

シンガポールの不動産市況（住宅市場）

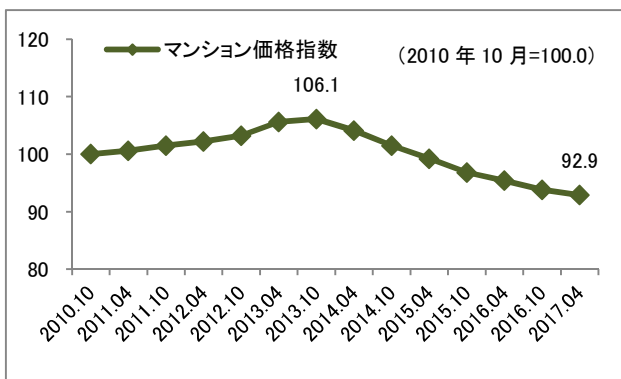
国際部 主任専門役 徳田 真紀(不動産鑑定士)
 研究部 不動産エキスパート 吉野 薫

1. 4年間に及び住宅価格の下落

2008年の金融危機からの住宅市場回復過程において、急激な住宅価格の高騰に直面したシンガポール政府は、2009年以降累次にわたって住宅価格の抑制策を展開してきました(末尾の図表参照)。

特に追加的購入者印紙税(ABSD)の導入と同税の税率引き上げ、および総債務返済負担(TDSR)規制が市場に与えた影響は大きく、日本ではあまり知られていませんが、シンガポールの住宅価格は2013年をピークに下落に転じています(図表I)。

図表I シンガポールのマンション価格動向



(資料) 当研究所「国際不動産価格賃料指数」



2. 今後の住宅価格に対する楽観的な見方

現地市場関係者の間では、住宅価格がピークから10%ないし15%下落すれば政府が価格抑制の緩和策に動く、という憶測がつとに語られていました。図表Iのとおり、2017年4月時

点のマンション価格は、直近のピーク(2013年10月)から12.4%低下しています。

こうした中、実際にシンガポール政府は今年3月、住宅取引に係る売却者印紙税(SSD)を軽減する措置を導入しました(図表II)。この政策変更を受け、一部の市場関係者は「住宅市況の底入れは近い」ともみています。最近都心に近い高額帯の分譲マンションの売れ行きが好調であることもそうした期待を後押ししています。

図表II 売却者印紙税(SSD)の税率変更

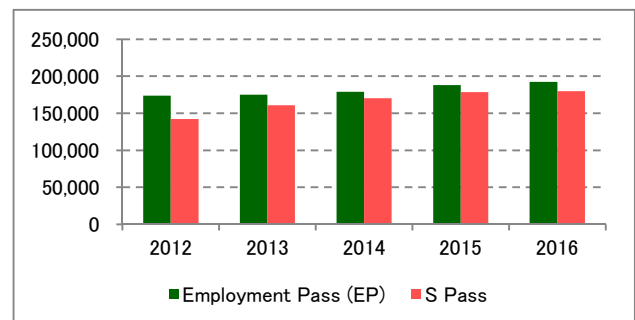
従来		新たな政策	
2011年1月14日以降取得分		2017年3月11日以降取得分	
取得後1年以内	16%	取得後1年以内	12%
取得後1年超2年以内	12%	取得後1年超2年以内	8%
取得後2年超3年以内	8%	取得後2年超3年以内	4%
取得後3年超4年以内	4%	取得後3年超	適用外
取得後4年超	適用外		

(資料) Inland Revenue Authority of Singapore

3. 大勢を占める悲観的な見方

一方、慎重な見方も根強く残っています。1つ目の懸念点は駐在員向け賃貸需要の伸び悩みです。統計上、シンガポールで働く駐在員数は伸び続けています(図表III)。しかし同国政府は近年、外国人労働者への過度な依存を抑制しつつ労働生産性の向上を図ることにより、自国民の給与や所得を持続的に引き上げるという経済成長モデルへの転換を行っており、外国人労働者への各種規制が強化されつつあります。

図表III 外国人駐在員数の推移(人)



(注) EPは専門職、管理職、経営者等の在留資格。S Passは中程度の熟練労働者向けの在留資格。

(資料) Ministry of Manpower

シンガポールの不動産市況（住宅市場）

国際部 主任専門役 徳田 真紀(不動産鑑定士)
 研究部 不動産エキスパート 吉野 薫

実際に現地では“以前より駐在員のビザが下りにくくなった”“駐在員に支給される住宅手当が削減されている”といった声も聞かれており、民間コンドミニアムの賃料は引続き弱含んでいます。

2つ目の懸念は、シンガポールのデベロッパーに課せられる「ペナルティ」が住宅市場に与える影響です。もともとシンガポール政府は土地を住宅開発用地として払い下げる際に、土地を落札した開発業者が外資系である場合には一定期間内に全住戸分譲することを求めていました。政府は住宅価格抑制策の一環としてこれを拡張し、2011年12月以降に払い下げられた住宅開発用地について、すべての開発業者が「払い下げから5年以内に全住戸の分譲を完了する」よう求めることとなりました。しかもこれを達成できない開発業者には、土地落札総額の10%（2013年1月12日以降払い下げ分からは15%）の「ペナルティ」（追加的購入者印紙税＝ABSD）を課す、というのです。

それから丸5年。ついにこの規定に抵触する開発業者が現れたことが判明しました。現地報道によると、Singapore Land 社がリバーバレー地区で分譲中の物件において、今年2月までの期限に全住戸の完売を果たすことができず、同社は1,480

万シンガポールドル(約12億円)という巨額の「ペナルティ」を支払うことになりました。

今回のケースでは開発業者は売れ残り住戸を投げ売りするような行動を取って回避した訳ですが、当面の間そうした潜在的なリスクがシンガポールの住宅市場の重石になると考えられます。

なお、今年3月には上述のとおり売却者印紙税(SSD)が減税された一方、新たに追加的権利委譲税(ACD)が導入されました。従来、住宅を保有する法人を売買することによって、現物の住宅を購入する際に課せられる追加的購入者印紙税(ABSD)を回避することが可能でしたが、ACDの導入によりこうした節税が困難となりました。売れ残りを抱えたデベロッパーが「ペナルティ」を避けるために住戸をまとめて売却しようと試みる際、この節税策を採ることができなくなった訳です。住宅開発に取り組む各社はこれまで以上に「全戸完売」のプレッシャーに晒されているといえます。

このように、シンガポールの住宅価格は楽観と悲観とが交錯する過渡期にあります。長く続いた住宅市況の停滞が反転回復するか、今後の動向が注目されます。

(国際部 徳田真紀／研究部 吉野薫)

(参考図表) シンガポール住宅価格抑制策の歩み

2009年9月	・住宅市場の下支えのために導入されていた措置を即時撤廃、または時限付き措置を延長しないことを公表
2010年2月	・取得後1年以内に物件を売却する際の売却者印紙税(SSD)を導入 ・住宅購入時のローン割合(LTV)の上限を90%から80%に引き下げ
2010年8月	・SSDの適用範囲を取得後3年以内の売却にまで拡大 ・2戸目以降の住宅購入に際してLTV上限を80%から70%に引き下げ、頭金のうち現金支払い下限 ^(※) を5%から10%に引き上げ
2011年1月	・SSDの適用範囲を取得後4年以内の売却にまで拡大するとともに、保有期間に応じた傾斜税率を設定 ・非個人による住宅購入に際してのLTVの上限を50%に設定 ・既に住宅ローン負債を有する個人が新たに住宅を購入する際のLTVの上限を70%から60%に引き下げ
2011年12月	・外国人または非個人が住宅を購入する際、永住権者が2戸目以降の住宅を購入する際、および国籍保有者が3戸目以降の住宅を購入する際の追加的購入者印紙税(ABSD)を導入
2012年10月	・住宅ローンの最大年限を35年とし、30年を超えるものについてはLTVの上限を引き下げ ・非個人による住宅購入に際してのLTVの上限を50%から40%に引き下げ
2013年1月	・ABSDの税率を引き上げ ・非個人および2戸目以降の住宅を購入する個人のLTV上限を引き下げ ・2戸目以降の住宅を購入する際の頭金の現金支払い下限を25%に引き上げ
2013年2月	・2014年1月から住宅価格に応じた傾斜的固定資産税を導入し、2015年1月に当該税率を引き上げることを公表 ・2014年1月から、空室となっている住宅に対する固定資産税の還付措置を停止することを公表
2013年6月	・総債務返済負担(TDSR)規制を導入。家計が有する負債(住宅ローンだけでなく、自動車ローンやカードローン等も含む)の元利払いの上限を所得の6割に制限 ・2戸目以降の住宅購入に際してのLTV規制効果を高めるための措置を導入(住宅購入者と住宅ローン債務者とを一致させる等)
2017年3月	・シンガポール国内の住宅を保有する住宅保有目的会社(PHE)の持分を取得または売却する際に課せられる追加的権利委譲税(ACD)を導入

(注) 民間コンドミニウムに係る規制のみを記載している。(※) シンガポールでは住宅購入時の頭金として現金のほかに各国民がCPF(Central Provident Fund)の口座に積み立てた貯蓄を取り崩して充当することができる。

(資料) Monetary Authority of Singapore、Inland Revenue Authority of Singapore、PropQuest.sg、SRX等を元に執筆者作成