

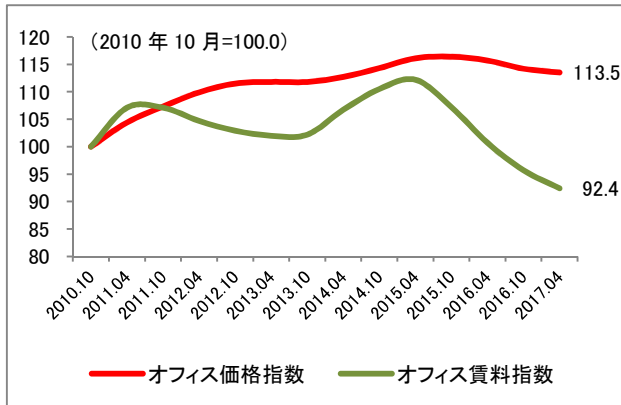
シンガポールの不動産市況（オフィス市場）

国際部 主任専門役 徳田真紀（不動産鑑定士）
 研究部 不動産エキスパート 吉野 薫

1. 軟調のオフィスマーケット

前回の本コラムではシンガポールの住宅市場の不振についてお伝えしましたが、同国では、オフィス市場も軟調な状況が続いています（図表Ⅰ）。

図表Ⅰ シンガポールのオフィス価格・賃料動向

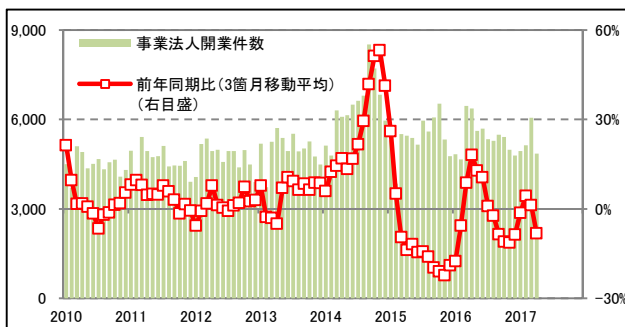


（資料）当研究所「国際不動産価格賃料指数」

その主因は、ここ数年来の供給過多にあります。都心に位置するラッフルズプレイス地区やタンジョンパガー地区で新規供給が相次ぎ、借り手市場の様相が生み出されています。また同地区に隣接するマリーナベイ地区でも巨大なビルが続々と竣工し、さらには、都心のみならず郊外部でも大型のハイスペックビルの供給がみられました。

一方、シンガポールにおける事業法人の開業の動向を見てみると（図表Ⅱ）、2017年1～4月の開業件数は20,993件（前年同期比5.9%減）となりました。オフィス賃料が上昇していた2014年頃と比べると盛り上がりには欠いており、オフィスの新規賃貸需要が乏しいさまを示唆しています。

図表Ⅱ シンガポールの事業法人開業件数



（資料）Department of Statistics Singapore



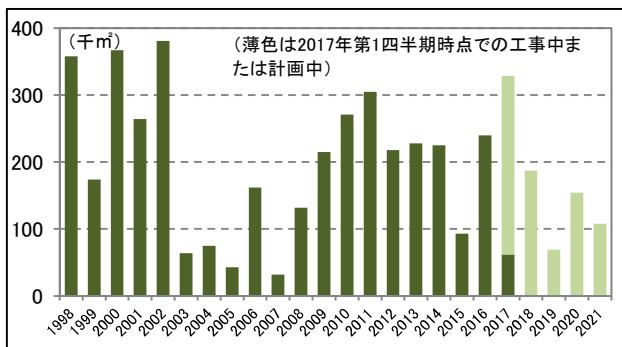
シンガポールの不動産市況（オフィス市場）

国際部 主任専門役 徳田真紀（不動産鑑定士）
 研究部 不動産エキスパート 吉野 薫

2. 際立つオフィス立地特性

もっとも、供給過多に起因するオフィス賃貸市場の低迷は早晚解消されそうです。オフィスビルの竣工は今後減少すると見込まれ、特に都心部における大規模なビルの供給は今年いっぱい一旦打ち止めとなります（図表Ⅲ）。

図表Ⅲ シンガポールのオフィスビル供給



(資料) Urban Redevelopment Authority、JTC Corporation

またこれまでのところ、テナント獲得競争は熾烈であったとはいえ、新規供給オフィス床は概ね順調にリースアップが進んでいるようです。マリーナベイ地区は大きな床を求める金融機関等の需要の受け皿となっていますし、テック系企業も都心部で積極的にオフィス床を賃借しています。また郊外部の築浅ビルは金融機関のバックオフィスやIT企業の開発拠点として訴求しています。

元々、シンガポールのビジネス環境は整備されており、「ビジネスのしやすさ」という観点から、同国はグローバル企業からもスタートアップ企業からも高い評価を受けています（図表Ⅳ、図表Ⅴ）。

図表Ⅳ ビジネスのしやすさ指数(国別ランキング)

1	ニュージーランド	7	イギリス
2	シンガポール	8	アメリカ
3	デンマーク	9	スウェーデン
4	香港	10	マケドニア
5	韓国	11	台湾
6	ノルウェー	...	
		34	日本

(資料) The World Bank “Doing Business 2017”

図表Ⅴ スタートアップ企業生存環境ランキング

1	シリコンバレー	7	ベルリン
2	ニューヨーク	8	上海
3	ロンドン	9	ロサンゼルス
4	北京	10	シアトル
5	ボストン	11	パリ
6	テルアビブ	12	シンガポール

(注) 日本/東京は調査対象外。

(資料) Startup Genome “Global Startup Ecosystem Report 2017”

さらには地理的なメリットも相俟って、東南アジア全域を見据えたビジネス拠点として、シンガポールの立地特性は際立っているとと言えます。今後も継続的に企業の底堅い賃貸需要が見込めることを勘案すれば、同国のオフィス市場は早晚底入れする可能性が高いと考えられます。

3. まとめ：今後のシンガポール不動産市場

前回・今回のコラムでみたように、シンガポールでは、住宅とオフィスともに奮わない状態がしばらく続いています。このうちオフィスについては、先々の明るい兆しが見られ、今年から来年を底として市況の転換を迎えるものと期待されます。

一方、住宅市場においては、近い将来に市況の反転を期待させる材料は乏しいといえます。確かに、これまで価格の押し下げに寄与してきた政策が大胆に緩和ないし撤廃されれば、それをきっかけに市況が上向き可能性は高いでしょう。しかしシンガポール政府は依然として住宅価格抑制策が「住宅市場の持続可能性のために必要不可欠」としており^(※)、今後も引き続き住宅価格の緩やかな調整を目指すものとみられます。

多くの日系企業がシンガポールにアジア事業の拠点を据える中、今後も私どもは同国の不動産市場についても理解を深め、その動向を注視していきたいと思えます。

(国際部 徳田真紀/研究部 吉野薫)

(※) 今年3月のSSD税率引き下げに関する Ministry of Finance の公表文 (<http://www.mof.gov.sg/news-reader/articleid/1795/parentId/59/year/2017>) 等。