

## MARKET-SINGAPOLE

## シンガポールで家を借りる

大和不動産鑑定グループ Daiwa Kantei International Pte. Ltd. CEO 浅野美穂

2017年の秋頃から、シンガポールに住みはじめた。

人生で初めて海外に住むことになった私は、エリアは絞り込めたものの、どのコンドミニウムを借りるかは、知人紹介の不動産業者 A 氏（シンガポール人）頼みとなった。当時の希望エリアは Tanjong Pagar エリアで、ビジネス中心地の Raffles Place から徒歩圏であることと、日本食レストランがひしめき合うエリアであることが理由であった。

私が伝えた予算と間取りと契約期間から、A 氏が内見リストを作り、家探しのスタートである。半日で12件を見るというハードスケジュールの計画だった。

さて当日、部屋に行くとオーナーか貸主側の仲介業者が待っているが、説明をしてくれるわけでもなく、自分達で勝手に見てさっさと出るという実査。どちらかという、どんな人が借りるか見定められている感じに近い。こちらは、



Tanjong Pagar エリア

方位や間取りのほか、どのような家具・家電があるかを確認する。業者から何も資料が渡されないの、後でゆっくり見返すためスマホのビデオをフル活用。シンガポールでは家具付き賃貸が一般的なので、窓からの眺望のほか、家具の趣味が合うかも大事なポイントとなる（日本人なら絶対選ばない色のジャンボな家具に唾然とする時もある）。同じマンション・同じ部屋面積なら賃料は横並びであるが、内装や清掃状態が、所有者によってあまりにも違うことに当初は戸惑った。

こうして気に入ったコンドミニウムを借りることにしたものの、最終的には当初の予算をオーバーした。今になって考えると、東南アジアにおいて「借主は仲介手数料を払わない」という習慣を十分に理解しておらず、A 氏に「月額賃料が●●を超えると仲介手数料はいらない。これより安いと1カ月分手数料払うことになるから●●以上の方が良い（この業者の提示ラインは月額4000シンガポールドル（\$）、\$1=80円として32万円以上）」と言われ希望より高い賃料のコンドミニウムを案内された。シンガポールで外国人が住むコンドミニウムの標準的な水準は2LDK・80㎡で月額\$4000~5000、内見前までは狭い面積で賃料を抑えようと考えていた。しかし、賃料の高いコンドミニウムはやはり素敵で、そのキラキラ感に負けてしまった。今から考えると、A 氏は、所有者側の手数料を分けてもらう手筈だったと思う。

さすがにこの高級コンドミニアムは築年も浅いため、共用廊下も室内の床も大理石はピカピカ、共用施設も充実しており、遊びに来た友人達も絶賛してくれたのだが、実際には、住みはじめると日本では考えられないトラブルが続出。階段の電気がつかなくなる、備え付けの電子レンジが稼働しなくなる、洗濯機の水漏れで部屋中が水浸しになるなど散々で、かなりの頻度で修理業者を呼ぶこととなった。コンドミニアム内には管理事務所があり複数名スタッフが在るほか、エントランスホールにコンシェルジュの如く座っているスタッフもいるのだが、住居内の修理には全く対応してくれないので、自らネットで問い合わせる修理業者を探るか、最初の仲介業者を経由して修理業者を探してもらおうかのいずれかの方法となる。

住宅の修理費は\$150までが賃借人負担になるのが一般的な賃貸借契約内容であるため、修理業者はよく心得ていて、基本的に\$150に収まるように請求してくる。ただ、だいたい1回の訪問で修理が終わらない(たぶん終わらせようと思っていない)ので、「また後日」となる。といってもすぐ来るわけではなく「来週また来ます」とか。シンガポールに住みはじめてしばらくしてから、東南アジアでは「新築に住むのは絶対辞めたほうがいい、(修理が一巡した)中古がいい」と教えてもらったので、2度目のコンドミニアムはそれに従った。お蔭で1年以上経過しても今のところ修理は1度もない。

この高級コンドミニアムは、あと二つ問題があった。一つは、エレベーターホールの声や玄関の開閉音が室内まで響き渡るということである。こちらの建物は、廊下が大理石、壁がブロックを積み上げてできているためらしい。ホームパーティが多い外国人が同じ階にいたので、深夜でもなかなか落ち着かなかった。

もう一つの問題は、この住戸の固定資産税をオーナーが納めておらず、賃借人の私にその請求が回ってきたことであった。シンガポールでは、所有者が固定資産税を納めない場合、賃借人に請求するという法律の立て付けらしい。オーナーは中国在住の中国人らしく、督促状の金額を見ると去年の分から払っていない。シンガポールの賃貸用不動産の固定資産税額は家賃の1カ月分相当で、住み始めてから1年間は、遅延金も合わせた督促状が毎月私宛に届き、当時の私には非常に煩わしく感じたものだった。

教訓は、借りるときには所有者の確認もした方が良く、不動産業者は(日系業者にお願いすればトラブルは少ないと思われるが)借主側の業者を立てずに所有者側の業者から直接借りの方がいいということ、さらに、業者と長い付き合いになるので信頼できる人がいいということだ。私の場合は、督促状が来るたびにA氏に訴えて所有者側の業者に伝えてもらっていたが、一向に改善されず、本当にオーナーに話を伝えているのか不信感が募るばかりだった。

そんなこんなでシンガポールに住んではや3年以上が経過した。来た当初は、不安もあって文化・慣習の違いからストレスを感じることもあったが、シンガポールは本当にのんびりした国である。最近では、こういったトラブルにも慣れ、というより、日本人が真面目過ぎるのかも物事を気楽に捉えるようになったのはシンガポールに住んで良かったことの一つである。



2年間住んだコンドミニアム