



シンガポールの概要

地理的に東南アジア諸国の中心に位置するシンガポールは、東京23区をやや上回る710.3km²の国土を持つ。最も大きな島であるシンガポール島を中心に、リゾート開発が進むセントーサ島や、石油化学産業の集積が進むジュロン島など、多くの島々で国土が構成されている。

香港、バンコクやハノイとも3時間台で結ばれており、東南アジアの主要都市とのアクセスに優れている。日本からは、成田空港より約5時間の飛行でシンガポールのチャンギ国際空港に至る。

人口はおよそ507万人で、これは福岡県の506万人とほぼ同水準である。国民は中国系を中心にマレー系、インド系などの民族で構成されている。

1800年代にイギリスの植民地となり、第二次世界大戦中の日本による占領期間を経て、1963年にマレーシア連邦を結成、さらに1965年にマレーシアより分離、シンガポール共和国として独立した。現在もイギリス連邦の加盟国である。2011年の総選挙後も首相はリー・シェンロン氏が引き続き務める。

経済は2000年代に入ってから右肩上がりで好調。2010年のGDPは前年比で14.5%と高い成長率を示している。名目GDPは2,227億米ドル

ドル(2010年IMF予測値)で世界40位となっており、千葉県とほぼ同水準である。一人当たりGDPは43,117米ドル(同)で、世界15位の高水準。好調な製造業と輸出が、経済成長に寄与している。

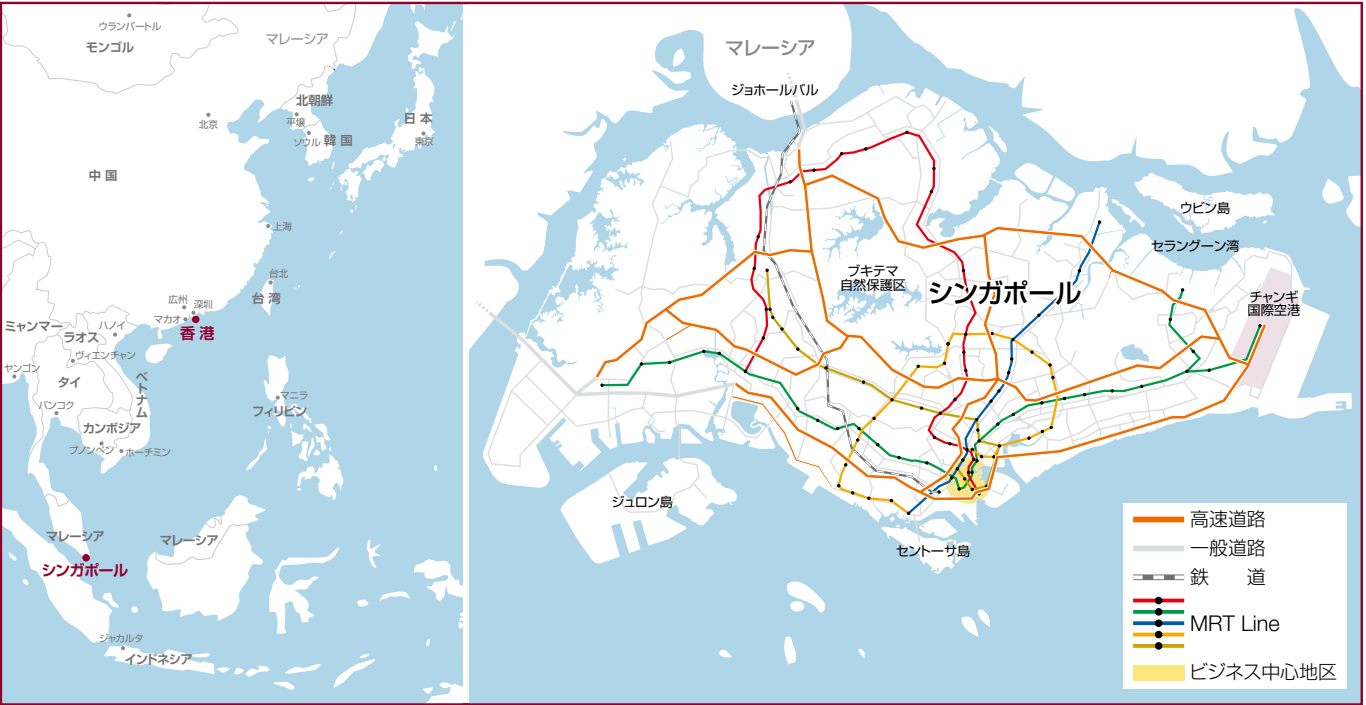
日本企業の進出は多く、現在725社(2010年2月、日本商工会議所会員数)が拠点を設けており、在留邦人数は23,297人(2009年10月)と、アジアの都市別では上海、バンコクに次ぐ三番目の規模であり、香港の21,210人を上回っている。

アジアの中核都市としての位置付けの獲得を目指し、政府は積極的に施策を打ち出している。低廉な法人税率などをインセンティブとして、金融、流通、製造業、石油化学産業等を中心に直接投資を働きかけしており、その結果、シンガポールへの日本企業の進出も継続的に見られると共に、グローバル企業のアジアの地域拠点機能の集積も進んでいる。

また、観光産業の育成にも力を入れている。リゾート地としてのセントーサ島開発や、カジノのオープン、さらに2008年からF1のシンガポールグランプリをマリーナベイの市街地コースを利用して開催している。



The Republic of Singapore シンガポール共和国	
人 口	507万6千人(2010年)
面 積	710.3km ²
通 貨*	シンガポールドル(SGD) 1SGD≒0.82USDollar≒63円
面積表示	スクエアフィート 1sqf≒0.093m ² ≒0.028坪
時 差	日本マイナス1時間
GDP(名目)	2,227億米ドル(2010年)
GDP(一人当たり)	43,117米ドル(2010年)
※ 2011年8月10日時点の為替レートで換算	



シンガポールと香港、そして日本

アジアの中核都市としてのポジション獲得を目指して、ライバル関係にあるシンガポールと香港。まず、金融都市としては、英国系のシンクタンク、Z/Yenグループが毎年公表する「世界金融センター指数」の世界ランクは香港が3位、シンガポールが4位に位置付けられている。ちなみに東京はこれらに次いで第5位。一方、ダウ・ジョーンズ社と新華社による「国際金融センター発展指数」では、東京が3位、香港が4位、シンガポールが5位となっている。

金融セクターのみならず、ビジネス拠点としての都市の魅力度はどうか。世界銀行と国際金融公社による世界ビジネス環境ランキングではシンガポールが5年連続して世界一、香港は2位。フォーブス社による同種調査では、逆に香港が2位で、シンガポールは5位にランクされている(日本は両調査では18位、27位と低位にいる)。金融都市、ビジネス環境いずれの指標でも、東京を含め、シンガポールと香港は競合関係にあることが分かる。

中国の特別行政地域である香港は、深圳など成長著しい中国本土市場への玄関口としての位置付けを持っており、一方、シンガポールはASEAN諸国の中心に位置し、東南アジアへのゲートウェイとしてのポジ

ションにある。また、こうした地理的優位性に加え、企業進出を促進する税制などのメリットを提示しての投資誘致が積極的に行われている。

とりわけシンガポールでは経済開発省(EDB)が中心になり、航空宇宙やクリーンエネルギーなどの分野をターゲットに、各国企業のシンガポールへの投資促進を図っている。日本語のホームページの充実ぶりや、東京と大阪にオフィスを設置しての活動からもうかがえるように、その主要ターゲットの一つが日本企業であることが分かる。また、日系のみならず、欧米系企業のアジアの地域拠点(RHQ:Regional Head Quarter)の誘致にも取り組んでいる。一方、香港も香港投資推進局(インベスト香港)が、香港への企業進出を進めるべく活動を行っており、やはり東京と大阪に拠点を構えている。

国としての経済規模は日本が大きいものの、その後背マーケットも含めての市場成長のポテンシャルは、東南アジアを背景とするシンガポールと、中国市場へのアクセスに優れる香港に分があるように見える。今後も、投資誘致を図る意欲の強さと相まって、日本企業の海外への企業進出も継続的に行われるだろう。日本企業にとって、両都市の経済状況、不動産市況などは、さらに重要な事業判断の要素になるものと考えられる。

図表1 シンガポールにおける主な拠点設置の動き(2011年以降)		
企業名	拠 点	概 要
メニコン	1日使い捨てコンタクトレンズ専用工場	1日使い捨てコンタクトレンズの海外拠点
三井化学	高機能エラストマー事業の本社機能	子会社のミツイエラストマーズ・シンガポールが同事業の本社機能を担う
日清食品	アジア戦略本部の設置	東南アジアにおける経営販売戦略の立案およびアジア事業における経営戦略取りまとめ
イーストマン・コダック	インクジェットプリンターのR&D、パッケージ事業の世界本部	インド、中国、日本に続く研究・製造開発拠点
ハーレー・ダビッドソン・モーター	アジア太平洋地域事業統括本部	ハーレー・ダビッドソンの子会社
キャタピラー	再製造センター	アジアの鉱山業への顧客支援
タタ・コミュニケーションズ	国際事業本部の拡充	2004年に国際業務担当オフィスを設置、今後4年間で従業員を6割拡大
NEC	合併会社設立	シンガポール企業と合併でASEANでのクラウドサービス事業を推進
HOYA	半導体の新工場建設	日本の主力工場に加え建設、リスク分散を図る
ユニリーバ	グローバル幹部育成センター	ロンドンに次ぐ第2のセンター
高砂熱学工業	フレーパー・フレグランス事業の生産、研究拠点の拡張	規模を拡大し、事業拡充

出典：各種新聞記事等より作成



シンガポール 不動産マーケット最新事情

オフィスマーケット

オフィスマーケットの動向

好調な経済活動を背景に2010年は活況を呈したオフィス市場であったが、2011年に入っても需要は引き続き堅調である。

2010年の年間新規需要量は、シンガポール全体でおよそ15万3,000㎡と、2009年のマイナス成長から一転して大幅に増加。そのほとんどが中心的なオフィスゾーン(CBD)であるマリーナベイ周辺とオーチャード地区などで占められていた。2011年に入っても、引き続き需要は増加しており、2011年上期の新規需要量はシンガポール全体で11万2,000㎡、CBDでは7万8,000㎡と高水準を維持している。

シンガポール経済は、その成長を、製造業と金融機関などのサービス産業および輸出の増加に支えられているが、製造業は郊外のビジネスパークに拠点を置くケースもあり、CBDの新たなオフィス需要は主に、金融系企業や法律事務所などの専門サービス業による拡張ニーズが中心である。香港と並び、アジアの中核都市のポジションを獲得しつつあるシンガポールでは、グローバル企業がRHQ(地域拠点機能)を構えるケースも増えており、それらのオフィス需要も市場を支えている。政府も積極的に企業誘致を進めており、こうした拠点の進出も、マーケットに影響を与えるものと思われる。

2011年第2四半期のグレードAビルの空室率は6.0%で、前期の4.8%から若干上昇した。一方で、平均月額募集賃料水準は、グレードAビルでおよそ7,300円/㎡(S\$10.60psf)と、前期比では2.9%の上昇であるが、前年同期比でみると25.4%の高い上昇率となっている。

こうした賃料の高騰に伴い、コスト削減のために周辺部への移転を模索する動きも見られる。また、数棟のビルが年内に竣工予定であり短期的には空室率は上昇に転じる見通しである。

2011年第2四半期には、GDP成長率が前年同期比で0.5%と、経済活動は一旦は落ち着きを見せた。しかしこの期間も内需は堅調であった

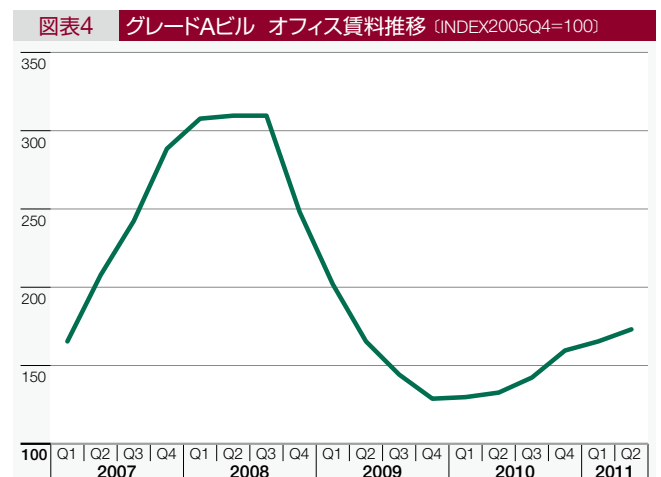
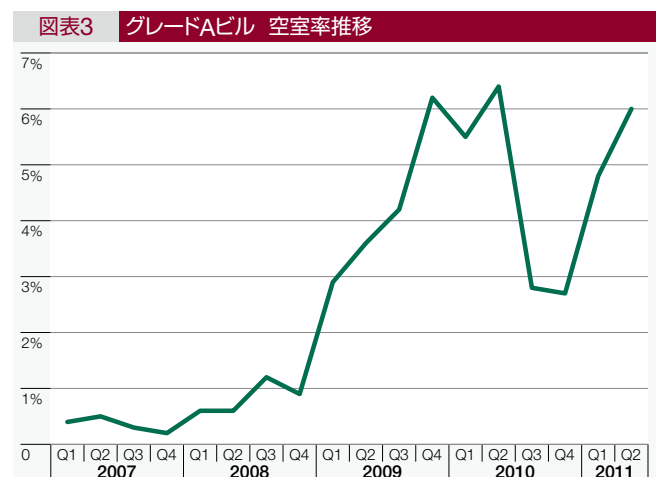


ことから、総じて今後の経済見通しは楽観的であり、通年では成長を維持する見込みである。

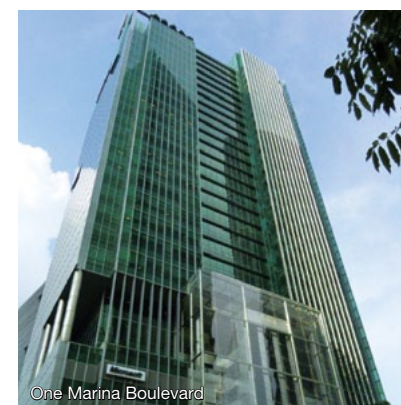
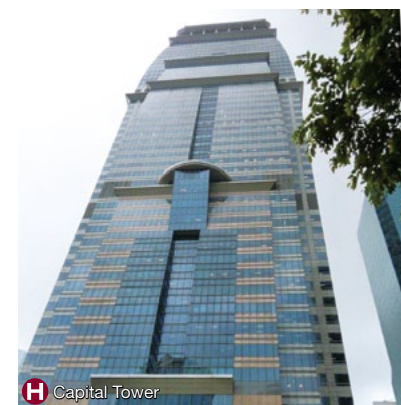
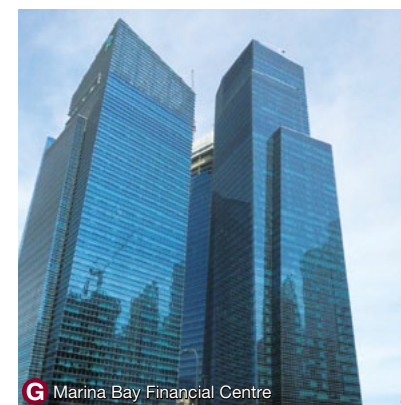
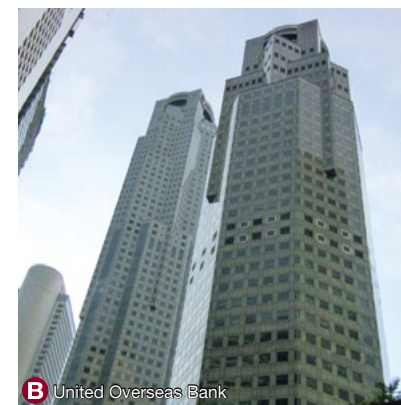
シンガポールでは今後、オフィスビルの建築計画が目白押しであり、シービー・リチャードエリスの調べでは2011年第2四半期から2015年にかけて、およそ78万㎡の新たなオフィスビルが竣工を迎える予定である。供給計画にはビルの建て替えによるものもあり、市場の貸室総面積がこの水準で純増するわけではないが、供給過剰を指摘する声も市場関係者の一部には見られる。

賃料高騰による周辺部への移転傾向、供給増加に対しての需要鈍化、新築ビルへのテナント移転後の二次空室の発生などが、オフィスマーケットにおいて懸念される点と言えるが、大型開発の一部には、既にプレリーシング活動を実施しテナントを確保しているものもあり、今後の経済成長を見込んで、こうした供給量も消化されるであろうとの見方が強い。

	賃料 (S\$ psf / month)	対前期比	対前年同期比
グレードAビル	10.60	2.9%	25.4%



※上記は、「グレードAビル」(賃料・空室率算出対象)とは異なる。



データ出典: CB Richard Ellis Research

シンガポール 不動産マーケット最新事情

インダストリアルとレジデンシャル

インダストリアルマーケットの動向

シンガポールのインダストリアルマーケットは、郊外部に企業集積を図った「ハイテク・ビジネスパーク」と、「工場」、「倉庫」で構成されているが、いずれも需要は堅調である。

昨年来、シンガポールにおける製造業の業績は好調であり、インダストリアルマーケットの市場環境は安定している。2011年第2四半期には、欧米経済の動向や日本の震災の影響により、経済成長に減速が見られたが、これは一時的な現象であり、当期中に竣工した施設はテナント需要を得ている。年末に向けて経済は回復、成長基調で推移するものと考えられている。

賃料水準は上昇。工場1階部分の平均募集賃料は、月額およそ1,300円/㎡(S\$1.85psf)、前期比では5.7%、前年同期比では19.4%と大幅な上昇が見られる。倉庫についても1階部分で1,200円/㎡(S\$1.70psf)で前年同期と比べ13.3%の上昇となっている。ハイテク・ビジネスパークを含め、セクターの全ての分野で賃料は上昇している。

倉庫、工場施設では、企業の業務が拡大基調であるのに加えて、複数の企業が生産拠点や物流網の再編、効率化を目指した統合のための大規模な用地や施設を求めている。こうした需要は根強いが、受け皿となる物件は限定的である。また、ハイテク・ビジネスパークでは、製造業の成長による拠点需要が旺盛となっている。このためインダストリアルマーケットでは、当面、賃料は強気で推移する可能性が高いと予想されている。

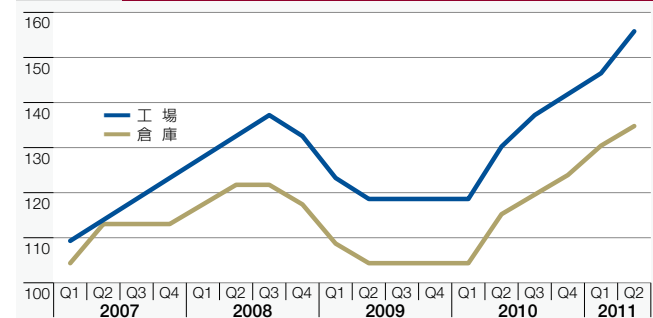
図表5 主なハイテク・ビジネスパーク

名 称	開 業	開 発	進 出 企 業 等
Changi Business Park	1997	JTC	Honeywell, IBM, City Bank, Yusen, DHL, FedEx 他
Tampines Finance Park	—	—	AIA, NTUC, 大華銀行, OCBC Bank, CPF 他
One North/ Science Parks	2001	JTC他	バイオ関連、融合関連、科学関連の研究、開発
International Business Park/ Jurong East	1992	JTC	Acer Computer, Creative Technologies 他

図表6 2011年第2四半期のインダストリアル物件平均賃料

エリア	賃 料 (S\$ psf / month)	対前期比	対前年同期比
ハイテク・ビジネスパーク	2.75	3.8%	12.2%
工場(1階)	1.85	5.7%	19.4%
工場(2階以上)	1.50	7.1%	20.0%
倉庫(1階)	1.70	3.0%	13.3%
倉庫(2階以上)	1.40	3.7%	21.7%

図表7 インダストリアル賃料推移 (INDEX2005Q4=100)



レジデンシャルマーケットの動向

政府は数年来、住宅価格の上昇を抑制する施策を打ち出しているが、さらに2011年1月には、短期の不動産売却に対して印紙税の税率を引き上げるなどの対策を行った。そのため、2011年第1四半期の新築住宅の取引件数は3,595件と前期比で15.2%の減少となった。

住宅の購買者層には、投機筋とは別に、現在居住しているHDB物件※からのアップグレードを求める層と、中間所得者層があり、根強い実需がある。こうした層は政府施策に左右されず、住宅取得意欲は継続しており、さらに高級コンドミニアムに対する海外も含めた富裕層のニーズもある。これらの層に支えられ、2011年第2四半期の新築住宅の取引数は再び4,000戸を超え、抑制策実施以前の水準となっている。

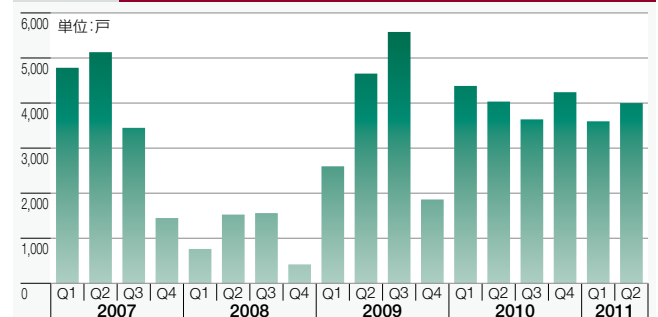
住宅価格は緩やかになったものの依然上昇が続いている。2011年第2四半期の住宅価格指数(2005年第4四半期=100)は202.8ポイントで、前期比で3.7ポイント上昇となった。また同じく2011年第2四半期の住宅賃料指数は156.1、前期比で0.8ポイントの上昇となっている。

政府の計画によると、今後、さらに大規模な住宅供給のための土地の売却が行われ、HDBによる大量の住宅供給が予定されている。これは、住宅市場全体の需給関係に大きな影響を与えるものと考えられている。

不動産価格を抑制しつつ、実需層の物件取得を容易にすることを目的とする政府の政策が奏功するかどうか、注目を集めている。

※HDB…シンガポールでは、住宅のおよそ80%は政府の住宅供給公社(Housing Development Board)が供給し、民間のデベロッパーの物件は残り20%を占める。シンガポールでは原則として、外国人による土地付き住宅や更地の取得はできず、HDB物件(HDB Flat)は外国人も賃借可能であるが、所有することはできない。

図表8 新築レジデンシャル物件取引数推移



シンガポール 不動産マーケット最新事情

リテールマーケット

リテールマーケットの動向

2000年の約403万人から2010年には約507万人と、10年間に100万人以上増加した人口と、1.9%と低い失業率(2011年第1四半期、外国人含む)に示される安定した雇用状況を背景に、国内消費市場は堅調に推移している。さらに海外からの旅行者も増加傾向にあり、リテールマーケットは成長が期待されている。グローバルブランドの新規参入も散見され、注目が集まるセクターである。

リテールスペースにおける新規需要量は増加している。シンガポール全体で、2009年は12万4,000㎡、2010年は6万4,000㎡の床面積が増加し、2011年第1四半期は施設のリニューアルの影響などでマイナス成長であったが、第2四半期にはプラスに転じており、年間を通じては増加基調に回復する見込みである。シンガポール全体のリテールの2011年第2四半期における空室率は5.8%。前期比で0.3ポイントの低下となっている。

その一方で、複数のショッピングモールが開業を控えており、賃料水準としては横ばい、もしくは下降局面にある。2011年第2四半期の主要ショッピングゾーンであるオーチャードロード地区におけるプライム物件の平均賃料水準は、前年同期比で3.2%上昇しているが、前期比では横ばいの月額およそ20,600円/㎡(S\$30.1psf)となっている。また、経年の推



移を見ると、2008年第3四半期から下降局面に入っていることが分かる。

リテールセクターの成長を見越し、政府は引き続き商業施設用途に供する土地の放出を、とりわけ郊外や周辺地域で継続している。シービー・リチャードエリスの調査によると、今後4年間前後におよそ40万㎡の商業施設の新規供給が行われると推計しているが、オーチャードロード地区での開発は全体の13.2%にあたる5万2,000㎡で、55.2%は住宅やオフィスパークの開発が進む郊外部での供給となる。

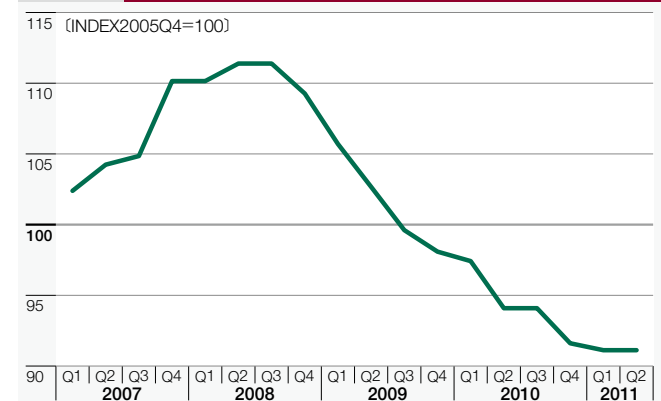
今後の新規供給に占める中心商業地の比率は高くないが、市場の需給関係には影響を与える。テナント誘致の観点からも、当面、賃料水準は横ばいで推移すると考えられる。しかし、消費がさらに活性化することを念頭に、早い段階での賃料の底打ち、反転も予測される。

一方、郊外の開発については、企業の進出や住民の増加に対応した計画と考えられていることから、安定したテナント需要を得るものと考えられている。

図表9 2011年第2四半期のプライム物件平均賃料

エリア	賃 料 (S\$ psf / month)	対前期比	対前年同期比
オーチャードロード	30.1	0%	3.2%
郊 外	28.9	-0.7%	1.4%

図表10 オーチャードロード リテールプライム物件賃料推移



お問い合わせは

CB Richard Ellis Consulting

シービー・リチャードエリス コンサルティング部
エグゼクティブディレクター **藤本 隆博**
Takahiro Fujimoto Executive Director
CB Richard Ellis Consulting
東京都港区浜松町2-2-12 JEI浜松町ビル
TEL 03-5470-8116
takahiro.fujimoto@cbre.co.jp

2011年9月より、香港のアジアリサーチチームから、日本のコンサルティング部に帰任いたします。アジアのみならず、グローバルな視点で、皆様に役立つ情報をお届けしてまいります。お問い合わせをお待ちしています。

データ出典(図表5以外): CB Richard Ellis Research