TAN Chun Ming
Executive Director
Regional Investment Advisory
+65 6393 2360
chunming.tan@etcsea.com

Auction & Sales

Nicholas CHENG
Executive Director
+65 6393 2317
nicholas.cheng@etcsea.com

Joy TAN
Senior Director
+65 6393 2505
joy.tan@etcsea.com

Residential

Margaret THEAN
Executive Director
Regional Head of Residential
+65 6393 2383
margaret.thean@etcsea.com

Karen ONG
Senior Director
+65 6393 2366
karen.ong@etcsea.com

Business Space & Retail

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

China Desk

HENG Hua Thong
Executive Director
Regional Head of
Investment Advisory
+65 6393 2398
huathong.heng@etcsea.com

YAM Kah Heng
Senior Advisor
+65 6393 2368
kahneng.yam@etcsea.com

TAN Chun Ming
Executive Director
+65 6393 2360
chunming.tan@etcsea.com

REGIONAL OFFICES

Malaysia

Eddy WONG
Managing Director
+603 2024 6380
eddy.wong@ntl.my

Thailand

Punnee SRITANYALUCKSANA
Chief Operating Officer
+66 2257 0499 ext 101
punnee.s@etcthailand.co.th

Authors:

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

Leong Kin Mun
Assistant Manager
Research
+65 6393 2548
kinmun.leong@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

Edmund Tie & Company (SEA) Pte Ltd

5 Shenton Way, #13-05 UIC Building, Singapore 068808
Phone +65 6293 3228
Fax +65 6298 9328
Email mail.sg@etcsea.com

免責事項:本資料に記載されている情報及び添付の資料(以下、「資料」という。)は、概算値であり、予告なく変更することがある。また、一般的な情報提供のみを目的としている。本件資料においてあらゆる合理的な技能および注意が払われてきたが、Edmund Tie & Company(以下「当社」という)は、本件資料の完全性、正確性、正確性、信頼性、適合性または入手可能性に関して、明示または黙示を問わず、いかなる表明または保証も行わず、また、本件資料をその後修正する義務も負わない。貴社は、法律、事業またはその他の決定を行う根拠として本資料に依拠すべきではない。貴社が本件資料に依拠する場合、貴社は、貴社自身のリスクでこれを行い、貴社、その従業員、子会社、関連会社、関連会社および関連会社は、貴社の本件資料への直接または間接的な信頼から生じる損失、損害または損害(過失または過失に起因または関連する責任を含む)につき、法律で許容される最大限の範囲において、貴社および第三者に損害を与えないものとす。本資料の開示、使用、配布または配布は、貴社が当社からその同意を得、かつ本資料のために当社に入金した場合を除き、厳密に禁じられている。