

高騰するシンガポールの住宅賃料

農林中央金庫 シンガポール支店長 原 勇一郎

シンガポールの国民の多くは公団住宅（HDB）に居住し、富裕層が一戸建て、外国人駐在員はコンドミニアムと言われる高層アパートに住むのが一般的である。シンガポール都市再開発庁（URA）によると、このコンドミニアム賃料は2022年11月時点で前年対比約34%の上昇となっており、未だ沈静化していない。

需給が完全に崩れて家主有利の市場になっている。背景としては、新規コンドミニアムの供給がコロナ禍において移民労働者の不足などで大幅に遅延していることが大きい。供給が限られた中で需要は旺盛である。コロナ禍からの経済活動の回復ということもあるが、香港や中国本土から厳格なゼロコロナ政策や政治的な不透明性を見越して移住する人が多いという。また、香港からシンガポールに駐在員をシフトさせる欧米系企業やロシアからの富裕層移住の動きもあると聞く。米国だけでなく、シンガポールでも住宅ローン金利は上昇しているが、これら外国人は借入に頼らず現金で購入するため引き締め効果は限定的である。また、インフレ対策としての不動産投資の側面もあるだろう。

駐在員は着任すると一時滞在用のアパートに2-3週間滞在し、着任後の引継などの合間を縫ってコンドミニアムを何件か内覧し、手付金を支払い、賃貸契約を結ぶという流れである。ところが、需給が逼迫した最近では、空いている物件が少なく、内覧できる数も限られる。家主側は強気であり、内覧時に決めないと次の内覧者にとられる。午前中に内覧した物件が、午後には家賃が更に上がっていたという話は多い。初めての赴任であればよほど事前に調査をしていない限り、限られた選択肢から短時間で住居選定を行うしかない。

居住中のコンドミニアムの契約更新も頭痛の種である。完全に家主有利であり、20-30%の家賃引き上げならまだ良いが、70%以上の賃料引き上げを提示され、転居を余儀なくされた駐在員は少なくない。皆、自分の賃借契約の更改時期には戦々恐々とする状況である。日系企業も対応は区々であり、家賃の増加部分を止む無く補助することになれば、家賃の低い物件に転居させる、あるいは住宅費補助で賄えない部分を駐在員に自己負担させる例もあるという。かつては、シンガポールの中心街に近いOrchard/River Valley地区は日本人駐在員も多い地区であった。しかしながら、この地区の4人家族に適した3ベッドルームのコンドミニアム賃料は中心価格帯が既に15,000ドル(150万円)に達したと言われ、日本人駐在員にはとても手が届かない水準になりつつある。この地区に通学エリアを設定している日本人小学校の生徒数も減少に転じたそうだ。日本人の「購買力」低下は賃貸市場においても顕著である。

不動産関係者によれば、上昇はほぼ2年間継続しており、沈静化は遅延していた新規コンドミニアムの供給が見込まれる2023年末から2024年前半とされている。不動産会社Savillsのコメントでは、賃料は下落したとしても僅かであり、金利上昇があったとしても2-3%の上昇幅であれば買い手の意欲を大きく削ぐものではないとしている。駐在員の苦悩はまだまだ続きそうである。