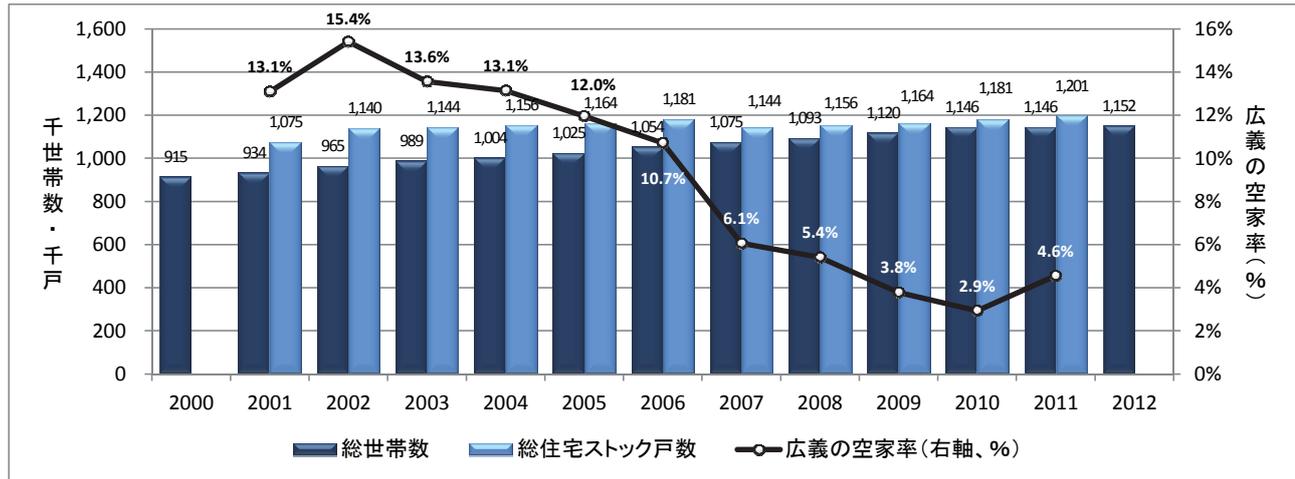


4—シンガポール

1 | 住宅市場の動向

- シンガポールの総世帯数は漸増を続けており、2012年には115万世帯となった。これに対し2011年に住宅ストック戸数は120万戸に達しており、一応、ストックベースでの需要はカバーされている(図表Ⅱ2-4-1)。しかし、広義の空家率は2010年には2.9%まで低下しており、需給はタイトに推移している。

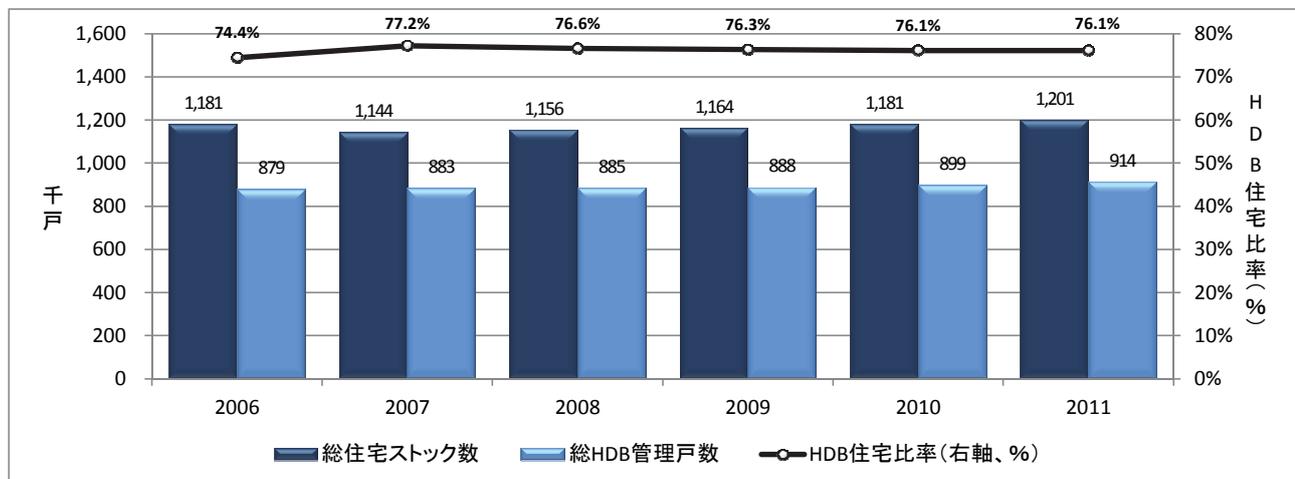
図表Ⅱ2-4-1 総世帯数・総住宅ストック戸数・広義の空家率の推移



(資料) Department of Statistics Singapore

- ただし、シンガポールの住宅ストックの約4分の3は住宅開発庁(Housing Development Board: HDB)が建設し維持管理しており、民間世帯によって保有される住宅ストックは約4分の1程度と、調査対象国の住宅市場としては特殊な状況にある(図表Ⅱ2-4-2)。HDBは住宅取得者が一定期間(購入時の形式や間取り等により0~7年)を保有した後に民間市場で適格な買い手に対し再販することを認めている。

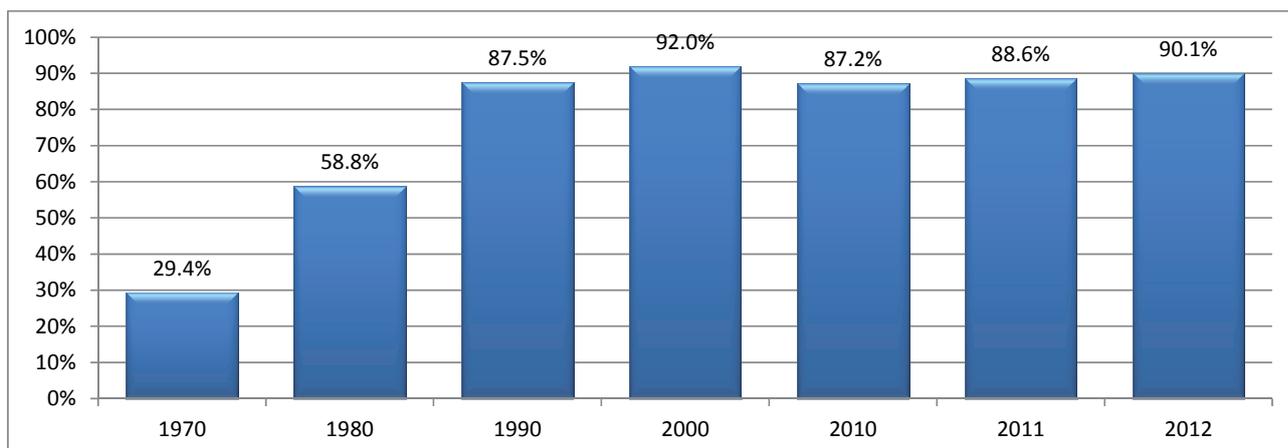
図表Ⅱ2-4-2 住宅ストック数に占めるHDBフラット数・比率



(資料) Department of Statistics Singapore

- シンガポールの持家率はHDBフラットを含め、2000年や2012年には90%を超えている(図表Ⅱ2-4-3)。

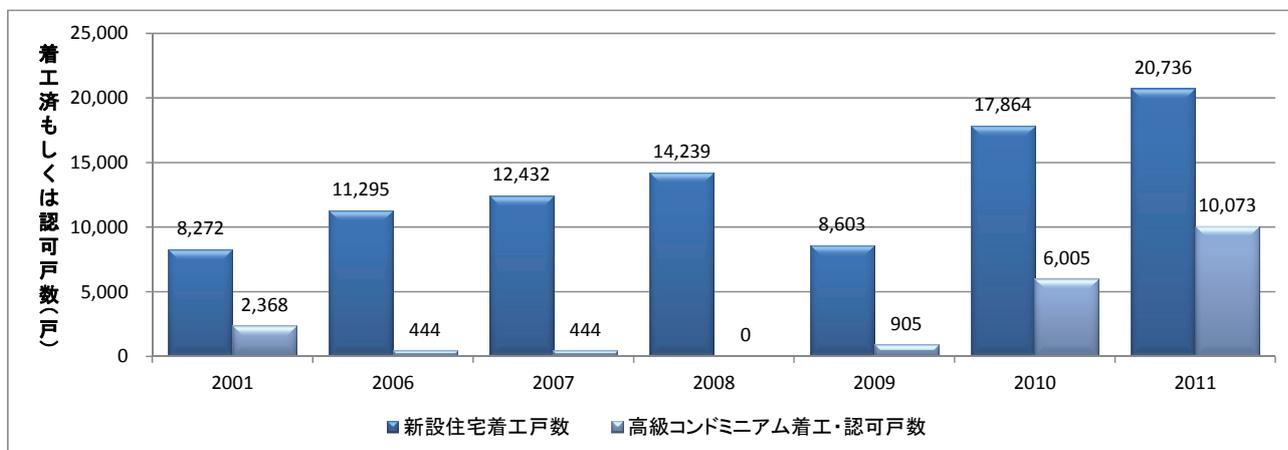
図表Ⅱ2-4-3 持家率の推移



(資料) Department of Statistics Singapore

- 新設住宅着工の推移をみると、2009年には金融危機の影響を受けて2008年の1.4万戸から一挙に8,600戸まで落ち込んだが、2010年には1.8万戸、2011年には2万戸を超える水準まで回復している(図表Ⅱ2-4-4)。この背景には高級コンドミニアムに対する需要増加があり、2011年の認可済み・着工済み住宅の合計は1万戸を超える水準に達している。

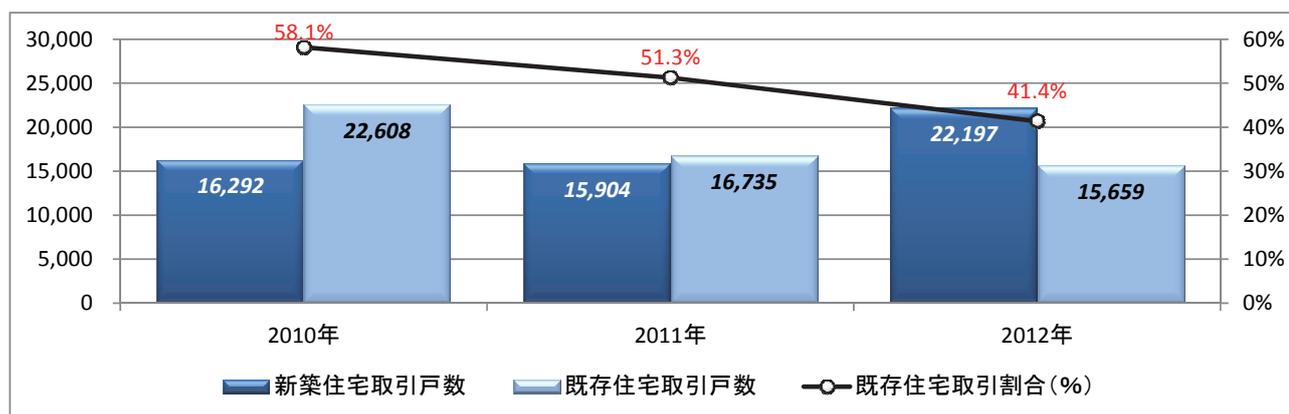
図表Ⅱ2-4-4 新設住宅着工戸数、高級コンドミニアム着工・認可戸数の推移



(資料) Department of Statistics Singapore

- 新築と既存住宅取引はほぼ全住宅取引の半数を占めているが、最近の傾向としては、新築住宅比率が高まり、2012年の平均で41.4%(図表Ⅱ2-4-5)、2013年第1四半期では30%弱(図表Ⅱ2-4-6)まで既存住宅取引割合は低下し、逆に新築供給が盛んになっている。
- 住宅取引における高級コンドミニアムのウェイトは、金融危機からの回復を受けて、2010年以降急速に高まっており、2012年では5千戸弱となっている(図表Ⅱ2-4-7)。

図表 II 2-4-5 住宅取引戸数の推移(月次)



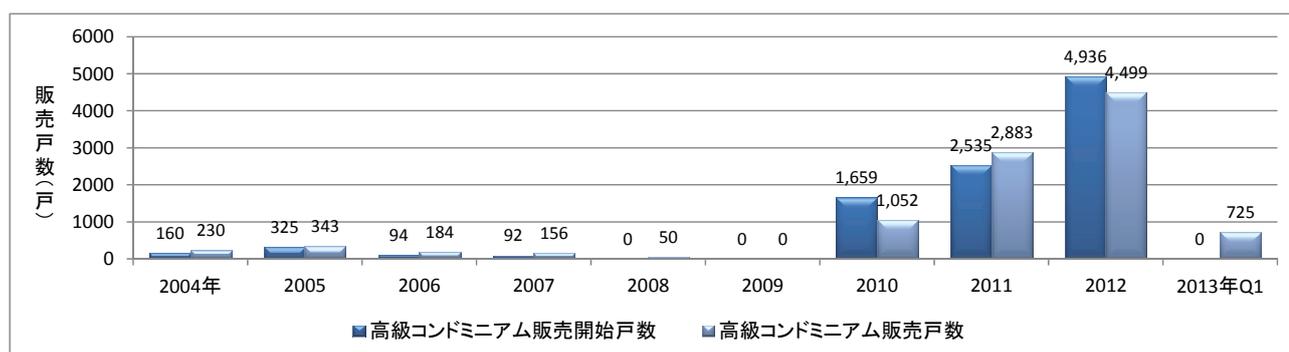
(資料) Department of Statistics Singapore

図表 II 2-4-6 住宅取引戸数の推移(年次)



(資料) Department of Statistics Singapore

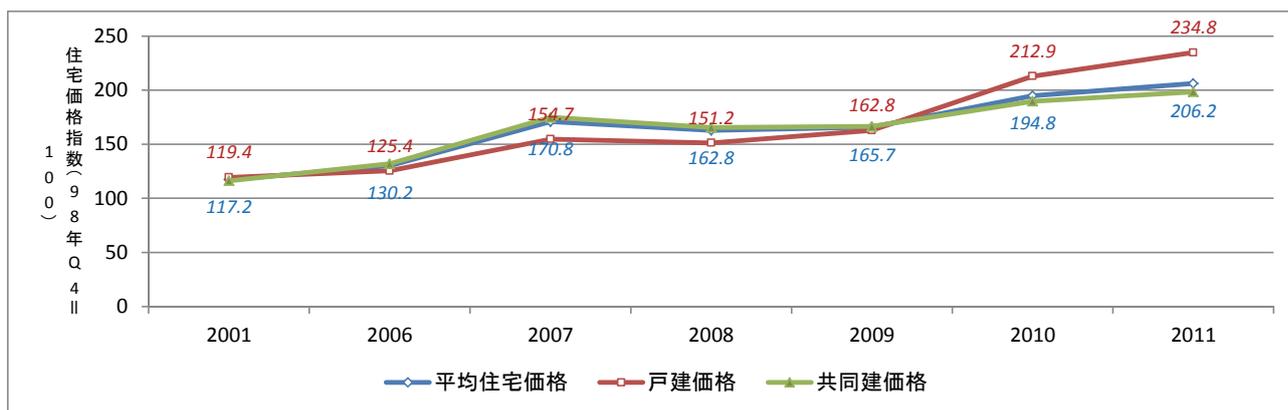
図表 II 2-4-7 高級コンドミニアムの販売状況



(資料) Department of Statistics Singapore

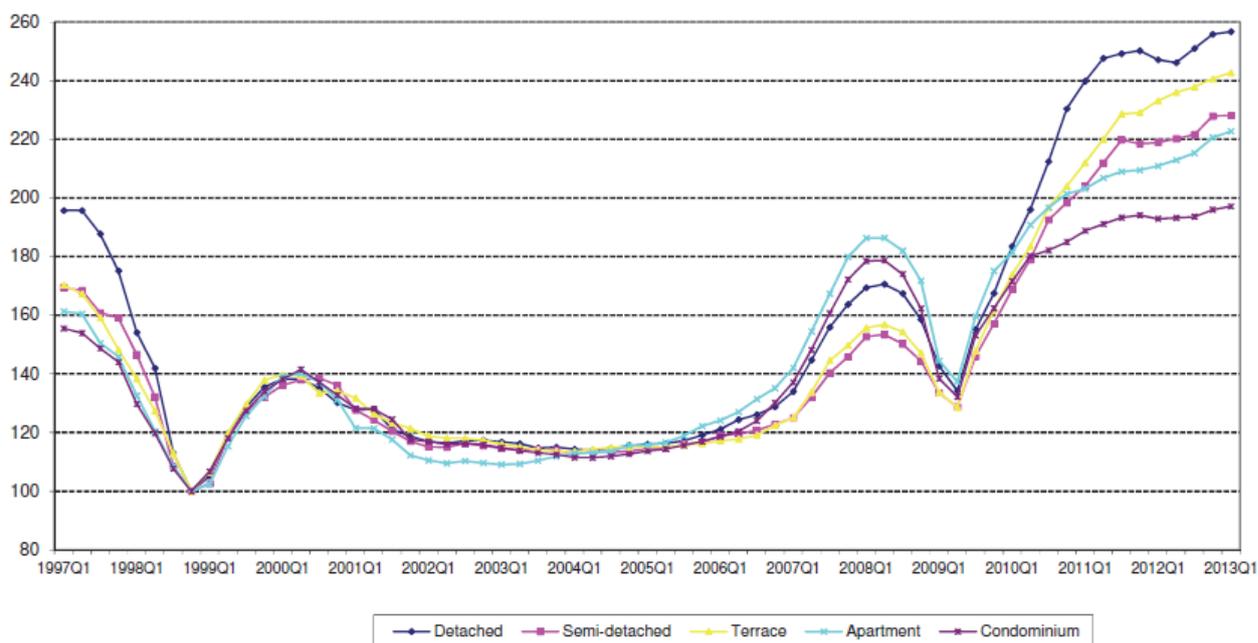
- 年次の住宅価格の推移をみると、金融危機直後から横ばい傾向にあったが、2010～2011年からは再び上昇傾向にあり、特に戸建て価格の上昇が目立っている(図表 II 2-4-8)。
- 四半期別のタイプ別の住宅取引価格の推移をみると、どのタイプにおいても、米国金融危機後の影響を受けて2008～2009年には大きく下落したものの、2010年以降は再び急速に上昇し、2011～2012年は横ばいからやや低下、その後2012年は回復し、2013年第1四半期には再び価格上昇にストップがかかった状況にある(図表 II 2-4-9)。

図表 II 2-4-8 住宅取引価格の推移(年次)



(資料) Department of Statistics Singapore

図表 II 2-4-9 タイプ別住宅取引価格の推移(四半期、戸建・2戸1・テラス・アパート・コンド、1998年第4四半期=100)



(資料) Urban Redevelopment Authority, 26 April 2013 Release of 1st Quarter 2013 Real Estate Statistics

2 | 不動産に対する考え方

(1) 不動産投資と国民性

- 国土の3分の2は国公有地であるため、土地利用形態にはリースホールドが多い。ただし、民間分譲コンドミニウムにはフリーホールドもある。非居住用不動産については、企業が土地を取得して自らビルを新築するケースも見られるが(日本企業によるこのような開発案件もある)、多くはリースホールドの取引である。
- 国民の75%以上がHDB住宅に居住している。外国人はHDB住宅を購入(ただし leasehold)することはできないが、HDB住宅の賃借、民間住宅の購入と賃借は可能である。
- 住宅の建築様式は狭い国土と高い人口密度を反映してアパートメントやコンドミニウムが中心であるが、Landed Properties とされる一戸建て物件も存在する。

- 近隣東南アジア諸国や中国などの富裕層にとって、フリーホールドやリースホールドの民間コンドミニアムは比較的カントリーリスクが少なく、安定した政治が続くシンガポールにおける主たる投資対象である。都市国家として一定の制約をもった住宅市場ではあるが、多くの一般的な国民は持家を志向している。既存住宅取引の頻度は高く、不動産の取得と売買を通じて財を成そうとする傾向がある。シンガポールの富裕層は中国本土や欧米、日本などでも不動産投資機会をねらう傾向にある。

(2) 土地所有関連制度

- シンガポールの民法典第5条1項には、代理やパートナーシップ、商事法全般にわたり、イギリス法を継受するとの規定があるが、同条2項では、不動産保有条件やすべての不動産権、利益譲渡や譲渡証書、相続権についてはその後の継受を禁止している。
- シンガポールにおいてはコモンローによって土地が定義されており、土地と一体となった建物や鉱物、樹木やそれより上位の空間を含むこととなっている。この定義は不動産譲渡法の第2条及び土地権限法の第4条に受け継がれている。土地の定義には、土地や建物のような有体相続財産と、残余権や土地収益等の占有移転のできない無体相続財産の両方を含むものとされている。
- 国有地法は土地に対する自由保有権の創設を禁止しており、個人あるいは国以外の団体に対し、国有地の土地所有権を譲渡することは一定の場合にしか認めていない。つまり、原則として外国人に対しては土地の所有権を制限している。こうした制度の結果、土地所有権の数は年々減少している。これに対し、一定の期間、賃料を受け取る代わりに土地の排他的な利用と占有を認めるリースホールドの場合、国は国有地に長期リースを設定することができるかと規定されており、国家によるこうした譲渡形態が一般的となっている。かつては999年という長期のリースもあったが、最近では99年や30年のリースがより一般的となっている。

3 | 住宅投資市場の現状

(1) 不動産市場概況

- シンガポールの住宅ストックの9割はHDBによる公的供給住宅が占めている。これらの住宅は一定の条件の下、住宅市場にも放出されるが、当該ストックの居住者の性格から、この住宅ストックの需給状況が、シンガポールの不動産投資市場に与える影響はさほどではないものと考えられる。
- シンガポールの不動産市場においては機関投資家を中心とするオフィス・商業・産業物件市場とREIT等による証券化・小口化市場、国内外の不動産投資家層による高級アパートメントやコンドミニアムを中心とする市場があり、本調査の対象は後者の状況についてである。
- 先にも把握したように、米国金融危機の後の金融緩和により、シンガポールの不動産投資市場にも大きな変化が出ている。顕著な動きは、ほぼストップしていた高級コンドミニアムの新設着工が2009年から急速に増え、2011年時点では新設着工の5割を占める水準まで増えたことであり、これに対応して高級コンドミニアムの販売も2012年には5,000戸弱に増えている。しかし、上昇していた価格や販売状況も足下では低調しており、供給調整が行われている状況と判断される。
- もともとコンドミニアム等の価格水準はリースホールドがほとんどであるものの、シンガポールでは非常に高水準にあり、現状の賃貸利回りは3%強程度であるため、多くの個人不動産投資家は長期的なキャピタルゲインをねらっていると言う(個人の投資目的におけるキャピタルゲイン課税はない)。
- 今後の状況としては、日米欧を中心とする世界的な金融緩和傾向があるものの、中国やアジア諸国を中心とした実需の拡大が進むのかどうかポイントである。再び価格上昇を得るには一定の期間が必要とみられ、当面は市場の動きを見守る必要があろう。
- シンガポールにおける不動産投資は、アジアの中では政治的にも安定し、カントリーリスクが少ないこと、市

場情報が開示されており、透明性が高いことなどから、望ましい状況にあるものの、市場規模が小さく、市況が変動しやすいことや、不動産価格の変動に対する政府介入がいつでもありうることは留意すべき諸点である。また、高額物件が多いため長期的なキャピタルゲインを狙わざるを得ないこと、外国人に対しては10%の付加的印紙税がかかることや、4年以内の売却には追加的な印紙税負担が生じることなどは注意を要する。

(2) 物件視察報告

① Marina Bay Residence #20-04

視察日： 1月21日（月）

建築年： 2010年

占有面積： 66㎡

間取り： 1ベッドルーム

価額： S\$1,775,000（約1億2,425万円）

※賃料相場 S\$5,000～S\$6,000（約35万円～42万円）

■ マリーナベイサンズ近くの物件立地



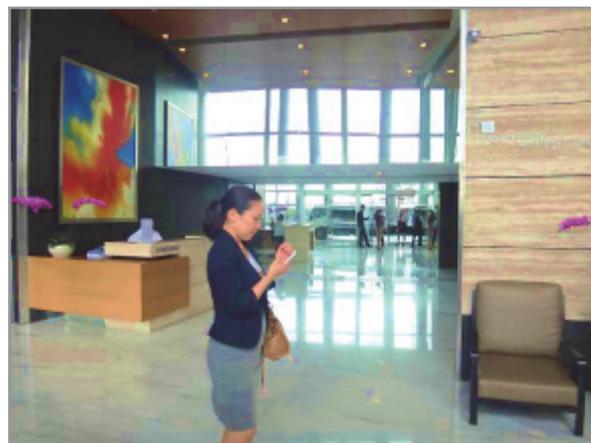
■ 外観はブルー（53階建て）



■ エントランス



■ エントランス・ロビー



■ リビング(天井が高く、床は大理石)



■ キッチン



■ 洗濯機・乾燥機収納(扉)



■ 電化製品(洗濯機・乾燥機)



■ 共用施設(プール)

※建物の7階部分。プールの他にジム、BBQ設備あり。



■ 共用施設(プール)よりマリーナベイサンズを望む



②The Sail #37-14

視察日：1月21日（月）

建築年：2008年

占有面積：61㎡

間取り：1ベッドルーム

価額：S\$1,491,600（約1億4,412万円）

※賃料相場 S\$5,000～S\$6,000（約35万円～42万円）

■ ベッドルーム



■ リビングルーム



■ 洗面・シャワールーム



■ トイレ



■ 廊下



■ 廊下設置のリサイクルボックス



③The Sail #14-06

視察日：1月21日（月）

建築年：2008年

占有面積：171 m²

間取り：3ベッドルーム

価額：S\$5,334,000（約3億7,338万円）

※賃料相場 S\$9,000～S\$10,000（約63万円～70万円）

■ リビング



■ リビングからの眺望



■ キッチン



■ バス・トイレ



■ ゲスト・ルーム



■ ゲスト・ルーム用シャワー・トイレ



②③The Sail建物外観

■ エントランス



■ ロビー



■ 共用施設 1(プール、8 階部分) ■ 共用施設 2(テニスコート、8 階部分)



※プール・テニスコートの他にジム、BBQ設備あり。

■ 建物外観(63階建て、建物の8階より)



※比較的手頃な物件のため、日本人が50人ほど住んでいる。