



RESONA

りそな銀行アジアニュース

2017年6月23日
りそな銀行 国際事業部

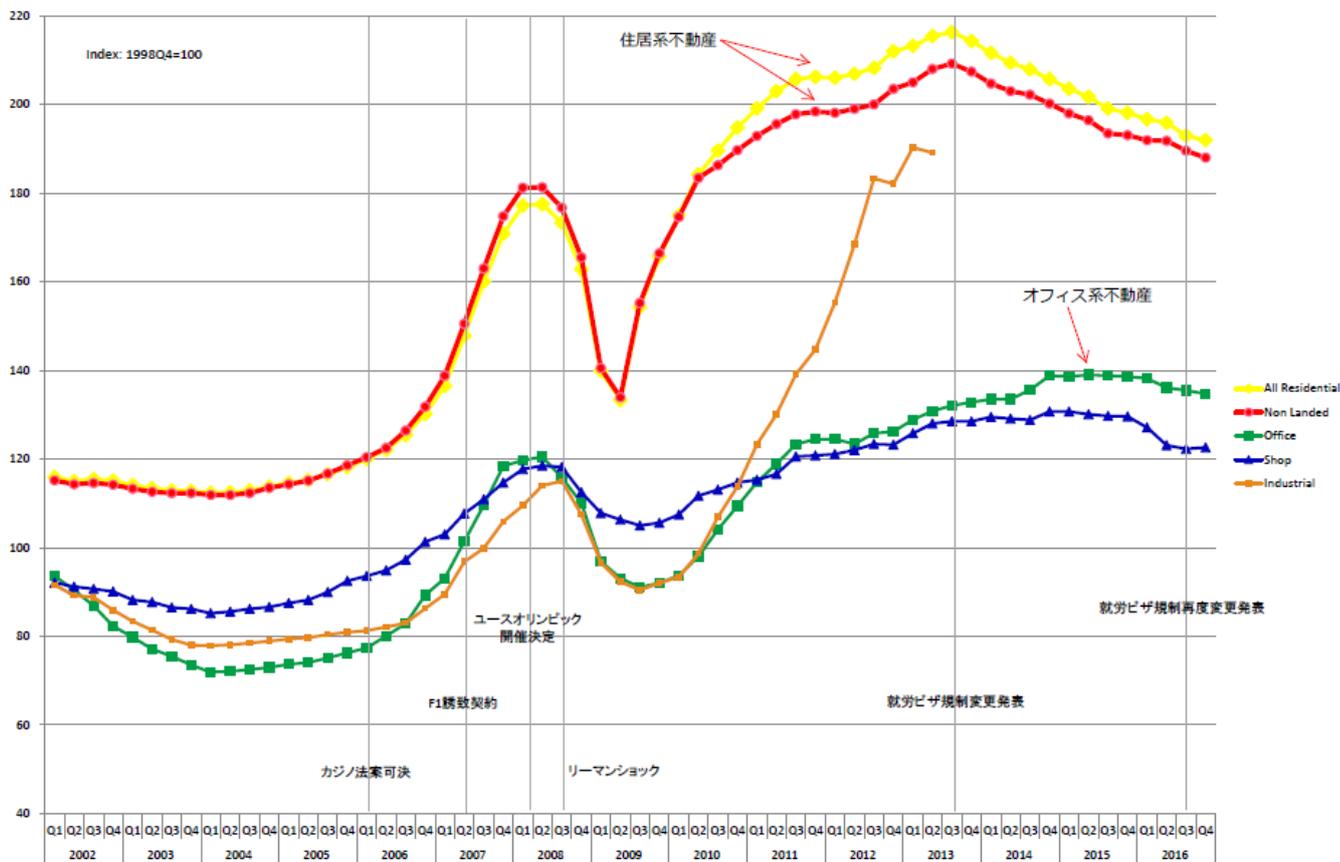
【シンガポール駐在員事務所】

「海外投資家が注目するシンガポール不動産市場」

不動産仲介大手の米ジョーンズ・ラング・ラサール(JLL)が発表した統計によれば、2016年のシンガポール国内からのシンガポール不動産への投資額は前年比16%減の53億USドル(約5,883億円)となった一方、海外からのシンガポール不動産への投資額は前年比5.4倍の41億USドル(約4,551億円)に拡大しており、海外投資家の存在がシンガポールで高まっている。

去年6月には、カタール政府系ファンドのカタール投資庁が、中心街のオフィスビル「アジア・スクエア・タワー1」を34億シンガポールドル(約2,720億円)で購入。また去年11月には、香港CLSAキャピタル・パートナーズが中心街のオフィスビル「77ロビンソン・ロード」を5億3,080万シンガポールドル(約425億円)で購入する等、海外投資家によるオフィス系不動産の取得が目立っている。

以下、グラフは1998年4Qの不動産価格を100とした場合の不動産売買指数となる。



* All Residential : HDB, Executive Condominiumを除く全ての住居
* Non Landed : 上記のうち、土地付でない住居 (Private CondominiumやApartmentを指す)

Data : URA

住居系不動産については、リーマンショック以降に急上昇をした後、外国人の就労ビザの規制強化等により2013年3Qをピークに下落をしており、価格変動が激しい。

一方でオフィス系不動産については、2015年以降、供給過多により価格は下落傾向にあるものの、金融機関・専門家系オフィス(法律事務所等)を中心とした底堅い需要があり、住居系不動産と比較すると安定的な価格推移をしている。このことが、中長期的な投資を検討している海外投資家を引きつけ、海外からの投資の中でもオフィス系不動産が伸びたものとみられる。

住居系不動産については、投機抑制策として追加購入印紙税・販売印紙税等が導入されており、税負担が大きくなっている。不動産購入時には1%~3%の購入印紙税(BSD)に加え、外国人については購入額と市場価格の高い方に対して15%が追加購入印紙税(ABSD)として課税される。例えば1百万シンガポールドル(約80百万円)の不動産を外国人が購入した場合、174,600シンガポールドル(約13,968千円)のBSD及びABSDが課税される。以下計算方法を記載。

(1)BSD …24,600=180,000×1%+180,000×2%+640,000×3% (2)ABSD…150,000=1,000,000×15%

また購入後3年以内に売却をした場合、売却額と市場価格の高い方に対して最高で12%の販売印紙税(SSD)が課税される。

シンガポールは他諸国に比べ大きく以下2点で海外投資家にとって不動産投資がしやすい環境と言われている。

(1) 長期にわたる地政学的な安定・良好な住環境

安定した政治基盤でカントリーリスクが低い。また、人材調査会社の英ECAインターナショナルが今年4月に発表した「アジアの駐在員が最も住みやすい都市ランキング」で18年連続1位になる等、住環境も良好、世界各国から企業・富裕層が集まっており、テナントが付きやすい。

(2) 多彩な非課税項目

キャピタルゲイン(不動産売却時に値上がりすることによって得られる収入)、相続税、贈与税が原則非課税となっており、資産の保全・形成を行うのに適した環境。

今年2月にも海外投資家からの大型案件が2件成約している。中心部のオフィスビル「GSH プラザ」を香港上場企業のフルシェア・ホールディングスが7億2,521万シンガポールドル(約580億円)で取得。同じく中心部のオフィスビル「PwC ビルディング」をカナダの金融大手マニュライフ・ファイナンシャルの間接子会社が7億6,060万シンガポールドル(約608億円)で取得している。

JLLによると、今年1~3月のシンガポール不動産への投資額は49億9,000万シンガポールドル(約3,992億円)となり、前年同期比67.4%増加している。そのうちオフィス不動産への投資額は21億2,000万シンガポールドル(約1,696億円)と前年同期比4倍近くに拡大している。このままいけば2017年の不動産取引額は昨年を上回る見通しであり、今後もオフィス不動産を中心に海外投資家からの投資が見込まれる。

【住居系不動産に関連する印紙税】

購入印紙税(BSD)

不動産購入額	税率
最初のSGD180,000	1%
SGD180,001~ SGD360,000の部分	2%
SGD360,000を超える部分	3%

追加購入印紙税(ABSD)

対象者及び課税対象の住居系不動産	税率
シンガポール国民:1軒目	非課税
シンガポール国民:2軒目	7%
シンガポール国民:3軒目以降	10%
永住権(PR)所持者:1軒目	5%
永住権(PR)所持者:2軒目以降	10%
外国人及び法人	15%

販売印紙税(SSD)

不動産所有期間	税率
~1年	12%
1年~2年	8%
2年~3年	4%
3年~4年	非課税
4年~	非課税

【固定資産税】

住居系不動産(居住用)

不動産の年次評価額 (年間の見積賃料)	税率
最初のSGD8,000	0%
SGD8,001~ SGD55,000の部分	4%
SGD55,001~ SGD70,000の部分	6%
SGD70,001~ SGD85,000の部分	8%
SGD85,001~ SGD100,000の部分	10%
SGD100,001~ SGD115,000の部分	12%
SGD115,001~ SGD130,000の部分	14%
SGD130,000を超える部分	16%

住居系不動産(投資用)

不動産の年次評価額 (年間の見積賃料)	税率
最初のSGD30,000	10%
SGD30,001~ SGD45,000の部分	12%
SGD45,001~ SGD60,000の部分	14%
SGD60,001~ SGD75,000の部分	16%
SGD75,001~ SGD90,000の部分	18%
SGD90,000を超える部分	20%

商業用・工業用不動産

不動産の年次評価額 (年間の見積賃料)	税率
一律	10%



「アジア・スクエア・タワー1(43階建)」



「GSH プラザ(28階建)」



「PwC ビルディング(28階建)」

(りそな銀行シンガポール駐在員事務所 木村)

【出所: "Additional Buyer's Stamp Duty(ABSD)" Inland Revenue Authority of Singapore, 新聞記事等】

照会先: 国際事業部 (東京) 電話 03 - 6704 - 2723

(大阪) 電話 06 - 6268 - 6357

当資料は、信頼できると思われる情報に基づいて作成しておりますが、弊行がその正確性、確実性を保証するものではありません。ここに記載された内容は事前の連絡なしに変更されることもあります。当資料は情報提供のみを目的としており、何らかの行動を勧誘するものではありません。ご利用に関しては、お客様御自身でご判断下さいませようお願い致します。
* 禁無断転載*