



# シンガポール

## SINGAPORE

2022年3月1日、再び、シンガポールの好調な不動産市場を示す別の政府指標が公表された。「Development charge rate : 土地開発許可料 (DCLレート)」がいくつかの地区・用途で上昇し、パンデミックの影響を受けているホテル部門を除き、不動産市場が幅広く回復していることを示した。この指標は、地価に係る指標で、3月と9月の年に2回公表されている。

### 商業用途と工業用途の地価上昇、住宅用途は上昇率縮小

用途別に見ると、2020年9月から3期連続で下落した**商業用途が平均0.7%の上昇**、産業用不動産への活発な投資を背景に横ばいが続いていた**工業用途も平均2.2%の上昇**に転じた。一方、住宅投資への政府圧力を受け、住宅用途の上昇率は小さくなった。

用途別開発許可料(DCLレート) 推移 (平均変化率対前期比)

用途	2022.3	2021.9	2021.3	2020.9	2020.3	2019.9	2019.3	2018.9	2018.3
<b>商業</b>	↑ <b>0.7%</b>	↓ -0.7%	↓ -1.5%	↓ -3.6%	→ 0.0%	↑ 1.7%	↑ 9.8%	↑ 8.3%	↑ 2.7%
<b>住宅</b>									
土地付	↑ <b>4.8%</b>	↑ 6.3%	↑ 1.5%	→ 0.0%	→ 0.0%	→ 0.0%	→ 0.0%	→ 0.0%	→ 0.0%
土地なし	↑ <b>0.3%</b>	↑ 10.9%	↑ 0.3%	↓ -0.8%	↓ -0.2%	↓ -0.3%	↓ -5.5%	↑ 9.8%	↑ 22.8%
ホテル	↓ <b>-0.7%</b>	→ 0.0%	→ 0.0%	↓ -7.8%	→ 0.0%	→ 0.0%	↑ 45.6%	↑ 11.8%	→ 0.0%
<b>工業</b>	↑ <b>2.2%</b>	→ 0.0%	→ 0.0%	↓ -0.9%	→ 0.0%	→ 0.0%	→ 0.0%	↑ 2.1%	→ 0.0%

Source: JLL Research, Daiwa kantei International 改製

### 商業用途は中心部のビジネス街が上昇、周辺部は横ばい

DCLレートは6か月毎 (3月1日と9月1日) に見直され、シンガポール内国歳入庁 (IRAS) の鑑定人 (Chief Valuer) が行う直近の土地売買を考慮した価格評価に基づく。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”が一覧となっている。すなわち、**半年ごとに、地区別用途別に、容積率100%あたりの価格が公表**されている。

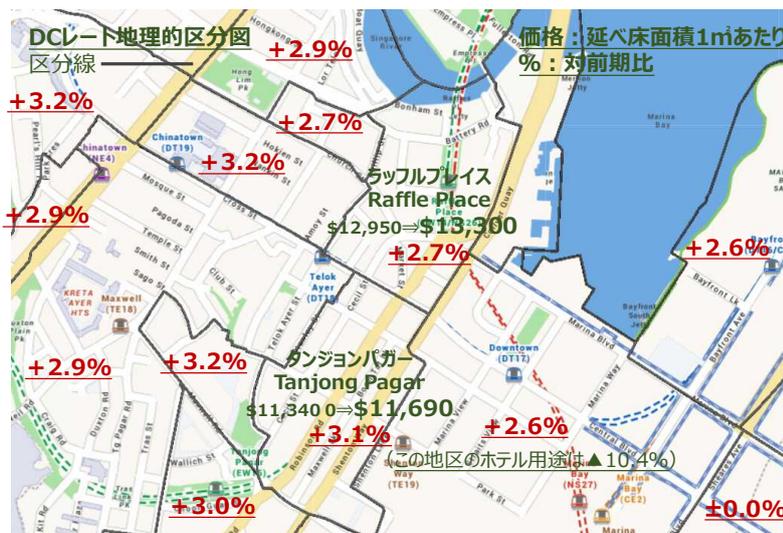
**商業用途**は、今期の発表において、**29地区が2.6%~3.2%の上昇**、残りの89地区は横ばいとなった。**上昇地点は**ラッフルプレイス (Raffles Place+2.7%) やタンジョンパガー (Tanjong Pagar+3.1%) などの都心オフィスの貸手市場を反映した**ビジネス地区に集中**、郊外や都市の周辺部は横ばい、ブランドショップが建ち並ぶシンガポールの銀座オーチャード地区も横ばいという結果であった。

ラッフルプレイス、タンジョンパガーは高層オフィスが建ち並ぶ地域であるが、DCLレートは全用途の価格が表示されており、同地区のホテル用途はいずれも-4%の下落であった。シンガポール全体では、**ホテル用途は25地区が-1.9%から-10.4%の下落**、残り93地区が横ばいである。**都心部の下落が目立ち**、特に、タンジョンパガーの右隣のマリーナベイ (Marina Bay) 地区が**-10.4%下落**となった。

DCLレートは、URA (Urban Redevelopment Authority・都市再開発局) のホームページにて公表されている。

### 商業地域 (都心部) A 商業用途 地理的区別別上昇率

Data:URA



	ラッフルプレイス地区			タンジョンパガー地区		
	2022.3	2021.9	増減率	2022.3	2021.9	増減率
A 商業用途	\$13,300	\$12,950	2.7%	\$11,690	\$11,340	3.1%
B 住宅用途						
B1 土地付	\$4,270	\$4,130	3.4%	\$4,270	\$4,130	3.4%
B2 土地なし	\$12,250	\$12,250	0.0%	\$12,250	\$12,250	0.0%
C ホテル用途	\$13,300	\$13,860	-4.0%	\$13,300	\$13,860	-4.0%
D 工業用途	\$854	\$840	1.7%	\$854	\$840	1.7%



工業用途は全地点が上昇

工業用途は、118地区全てが上昇し、**上昇率は+1.7%から+4.6%**となった。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+4.6%**と最も高い上昇率を示した。2番目に大きい上昇エリアは、シンガポールの北玄関として総合的な開発が進む**北部**のウッドランド（Woodlands）で**+3.4%**の上昇となった。



	西部			北部		
	2022.3	2021.9	増減率	2022.3	2021.9	増減率
A 商業用途	\$9,450	\$9,450	0.0%	\$9,450	\$9,450	0.0%
B 住宅用途						
B1 土地付	\$3,780	\$3,640	3.8%	\$3,780	\$3,640	3.8%
B2 土地なし	\$5,600	\$5,600	0.0%	\$5,600	\$5,600	0.0%
C ホテル用途	\$4,970	\$4,970	0.0%	\$4,970	\$4,970	0.0%
D 工場用途	\$637	\$609	4.6%	\$840	\$812	3.4%

DCLレートの利用方法

【開発許可料の予測】

**DCI**は、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**高い価値実現する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）の計画許可後支払うこととなる。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、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。単純に例示すると右記の通りであり、実務的には、これに過去の都市計画の変更、建物の用途変更や借地権期間延長等が加わるので、もう少し複雑な計算となる。

延床面積 30,000㎡

建替

延床面積 (計画) 50,000㎡

場所: ラッフルズプレイス地区

土地面積: 5,000㎡

用途: オフィス (変更なし)

DC: S\$ 13,300/延床1㎡当

土地権利: Freehold

【計算式】

X: 既存建物のDC: 30,000㎡ × S\$ 13,300 = S\$399百万

Y: 建替後の建物のDC: 50,000 × S\$13,300 = S\$665百万

**開発にあたり支払うDC: S\$665百万 - S\$399百万 = S\$266百万**

【借地延長料の算定など】

借地の場合は、\*1借地期間に係る支払や\*2建物用途変更（容積率増の場合も含む）に係る支払を行う必要があるが、支払い金額は、上記の**DCLレートと借地権割合**（借地残期間別のFreehold価格に対する割合）**によって計算**される。

なお、これらの支払いについては、借地期間99年以下の土地の開発の場合、DCとの二重払いは免除される旨の規定がある。

\*1 Land Premiumランド・プレミアムという \*2 Differential Premiumディファレンシャルプレミアムという

【地価水準の把握】

政府が公表する地価水準は、容積率100%あたりの価格であるDCLレートに街区の指定容積率を乗じることにより把握ができる。例えば、ラッフルズプレイス地区の容積率1500%の街区は、オフィス用途のDCLレートであるS\$13,300に15を乗じて求められるS\$199,500が、2022年3月1日時点の公示価格であると言える。1S\$ = 85円とすると1平方メートルあたり約17,000千円となる。なお、シンガポールは、右図のように街区ごとに異なる容積率が指定されている。

