



シンガポールの住宅事情

～持ち家比率 90%の謎に迫る～

「住宅を購入したいけど、景気は悪いし、年収は下がるだろう。今後はタバコ税は上がるし退職金・年金はあてにできない。消費税も・・・。」日本の住宅着工件数が 42 年ぶりに 100 万戸を割れ、45 年ぶりの 80 万戸割れも視野に入らる中で住宅購入に躊躇するつぶやきが聞こえてきそうです。かたやシンガポールは 3LDK の住宅が 2,000 万もあれば手に入り、かつ国民の 50%程度は初めて住宅を購入するときに 3 万 S\$ (1 S\$=65 円で 200 万弱) の補助金制度がある等、日本人にとってうらやましくなる環境が整っております。日本と同じ程度の出生率・貿易立国であるシンガポールと日本の違いは何でしょうか？今回はシンガポールの住宅事情について調べてみました。

1. シンガポールの持ち家比率・住宅種類について

(ア) 持ち家比率について

シンガポールは 1965 年にマレーシアから独立し、東京 23 区・淡路島と同程度の面積の中に 498.8 万人の人口が住んでおります。政府が独立直後から住宅政策に力を入れたこともあり、持ち家比率は日本の 64%に対して 91%という世界最大級の持ち家率を誇っております。ちなみに富山県は直近の 2005 年国勢調査の時点で 79%であり、1960 年の調査開始以降 10 回連続で全国トップの座を守っておりますが、それでもシンガポールとはおよそ 12%の差がついております。

| | シンガポール① (2007) | 日本② (2005) | 富山県② (2005) |
|------|----------------|------------|-------------|
| 持ち家率 | 91.0% | 64.3% | 79.1% |
| 借家率 | 9.0% | 35.7% | 20.9% |

HP : ①JCCI Singapore HP ②2005 国勢調査 (総務省 HP)

(イ) 住宅種類について

住宅は大別して①HDB フラット (政府公団住宅) ②土地付 (一戸建/連棟式) ③コンドミニウム (高級集合住宅) ④サービス・アパートメントに分類することができます。シンガポールの主流は①の HDB フラットであり、②～④の民間住宅は主に富裕者層向けです。(参考までに HDB の一般的な 3LDK の価格と日本のマンション価格との比較を下に挙げておきます)。

HDBとマンション価格比較

<単位:万円 HDBは1S\$=65円換算>

| | HDB(3LDK) | マンション(近畿圏) | マンション(首都圏) |
|-----|-------------|------------|------------|
| 価格帯 | 1,196~1,795 | 3,453 | 4,525 |
| 平均㎡ | 130 | 46.9 | 64.3 |

出所: HDBはHDB annual report2008/2009 マンション価格は㈱不動産研究所HPより2009年

- ① HDB フラット・・・政府公団住宅であり、シンガポール国民の約 80%が住んでいます。住宅開発庁 (Housing Development Board) の頭文字をとって呼ばれます。自己居住目的の所有者がほとんどであり、かつ原則として外国人は購入することはできません(永住権保有者は購入可能)。尚、賃貸は可能です。



一般的な HDB フラット。洗濯物を干す形式が特徴的です

- ② 土地付（一戸建／連棟式）・・・シンガポールは、土地は国有地が 80%程度であり、住宅購入時土地の所有権はなく借受（99 年契約など）となります。保有地の外国への流出は国富の流出を招くとの考え方もあり、外国人は原則購入できません。今夏に公営カジノやユニバーサルスタジオの開業を控えたセントーサ島の高級住宅地セントーサ・コープは唯一外国人も購入可能であり、人気の中心はなんと 1,000 万 S\$（6.5 億円！）以上の物件とのことです。
- ③ コンドミニウム・・・高級集合住宅と呼ばれ、テニスコート、スイミングプール、トレーニングジムなどの施設を備えているものがあります。日本を含め外資系企業の長期駐在員やその家族が住んでいるケースが多く、総戸数の約 10%を占めております。シンガポールの若者が手に入れたものを総称して 4C といいますが、コンドミニウムもその一つです。（他にはクレジットカード Credit Card ゴルフクラブの会員権 Club Membership 車 Car があり現金 Cash を入れて 5C とも言われています）



<参考>左：コンドミニウムのイメージ 右：サービスアパート（筆者居住）

- ④ サービスアパートメント・・・短期的な利用が可能なアパート。具体的には 1LDK のシャワートイレ付の賃貸アパートに管理人とハウスキーパーが付いているイメージです。単身者（筆者のようなトレーニー）にとってはホテルの便利さとコンドミニウムのセキュリティがセットになっており、生活する上では不自由はありません。

2. シンガポールにおける住宅政策の歴史

- (ア) 1959 年 6 月シンガポールはマレーシア連邦の一自治州としての地位を獲得し、人民行動党が政権を握りました（独立は 1965 年）。当時はシンガポールの居住環境は悪く、過去 32 年間で 23,264 戸しか建築できず、(1959 年現在全人口の 8.8%) 住宅は非常に不足していました。1960 年に、新政府が住宅開発庁（HDB）を設立、当初の 5 年間で 53,777 戸の公共住宅の建設を行い、以後住宅建設の 5 ヶ年計画に基づき HDB 住宅の大量建設が促進されてきました。参考までに 2009 年 9 月時点での HDB 住宅は約 90 万戸となっております。
- (イ) その後 1966 年に土地収用法が設立され、政府が土地の収用を広告すれば国民は異議申立をできなくなり強制的に土地の国有化を行い、現在国土の 80%程度は国有地となっております。
- (ウ) また、シンガポールには年金制度はありませんが、1968 年に強制的な積立制度である CPF

(中央積立基金 Central Provident Fund) を設立しました。住宅に関しては以下の 2 点の優遇策があります。

- ① 初めて物件を購入する場合は月収 4,000 S\$ (26 万円程度) 未満の国民には住宅補助金 3 万 S\$ (200 万弱) を支給。
 - ② 住宅ローンに本件を頭金として充当することができ、返済原資に CPF の積立金を充当することが可能 (強制積立額の 90% まで)。ご参考までに CPF と日本の年金制度との違いにつきましては H21.8 当事務所レポートに詳述しております。
- (エ) 尚、リーマンショック以降、銀行は住宅融資 (IOL と呼ばれる借手が利子の支払いのみを行って元本返済を遅らせる) を、不動産開発業者は金利吸収スキーム (IAS という未完成住宅の購入者に対し購入価格の 1-2 割の頭金を払えば住宅完成まで住宅ローンの金利を肩代わりする) を行い、シンガポールの住宅販売数量・価格共は V 字回復をみせました。しかしながら住宅への投機や極端な価格高騰を招き、(H21.7~9 月期はアジア・太平洋主要 27 ヶ国で最大の上昇) 政府は市況の沈静化を図るため H21.9 に両制度を廃止しました。また、H22/上半期から土地供給の入札を再開し、供給サイドに力を入れたことから 10-12 月期の住宅価格の伸びは落ちつき、今後はやや下落する方向に進むのではないかとされています。
- (オ) シンガポールは日本のような単一民族国家ではなく、公用語も 4 ヶ国語ある多民族国家であり、移民を受入し、人口を増加させ、需要を増やし、低い出生率をカバーしております。それ故文化の異なる華人、マレー人、インド人同士の共生が図られるかが建国以来の永遠の課題です。

3. 住宅ローン制度

シンガポールにおきましても HDB の直接融資と民間銀行による住宅ローンがあり、昔の日本の住公と住宅ローンに似た制度形態があります。以下 HDB の利用基準をフラット 35 と比較してみます。

| | HDB ローン | フラット 35(機構買取型) |
|------|------------------------------------|---|
| 年齢基準 | (借入期間)65 歳—申込年齢もしくは 30 年間のいずれか短い期間 | 15 年以上 35 年以内 完済時 80 歳未満 |
| 融資金額 | 購入価格の 90%(2005 年 7 月 19 日以前は 80%) | 建設費・購入価格の 100%以内 |
| 返済財源 | 月収の 40%以内 | 400 万未満 30%以下 400 万以上 35%以下 |
| 適用金利 | CPF 金利+0.1%(現状 CPF レートは 2.5%) | 20 年以下 2.7%(全期間固定) 20 年以上 2.92%(全期間固定) |

出所:HDB HP 当行 HP 適用金利は H22. 1.15 現在

HDB は月収 8,000 ドル未満(世帯で 12,000 ドル未満) という所得制限もあります

シンガポール国民の大半は HDB に住んでいるため一般的には HDB ローンを利用します。ただ、高所得者・審査に漏れた場合・コンドミニアム等の民間住宅購入の際には民間住宅ローンを利用します。

4. まとめ

シンガポールの持ち家率が高い秘訣は①CPF の効率的な活用②政府主導の持ち家政策③低い出生率を補う人口増加策・需要創出策によるものと思われます。日本も優良住宅支援制度(フラット 35S)で当初 10 年間の金利引き下げ幅を拡大(0.3%→1.0%)、住宅版エコポイントの制定が決定しておりますが、シンガポールの各種施策は大変参考になると思います。

以上