



ぶぎん海外駐在員通信 ⑦

シンガポールにおける賃貸住宅事情について

武蔵野銀行市場国際部 シンガポール駐在員事務所 所長

吉岡 洋太

武蔵野銀行は国際業務を推進する目的で、シンガポール、バンコク、香港に行員を駐在・派遣しています。

本連載は現地行員によるリレーエッセイとして毎回、現地の生活事情やトピックスをお伝えします。

はじめに

私は 2024 年 3 月にシンガポールに赴任し約 1 年が過ぎました。これまでのシンガポールでの生活で、まず驚いたことは物価の高さです。コンサルティング会社であるマーサージャパン株式会社が公表した「2024 年世界生計費調査 (Cost of Living Survey) 都市ランキング」によりますと、シンガポールは香港に次ぐ世界第 2 位の物価の高

い都市とランキングされています。

そのような中、足元では日本でも物価上昇基調が続いており、日本銀行による政策金利の引き上げが行われていますが、特に、東京 23 区とほぼ同面積であるシンガポールの住宅賃料の高騰については驚くばかりです。

本レポートでは、シンガポールの住宅事情と住宅賃料の状況についてお伝えします。

シンガポールの住居

シンガポールの土地の特徴として挙げられるのは、国土の 8 割程度が国有地であり、政府機関である都市再開発庁 (Urban Redevelopment Authority) や住宅開発庁 (Housing & Development Board) が管理を行い、民間等が利用する場合は貸付の形式で行われていることです。国からの貸付期間 (リー



住宅開発庁が管轄する集合住宅 (HDB)



ス期間）は 99 年または 999 年です。

外国人・外国法人などによる居住用不動産の取得については、一定の制限が設けられており、シンガポール国民を優先する政策を取っています。東京 23 区とほぼ同面積であるシンガポールの人口は、日本の外務省のホームページのデータによると約 564 万人（2022 年）であり、人口密度の高い国土ゆえに、高層の集合住宅が多いことが特徴です。シンガポールでは地価も当然のことながら高いため、一戸建て住宅については一部の富裕層でなければ、購入・取得は非常に難しいのが実情です。

次に、シンガポールの住宅の種類について説明します。シンガポールでは大きく分けて、3 つのタイプの住宅様式があります。住宅開発庁が管轄する集合住宅（HDB）、民間集合住宅（コンドミニアム）、一戸建て住宅の 3 種類です。

それぞれについて詳しく説明します。まず 1 つ目の HDB は日本でいう公団住宅のようなもので、約 8 割のシンガポール国民が入居しています。1959 年に英連邦の一自治州となった当時のシンガポールは、生活環境の悪さやインフラの未整備といった多くの問題を抱えており、その解決のため 1960 年に住宅開発庁 (Housing & Development Board) を設立しました。その住宅開発庁が運営・管轄しているため、頭文字をとって HDB と呼ばれています。

シンガポール政府は、所得や入居形態、購入物件の部屋数などに応じた助成金を交付し、住宅を購入することが困難な低所得者には低価格で HDB 住宅を提供する制度を設け、国民の HDB 住宅購入を促進する「持ち家政策」を実施しています。そのため、シンガポール国民の約 9 割が HDB を購入（※但し、99 年のリース）しています。また、HDB の特徴として、住宅開発庁の都市計画に基づいた建設が行われていることから、居住区域には学校や商業施設、公園、交通機関が計画的に配置・建設され、暮らしやすい住環境となっています。

なお、HDB を購入できるのは、シンガポール国民と永住権を持つ外国人など、購入にはさまざま



民間集合住宅（コンドミニアム）

な制約が存在します。

2 つ目が、民間集合住宅です。所謂、コンドミニアムと呼ばれている住宅です。コンドミニアムには、プールやジム、バーベキューエリアが備わっています。日本人を含む外国人駐在員やシンガポール人の富裕層が住んでおり、セキュリティもしっかりしています。前述の HDB のような入居制限や購入制限もないため、富裕層のシンガポール人や海外からの不動産投資の対象となっており、コン



一戸建て住宅



ドミニアムの物件価格、賃料価格が高騰しているのは、外国人投資家がコンドミニアムを購入しているためだと言われています。

最後が、一戸建て住宅です。シンガポールでは国土が狭いため、広い土地を必要とする一戸建ては多くありません。数少ない一戸建て住宅に住めるのは一部の富裕層に限られます。庭付き一戸建て住宅の中でも、とりわけ大きな庭やプールなどがついている住宅は「バンガロー（Bungalow）」と呼ばれ、価格も数十億円であるということを不動産屋から聞いたことがあります。

民間居住用不動産価格及び賃料の推移

シンガポールの都市開発全般を管轄している政府機関である都市再開発庁が公表している民間居住用不動産価格指数および民間住宅賃料指数のデータをみると、2つの指数とも上昇基調が続いていることがわかります。賃料指数については、2023年第3Qをピークに下降していましたが、足元では下げ止まっていることがわかります。（図表1）また、不動産価格指数についても上昇基調が続いているのがわかります。（図表2）

シンガポール政府も価格抑制のため、外国人が不動産を購入する際に支払う印紙税について、2023年に追加購入時の印紙税率を30%から60%に引き上げるなどの措置を行っていますが、上昇基調が続いている状況は変わっていません。

身近な具体例で言うと、私の前任者は、コンドミニアムの賃料更新時において、オーナー側から提示された賃料が当初よりも25%上昇するなど、実

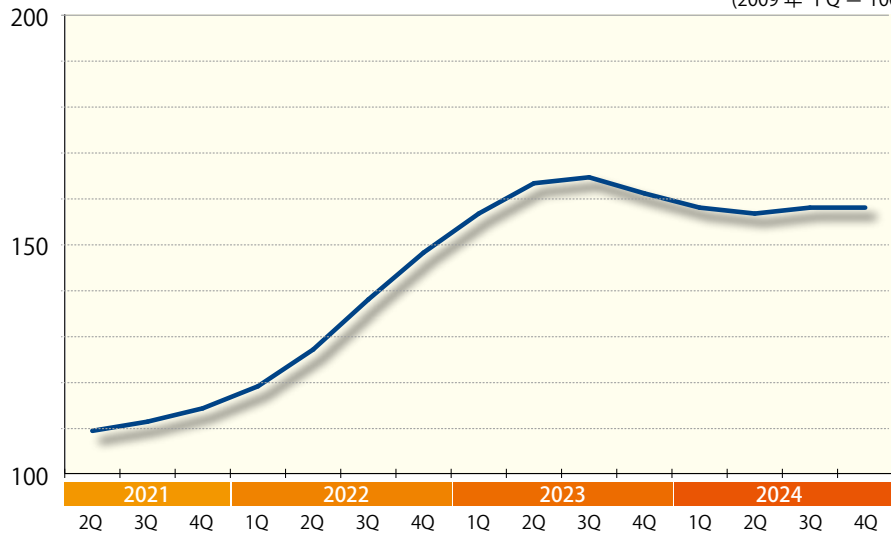


高層住宅が立ち並ぶシンガポールの街並み



図表 1：住宅賃料指数

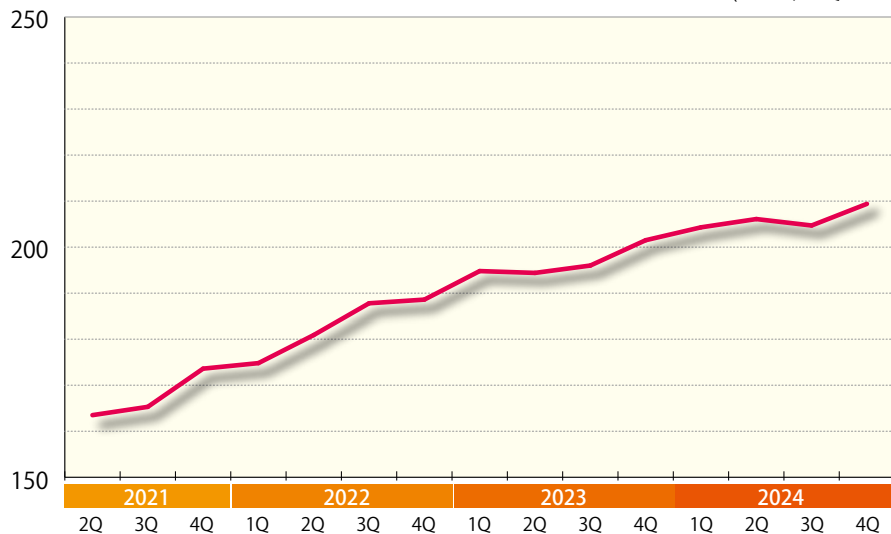
(2009 年 1 Q = 100)



出所: URBAN REDEVELOPMENT AUTHORITY (都市再開発庁)

図表 2：不動産価格指数

(2009 年 1 Q = 100)



出所: URBAN REDEVELOPMENT AUTHORITY (都市再開発庁)

際の賃貸契約取引で賃料が上昇していることを自身で経験しました。

おわりに

シンガポールに赴任し約 1 年が過ぎましたが、住居となるコンドミニアムの賃料価格には驚くばかりです。条件に見合った住居を探すのも一苦労です。シンガポールの面積が東京 23 区と同程度の大きさしかないという土地の希少価値が高い面もありますが、コンドミニウムにおける部屋のグレー

ドを日本と比べても、かなりの割高感是否めません。(シンガポールの多くのコンドミニウムにはバスタブが無いほか、隣の部屋や上の階からの騒音などが気になります。)

しかしながら、シンガポールという国は、税制面や治安面、教育水準の高さなど、外国人富裕層からの資本が流入し続ける何か魅力ある国であることは確かです。私はそのような魅力ある国で日々、物価上昇に怯えながらも生活を楽しんでいます。