

データ | シンガポール | 高級住宅 | 2025年下半期

プライム市場の強靱性

+5.0%

実質GDP成長率
前年比
(2025年)

1.2%

3か月
シンガポールドル翌
日物金利平均 (SORA)
(2025年12月)

2,124シンガポール

ドル/平方フィート

最高級戸建 (GCB) 平均単価
(2025年)

1,752シンガポール

ドル/平方フィート

セントーサ・コーブ 戸建
平均単価
(2025年)

3,694シンガポール

ドル/平方フィート

高級コンドミニアム 平均単価
(2025年)

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)

エグゼクティブ・サマリー

- 2025年下半期における最高級戸建住宅 (GCB) 市場の取引件数は20件、取引総額は7億8,329万シンガポールドルに達し、同年上半期の16件 (5億5,963万シンガポールドル) から半期比40.0%の大幅な増加を記録した。これにより、2025年通年の取引実績は36件、総額13億4,300万シンガポールドルとなり、過去3年間で最高水準を更新した。
- 年初の貿易摩擦に起因する市場変動の高まりを経て、GCB市場は堅調な回復を遂げた。これは低金利環境の継続、実質経済成長の底堅さ、および金融市場の活況が下支えとなったものである。
- 今後の展望については、直近の米国・イラン間の紛争激化に伴い、買い手が地政学的リスクの推移を注視するため、2026年上半期の取引活動は一時的に減速 (ソフト化) する可能性がある。しかしながら、2026年下半期には市場のモメンタムは再び回復に向かうものと予想される。
- セントーサ・コーブの販売動向は、シンガポール本島における高級住宅市場全体の回復基調に呼応し、上半期の低い基数から下半期には微増に転じた。一方で、戸建住宅およびコンドミニアムの価格指数はいずれも下落傾向を示した。
- 高級コンドミニアム市場は、金利低下とデベロッパーによる新規物件 (プライマリー・マーケット) の旺盛な供給を背景に急増した。下半期の取引件数は57件、総額7億581万シンガポールドルとなり、半期比24.0%増を記録した。2025年通年では計101件、総額12億7,500万シンガポールドルが成約し、2024年実績 (54件、6億817万シンガポールドル) から2倍以上の伸びを示した。平均単価は2024年の1平方フィートあたり3,517ドルから5.0%上昇し、3,694ドルに達した。
- 2023年以降導入されている厳格な追加買入印紙税 (ABSD) 制度が、引き続き高級住宅市場 (特にセントーサ・コーブ) の重石 (ドラッグ) となっているものの、本島の高級コンドミニアム販売は2025年に顕著な持ち直しを見せた。短期的には地政学的リスクによる不透明感から取引の停滞が懸念されるものの、中長期的には2026年の購買マインドは概ねポジティブに推移すると予測される。

表1: 2025年下半期の厳選高級住宅取引

所在地/プロジェクト名	物件種別	土地/延床面積 (平方フィート)	取引価格 (百万シンガポールドル)
24 Peirce Road	最高級戸建住宅 (GCB)	80,448	148.00
61 Dalvey Road	最高級戸建住宅 (GCB)	15,081	61.00
1 Dalvey Road	最高級戸建住宅 (GCB)	21,882	60.00
50 Chee Hoon Avenue	最高級戸建住宅 (GCB)	13,906	55.00
21 Anderson	ベントハウス	10,452	52.25
21 Anderson	ベントハウス	10,452	52.25
2 Victoria Park Close	最高級戸建住宅 (GCB)	18,984	52.00
Sculptura Ardmore	アパートメント	3,229	20.00
227 Ocean Drive	バンガロー	7,813	15.20
231 Ocean Drive	バンガロー	7,637	13.89

出所: シンガポール市街地再開発局 (URA)、CBREリサーチ、2026年3月

最高級戸建住宅（GCB）

低金利と堅調な経済成長を背景に、GCBの取引実績が3年ぶりの高水準を記録

2025年下半年のGCB取引件数は20件、取引総額は7億8,329万シンガポールドルに達し、同年上半期の16件（5億5,963万シンガポールドル）から40.0%の大幅増となった。年初の貿易摩擦に起因する市場ボラティリティの高まりを経て、GCB市場は2025年下半年、低金利環境、実質経済成長の底堅さ、および金融市場の活況を背景に、力強い回復を遂げた。2025年通年では36件（総額13億4,300万シンガポールドル）のGCBが取引され、これは47件の取引が行われた2022年の実績（13億6,500万シンガポールドル）に迫る、過去3年間で最高水準の記録となった。

ピアース・ロード（Pierce Road）の希少な広大宅地が2025年最大の取引に

2025年下半年は、新しくシンガポール市民権を取得した富裕層や伝統的企業の経営幹部がGCBの主要な買い手となった。台湾の慈善家である Wu Ching-Hsin 氏が 大威路（Dalvey Road） 61番地を6,100万シンガポールドル（1平方フィートあたり4,045シンガポールドル）で取得したほか、Shoemaker Studios の共同創設者である Prajna Murdaya 氏が 大威園（Dalvey Estate） 10D番地を3,200万シンガポールドル（同2,089シンガポールドル）で成約した。また、勝捷企業（Centurion Corporation）のエグゼクティブ・ディレクター、Kelvin Teo 氏が Camden Park 9番地を4,800万シンガポールドル（同1,604シンガポールドル）で購入した。12月には、ピアース・ロード（Pierce Road） に所在する80,448平方フィートの希少な広大物件が、ブティック・デベロッパーである Pinnacles Assets の常務取締役 Victor Soh 氏に1億4,800万シンガポールドル（同1,840シンガポールドル）で売却され、2025年最大の取引として年を締めくくった。

売り手の現実的な価格期待により価格は軟調、賃料は微増

2025年のGCB平均単価は、2024年の1平方フィートあたり2,481シンガポールドルから14.4%下落し、2,124シンガポールドルとなった。これは、高額な維持費や不動産税の増税が所有者の負担となり、より小規模な物件への移行（ダウンサイジング）を検討するオーナーが増えたことで、売出価格がより現実的な水準に修正されたためと考えられる。Realisのデータによると、2024年に11.0%の下落を記録した後、2025年のGCBエリアにおける戸建住宅の賃料中央値は前年比1.0%の微増となった。これは、2025年も1.6%の下落が続いたシンガポール全土の傾向を上回るパフォーマンスである。

GCBの勢いは短期的には緩和する可能性があるが、長期的には回復へ

昨今の米国・イラン間の紛争激化を受け、買い手が地政学的リスクの推移を注視するため、2026年上半年の取引活動は一時的に減速する可能性がある。しかしながら、低金利環境とシンガポール市民権を取得する潜在的買い手層の拡大を背景に、2026年下半年には市場のモメンタムは再び回復に向かうものと予想される。総じて、GCBの希少性、ステータス、および資産保全の特性は、金融市場の変動や世界経済の不透明感が高まる中、安定性を求める超富裕層（UHNW）の投資家を今後も引き付け続けるであろう。

図1：最高級戸建住宅（GCB）の取引動向

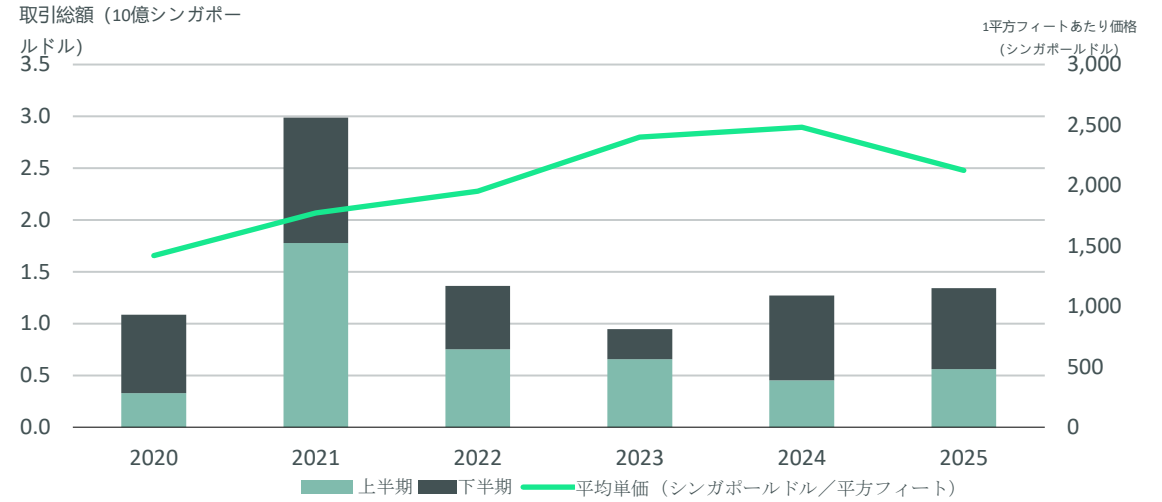
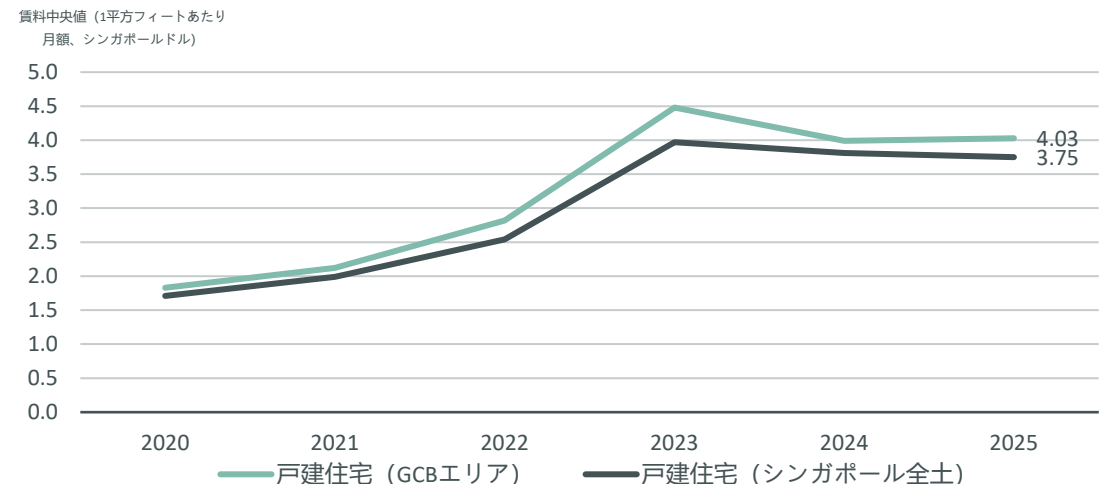


図2：GCBおよび戸建住宅の賃料中央値推移



出所：シンガポール市街地再開発局（URA）、CBREリサーチ、2026年3月

セントーサ・コーブ (Sentosa Cove)

シンガポール本島の高級住宅市場の回復に伴い、2025年下半年の取引活動が微増

2025年下半年のセントーサ・コーブにおける販売実績は、上半期の低い基数（ベース）から、本島の高級住宅市場全体の回復に呼応して微増した。下半期には3棟のバンガロー（総額4,109万シンガポールドル）が成約し、上半期の2棟（2,695万シンガポールドル）から半期比52.5%増となった。2025年通年では5棟のバンガローが取引され、2024年の2件からは増加したものの、依然として2020年から2023年に見られた年間9～26件の取引水準を下回っている。これは超富裕層（UHNW）の買い手が引き続き本島の高級住宅を好選好しているためである。下半期の3件の成約単価（土地単価）は、1平方フィートあたり1,475シンガポールドル、1,819シンガポールドル、1,946シンガポールドルであり、2025年の平均は2024年の1,812シンガポールドルから3.3%下落し、1,752シンガポールドルとなった。

コンドミニアム部門では、2025年下半年に51ユニット（総額2億987万シンガポールドル）が販売され、上半期の35ユニット（1億3,483万シンガポールドル）から半期比55.7%増を記録した。通年の販売総額は3億4,470万シンガポールドルとなり、前年比26.7%減少した（2024年は134ユニット、4億6,996万シンガポールドル）。これは「The Residences at W Singapore Sentosa Cove」の再販（リローンチ）により活況を呈した2024年からの反動（正常化）を反映している。コンドミニアムの平均単価は、2024年の1,807シンガポールドルから前年比1.7%の微減となり、1,776シンガポールドルとなった。

高級アパートメント

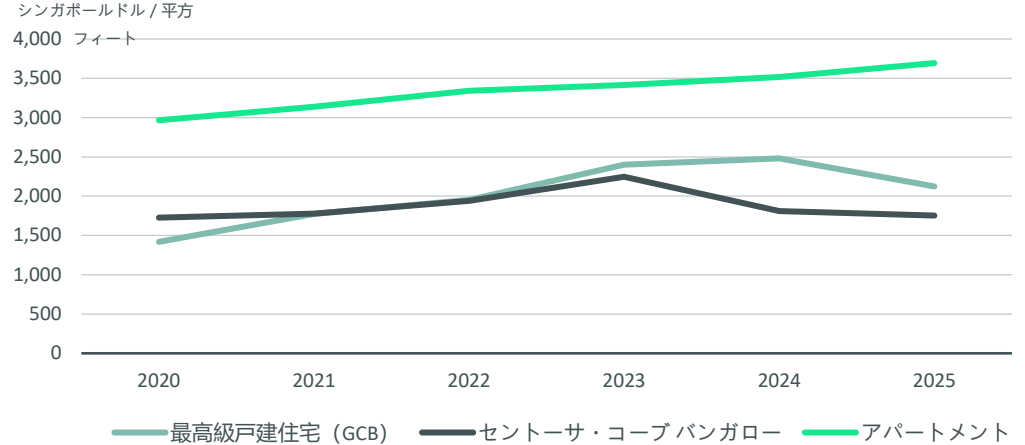
低金利とデベロッパーによる新規分譲の好調を受け、高級アパートメントの分譲取引が急増

2025年下半年の高級アパートメントの分譲取引は急増し、57ユニット（総額7億581万シンガポールドル）が成約した。これは上半期の44ユニット（5億6,926万シンガポールドル）から半期比24.0%増である。2025年通年では、計101ユニット、総額12億7,500万シンガポールドルの取引が行われ、2024年の54件（6億817万シンガポールドル）から2倍以上の伸びを記録した。この強力な回復は、低金利環境と「Upperhouse at Orchard Boulevard」（2025年7月発売）や「21 Anderson」（2025年4月発売）といった新規分譲物件の旺盛な需要が牽引した。特に「21 Anderson」は、上半期の4ユニットに続き、下半期にはさらに9ユニットが成約に至った。その中には、10,452平方フィートのペントハウス2戸（各5,225万シンガポールドル、1平方フィートあたり4,999シンガポールドル）が含まれており、これらは2025年最大の高級アパートメント取引となった。CBREリサーチが選定したフリーホールド（永久保有権）高級物件バスケットに基づく、高級アパートメントの平均単価は、新規物件の成約価格（ベンチマーク価格）に支えられ、2024年の3,517シンガポールドルから5.0%上昇し、3,694シンガポールドルとなった。

高級アパートメントに対する購買意欲は引き続きポジティブに推移

2023年以降導入されている厳格な追加買入印紙税（ABSD）制度が、引き続き高級住宅市場（特にセントーサ・コーブ）の重石（ドラッグ）となっているものの、本島の高級アパートメントの分譲取引は2025年に顕著な増加を見せた。今後の展望として、米国・イラン紛争後の不透明感から短期的には取引活動が緩和する可能性があるものの、2026年の購買意欲は総じてポジティブに推移する見込みである。中長期的には、最近の2つの政策展開が追い風となる可能性がある。「2026年度予算」で導入されたAI分野のトップ外国人材向け「One Pass」や、永住権（PR）および市民権の取得枠を拡大する政府方針が需要を支え、高級住宅セクターに追い風（テールウィンド）をもたらすことが期待される。

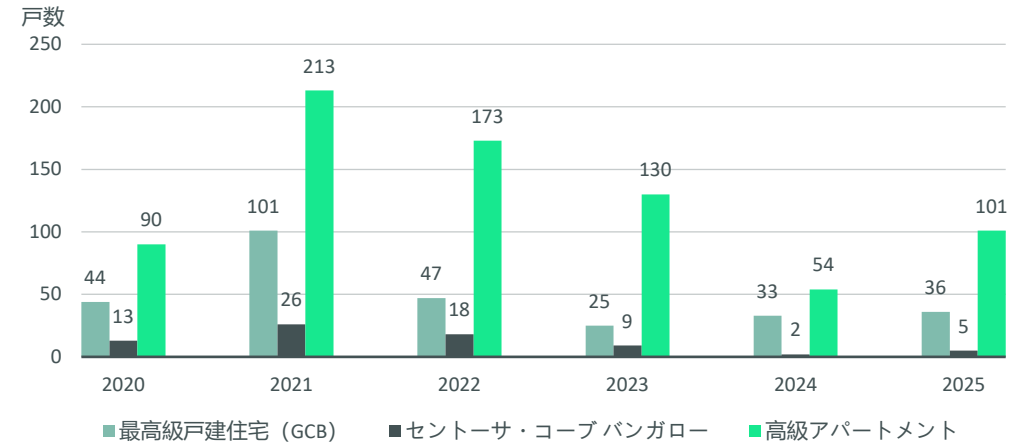
図3：高級住宅の平均価格推移



出所：シンガポール市街地再開発局（URA）、CBREリサーチ、2026年3月

注：アパートメント価格は、第9区および第10区のフリーホールド（永久保有権）物件バスケットに基づく。

図4：高級住宅の取引件数推移（戸数）



出所：シンガポール市街地再開発局（URA）、CBREリサーチ、2026年3月

注：コア・セントラル・リージョン（CCR）内に所在し、専有面積2,000平方フィート以上、かつ取引単価3,000シンガポールドル/平方フィート以上の物件を高級アパートメントの代替指標として採用。

シンガポール住宅部

Linda Chern

シンガポール・住宅サービス部門責任者
シンガポール
linda.chern@cbre.com

シンガポール・リサーチ部

Tricia Song

東南アジア・リサーチ部門責任者
tricia.song@cbre.com

Gerald Tan

シニア・アナリスト
gerald.tan@cbre.com

著作権©2026。不許複製・無断転載を禁じます。

本レポートは、CBREが現在保有する商業不動産市場に関する経験的および証拠的な見解に基づき、誠実かつ善意の原則に則って作成されたものです。CBREは、本レポートに示された見解が発行時点における市場状況を反映していると考えておりますが、これらの見解は重大な不確実性や不測の事態の影響を受ける可能性があり、その多くはCBREの管理の及ばないものです。さらに、本レポートに含まれる見解の多くは、現在の市場環境に対する主観的な分析に基づく意見および予測に依拠しています。他機関が異なる意見、予測、または分析を保持している可能性があり、将来の実際の市場状況により、CBREの現在の見解が事後的に不正確であると判明する場合があります。CBREの意見、予測、分析、または市場状況がその後変化した場合であっても、CBREは本レポートにおける見解を更新する義務を負いません。

本レポートのいかなる内容も、CBREまたは他社の証券の将来のパフォーマンスを示す指標として解釈されるべきではありません。本レポートの見解に基づき、CBREまたは他社の証券を売買することは避けてください。本レポートに含まれる情報に基づく証券の売買行為について、CBREは一切の責任を負いません。本レポートを閲覧することにより、利用者は本レポートに含まれる情報の正確性、完全性、妥当性、または当該情報の利用に関して、CBREおよびその関連会社、役員、取締役、従業員、代理人、顧問、代表者に対する一切の請求権を放棄するものとみなされます。