

REAL
ESTATE
TIMES
APRIL 2020

マーケット調査

シンガポール2020年第1四半期



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。

 谷澤総合鑑定所
The Tanizawa Sōgō Appraisal Co.,Ltd.

経済

市場に関するコメント

主要経済指標

2020年3月26日に通商産業省(MTI)が公表した推計によると、シンガポール経済は2020年第1四半期においては前年比2.2%減と2019年第4四半期の1.0%増から逆転した(表1)。すべての業種でマイナス実績が報告され、建設業の2020年第1四半期の実績においては前年比4.3%減と過去最低記録が報告された。2019年後半に出現した新型コロナウイルス感染症パンデミックは、2019年にすでに弱かった世界的な経済混乱を引き起こしている。サプライチェーンの混乱により建設活動に重大な影響が生じた。諸外国で実施されているロックダウンや渡航制限の結果、外国人労働者の帰国が遅れている。

2020年3月27日国際通貨基金(IMF)は、新型コロナウイルスの流行による不況に世界が突入し、そしてこれは、2009年に発生した不況よりも悪い可能性があるとして報告した。また、経済協力開発機構(OECD)は、ロックダウンは主要経済国の国内総生産(GDP)の最大3分の1に相当する業種に直接影響を及ぼし、封じ込め月ごとに年間GDP成長率の2%の損失が生じると述べた。また、多くの経済が不況に陥ることも確かである。

シンガポールの2020年GDP成長率予測は、2020年2月の「-0.5%~1.5%」から「-4.0%~-1.0%」に下げられた。新型コロナウイルス感染症の流行は、2020年2月以降、多くの国がロックダウンや国境閉鎖を実施し、エスカレートしているという前代未聞の状況を踏まえると、世界経済の不確実性の増大予測を広げることになるであろう。そのような閉鎖は、経済活動及び世界的なサプライチェーンに悪影響を及ぼすであろう。シンガポールも、新型コロナウイルス感染症の感染を減らすために国境規制を強化している。

※1S\$: 75円 (2020年5月8日時点) で換算
※1sqf = 0.093 m² で換算

表1:シンガポールGDP

選定した指標	前年比変動率(%)				
	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Q1 2020*
総GDP	1.0	0.2	0.7	1.0	-2.2
製造業	0.0	-2.7	-0.7	-2.3	-0.5
建設業	1.4	2.3	3.1	4.3	-4.3
サービス産業	1.0	1.1	0.8	1.5	-3.1

* 2020年3月26日にMTIが発表した推計に基づく 出典:MTI、EDMUND TIE Research

表2:インフレ、失業率、固定資産投資

選定した指標	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019
消費者物価指数 (コア・インフレ) 前年比変動率 %	1.8	1.3	0.6	0.5
消費者物価指数(全品 目インフレ) S.A. 前年比変動率 %	0.5	0.5	0.5	0.8
失業率(%)S.A.	2.2	2.2	2.3	2.3
固定資産投資(\$bn)	3.8	4.3	0.2	6.9

出典:MTI、EDMUND TIE Research

また、パンデミックの拡大を抑制するため、必須事業以外のすべての事業の廃止も実施された(表3)。このような政策の実施は、小売業・飲食業(F&B)の販売だけでなく来訪者に悪影響を及ぼし、商業、ホテル(宿泊施設)の分野に直接影響を及ぼす可能性がある。シンガポール政府は、2020年2月18日にS\$6.4bnのUnity Budget 2020を発表した。これには、仕事と家庭支援措置、および宿泊業と商業といった観光関連部門に対する固定資産税のリバートが含まれている。新型コロナウイルス感染症による経済の安定化に向けた施策を実施するために、40億ドル(3,000億円)のパッケージが約束されている。政府はシンガポールの経済的・社会的連帯性を復活させるために、強固かつ連帯性のあるパッケージを導入しなければならなかった。

表3:新型コロナウイルス感染症の防止策と政府による支援

新型コロナウイルス感染症 防止策(2020年4月22日時点)	影響を受ける不動産 (資産別)	政府支援
<p>大部分の職場は、必須サービスや主要な経済セクターを除き、「物理的接触を最小限に抑える」政府の厳しい措置の一環として一時的に閉鎖され、新型コロナウイルス感染症の状況を確認し続けている。これは2020年4月7日から5月4日まで実施される。</p> <p>2020年4月21日に報告されたように、サーキット・ブレーカー措置は、コロナウィルスの拡散を抑制するために、2020年6月1日までさらに1ヶ月間延長されている。</p> <p>特に、現在宿泊施設に住んでいるすべての外国人労働者は、4月21日から5月4日まで、出勤も含めて転出入を止めなければならない。これは、コロナウィルスの拡散を抑制するためである。</p> <p>新型コロナウイルス感染症(暫定措置法)により、2020年4月7日より、民間地域または公共地域において、いかなる規模の懇親会も禁止され、6ヶ月有効となる。</p>	全資産	<p>雇用主の為の件費軽減</p> <ul style="list-style-type: none"> 2020年4月及び5月の毎月の外国人労働者納付金の免除。 今年支払われた徴収金から2020年4月、5月のS\$750の外国人労働者納付金レポート(労働許可証保有者またはSパス保有者ごと)。 <p>金融支援の強化</p> <ul style="list-style-type: none"> 2020年4月8日から2021年3月31日までに開始された暫定的承継融資計画、企業融資計画-運転資金融資、企業融資スキーム-貿易融資-に基づく融資に対する政府のリスク分担を80%から90%に引き上げる。 <p>固定資産税レポートの二重不課税保証</p> <ul style="list-style-type: none"> 居住予算に基づき発表された2020年に納付すべき税金の非居住用財産に対する固定資産税レポートを100%上限とする。 新型コロナウイルス感染症(暫定措置)法：不動産所有者からテナントへの固定資産税レポートの二重不課税保証。 <p>職務支援スキーム</p> <ul style="list-style-type: none"> 雇用支援に役立つよう政府は、雇用されているすべての現地労働者に対して、2020年4月と5月に支払われる最初のS\$4,600の月額賃金の75%を支払う。 賃金支援レベルは、業種別に残りの資格月について差異化される。¹ 2020年4月、5月に4月分の賃金支給を含め、第1回目の支給額を支給する。 <p>自営業者(SEP)所得救済制度(SIRS)</p> <ul style="list-style-type: none"> より多くの自営業者をサポートする為、年間基準額をS\$13,000からS\$21,000に引き上げられる。 給与所得が少ない自営業者も自動的に含める。 その他の基準は変わらない。 有資格SEPは、5月、7月、2020年10月の各3四半期ごとにS\$3,000の現金支払いを受ける。 <p>新型コロナウイルス感染症 サポート授与</p> <ul style="list-style-type: none"> 政府はまた、危機を理由に職を失った人に月額S\$800の3カ月間授与を行うために、2020年5月から新たな新型コロナウイルス感染症サポート授与を開始する。
住宅展示会は、2020年4月7日から2020年6月1日くらいまで中止される。	レジデンス	-
<p>小売事業所は、必須サービスの下に分類されない限り、事業を行うことは許されない。</p> <p>スーパーマーケット、F&Bオペレーター等食品店については、食事の提供は一切認められておらず、テイクアウトのみ可能である。</p> <p>2020年4月22日から、スナック、飲み物、デザートを販売する店舗、理髪店、ヘアファッション店は営業が認められないなど、必須サービスリストが厳格化されている。公園内の飲食店や自動販売機も閉鎖される。眼鏡店は、もはや入場できない。ペットショップ及びクリーニング店においては、オンラインサービスのみを利用可能とし、店舗を閉鎖するよう命じられる。店舗のスタッフ数を削減するとともに、労働者の出入りを削減し、横断展開を禁止する。</p> <p>検温は、接触者追跡の詳細とともに、すべてのスーパーマーケットおよびモールへの入店前に実施される。</p> <p>集積制御は、4つの生鮮市場で実施され、NRICの最後の桁で入場が決められる。</p> <p>これらの措置は2020年6月1日まで実施されている。</p>	商業	<p>賃料免除の強化</p> <ul style="list-style-type: none"> NEA (国家環境庁) またはNEA指定オペレーターによって管理される屋外複合施設の屋台保有者の賃料免除を1ヶ月から3ヶ月へ延長。 政府機関のテナントに対する家賃免除を0.5カ月から2カ月へ延長。 <p>固定資産税 (2020年) リポート強化</p> <ul style="list-style-type: none"> ホテル、サービス付きアパート、観光スポット、ショップ、レストランなどの商業物件の固定資産税レポートを15%または30%から100%に引き上げる。 <p>固定資産税レポートの二重不課税保証</p> <ul style="list-style-type: none"> 居住予算に基づき発表された、2020年に納付すべき税金の非居住用財産に対する固定資産税レポートを100%上限とする。 新型コロナウイルス感染症(暫定措置)法：不動産所有者からテナントへの固定資産税レポートの二重不課税保証。
<p>シンガポールは、2020年3月23日からシンガポールへの短期滞在者の入国・通過を禁止することを発表した。</p> <p>ホテルやサービス付きアパートでは、必要不可欠なサービス以外のサービスが2020年4月1日から2020年6月1日まで禁止されている。</p>	宿泊施設	<p>固定資産税 (2020年) リポート強化</p> <ul style="list-style-type: none"> ホテル、サービス付きアパート、観光スポット、ショップ、レストランなどの商業物件の固定資産税レポートを15%または30%から100%に引き上げる。 統合型リゾート(IR)の固定資産税レポートを10%から60%に引き上げる。 <p>固定資産税レポートの二重不課税保証</p> <ul style="list-style-type: none"> 居住予算に基づき発表された、2020年に納付すべき税金の非居住用財産に対する固定資産税レポートを100%上限とする。 新型コロナウイルス感染症(暫定措置)法：不動産所有者からテナントへの固定資産税レポートの二重不課税保証。
2020年4月7日から6月1日まで必須サービスに該当する事業を除き、すべてクローズしている。	オフィス・工業	<p>賃料免除の強化</p> <ul style="list-style-type: none"> 政府機関の工業・事務所・農業テナントに対する賃料免除を0.5ヶ月から1ヶ月へ延長。 <p>固定資産税 (2020年) リポート強化</p> <ul style="list-style-type: none"> その他の非居住不動産はすべて、新たに30%の固定資産税レポートを受ける。 <p>固定資産税レポートの二重不課税保証</p> <ul style="list-style-type: none"> 居住予算に基づき発表された、2020年に納付すべき税金の非居住用財産に対する固定資産税レポートを100%上限とする。 新型コロナウイルス感染症(暫定措置)法：不動産所有者からテナントへの固定資産税レポートの二重不課税保証。

¹ 航空、宿泊、観光業への賃金支援75%、食料サービス業への支援50%、その他すべての事業への支援25%

出典: Ministry of Trade and Industry, Ministry of Finance, Ministry of Health, EDMUND TIE Research

投資市場

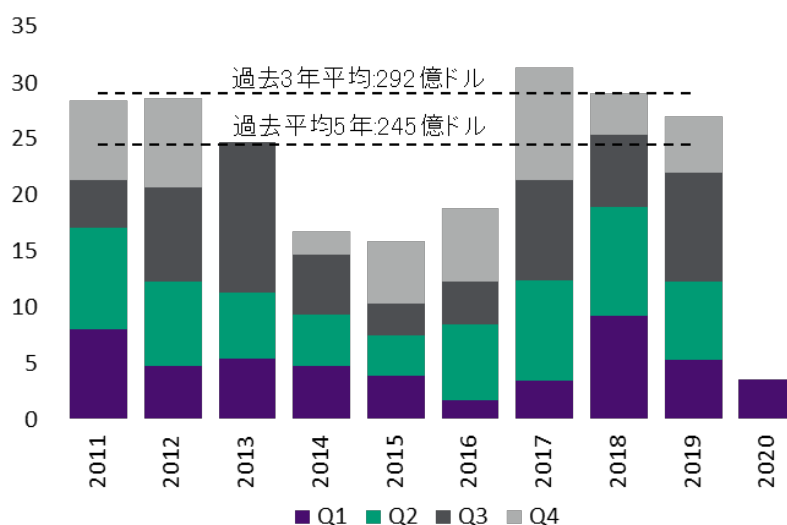
市場に関するコメント

投資額

コロナウィルス感染症の広範化、世界的な取引や人の流動性の遅れに起因する暗い経済見通しは、世界的な景況感を悪化させている。そのため、企業はコスト削減策を採用し、投資家は投資判断に慎重な姿勢を示している。これにより、2020年第1四半期のシンガポールにおける投資額は33億ドル（2,475億円）と2019年第4四半期の50億ドル（3,750億円）から大幅に減少した（図1）。

2019年Q4においては、民間部門が投資総額の95.3%を占めるが、2020年Q1では52.6%にとどまり、取引額は格段に低い。2019年第4四半期において5,000万ドル（37億円）を超える取引は14件に対し2020年第1四半期はわずか4件と急落。世界的な経済不安にもかかわらず、特にオフィスを中心に、海外投資家による市場活動は主要な事業拠点としてのシンガポールの確固たる地位に対する確信から依然として存在した。

図1:総投資売上高S\$bn



出典:EDMUND TIE Research他

官有地販売プログラム（GLS）の下での2020年第1四半期投資額は16億ドル（1,200億円）と2019年第4四半期の2.3億ドル（172億円）から増加し、投資総額の大部分(47.4%)を占めている（表4）。しかし、市場の見通しが慎重であることから、デベロッパーからの回答は入札予定件数に比べて少なくなっている。

表4 投資額の概要*

主要投資（資産別）	2019年第4四半期 (S\$m)	2020年第1四半期 (S\$m)	変動率 (前期比) (%)
民間	4,756 (95.3%)	1,759 (52.6%)	-63.0
レジデンス/レジデンス混合用途	75 (1.5%)	-	-
オフィス/オフィス混合用途	762 (15.3%)	784 (44.6%)	2.9
工業/工業混合用途	2,046 (41.0%)	894 (50.8%)	-56.3
商業/商業混合用途	320 (6.4%)	12 (0.4%)	-96.2
宿泊施設/宿泊施設混合用途	1,368 (27.4%)	-	-
ショッピングハウス	186 (3.7%)	15 (0.5%)	-91.8
その他	-	53 (1.6%)	-
公共(GLS)	234 (4.7%)	1,587 (47.4%)	578.4
レジデンス/レジデンス混合用途	234	1,363 (40.7%)	-
オフィス/オフィス混合用途	-	-	-
工業/工業混合用途	-	224 (6.7%)	-
宿泊施設/宿泊施設混合用途	-	-	-
合計	4,990 (100%)	3,346 (100%)	-32.9

* 価額が500万ドルを超える土地、建物および複数戸の販売を指す。

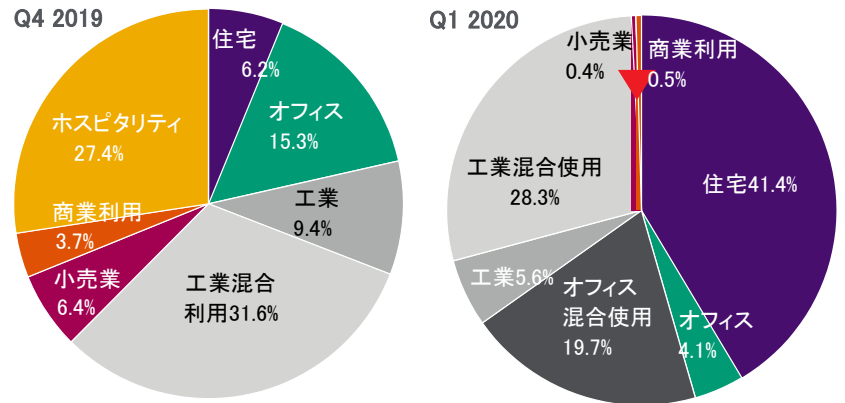
出典:EDMUND TIE Research他

2以上の住戸を再開発するのに十分な敷地以外の土地または建物を除く。

各資産別の動向と見通し

- 2020年第1四半期における主だったオフィス投資はFraser's Commercial Trust(FCOT)とFraser's Logistics & Industrial Trust (FLT)の合併によるCross Street Exchange(旧: China Square Central)の6億4800ドル(486億円)の取引であり、総投資額の23.4%を占めている(図2)。
- 慎重な世界経済の見通しにもかかわらず、シンガポールのオフィスマーケットの長期見通しについては、海外投資家から依然として関心が寄せられていた。
- Cross Street Exchange取引を除くと、2020年第1四半期のオフィス投資額(3取引)は2019年第4四半期の7億6,210万ドル(570億円)から82.2%減の1億3,600万ドル(102億円)であった。
- 同様に、2020年第1四半期の工業資産への投資額は、前期比45.3%減の11億ドル(825億円)まで減少した。民間・公共部門ともに取引額が低かった。

(図2) 資産別総投資額



出典: URA、EDMUND TIE Research

民間市場での最大の取引は、FCOTとFLTの合併に起因するAlexandra Technoparkの6億600万ドル(454億円)であった(表5)。二番目は、三井物産がAscendas REITに1億290万ドル(77億円)Galaxisの25%持分を売却したことである。残りの75%は、Ascendas REITのスポンサーであるCapita Land Limitedが保有している。Ascendas REITによると、Fusionopolis (one-north) にあるビジネスパークは、取引前6.2%前後、取引後6.1%の純利益を生み出し、稼働率は99.6%となると予想されている。

表5: 2020年第1四半期 の主な民間投資額 (3,000万ドル 以上)

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/オフィス混合用途			
Cross Street Exchange (旧:China Square Central)	99年 (76年)	648.0m (\$1,615 psf NLA)	Fraser's Logistics & Industrial Trust (REIT) (関連当事者取引)
Samsung Hub (11階)	999年	49.8m (\$3,800 psf strata area)	South Korean high net worth individual (民間投資家)
Suntec Tower Two (33階)	99年 (68年)	38.0m (\$3,209 psf strata area)	不明
Suntec Tower One (10階)	99年 (68年)	37.1m (\$2,580 psf strata area)	Investment vehicle controlled by Hong-Kong Based Rosa family (プライベートファンド)
工業/工業混合用途			
Alexandra Technopark	99年 (88年)	606.0m (\$610 psf NLA)	Fraser's Logistics & Industrial Trust (REIT) (関連当事者取引)
Galaxis(出資比率25%)	60年 (52年)	102.9m	Ascendas REIT (REIT)
Wisma Gulab	自由保有	88.0m (\$692 psf NLA)	Heap Seng Group(民間企業)

出典:EDMUND TIE Research他

•一方、JTC Concept and Price Tender(CPT)では、one-northにある60年の借地ビジネスパークであるBiopolis Phase 6を2億2,360万ドル(167億円)(502ドルps f ppr: 404,800円/㎡ppr)でHo Bee Landに開発するための入札が行われた(表6)。このプロジェクトは、one-northの生体医学の発展を促進することを目的としている。

本プロジェクトは2022年に完了する予定であり、one-northの生体医学の継続的な成長を促進するため35,061㎡近くのビジネスパークスペースを提供する。Ho Bee's The Metropolisに隣接する敷地の整備は、鉄道と緑地を統合することにより、優美な緑地公共空間を提供し、one-northを活性化させるであろう。

表6: 2020年第1四半期官有地販売(3,000万ドル以上)

開発プロジェクト名 /市場セグメント*	敷地面積 (㎡)	容積率	保有期間 (年)	購入価格	購入者/投資家タイプ
工業/工業混合用途					
Biopolis Phase 6、1-北部	7,529	5.5	60年	223.6m (\$502 psf ppr)	Ho Bee Land (上場不動産会社)
住宅/住宅混合利用					
アイルウェルバンクロード(CCR)	35,840	2.8	99年	583.9m (\$1,515 psf ppr)	City Developments Limited (上場不動産会社)
フェルンベールレーン(EC) (OCR)	17,148	2.8		286.5m (\$555 psf ppr)	Frasers Property (上場不動産会社)
キャンベラドライブ(パーセルB) (OCR)	27,595	1.4		270.2m (\$650 psf ppr)	UOL Group, UIC and Kheng Leong Company (上場不動産会社)
キャンベラドライブ(パーセルA) (OCR)	13,329	1.4		129.2m (\$644 psf ppr)	JBE Holdings (民間不動産会社)
ジャラン・バンガ・ランパイ (RCR)	4,671	2.1		93.4m (\$885 psf ppr)	Wee Hur Development (上場不動産会社)

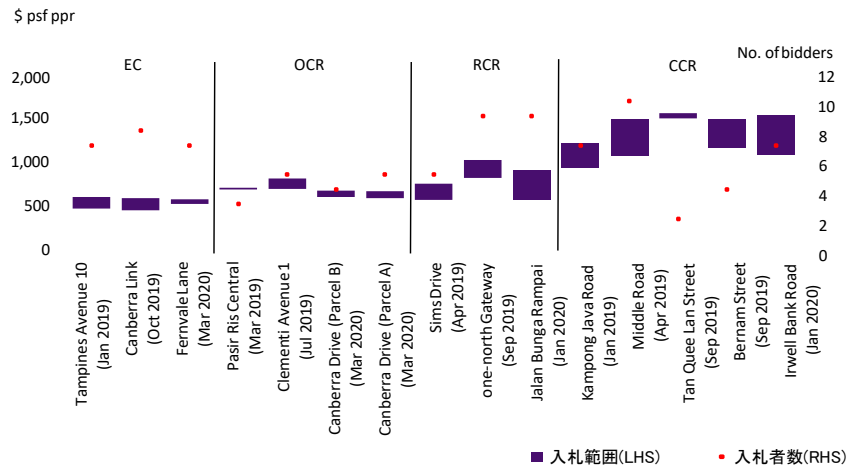
出典:EDMUND TIE Research他

• レジデンス

2020年第1四半期は一括売却がなく低いマーケット水準に留まった。しかし、レジデンス用GLS敷地は2019年第4四半期の1敷地から2020年第1四半期には5敷地が授与され総投資額は14億ドル（1,050億円）近くに達した。4敷地が授与された事からGLS市場は、引き続き上場不動産会社が多数を占めた。Irwell Bank Road及びJalan Bunga Rampaiの敷地はそれぞれ7件、9件の入札（いずれも2020年1月授与）と多かったが、その後数ヶ月の入札にデベロッパーは慎重であった。Canberra Driveの両敷地はそれぞれ4件、5件の入札しか受けておらず市場の予想を下回った。（図3）

デベロッパーが市場環境の弱体化と住宅需要の減少を予測していることから、新型コロナウイルス感染症の流行がもたらした影響の一因であるといえる。

図3:レジデンスGLSサイトの入札(2019年~2020年第1四半期)



* EC – Executive Condominiums, OCR – Outside Central Region, RCR – Rest of Central Region, CCR – Core Central Region

出典: URA, EDMUND TIE Research

Singapore Commercial Credit Bureauの2020年3月の景気楽観指数によると、新型コロナウイルス感染症の健康面におけるリスクへの懸念、中国本土からの需要の遅れ、世界的なサプライチェーンの混乱等から、シンガポール企業の景況感第2四半期の最低に落ち込んだ。政府は、コロナウイルス感染症によるビジネス景況低下を助けるための支援策を講じているが、企業は先行き不透明性を考慮し、企業支出を厳格化し、非常に慎重な姿勢をとることが予測される。

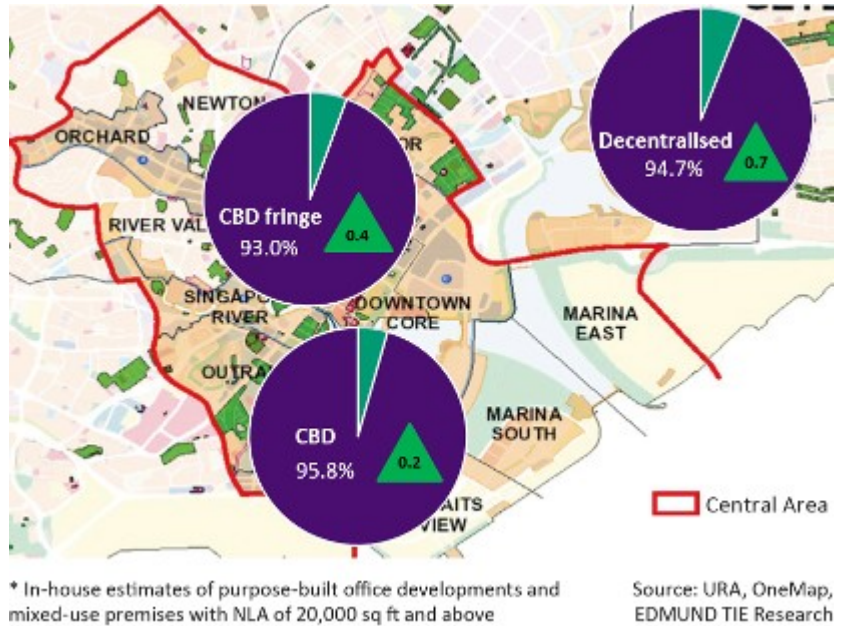
新型コロナウイルス感染症パンデミックはエスカレートし、さらに多くの国がロックダウンを課し、旅行や社会活動を管理するための措置を強化した上で、消費全体の規制を行っている。投資家は投資判断を遅らせ、より小規模な投資を行うことにより、様子見をしリスク管理を行う。よって2020年における大型物件の投資額全体は低迷することが予想される。しかしながら、シンガポールのファンダメンタルは強く、低金利の環境と相まって、投資家は投資機会を探っている事から投資市場は新型コロナウイルス感染症の事態が一旦収束すれば改善することが予想される。長期的な戦略的視野とシンガポールへの関心を持つ投資家は、供給が限定されている投資資産に目を向けている。

オフィス

オフィス需要と稼働率

- 2020年第1四半期のオフィス需要が抑制された。新型コロナウイルス感染症パンデミックにより、ビジネスサイクルや経済の見通しに影響があるため、多くの企業が業務や拡張計画を見直すようになった。ウィルス感染の悪化に伴い、2月末以降、通信プラットフォームを活用しリモートワークを行う社員が増えた。
- EDMUND TIE Researchの推計によると、2020年第1四半期のシンガポール全土のオフィス稼働率は前期比0.4%増の94.8%となった。これは、前期に締結された賃貸借契約によるテナント入居が第1四半期に行われたためである。稼働率がわずかに上昇したのは、3サブゾーンが中心である。中心部から外れた地域の稼働率が最も高く、前年比0.7%増の94.7%となった(2020年第1四半期の新規需要は14,322㎡)(図4)。
- Marina Bay Financial Centre Tower 3 (表7) のAsian Development Bankのように、2020年第1四半期にシンガポールにオフィスを開設する企業が複数あった。

図4: 2020年第1四半期のオフィス稼働率及び変動率 (前期比)



新オフィスビルは、地域全体にわたるADBとシンガポールの協力を強化することを目的としており、その任務の一部には、気候変動への対処、質の高いインフラの整備・資金供与、開発業務における先駆的なイノベーション、都市化の管理などが含まれる。

•このような慎重な市況の中で、賃貸コストを管理することが可能な場合には、スペース要件を最適化する等テナントは、賃貸コスト「適正化」に主眼を置いている。

表7: Q1 2020 の主なテナントの動き

建物	所在地	テナント	業種	備考
Marina Bay Financial Centre Tower3	Marina Bay (CBD)	Asian Development Bank	金融機関	新規
Marina One West Tower		VisasQ	コンサルティング	新規
Ocean Financial Centre	Raffles Place (CBD)	Cooley	法律	新規
One Raffles Quay		Liberty Mutual Re	保険	新規
1 Finalyson Green		YouGov	市場調査	移転
158 Cecil Street	Shenton Way/ Robinson Road/ Tanjong Pagar (CBD)	Berwick Partners	採用	新規
18 Robinson		Shutterstock	撮影	移転
		IRESS	財務ソフトウェア	移転
The Concourse	CBD Fringe	V-Ships	船舶	移転(Keppel Towers から)
		GreatShip Global Offshore	船舶	移転(Tower Fifteen から)
51 Bras Basah Road		Zalora	ネット小売業	移転(Keppel Towers から)

出典:EDMUND TIE Research他

賃料

2020年第1四半期においてはMarina Bay, Shenton Way, Robinson Road, Tanjong Pagarの各地で賃料下落がみられた。Marina Bayについては、2017年第4四半期以降、9四半期連続の上昇後、初めての下落となった。全サブゾーンの平均月額グロス賃料変動率は、2020年第1四半期においては-0.6%から前期比1.0%前後であった（表8）。

Shenton Way, Robinson Road, Tanjong Pagarの選ばれたグレードBオフィスビルにおいては四半期ごとの賃料上昇がみられた。2020年第1四半期におけるCBD地域の月額賃料平均はほぼ横ばいで推移しているか、あるいはわずかな下落である。

オフィス供給

2020年から2023年までのオフィス供給は約409,200㎡（年間約102,300㎡）と推定され、供給のほとんどは2022年に完了予定である。（図5）。2020年から2023年までのオフィス供給の中で最大の開発はCentral Boulevard Towers(IOI Properties Groupによる)推定オフィス賃貸可能面積は120,900㎡である。小売店及びレストランも併設している。（賃貸可能面積：1,209㎡）

見通し

遮断対策により多くの事業所が一時的に閉鎖されていることから、新型コロナウイルス感染症パンデミックは企業景況や事業展開に影響を及ぼし、事業拡大計画は延期されている。こうした混乱がオフィス市場に与える影響は、次の1～3四半期にしか感じられないかもしれない。

この政策の結果、労働内容が以前とは異なる可能性がある。リモートワークが徐々に容認されるようになると、企業は、オフィススペースの縮小またはスペースをなくしてビジネスを維持することが可能であることを認識するかもしれない。オフィスの新規需要は短期的には緩やかであるかもしれないが、常に化する市場の需要は、将来のオフィススペースの設計やコンセプトに新たな可能性をもたらすであろうと考える。

表8: 平均月額グロス事務所賃料(\$ per sqft)

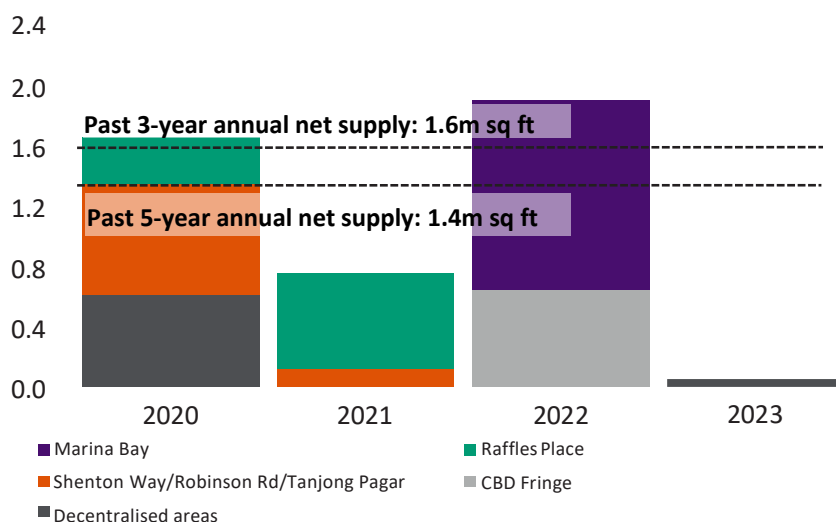
所在	Grade	Q4 2019	Q1 2020	変動 (前期比)	
CBD	Marina Bay	A+	11.35 – 13.40	11.30 – 13.35	-0.3 ▼
	Raffles Place	A	9.60 – 11.70	9.60 – 11.70	0.0 —
	Shenton Way/ Robinson Road/ Tanjong Pagar	A+	10.20 – 12.30	10.20 – 12.30	0.0 —
		A	8.10 – 10.10	8.05 – 10.05	-0.4 ▼
City fringe	Marina Centre	A	8.90 – 10.90	8.95 – 10.95	0.2 ▲
	Beach Road North Bridge Road	A	9.80 – 11.80	9.80 – 11.80	0.0 ▼
		B	6.55 – 8.00	6.55 – 8.00	0.0 —
	Orchard Road	*	8.55 – 10.60	8.50 – 10.50	-0.6 —
Decentralised areas					
Decentralised areas	*	5.00 – 7.50	5.10 – 7.80	0.3 ▲	

* 無格付オフィススペース

** CBD・CBD周辺部以外のオフィスエリア

出典:EDMUND TIE Research

図5: オフィス開発パイプライン、100万平方フィート



新型コロナウイルス感染症パンデミックの悪化による市場の不確実性を考慮すると、2020年においてはオフィス賃料全体が下落傾向になる事が予想されるが、2021年の限定的なオフィス供給が稼働率及び賃料の大幅な下落を和らげる可能性もある。

出典:URA、EDMUND TIE Research

工業

市場に関するコメント

主要市場指標

新型コロナウイルス感染症の流行は、世界的な生産およびサプライチェーンの混乱により、製造業に重大な影響を及ぼしている。これは、2020年2月のPMI値の縮小に見られる。2020年2月の非石油国産品輸出(NODX)の伸びは、2019年の低ベースによるものが大きく、2020年3月まで伸びない可能性がある(表9)。

民間需要・稼働・供給

- JTC推定値²によると、シンガポール全土の2019年新規需要は2018年の427,800㎡から前年比40.9%増の595,200㎡である。

一方、2019年の供給量は、2018年の93,000㎡から502,200㎡に増加した。2019年第4四半期の新規需要は-23,994㎡であり、2019年第3四半期の306,900㎡と比べ反転した。2019年第4四半期の供給量は1,023㎡とのことで2019年第3四半期306,900㎡と比べ緩和された。

- 2019年第4四半期の民間工業スペース稼働率は、倉庫スペースを除くすべてにおいて前年より改善された。2019年第4四半期のマルチユーザー稼働率は、前年比1.9%増の89.3%と最も高くなった。工業団地は前年比1.6%増の86.1%となった。(図6)。

- 2020年第1四半期締結予定の主要賃貸契約

- Xylem：世界有数の水技術企業である同社は水、排水、エネルギー技術に関する新しい複合センターを、ICON@IBPの地域本社に開設した。

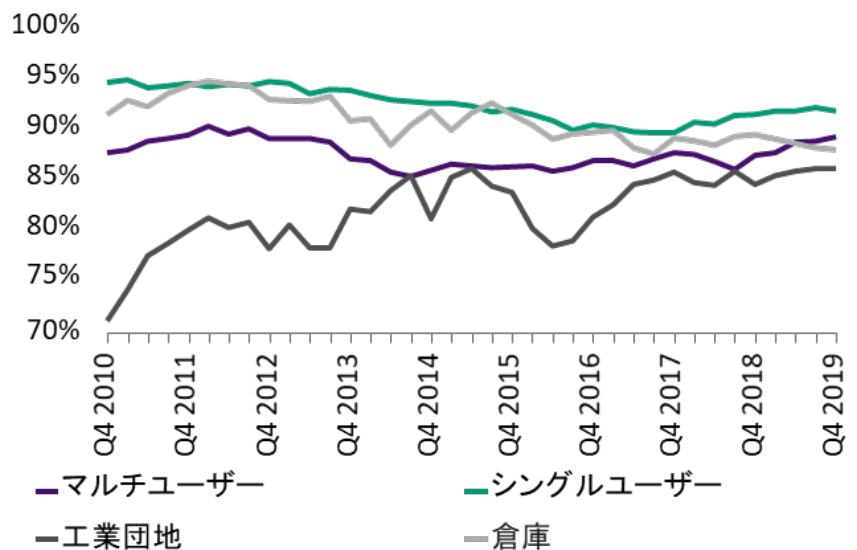
表9: シンガポールのNODXとPMI

主要経済指標	Q4 2019	Q1 2020	主な傾向
NODX	2.4	3.0 (2020年2月)	<ul style="list-style-type: none"> NODXは、2020年1月の前年比3.3%減後、2020年2月に3.0%前年比増となった。2020年2月における電子輸出は前年比2.5%増、非電子輸出は前年比3.2%増となった。
PMI*	50.1	45.4	<ul style="list-style-type: none"> PMIは2020年2月から3.3ポイント減少し、2020年3月に45.4を記録した。これは、製造業全体の減少2ヶ月目であり、45.0だった2009年2月以降、最も低い記録である。新規発注、輸出、工場生産、雇用、サプライヤー納品がより迅速に行われた。 また、電子分野のPMIは前月より3.5ポイント減の44.1を記録した。

* 50を超えると拡大を示し、50を下回ると縮小を示す。

出典:MTI, Enterprise Singapore, SIPM, EDMUND TIE Research

図6:民間工業スペースの種類別稼働率



出典:JTC, EDMUND TIE Research

- GrabFoodはLam Soon Industrial Buildingにシンガポール初のクラウドキッチンGrabKitchenを設けた。このスペースは558㎡を超え、Thai Dynastyやバブルティー・メーカーのPlayMadeを含む10業者を有している。

² 2020年4月17日に本報告書の時点で入手可能である

賃料

- JTCの報告によれば、2020年第1四半期のマルチユーザー工場のテナント数は前期比37.6%減の1,223件であった。賃貸借取引総額についても同様に下降傾向にある。2020年第1四半期のマルチユーザー工場においては前期比17.4%減の7,700万ドル（57億円）であった³。
- EDMUND TIEの調査によれば、2020年第1四半期におけるマルチユーザー工場やハイテックスペースの平均月額賃料は、若干縮小気味である。世界的なサプライチェーンの混乱に起因する製造実績の弱さにより工業全体の需要に活気がない状況が続いている（表10・図7）。
- 2020年第1四半期においては工業団地のような一部の用途に改善がみられた。都市周辺及び都市部以外の工業団地の月額賃料は四半期ベースで0.6%の上昇が報告された。

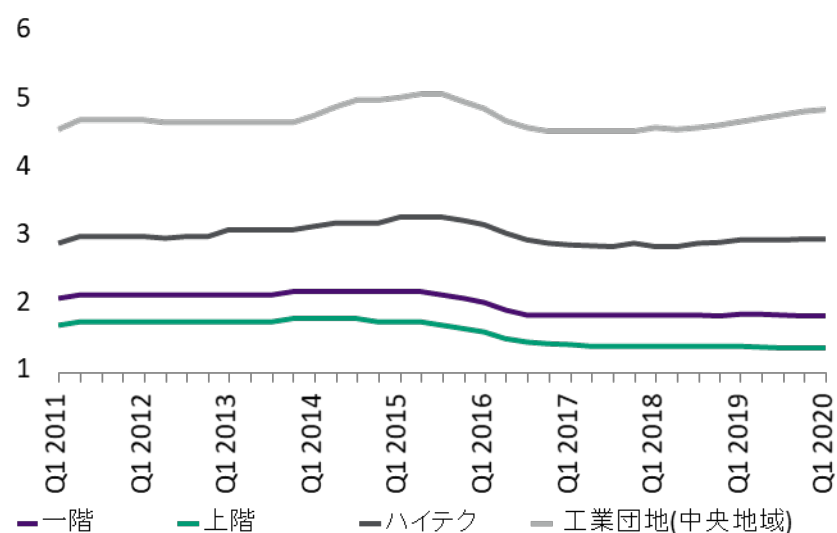
表10: 平均月額グロス賃料(シンガポール全土)

用途*	Q4 2019 (S\$ per sq ft)	Q1 2020 (S\$ per sq ft)	四半期変動率 (%):
マルチユーザー工場	1階 1.70 - 2.00	1.70 - 2.00	-0.2 ▼
	上階: 1.40 - 1.60	1.35 - 1.55	-0.3 ▼
倉庫・物流	1.50 - 1.70	1.55 - 1.70	0.3 ▲
ハイテク産業	2.90 - 3.10	2.90 - 3.10	-0.1 ▼
工業団地	中央地域: 4.40 - 4.90	4.40 - 4.95	0.6 ▲
	近郊: 3.50 - 3.80	3.55 - 3.85	0.6 ▲

*民間主要工業用建物を見積推定

出典:EDMUND TIE Research

図7: 民間工業の種類別月額グロス賃料



出典:EDMUND TIE Research

³出典：2020年3月30日JTC space

供給

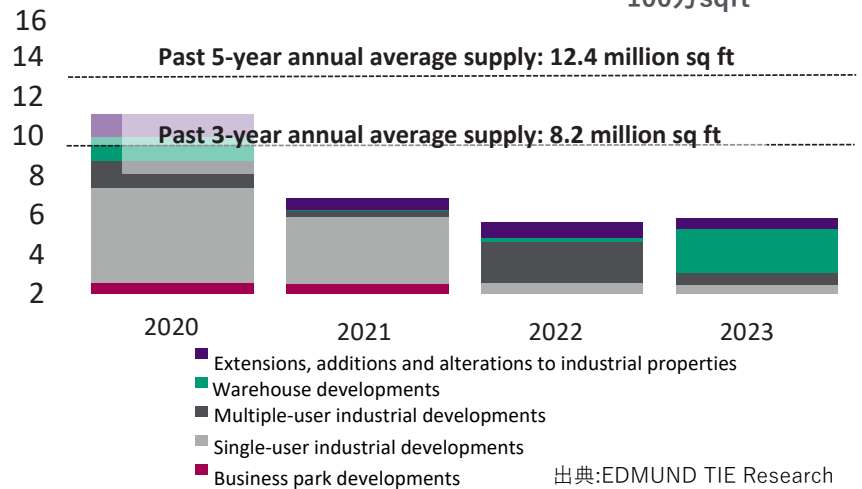
- 2020年から2023年までの供給量は2,269,200㎡（NLA）（567,300㎡/年平均）であり、3年平均：762,600㎡および5年平均：1,153,200㎡を下回る（図8）。
- 2020年に完成する供給が976,500㎡（42.9%）と大半であり、次いで2021年の511,500㎡（22.6%）、2023年の390,600㎡（17.3%）、2022年の390,600㎡（17.2%）となっている。

見通し

コロナウィルスの流行により、中国本土および世界中の多くの工場は事業を停止している。また世界の多くの国は感染の拡大を防止するために国境を閉ざしている。その結果、世界中の生産、物流サプライチェーン、マンパワーの混乱が招かれている。主要国のパンデミックがどのように抑制されるかにもよるが、長期間にわたって現状が続く可能性があるため、貿易依存国であるシンガポールは直接的に影響を受ける。

2月中旬以降、中国本土の労働者が休職、もしくはシンガポール復帰が認められなかったことにより、労働・物資混乱が生じ、シンガポールの各種開発の工事進捗に影響が出ている。中国本土からの主要建設資材、主にアルミニウム部品、タイル、キッチン設備、器具などは、多くの工場がフル稼働に至っていない為、期限どおりに納入されなかった。わずかながら延期はあったが、中国本土は3月中旬から徐々に生産を再開し、シンガポールへの原材料の供給は徐々に回復している。

図8: 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



しかしながら、現在、新型コロナウイルス感染症による事態の悪化に伴い、建設業界はより大きな困難を抱えている。生産やサプライチェーンの混乱は、現在、中国本土を超えて、アメリカ、欧州、近年、マレーシア等他の主要な生産国にも拡大している。

大理石、タイル、キッチン設備、その他専門の機械・電気機器、部品などの欧州からの建材の供給支障は、3月中旬以降、イタリア、ドイツ、フランス、スペイン、中東の各国がロックダウンを実施した後に発生している。観光客や労働者の国内外への移動を制限するマレーシアによるロックダウンは、シンガポールで働くマレーシア人の多く、とりわけ建設業に大きな不都合を生じさせている。このほか、シンガポールでは、最近、PunggolのS11 DormitoryやWestlite Toh Guan dormitoryなどの外国人労働者の宿泊施設で新型コロナウイルス感染症が増加している。これは、建設業及び製造業の労働に影響を与え、悪化させた。

工業部門の見通しは、新型コロナウイルス感染症パンデミックの予測不可能な性質、世界的な経済不振、企業の意思決定の変化、およびシンガポールの製造業部門への影響を考慮すると、2020年には不透明な状態が続くことが想定されている。工場・倉庫の賃料は全体として2020年には下落傾向にありそうだ。しかしながら、2021年以降の新規供給パイプライン減少(2021年から2023年までの年間平均約460万sqft（427,800㎡））が賃料維持に役立つ可能性がある。

商業

市場に関するコメント

主要市場指標

- 2019年の最終四半期には回復の暫定的な兆候が見られ、次いで新型コロナウイルス感染症の流行による予想外の急激な不況が見られるなど、シンガポールの商業市場にとってますます困難な時期となっている。ショッピングモールへの外出制限及び渡航制限による観光客の減少により、商業売上は大幅に打撃を受けた。
- 現場の状況は極めて困難である。チャイナタウン(主要観光地)のいくつかの事業所のスタッフと事業主から、2020年2月においては売上が80%減少したと報告された。これは、同月に70%ものビジネス縮小となったJewel Changi Airportにも反映された。
- この間、多くの国がロックダウンを行ってきたことから、マンパワーの制約も重要な課題であった。マレーシアは感染拡大の抑制を目的とし、2020年3月18日から必要不可欠ではない全ての事業を閉鎖し、出国や外国人の入国を禁止する活動制限令を発令した。この方針の結果、マレーシアの労働者に大きく依存している多くのシンガポール企業は、代替要員を見つける他シンガポールで働くことを選択した労働者に宿泊施設を提供する必要があった。
- 2019年第4四半期の小売売上高指数(自動車を除く)は、5四半期連続で前年比1.4%減(図9)。一方、F&Bサービス指数は、5四半期連続で前年比1.8%増となった(図10)。

図9 小売売上高指数(自動車を除く) 年間変動率

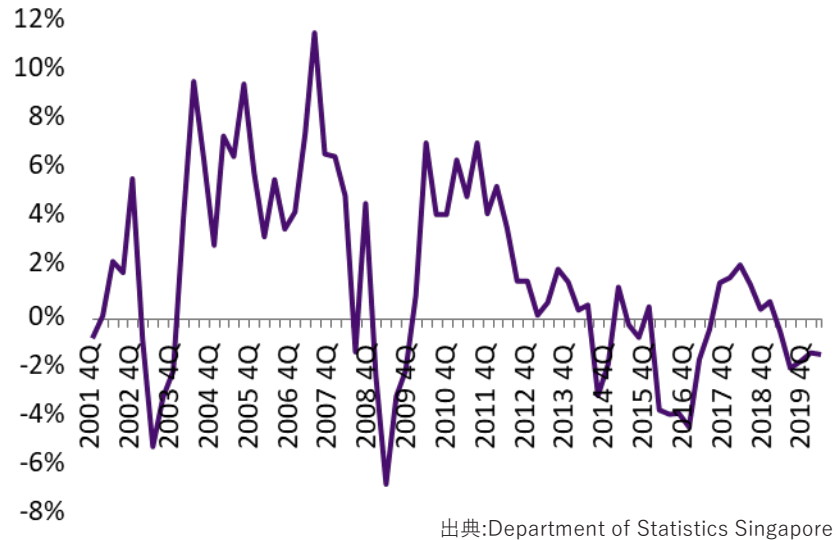
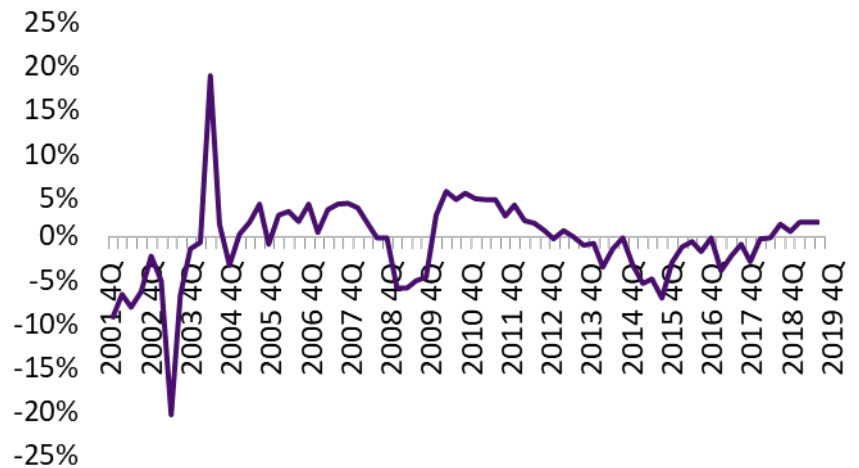
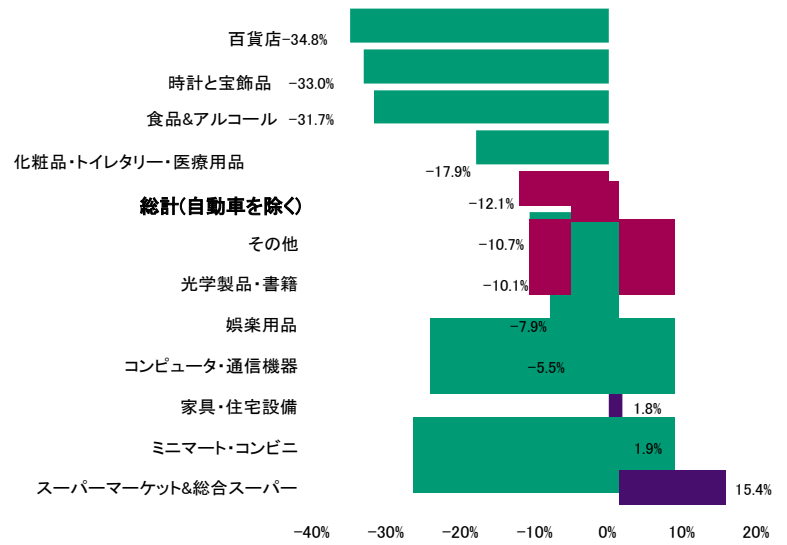


図10: F&Bサービス指数 年間変動率



- 2020年2月における業績不振分野は、デパート、時計、宝飾品、食品、アルコールであった(図11)。小売売上高(自動車を除く)全体は、前年比12.1%減となった。

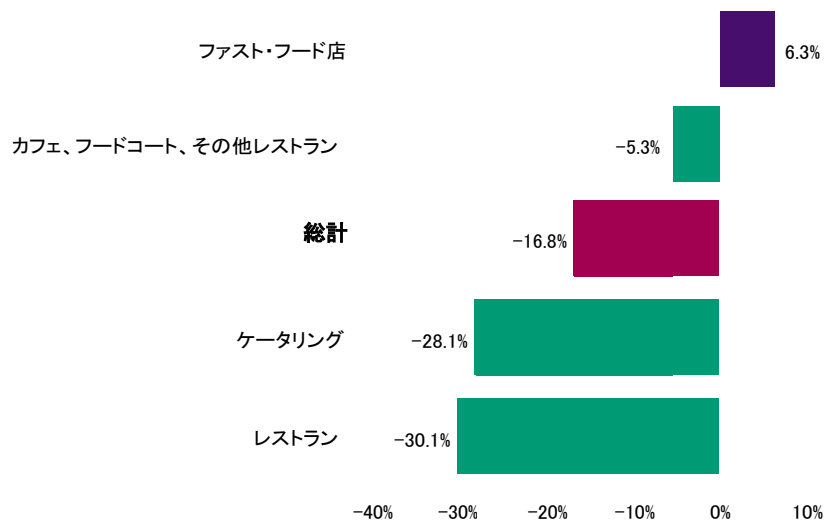
(図11) 小売売上高指数 (2020年2月) 年間変動率



出典: Food & Beverage Services Index at Constant Prices (SSIC 2015 Version 2018) from Department of Statistics Singapore

- 2020年2月時点のF&B指数は、前年比16.8%減と下方傾向となった。レストランは、新たな社会的遠隔措置の実施により最も大きな打撃を受けた(図12)。

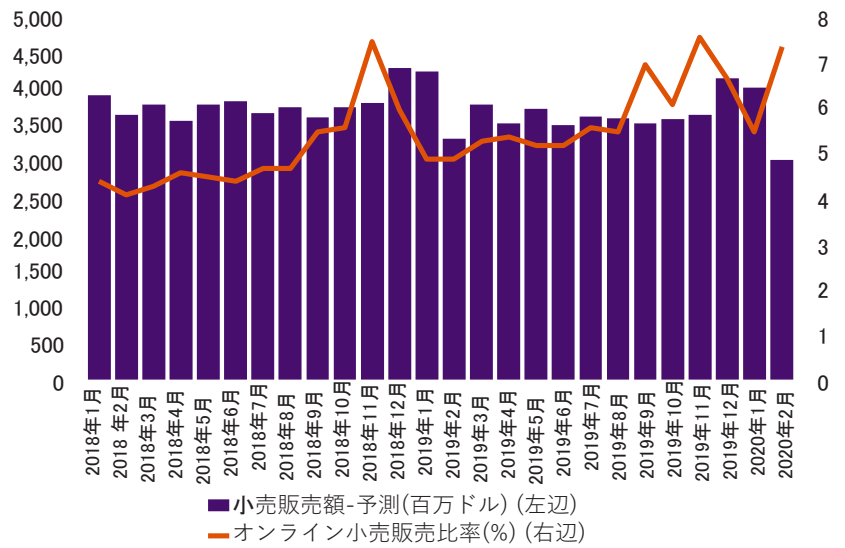
図12: F&B指数 (2020年2月) 年間変動率



出典: Food & Beverage Services Index at Constant Prices (SSIC 2015 Version 2018) from Department of Statistics Singapore

- 2020年2月時点のオンライン小売販売の割合は7.4%と、2020年1月の5.5%(図13)から増加した。これは、小売店に出向く代わりに、電子商取引でのショッピングに頼る消費者が増加したためである。






図13 小売販売額及びオンライン小売販売割合



出典: Department of Statistics Singapore, EDMUND TIE Research

- 観光客による小売への寄与という点では、観光収入合計は2019年第3四半期に前年比3.2%増の74億ドル(5,550億円)となった。2019年第3四半期におけるショッピング、宿泊、その他の観光収入は前年比増が報告された(図14)。2019年にシンガポールを訪れた観光客上位3ヶ国は中国本土、インドネシア、インドであった。

図14: 2019年第3四半期観光収入構成要素 (年間変動率)

観光収入の構成要素	年間変動率	四半期変動率
 ショッピング	6.5 ▲	2.9 ▲
 宿泊施設	5.8 ▲	16.5 ▲
 飲食	-5.5 ▼	14.8 ▲
 観光	-1.0 ▼	4.3 ▲
 その他の観光収入	4.9 ▲	25.9 ▲

出典: Singapore Tourism Board, EDMUND TIE Research

民間需要・稼働・供給

- URA統計⁴によると2019年シンガポール全土の新規需要は130,200㎡と、2018年に報告された50,499㎡よりも高かった。これらの推計から、2019年のシンガポール全土の稼働率は前年比0.9%微増の91.4%となった。
- Great World Cityはショッピングモールの改修を完了し、F&Bサービスエリアが、貸出スペース全体の20%から30%に増加した。新規テナントは、House on the Moon(F&B)、Meidi-Ya(スーパーマーケット)、The Source Bulk(F&B)、Ryan's Kitchen(F&B)等である。

	Orchard/Scotts Road (OSR)	その他の都市地域(OCA)	周辺/郊外(SA)
新規需要	・2019年の新規需要はマイナス10,695㎡であり、2018年に報告された4,185㎡と比べ反転した。	・2019年の新規需要は56,916㎡と2018年の3,255㎡より高い。	・2019年の新規需要は86,955㎡と2018年の43,059㎡より高い。
稼働率	・2019年第4四半期の稼働率は前年比2.7%減の92.1%。 (図15)	・2019年第4四半期の稼働率は前年比0.2%増の91.3%。	・2019年第4四半期の稼働率は稼働率は、前年比2.4%増の91.2%。
新規開業 (2020年第1四半期)	<ul style="list-style-type: none"> ・Sushiro (F&B) in Shaw House ・Clarins Skin Spa (Health and Beauty) at Ion Orchard ・Brown Butter (F&B) in Forum the Shopping Mall 	<ul style="list-style-type: none"> ・Coyote Ugly (bar and nightclub) in Clarke Quay ・Chun Fun How (F&B) in Esplanade Mall ・Gather (F&B) in Raffles Hotel Arcade ・Mott 32 (F&B) in Marina Bay Sands ・Haidilao (F&B) at Marina Square ・Motherhouse (Bags) in Suntec City ・House on the Moon (F&B) in Great World City ・Mavrx Coffee Bar (F&B) in Great World City 	<ul style="list-style-type: none"> ・Don Don Donki (F&B and supermarket) in Jem ・Hui Lau Shan (F&B) in NEX ・Daiso (retail) in VivoCity ・JLD Dragon (F&B) in Star Vista ・Sushiro (F&B) in Causeway Point
閉店 (2020年第1四半期)	<ul style="list-style-type: none"> ・Japan Food Town (F&B) in Wisma Atria 	-	<ul style="list-style-type: none"> ・Cold Stone Creamery (F&B) (all outlets) ・Ministry Of Food (F&B) (all outlets) ・Liang Sandwich Bar (F&B) (all outlets)

出典:URA、EDMUND TIE Research

⁴ 2020年4月17日時点レポート

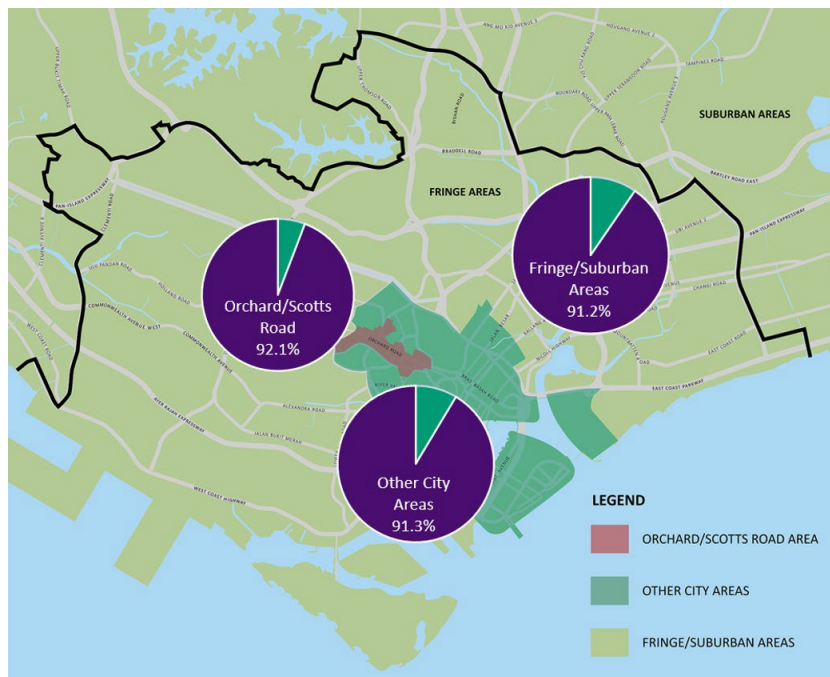
賃料

月額賃料は、新型コロナウイルス感染症の流行による観光客の減少及び支出減の影響で低い水準のままであった。2020年2月11日のシンガポール政府観光局の推計によると、観光客の到着率は2020年で25%から30%に下がる可能性があるとのこと。

2020年2月7日にシンガポールのDORSCON alert levelがオレンジに引き上げられてからの数週間は、買い物客がショッピングモールから離れた為、多くの小売業者は売上縮小による直接的な影響を受けた。2020年2月1日には中国本土の訪問者にも渡航制限が課され、2020年3月23日にはすべての入国滞在者と他国からの訪問者にステイ・ホーム・ノーティスが広範に課された。

賃貸実績については、OSRとFSAエリアにある非プライム店舗の上階月額賃料が2020年第1四半期において前期比0.8%減と低調気味である。(表11)

図15:商業稼働率(2019年第4四半期)



出典:U R A、EDMUND TIE Research

表11: :平均月額グロス賃料(\$/sqft)

地域	Q4 2019	Q1 2020	変動率 (前期比)
OSR	一階: 34.10 – 39.10	34.10 – 39.10	0.0 —
	上階: 13.90 – 18.00	13.80 – 17.80	-0.8 ▼
OCA	一階: 16.10 – 21.10	16.20 – 22.15	0.2 ▲
	上階: 8.10 – 12.10	8.10 – 12.10	0.0 —
FSA	一階: 25.30 – 31.30	25.35 – 31.35	0.1 ▲
	上階: 14.90 – 19.90	14.80 – 19.60	-0.8 ▼

出典:EDMUND TIE Research

供給

2020年から2023年までの供給量は、約59,985㎡（NLA）と限定的なものが見込まれる（図16）。今年完成予定の最大の開発は、住宅開発庁によるNorthshore Driveの中心に位置する商業施設Northshore Plaza Iである。

2021年の開発の中には、既設のShaw Plaza(NLA:6,045㎡)、Woods Square(LA:3,627㎡)の増築及び変更が含まれる。

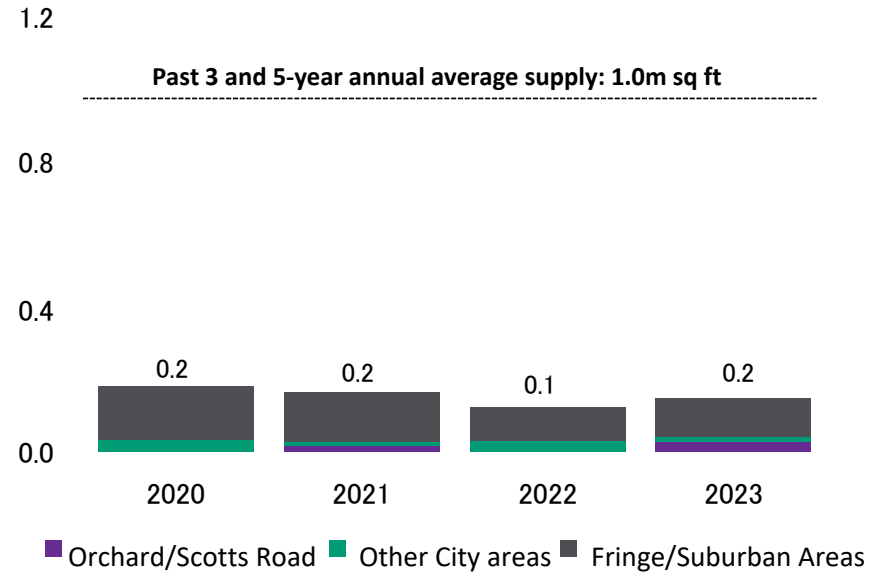
見通し

現在進行中の新型コロナウイルス感染症パンデミックにより、多くの国が感染拡大を防止する為のロックダウンに追い込まれていることを鑑みると、商業不動産市場、特に観光客依存地に存する小売業にとっては、困難を伴うことが予想される。このため、観光客数及び支出は、事態が安定するまで低水準にとどまることが見込まれる。

賃貸人は、賃料緩和、マーケティング支援、トレーニングプログラム、税金のリベートなどの支援をテナントに提供する取り組みを行ってきた。例えばCapitaLandは、対象テナントに1.5ヶ月の賃料リベートを提供すると発表した。これは、2020年2月にテナントの大半に発表された半月分のリベートに加えて行われる。また、バーや接待会場など、新型コロナウイルス感染症の拡散を抑える政府の施策の一環として閉鎖を命じられたテナントの賃料も停止する。CapitaLand以外にも、Frasers Propertyは、アトリウムの賃料率を引き下げ、固定資産税リベート全額をテナントに転嫁する努力を行ってきた。

同様に、UOLGroupはKINEX, United Square, Velocity@Novena Squareの3つのモールにまたがるテナントへの固定資産税リベートを受け継ぐことになる。

(図16) 商業開発プロジェクト、100万sqft



出典:URA、EDMUND TIE Research

これは、当グループがショッピングモールに展開する「テナント支援パッケージ」に加えてのものである。不動産会社Mercatus Co-operative Limitedを運営するNTUC Enterpriseは、追加リベートを直接テナントに渡すことを報告した。City Developments Limitedは、テナントに対し、4月に100%、5月に50%の賃貸リベートを提供。今後もより多くの支援を提供する。厳しい資金繰りの問題に直面しているテナントにも、賃貸料支払いにおいて柔軟に対応する。Suntec Cityは、スーパーマーケットや薬局などの必要不可欠なサービスを含めたすべてのテナントの賃料を1ヶ月間免除する。また、2020年5月には、すべてのテナントに固定資産税リベートの全額を還元する。

しかし、コロナウィルスパンデミックは、保健医療用品やサービス、フードデリバリー、電子商取引サービスへの需要をさらに増やすことにつながる。GrabFoodやDeliveroo等のデリバリー業者によると検査指示(または在宅通知)や在宅ワークを行う人々からの注文需要が増加しているとのこと。一部の電子商取引においては、マスクや手の消毒剤のような保険医療用品への関心も高まっている。

進展しつつある新型コロナウイルス感染症の状況および商業セクターへの当面の影響を鑑み、シンガポール全土の賃料は2020年においては低下すると予測する。

レジデンス

市場に関するコメント

主要市場指標

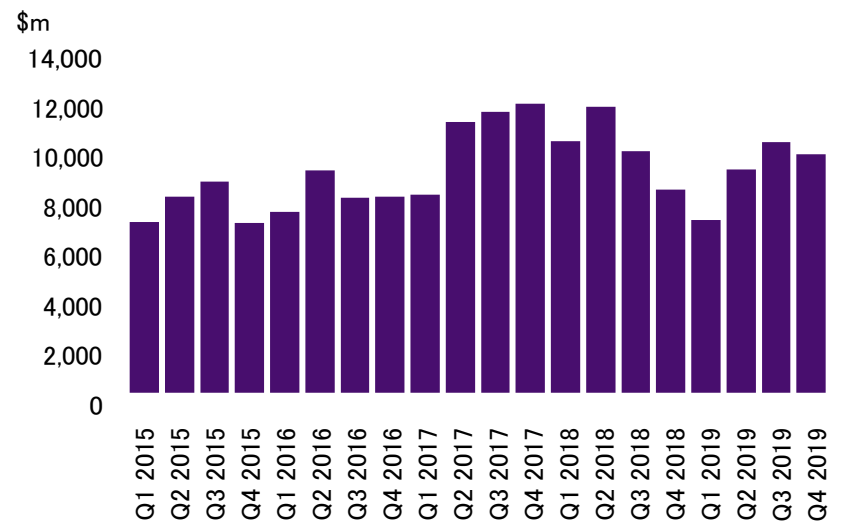
- 2020年4月1日に発表された2020年第1四半期URAの推定値によると、民間住宅価格が前期比1.2%減と前期比0.7%減の2019年第1四半期以降初めての四半期毎減であった(表12)。これは、2019年第4四半期における前期比0.5%増からの逆転であった。
- 2020年第1四半期の民間不動産価格は、2019年第4四半期における0.3%微落から拡張し前期比1.0%減となった。全ての市場セグメントにおいて価格が下落した。CCRが前期比1.5%減と最も下落率が高かった。2020年度第1四半期におけるRCRの価格は0.5%減、OCRの価格は1.0%減であった。
- 同様に、URA不動産価格指数は、2019年第4四半期の3.6%増に対し、2020年第1四半期においては前期比1.7%の減少であった。
- クーリング措置により住宅市場が緩やかになったにもかかわらず、2019年第4四半期の住宅ローンは前年比17.2%増と2四半期連続で増加し続けた(図17)。

表12: 2020年第1四半期(直近の推定値)の平均URA住宅価格指数

タイプ・地域	価格指数 (Q1 2020)	四半期変動率(%)	年間変動率(%)
全居住用不動産	151.8	-1.2▼	2.2▲
区分所有	148.1	-1.0▼	2.0▲
CCR	132.1	-1.5▼	-0.2▼
RCR	152.6	-0.5▼	3.0▲
OCR	176.1	-1.0▼	3.0▲
所有	168.9	-1.7▼	2.7▲

出典:URA REALIS, EDMUND TIE Research

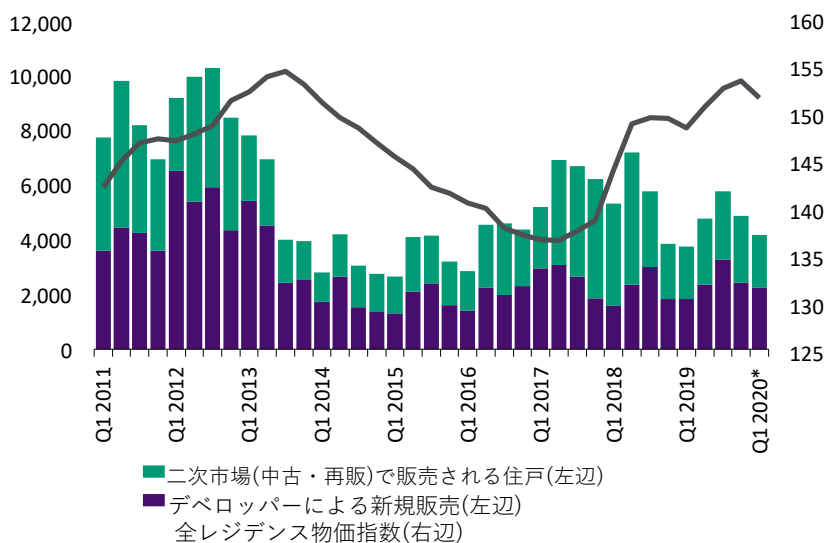
図17:新たに付与される住宅ローン限度額



出典: Monetary Authority of Singapore (as of 26 March 2020), EDMUND TIE Research

- 2020年第1四半期の民間住宅市場においては2019年第4四半期に比べ販売量は低くとも、新規販売が引き続き大半を占めていた。予想される不況を考慮した雇用保障への着手や懸念は少なかった(図18、表13)。
- 2020年第1四半期の新規プロジェクトのうち、最大の販売率を有するプロジェクトは、現在進行中の新型コロナウイルス感染症パンデミック及び住宅市場の不安定の中に立ち上げられたにもかかわらずThe Mであった。2020年2月の販売以降、全522戸のうち387戸が販売されており、74.1%と強力な販売率である。取引価格はS\$2,127 psf (1,715,322円/㎡)からS\$2,937 psf (2,368,548円/㎡)までで、単位サイズは38㎡から84㎡である。The Mの好調な販売は、パイプラインにある今後の再開発、その設計、全体的な販売単価などを背景とした、ビーチロードからブギス地区にかけての活気あるエリアへの変容に起因しているとみられる。

図18: 民間住宅販売量 (ECを除く)、URA価格指数



* 2020年第1四半期の販売数量は、2020年4月15日現在のREALISの月次開発販売と注意事項に基づいており、2020年第1四半期の物価指数は、推定値に基づいている。

出典:URA, EDMUND TIE Research

表13: 2020年第1四半期の民間プロジェクト (ECを除く)

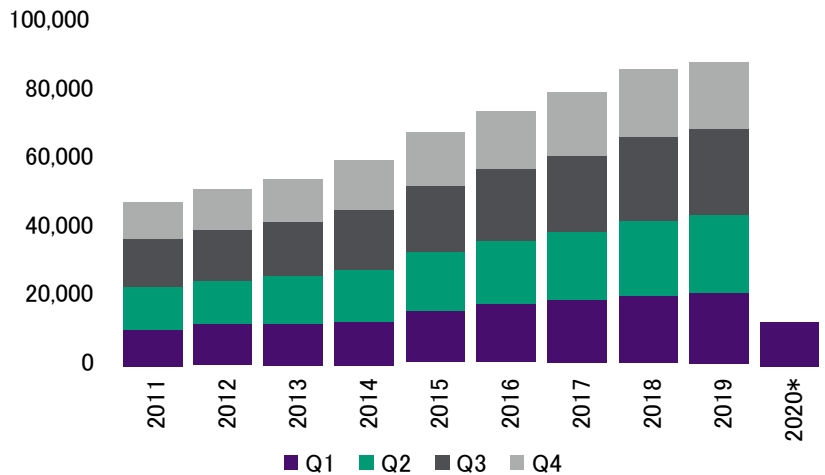
プロジェクト	デベロッパー	地区 (市場セグメント)	総戸数	販売日 (2020年)	販売戸数	初期販売率* (%)	表示平均価格 (S\$ psf)
Van Holland	Koh Brothers	10 (CCR)	69	1月	12	17.4	2,977
The Avenir	GuocoLand and Hong Leong	9 (CCR)	376	1月	18	4.8	3,255
Leedon Green	MCL Land and Yanlord Land	10 (CCR)	638	1月	41	6.4	2,735
Dalvy Haus	KOP Limited	10 (CCR)	27	2月	1	3.7	3,228
Verticus	Soilbuild Group Holdings	12 (RCR)	162	2月	10	6.2	2,032
The M	Wing Tail Holdings	7 (CCR)	522	2月	387	74.1	2,447
77@East Coast	KTC Group	15 (OCR)	41	3月	3	7.3	1,740
Tedge	Macly Group	14 (OCR)	42	3月	8	19.0	1,603
19 Nassim	Keppel Land	10 (CCR)	101	3月	1	1.0	3,351
Kopar at Newton	Chip Eng Seng	9 (CCR)	378	3月	1	0.3	2,385
2020年第1四半期の総戸数			2,356				

*2020年4月15日時点でREALISから提出された注意事項から分析された推計値

出典:URA, EDMUND TIE Research

- The Mを除く2020年第1四半期の販売率は0.3%から19.0%の範囲にある。ほとんどの販売はCCRのものであるが、これはより費用のかかるものであり、住戸販売率は、不透明な世界経済の見通しや特に外国人バイヤー候補者に対するシンガポールへの渡航制限の厳格化によって、より影響を受けている可能性がある。
- 住宅所有者が経済不安を理由に注意を払ったため、2020年第1四半期における再販量は1,914戸に減少した。また、現在及び今後において様々な販売が行われており、新しい販売市場からの選択肢も多数存在する。

図19:民間住宅賃貸借取引件数(ECを除く)



* 2020年1月と2月の賃貸取引で、2020年3月26日時点のREALISデータに基づく

出典:REALIES, EDMUND TIE Research

見通し

- 2020年第1四半期の民間総販売数は4,170戸であり、前年比11.4%増、前期比14.5%減であった。
- 民間住宅賃貸市場では、2019年第4四半期における総賃貸借契約数は、前年比0.9%減の20,700件前後とわずかに減少した。2020年1月と2月の賃貸取引件数は13,929件で、前年比3.6%減となった(図19)。全居住用不動産のURA賃貸指数は、2019年に3四半期連続で上昇した後、2019年第4四半期に初めて前期比1.0%下落した。しかしながら、2019年第4四半期においては前年比1.4%増を記録している。2020年第1四半期においては、企業がコスト削減措置を講じたり、現在進行中の新型コロナウイルス感染症の状況下での海外旅行及び海外赴任を抑制したりするため、賃料は海外駐在員や一部の現地人の需要に支えられることが予想される。
- 新型コロナウイルス感染症からの景気悪化を緩和する事を目的とする緊急金利引き下げで、米国連邦政府の金利が0に近い水準に低下したことに伴い、SIBORも低下した。その結果、銀行は借入者を惹きつける為に住宅ローンを見直すことになった。しかしながら、新型コロナウイルス感染症の流行、クーリング施策や問題となっている雇用保障の状況によりマインドは低迷したままであるため、少なくとも今年の上半期は、住宅購入に対する注意が強く見られそうである。2020年4月3日に公表された新型コロナウイルス感染症の感染防止施策に関連する職場構内での活動停止により、すべての販売ギャラリーは2020年6月1日まで閉鎖される可能性が高い。また、シンガポール金融管理局は2020年4月1日、困窮した不動産所有者は、4月6日から2020年12月31日まで住宅ローンの支払いを延期するよう申請できると発表した。
- しかしながら、金融市場は、予測不可能な新型コロナウイルス感染症の状況下で、より大きな変動をもたらす可能性が高いため、非機関投資家は、安定的で利用しやすい資産とみなされる不動産、特にレジデンスに転換する傾向が強まっている。
- 多くの国で渡航制限が残っていることから、海外需要が影響を受けることが予想される。これは、シンガポールにおける最多外国人投資家である中国本土の投資家に特に当てはまる。しかしながら、このような状況が改善されれば、医療サービスの質の高い安全な投資市場としてシンガポールは、外国人投資家をレジデンス市場に引き戻すことが期待される。

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

Alice Tan
Senior Director
+65 6393 2329
alice.tan@etcsea.com

Hospitality

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

Heng Hua Thong
Senior Advisor
+65 6393 2398
huathong.heng@etcsea.com

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

Property Management

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

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

AGENCY SERVICES

Investment Advisory

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

Poh Kwee Eng
Executive Director
+65 6393 2312
kweeeng.poh@etcsea.com

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
Senior Advisor
+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

Business Space & Retail

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

China Desk

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

Heng Hua Thong
Senior Advisor
+65 6393 2398
huathong.heng@etcsea.com

Tan Chun Ming
Executive Director
+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

REGIONAL OFFICES

Malaysia

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

Thailand

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

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

Editor:

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

Authors:

Alice Tan
Senior Director
Research & Consulting
+65 6393 2329
alice.tan@etcsea.com

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

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

For more information, please contact us at research.sg@etcsea.com

Edmund Tie & Company (SEA) Pte Ltd

5 Shenton Way, #13-05 UIC Building, Singapore 068808 | www.etcsea.com | T. +65 6293 3228 | F. +65 6298 9328 | 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 (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る。本資料の開示、使用、複製、配布または配布は、貴社が当社からそう同意を得、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。