



シンガポール

SINGAPORE

シンガポールの土地面積は728.3 km²(2020年)であり、その75%以上は、SLA(Singapore Land Authority : シンガポール土地庁)が管理する土地(State Land)、残りは、個人所有地(Freehold)と他の政府機関(HDB・Housing Development Board : 公共住宅公社とPSA・Port of Singapore Authority : 港湾局とJTC) の所有地とで構成される。

JTCは、通商産業省の法定機関として、土地の利用計画や管理等を通じてシンガポールの施策を支える存在であり、借地の譲渡や政府が注力する科学技術、生物医学、情報技術、メディア産業の成長のためのインフラ整備、計画・開発などを行っている。

シンガポールの産業用不動産（物流施設を含む）に投資しようとする場合、①JTCが行う入札により借地を取得して建物を建設するか、②既存建物を取得するか、が一般的であり、後者の場合は、a. JTCからの借地、b. SLAからJTCへの転貸(管理)地、c. Freehold、のいずれかの建物を取得することとなる。

Land sales program (JTCによる入札)

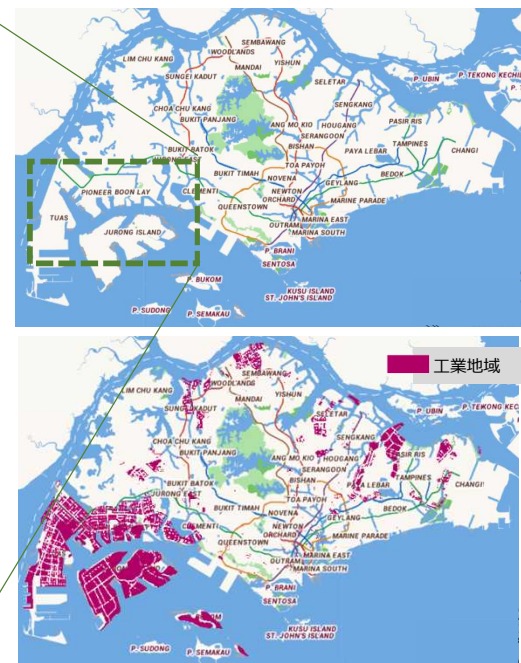
シンガポール政府は、民間企業の開発用にLand sales program（土地販売プログラム）を通じて定期的に借地を譲渡しており、JTCは、産業用土地販売プログラム（IGLS）の販売代理店として開発用地を公開入札している。

2020年以降2021年末までの2年間の入札結果によると、借地設定期間は20年、容積率100%あたりの㎡単価は、約\$315～\$459(1\$=80円の場合、約25.2千円～36.7千円) となっている。

現状では、新規にJTCから借地を購入する場合、借地期間20年となるのが一般的である。

Data:JTC

年月	所在	土地面積 (㎡)	最大容積率	落札額	容積率100%あたりの㎡単価 (1\$=80円)	借地設定期間	
2021年11月	Plot 7, Jalan Papan	8,814.00	140%	\$ 5,626,857.60	\$ 456.00	¥36,480	20年
2021年8月	Plot D, Gul Avenue	5,832.60	140%	\$ 3,470,397.00	\$ 425.00	¥34,000	20年
2020年12月	160 Gul Circle	3,686.00	140%	\$ 2,200,000.00	\$ 426.32	¥34,106	20年
2020年8月	Plot 1, Jalan Papan	12,266.60	140%	\$ 7,880,000.00	\$ 458.85	¥36,708	20年
2020年4月	Plot 6, Jalan Papan	6,599.9	140%	\$ 4,010,000.00	\$ 433.99	¥34,719	20年
2020年3月	Tuas Avenue 6	5,454.1	140%	\$ 2,805,000.00	\$ 367.35	¥29,388	20年
2020年1月	Plot B Tuas West Avenue	9,508.2	140%	\$ 4,200,500.00	\$ 315.55	¥25,244	20年

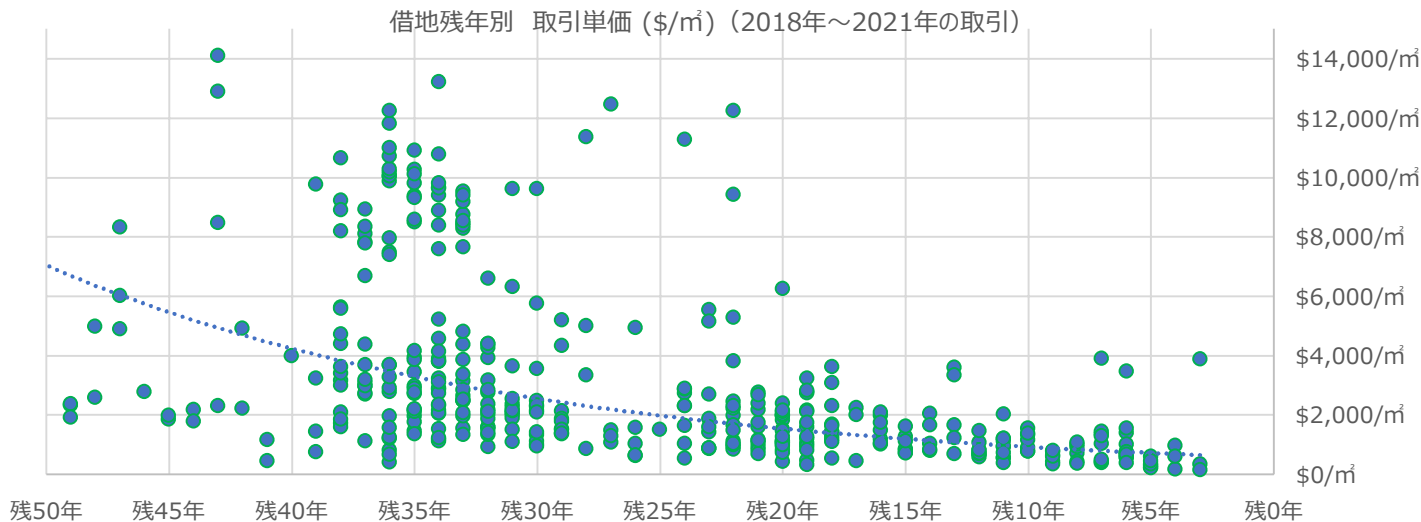


産業用不動産の取引市場

既存の建物付であれば、Freeholdや借地期間30年以上の物件も取得するチャンスはある。

産業用不動産（Industrial Property）について、土地付の取引（2018年から4年間の464件）を調査すると、借地残期間50年超は6件、Freeholdは40件にものぼる。

なお、取引時点での借地残期間が50年以下の取引において、借地の残年数が短くなるほど取引単価は逡減する傾向が見られた。



借地期間の更新

借地期間の更新は可能であり、上記の借地残期間が10年未満の取引は更新前提での取引と考えられる。JTCは借地人に対して、期間満了の約6年前から更新後のビジネスプランについてJTCと話し合い、遅くとも期間満了3年前までにビジネスプラン等を添えて更新申請を行うことを求めている。現在、更新後の期間の上限は20年であり、申請後、ビジネスプラン等に応じて借地期間が定められる。更新後の借地料は下記で示す金額をベースに改定され、借地期間中の土地代を一括して支払うことも可能である。

産業用不動産の借地料

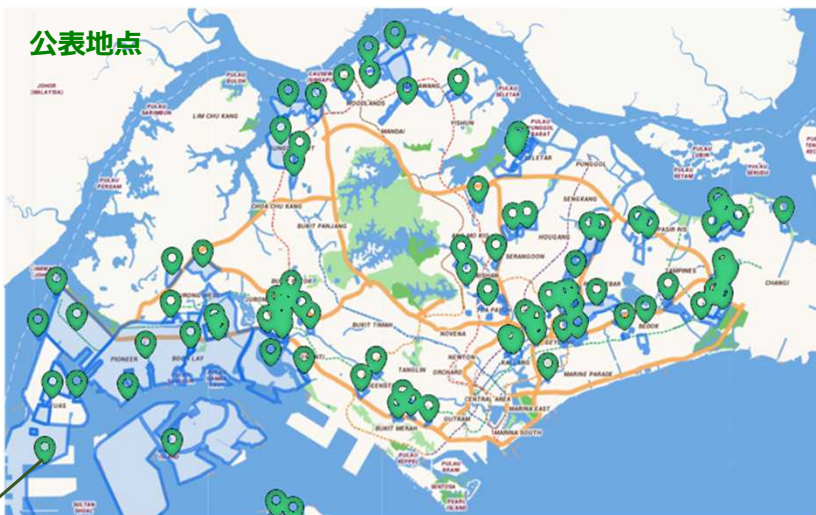
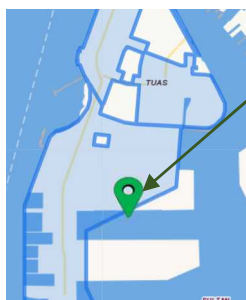
JTCは、管理する約6,800haの産業用土地について、地区別に年間借地料(Industrial Land Rates)を公表している。

現在、2022年1月1日から2022年6月30日まで適用される46ポイントの年間賃料が容積率別に公表されており、半年毎に更新されている。今期は、一部の地域で若干の上昇があるものの、全体としては増減はないとコメントされている。上昇地域については特定されておらず、メガ・ポート開発で注目を浴びるTuas地区のポイントも昨年からの変動は見られなかった。

【産業用土地借地料Industrial Land Rates 2022年1月時点】
<https://www.jtc.gov.sg/find-land/industrial-land-rates>

地域 : Tuas View	㎡あたり年間地代 (税7%込)
容積率100%まで	\$ 11.70
容積率140%まで	\$ 13.52
容積率200%まで	\$ 18.14
容積率250%まで	\$ 20.47

Data: JTC



2022年1月

Daiwa Kantei International Pte Ltd
 CEO 浅野美穂 (あさのみほ) 不動産鑑定士 (日本) MRICS
asa.sg@daiwakantei.com

