

HOUSING

シンガポールでの家探し

大和不動産鑑定グループ Daiwa Kantei International Pte.Ltd 西尾栄二

2023年12月からのシンガポールへの移住に向けて、10月初旬からさまざまな手続きをスタートした。その中でもビザ(Employment Pass)の取得と家探しは特に大きな課題であった。と言うのも、ビザは取得までにかかる期間がかなり読みづらいと聞かされていたし、家探しに関しては、最近の家賃高騰が大きな問題であった(なお、2024年2月時点ではやや家賃相場は弱含んでいるとのこと)。

ビザの申請のための渡航

2023年10月下旬にビザ申請のためにシンガポールに渡航した。

シンガポールでのビザ取得は、年収等の曖昧な審査があり比較的時間を要すると聞かされていたが、2023年9月に制度の変更があったためか申請から1週間程度でIPA(In-principle Approval)が発行された。IPAはビザ申請が認められたというレター(PDF)である。IPAの発行により賃貸借契約の締結やシンガポールでのスマートフォンの購入が可能となる。

シンガポールでは、コロナ後の2023年初旬から急激に家賃が上昇していると聞かされており、20~30%程度家賃が上昇している状況であった。知人からの意見を参考に、シンガポールの東方エリアを中心に視察を行って帰国した。

日本での事前準備

10月中旬から「PropertyGuru」(シンガポールの物件情報検索サイト)で物件情報のチェックを開始。ただし、賃貸住宅マーケットがかなりタイトな状況でWeb登録されている物件もすぐにテナントがついてしまうとのアドバイスを受けていたため、予算に合うコンドミニアム、間取りやエリアのチェックがメインの作業であった。結果的に私が選んだのはビジネスの中心部からバスで東方に20~30分程度のエリアだが、坪2万5000円程度(1S\$(シンガポールドル)=110円換算)と東京都の中心区ないしそれ以上の水準である。

また、賃貸物件には「家具付き」「一部家具付き」「家具なし」があるが、私の趣味に合う家具の物件がなく最終的に一部家具(冷蔵庫、

オープン、洗濯乾燥機)付きの物件を選択した。なお、家具付きでもオーナー次第では一部の家具の変更に応じるようだが、貸手市場ということもあり多くの要望は通らないとのことである。また、家具付きだから家賃が高いという印象もなく、オーナーが既存の家具を廃棄または移動するぐらいなら賃料をやや下げてでも家具(オーナーの所有物)を利用してもらいたいという意図もあるように思われる。

2 度目のシンガポール

2023年12月下旬の移住を目指し12月初旬からEmployment Passの発行と家探しのためにシンガポールに再び渡航した。前述の通りIPAが発行されると賃貸借契約の締結が可能となり、移住時期から逆算して2023年12月8日に内覧を行った。10~11月頃からやや家賃の高騰が落ち着き、家賃は横ばいないし若干下落基調とのことであった。

賃貸物件の内覧は、物件検索サイトで検索した物件のオーナー側のエージェントに直接連絡することにより実施できる。この場合テナントは仲介手数料が原則不要となる(ただし稀にテナント側に仲介手数料が請求されるケースがあるので事前確認は必要)。

私は日本語ができる前述のエージェントに仲介をお願いすることにした。仲介手数料は家賃の1カ月分が必要であるが、後述の通り手続き

の煩雑さ等もあるので予算に余裕があればエージェントへの依頼をお勧めする。

エージェントのアレンジで12月8日の午後のみで15件近い内覧を行うことができた。恐らく依頼していなければ、この数の物件を半日で内覧することは困難であった。なお、原則分譲マンションであるためオーナー側のエージェントは部屋ごとに異なる。

すぐにテナントがつくと聞いていたので、内覧当日の夜には希望物件を伝えた。

申し込みから契約締結

申し込み時に賃料の1カ月分の手付が必要で、手付を支払うとオーナーは慣行的にそれ以降の申し込みを受付できなくなる。なお、手付は初月の賃料に充当されるが、申し込みをキャンセルした場合は原則返却されないとのことである。

申し込み後、契約書のドラフトが届き、チェックを行って契約を締結するが、日本の賃貸借契約内容と相違する部分も多いため、よく読み込む必要がある。また、契約締結時に敷金、印紙税の支払いが必要となる。契約書はPDF、メールでのやりとりのみで契約を締結した。

契約物件の事前確認

シンガポールの物件は、日本と比べて明らかに質が劣る。一見すると外観は良い物件が多く、

室内も天井が高く見た目は綺麗だが、日本の物件とは全く別ものと考えてしっかりチェックを行ったほうがよい。というのも、入居後に不具合があると自らオーナーまたはオーナーサイドのエージェントに連絡し修繕を依頼する必要がある。加えて入居後 30 日以内はオーナーが修繕費を全額負担するが、その後は一定金額まではテナント負担となり、私の場合は S\$200 である（最近テナントの最低負担額が上昇傾向にあるが、多少の値引き交渉は可能とのこと）。

反省点としては、入居前の確認は壁の汚れ等を指摘した程度で、部屋の採寸に気を取られ、電化製品等は軽くチェックして終了したことだ。入居後、冷蔵庫の電源スイッチの接触が悪く冷蔵庫の電源がすぐに落ちる、水道の蛇口からじりじりと漏水があり毎朝台所が水浸しになるという不具合がありオーナー負担で修繕が行われた。なお、この修繕交渉も管理契約によりエージェントが代行してくれた。

入居後

入居中も多くのトラブルが予想されるということで知人からの勧めもありエージェントに2年間の物件管理（オーナーとの修理交渉等）をお願いすることにした。一般的な報酬は2年間で家賃の1カ月分とのことである。

入居直後の不具合もすべてエージェントが代行し交渉を行ってくれたので、予算に余裕があれば管理契約も検討をお勧めする（報酬は多少交渉可能）。また、水道等の開栓も事前にエージェントが手配し入居日には開栓が完了していた。

入居から約1カ月が経ち家財も概ね揃いシンガポールでの生活も平常に近づきつつあるが、依然細かい問題は続いている。私の英語力や文化の違いもあり入居後も日本と違い何かと時間を要する。日本との違いに戸惑いながらも多くの方のサポートにより順調な家探しとなったことに感謝するとともに、今後シンガポールへ移住される方や移住を予定されている方の参考になれば幸甚である。

契約に必要となったコスト

（一般的な水準）

手付：賃料^{※1} 1 カ月分（初月賃料に充当）

仲介手数料：賃料 1 カ月分 + 消費税（8%^{※2}）

敷金：2 カ月（契約終了時に返却）

印紙税^{※3}：月額賃料 × 契約月数 × 0.4% + 消費税（8%^{※2}）

^{※1} 賃料と管理費の区分なし

^{※2} 2024 年 1 月から 9%

^{※3} エージェントが代行する場合要手数料（今回 S\$6）

今回の執筆にあたり仲介をしていただいたシンガポールの Steve Tay Real Estate Pte Ltd の CHAN MAY HWEE 様にご協力いただいております。ありがとうございました。