

REAL ESTATE
TIMES

2020年7月



シンガポール 2020年第2四半期

市場全体は低迷しているが、低金利環境における流動性が不動産取引をサポートし続ける



谷澤総合鑑定所

The Tanizawa Sōgō Appraisal Co., Ltd.



EDMUND
TIE

当レポートはEdmund Tie & Company (SEA) Pte Ltdが作成した英語版のレポートを、(株)谷澤総合鑑定所が翻訳・編集したものです。英語版と日本語版で内容に矛盾がある場合は、英語版の原文が優先します。

当レポートは、情報提供のみを目的として作成したものであり、いかなる投資助言を提供するものではありません。

当レポートは当社が信頼できるとの判断の上に提供を受けているものですが、その正確性・完全性を保証するものではありません。

当レポートの見解は、当社の見解と必ずしも一致するものではありません。

当レポートの情報に基づいて被ったいかなる損害についても当社は一切責任を負うものではありません。

当レポートの無断での使用・複製は固くお断りします。

経済

市場概況

主要経済指標

- 国際通貨基金（IMF）は2020年6月、2020年の世界経済が、前年比マイナス4.9%になるとし、新型コロナパンデミックの影響による大幅な縮小を予想した（前回の予想ではマイナス3%だった）。2020年後半にパンデミックが落ち着きを取り戻した場合には、政策支援を受けて経済活動が正常化するにつれ、2021年の世界経済の成長率は5.4%になると予想している。

しかし感染は依然として拡大し続けているため、世界経済の成長見通しは極めて不透明である。ASEAN5カ国（インドネシア、マレーシア、フィリピン、シンガポール、タイ）については、IMFは2020年の成長率をマイナス2.0%に下方修正した（前回の予想ではマイナス1.3%だった）。シンガポールの成長率は、2020年のマイナス3.5%から、2021年には3%の成長に回復すると予想している。

- シンガポール貿易産業省（MTI）が2020年7月14日に発表した推計値によると、シンガポールの成長率は、2020年第1四半期には前年同期比マイナス0.3%だったが、2020年第2四半期には前年同期比マイナス12.6%に落ち込んだ（表1）。2020年第2四半期にGDPが大幅に低下したのは、新型コロナパンデミックの拡大を抑制するために2020年4月7日から6月1日にかけて講じられた自粛要請策のサーキットブレーカーや、世界的な景気後退の中で外需が低迷したことなどによるものである。2020年第2四半期の建設セクターは、大半の建設活動が停止したことや建設作業員の間で新型コロナが蔓延したことなどを背景とした混乱から、前年同期比マイナス54.7%となった。MTIは2020年通年の成長率はマイナス4-7%になると予測している。

表 1: シンガポールの実質国内総生産（GDP）

Selected indicators	Year-on-year (y-o-y) change (%)				
	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Q1 2020	Q2 2020*
Overall GDP	0.2	0.7	1.0	-0.3	-12.6
Manufacturing	-2.7	-0.7	-2.3	8.2	2.5
Construction	2.3	3.1	4.3	-1.1	-54.7
Services producing industries	1.1	0.8	1.5	-2.4	-13.6

* Based on advanced estimates released by MTI on 14 July 2020

Source: MTI, EDMUND TIE Research

- センチメントが悪化し市場が縮小したことから、インフレ率（コア、総合とも）は低下し、失業率は上昇している。しかし、固定資産投資額（コミットメントベース）は、2019年通年ではS\$152億だったものが、2020年第1四半期はS\$124億に達している（表2）。これは主に製造業、特に化学と電子の寄与が大きかった。

表2: インフレ率、失業率、固定資産投資額

Selected indicators	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Q1 2020
Consumer Price Index (Core inflation) Y-o-y % change	1.3	0.6	0.5	0.2
Consumer Price Index (All items inflation) S.A. Y-o-y % change	0.5	0.5	0.8	-0.1
Unemployment rate, S.A. (per cent)	2.2	2.3	2.3	2.4
Fixed asset investments (S\$bn)	4.3	0.2	6.9	12.4

Source: Singapore Department of Statistics, MAS, MTI, EDMUND TIE Research

シンガポール政府は、新型コロナパンデミック対策のうちシンガポール国民に対する支援策として、ユニティ予算、レジリアンス予算、ソリダリティ予算、フォーティチュード予算と呼ばれる各予算から成る、総額でGDPの20%にあたるS\$93億の経済対策を実施している。2月18日に発表された第1弾のユニティ予算では、S\$64億が計上された。その後3月26日にヘン副首相は、レジリアンス予算としてS\$484億を追加で計上した。続いてヘン氏は4月6日、ソリダリティ予算としてS\$51億の追加経済対策を発表した。そして5月26日には、主に労働者と企業に対する支援を目的としたS\$33億のフォーティチュード予算が発表された。

世界のビジネス環境が全体的に低迷している中、多くのビジネスが困難に直面している。そうした中で政府は、従業員の賃金を2020年8月までカバーする雇用支援制度を導入した。外国人労働者への課税も2020年4月に免除された。この免除は、サーキットブレーカー後に再開を許可されていない企業に対しても2020年6月および7月まで延長された。また、政府は、非居住テナントに対する賃料免除や固定資産税の払い戻しを導入した（別紙1、2に要約）。

しかしながら、世界経済の弱さ、テクノロジーの混乱、ビジネス環境が不透明であることなどから、失業者がさらに増加する可能性がある。

小売・商業施設セクターは最も打撃を受けたセクターのひとつであり、賃料の免除はこの困難な時期において小売り業者のビジネスに対しある程度の支援となるだろう。しかし、小売り業者は、賃料と税金以外にも、短期的な救済に含まれない諸経費や広告費用のような他のコストに取り組む必要がある。

住宅セクターにおいては、住宅ローンの支払いを年末まで延期し、金銭的苦境に陥っている住宅購入者を支援する措置が導入された。また、追加購入者印紙税（ABSD）免除に関連したプロジェクト完了時期の延期や、住宅分譲の延期などにより、労働力制約の影響を受けたディベロッパーを支援する措置も導入された。

投資

市場概況

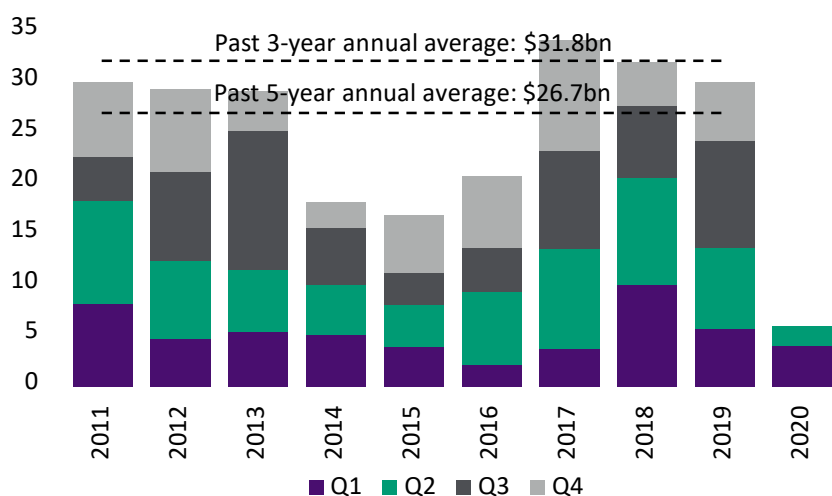
投資額

新型コロナパンデミックが継続する中で市場のセンチメントは大幅に悪化している。世界経済の見通しが引き続き不透明であるため、投資家の間には投資判断において様子見の姿勢が広がっていた。また、投資家が支出に対して警戒したことから、2020年第2四半期の取引は概ね価格が低いものとなった。そうしたことから、投資額は3四半期連続で減少し、前期比マイナス53.5%の\$19億に急落した（図1）。

政府土地売却（GLS）プログラムで目立った案件はなかったため、2020年第1四半期の公共セクター投資額は\$160億だったのに対し、2020年第2四半期の投資額はゼロだった（表3）。

2020年第2四半期の民間セクターでは、3件の取引が\$1億を超え、そのうち1件は\$5億を上回った。

図 1: 総投資額 (\$10億)



Source: Various sources, EDMUND TIE Research

一方で、2020年第1四半期の民間セクターでは、3件の取引が\$1億を超え、そのうち2件の取引は\$5億を上回った。2020年第2四半期の大型取引はオフィスセクターにおけるもので、投資家のシンガポールの経済とオフィス市場に対する長期的な確信が継続していることを示している。

表 3: 投資額サマリー* (\$百万)

Key investment sale type	Q1 2020	Q2 2020	Q-o-q change (%)
Private	2,399 (60.2%)	1,853 (100%)	-22.8 ▼
Residential/Residential mixed-use	615 (15.4%)	261 (14.1%)	-57.6 ▼
Office/Office mixed-use	784 (19.7%)	1,324 (71.5%)	68.9 ▲
Industrial/Industrial mixed-use	910 (22.8%)	174 (9.4%)	-80.9 ▼
Retail/retail mixed-use	22 (0.6%)	43 (2.3%)	95.5 ▲
Hospitality/Hospitality mixed-use	-	-	-
Shophouses	15 (0.4%)	50 (2.7%)	228.9 ▲
Others	53 (1.3%)	-	-
Public (GLS)	1,587 (39.8%)	-	-
Residential/Residential mixed-use	1,363 (34.2%)	-	-
Office/Office mixed-use	-	-	-
Industrial/Industrial mixed-use	224 (5.6%)	-	-
Hospitality/Hospitality mixed-use	-	-	-
Total	3,986 (100%)	1,853 (100%)	-53.5 ▼

* Refers to the sale of land, building and multiple units with value above S\$10m.

Source: Various sources, EDMUND TIE Research

セクター別動向と見通し

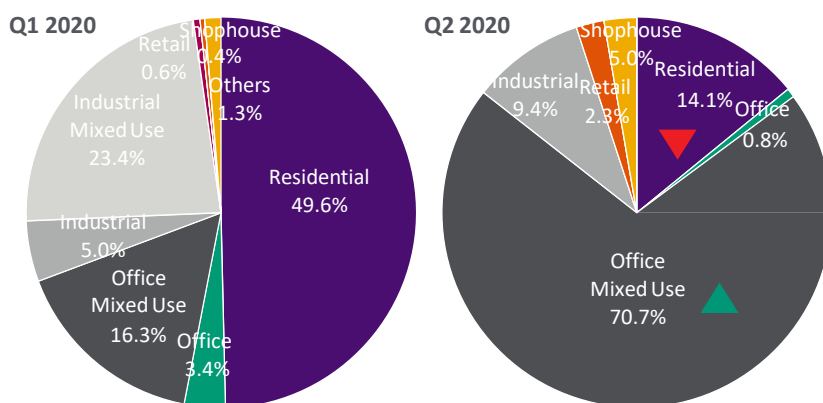
- オフィス（およびオフィス混合用途）**：2020年第2四半期のオフィス投資額は、総投資額の71.5%を占め（図2）、前期比68.9%増のS\$13億となった。これは主に、トリプルワンサマセットの持分30%およびアクサタワーの持分50%と（表4）、30ラッフルズ・プレイスの商業用途部分とオフィス用途部分の取引によるものである。トリプルワン サマセットの持分30%はS\$1億5510万（1平方フィートあたりS\$2,250）で売却されたが、取得者であるシュンタック・ホールディングスは、先にペレニアル・ホールディングスが率いるコンソーシアムから2017年1月に取得しており、同物件を100%所有することになる。この取得は、2019年に推進された資産増強イニシアチブにより行われた。2020年第1四半期の最大の取引は、ペレニアルが率いるシンガポール・プレス・ホールディングス、HPRY ホールディングス、ピアモント・ホールディングスなどで構成されるコンソーシアムが、アクサタワーの持分50%をS\$8.4億で、同ビルのアncer・テナントであるアリババ・グループに売却した案件である。同取引が完了するとともに、アクサタワーは再開発を開始する。30 ラッフルズ・プレイスはかつてシェブロンハウスとして知られていたが、サウジアラビアが拠点のオラヤン・グループが商業用途部分とオフィス用途部分の最低層階3フロアの取得したと報じられている。

表 4: 2020年第2四半期の民間セクターの主な投資案件

Development name/location	Tenure/ (remaining tenure)	Purchase price (\$)	Purchaser/ investor type
Office/Office mixed-use			
AXA Tower (50% stake)	99 years (61 years)	840.0m (\$\$1,600 psf GFA)	Alibaba Group (Listed company)
Retail podium and office units at 30 Raffles Place	99 years (32 years)	315.0m (\$\$2,596 psf strata area)	Olayan Group (Listed company)
TripleOne Somerset (30% stake)	99 years (54 years)	155.1m (\$\$2,250 psf strata area)	Shun Tak Holdings (Listed company)
Industrial/Industrial mixed-use			
Luxasia Building	30+30 years (44 years)	66.1m (\$\$772 psf land area)	Unknown
Retail/Retail mixed-use			
Retail unit at St Martin's Apartment	Freehold	43.0m (\$\$4,586 psf strata area)	D'League Pte Ltd (Private company)

Source: Various sources, EDMUND TIE Research

グラフ 2: アセットタイプ別投資割合



Source: URA, EDMUND TIE Research

- **小売・商業施設**：2020年第1四半期の小売・商業施設への投資額は、S\$2,220万から2020年第2四半期のS\$4,300万へとほぼ倍増した。しかし同四半期における取引はわずか1件だったため、小売・商業施設市場は引き続き低調な推移となった。2020年の第2四半期にセント・マーティンズ・アパートメントの商業用途部分のフリーホールドが、高級時計リシャールミルのアジアにおける販売網を擁するディーリーグに売却されたと報じられ、追加のブランド時計ショールームに利用されるとみられている。当該敷地は希少であり、正面に大きな駐車場がある。商業用途部分の持分は物件全体の約42%を占めており、購入者は物件の中核的存在となる。
- **産業用施設**：2020年第2四半期の産業用施設への投資額は、前期比80.9%減少しS\$1,743万ドルとなった。主な取引は2件だった：ルクスアジアビル（S\$6,610万、敷地1平方フィートあたりS\$772）と65テックパークレセント（S\$2,500万、敷地1平方フィートあたりS\$291）。しかし、この投資額合計には、ドイツ銀行による11サンビューウェイの4階建て倉庫の取得は含まれていない。同取引の額は非公開となっているが、S\$7,500万からS\$1億の範囲とみられている。これを含めれば、産業用施設への投資額の減少幅はより小さくなっていただろう。新型コロナパンデミックにより、サプライチェーンが混乱しテナントが備蓄のために追加スペースを必要としたことや、eコマース需要の増加などにより、倉庫スペースの需要は引き続き旺盛なものとなっている。
- **住宅**：2020年第2四半期の住宅投資は、GLSプログラムによる売却がなかったことや、景気の先行きが不透明なことから市場心理が悪化し、低調な推移となった。また、2020年第1四半期のグッドクラスバンガローズ（GCB）とよばれる高級戸建住宅の取引は4件だったが、2020年第2四半期の取引は2件だった。サーキット・ブレイカー期間中に、53ウィンザーパークロードの物件がS\$2,170万（敷地1平方フィートあたりS\$1,063）で取引され、76ウィンザーパークロードの物件がS\$2,130万（敷地1平方フィートあたりS\$1,028）で取引された。住宅一括販売市場も依然として低迷しており、2020年第2四半期に成立した一括販売はなかった。しかし、一部には動きがみられ、2020年6月にウイング・フォン・マンションとウイング・フォン・コートの2度目の入札が8月までの予定で行われた。住宅投資は、サーキットブレイカー中に内覧が制限されたため、2020年第1四半期には約S\$20億だったものが、2020年第2四半期はS\$2億6,130万と大幅に縮小した。

コマーシャル・クレジット・ビューローが2020年6月に発表したシンガポール企業景況感指数によると、地元企業の2020年第3四半期の景況感見通しは、過去最悪だった2020年第2四半期と比較して若干改善したが、事業環境全体の見通しは悪化が継続している。一部ではシンガポール経済の緩やかな再開に対する楽観的な見方も存在するが、新型コロナウイルス感染第2波への警戒、世界的な社会不安の継続、米国と中国の通商問題などを背景とし、依然として不透明な状況が続いている。しかしながら、外国企業や投資家は、シンガポールの長期的な経済成長に対して確信しているとみられる。2020年の最初の4ヶ月間で、合計でS\$130億の投資コミットメントが確保されたが、これは2013年から2018年までの年平均および2020年の当初予想であるS\$80億からS\$100億を上回るものである。これは、シンガポール経済の開放性と接続性、輸出規制の不在、強力な自由貿易協定ネットワークなどによるものと考えられる。シンガポールが世界で最も競争力のある経済として位置づけられるなか、投資家は、長期的に安定したリターンを獲得を目指し、引き続き熱心に資産を取得しており、その利回りはネットで3.0%-6.0%となっている。

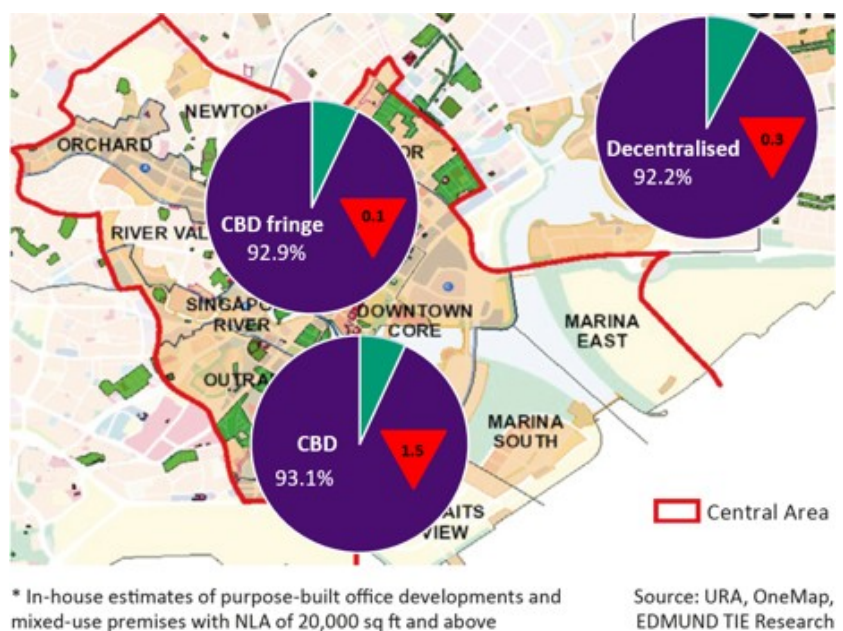
オフィス

オフィス需要と空室率

- 2020年第2四半期のオフィス需要は、ビジネスの環境が不透明なことや景気が減速していることを背景に減少した。特に、旅行やホスピタリティ関連業が大きな打撃を受けた。
- 多くの従業員が在宅勤務を行い、コミュニケーションの手段として様々なオンライン会議ツールを取り入れた。2020年6月にサーキットブレーカーが解除されたが、景気は新型コロナ前の状態には戻らなかった。シンガポールの再開は3段階で行われた。フェーズ1は、2020年6月2日から18日までの期間に安全な再開として行われ、機械およびソフトウェアの操作や、法的に対面で行うよう義務付けられている契約および取引を行う必要がない限り、従業員は在宅勤務が奨励された。2020年6月19日シンガポール経済のフェーズ2が開始されたが、基本的に在宅勤務を継続するよう2020年6月15日に事前の発表があった。
- 政府や貸主が様々な予算を投じ家賃を免除することでオフィスのテナントを支援する以外に、貸主はこの市場環境においてテナントの賃料無料期間にもより柔軟に対応してきた。

- EDMUND TIE Researchの推計によれば、2020年第2四半期の島内全体のオフィスの稼働率は、前期比0.8ポイント低下し92.8%となった（図3）。稼働率の低下は主に、中央ビジネス地区（CBD）およびCBD周辺サブゾーンのオフィスの需要の減少によるもので、ネット・アブソープションはそれぞれ、463,000平方フィートおよび12,000平方フィートと前期比マイナスとなっている。

図 3: オフィスの稼働率* と前期比（矢印）



- 市場は足元で、慎重ムードが漂い低調な動きとなっているが、複数の会社が2020年第2四半期にシンガポールに新たにオフィスを設立しており、そのほとんどは、テクノロジーおよび金融セクターの会社である（表5）。テクノロジー企業は、オンライン会議ツールの利用や業務プロセスのデジタル化が加速しているビジネス環境において、好調に推移している。
- 一方で、旅行やホスピタリティ関連企業は、多くの国で渡航制限やロックダウンが課されたため新型コロナパンデミックから大きな打撃を受けた。例えば、配車サービス多国籍企業のウーバーは、今後12カ月でフレザーズタワーのアジア・パシフィック本社を閉鎖する予定である。

表 5: 2020年第2四半期の主要なテナントの動き

Building	Location	Tenant	Sector	Remarks
Marina Bay Financial Centre Tower 2	Marina Bay (CBD)	HSBC	Finance and banking	Relocation
Marina Bay Financial Centre Tower 3		CapGemini	Business Services	
		Here Solutions	Technology	
One Raffles Quay North Tower		ByteDance/Tik Tok	Technology	
One George Street	Raffles Place (CBD)	AJ Capital	Finance	Relocation
City House	Shenton Way/ Robinson Road/ Tanjong Pagar (CBD)	Verifone	Electronic Payments	Relocation
79 Anson Road		Inchcape Shipping	Shipping	
Centennial Tower	CBD Fringe	Envysion Wealth Management Pte. Ltd.	Finance	New office in Singapore
Suntec Tower 2		MCTC	Maritime catering and training	New office in Singapore

Source: Various sources, EDMUND TIE Research

賃料

2020年第2四半期のオフィスセクターの全てのサブゾーンの平均月額賃料は前期と比較して低下した（表6）。多くの企業が新型コロナアウトブレイクを抑制するための予防措置の影響を受けた。CBDにおけるセントン・ウェイ / ロビンソン・ロード / タンジョン・パガーに位置するグレードBオフィスは、前期比マイナス2.0%と、賃料が最も大きく低下した。テナントがより効率的で質の高いビルに移転している中、同サブゾーンにおける古いオフィス物件の賃料維持は難しかった。

供給パイプライン

2020年第2四半期から2024年までの総供給パイプラインは、約430万平方フィート（905,000平方フィート/年）と推定され、大半の供給パイプラインは2022年に供給可能となる（図4）。2021年に供給が開始されるCBDに位置する多くのビルは、事前成約率が好調となっている。例えば、キャピタスプリングの事前成約率は、約35%のとなっている（テナントはザ・ワーク・プロジェクトやJ.P. モルガンなど）。しかし市場は、2022年に供給開始となるセントラル・ブルーバード・タワー（純賃貸可能面積（NLA）：130万平方フィート）やグオコミッドタウン（NLA：650,000平方フィート）に取り組む必要があるだろう。

見通し

シンガポールのオフィス賃貸市場は下落圧力に直面している。企業は現状、景況感が大幅に悪化する中でキャッシュフローの改善に取り組んでいる。また、企業は、労働省から義務づけられた安全管理慣行を策定しているため、長期的な賃貸の更新および拡張計画の選択肢について検討している。EDMUND TIEでは、2020年の残りの期間について、成約および賃料にダウンサイドリスクが存在するとみている。

表 6: オフィスの平均月額グロス賃料（1平方フィートあたり）

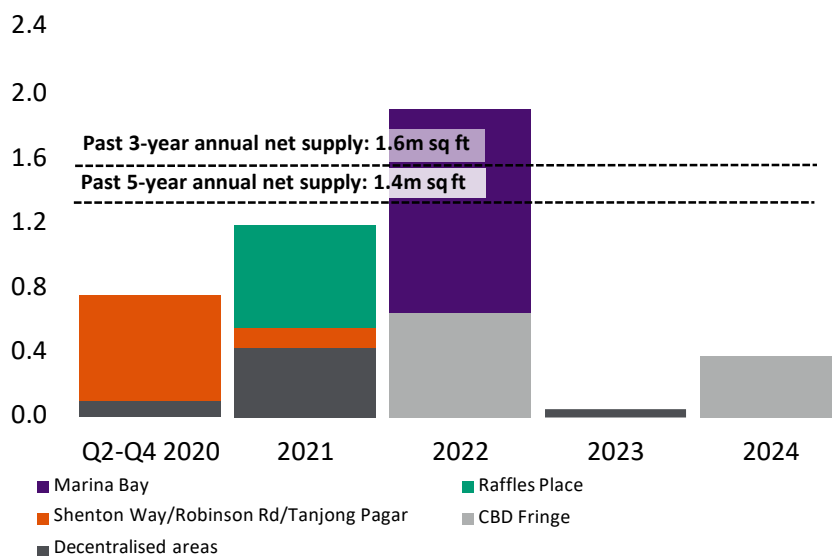
Location		Grade	Q1 2020	Q2 2020	Q-o-q change (%)
CBD	Marina Bay	A+	11.30 – 13.35	11.20 – 13.25	-0.9 ▼
	Raffles Place	A	9.60 – 11.70	9.50 – 11.50	-1.5 ▼
	Shenton Way/ Robinson Road/ Tanjong Pagar	A+	10.20 – 12.30	10.10 – 12.15	-1.0 ▼
		A	8.05 – 10.05	8.00 – 9.95	-1.0 ▼
		B	6.80 – 8.90	6.65 – 8.65	-2.0 ▼
CBD fringe	Marina Centre	A	8.95 – 10.95	8.90 – 10.90	-0.5 ▼
	Beach Road/ North Bridge Road	A	9.80 – 11.80	9.75 – 11.75	-0.6 ▼
		B	6.55 – 8.00	6.50 – 8.00	-0.4 ▼
		Orchard Road	*	8.50 – 10.50	8.40 – 10.40
Decentralise d areas**	Decentralised areas	*	5.10 – 7.80	5.10 – 7.65	-0.9 ▼

* Ungraded office space

** Key purpose-built offices outside of CBD and CBD fringe

Source: EDMUND TIE Research

図 4: オフィス物件のパイプライン、百万平方フィート



Source: URA, EDMUND TIE Research

在宅勤務（WFH）や柔軟な働き方がより広く受け入れられており、今ではオフィスの役割が議論の対象となっている。企業はWFHとオフィスでの勤務という選択肢の間での、公衆衛生、生産性、企業文化に対するインパクトをモニターしているため、ニューノーマルにおける仕事とオフィスの役割は、今後数か月で明らかになるだろう。

産業用施設

市場概況

主要経済指標

2020年5月の製造業PMIは、4か月連続で悪化した（表7）。これには石油を除く輸出額（NODX）が大幅に減少したことも影響している。また、2020年4月7日から6月1日の間にサーキットブレーカーが講じられたことや、世界の生産活動およびサプライチェーンが混乱したことで、すでに低迷していた産業用施設市場は一層悪化した。

民間需要、稼働率、供給

- JTCの推計によれば、ネット・アブソープションは、島内全体で、2020年第1四半期の130万平方フィートから2020年第2四半期の160万平方フィートに増加した。しかし、新規供給は2020年第1四半期の210万平方フィートから2020年第2四半期の301,000平方フィートに減少した。
- 2020年第2四半期の倉庫スペースの稼働率は、前期比0.8%上昇し、88.3%となった（図5）。
- これは主に、eコマース全体の売上げ増加やスーパーの在庫積み増しによるもの。
- 第2四半期に開始された主なリース：
 - バラスト水处理装置メーカーのテクロが、トレードハブ21に移転
 - 人事管理コンサルタントのスマートWFMが、Mega@Woodlandsに最初のシンガポールオフィスを開設

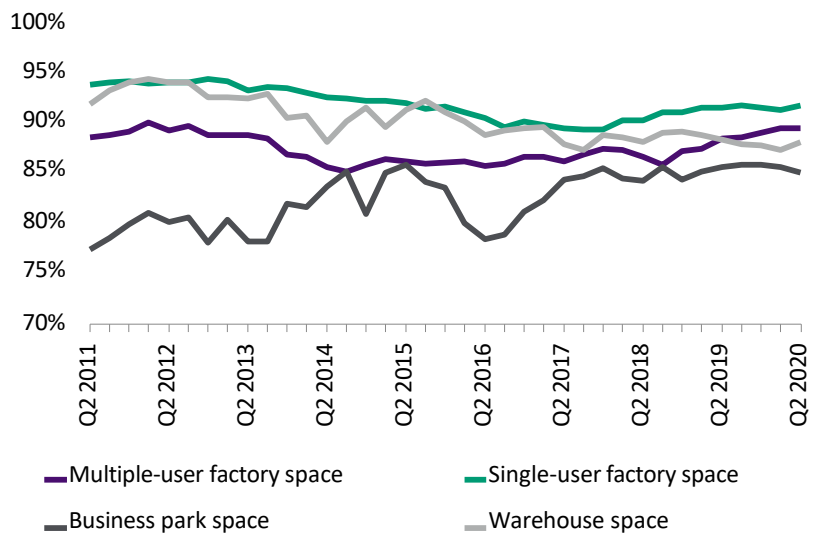
表 7: シンガポールのNODXとPMI

Key economic indicators	Q1 2020	Q2 2020	Key trends
NODX	17.6%	-4.5% (May 2020)	<ul style="list-style-type: none">NODX declined by 4.5 per cent y-o-y in May 2020, from the 9.7 per cent y-o-y growth in April 2020 due to the contraction in the global economy and trade. While the electronics segment grew, the non-electronics sectors contracted mainly due to the petrochemicals cluster.
PMI*	45.4	46.8 (May 2020)	<ul style="list-style-type: none">The PMI increased by 2.1 points from 45.4 in April 2020 to 46.8 in May 2020. May's PMI reading was attributed to slower contractions in the key indexes of new orders, new exports, factory output and employment.The electronics sector PMI also remained in the contractionary territory at 46.2 in May 2020.

* Reading above 50 indicates an expansion, while below 50 indicates a contraction.

Source: MTI, Enterprise Singapore, SIPMM, EDMUND TIE Research

図 5: 民間産業用施設の施設タイプ別稼働率



Source: JTC, EDMUND TIE Research

賃料

- EDMUND TIEの調査によると、2020年第2四半期の月平均賃料は、製造業の不振により、大部分のセグメントにおいて前期比で下落した（表8、図6）。物件の立地は、下落の程度を決定する重要なファクターとなる。例えば、セントラル地区のビジネスパークの月間平均賃料は横ばいだったが、郊外の賃料は前期比0.2%下落した。

供給パイプライン

- 2020年第2四半期から2023年までの供給パイプラインのNLAは約27.9百万平方フィート（年間平均7.4百万平方フィート）で、3年間の年間平均8.2百万平方フィートおよび5年間の年間平均12.4百万平方フィートを下回っている（図7）。
- 供給パイプラインの大部分は2020年の第2四半期から第4四半期の間に供給可能となり（41.8%）、2022年に8.5百万平方フィート（30.4%）供給可能となる予定である。2020年第2四半期から第4四半期のパイプラインの大部分は単一ユーザーの工場である。

見通し

2020年の産業用施設セクターは、パンデミックが流動的で予測不可能なこと、および、世界経済が急減速する可能性などにより、シンガポールの開放的な製造業が予期せぬ影響を受けると考えられるため、引き続き極めて不透明であるとみている。

労働者の宿泊施設であるドミトリーで新型コロナの感染が拡大したため、生産や建築のキャパシティがひっ迫し、物流の効率や業務の流れに一定の支障をきたしている。

景気の見通しが悪化したことから、企業が需要の動きや拡大計画を見直しており、今後数四半期で産業用施設不動産への影響がみられると予想している。2020年の工場の賃料は全体的に下落する可能性が高い。ビジネスパークおよびハイテク・セクターの賃料も、パンデミックの影響により、短期的にはさらに低下する可能性がある。

しかしながら、オンライン販売の増加や食料品販売の増加により、小売業者は需要の急増に対応するため在庫を増やし倉庫を拡張させていることを背景に、産業用施設セクターの中でも倉庫は底堅い動きとなっている。

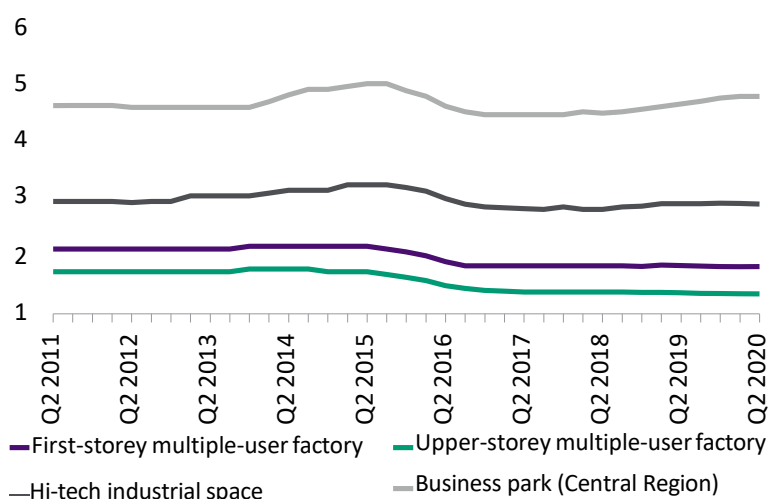
表 8: 平均月額グロス・賃料（島全体）（\$、百万平方フィートあたり）

Industrial type*	Subcategory	Q1 2020	Q2 2020	Q-o-q change (%)
Multiple-user factory	First-storey	1.70 – 2.00	1.75 – 2.00	0.2 ▲
	Upper-storey	1.35 – 1.55	1.30 – 1.50	-0.2 ▼
Warehouse/logistics	Overall	1.55 – 1.70	1.50 – 1.65	-0.1 ▼
High-tech industrial	Overall	2.90 – 3.10	2.85 – 3.05	-0.4 ▼
Business park	Central Region	4.40 – 4.95	4.40 – 4.95	0.0 —
	Suburban	3.55 – 3.85	3.50 – 3.80	-0.2 ▼

* In-house estimates of key selected private industrial premises.

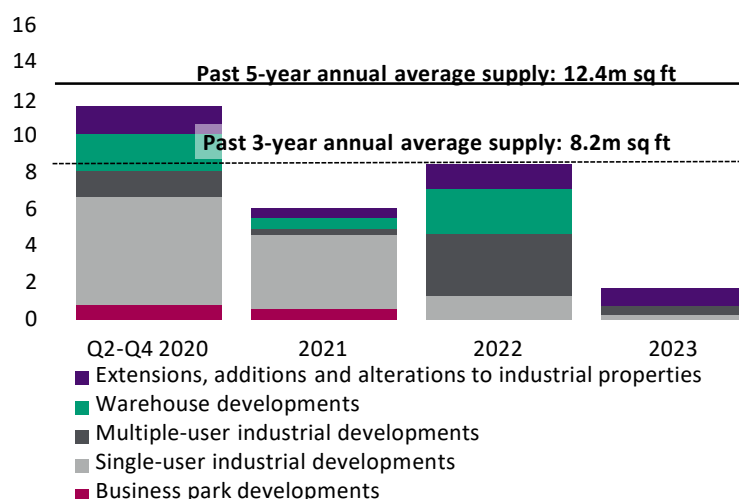
Source: EDMUND TIE Research

表6: 民間産業用施設の施設タイプ別月額グロス賃料（\$平方フィート）



Source: EDMUND TIE Research

図 7: 民間産業用施設のパイプライン
（計画承認済および未承認GLSを含む）、百万平方フィート



Source: EDMUND TIE Research

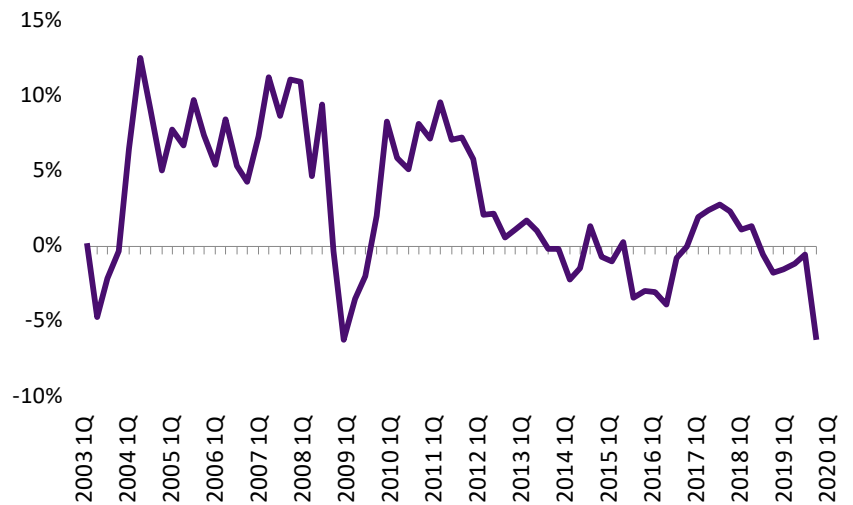
小売・商業施設

市場概況

主要経済指標

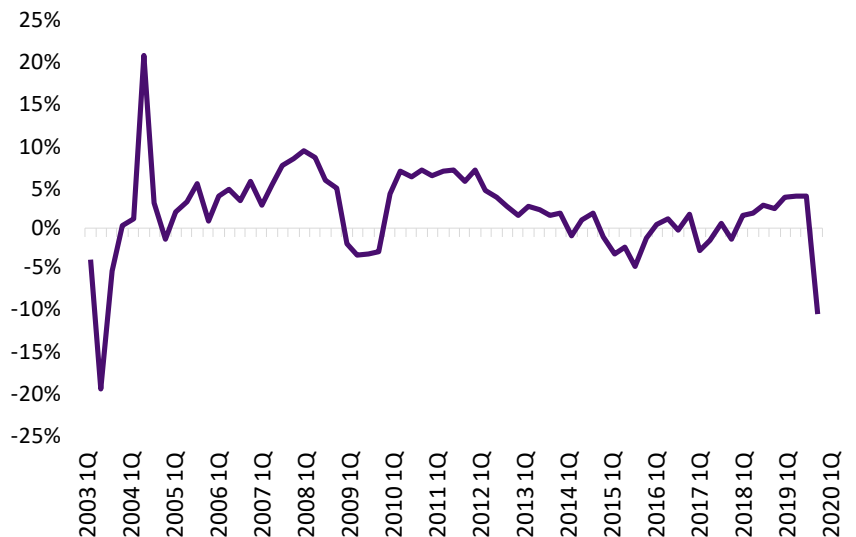
- 多くの小売店は、サーキットブレイカー（2020年4月7日から6月1日）およびシンガポール再開のフェーズ1（2020年6月2日から18日）の期間に、食品&飲料、スーパーマーケット、クリニック、承認されたヘルスケア関連サービスなどの必要不可欠なサービスを除いて、一時的に閉鎖を強いられたことから、小売セクターは非常に大きな困難に直面している。
- 渡航制限が敷かれたことにより2020年第1四半期にシンガポールに入国した来訪者の数は、270万人に急減し、2009年第4四半期以降で最低となった。シンガポール政府観光局（STB）は2020年2月に、外国人渡航者の数は毎日平均18,000~20,000人減少しており、さらに減少する見込みだと発表した。2020年4月のシンガポールへの来訪者はわずか748人だった。
- 外国からの来訪者が減少し、住民は必要不可欠な用事があるとき以外は家にいることを義務付けられたため、小売業者は固定費支出に対処しながらビジネスを継続するための圧力増大に直面した。物件の家主が固定資産税の払い戻しをテナントに還元するよう義務付けたコロナ関連法（臨時措置）が成立した。小売業者を支援するために、政府と家主が主体となり家賃を払い戻す新たな法案も提出された。しかし、家主が小規模な事業者である場合は、同規則によりキャッシュフローが悪化する可能性がある。
- 2020年第1四半期の小売売上高（除く自動車）は、前年同期比6.2%減少し（図8）、6四半期連続での減少となった。食品&飲料サービスは、7四半期連続で増加したが、その後、2020年第1四半期には前年同期比10.5%減少した（図9）。

図 8: 小売売上高（除く自動車）指数、前年同期比



Source: Department of Statistics Singapore

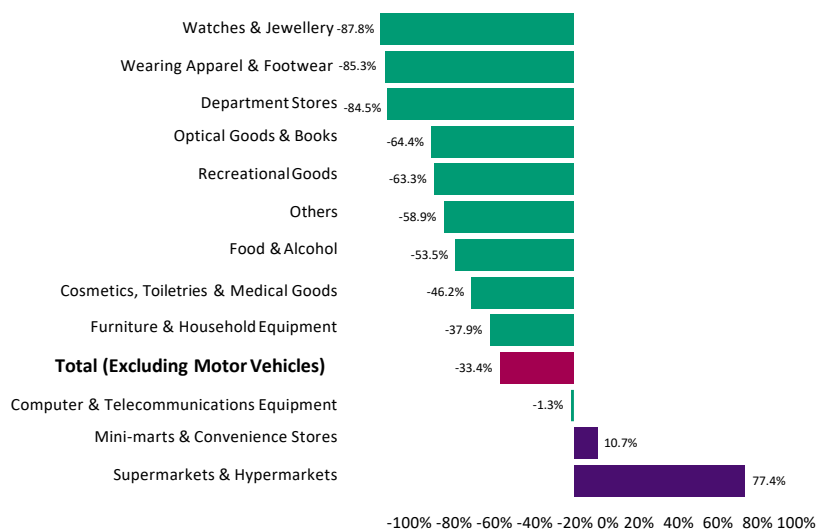
図 9: 食品・飲料サービス指数、前年同期比



Source: Department of Statistics Singapore

- 2020年4月に最も低迷したセクターは、時計・宝石類およびアパレル・履物だった（図10）。経済減速の懸念から、人々は贅沢品ではなく生活必需品の買い物をした。2020年4月の小売売上高（除く自動車）は全体で、前年同期比33.4%減少した。

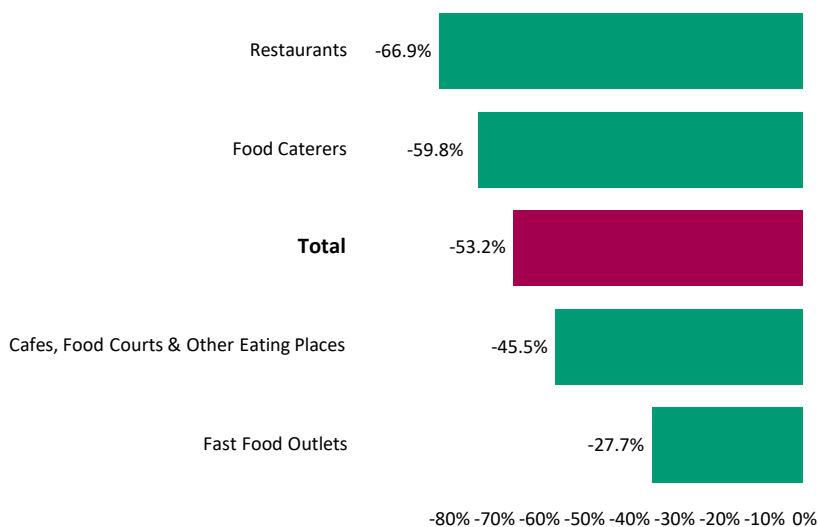
図10: 小売売上高指数 (2020年4月), 前年同期比



Source: Retail Sales Index at Current Prices (SSIC 2015 Version 2018) from Department of Statistics Singapore

- 2020年4月の食品・飲料の売上は、前年同月比で53.2%減少した。レストラン（主にテイクアウト販売に依存していた）は最も大きな打撃を受け、前年同月比66.9%の減少となった（図11）。

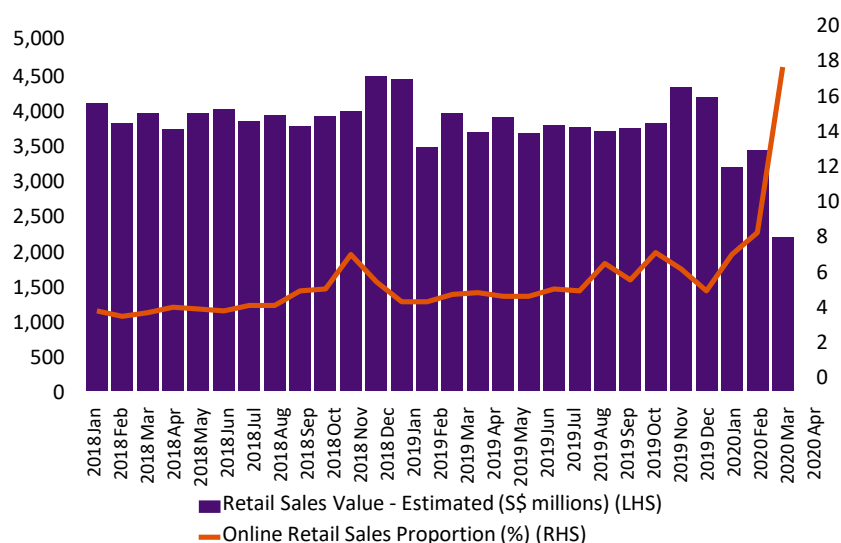
図 11: 食品・飲料指数 (2020年4月), 前年同期比



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

- 多くの小売店が一時的に閉店し、人々はオンラインで買い物を始めたことから、2020年4月のオンライン小売売上の割合は17.8%に上昇した（図12）。

図 12: 小売売上高 (S\$ millions) とオンライン小売売上高の割合 (%)



Source: Department of Statistics Singapore, EDMUND TIE Research

民間需要と稼働率

- 都市再開発庁（URA）のデータによれば、2020年第2四半期のネット・アブソープションは、2020年第1四半期のマイナス561,000平方フィートから減少し、マイナス 798,000平方フィートとなった。パンデミック封じ込めの予防措置が講じられたことにより、食品・飲料セクターはより深刻な影響を受けた。

	Orchard/Scotts Road (OSR)	Other city areas ¹ (OCA)	Fringe/Suburban areas ² (FSA)
Net absorption	<ul style="list-style-type: none"> The net absorption was reversed from 5,000 sq ft in Q1 2020 to -99,000 sq ft in Q2 2020 The lack of tourist arrivals in Q2 2020 contributed to the decline in demand 	<ul style="list-style-type: none"> Net absorption contracted by -243,000 sq ft in Q2 2020 As people started to carry out remote working and avoided going out, retail outlets in the OCA were impacted greatly by the decline in sales 	<ul style="list-style-type: none"> Net absorption declined further to -456,000 sq ft in Q2 2020, from -202,000 sq ft in Q1 2020 Retailers in FSA were affected greatly due to the lack of sales as people avoided going to malls
Occupancy	<ul style="list-style-type: none"> Occupancy contracted by 1.2 percentage points q-o-q to 90.8 per cent in Q2 2020 (Figure 13) 	<ul style="list-style-type: none"> Occupancy trended downwards by 1.9 percentage points q-o-q to 88.3 per cent in Q2 2020 	<ul style="list-style-type: none"> Occupancy rates declined by 2.1 percentage points q-o-q to 88.8 per cent in Q2 2020
Closures (Q2 2020)	<ul style="list-style-type: none"> Modesto's @ Orchard (F&B) at Orchard Rendezvous Hotel Salt Grill & Sky Bar (F&B) at ION Orchard Imperial Treasure Nan Bei Restaurant (F&B) at Ngee Ann City 	<ul style="list-style-type: none"> China Club (F&B) at Capital Tower Rookery (F&B) at Capital Tower Tao Seafood (F&B) at Asia Square Tower 2 Muji (household and consumer goods) at Marina Square 	<ul style="list-style-type: none"> Esprit (fashion and apparel) closing all outlets The Chophouse (F&B) at Vivocity

¹ Other City Areas refer to Downtown Core and Rest of Central Area

² Fringe/Suburban Areas refer to Fringe Areas and Suburban Areas (Outside Central Region)

Source: URA, EDMUND TIE Research

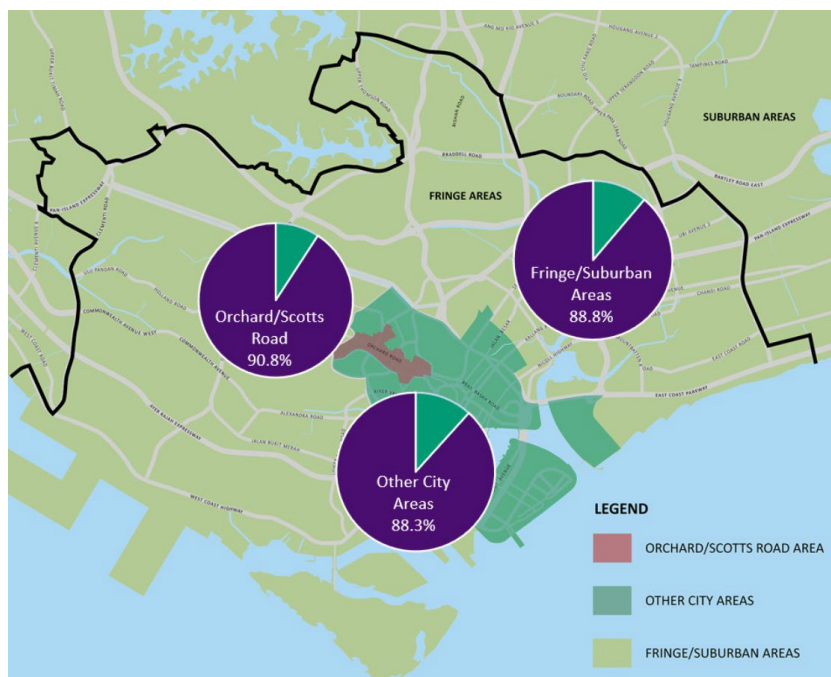
賃料

パンデミック封じ込め措置が講じられる中、2020年第2四半期の小売・商業施設の月額賃料は一層下落した。

最初に、2020年3月23日の短期滞在者の入国禁止により（やむを得ない事情がある場合に限り入国が許可された）、2020年4月の短期滞在目的の渡航者数は史上最低水準の748人に急減した。そして、2020年4月7日から6月1日までサーキットブレーカー措置が講じられたことで、スーパーマーケットや飲食店などの生活必需品の小売業者のみが営業を認められ、すでに低迷していた小売市場は落ち込んだ。続いて政府は2020年4月21日、必要不可欠なサービスのリストの厳格化を発表し、軽食、ドリンク、デザートなどを販売する店舗および、理髪店、美容院の営業を禁止した。その後2020年5月12日には、家族経営のベーカリー、一部の食料品店、理髪店、製菓、ランドリーサービスなどの営業が許可された。シンガポール再開のフェーズ1においては、ほとんどの小売店は、引き続き閉店していた。2020年6月19日には、大部分の小売店が営業再開を認められた。

賃料実績は、来訪者がいなかったために、オーチャード・ロード、スコッツ・ロード（OSR）エリアの上層階の月間平均賃料が他のサブゾーンと比較して最も低下した（表9）。一方で、2020年第2四半期の周辺・郊外エリア（FSA）の1階の小売・商業施設の月間平均賃料は、これら店舗が住宅地に近接しているため、そこそこの推移となった。人々は日常生活の大部分を自宅で行うよう推奨され、唯一、生活必需品の買い物をするために近所の小売店に出かけた。

図 13: 商業施設稼働率（2020年第2四半期）



Source: URA, EDMUND TIE Research

表 9: 月額グロス賃料（S\$, 1平方フィートあたり）

Location	Level	Q1 2020	Q2 2020	Q-o-q change (%)
Orchard/Scotts Road (OSR)	First-storey	34.10 – 39.10	34.00 – 39.05	-0.2 ▼
	Upper-storey	13.80 – 17.80	13.40 – 17.30	-3.0 ▼
Other city areas (OCA)	First-storey	16.20 – 22.15	16.10 – 22.10	-0.3 ▼
	Upper-storey	8.10 – 12.10	8.00 – 12.00	-0.6 ▼
Fringe/Suburban areas (FSA)	First-storey	25.35 – 31.35	25.25 – 31.25	-0.2 ▼
	Upper-storey	14.80 – 19.60	14.50 – 19.30	-2.0 ▼

Source: EDMUND TIE Research

供給パイプライン

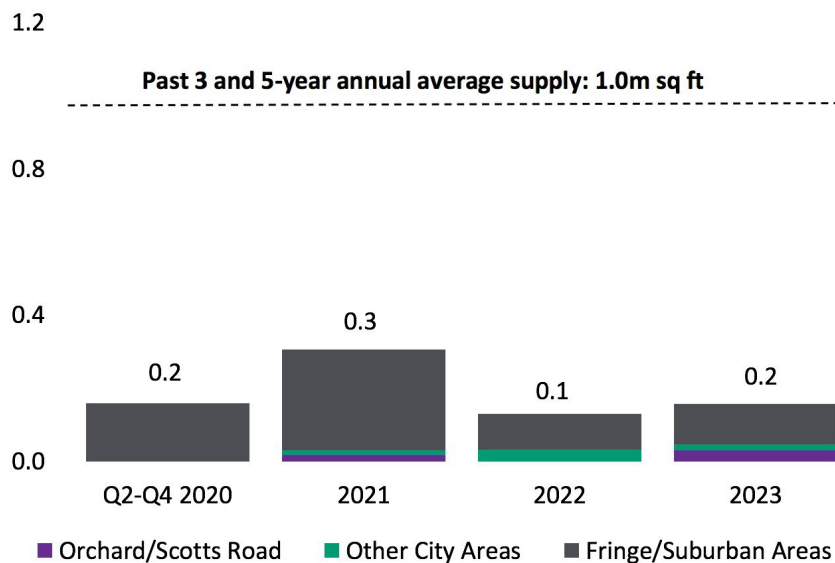
2020年第2四半期から2023年までの供給パイプラインは限定的なものとなり、NLAは約750,000平方フィートになると予想される（図14）。これは、過去3年間および5年間の年間平均供給面積である百万平方フィートと比較して低い水準となっている。既存のi12カトン・ショッピングモールの増改築は、NLAが189,000平方フィートで最大のディベロップメントとなっており、工事は2021年に完了する予定である。

見通し

先行き、小売・商業施設市場が回復を見せるには時間がかかるとみられる。EDMUND-TIEでは、シンガポール自体が再開しても他国のように第2波が発生する可能性があるため、消費者の間には慎重姿勢が広がるだろうと考えている。また、小売業者は、フェーズ2におけるニューノーマルで、小売業者の大部分が再開するにあたり、安全な距離を保つ厳格な措置および新たなガイドラインに従う必要があるため、売上げも限定されるだろう。

景気後退や来訪者の支出減少による事業環境の悪化は、贅沢品や一般消費財セグメントの重しになる一方で、食料品小売やフードサービスは成長が予想される。

図 14:小売・商業施設ディベロップメントパイプライン、百万平方フィート



Source: URA, EDMUND TIE Research

住宅

市場概況

主要経済指標

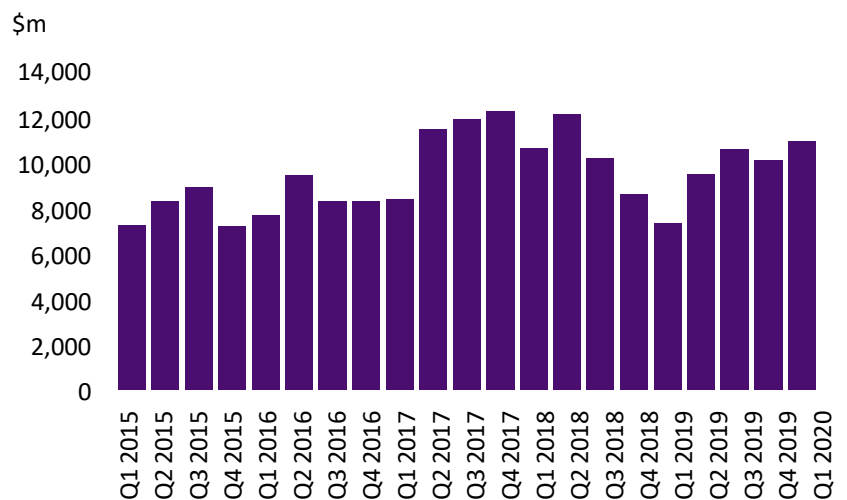
- 都市再開発庁（URA）のデータによると、民間住宅価格は、2020年第1四半期は前期比マイナス1.0%だったが、2020年第2四半期は前期比プラス0.3%とわずかに上昇した。（表10）。
- 2020年第2四半期の民間集合住宅の価格は、2四半期連続での下落に続き、前期比0.4%上昇した。CCR以外の中心地域（RCR）を除く全てのセグメントで、価格が上昇した。中核地域（CCR）および郊外地域（OCR）の民間集合住宅は前期比でそれぞれ、2.7%および0.1%上昇した。2020年第2四半期のRCRの民間集合住宅価格は、前期比1.7%下落した。
- また、URA戸建て住宅価格指数は、2020年第1四半期に前期比0.9%低下し、2020年第2四半期は前期比横ばいだった。
- 2番目の住宅用不動産を共同購入し追加購入者印紙税（ABSD）の免除を望んでいるシンガポール人既婚カップルに対し、最初の住宅用不動産の売却を6か月延長する救済策が導入された。これにより、市場の売り圧力の抑制を支援することが可能となる。
- 2020年第1四半期の住宅ローンの貸出しは、3四半期連続で増加し、前年同期比49.2%増となった（図15）。金利が低水準で推移していることを背景に、住宅所有者は有利な条件でローンを組むことが可能となっている。

表 10: URA 住宅価格指数2020年第2四半期

Type/Market segment	Price Index (Q2 2020)	Q-o-q change (%)	Y-o-y change (%)
All Residential property	152.6	0.3 ▲	1.2 ▲
Non-Landed property	148.7	0.4 ▲	0.4 ▲
Core Central Region (CCR)	134.6	2.7 ▲	-0.5 ▼
Rest of Central Region (RCR)	150.0	-1.7 ▼	-2.2 ▼
Outside Central Region (OCR)	177.4	0.1 ▲	3.3 ▲
Landed property	170.3	0.0 —	3.7 ▲

Source: URA, EDMUND TIE Research

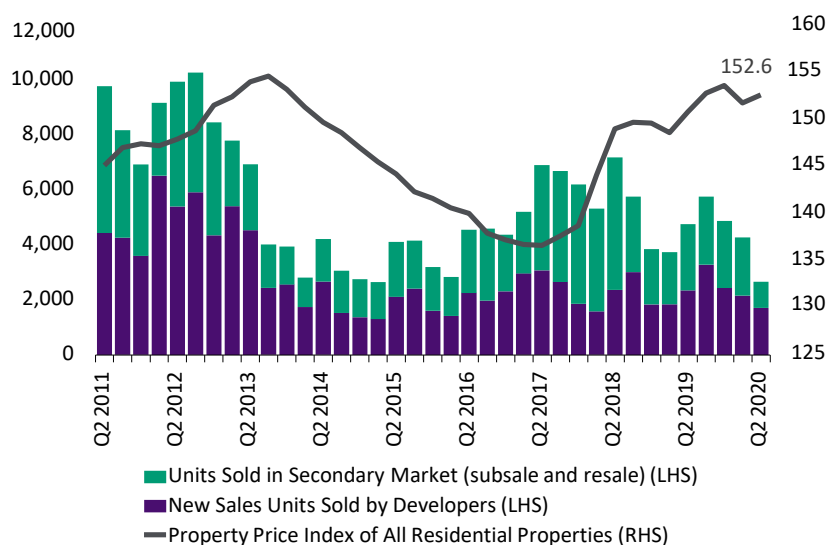
図 15: 新規住宅ローン融資額（S\$百万）



Source: Monetary Authority of Singapore (as of 15 June 2020), EDMUND TIE Research

- **新築住宅**：2020年第2四半期の民間住宅市場で、新築住宅の販売件数は再販住宅を上回った（図16）。買主はバーチャル内覧を利用したりサーキットブレイカー前に内覧済などという状況で家を購入した。しかし、2020年第2四半期の新築住宅の販売件数は、2020年6月のペントップ需要による新築住宅販売件数の増加にもかかわらず、前年同期比27.1%減および前期比マイナス20.3%減の1,713件となった。その減少は主に、販売件数の減少、サーキットブレイカー中の内覧会場の閉鎖、経済見通しが不透明なことなどによるセンチメントの悪化などによるもの。
- 2020年第2四半期には、3つの新築住宅販売があった。コパー・アット・ニュートンは最大のプロジェクトだったが、2020年4月7日から6月1日のサーキットブレイカーが講じられる前の2020年3月下旬に販売プレビューが行われ、それに続いて販売が開始された。景気後退が予想され不確実性が高いにもかかわらず、コパー・アット・ニュートンの2020年第2四半期の成約率は31.7%（販売された378ユニットのうち120ユニット）と明るいニュースとなった（表11）。コパー・アット・ニュートンの販売価格は1平方フィートあたりS\$ 2,083からS\$ 2,531の間となっている。

図 16: 民間住宅販売件数 (除くエグゼクティブ・コンドミニアム)、URA全住宅価格指数



販売された120ユニットのうち、70ユニットは、2020年4月7日のサーキットブレイカー開始前に成約された。その大部分は、1ベッドルームおよび2ベッドルームの小さなアパートメントユニットだった。

- **再販住宅**：2020年第2四半期の販売件数は、前期比55.1%減少し951件となった。これは、サーキットブレイカー中の内覧禁止によるものとみられ、既存物件では内覧がより重要であることから販売者はサーキットブレイカーが解除されるまで販売を先延ばしと考えられる。
- 2020年第2四半期の総民間住宅販売件数は、前期比37.6%の減の2,664件となった。2020年第1四半期は、前期比12.5%減の4,269件だった。

Table 11: 2020年第2四半期に販売開始された民間集合住宅販売 (除くエグゼクティブ・コンドミニアム)

Development	Developer	District (market segment)	Total units	Launch month in 2020	Units sold	Initial sell-down rate (%)	Indicative average price (S\$ psf)
Kopar at Newton	Chip Eng Seng	9 (CCR)	378	April ³	120	31.7	2,272
15 Holland Hill	Kheng Leong	10 (CCR)	59	April	3	5.1	2,797
Parkwood Residences	Oxley Holdings	19 (OCR)	18	June	1	5.6	1,323

³The sales preview for Kopar at Newton was in March 2020 and it was officially launched in the start of April 2020.

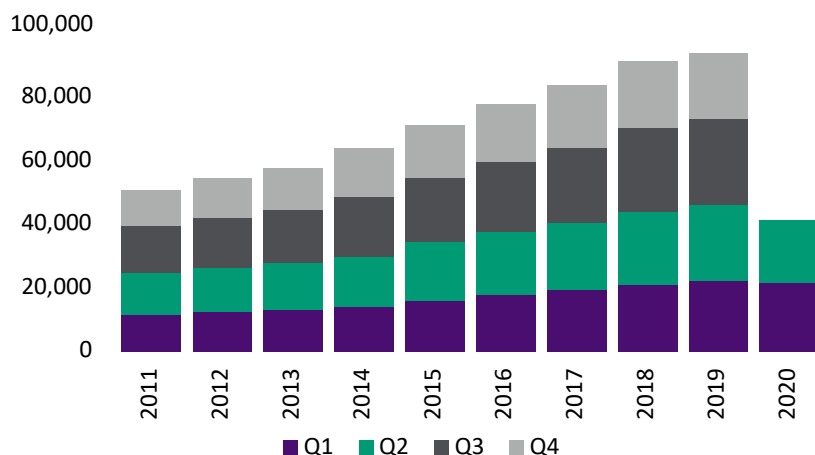
Source: URA, EDMUND TIE Research

- **民間賃貸住宅市場**：2020年第2四半期の総賃貸件数は、前年同期比18.4%および前期比10.0%減の19,506件となった（図17）。これは、サーキットブレーカーが講じられていたため入居を希望するテナントが賃貸物件を訪問したり内覧したりできなかったことや、渡航制限やロックダウンにより賃貸の需要が低下したことによるもの。URA全居住用不動産賃貸指標は、2020年の第1四半期には1.1%上昇したが、2020年第2四半期には1.2%低下した。これは、経済の先行きが不透明な中での企業の賃貸予算や給料の削減によるものとみられる。
- 2020年第1四半期時点で、供給パイプラインには約52,100ユニットが存在する。その大部分は、2022年から2023年に供給可能となる予定である（図18）。また、2020年第2四半期から第4四半期には、約4,500ユニットが供給可能となる予定となっている。パイプラインの約37.9%（約19,700ユニット）が販売済で、残りの62.1パーセント（約32,000ユニット）は未販売となっている。5年間の年間平均販売件数に基づけば、約8,900ユニットの新規販売が完了するのに約3.6年かかる。売上げ低迷が長引くような環境では、アブソープション率は低下する。

見通し

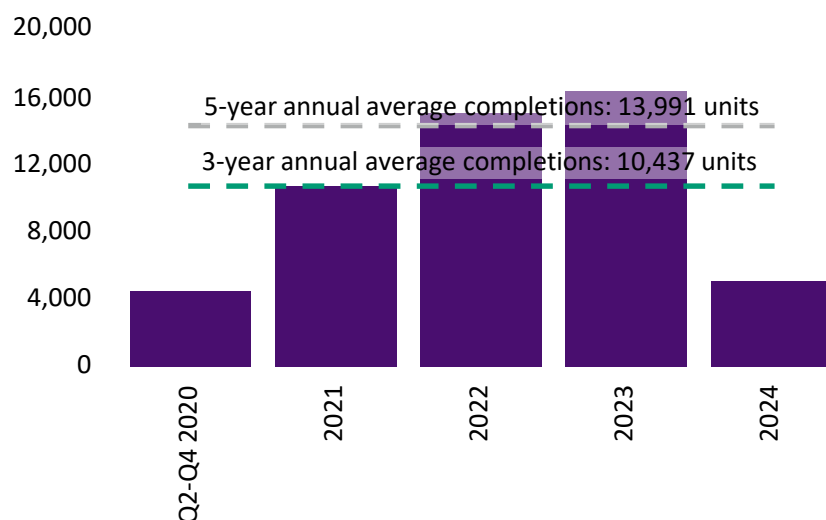
- 新型コロナパンデミックによる作業中止要請の影響を受けた建設業界を支援するため、政府は2020年5月7日、対象となる住宅、商業施設、産業用施設の工事完了を6か月延長すると発表し、工事の遅れに直面していたデベロッパーに安心をもたらした。
- 海外渡航制限やロックダウンにもかかわらず、シンガポールの住宅への外国需要は、完全には無くなかった。

図 17: 民間住宅賃貸取引件数（除くエグゼクティブ・コンドミニアム）



Source: REALIS, EDMUND TIE Research

図 18: パイプラインにある民間住宅の件数（除くエグゼクティブ・コンドミニアム）



Source: REALIS, EDMUND TIE Research

中国本土の富裕層の買い手は、インフレや通貨切り下げにより通貨価値が下落するリスクをヘッジすることを目的とし、資産を海外に分散するために、オンラインプラットフォームを通じてシンガポールの高級不動産を購入していると報じられている。各国がロックダウン措置を徐々に緩和するにつれ、住宅用不動産に対する外国需要は、時間とともに改善する可能性がある。

- 約2か月のサーキットブレーカーが解除され、シンガポール再開のフェーズ1が2020年6月2日に開始され、フェーズ2が2020年6月19日に開始された。そうした中、販売展示会、現地での内覧会、打ち合わせなどを行うことが可能となっている。2020年下半期に複数の新たなプロジェクトが開始されるが、ペントアップ需要が購入の増加につながると予想される。立地がよく、価格が魅力的で、強力な特徴のあるプロジェクトは、引き続き買い手を引き付けるとみている。再販市場も内覧が開始されるにつれて売上が増加すると予想される。

別紙

別紙 1: Covid-19抑止策（2020年1月から6月）

Date of announcement	Details	Affected Sector(s)												
23 Jan 2020	<ul style="list-style-type: none"> Travel restrictions were imposed on visitors from Wuhan. From 1 February 2020, travel or transit into Singapore was banned for all visitors with recent travel history to mainland China within the last 14 days. 	• All												
22 Mar 2020	<ul style="list-style-type: none"> Singapore announced a ban on all short-term visitors arriving or transiting through Singapore. 	• Retail/Hospitality												
24 Mar 2020	<ul style="list-style-type: none"> Any residents returning from the US or the UK would be required to serve out their Stay-Home Notices (SHN) in dedicated hotels. Under the Infectious Diseases (Measures to Prevent Spread of Covid-19) Regulations 2020, all sporting events, exhibitions, trade fairs, and public entertainment at cinemas, theatres, amusement or computer games centres, among other venues, were prohibited between 27 March and 30 April 2020, both dates inclusive. Enrichment activities for children at an enrichment or tuition centre or sporting facility, and the provision of goods, entertainment or services at bars, karaoke lounges, nightclubs or discotheques were also prohibited. Owners or occupiers of places such as eateries and malls must also ensure that seats that are not fixed must always be at least 1m apart. Public places such as transit stations and shopping centres were required to reduce crowd density to one person per 16 square metres of space. If the seats are fixed to the floor, alternate seats must be demarcated as seats not to be occupied. Groups other than for work and school purposes would be limited to 10 people at any time, as well as for groups for diners and private worship. 	• Retail/Hospitality • Retail/Hospitality • Retail												
28 Mar 2020	<ul style="list-style-type: none"> The government issued an advisory that people should stay at home and avoid malls except for buying essentials such as food and groceries - which could also be bought via online channels. 	• Retail												
4 Apr 2020	<ul style="list-style-type: none"> The 14-day Stay-Home Notice (SHN) at dedicated hotels was expanded to include returnees/residents coming back from ASEAN countries, France, India and Switzerland, in addition to those coming back from the USA and UK. 	• Retail/Hospitality												
7 Apr 2020	<ul style="list-style-type: none"> Most workplaces except for essential services and key economic sectors would be shut down temporarily from 7 April 2020 as part of the government's stricter measures to "minimise physical contact" and keep the Covid-19 outbreak in check. It was also known as the Circuit Breaker period. Food establishments, markets and supermarkets, clinics, hospitals, utilities, transport and key banking services would however remain open. People should go out only to do essential things - to buy food at markets, or to take out from restaurants and hawker centres, or to exercise in neighbourhood parks, keeping a safe distance from others. Only takeaway was allowed, and dining in was prohibited. Under The Covid-19 (Temporary Measures) Act, there was a ban on social gatherings of any size in private or public areas from 7 April 2020 and that would be valid for up to 6-12 months. 	• All • Retail • Retail												
9 Apr 2020	<ul style="list-style-type: none"> All travellers returning to Singapore from overseas will have to serve their 14-day SHN at dedicated facilities instead of in their homes. The Ministry of Health announced that the rule had been extended to all Singaporeans, permanent residents and long-term pass holders regardless of the country they were coming from. 	• All												
11 Apr 2020	<ul style="list-style-type: none"> People using public transport will be required to wear masks as safe distancing would not be possible. The Singapore Food Agency said that masks would be required for anyone who sells or prepares food. Anyone who went to supermarkets, convenience stores, pharmacies or shopping malls would need to wear a mask. 	• All												
21 Apr 2020	<ul style="list-style-type: none"> The circuit breaker period was extended to 1 June, partly due to a sustained number of unlinked cases in the community. Existing measures would also be tightened until 4 May, including tightening the list of essential services, and restricting entry to certain hotspots such as wet markets. In addition, all workers residing in dormitories would not be allowed to resume work until 4 May. Crowd control will be implemented at four wet markets, with the last digit of NRICs to control entry. The list of essential services was tightened, with shops selling snacks, drinks and desserts, as well as barber and hairdressing shops disallowed to operate. Eateries and vending machines in parks would also be shut. Optician shops would no longer allow walk-ins. Pet and laundry shops were ordered to close their physical shops, with only online services available. The number of staff in shops were reduced and a ban on cross-deployment was imposed. Temperature taking would be taken before entry to all supermarkets and malls, along with particulars for contact tracing. 	• All • Retail • Retail												
1 May 2020	<ul style="list-style-type: none"> SHN for those holding construction work permits and S Passes was extended to 18 May. 	• All												
5 May 2020	<ul style="list-style-type: none"> Some Circuit Breaker measures was eased, with Traditional Chinese Medicine shops and essential condo activities allowed. 	• Retail												
12 May 2020	<ul style="list-style-type: none"> Businesses like home-based bakeries, some food shops, barbers, manufacturing of confectionery, and laundry was permitted to operate. 	• Retail												
19 May 2020	<ul style="list-style-type: none"> Phase 1 of Singapore's reopening begun on 2 Jun 2020, with more workers returning to work, starting with businesses in critical sectors. Most retail outlets remain closed with people allowed to visit parents or grandparents (limited to 2 people from same household in a day). Selected healthcare services could also resume. 	• All												
15 Jun 2020	<ul style="list-style-type: none"> Phase 2 of Singapore's reopening begun on 19 Jun 2020. Dining in, personal wellness services such as massages and spas, as well as home-based services like private tuition could resume, except for singing or voice training classes. Retail shops, parks, beaches, and sports and other public facilities, including stadiums, swimming pools, playgrounds and fitness studios, could also reopen, as could similar facilities in condominiums. Singapore residents and long-term pass holders entering Singapore from selected countries, including Australia, mainland China and South Korea, were allowed to serve their SHN at home, instead of at dedicated facilities, but they would be subject to a compulsory Covid-19 test towards the end of their SHN, for which they must pay. Employees should not mix socially and working from home should remain the default option. 	• Retail • Retail • All												
28 Jun 2020	<ul style="list-style-type: none"> Social gatherings of up to five people are allowed. Residential showflats were allowed to resume operations. The tourism businesses in Singapore will be permitted to resume operations in stages from July 1, starting with 13 attractions. They are: <table border="0"> <tr> <td>– Bounce</td> <td>– Madame Tussauds</td> <td>– ArtScience Museum, Sands SkyPark and</td> </tr> <tr> <td>– Flower Dome at Gardens by the Bay</td> <td>– River Safari</td> <td>Observation Deck and Casino at Marina Bay Sands</td> </tr> <tr> <td>– Jurong Bird Park</td> <td>– Singapore Zoo</td> <td>– Universal Studios Singapore, S.E.A. Aquarium and</td> </tr> <tr> <td></td> <td>– Zero Latency</td> <td>Casino at Resorts World Sentosa.</td> </tr> </table> As a further precautionary measure, most attractions would be restricted to no more than 25 per cent of their operating capacity at any given time. Access to the casinos would be limited to existing casino members and annual levy holders only. 	– Bounce	– Madame Tussauds	– ArtScience Museum, Sands SkyPark and	– Flower Dome at Gardens by the Bay	– River Safari	Observation Deck and Casino at Marina Bay Sands	– Jurong Bird Park	– Singapore Zoo	– Universal Studios Singapore, S.E.A. Aquarium and		– Zero Latency	Casino at Resorts World Sentosa.	• Residential • Retail/Hospitality
– Bounce	– Madame Tussauds	– ArtScience Museum, Sands SkyPark and												
– Flower Dome at Gardens by the Bay	– River Safari	Observation Deck and Casino at Marina Bay Sands												
– Jurong Bird Park	– Singapore Zoo	– Universal Studios Singapore, S.E.A. Aquarium and												
	– Zero Latency	Casino at Resorts World Sentosa.												

Source: Ministry of Trade and Industry, Ministry of Finance, Ministry of Health, Singapore Tourism Board, EDMUND TIE Research

別紙 2: 政府の支援策（2020年1月から6月）

Affected sector(s)	Government support
All sectors	<p>Ease Labour Costs for Employers</p> <ul style="list-style-type: none"> • Waiver of monthly Foreign Worker Levy due in April and May 2020 • Foreign Worker Levy Rebate of S\$750 in April and May 2020 from levies paid this year, for each Work Permit or S Pass holder <p>Enhance Financing Support</p> <ul style="list-style-type: none"> • Increase Government's risk share of loans from 80 per cent to 90 per cent for loans initiated from 8 April 2020 till 31 Mar 2021, under the Temporary Bridging Loan Programme, Enterprise Financing Scheme – Working Capital Loan, and Enterprise Financing Scheme – Trade Loan <p>Ensure Pass-through of Property Tax Rebate</p> <ul style="list-style-type: none"> • Up to 100 per cent property tax rebate for non-residential properties, for tax payable in 2020. <ul style="list-style-type: none"> – Retail/Hospitality - 100% – Integrated Resorts - 60% – Office/Industrial - 30% • The COVID-19 (Temporary Measures) Act to ensure pass-through of property tax rebate from property owners to tenants. <p>Rental Relief for Government Tenants</p> <ul style="list-style-type: none"> – Retail - 4 months – Industrial/Office - 2 months <p>Expanding Rental Relief for SMEs</p> <ul style="list-style-type: none"> – Offset 2 months' rental for qualifying SME tenants of commercial properties – Offset 1 month's rental for qualifying SME tenants of industrial and office properties <p>Amended Covid-19 laws (for SMEs)</p> <p>As part of the changes that will be implemented at the end of July 2020, commercial property owners must give eligible tenants a waiver of base rent for June and July. Landlords that own industrial and office properties will have to waive the base rent for the month of May.</p> <p>Jobs Support Scheme</p> <ul style="list-style-type: none"> • The government will pay 75 per cent of the first S\$4,600 of monthly wages paid in April and May 2020 for every local worker in employment. • Wage support levels will be differentiated by sectors for the remaining qualifying months⁴. • Firms will receive the first payout in April 2020, including the enhanced payout for April wages. • Extended for 1 more month to cover wages in August 2020, bringing total coverage to 10 months of wages. <ul style="list-style-type: none"> – 25% to 75% of the first S\$4,600 of wages for each local employee • For firms that are not allowed to resume operations, the government will continue providing wage support at 75% until August 2020 or when allowed to reopen, whichever is earlier. • Increased support for some affected sectors (e.g. aerospace, retail, marine and offshore) from 25% to 50% or 75%. <p>Self-Employed Person (SEP) Income Relief Scheme (SIRS)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Annual value threshold raised from S\$13,000 to S\$21,000, to support more SEPs • Automatic inclusion of SEPs who also earn a small income from employment work • Other criteria remain unchanged • Eligible SEPs will receive three quarterly cash payouts of S\$3,000 each in May, July, and Oct 2020 <p>COVID-19 Support Grant</p> <ul style="list-style-type: none"> • The government to roll out Covid-19 Support Grant from May 2020 to give those who lose their jobs because of the crisis, an S\$800 monthly grant for three months. <p>Solidarity Utilities Credit</p> <ul style="list-style-type: none"> • One-off S\$100 Solidarity Utilities Credit for each household with at least one Singapore Citizen. • Covers all property types. • Will be credited in households' July or August 2020 utilities bills with SP Group. • Comes on top of the Solidarity Payment and Care & Support Package.
Residential	<ul style="list-style-type: none"> • Six-month extension of the project completion period (PCP) for residential, commercial and industrial development projects. • Six-month extension for the commencement, completion and sale of housing units in residential development projects relating to Additional Buyer's Stamp Duty (ABSD) remission for housing developers. • An extension of the PCP and/or disposal period by up to six months for residential development projects under the Qualifying Certificate regime for foreign housing developers; and • A six-month extension for the sale of the first residential property in relation to ABSD remission for the second residential property bought by a Singaporean married couple. • The Ministry of Law will enhance the relief afforded by the Covid-19 (Temporary Measures) Act in two ways. First, two new contracts will be covered under the Act. These are (i) options to purchase ("OTPs"); and (ii) sale and purchase agreements ("S&P Agreements") or agreements for lease ("AFLs") for residential property. Only OTPs and S&P Agreements / AFLs between housing developers (both private housing developers and the Housing & Development Board) and buyers will be covered. Second, additional actions relating to the unilateral increase of charges will be prohibited under the Act. • Homeowners who have difficulty paying their mortgage can get help in deferring payment of principal and interest up to 31 December 2020. The scheme covers purchase loans and mortgage equity withdrawal loans, including debt reduction plans, for owner-occupied property as well as investment residential properties.
Retail	<p>Digital Resilience Bonus</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pilot starting with food services and retail sectors • Payout of up to S\$5,000 to help businesses digitalise with: <ul style="list-style-type: none"> – PayNow Corporate, e-invoicing, business process or e-commerce solutions

⁴75 per cent wage sup
50 per cent for food services sectors, and 25 per cent for all other sectors.

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

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

Lam Chern Woon
Senior Director
+65 6393 2340
chernwoon.lam@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

Yam Kah Heng
Senior Advisor
+65 6393 2368
kahheng.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

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

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

Yam Kah Heng
Senior Advisor
+65 6393 2368
kahheng.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

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:

Lam Chern Woon
Senior Director
Research & Consulting
+65 6393 2340
chernwoon.lam@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.

Disclaimer: The information contained in this document and all accompanying presentations (the "Materials") are approximates only, is subject to change without prior notice, and is provided solely for general information purposes only. While all reasonable skill and care has been taken in the production of the Materials, EDMUND TIE (the "Company") make no representations or warranties, express or implied, regarding the completeness, accuracy, correctness, reliability, suitability, or availability of the Materials, and the Company is under no obligation to subsequently correct it. You should not rely on the Materials as a basis for making any legal, business, or any other decisions. Where you rely on the Materials, you do so at your own risk and shall hold the Company, its employees, subsidiaries, related corporations, associates, and affiliates harmless to you to and any third parties to the fullest extent permitted by law for any losses, damages, or harm arising directly or indirectly from your reliance on the Materials, including any liability arising out of or in connection with any fault or negligence. Any disclosure, use, copying, dissemination, or circulation of the Materials is strictly prohibited, unless you have obtained prior consent from the Company, and have credited the Company for the Materials.

© EDMUND TIE 2020

Edmund Tie & Company (SEA) Pte Ltd

5 Shenton Way, #13-05 UIC Building, Singapore 068808.

T. +65 6293 3228 | F. +65 6298 9328 | mail.sg@etcsea.com | Please visit www.etcsea.com and follow us on



We are now on



Scan the QR code
with WeChat app to
visit our WeChat
account.

