

タイトル：シンガポールの住宅事情と進出ビジネス展開の可能性

掲載月：2015年3月

国・地域名：シンガポール

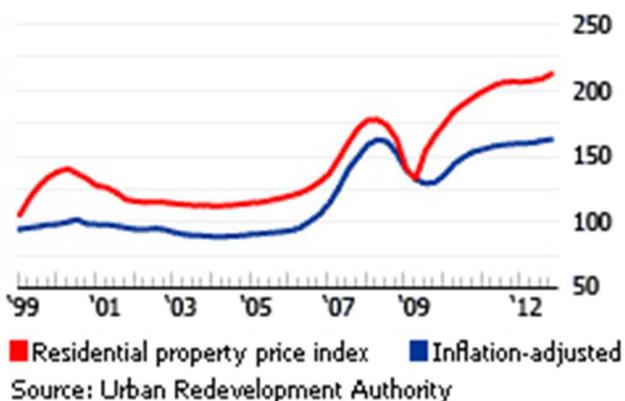
情報提供者：山内 洋隆（英国系契約コンサルティング会社顧問、日系ゼネコンOB）

3月23日、建国の父でシンガポールを現在の目を見はる経済発展に導いたリー・クアンユー元首相が亡くなった。91歳であった。1965年の独立以来、25年にわたって首相をつとめ、規律を重んじ、強い責任感とリーダーシップを発揮し、政治家としてその手腕は高く評価され29日の葬儀には日本の安倍首相も参列したことは記憶に新しい。クアンユー元首相は、高度成長時代の日本を手本として日本の技術力を積極的に取り入れた。また、晩年は反対に停滞する日本経済に対し適確なアドバイスやエールをくれたものだ。

筆者は学生時代1968年の夏、船を乗り継いでシンガポールに上陸したことがある。当時は港についても暗い小さな島という印象だった。その後2002年～2011年まで9年間をシンガポールで過ごした。赴任当初に驚いたことのひとつは外国人用のマンションの家賃が非常に高いということだった。日本の進出企業の駐在員はみな月数十万円というマンションに住んでいた。経済発展とともに住宅用不動産の価格は上昇していった。この10年で2倍近くになっている。物価上昇を差し引いても1.5倍だ。ただ、順調に経済発展しているとはいえ国家経済規模の小さい分、たとえばアジア経済危機、リーマン・ショックなどグローバル経済の危機には、需要と供給のバランスが大きく崩れる。その都度家賃は大きく乱高下することがある。右下のグラフのごとく、年によっては、住宅価格は1年で数十パーセントも上下している。

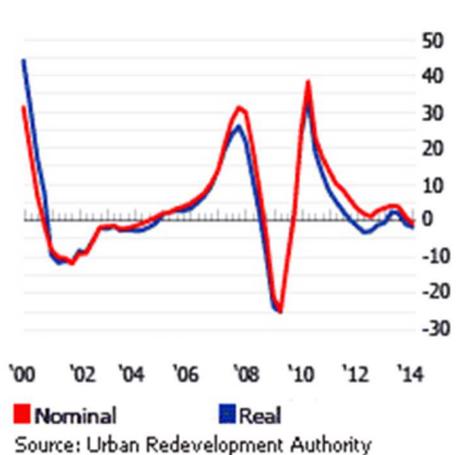
<住宅不動産価格指数>

Residential Property Price Index Q4 1998=100



<年次住宅価格変動>

House Price Change, Annual (%)



[Click graph for more Singaporean house price data](#)

<http://www.globalpropertyguide.com/Asia/Singapore/Price-History>

後半の5年間は、タンジョンパガーという港湾施設と、チャイナタウンにも近い下町地区に住んでいた。ここは長クアンユー元首相の選挙区だったことで知られている。ちょうどここに超高層のHDB(Housing Development Board)とよばれる公営住宅が建設されていた。シンガポール人の8割はHDBに住んでいる。一定の積み立てをして、抽選で当たれば比較的安い価格で購入できる。内装は好きなようにできる分自己負担となるが、シンガポール国籍であれば、日本の都市部のような住宅ローンの問題はほとんどないようである。近年はシンガポール人が所有しているHDBを外国人などに貸している例も少なくない。

今月の初め、ジュロン・イーストという駅のそばのHDBのひとつを見る機会があった。ジュロン地区は以前から工業団地開発などがすすみ、日本のメーカーなどの社員も少なくない場所で、日本のJリーグの新潟アルビレックスの若い選手たちがこのスタジアムを拠点にシンガポールのSリーグで活躍している。広いリビングに3部屋と小さな女中さん

部屋(物置きにしていたが)まであり、家賃は月二十数万円で民間コンドに比べると割安である。駅の周辺は大規模なショッピングセンターや飲食街、公共施設などがあって、買物や外食など日常生活には便利で快適そうだ。



手前はチャイナタウンの1913年に建てられた建物
その奥がタンジョンパガーに建てられた超高層HDB



ジュロン・イースト駅周辺の夜景
中央左手はMRT高架鉄道の駅舎

マクスウェル・ロードにあるシンガポール都市再開発庁(URA: Urban Redevelopment Authority)のビルに行くと、1階のホールに行くと開発計画のおおきな模型が展示されている。商業地区のみならず住宅地についてもMRT(地下鉄+高架鉄道)の駅の周辺に高層住宅を配し、通勤・通学に便利のように計画されている。位置的なこともわかるので、初めての赴任者が家を探すときなどはまずここを見学しておくともよいかも。2階にはシンガポールの都市開発の歴史も展示されていて同国でビジネス展開を検討する上で参考にもなる。



1階ホールにある開発計画模型
海外からの見学者も少なくない



手前は戸建て住宅地区、奥はオフィスビル街
色塗りされていないビルは建設中か今後建設予定

シンガポール人と結婚して在住20年という日本人の方の話では、数年前に少し地価が下がった時期にその時戸建て用地を買ったらすぐ値があがるとすすめられ、結局買わなかったが、1年後に2倍近くになっていたとのことだった。シンガポールの戸建ては、駅周辺の高層アパート群から少し離れ、通勤にはクルマが必要な場所が多いが富裕層が増えて需要は高くなっているようだ。閑静な高級住宅地ともなると日本円にして億単位の買物となる。シンガポールでは土地神話はまだ生きているといえる。特に戸建て用の地価は資産運用の有望な対象となっている。地価を含め日本経済が長い間停滞をしている間、シンガポール経済は着々と困難を克服して成長し、米CIAのWorld Fact Bookによると、2013年の国民一人当たりのGDPは日本をはるかに追い越し、日本がUS\$37,100なのに対してシンガポールはUS\$62,400と1.7倍近くになっている。

英国系の不動産仲介会社ナイト・フランクの報告書”Wealth Report 2015”によると、2014年時点でUS\$30M(約36億円)以上の資産を保有するいわゆる超富裕層人口はロンドンが4,364人で1位、東京が3,575人で2位、シンガポールが3,227人で3位になった。人口10万人当たりの超富裕層の数は、シンガポールが60人で世界3位。首位はモ

ナコで574人、2位がルクセンブルクで113人。さらに同レポートによると、シンガポールの超富裕層の数は2024年には4,979人となり、1,752人増える見込みで世界の主要都市で最も大きく増える見通しだとのことである。

<http://www.knightfrank.com/wealthreport>



郊外の緑豊かな閑静な戸建て住宅街の例
ヨーロッパふうのたたずまいで富裕層に好まれる



外国人向け郊外マンション(コンドと呼ばれる)の例
右端はセキュリティーガード棟で安全も確保されている

日本の進出企業にとっても何らかのビジネスチャンスが期待されるどころだ。しかし、リー・クアンユー氏亡きあとシンガポールはどう変わるのか、変わらないのか、誰にも予測できない。シンガポールの不動産価格は一時のバブル気味の高騰から調整段階に入り、2015年に20パーセントほど下落するのではないかという見方もある。

<http://www.cnn.com/id/101067872>



繁栄の象徴、マリーナサンズ・カジノリゾート
今ではマライオンより有名になった



郊外ですすむ戸建て住宅建設
建設労働者は外国人を受け入れている

前述のとおり日本よりグローバル経済の動向に左右されやすい経済体質で、慎重に状況を見きわめリスクを回避し、振れ幅も解消して継続的なビジネス展開をはかっていく必要はある。それでもこの国にはいつ訪ねても前向きな活力が感じられる。日本のパナホームは4月1日付でシンガポールに東南アジア統括会社としてのパナホーム・アジアパシフィックを設立、シンガポールを拠点にインドネシアやベトナムなどで住宅建設事業を展開しようとしている。シンガポールには成長著しいアジアが見渡せるロケーションといったメリットもある。同社の例などが今後の日本の進出企業のひとつのビジネス・モデルになってほしいものである。

※利用者が本資料のコンテンツ、または本資料からリンクされているウェブサイトを利用したことで発生したトラブルや損害について、情報提供者は一切責任を負いませんのでご了承ください。

本記事の無断の転載、掲示板への掲載等は禁止いたします。

※ 本提供情報の著作権は国土交通省に帰属し、その他情報の取扱いについては、国土交通省ウェブサイトの「リンク・著作権・免責事項」(<http://www.mlit.go.jp/link.html>)に拠るものとする。