



シンガポール

SINGAPORE

2022年9月22日、シンガポール政府は、地価指標「LAND BETTERMENT CHARGE：土地開発料（LBC）」において、好調な不動産市場を反映し多くの用途・地区で大幅に数値を引き上げた。この指標はこれまで公表されていたDCLレートに替わるもので、3月と9月の年に2回公表される。

住宅用途の大幅な上昇

用途別では、住宅用途のうち**土地なし住宅**が**平均+12.9%**(前期+0.3%)と最も大きな上昇となった。金利の高騰等逆風が強まる中、一括売却活動(collective sales)等で活発な入札活動が見られたためである。**商業用途は平均+5.4%**、118地区のうち2地区の横ばいを除き、116地区で+3~8%の上昇を示した。

工業用途は平均+2.3%、118地区のうち24地区は横ばいであったものの94地区で+2~5%の上昇を示した。大型港湾開発が進むトゥアス(Tuas)や物流施設が多いブーンレイ(Boonlay)を含む**西部工業地域が+5.5%**と前期(2022年3月)に続いて最も高い上昇率を示した。

商業用途：中心部のビジネス街は+7~8%上昇、ホテル用途は持ち直し

LBCレートは、シンガポール国内を118の地区に区分し、“地区別”に“用途別”の“延床面積1平方メートルあたりの価格”が表示されており、**半年毎に地区別用途別の容積率100%あたりの価格**が公表されている。

商業用途は、前期は上昇地区がラッフルプレイスなどのビジネス地区のみで、ブランドショップが建ち並ぶオーチャード地区であっても横ばいという結果であったが、今期は全体的な上昇となった。この背景には、オフィスへの従業員の帰還と経済と国際的な国境の再開を背景に、オフィスと小売の賃貸市場が着実に回復していることに起因すると考えられている。投資用不動産の売買も依然として活発であり、ショップハウス、区分所有オフィスなどに投資する富裕層を中心に引き続き活発な動きが見られている。

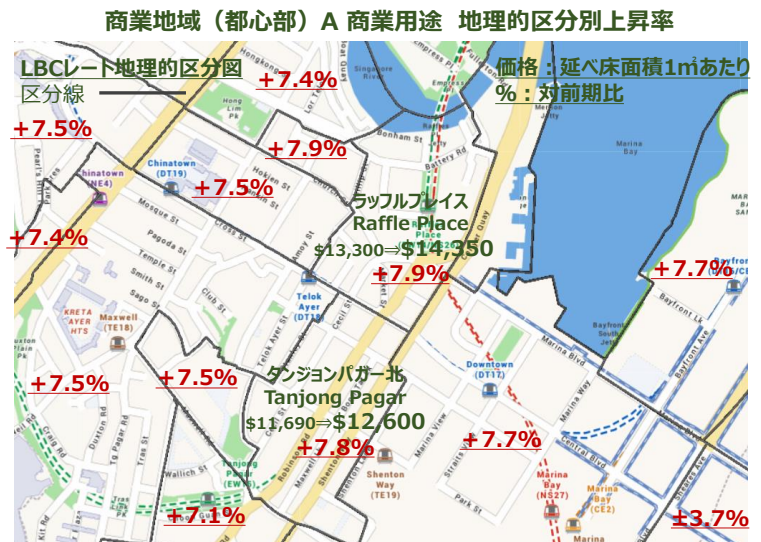
ホテル用途は、**全地区で横ばい**となり、前期の25地区が下落、93地区が横ばいという結果と比べると**持ち直しの傾向が見受けられる**。4月下旬の国際線全面再開に伴い、

シンガポールのホテル業界への影響は顕著である。JLL Hotels Researchによると、第3四半期における外国からの訪問客は2.2百万人に到達し2022年前半の2倍を超える数字となった。主要な中国本土からの旅行者は引き続き不在であるが、インドネシア(17.2%)、マレーシア(8.9%)といった近隣諸国が全入国者数の4分の1以上を占めている。また、インドからの旅行者が12.5%と大きく貢献しており、中国本土からの旅行者の不足を補っている。インフレによるコスト上昇の影響は受けるものの、多くのホテルは室料や稼働率の上昇によりこのコスト上昇をホテル利用者に転嫁できると考えている。

用途別開発許可料の推移 (対前期比平均変動率)

グループ 用途	2022.9	2022.3	2021.9	2021.3	2020.9	2020.3	2019.9	2019.3	2018.9
A 商業	↑5.4%	↑0.7%	↓-0.7%	↓-1.5%	↓-3.6%	→0.0%	↑1.7%	↑9.8%	↑8.3%
住宅									
B1 土地付	↑10.2%	↑4.8%	↑6.3%	↑1.5%	→0.0%	→0.0%	→0.0%	→0.0%	→0.0%
B2 土地なし	↑12.9%	↑0.3%	↑10.9%	↑0.3%	↓-0.8%	↓-0.2%	↓-0.3%	↓-5.5%	↑9.8%
C ホテル	→0.0%	↓-0.7%	→0.0%	→0.0%	↓-7.8%	→0.0%	→0.0%	↑45.6%	↑11.8%
D 工業	↑2.3%	↑2.2%	→0.0%	→0.0%	↓-0.9%	→0.0%	→0.0%	→0.0%	↑2.1%

Source: JLL Research, Daiwa kantei International 改製



LBCレートの利用方法

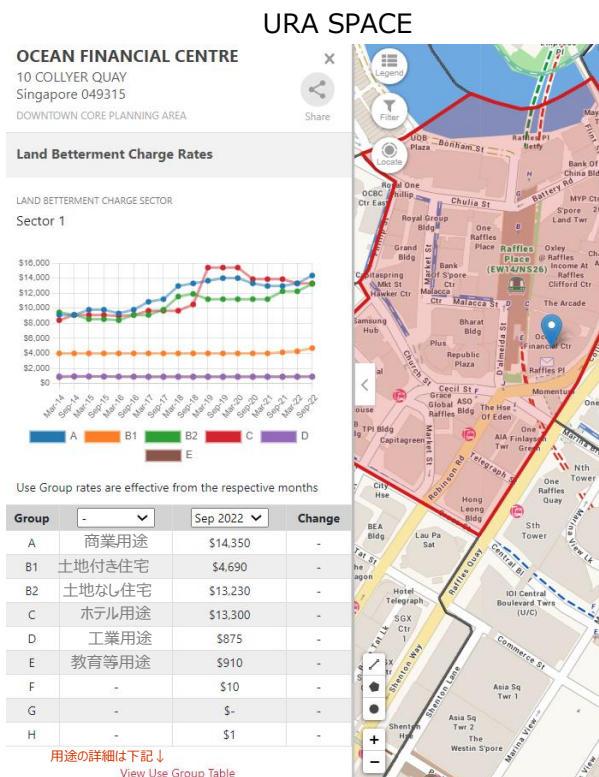
LBCは、従来のDCと同じ性格のもので、シンガポール政府が、土地の開発者に対して、これまでより**高い価値を生む計画を許可する場合に課す税金**である。例えば、既存建物の使用容積率を超える建物に建替える場合や、同じ規模でもより収益を生むと政府が看做す用途への変更の場合等に賦課され、URA（都市再開発局）の計画を申請した後SLA（シンガポール土地開発公社）から請求されるものである。土地は国のものであるため開発利益があるなら再分配すべきという考え方に基づくものらしい。税額は国が決定するが、開発計画の大きな費用となることもあるため、Webサイト「URA SPACE」(<https://www.ura.gov.sg/maps/>)により価格の透明化と丁寧な解説でプロジェクトが促進しやすいよう配慮されている。

【例 実行容積率増のケース】

URA暫定許可日(Provisional Permission) : 2022年12月1日
 借地条件 (Tenure) : 1983年6月1日から99年
 暫定許可日における借地残期間 : 60年5ヶ月30日
 変更前の用途・建物延床面積 : オフィス・10,000㎡
 計画用途・予定延床面積 : オフィス・15,000㎡

【算定】

- 1.Webサイト[URA SPACE Check Land Betterment Charge Rates]で対象地をクリック
- 2.採用テーブルを選択 : 2022年9月 (過去の数値も閲覧可能)
- 3.用途がオフィス : Group A (View Use Group Table参照)
- 4.借地残期間60年(6ヶ月以上なら切上げ、6ヶ月未満なら切下げ)
- 5.借地権割合 (所有権価格に対する割合) を次頁表から選択 : 80%



商業用途

変更後の価値	変更前価格	借地権割合	土地開発料 (LBC)
LBCレート 変更後延床面積	LBCレート 変更前延床面積		
(\$14,350 × 15,000㎡ - \$14,350 × 10,000㎡) × 80%			= \$57,400,000

【例 用途変更・実行容積率増のケース】

URA暫定許可日(Provisional Permission) : 2022年12月1日
 借地条件 (Tenure) : 1983年6月1日から99年
 暫定許可日における借地残期間 : 60年5ヶ月30日
 変更前の用途・建物延床面積 : 分譲マンション・10,000㎡ : Group B2
 計画用途・予定延床面積 : ホテル・15,000㎡ : Group C

変更後の価値	変更前価格	借地権割合	土地開発料 (LBC)
LBCレート 変更後延床面積	LBCレート 変更前延床面積		
(\$13,300 × 15,000㎡ - \$13,230 × 10,000㎡) × 80%			= \$280,000

将来の土地開発料を算定する場合、直近のLBCレートに対して年+3%程度の上昇を考慮することが一般的な考え方のように捉えている。



借地権価格表

**TABLE SHOWING LEASEHOLD VALUES
AS PERCENTAGE OF FREEHOLD VALUE**

借地期間(年)	借地権割合	借地期間(年)	借地権割合	借地期間(年)	借地権割合
Term of Years	Percentage (%) of Freehold Value	Term of Years	Percentage (%) of Freehold Value	Term of Years	Percentage (%) of Freehold Value
1	3.8	34	63.7	67	84.2
2	7.5	35	64.6	68	84.5
3	10.9	36	65.4	69	85.4
4	14.1	37	66.2	70	86.0
5	17.1	38	67.0	71	86.5
6	19.9	39	67.7	72	87.0
7	22.7	40	68.5	73	87.5
8	25.2	41	69.2	74	88.0
9	27.7	42	69.8	75	88.5
10	30.0	43	70.5	76	89.0
11	32.2	44	71.2	77	89.5
12	34.3	45	71.8	78	90.0
13	36.3	46	72.4	79	90.5
14	38.2	47	73.0	80	91.0
15	40.0	48	73.6	81	91.4
16	41.8	49	74.1	82	91.8
17	43.4	50	74.7	83	92.2
18	45.0	51	75.2	84	92.6
19	46.6	52	75.7	85	92.9
20	48.0	53	76.2	86	93.3
21	49.5	54	76.7	87	93.6
22	50.8	55	77.3	88	94.0
23	52.1	56	77.9	89	94.3
24	53.4	57	78.5	90	94.6
25	54.6	58	79.0	91	94.8
26	55.8	59	79.5	92	95.0
27	56.9	60	80.0	93	95.2
28	58.0	61	80.6	94	95.4
29	59.0	62	81.2	95	95.6
30	60.0	63	81.8	96	95.7
31	61.0	64	82.4	97	95.8
32	61.9	65	83.0	98	95.9
33	62.8	66	83.6	99	96.0