

MARKET-SINGAPOLE

シンガポールでコンドミニアムを買ってみたい

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

好調な住宅市場

2021年7月1日現在、シンガポールのコロナ感染防止対策は若干緩和され、2人であれば外食が可能となった。感染者数が5月は20～40人/日まで増えたものの6月下旬には一桁台に抑え込まれたからである。規制緩和後久々の外食だと喜び、デリバリーでは頼む気にならなかったラーメンを食べに行くことにした。われわれ3人家族は店の前までは一緒に行くが、店内では2人と1人、頑張れば話せる距離のテーブルに分かれて座ることとなる。それでも、注ぎたての生ビールとできたてのラーメンが楽しめるのはありがたかった。70席くらいの店内は、この小さな幸せを共有するシンガポーリアンで満席であった。

日本と同様、在宅時間の増加に伴い狭い国内で生活を豊かに過ごすための消費が増えており、シンガポールでも住宅の売れ行きは好調である。労働者の不足、建設工事の遅れ、WFH(在宅勤務)の新常識として広い家が必要だという認識など、さまざまな要因が重なり合い、

中古市場の不動産価格も上昇している。都市再開発庁(Urban Redevelopment Authority: URA)が7月1日発表した速報値によると、第2四半期のシンガポール民間住宅価格は対前期比0.9%の上昇となった。この結果は、2年半ぶりの高水準となった第1四半期(3.3%増)よりも鈍化したものの、5四半期連続の上昇となったことが評価されている。

感染者数を抑え込んでいたシンガポール政府も感染力の強い新種株をコントロールするのは苦慮し、5月に入り段階的に規制を強化した背景があり、一部のディベロッパーが新規発売を延期し取引量が減少、対前期比では上昇率が鈍化したものである。なお、対前年比では7.3%の上昇となっている。

コロナ禍の反動？**高額帯物件の動きが顕著**

デルタ株があつという間に広がり再び規制が段階的に強化される以前は、パンデミック抑え込み措置の反動により景気が急回復していた

こともあり、5月に入っても雲の上のような話が
続いていたようだ。

新聞報道によると、5月7日、オーチャード地
区にあるスーパー高級コンドミニアム「Park
Nova(21階建・総戸数 54戸・2024年完成予
定)」の販売が14時から開始され、夕方までに
5戸・約83.5億円(1S\$=80円、以下同様)の
成約を記録した。548㎡の最大のペントハウス
は複数名の購入希望者による抽選となり約
27.6億円で売却、2番目に大きい418㎡のペ
ントハウスは約20.8億円、残りの300㎡のペ
ントハウスも約13.7億円で売却された。この建物
の最上階2フロアを占める3戸のペントハウスと
共に売却されたのは、19階と18階にある270
㎡・4ベッドルームの約11.8億円と約11.7億円
の2戸で、価格が高い住戸から順番に売れたこ
とになる。

階数 - 部屋No.	専有面積 (㎡)	成約価格	販売単価 (千円/坪)	契約日
20F - 01	548	約27.6億円	16,620	2021年5月7日
20F - 02	300	約13.7億円	15,143	2021年5月22日
20F - 03	418	約20.8億円	16,466	2021年5月7日
19F - 01	270	約11.8億円	14,465	2021年5月7日
19F - 02	133	約5.7億円	14,136	2021年5月22日
18F - 01	269	約11.7億円	14,371	2021年5月7日
18F - 02	133	約5.5億円	13,680	2021年5月12日
17F - 01	270	約11.7億円	14,289	2021年5月9日
16F - 01	269	約11.6億円	14,214	2021年5月7日
15F - 01	270	約11.6億円	14,152	2021年5月15日
15F - 02	133	約5.4億円	13,499	2021年5月13日
13F - 01	269	約11.3億円	13,831	2021年5月27日
12F - 01	270	約11.2億円	13,770	2021年6月8日

販売開始後約1ヶ月間の成約価格 計 約159.6億円

「5つの住戸の買い手はすべて超富裕層の
外国人」とされ、最も面積が広いペントハウスが
達成した販売坪単価 1662万円は記録的な価
格となり、話題が話題を呼び、販売開始から約
1カ月経った調査時点で13戸・約160億円が
成約されている(URAデータより)。2ブロック東
では、「BOULEVARD88(販売戸数154戸、ペ
ントハウス販売価格帯約22.4億～約24.8億
円、標準価格帯122㎡約3.7億円、260㎡約
7.8億円、2023年完成予定)」が、2019年3月
から販売されている。パンデミックの時期を通じ
て販売が継続され、調査時点までで114戸(約
74%)が売却済みとのこと。

スーパーラグジュアリーコンドミニアムのお披露
目にとって市場が十分に温まっていたとも言
える。

個人的に Park Nova が記録的な価格となっ
た理由は以下の点だと考える。

- ・ハイエンドな商業地区と緑豊かな大公園に囲
まれた富裕層に人気の高いエリアに誕生
- ・徒歩5分圏内に地下鉄駅が新設(2022年予
定)。上記の「BOULEVARD88」と隣接する新
設ホテルと共に、地区全体のリフレッシュにも大
きな注目
- ・土地の権利が Freehold(所有権と同意)
- ・設計は、ロンドンの建築事務所 PLP
Architecture を起用。大胆にも1フロアに3戸の

プランを採用し、三角形の辺に各戸を配することで独立性と270度の開口部を実現したデザインは圧巻。加えて、各住戸の外周部に共用庭園スペースを設け植樹を盛ることで、緑に包まれた建物のような印象的なパース

・ディベロッパーは、中国、香港、マカオで交通、不動産、ホスピタリティ、投資等の多角事業を展開する香港上場の大手コングロマリット Shun Tak Holdings (シュン・タク社)

用地取得競争は激化

進む一括売却制度の活用

シュン・タク社は、2018年6月に行われた15階建ての「パークハウス」の一括売却(エンブロック)の入札により、シンガポールで初めての住宅開発用地を獲得した。購入価格は約300億円とこれもまた記録的な価格であり、4月の入札開始時の販売価格246億円を約21%上回る水準であった。香港の不動産価格が史上最高値を維持し高止まりしているため、香港の企業はシンガポールの不動産市場に目を向けていると言われている。

一括売却(エンブロック)制度は、ディベロッパーにとって、GLS制度と呼ばれる政府の売払い入札制度以外のもう一つの用地確保の手段である。シンガポールには、他の東南アジア諸国のローカルシェアを保持するような規制がな

いため、法的には外国のディベロッパーが市場参加しやすい環境が整っている。コンドミニアム所有者にとっても、法的に裏付けられた劣化建物建て替え制度であり、築10年超なら所有者80%以上の同意で建て替えが推進できるため、古くなった建物の出口の懸念が小さい。所有者達は専門家のアドバイスを受けて自分達の売却価格を決めて入札を実施する。エンブロック件数が多かったのは2018年で、そろそろディベロッパーが用地仕込みにかかると言われているのに加えて、シンガポールの政治経済の安定に着目して外資の上陸が続いていることから、用地獲得競争が激化し今後エンブロック件数が増えるだろうと言われている。

ディベロッパーが注目しているのは規定の期間内に販売が終えられ、かつ建設コストがある程度抑えられる100~200戸程度の敷地であり、地域としては、現在計画中の地下鉄駅が新設されるエリアなどが面白いかもしれない。

シンガポールの不動産専門家が言うには、エンブロック制度は、シンガポールの庶民に与えられた10年に1度のドリームチケットであるらしい。残念ながら、シンガポールでこのチケットを購入できるほどの財力は持ち合わせていないのだが、狭い国内の平坦な毎日の中で、一攫千金で引き当てたスーパーラグジュアリーライフを妄想して楽しもうと思っている。