

# 転換期においても成長を続ける

+4.4%

国内総生産 (GDP) 前年比増加  
(2025年第2四半期)

+0.5%

消費者物価指数 (CPI)  
前年比上昇幅 (2025年8月)

1.46%

3ヶ月シンガポール・オーバーナイト金利平均  
(2025年9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3四半期

## 実行概要

- **オフィス**: 2025年第3四半期、シンガポールのオフィスマーケットは上昇基調を維持し、コアCBD (グレードA) の賃料は前期比0.8%上昇し、1平方フィート当たり月額12.20米ドルとなった。
- **ビジネスパーク**: ビジネスパーク: 年初来の純吸収量は127万平方フィートに達し、新規プロジェクトの入市が主な牽引要因となった。しかし、2025年内に追加供給が予定されていないことから、市場のモメンタムは今後鈍化する可能性がある。
- **リテール**: 2025年第3四半期は、シティホール / マリーナセンターおよびオーチャードのサブマーケットが好調を示し、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、シンガポール全島のプレミアムリテール賃料は前期比0.5%上昇し、前期の0.7%に続く伸びとなった。
- **インダストリアル**: 2025年第3四半期、プレミアム物流施設の賃料は前期比1.1%上昇し、前期の0.5%の下落から反転した。一方、倉庫および工場区分の平均賃料は横ばいで推移した。
- **住宅**: 大型新規分譲案件の投入により、2025年第3四半期の新築プライベート住宅販売は大幅に増加した。新規プロジェクトの堅調な価格設定を背景に、プライベート住宅価格の上昇ペースもさらに加速した。
- **投資**: 2025年第3四半期の不動産投資額は暫定値で102.94億米ドルとなり、前期比64.3%増、前年比10.3%増と、過去7年間で最高の四半期水準を記録した。投資家マインドの改善は、国内金利の低下と貿易摩擦緩和の動きに支えられた。

表1: データサマリー

| オフィス                                | 2025年<br>第2四半期        | 前期比<br>(四半期) | 前年同期<br>比 | 住宅            | 2025年<br>第2四半<br>期      | 前期比<br>(四半期) | 前年同期<br>比 |
|-------------------------------------|-----------------------|--------------|-----------|---------------|-------------------------|--------------|-----------|
| グレードAオフィ<br>ス賃料                     | 12.20シンガ<br>ポールドル     | +0.8%        | +2.1%     | プレミアム住<br>宅賃料 | 5.53シン<br>ガポール<br>ドル    | -2.2%        | -1.9%     |
| キャピタルバ<br>リュウ                       | 2,950シンガ<br>ポールドル     | +0.0%        | +1.7%     | キャピタルバ<br>リュウ | 2,053シン<br>ガポール<br>ドル   | -0.7%        | +1.9%     |
| ネット利回り*                             | 3.9%                  | ↔            | ↔         | ネット利回り        | 2.6%                    | ↔            | ↔         |
| リテール資産                              | 2025年<br>第3四半期        | 前期比<br>(四半期) | 前年同期<br>比 | インダストリ<br>アル※ | 2025年<br>第3四半期          | 前期比<br>(四半期) | 前年同期<br>比 |
| プレミアムリテ<br>ール賃料<br>(オーチャード・<br>ロード) | 38.35シン<br>ガポール<br>ドル | +0.7%        | +2.4%     | プレミアム物<br>流賃料 | 1.85シンガ<br>ポールドル        | +1.1%        | -2.1%     |
| キャピタルバ<br>リュウ                       | 7,400シン<br>ガポール<br>ドル | 0.7%         | +1.4%     | キャピタルバ<br>リュウ | 234シンガ<br>ポールドル         | 1.9%         | 0.9%      |
| ネット利回り                              | 5.3%                  | ↔            | ↑         | 利回り           | 6.7%                    | ↔            | ↓         |
| ビジネスパーク                             | 2025年<br>第3四半期        | 前期比<br>(四半期) | 前年同期<br>比 | 投資**          | 2025年<br>第3四半期          | 前期比<br>(四半期) | 前年同期<br>比 |
| 租金<br>(市郊)                          | 6.15シンガ<br>ポールドル      | 0.8%         | 1.7%      | 総成交量          | 102.94億<br>シンガポール<br>ドル | +64.3%       | +10.3%    |

5データ出所: CBREリサーチ部門、第3四半期  
すべてのキャピタルバリュウ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  
ピタルバリュウ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3四半期  
※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

### シンガポール市場は賃料の上昇基調を維持

2025年第3四半期、シンガポールのオフィスマーケットは上昇基調を継続し、コアCBD（グレードA）オフィスの賃料は前期比0.8%上昇し、1平方フィート当たり月額12.10米ドルに達した。これにより、3四半期連続での賃料上昇が実現した。賃料上昇は、堅調なテナント需要と供給の引き締まりが同時に作用した結果であり、世界経済環境に不確要素が残る中でも、市場全体は依然として強さを維持している。コアCBD（グレードA）の空室率は第1四半期の5.9%から第3四半期には5.1%へとさらに低下し、プレミアムオフィス資産が引き続きテナントから高い支持を得ていることを示している。これに伴い、賃貸活動は活発さを保っている。

### CBD内の一部サブマーケットで低水準の空室率を維持

マリーナベイ（Marina Bay）やラッフルズ・プレイス（Raffles Place）などのコアエリアで賃貸活動が活発であるほか、マリーナセンター（Marina Centre）やビーチロード/シティホール（Beach Road / City Hall）といった隣接サブマーケットでも堅調な動きを見せ、空室率はいずれも3%未満まで低下した。2025年第4四半期には複数の大型取引が完了する見込みであり、コアCBD（グレードA）全体の空室率は年末にかけて5%をさらに下回る可能性がある。2025年第1四半期にケッペル・サウス・セントラル（Keppel South Central）およびパヤレバ・グリーン（Paya Lebar Green）が竣工して以降、第2・第3四半期には新規供給がなく、一方で一部の移行型オフィススペースが市場から順次撤退したことで、有効供給は一段と引き締まった。

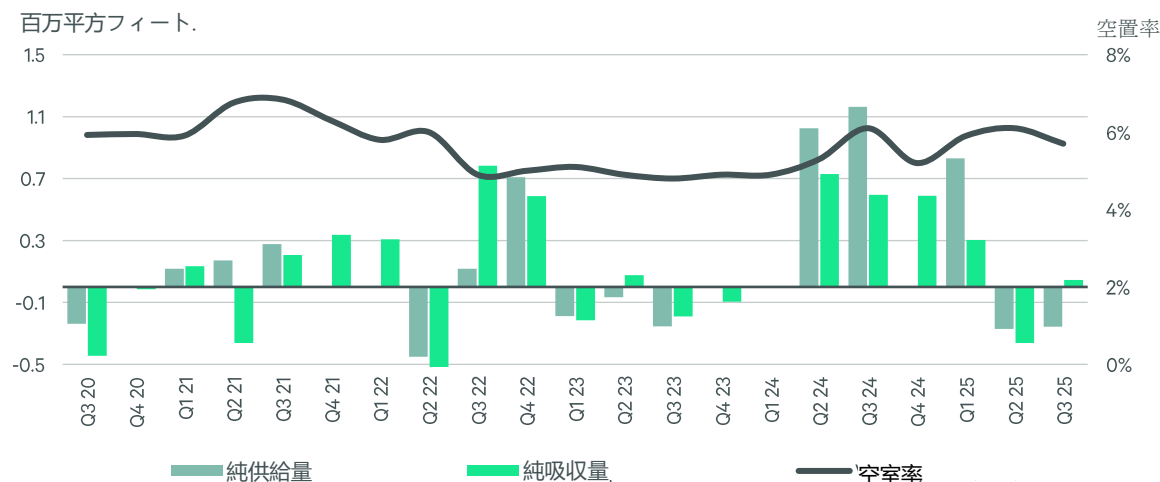
### 賃貸活動はCBD以外のエリアにも拡大

賃貸需要は引き続き幅広い業種にわたって分散しており、銀行・金融、交通・物流、政府機関、フレキシブルオフィス運営企業などが活発な動きを見せている。コアCBD以外の需要も堅調であり、パヤレバ・グリーン（Paya Lebar Green）はVisaの移転入居により満室となり、市場に残っていた可用スペースを吸収した。その結果、非コア地域の空室率は2025年第2四半期の7.9%から第3四半期には6.5%へとさらに低下した。

### 高品質志向と供給逼迫が賃料上昇を後押し

現時点までに、プレミアムオフィス賃料は年初来で累計2.1%上昇している。2025~2027年にかけて供給が引き続き逼迫し、空室率がさらに改善することで、ワンフロアを占有できる大型テナントや高品質オフィスを求める企業にとって、選択肢は一段と限られる見込みである。供給制約が続くなか、一部のテナントは今後のスペース不足による賃料上昇を回避するため、早期に賃貸契約を確保する可能性がある。CBREは、2025年第4四半期まで市場の上昇基調が維持され、年間賃料上昇率は約3%に達する可能性が高いと予測している。さらに、2026年には供給の制約と安定した需要を背景に、上昇ペースが一段と加速する見込みである。

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3四半期

表2：オフィス空室率

|              | 24年<br>第1四半期 | 25年<br>第2四半期 | 25年<br>第3四半期 |
|--------------|--------------|--------------|--------------|
| コアCBD（グレードA） | 5.9%         | 5.3%         | 5.1%         |
| 島内全体         | 5.9%         | 6.1%         | 5.7%         |
| コアCBD        | 5.4%         | 5.0%         | 4.9%         |
| CBD周辺エリア     | 6.8%         | 6.8%         | 6.5%         |
| CBD外エリア      | 6.2%         | 7.9%         | 6.5%         |

データ出所：CBREリサーチ部門，2025年第3四半期

表3：シンガポールのオフィス賃料

|              | 25年<br>第2四半期  | 前期比<br>(四半期) | 前年同期<br>比 |
|--------------|---------------|--------------|-----------|
| コアCBD（グレードA） | 12.20シンガポールドル | 0.8%         | 2.1%      |
| コアCBD        | 9.10シンガポールドル  | 0.6%         | 1.7%      |
| コアCBD（グレードB） | 8.85シンガポールドル  | 1.1%         | 2.3%      |
| 島内全体（グレードB）  | 8.15シンガポールドル  | 1.2%         | 1.9%      |

データ出所：CBREリサーチ部門，2025年第3四半期

## ビジネスパーク

### 5四半期連続でポジティブにスペースは吸収されたが、モメンタムは減速

2025年第3四半期、シンガポールのビジネスパーク市場は5四半期連続でポジティブにネットアブソープションを記録したものの、前期と比べると全体的なモメンタムは明らかに鈍化した。前期に竣工した新規プロジェクトの消化が安定段階に入ること、今期の賃貸活動はやや減少し、需要はアレクサンドラ (Alexandra) やワン・ノース (one-north) などの優良エリアに集中した。当期は新規供給がなく、また一部の既存スペースが市場から退出したことで、島内ビジネスパーク全体の空室率は2025年第2四半期の22.0%から21.4%へ小幅に低下した。

### 需要動向は錯綜し、分散傾向を示す

2025年第3四半期のビジネスパーク市場では、賃貸需要の構造が分化する傾向が見られた。テクノロジー、ソフトウェア、建設関連企業は、より高品質なオフィス環境の確保やレイアウト統合を目的とした移転需要を生み出し、「優良資産へのシフト」および「戦略的統合」の動きが確認された。一方で、一部テナントはコスト圧力や事業再編に伴い面積を縮小し、新規需要の一部を相殺した。また、米国がブランド薬・特許医薬品の輸出に課税を課す可能性があるとの不確要素を背景に、医薬品関連企業の賃貸活動は低調となった。シンガポール企業の一部は関税免除の可能性のあるものの、多国籍企業は資本配分を米国市場へ傾ける傾向にあり、中長期的な投資判断に影響を与える可能性がある。

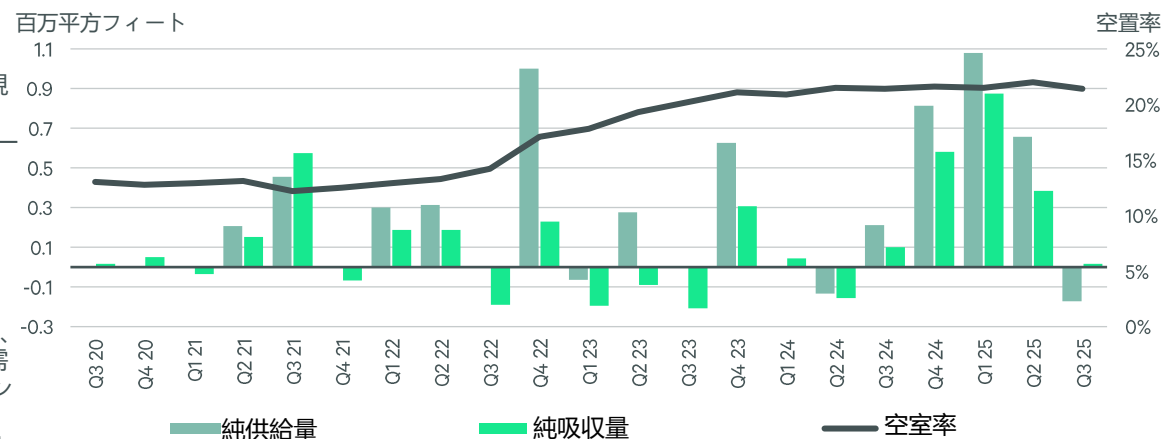
### シティフリッジの賃料は空室率の低下に伴い緩やかに上昇

2025年第3四半期、シティフリッジ (City Fringe) ビジネスパークの賃料は前期比0.8%上昇し、1平方フィート当たり月額6.15米ドルに達した。一方、島内その他エリアの賃料は1平方フィート当たり月額3.55米ドルで横ばいとなった。今期はシティフリッジの需要がより活発で、空室率は11.2%へと小幅に低下。一方、島内その他エリアの空室率は依然として高水準にあり、29.7%を記録した。年初来で見ると、シティフリッジの賃料は累計1.6%上昇したのに対し、島内その他エリアは1.4%下落しており、市場パフォーマンスの分化傾向が続いている。

### 供給パイプラインの縮小により、今後の純吸収量は緩やかになる可能性

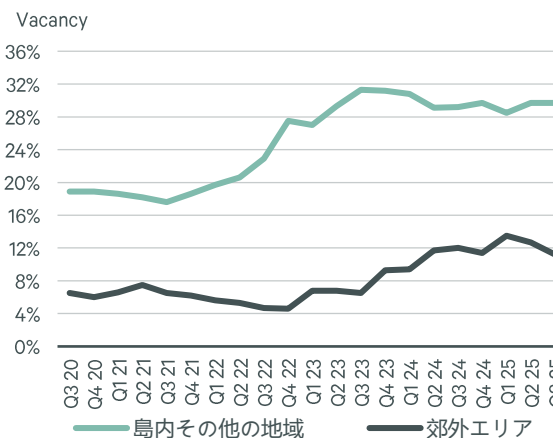
現時点で、ビジネスパーク市場の年間正味吸収量は約127万平方フィートを維持しており、主に新規プロジェクトの竣工がけん引している。しかし、2025年内に新たな供給予定はなく、市場動向は今後やや鈍化する可能性がある。次の新規供給は、インターナショナル・ビジネス・パーク (IBP) 内の「27号プロジェクト」で、延床面積約21万平方フィート、2026年第1四半期の竣工予定である。その後は、新規供給量が段階的に縮小していく見込みである。「優良資産への移行 (フライト・トゥ・クオリティ)」の動きが続く中、オーナー側は老朽化した資産のリポジショニング (改修・機能更新) を加速させており、有効供給はさらに締まる見込みである。今後は、立地条件が良く、設備・環境が整備された次世代型ビジネスパークが引き続き堅調に推移する一方、老朽物件は賃料および稼働率の下押し圧力に直面する可能性が高い。

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3四半期

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<br>第3四半期     | 前期比<br>(四半期) | 前年同<br>期比 |
|---------------|------------------|--------------|-----------|
| 郊外エリア         | 6.15シンガ<br>ポールドル | 0.8%         | 1.7%      |
| その他の島内エ<br>リア | 3.55シンガ<br>ポールドル | 0.0%         | -2.1%     |

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年第<br>4四半期 | 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3四半期

## リテール

### 小売売上は緩やかに増加、観光客の流入は持続的に回復

2025年7月および8月のシンガポール小売販売指数（自動車販売を除く）は、前年同月比でそれぞれ+3.1%、+3.0%と増加し、2025年第2四半期に記録された▲0.2%の小幅なマイナス成長から反転した。想定を上回るGDP成長率および雇用市場の堅調さが下支えとなり、消費者マインドも徐々に改善している。同時に、香港を含む海外からの観光客入国数も回復基調を維持しており、2025年7月および8月の訪問者数は、それぞれ前年同月比+4.9%、+4.5%の増加を記録した。

### 飲食、ファッション、美容・ヘルス関連ブランドが牽引する健全な賃貸需要

小売業が依然として厳しい競争環境に直面し、賃料上昇やコスト圧力によって一部店舗が閉店に追い込まれている（Prive、Alma by Juan Amador、Cathay Cineplex など）ものの、2025年第3四半期の小売賃貸活動は引き続き活発であった。CBREリサーチ部門の観察によれば、複数の業界で拡張の兆しが見られ、なかでも飲食オペレーターへの動きが最も顕著であり、Maison Pierre Hermé Paris、Yo-chi、鼎泰豊（Din Tai Fung）などが新規出店や拡張を進めている。同時に、ファッションブランドや美容・ウェルネス分野のテナント（Bape、IM Men、Cle de Peau Beauté など）も引き続き店舗網を拡大している。注目すべきは、新規参入する中国ブランドの業態が、飲食・アパレルにとどまらず、美容・ウェルネスおよびサービス領域へと広がっている点である。Joocyee、TTE Elephant、Bolonなどのブランドは、新店舗開設または既存店舗の拡張を進め、市場での存在感を高めている。

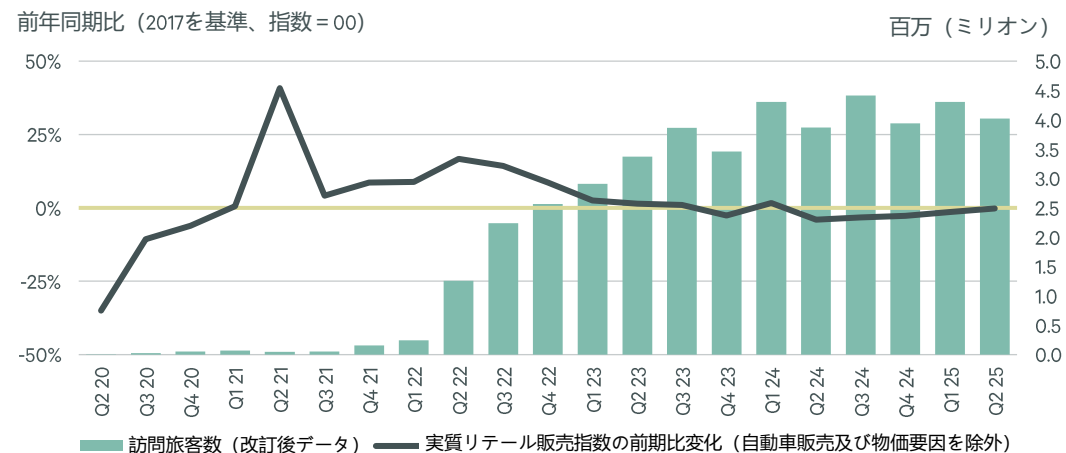
### 島内プレミアムリテール賃料は第3四半期も上昇基調を維持

2025年第3四半期、政府大廈 / マリーナセンター（City Hall / Marina Centre）やオーチャードロード（Orchard Road）などの主要商業エリアが好調に推移した。これは、一等地における高品質リテールスペースへの継続的な需要に加え、小売事業者が観光回復およびオフィスワーカーの回帰に対して抱く信頼感によって下支えされたものである。その結果、島内プレミアムリテール賃料は前期比0.5%上昇し、前四半期の0.7%上昇に続いて上昇基調を維持。これにより、2025年上半期の賃料累計上昇率はさらに拡大した。

### プレミアムリテール賃料は2025年末までに完全回復へ向かう見通し

島内プレミアムリテール賃料は年内にパンデミック前水準へ回復すると予想される。小売事業者は依然として人手不足、運営コストの高止まり、EC競争などの課題に直面しているものの、MICEイベントやコンサートの活発化に伴う観光需要の回復が、一等地リテールスペースへの需要を引き続き支えている。経済不確要素を背景にテナントの拡張は依然として慎重だが、プレミアムリテール賃料は年初来で既に1.8%上昇している。CBREリサーチによれば、新規供給が歴史的な平均水準にとどまる前提のもと、島内プレミアムリテール賃料は通年で約2.3%上昇し、2025年末までに概ねパンデミック前の水準まで回復する見込みである。

図4：リテール関連経済指標



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3四半期

表6：プレミアムリテール賃料

|                 | 25年<br>第3四半期      | 前期比<br>(四半期) | 前年同期<br>比 |
|-----------------|-------------------|--------------|-----------|
| 島内全域            | 27.65シンガ<br>ポールドル | 0.5%         | 2.6%      |
| オーチャード<br>ド・ロード | 38.35シンガ<br>ポールドル | 0.7%         | 2.4%      |
| 郊外エリア           | 32.65シンガ<br>ポールドル | 0.5%         | 1.7%      |

データ出所：CBREリサーチ部門、2025年第3四半期

表7：予想される新規供給総量

|                | 推定実用面積 (NLA)<br>(平方フィート) |
|----------------|--------------------------|
| 2025年第4<br>四半期 | 10万                      |
| 2026年          | 45万                      |
| 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3四半期  
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

### 米国の関税発効により、製造業生産と輸出が減速

2025年8月、シンガポールの製造業生産は前年同月比▲7.8%となり、成長を記録したのは交通エンジニアリングおよび化学関連分野のみであった。同時期の輸出額も前年同月比▲11.3%と減少し、主因は米国の新関税の正式発効および前倒し輸出効果の剥落にある。それでも、2025年9月にはシンガポール購買担当者景気指数（PMI）が再び景気判断の分岐点を上回り、製造業の景況感が改善しつつあることが示された。特にエレクトロニクス分野では、AI需要に支えられたサーバーおよび半導体向け需要が拡大し、際立った強さを見せている。

### 2025年第3四半期、賃貸活動のモメンタムが加速

世界貿易の不確実性が依然残る中でも、2025年第3四半期のインダストリアル賃貸市場は引き続き活発化した。テナント企業は事業継続性を確保しつつ将来の拡張を見据え、「安全なハブ」としてのシンガポールを優先的に選択する傾向が強まっている。倉庫スペースの需要は特に顕著で、主な需要源はサードパーティ・ロジスティクス（3PL）企業であった。同時に、半導体・エンジニアリング・テクノロジー関連企業による工場およびハイグレード生産スペースへの関心も大きく上昇している。オーナー側も賃貸戦略をより慎重かつ選択的に見直し、ターゲット型のテナントインセンティブを通じて移転需要の取り込みを図っている。

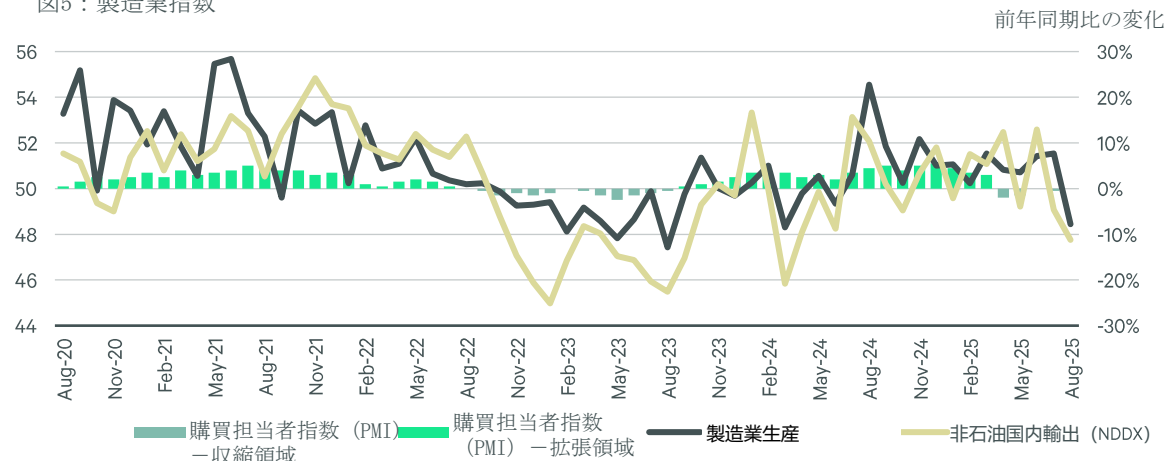
### 強い需要を背景に、プレミアム物流賃料が反発

2025年第3四半期、プレミアム物流セクターはインダストリアル全体で最も高い賃料上昇率を記録した。これは、近代的なランプ型倉庫施設（ramp-up facilities）への強い需要に支えられたものである。テナントによる賃貸面積の拡大が進み、プレミアム物流サンプル物件の平均入居率は2025年第2四半期の92.1%から93.6%へ上昇した。同時期、プレミアム物流賃料は前期比1.1%上昇し、前四半期に記録した0.5%の小幅な下落を完全に巻き返した。一方、一般倉庫および工場賃料は概ね横ばいで推移した。

### 将来のプレミアム物流供給の抑制が、オーナー側に有利に働く可能性

2025年第1〜第3四半期にかけて、プレミアム物流セクターでは合計500万平方フィート超の新規供給が投入されたものの、その8割以上はすでにプレリーシングが完了している。今後についても、2025年第4四半期から2026年にかけて新規プレミアム物流供給は引き続き限定的であり、既存案件の高い事前契約率が供給制約を強める要因となる見通しである。このような環境下、プレミアム物流賃料は通年で概ね横ばいになると予測されるが、年初来で1.1%下落した影響が徐々に吸収されるにつれ、2025年第4四半期には緩やかな反転上昇がみられる可能性がある。一方で、金利が急速に低下するなか、安定した利回りプレミアムを見込める高品質インダストリアル資産に対し、投資家の需要はさらに強まっている。

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3四半期

表8：インダストリアル賃料

|             | 25年<br>第3四半期 | 前期比<br>(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 | 0.0%         | 1.1%  |
| ファクトリー（高層階） | 1.41シンガポールドル | 0.0%         | 1.4%  |
| 倉庫（低層階）     | 1.90シンガポールドル | 0.0%         | -1.6% |
| 倉庫（高層階）     | 1.38シンガポールドル | 0.0%         | -2.1% |
| プレミアム物流スペース | 1.83シンガポールドル | 1.1%         | -1.1% |

データ出所：CBREリサーチ部門、2025年第3四半期

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） |
|--------------------------------------------------------|------------------|
| Bulim Square (JTC) (partial)                           | 0.80             |
| Tuas Distribution Hub (Sankyu)                         | 0.40             |
| Pasir Ris Industrial Drive 1 (SOITEC Microelectronics) | 0.38             |
| CT FoodNEX                                             | 0.20             |

データ出所：CBREリサーチ部門、シンガポール・ジュロン・グループ（JTC）、2025年第3四半期

## 住宅

### 2025年第3四半期、新規大型プロジェクトの好調な販売に支えられ、新築住宅販売が急増

2025年第3四半期、複数の新規プロジェクトが同時期に発売されたことを受け、シンガポールの新築民間住宅市場では販売が大きく反発した。速報値によれば、四半期の成約戸数は3,281戸となり、第2四半期の低水準から前期比+170%の大幅な回復を示し、年初水準にほぼ戻った。低金利環境および想定を上回る経済パフォーマンスが購入意欲を後押しした。本四半期は主要な新規プロジェクトが8件発売され、Springleaf Residence、Lyndenwoods、River Greenなどの物件では初週の販売率がいずれも約90%に達した。

### 新規プロジェクトの堅調な価格設定を背景に、民間住宅価格の上昇ペースが加速

速報値によれば、2025年第3四半期のシンガポール民間住宅価格は前期比約1.2%上昇し、第2四半期の1.0%を上回る伸びとなった。有地住宅は約1.4%上昇、非有地住宅も前期比約1.1%の上昇を示した。本四半期は複数の新規プロジェクトが供給され、全体の価格を下支えた。地域別では、新規プロジェクトの基準価格が牽引した\*\*コア・セントラル・リージョン (CCR) が前期比約2.4%上昇で最も強いパフォーマンスを記録。続いてアウトサイド・セントラル・リージョン (OCR) が約1.0%上昇。レスト・オブ・セントラル・リージョン (RCR) は郊外物件が買い手の価格期待に沿った水準であったため、上昇幅は約0.4%にとどまった。

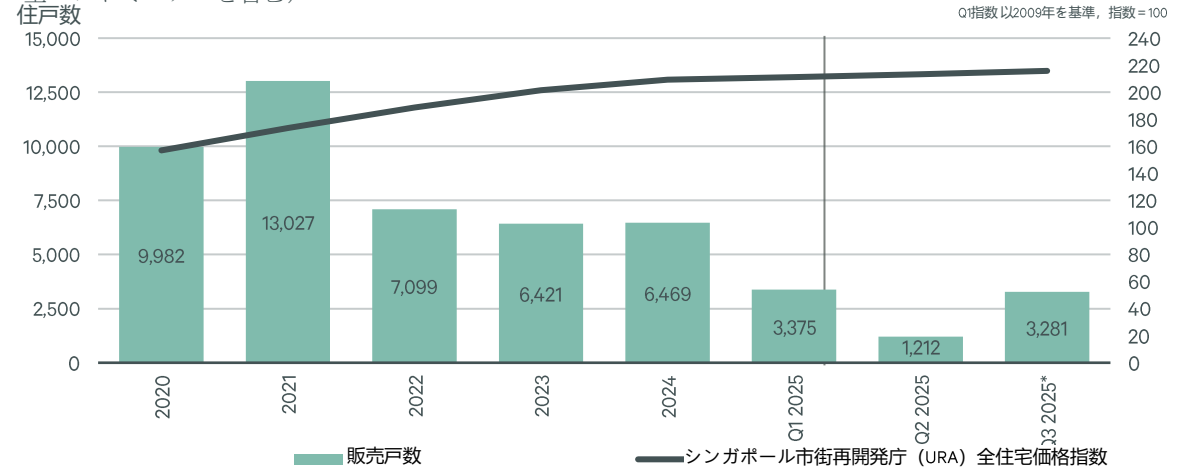
### 第3四半期も賃料は上昇傾向を維持したが、市場セグメント間での動きは不均一

シンガポール市区再開発局 (URA) のデータによれば、2025年第2四半期の民間住宅総合賃料指数は前期比0.8%上昇し、第1四半期の0.4%から伸びが拡大した。7~8月の中央値賃料を見ると、地域ごとの差異がより鮮明となった。前期まで堅調だったコア・セントラル・リージョン (CCR) では、第3四半期に前期比約2.4%の下落が見られた一方、前期に調整局面にあったレスト・オブ・セントラル・リージョン (RCR) およびアウトサイド・セントラル・リージョン (OCR) はそれぞれ約1.9%、4.3%の上昇に転じ、賃貸需要が価格的に柔軟性の高いエリアへ移行しつつあることを示した。

### 2021年以来で最高水準となる新築住宅販売を記録

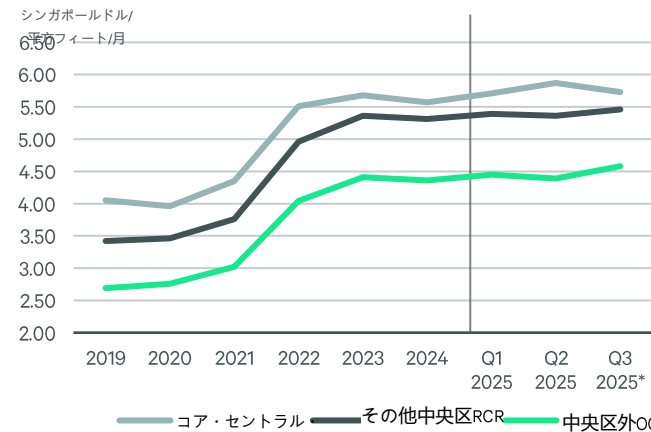
先行きについては、主要プロジェクトの大半がすでに第3四半期までに発売されたものの、2025年第4四半期にも少量の新規供給が予定されている。低金利環境および経済の底堅さを背景に、2025年の新築民間住宅販売件数は現時点ですでに7,868戸に達し、2022~2024年の年間実績を上回った。これを受け、CBREリサーチは年間販売予測を8,000~9,000戸へ上方修正した。同時に、年初来の民間住宅価格は累計約3.1%上昇しており、第4四半期も同程度の伸びが続くと見込まれる。年間ベースでは上昇率が3~4%の予測レンジ上限に達する可能性が高く、2024年の3.9%と同水準もしくはそれを上回る展開が想定される。

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局 (URA) の不動産価格指数 (実行型コンドミニウムを含む)



データ出所：シンガポール市街再開発局 (URA)、CBREリサーチ部門、2025年第3四半期  
注：※2025年10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 (実行型コンドミニウム (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局 (URA)、CBREリサーチ部門、2025年第3四半期  
注：2025年7月から8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10月8日時点のデータに基づいている。

表10：2025年第3四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                     | Springleaf Residence | River Green | Promenade Peak |
|----------------------------|----------------------|-------------|----------------|
| 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) | 2,166                | 3,111       | 2,921          |
| 四半期販売戸数                    | 878                  | 465         | 339            |

データ出所：シンガポール市街再開発局 (URA)、CBREリサーチ部門、2025年第3四半期  
注：不動産情報システム (Realis) に基づく、2025年10月8日時点の情報。

## 投資

### 低金利環境を背景に民間不動産投資額が増加

速報値によると、2025年第3四半期のシンガポール不動産投資額は前期比+64.3%（前年同期比+10.3%）の102.94億シンガポールドルとなり、過去7年間で最高水準の四半期実績を記録した。主因は、公共土地売却の増加に加え、複数の大型取引が成立したことにある。公共地取引を除く場合、第3四半期の投資額は61.50億シンガポールドルで、前期比+22.0%と増加した一方、前年同期比では11.7%の減少となった。同四半期は、国内金利の継続的な低下や貿易摩擦の緩和を背景に、投資家センチメントが明確に改善し、取引量の回復を後押しした。

### オフィス・リテール・その他セクターの取引額が前期比で急増

オフィス、リテール、そして「その他」区分の資産が、2025年第3四半期における投資取引額増加の主な牽引役となった。オフィス取引額は前期比で約7倍となる17.94億シンガポールドルへ急増し、その中心となったのはCapitaSpringの55%持分売却（取引額10.45億シンガポールドル、1平方フィート当たり2,822シンガポールドル換算）である。リテール資産の取引額も倍増を超え、6.2583億シンガポールドルに達した。代表的な取引としては、UOLがKinexをElegant Groupに3.75億シンガポールドル（1平方フィート当たり1,836シンガポールドル）で売却した案件が挙げられる。同グループは、2025年第2四半期に隣接するTanjong Katong Complexの30年リース権も取得している。また、「その他」資産の取引額は前期比21倍となる15.05億シンガポールドルへ急増した。主因はCenturion Accommodation REITの上場成功であり、同REITがCenturion CorporationおよびLian Beng GroupからWestliteブランドの宿舍5棟を、計13.48億シンガポールドルで取得したことによる。

### 好調だった第2四半期を経て、インダストリアルおよび複合用途セクターの取引額は正常水準に回帰

前四半期の力強い取引動向と比較すると、2025年第3四半期のインダストリアル資産の投資取引額は平常水準へ戻り、前期比49.3%減の8.5803億シンガポールドルとなった。同様に、複合用途資産の取引額も前四半期に成立したSouth Beach 50.1%持分の大型取引（取引額13.78億シンガポールドル）の反動により縮小し、今期は10.13億シンガポールドルで、前期比26.5%減となった。

### 堅調な投資モメンタムは年内残りの期間も継続する見通し

2025年前三四半期時点（政府土地売却を除く）で、シンガポールの不動産投資取引額は前年同期比11.9%増となった。世界的な不確要素が依然残るなかでも、シンガポールは安定性と安全性を兼ね備えた投資先としての評価を維持し、堅固な市場ファンダメンタルズを背景に、国内外資本の注目を集め続けている。さらに、年内の短期ローカル基準金利は年初から半減し1.46%まで低下。加えて、2025年9月の米連邦準備制度理事会（FRB）による利下げは、世界の投資家に利率動向の明確な見通しを与え、投資マインドの一段の改善につながる可能性が高い。こうした環境は、年間を通じた取引活発化を下支えすることが期待される。このため、CBREリサーチは既存の見通しを維持し、2025年の投資取引額は2024年比で約10%増加する見込みとしている。

図8：業種別に見た総取引額

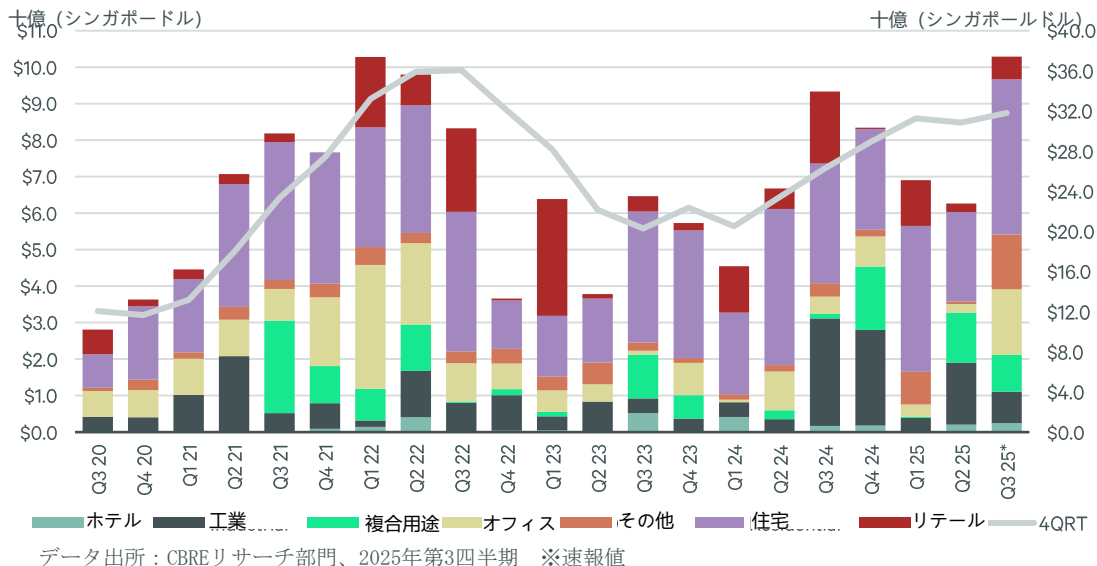
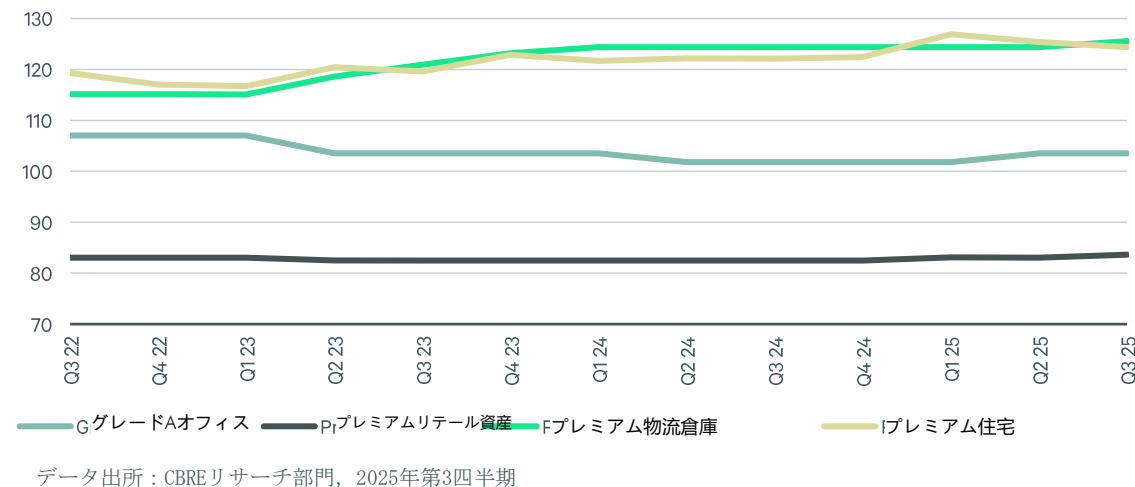


図9：キャピタルバリュー指数



## 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

Ada Choi, 特許金融アナリスト

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 2025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。