



## シンガポール訪問記 買い物客で賑わうショッピングセンター

レッグ・メイソン・アセット・マネジメントの社員は2018年5月中旬にシンガポールのショッピングセンターを訪問し、地元の買い物客や観光客による賑わいを肌で感じてきました。近年、オンラインショッピングが拡大するなか、ショッピングセンターは来客数を確保するために様々な取り組みを実施しています。この訪問記では、洗練された都市開発で世界中の観光客を魅了するシンガポールの3つのショッピングセンターをご紹介します。

### 訪問した3つのショッピングセンター

- ① **パラゴン(2ページ)**  
観光地として有名な目抜き通り、オーチャード・ロードの中心に位置
- ② **プラザ・シンガプーラ(3ページ)**  
地下鉄MRTの3路線が乗り入れる主要駅の真上に位置
- ③ **ノースポイント・シティ(4ページ)**  
人口が密集するシンガポール北部の郊外型ショッピングセンター

### 【ショッピングセンターの位置】



### 【シンガポールの風景】



シンガポールを象徴する大型複合施設  
マリーナベイサンズ



マリーナベイサンズ周辺から見た  
シンガポールの金融街



シンガポールのシンボルのマーライオン



シンガポール・チャンギ国際空港  
アジアのハブ空港として、利用者数が増加

※写真はレッグ・メイソン・アセット・マネジメント撮影

●当資料は、説明資料としてレッグ・メイソン・アセット・マネジメント株式会社(以下「当社」)が作成した資料です。●当資料は、当社が各種データに基づいて作成したものです。●当資料に記載された過去の成績は、将来の成績を予測あるいは保証するものではありません。●当資料に記載されている見解、目標等は、将来の成果を保証するものではなく、また予告なく変更されることがあります。●この書面及びここに記載された情報・商品に関する権利は当社に帰属します。したがって、当社の書面による同意なくして、その全部もしくは一部を複製し又その他の方法で配布することはご遠慮ください。●当資料は情報提供を目的としてのみ作成されたもので、証券の売買の勧誘を目的としたものではありません。



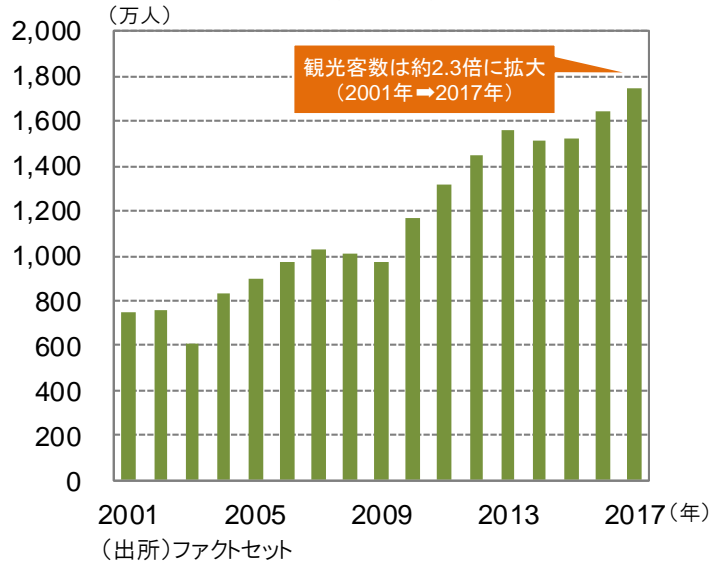
## ① パラゴン：観光地として有名な目抜き通り、 オーチャード・ロードの中心に位置

シンガポールの観光地として有名なショッピングスポット、オーチャード・ロードの中心に位置するパラゴンは、シンガポールのSPH REITが運営する旗艦店のショッピングセンターです。地元の買い物客だけでなく、中国人、インドネシア人など多くの観光客も買い物に訪れる高級ショッピングセンターです。

シンガポールの観光業は堅調に成長しており、2017年の外国人旅行者数は前年比6.2%増の1,742万人となり、2年連続で過去最高を記録しました(図1)。シンガポール政府観光局が発表した2017年の観光収入も同3.9%増の268億シンガポールドルとなり過去最高を更新しました。

### 図1：シンガポールの外国人旅行者数の推移

(2001年～2017年)



高級感のある入り口です。



シンガポール随一のショッピングスポット「オーチャード・ロード」の風景。週末になるとさらに人出が多くなります。



グッチ、プラダ、フェラガモをはじめ、有名な高級ブランドや洗練されたブティックが集結しています。



クリニックが隣接しており、観光客をはじめ、高級志向の顧客に医療サービスも提供し、顧客の囲い込みを図っています。

※写真はレグ・メイソン・アセット・マネジメント撮影

●当資料は、説明資料としてレグ・メイソン・アセット・マネジメント株式会社(以下「当社」)が作成した資料です。●当資料は、当社が各種データに基づいて作成したものです。●当資料に記載された過去の成績は、将来の成績を予測あるいは保証するものではありません。●当資料に記載されている見解、目標等は、将来の成果を保証するものではなく、また予告なく変更されることがあります。●この書面及びここに記載された情報・商品に関する権利は当社に帰属します。したがって、当社の書面による同意なくして、その全部もしくは一部を複製し又その他の方法で配布することはご遠慮ください。●当資料は情報提供を目的としてのみ作成されたもので、証券の売買の勧誘を目的としたものではありません。

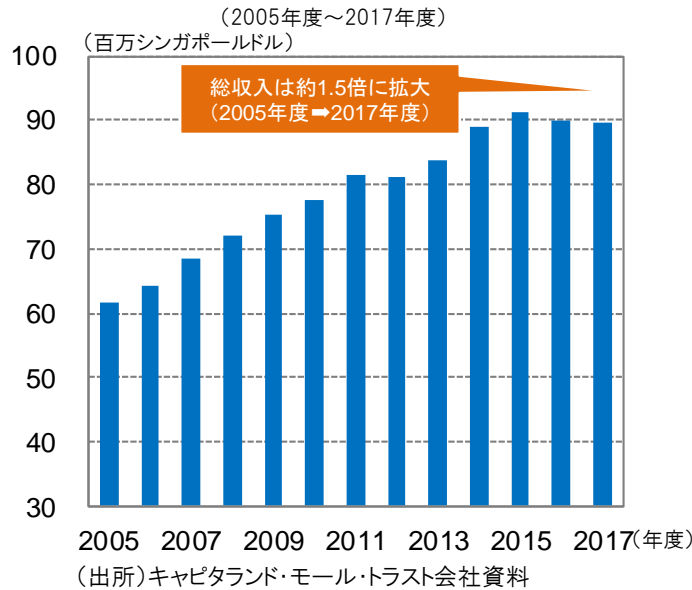


## ② プラザ・シンガプーラ: 地下鉄MRTの3路線が乗り入れる主要駅の真上に位置

プラザ・シンガプーラは、シンガポールの店舗用REITで最大のキャピタランド・モール・トラストが運営しています。シンガポールの地下鉄MRTで最も利用される駅の一つドービー・ゴート駅の真上にあり、利便性の高さから地元の住民や外国からの観光客で日々賑わいを見せています。2005年度から総収入は増加傾向となっています(図2)。

また、キャピタランドは昨年、中国の電子商取引最大手アリババ傘下のラザダと提携し、オンラインモールを開設しました。オンラインモールでは、商業施設の商品を取り扱い、購入した商品は商業施設で受け取ることができる等、実店舗とオンラインショップの融合を進めています。

### 図2: プラザ・シンガプーラの総収入の推移



ショッピングセンターの外観。本館は地下2階から7階まであります。



賑わいを見せるショッピングエリア。



フードコートの風景。シンガポールのショッピングセンターでは、飲食店も重要な収益源となっています。



ドービー・ゴート駅はシンガポールで最も利用される地下鉄MRT駅の一つです。

※写真はレグ・メイソン・アセット・マネジメント撮影

●当資料は、説明資料としてレグ・メイソン・アセット・マネジメント株式会社(以下「当社」)が作成した資料です。●当資料は、当社が各種データに基づいて作成したものです。●当資料に記載された過去の成績は、将来の成績を予測あるいは保証するものではありません。●当資料に記載されている見解、目標等は、将来の成果を保証するものではなく、また予告なく変更されることがあります。●この書面及びここに記載された情報・商品に関する権利は当社に帰属します。したがって、当社の書面による同意なくして、その全部もしくは一部を複製し又その他の方法で配布することはご遠慮ください。●当資料は情報提供を目的としてのみ作成されたもので、証券の売買の勧誘を目的としたものではありません。



### ③ ノースポイント・シティ:人口が密集するシンガポール 北部の郊外型ショッピングセンター

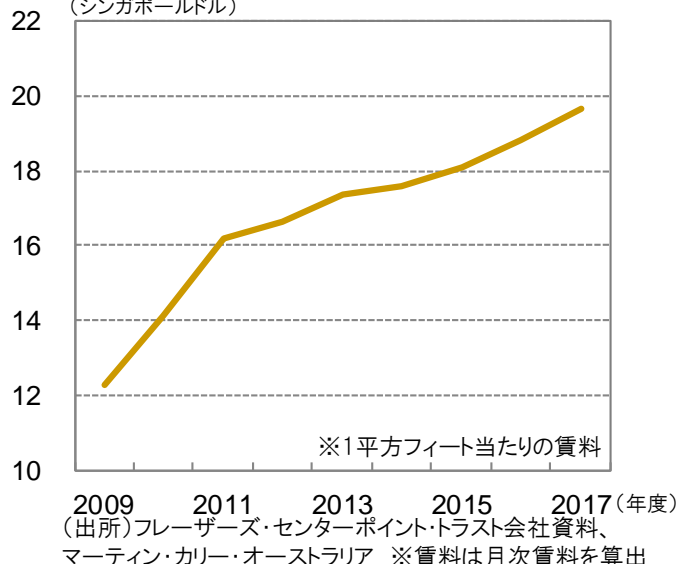
ノースポイント・シティは、シンガポールで郊外型ショッピングセンターを手掛ける店舗用REIT、フレーザーズ・センターポイント・トラストが運営しています。年間約4,130万人(2017年度)の来客数を誇る大規模なショッピングセンターです。

シンガポール北部のMRTイーシュン駅に隣接し、周辺地域では人口が増加しており、恩恵を享受しています。近辺に競合するショッピングセンターがなく、イーシュン駅付近の多くの住民の利用により、賃料は上昇傾向となっています(図3)。

図3:ノースポイント・シティの賃料の推移

(2009年度~2017年度)

(シンガポールドル)



ショッピングセンターの外観です。



隣接するNorth Park Residences(集合住宅)が2018年  
第4四半期に完成予定。総戸数は920戸あり、将来的に人口  
増加の恩恵を享受することが期待されます。



ノースポイント・シティの賃料総収入の内、飲食店は40%超  
占めており収益の柱となっています。



地元の買い物客で賑わいを見せるショッピングエリア。

※写真はレグ・メイソン・アセット・マネジメント撮影

●当資料は、説明資料としてレグ・メイソン・アセット・マネジメント株式会社(以下「当社」)が作成した資料です。●当資料は、当社が各種データに基づいて作成したものです。●当資料に記載された過去の成績は、将来の成績を予測あるいは保証するものではありません。●当資料に記載されている見解、目標等は、将来の成果を保証するものではなく、また予告なく変更されることがあります。●この書面及びここに記載された情報・商品に関する権利は当社に帰属します。したがって、当社の書面による同意なくして、その全部もしくは一部を複製し又その他の方法で配布することはご遠慮ください。●当資料は情報提供を目的としてのみ作成されたもので、証券の売買の勧誘を目的としたものではありません。