

不確実性の中でレジリエンスを保つ

+3.9%

国内総生産 (GDP) 前年比増加
(2025年第1四半期)

+0.8%

消費者物価指数 (CPI)
前年比上昇幅 (2025年5月)

2.05%

3ヶ月シンガポール銀行間貸出金利 (SIBOR)
(2025年6月末)

注: CBRE リサーチ部門、シンガポール統計局 (Singstat)、シンガポール金融管理局 (MAS)、2025年第2四半期

実行概要

- **オフィス**: 世界経済および地政学的な不確実性が引き続き存在する中、2025年第2四半期のシンガポールのオフィスマーケットは依然として回復力を示し、賃料は2四半期連続で増加を記録した。
- **ビジネスパーク**: 高規格で交通の便が良いビルへの継続的な需要が、全体の空室率を21.7%で安定させるのに寄与した。
- **リテール**: シティホールおよびマリーナセンターのサブマーケットは、2025年第2四半期において際立ったパフォーマンスを見せた。これは、好立地における質の高いリテールスペースへの継続的な需要に支えられた結果である。これにより、シンガポール全島のプレミアムリテール賃料は前期比0.7%上昇し、2025年上半年累計で1.3%の上昇となった。
- **インダストリアル**: 2025年上半年において、プレミアム物流施設の賃料は2.1%下落したものの、CBREリサーチ部門は、質の高いスペースに対する継続的な賃貸需要を背景に、2025年下半年にはプレミアム物流賃料が反転上昇する可能性があるとして予測している。
- **住宅**: 新規プロジェクトの供給量が大幅に減少し、市場が慎重姿勢を強める中、2025年第2四半期のシンガポールにおける新築住宅販売件数は大きく落ち込んだ。価格上昇率も2四半期連続で鈍化している。
- **投資**: 2025年第2四半期の民間投資取引額 (国有地を除く) は、速報値で41億8,800万シンガポールドルとなり、前期比11.9%の増加となった。2025年上半年の民間投資総額は79億3,000万シンガポールドルで、前年同期比18.2%の増加である。

表1: データサマリー

オフィス	2025年 第2四半期	前期比 (四半期)	前年同期 比	住宅	2025年 第2四半期	前期比 (四半期)	前年同期 比
グレードAオフィス賃料	12.10シンガポールドル	+0.4%	+1.3%	プレミアム住宅賃料	5.51シンガポールドル	-1.8%	-3.02%
キャピタルバリュー	2,950シンガポールドル	+1.7%	+1.7%	キャピタルバリュー	2,066シンガポールドル	-1.3%	+2.5%
ネット利回り*	3.9%	↔	↔	ネット利回り	2.6%	↔	↓
リテール資産	2025年 第2四半期	前期比 (四半期)	前年同期 比	インダストリアル※	2025年 第2四半期	前期比 (四半期)	前年同期 比
プレミアムリテール賃料 (オーチャード・ロード)	38.10シンガポールドル	+0.5%	+2.6%	プレミアム物流賃料	1.83シンガポールドル	-0.5%	-2.1%
キャピタルバリュー	7,350シンガポールドル	0.0%	+0.7%	キャピタルバリュー	230シンガポールドル	0.0%	0.0%
ネット利回り	5.3%	↔	↔	利回り	6.7%	↓	↓
ビジネスパーク	2025年 第2四半期	前期比 (四半期)	前年同期 比	投資**	2025年 第2四半期	前期比 (四半期)	前年同期 比
租金 (市郊)	6.10シンガポールドル	0.0%	0.0%	総成交量	53.97億シンガポールドル	-17.4%	-19.1%

5データ出所: CBREリサーチ部門、第2四半期

すべてのキャピタルバリューおよび利回りは最適値で表示されている。賃料は月額・平方フィートあたりのシンガポールドルで、キャピタルバリューは平方フィートあたりのシンガポールドルで表記されている。
※利回りの算出方法は、過去連続8四半期の平均賃料に基づいて修正されている。

データ出所: CBREリサーチ部門、2025年第2四半期
※30年間のプレミアム物流セクターのデータに基づいて分析している。
**投資額は速報値であり、すべての取引額は1,000万シンガポールドルを超えている。

オフィス

プレミアム資産を追求する動きが、コアCBD（グレードA）賃料を下支え

世界経済および地政学的な不確実性が依然として続く中でも、2025年第2四半期のシンガポールのオフィス市場は堅調さを示し、賃料は2四半期連続で上昇した。コアCBD（グレードA）オフィスの賃料は前期比0.4%の微増となり、1平方フィートあたり月額12.10シンガポールドルに達した。需要は、プレミアム資産を追求する動向に支えられ、テナントは移転の際にハイグレードでプレミアムなオフィススペースを優先的に選択している。この傾向が、コアCBD（グレードA）の空室率を押し下げ、2025年第1四半期の5.9%から第2四半期には5.3%へと低下させた。注目すべきは、IOIセントラル・ブルバード・タワーズが2025年第2四半期末時点で約85%の入居率を達成した点である。

好立地およびプレミアムスペースへの需要が旺盛

コアCBDにおける賃貸活動は依然として堅調であり、保険、資産運用、ヘッジファンド、クオンツファンド、製菓など多様な業種のテナントを引き付けている。しかし、3万平方フィートを超える連続した大規模スペースの供給は依然として不足しており、市場全体における選択肢は限られている。サブマーケットにおけるプレミアムなオフィススペース——特に中心地に位置し、交通利便性の高い物件——も急速に吸収されている。

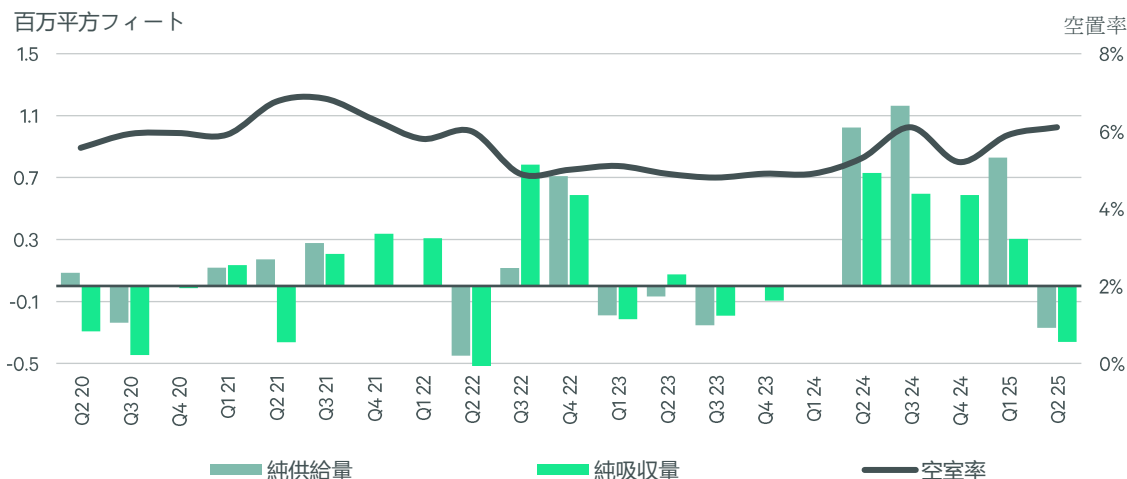
フリンジエリアのオフィス市場は安定した推移を維持

シンガポールのオフィス市場に対する信頼はコアCBD以外にも広がっており、フリンジエリアの賃料は安定を維持している。もっとも、空室率は2025年第1四半期の6.2%から第2四半期には7.0%超へと上昇した。空室率の上昇は、主に新規供給によるものであり、その中にはワン・ノース・テクノロジー・シティ内のラブラドル・タワーおよびパヤ・レバ・グリーンが含まれている。これらのプロジェクトでは賃貸活動が活発で、今後数四半期にわたり段階的な吸収が見込まれる。これらの新規案件を除けば、フリンジエリアの好立地にあるプレミアムスペースの更新契約は引き続き堅調であり、特に製造業および運輸業のテナントによって支えられている。

強い需要と逼迫した供給環境の下、今後の見通しは明るい

2025年上半年、コアCBD（グレードA）オフィスの賃料は1.3%上昇し、世界的な逆風への懸念にもかかわらず、堅調な動きを見せた。シンガポールは、安定性と魅力を兼ね備えたビジネスハブとしての評価をさらに強固なものとし、テナントの信頼を下支えしている。今後の新規供給が限定的であることを踏まえると、市場のファンダメンタルズは引き続き堅調に推移し、2025年以降も賃料の継続的な上昇が見込まれる。CBREリサーチ部門は賃料見通しを上方修正し、年間の上昇率は予測レンジである2~3%の上限に達する見込みである。

図1：島内オフィスの需給状況



データ出所：CBREリサーチ部門，2025年第2四半期

表2：オフィス空室率

	24年第4四半期	25年第1四半期	25年第2四半期
コアCBD（グレードA）	4.9%	5.9%	5.3%
島内全体	5.2%	5.9%	6.1%
コアCBD	5.3%	5.4%	5.0%
CBD周辺エリア	4.9%	6.8%	6.8%
CBD外エリア	5.2%	6.2%	7.9%

データ出所：CBREリサーチ部門，2025年第2四半期

表3：シンガポールのオフィス賃料

	25年第2四半期	前期比（四半期）	前年同期比
コアCBD（グレードA）	12.10シンガポールドル	0.4%	1.3%
コアCBD	9.05シンガポールドル	0.6%	1.7%
コアCBD（グレードB）	8.75シンガポールドル	0.6%	1.7%
島内全体（グレードB）	8.05シンガポールドル	0.6%	1.3%

データ出所：CBREリサーチ部門，2025年第2四半期

ビジネスパーク

消化率が継続的な成長を支える

2025年第2四半期、シンガポールのビジネスパーク市場は上昇基調を維持し、4四半期連続でプラスのネ消化率を記録した。純吸収面積は約46万平方フィートに達した。賃貸活動は、フリンジエリアおよび島内のその他サブマーケットの両方で見られた。主要な需要要因の一つは、ボンゴル・デジタル・ディストリクトの最終フェーズの竣工であり、ここにはユナイテッド・オーバーシーズ銀行 (UOB) およびオーバーシーズ・チャイニーズ銀行 (OCBC) の新本社ビルが含まれている。フリンジエリアでは、ワン・ノース・テクノロジー・シティの第1フェーズの新規開発プロジェクトが需要をさらに下支えており、特に Geneo プロジェクトにおいては、純賃貸可能面積 (NLA) の95%がすでに契約済み、もしくは詳細な交渉段階にある。

金融機関および教育機関が賃貸需要を牽引

新規竣工プロジェクトにおける賃貸活動は、移転および新規拠点設立の需要に支えられており、銀行・金融業のテナントや教育機関などの非伝統的なテナントが強い関心を示している。高スペックかつ交通利便性の高いビルに対する需要が継続していることにより、市場全体の空室率は21.7%で安定している。

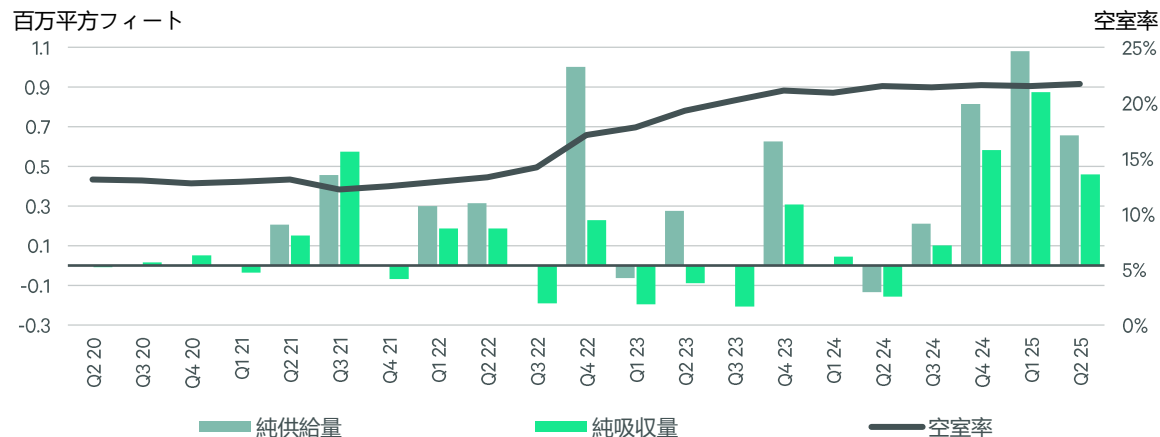
統合施策が賃貸需要の伸びを一部打消し、平均賃料は横ばいで推移

しかし、リース満了後の非更新によって発生した空室が、全体的な需要の伸びを抑制した。一部のテクノロジー企業や製薬企業は、資産ポートフォリオの最適化およびコスト管理を目的に、統合や規模縮小の戦略を取っている。その結果、平均賃料は安定を維持しており、フリンジエリアでは月額1平方フィートあたり6.10シンガポールドル、その他島内エリアでは3.55シンガポールドルとなっている。

今後の供給は限定的であり、市場の動向は分化すると予想される

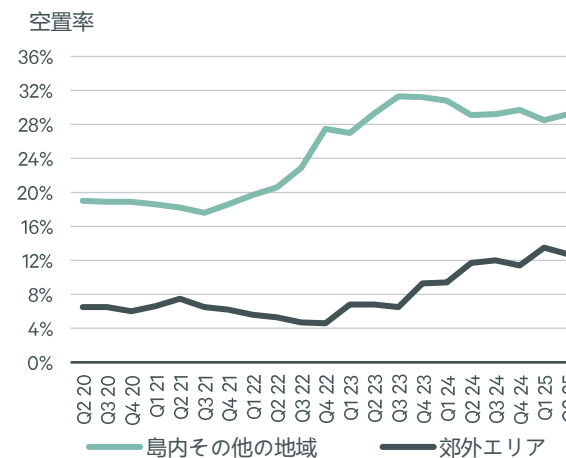
2025年上半期に174万平方フィートのビジネスパークスペースが竣工した後、新規供給は減速すると見込まれている。今後3年間で進行中の主要プロジェクトは、インターナショナル・ビジネス・パーク (IBP) に位置する「27 IBP」 (21万平方フィート) のみであり、2026年の竣工が予定されている。老朽化物件のアップグレードを目的とした資産価値向上計画を導入するオーナーが増加する中、供給はさらに逼迫する可能性がある。今後の見通しとして、CBREリサーチ部門は市場の分化が継続すると予測している。好立地にあり、テナント構成が多様で長期リースが確保されているビジネスパークは堅調なパフォーマンスを維持すると見られる一方で、老朽資産は入居率および賃料面で引き続き圧力に直面する可能性がある。

図2：ビジネスパークの需給関係（島内全体）



データ出所：CBREリサーチ部門、2025年第2四半期

図3：ビジネスパークの空室率



データ出所：CBREリサーチ部門、2025年第2四半期
注：2025年第1四半期における物件サンプルの調整により、過去の空室率データに差異が生じている可能性がある。

表4：シンガポールのビジネスパーク賃料

	25年第2四半期	前期比 (四半期)	前年同期比
郊外エリア	6.10シンガポールドル	0.0%	0.0%
その他の島内エリア	3.55シンガポールドル	0.0%	-4.1%

表5：既存のビジネスパークにおける今後の供給予定（平方フィート）

	郊外エリア	その他の島内エリア
2025年下半期	0.00 百万	0.00 百万
2026年	0.00 百万	21万
2027年	0.00 百万	0.00 百万

データ出所：CBREリサーチ部門、2025年第2四半期

リテール

リテール売上は緩やかに増加、観光客の流入は持続的に回復

2025年4月、シンガポールのリテール販売指数（自動車販売を除く）は前年比0.4%の上昇となり、2024年と2025年の旧正月の時期差により一時的に3.7%の増加を記録した2025年1月を除けば、過去1年間で初めての実質的なプラス成長となった。一方、2025年5月aには同指数が前年比0.1%の小幅な減少を示した。訪シン外国人観光客数は引き続き回復しており、2025年4月および5月にはそれぞれ前年比4.5%、7.6%の増加を記録した。

飲食、ファッションブランド、サービス業が健全な賃貸需要を牽引

メディアでは高賃料やコスト上昇によって一部店舗の閉店が報じられており（Fluff Stack、Kanada-Ya、1880、Crystal Jade La Mian Xiao Long Bao〈翡翠拉面小籠包〉などを含む）、こうした動きが注目されているものの、2025年第2四半期の賃貸活動は依然として堅調であった。CBREリサーチ部門の観察によると、複数の業界で拡張の兆しが見られる。Pizza Studio Tamaki、Huggs、Xiao Yu Haoなどの飲食オペレーターが引き続き需要をけん引しており、2nd Street、Motherhouse、Lovetといったファッションブランドも事業領域を拡大している。また、Emirates World（エミレーツ航空グローバル）、Nowhere Baths、Dr Bagsなどのサービスプロバイダーも出店を増やしている。

島内の好立地におけるプレミアムリテール賃料は、第2四半期も引き続き上昇

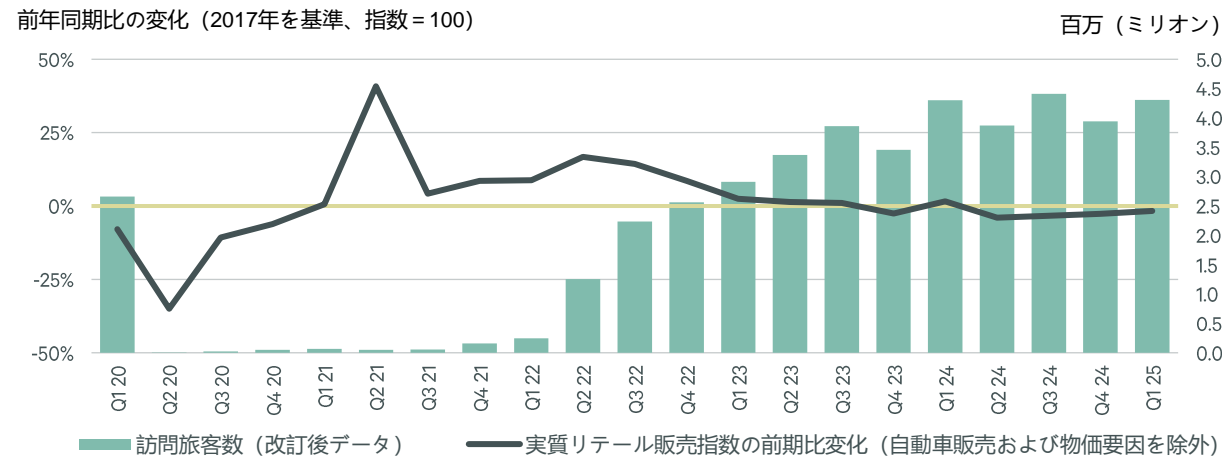
2025年第2四半期、シティホール／マリーナセンターのサブマーケットは、好立地におけるプレミアムリテールスペースへの継続的な需要に支えられ、際立ったパフォーマンスを示した。観光業の回復およびオフィスワーカーの人流に対するリテラーの信頼が、その背景にある主な要因である。その結果、島内の好立地におけるリテール賃料は前期比0.7%の上昇となり、2025年上半年全体では1.3%の上昇を記録した。

島内のプレミアムリテール賃料は年内にパンデミック前の水準へ回復すると予想される

リテラーは引き続き、運営コストの上昇や電子商取引との競争激化といった課題に直面している。地政学的緊張の高まりや経済の不確実性が増す中、出店戦略は引き続き慎重に進められると見られる。一方で、MICE（会議・報奨・国際会議・展示会）イベントやコンサートの開催が活発化することにより、観光業の回復が好立地のリテールスペースに対する需要を下支えすると予想される。新規供給が過去の平均水準を下回る見通しであることから、CBREリサーチ部門は、2025年末までに全体としての好立地リテール賃料がパンデミック前の水準に回復すると予測している。

図4：リテール関連経済指標

前年同期比の変化（2017年を基準、指数=100）



データ出所：シンガポール政府観光局（STB）、貿易産業省（MTI）、CBREリサーチ部門、2025年第2四半期

表6：プレミアムリテール賃料

	25年第2四半期	前期比 (四半期)	前年同期比
島内全域	27.50シンガポールドル	0.7%	2.8%
オーチャード・ロード	38.10シンガポールドル	0.5%	2.6%
郊外エリア	32.50シンガポールドル	0.5%	1.7%

データ出所：CBREリサーチ部門、2025年第2四半期

表7：予想される新規供給総量

	推定実用面積 (NLA) (平方フィート)
2025年 郊外エリア	10万
2026年	27万
2027年	39万

データ出所：CBREリサーチ部門、シンガポール市街再開発庁（URA）、2025年第2四半期
注：実用面積が2万平方フィート未満のプロジェクトは含まれていない。

インダストリアル

世界的なマクロ経済の不確実性の中でも、インダストリアル指標は堅調さを示した

2025年5月、シンガポールの製造業生産高は前年比3.9%増となり、主に輸送エンジニアリングおよび精密エンジニアリングのクラスターによってけん引された。一方で、対米輸出が前年比で20.6%急減したことにより、輸出全体は前年比3.5%の減少となった。同時に、シンガポール購買・物流管理学院（SIPMM）の購買担当者指数（PMI）は、2か月連続の収縮を経て2025年6月に再び拡張領域に戻り、市場心理が安定傾向にあることを示している。ただし、貿易の不確実性が続く中で、ビジネスの先行きについては引き続き慎重な姿勢が保たれている。

オーナーの積極的な戦略が、2025年第2四半期の堅調な賃貸活動を後押し

オーナーによる積極的なリーシング戦略に支えられ、2025年第2四半期には賃貸の勢いが強まった。倉庫スペースの需要は主に物流および卸売業のテナントによってけん引されており、一方でハイテクスペースは電子機器およびヘルスケア関連企業に人気を集めている。今四半期、CBREリサーチ部門は、オーナーによる施策——例えば、内装済み区画の提供や資本支出支援などを通じて、入居までの期間短縮やコスト削減を図る——が移転契約の成立を後押ししている事例が増加していることを確認した。

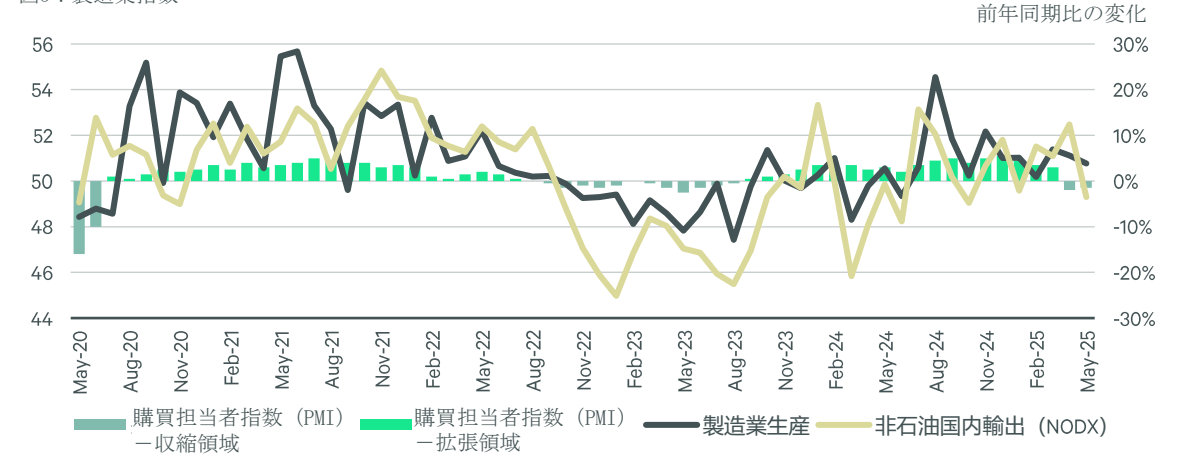
プレミアム物流賃料に安定化の兆し

2025年第2四半期において、プレミアム物流施設の賃料は前期比0.5%の下落となり、第1四半期の1.6%の下落幅と比べて下げ幅は縮小した。竣工量の急増を背景に、CBREが追跡するプレミアム物流物件の入居率は、2025年第1四半期の94.0%から第2四半期には92.1%へと低下した。賃料の軟化は、特に天井高の低い老朽資産で顕著であり、空室を埋めるためにオーナーが賃料の期待値を引き下げたことが主な要因である。同期間において、平均倉庫賃料も前期比0.5%の微減となった一方、工場賃料は製造業の生産の堅調さと供給の逼迫により、前期比0.6%の上昇を記録した。

2025年下半期には、プレミアム物流賃料が徐々に回復すると予想される

2025年上半期に大量の倉庫施設が竣工した後、下半期の供給は減速すると見込まれている。現在開発中の物件——たとえばトーグアン・ロード・イースト5番地（5 Toh Guan Road East）などが本格的な交渉段階に入中、市場は年末にかけてオーナー優位の状況へと転じる可能性がある。2025年上半期には、プレミアム物流賃料が2.1%下落したものの、CBREリサーチ部門は、プレミアムスペースへの継続的な賃貸需要に支えられ、2025年下半期にはプレミアム物流賃料が反発する可能性があるとして予測している。

図5：製造業指数



データ出所：シンガポール統計局（Singstat）、シンガポール購買・物流管理学院（SIPMM）、CBREリサーチ部門、2025年第2四半期

表8：インダストリアル賃料

	25年 第2四半期	前期比 (四半期)	前年同期比
ファクトリー (低層階)	1.81シンガポールドル	0.6%	1.1%
ファクトリー (高層階)	1.41シンガポールドル	0.7%	1.4%
倉庫 (低層階)	1.90シンガポールドル	-0.5%	-1.6%
倉庫 (高層階)	1.38シンガポールドル	-0.7%	-2.1%
プレミアム物流スペース	1.83シンガポールドル	-0.5%	-2.1%

データ出所：CBREリサーチ部門、2025年第2四半期

表9：今後の主要開発計画

計画プロジェクト	推定延床面積 (百万平方フィート)
JTC Space @ AMK	1.26
Bulim Square (JTC) (partial)	0.80
5 Toh Guan Road East (CapitaLand Ascendas REIT)	0.55
Tuas Distribution Hub (Sankyu)	0.40

データ出所：CBREリサーチ部門、シンガポール・ジェロン・グループ（JTC）、2025年第2四半期

住宅

新規プロジェクトの供給減少および市場の慎重姿勢の強まりにより、2025年第2四半期の新築住宅販売は減速

新規プロジェクトの供給が大幅に減少し、市場の慎重姿勢が強まる中、2025年第2四半期のシンガポールにおける新築住宅販売は大きく落ち込んだ。速報値によれば、販売戸数は1,187戸であり、2025年第1四半期の過去最高となった3,375戸と比較すると、前期比で64.8%の減少となった。ただし、2024年第2四半期の725戸と比べれば、前年比で63.7%の増加となっている。今回の減速は、購入者の慎重な姿勢を反映しており、継続する貿易摩擦や地政学的緊張がシンガポール経済の見通しに影響を落とし、その不安感を一層強めている。本四半期に市場に投入された主要プロジェクトは4件のみであり、の中で最も好調だったのは「ワン・マリナー・ガーデンズ (One Marina Gardens, 937戸)」と「ブルームズベリー・レジデンス (Bloomsbury Residences, 358戸)」であった。しかし、両物件ともに販売開始週末の予約率は低調で、それぞれ38%と25%にとどまった。

民間住宅価格の上昇率は2四半期連続で鈍化

速報値によれば、2025年第2四半期のシンガポールにおける民間住宅価格は前期比で0.5%の上昇となり、前四半期 (0.8%上昇) に続いて2四半期連続で上昇率が鈍化した。今回の価格上昇は主に土地付き住宅によってけん引され、同カテゴリーの価格は前期比0.7%上昇した。非土地付き住宅の価格も0.5%上昇したが、前四半期の1.0%上昇と比べると伸びが鈍化しており、セグメントごとにばらつきが見られた。中央区外では新規プロジェクトの発売がなかったにもかかわらず、価格は前期比0.9%上昇した。一方、コアCBD (中央核心区) は最も良好なパフォーマンスを示し、前期比で2.3%上昇した。これは、高級新築プロジェクト「21 Anderson」の強気な価格設定による支えによるものである。これに対し、その他の中央区では「ワン・マリナー・ガーデンズ (One Marina Gardens)」や「ブルームズベリー・レジデンス (Bloomsbury Residences)」がより現実的な価格戦略を取ったため、価格は前期比で1.1%下落した。

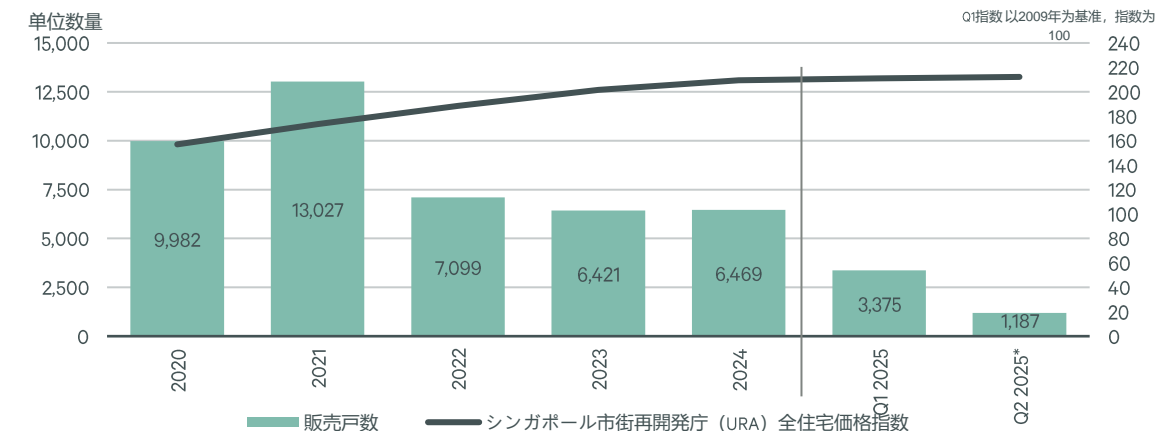
第2四半期の賃料は横ばいとなる可能性があり、セグメントごとのパフォーマンスにはばらつきが見られる

シンガポール市街再開発庁 (URA) の全住宅価格指数は、2024年第4四半期に横ばいとなった後、2025年第1四半期に前期比0.4%の小幅上昇を記録した。2025年4月から5月にかけての1平方フィートあたりの中央値賃料はセグメントによって異なる動きを見せた。コア・セントラル・リージョン (CCR) は前期比3.2%の上昇で先行した一方、レスト・オブ・セントラル・リージョン (RCR) およびオウター・セントラル・リージョン (OCR) は、それぞれ前期比0.7%および1.6%の下落となった。

2025年下半期の新築住宅販売は減速する可能性がある

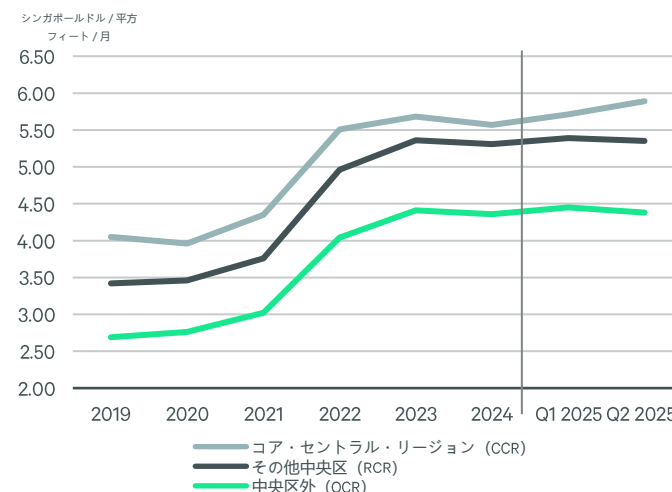
2025年上半年、シンガポールの民間住宅価格は1.3%上昇し、新築住宅の販売戸数は4,562戸となった。2025年7月3日より、売却者印紙税 (SSD) の税率が4ポイント引き上げられ、保有期間も4年間に延長されたが、本措置が取引量や価格に与える影響は限定的であると見られている。とはいえ、2025年下半期に新規供給されるプロジェクトの多くは好立地に位置し、価格帯も高めであることから、販売ペースは鈍化すると予想される。CBREリサーチ部門は、2025年通年の新築住宅販売戸数を7,000~8,000戸、民間住宅価格の上昇率を3~4%とする予測を維持している。

図6：新築民間住宅ユニットの販売状況およびシンガポール市街再開発庁 (URA) の不動産価格指数 (実行型コンドミニアムを含む)



データ出所：シンガポール市街再開発庁 (URA)、CBREリサーチ部門、2025年第2四半期
注：※2025年7月8日時点の不動産情報システム (Realis) に基づく2025年第2四半期の速報データ (実行型コンドミニアム (EC) を除く)

図7：セグメント別に見た非土地付き住宅の1平方フィートあたり賃料中央値



データ出所：シンガポール市街再開発庁 (URA)、CBREリサーチ部門、2025年第2四半期
注：2025年4月から5月の非土地付き住宅に限定し、不動産情報システム (Realis) に基づく2025年7月8日時点のデータに基づいている。

表10：2025年第2四半期における新規販売戸数上位3プロジェクト

プロジェクト	One Marina Gardens	Bloomsbury Residence	The Hill @One-North
権利形態	99年	99年	99年
四半期中央値価格 (シンガポールドル/平方フィート)	2,950	2,474	2,490
四半期販売戸数	470	156	43

データ出所：シンガポール市街再開発庁 (URA)、CBREリサーチ部門、2025年第2四半期
注：不動産情報システム (Realis) に基づく、2025年7月8日時点の情報。

投資

金利の低下が民間投資額の増加を下支え

2025年第2四半期のシンガポール不動産における速報ベースの投資取引総額は、前期比17.4%減（前年比19.1%減）の53億9,700万シンガポールドルとなり、主に公共用地の売却件数が減少したことが要因である。公共用地取引を除いた場合、2025年第2四半期の取引額は41億8,800万シンガポールドルとなり、前期比11.9%増、前年比19.6%増となった。これにより、2025年上半期の民間投資取引総額は79億3,000万シンガポールドルに達し、前年比で18.2%の増加となった。貿易摩擦の継続および地政学的緊張の高まりにもかかわらず、金利の緩和が継続していること（年初からシンガポールの短期金利はすでに約100ベースポイント低下）に支えられ、投資売買は引き続き堅調さを示している。

インダストリアルおよび複合用途の取引額が前期比で急増

第2四半期の取引額の増加は、主にインダストリアルおよび複合用途セクターによってけん引された。インダストリアル分野の投資額は前期比で12倍の16億6,300万シンガポールドルへと急増した。主な要因は、メイプルツリー・インダストリアル・トラスト (Mapletree Industrial Trust) が保有する3件のインダストリアル資産を、ブルックフィールド・アセット・マネジメント (Brookfield Asset Management) に5億3,530万シンガポールドルで売却したこと、およびキャピタランド (CapitaLand) 傘下の事業体が「Geneo」および「9 Tai Seng Drive」を7億20万シンガポールドルでキャピタランド・アスコット・リート (CapitaLand Ascendas REIT) に譲渡したことによる。複合用途セクターでも、シティ・ディベロップメンツ (CDL) が保有するSouth Beachプロジェクトの50.1%の持分を合弁パートナーであるIOIプロパティーズ・グループ (IOI Properties Group) に8億3,420万シンガポールドルで譲渡した大型取引を受けて、取引額が28倍の8億3,420万シンガポールドルに急増した。

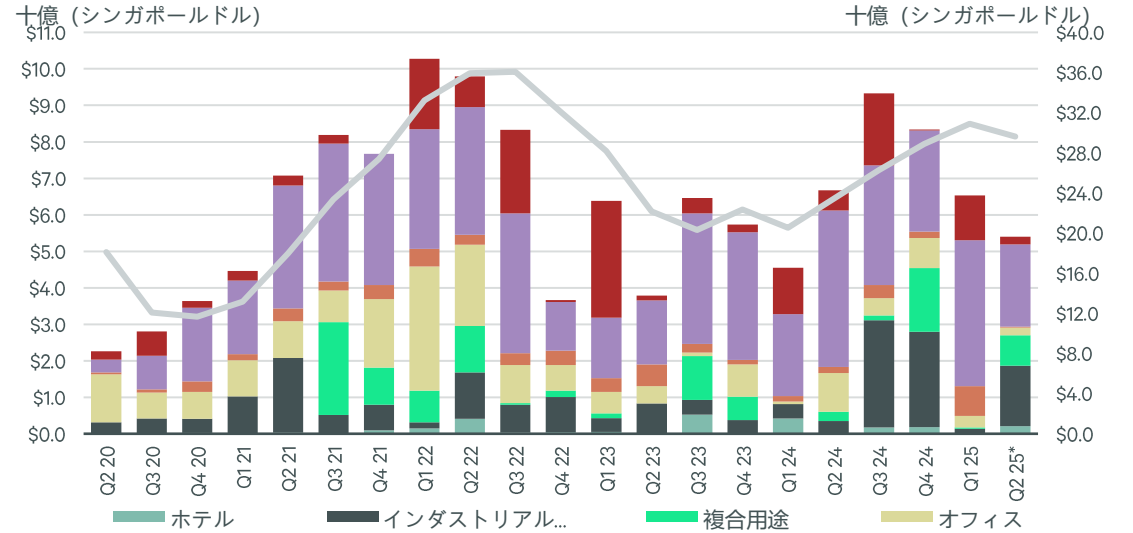
大型取引の不足により、オフィスおよびリテールセクターの取引額が減少

一方で、オフィス分野の投資額は前期比35.3%減の2億707万シンガポールドルとなった。当該セクターでは、2025年第2四半期においては、区分所有のオフィスユニットまたはフロア単位での取引のみが見られ、取引対象には永久所有権を持つ「108 Robinson Road」の複数フロアが含まれていた。同様に、2025年第1四半期におけるノースポイント・シティ・サウスウィング (Northpoint City South Wing, 11億3,300万シンガポールドル) の大型取引の反動もあり、リテール分野の取引額は前期比83.4%減の2億530万シンガポールドルへと急減した。当該四半期では、小規模な区分所有物件の取引が3件記録されただけであった。

堅調なファンダメンタルズと低金利が、2025年下半期の取引を下支えする見通し

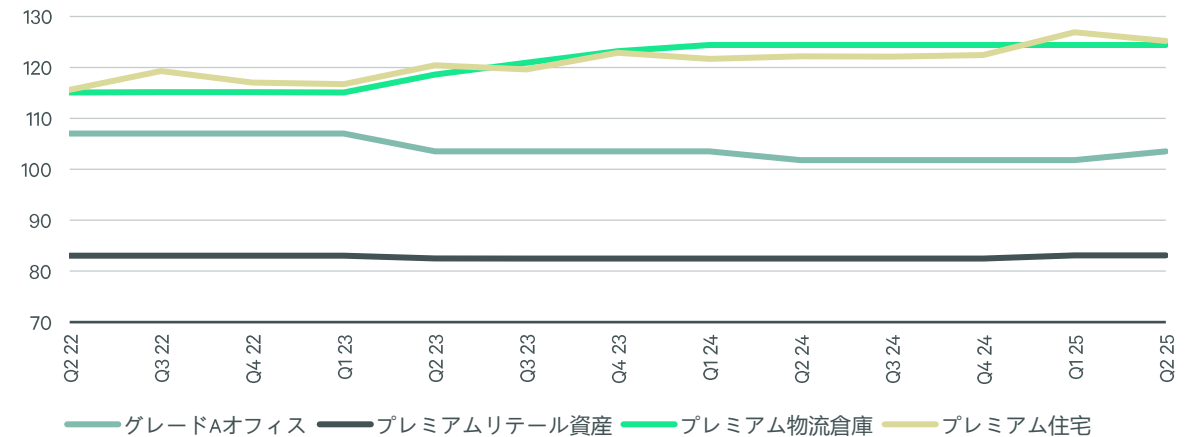
不確実性の高い世界情勢の中においても、シンガポールは堅固なファンダメンタルズを有する資金の安全な避難先としての地位を確立しており、投資家からの強い関心を集めている。加えて、より有利な金利環境が整いつつあることから、2025年下半期にはさらに多くの取引が成立すると見込まれている。大規模な景気後退が発生しない限り、CBREリサーチ部門は2025年通年の投資取引額が2024年比で10%増加するとの予測を維持している。

図8：業種別に見た総取引額



データ出所：CBREリサーチ部門、2025年第2四半期 ※速報値

図9：キャピタルバリュー指数



データ出所：CBREリサーチ部門、2025年第2四半期

シンガポール・リサーチ部門

Tricia Song

東南アジア・リサーチ部門責任者
Tricia.song@cbre.com

Goh Jia Ling

副ディレクター
オフィス・ビジネスパークリ
サーチ部門
jialing.goh@cbre.com

Leonard Lim

上級マネージャー
ンダストリアルリサーチ部門
Leonard.lim@cbre.com

Teo Ling Yan

マネージャー
エコノミー・リテールリサーチ
部門 Lingyan.teo@cbre.com

Gerald Tan

シニアアナリスト
キャピタルマーケット・レジデン
シャルリサーチ部門
gerald.tan@cbre.com

グローバルリサーチ部門

Henry Chinドクター

グローバルリサーチ部門責任者
henry.chin@cbre.com

Neil Blakeドクター

グローバル予測・分析統括責任
者
Neil.blake@cbre.com

Ada Choi

アジア太平洋地域リサーチ部門
責任者
ada.choi@cbre.com.hk

© 著作権所有 2024年。無断転載を禁ずる。本レポートは、CBREが商業用不動産市場に関して現在得られる断片的かつ実証的な見解に基づき、誠実に作成したものである。CBREは、本レポートの発行日時点での市場状況を反映していると考えているが、これらの見解には多くの重大な不確実性や偶発事象が伴い、その多くはCBREの管理範囲外である。さらに、CBREの見解の多くは、現在の市場環境に対する主観的な分析に基づいた意見および/または予測である。他社は異なる意見、予測、分析を有している可能性があり、将来の実際の市場状況はCBREの現在の見解と異なる結果となる可能性がある。CBREの意見、予測、分析、または市場状況が変化した場合、CBREはそれを更新する義務を負わない。

本レポートの内容はいかなる場合も、CBRE証券またはその他の企業の証券に関する将来のパフォーマンスの指標として解釈されるべきではない。本レポートに示された見解を根拠にCBREまたは他社の証券を売買すべきではない。CBREは、本レポートに基づいて行われた証券の売買に関して一切の責任を負わない。本レポートの閲覧をもって、閲覧者は、CBREおよびその関連会社、役員、取締役、従業員、代理人、顧問および代表者に対し、本レポートに含まれる情報の正確性、完全性、適合性、または当該情報の利用に起因するいかなる請求も放棄するものとする。