

MARKET-SINGAPOLE

国民の住宅取得を国が後押し

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

4月末、家族が毎週利用するテニスコートと野球場が6月末にて閉鎖するとの知らせを受けた。4月25日に住宅開発庁(HDB)等のシンガポール政府機関が、今後3年でこの土地にスポーツ・リクレーション施設を併設した約1600戸の公共住宅を開発すると発表したからである。

HDBは、シンガポール国民の旺盛な住宅需要に応えるため公共住宅の供給を強化しており、今年6月時点で約1万6000戸の販売を公表、住宅価格の安定化を目指し2025年にかけて需要に応じ最大計10万戸の販売を行う用意があるとも公表している。コロナ禍による住宅価格の上昇は当地でも見られ、政府は急激な価格上昇とならないよう対策を講じている。価格を抑えるには供給の急増が有効であり、駅から徒歩圏の野球場等の低利用地は整備の手間が少ない格好の開発用地であろう。

住宅市場の二重構造

他国では、外国人の投機需要により国民の平均年収から手が届かないほど住宅価格が高騰し、自国で住む家が購入できない社会問題の記事を目にすることがあるが、シンガポールでは、二層の市場構造にすることでこれに対応し、国民が自宅を所有するための積極的な政策を推進している。

マスタープラン等を定める都市再開発局(URA)が民間開発をコントロールするものの、デベロッパーは入札により高値で用地取得を行う結果、高価格帯の高級マンションが供給さ

れることとなる。そこで、シンガポール国民向けに民間住宅市場から遮断された市場をつくるため、1960年に住宅開発局(HDB)という独立の機関を設立した。当機関は、1960年代に見られたスラム街を一掃し国民を安価なマンションに移住させ、高層のマンション群が島中に遍在する国へと導いた。2019年の年次報告書によると、シンガポール人の約80%がHDBの公共住宅に住んでいる。

HDBの目的は民間のデベロッパーとは異なり、利益ではなく、狭い国土に手頃な価格で十分な住宅供給を行うことであり、シンガポール国民が最初の家を確保できるようにすることが最重要事項となっている。そのため、2019~2020年度は営業赤字約27億シンガポールドルを計上、この赤字は政府補助金でカバーされ、その累積額は1960年以来362億シンガポールドルに達している。

HDB住宅の購入方法

HDBが販売する住戸の購入は、シンガポール国民の特権でもあり、新築はBTO(ビルド・トゥ・オーダー)という“受注生産”方式で購入するのが一般的である。

HDB新築住宅を購入したいシンガポール国民は、販売開始時に“エリア”と“タイミング”を選び購入希望を提出する。住戸の部屋数・間取りに応じ、購入者の所得の上限額が設定されており、年収に応じて買う間取りが決まる。抽選結果は3週間程度でわかるらしいが、着工前に

販売が開始され、全体戸数の65～70%が予約されて初めて建設が開始される。従って、住戸の購入から完成まで最低でも3～5年程度の“待機”が必要であり、また、マンション内のどの位置の住戸を手に入るのかは申込時点ではわからないというのもデメリットである。

それでも、他の方法より安く自分が住む家を購入でき、中古住宅として売却可能になる頃には経済成長も後押しして価格の上昇が見込めるため、国民のHDB住宅の購入ニーズは高い。例えば、都心から電車で30分くらいのHDB新築住宅の販売価格は、3ベッドルームで28万9000シンガポールドル(1ドル=96円、約2770万円)であり、初めて住宅を購入する場合には、CPF(シンガポールの年金制度)から住宅補助金(EHG)が最大で8万シンガポールドル(約770万円)が支給される。周辺の中古住宅が、自分が申し込む住戸よりどの程度高く販売されているかといったエリアの相場を把握しながら、将来得られるキャピタルゲインの予測と抽選倍率を参考にして購入希望を提出するらしい。抽選倍率は、3ベッドルーム以上で都心周縁部エリアであれば10～20倍という場合もあるが、郊外であれば2倍以下になることもある。

中古住宅価格の上昇とその抑制

HDBが、住宅価格の高騰に対しチェック機能を果たしているにもかかわらず、2021年のHDB住戸の中古価格指数は年12.7%上昇を記録した。この需要増の背景には、コロナ禍での住宅需要や海外からの投資需要の拡大のほか、80年代後半～90年代生まれのボリューム世代が結婚適齢期を迎えることによる需要増と大世帯で同居ではなく小世帯化の進行が指摘されている。

HDB住宅を購入するには、BTO形式以外では、SBF(セールオブバランスフラット:過去にBTO形式で発売されたキャンセル住戸や売れ

残り住戸の販売)で新築住宅を購入するか、すぐに居住できるResale(リセール/再販)で中古住宅を購入する方法があるが、いま政府はBTO形式での新築住戸の販売を強化している。2022年はBTO形式で最大2万3000戸のHDB住宅を発売する予定であり(去年は年間で1万7100戸を販売)、新築住宅を購入できる世帯が増えれば、中古住宅を購入する世帯が1世帯減る。BTO形式に多くの買い手が集まれば、中古住宅の需要と価格を徐々に冷やし、より持続可能な成長率にすることができると政府は考えた。

新たに導入した販売モデル

BTO形式に買い手が集まる工夫は、単なる供給増だけにとどまらず、昨年秋からは都心の一等地の公共住宅を手頃な価格で提供するPLH(プライムロケーション公共住宅)モデルを導入している。販売方式はBTO形式であり購入方法は従来と変わらないが、HDB購入のメリットを打ち消す条件が追加された。例えば、最低居住期間5年が10年となる点、転売時には転売価格の一定割合をHDBへキックバックする点、最低居住期間の10年経過後も住戸全体での賃貸の禁止などであり、転売時のキャピタルゲインを期待する国民にとっては厳しい条件であるが、落ち着いて長く住むことを希望する国民にとっては買いやすくなるであろう。

シンガポール政府による民間住宅の価格上昇を抑えるための施策は聞いていたが、国民向けの住宅政策にも積極的であり、すでに国民が豊かであると言える状況に達していても依然として力を入れていることに驚かされた。政府がさらに上のステージを目指して国民の豊かさを真摯に追及する姿勢が、シンガポールの確たる国力と経済成長につながっているようにも感じられた。