

めぶきアセアンレポート

MEBUKI ASEAN REPORT

2022年4月号

CONTENTS

- ◇ 【 シンガポールの不動産市況 】 P.1～
- ◇ 【 アセアン駐在員コラム 】 P.4
- ◇ 【 アセアン各国ニューズピックアップス 】 P.5
- ◇ 【 アセアン・インド休日情報 】 2022年4月～2022年6月 P.6
- ◇ 【 めぶきFGアジアネットワーク 】 P.7～

常陽銀行シンガポール
駐在員事務所
63 Market Street #11-03
Bank of Singapore
Centre,
Singapore 048942
TEL:65-6225-6543

足利銀行バンコク
駐在員事務所
689, Bhiraj Tower
at EmQuartier,
27th Floor, Room
No.2714, Sukhumvit
Road, Klongton-nue,
Wattana, Bangkok
10110, Thailand
TEL:66-2-261-2852

常陽銀行ハノイ
駐在員事務所
5th Floor, Sun Red
River,
23 Phan Chu Trinh
Street,
Hoan Kiem District,
Hanoi, Vietnam
TEL:84-24-3218-1668

本レポートの内容につきましては、当行の信頼し得る先からの情報に基づいて作成しておりますが、その正確性、信頼性を保証するものではありません。具体的に法律上、会計上、税務上の助言を必要とされる場合は、それぞれの専門家にご相談くださいますようお願い致します。



常陽銀行



足利銀行



めぶきフィナンシャルグループ

シンガポールの不動産市況 ～住宅とオフィスの賃料動向～

常陽銀行シンガポール駐在員事務所
東 雅也



～はじめに～

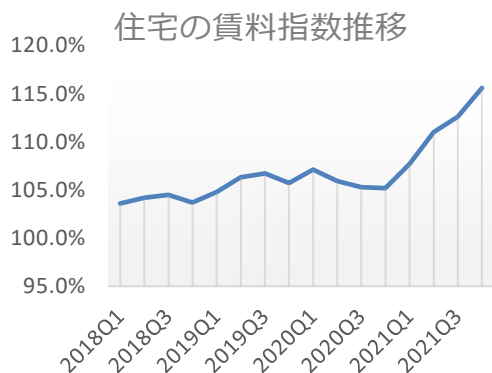
ASEAN 域内で屈指の経済水準を誇るシンガポールでは、コロナ禍でも不動産の賃料相場は大きく動いています。特に住宅の賃料は、ここ最近急激に上昇しており、進出企業からはコスト増を懸念する声も上がっています。そこで今回はシンガポールの住宅、オフィスそれぞれの賃料動向についてレポートします。

1. 賃料動向<<住宅編>>

賃貸住宅市場の現状

シンガポールの住宅の賃料指数は、2020年までの数年は緩やかな上昇もしくは、ほぼ横ばいで推移していましたが、この1年で大きく高騰しています。都市再開発庁（URA）が4半期ごとに発表する統計では、2021年第4四半期の賃料指数は前年同期比10.2%の上昇を記録しています。

またシンガポール・リアル・エステート・エクスチェンジによると、2022年に入ってから2ヶ月連続で住宅の賃料指数は上昇しており、足元でも賃料の上昇基調は継続しています。



出所：URAのデータを基に作成

住宅の賃料が上昇している要因とは？

理由その1…工事遅延

シンガポールの建設現場では、インドやバンラデシュ出身の外国人労働者が多く働いています。新型コロナウイルスの流行で、シンガポールでは厳しい入国制限を実施したことから、建設作業員の入国が困難になり、労働者不足が発生しています。その結果、工事遅延を招き、新築物件の供給が少なくなっています。

理由その3…再開発による老朽物件の取り壊し

再開発のため、老朽物件の取り壊しが行われています。取り壊しにより物件総数そのものが減少するとともに、対象物件に居住していた人の賃貸物件への転入も増えています。

理由その2…シンガポール人の需要増加

シンガポール人はこれまで、公営住宅に居住するのが一般的でしたが、近年は所得水準の上昇により、民間の賃貸住宅に居住する人が増加しています。また、シンガポールでは結婚するまでは実家に住むのが一般的でしたが、コロナ禍で在宅勤務が浸透したことにより、居住スペースの充実を図るため、賃貸住宅で一人暮らしを始める未婚の若年層も増加しています。

理由その4…水際対策の緩和

2021年9月に就労・家族帯同ビザ保有者の入国制限が解除され、多くの外国人が入国しました。そのタイミングで一気に賃貸住宅の需要が高まったことも、賃料上昇の一因となっています。

今後の見通し

住宅の賃料相場は今後も上昇傾向が続く見通しです。工事遅延については、依然として解消のめどが立たず、シンガポール人の賃貸住宅への入居ニーズも引き続き高い水準を維持しています。

また、新型コロナウイルスの感染状況も改善傾向にあり、入国規制が大幅に緩和されたことから、今後進出企業も増加することが予想されます。このような背景から、需要が旺盛な状況は続き、新規住宅建設の遅延が解消するまでの数年間は賃料が上昇すると予測されています。



シンガポールの賃貸住宅

《番外編》住宅賃貸におけるシンガポールと日本の違い

その1…中途解約が難しい

契約期間内での解約は原則認められていません。ただし、ディプロマティック・クローズという条項を契約に盛り込むことで、条件付きでの中途解約が認められます。条件付きとは、例えば転勤など、やむを得ない事情に限り適用されます。ただ、その条項を盛り込めば、いつでも解約できるわけではなく、賃貸期間についても制約がある点には注意が必要です。一般的には賃貸から12ヶ月経過後から適用となるケースが多いようです。急な帰国もあり得る駐在員にとっては必須の条項と言えます。

その2…修繕費用（マイナーリペア）

日本の場合、修繕費を家主が負担するのが一般的ですが、シンガポールではそのような慣習はありません。賃貸契約に『修繕費〇〇SGDまでは借主負担』というような条項が入っており、150SGD～250SGD（約13,350円～約22,950円）程度までの修繕は借主負担とする契約が多いようです。日本と比較すると、シンガポールでは物がよく壊れる印象があります。筆者も来星してから約半年で、既に数回の修繕をしております。修繕費用に関する条項も重要な部分だと感じています。

《番外編》現地駐在員が今困っていること…

住宅更新時に
賃料の値上げ
を言い渡される。

最近では賃料の上昇以外に**契約内容**
についても家主側優位の条件にされる傾向にある。（ex.マイナーリペアの料金の値上げなど）

物件を選んでいる時間がない。迷っているうちに別の人が契約してしまうこともよくある。

家主側の立場が強く、借主側が弱い立場にあることから条件交渉が難航する。



《参考》募集価格推移

（単位：SGD）

物件名	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
Sky Suites@Anson	3,800	3,700	4,000	3,900	4,000	4,200	4,200
Icon	4,300	4,100	4,100	4,100	4,500	5,000	5,200
V on Shenton	3,400	3,700	4,200	3,600	3,800	4,000	4,400
E on Shenton	3,200	3,500	3,450	3,500	3,900	4,000	4,000

情報提供元：Starts Singapore Pte. Ltd.

※その月の最低募集価格であり、必ずしも成約した価格ではありません。

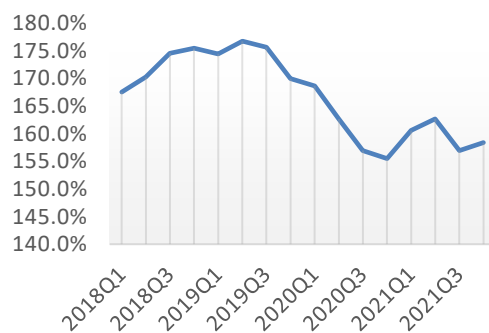
2.賃料動向<<オフィス編>>

新型コロナウイルス感染拡大以降のオフィス動向

シンガポール政府は、新型コロナウイルスの流行でサーキットブレーカーをはじめ、厳しい行動規制を実施しました。そのような状況下で在宅勤務が浸透する中、多くの企業では経費削減のためにオフィス縮小や撤退などの動きが見られました。

一方で、コロナ禍で需要が増加しているのが、柔軟な勤務体制に対応したシェアオフィスです。先行きが不透明な中、オフィススペースの削減のため、シェアオフィスを利用するケースもありますが、従来のオフィスは残しつつ、事業拡大のためにシェアオフィスを新たに利用する企業も徐々に増えています。

オフィスの賃料指数推移



出所：URAのデータを基に作成

ポストコロナを見据えた動き



中心部のオフィス街

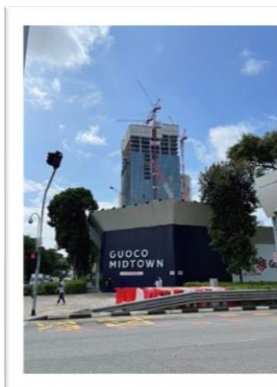
2021年のオフィスの賃料指数は前年同期比で2.9%上昇しました。新型コロナウイルス感染拡大の影響で14.5%低下した2020年から、小幅ながら上昇に転じています。

2020年に業績の低迷が目立った銀行などでは、オフィスを縮小する傾向にありましたが、業績好調であったデジタルサービス関連企業では、オフィス拡大の動きが見られました。AmazonなどIT大手は、コロナ禍でもオフィスを拡張し、積極的な雇用拡大と事業拡大を進めています。

今後の見通し

不動産各社の見通しでは、概ね賃料は上昇するとの見方で一致しています。2022年は竣工予定の物件が例年より限られていることや再開発のために新規賃貸募集を停止する物件もあることから、供給量は限定的となる見込みです。

新型コロナウイルスの感染状況は改善傾向にあり、オフィスへの入社制限に関する規制緩和が発表されたこともオフィス需要には追い風となりそうです。また一部の企業では、コロナ禍で一旦シェアオフィスに移転したものの、一般のオフィスに戻る企業も出てきています。コロナが落ち着き、今後経済回復が見込まれる中、オフィス需要が更に高まっていくことが予想されています。



新規賃貸募集停止の AXA Tower▶

◀2022年竣工予定の GUOCO MIDTOWN



3.おわりに

シンガポールでは今後も住宅、オフィスともに賃料は上昇していくと予測されています。実際に住宅では賃貸契約更新時の大幅な賃料の上昇により、やむなく退去するケースも発生していると聞いています。進出企業では、駐在員の住宅費など予算の見直しを検討する必要があるのかもしれませんが、当事務所では引き続きシンガポールの不動産市場の動向に注視していきたいと思えます。

【シンガポール】～裏マーライオン情報～

①マーライオンの放水時間は時間厳守？

実はマーライオンには営業時間があります。夜は23時で終了、朝は7時30分頃からのようです。ちなみに本日7時30分にはまだ放水が開始されていませんでした。シンガポールあるあるですが、開始時間はアバウトです。

②島内に6頭いるマーライオン、その中に双子がいる？

HDBと呼ばれる公共団地の入り口に2頭離れて置かれています。地元住民がお金を出し政府の許可なく建てたので、最初は非公認。現在は公認され、みんなに愛される双子マーちゃんです。

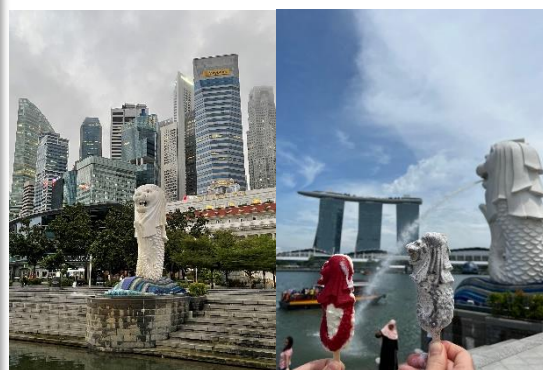
③素敵な映える写真が撮れるアイテム

実物は大きくてごつくて、怖い顔ですが、かわいらしくて美味しいマーライオンを発見。マーライオンの水を飲む定番写真を超える、新たな人気アイテムになる事間違いないマーちゃんアイス。ぜひドリアン味を試して下さい。

常陽銀行シンガポール駐在員事務所
現地スタッフ 関 順

【早朝のマーライオン】

【アイス】



【筆者撮影】

【メニューの一例】

Recommended for you



Omelette rice with grilled chicken meal(oyakodon)
96.120



Yakitori (BBQ chicken skewer)
97.200



Fried chicken with Naban sauce(chicken nanban)
106.920



Chicken BBQ with rice(yakitoridon)
128.520

【筆者撮影】



【ベトナム】～フードデリバリーサービス～

ベトナムではコロナ禍の外出規制からフードデリバリーサービスの市場規模が拡大しています。私も頻繁に利用していますが、ローカルフードの他、日本食レストラン・大手外食チェーン等、多くの店舗の中からメニューを選択でき、自宅でお店の味が手軽に味わえます。私は「Grab」というアプリで食事を注文しますが、アプリのアクティブユーザーを増やす狙いから多くの飲食店でさまざまな工夫が凝らされており、最大50%の割引率のクーポンが使えるお店もありました。

現在、デリバリー市場では多くの企業が参入しており、それぞれの企業が独自のサービスを行っています。今後は食事の配達以外で更なるサービスの拡充が期待されます。

ESコンサルトレーニー 浅野 功貴

【タイ】～タイの伝統的な結婚式～

タイの結婚式は、伝統的な儀式を大切にしており、タイ人同士の結婚の場合、伝統的な結婚式を挙げます。タイの伝統的な儀式は朝から始まり、まず新郎が新婦の家を訪れ（現在ホテルで行うこともあります）お坊さんを招待し、徳を積みます。そして、新郎は新婦の家から離れ、少し離れた場所から「カンマーク（結納）パレード」を行います。新郎は結納品を持ち、パレードで歩いて新婦の家に向かい、家に着いたら縁談の儀式が始まります。縁談の儀式では、新郎が結納品を新婦の両親に渡し、最後に「ロッドナムサン」という招待客が新郎新婦の両手に、お祝いの言葉をかけながら水を流します。これでタイの伝統の儀式は終了です。現在コロナ禍ですが、カンマークパレードとロッドナムサンの儀式はきちんと行われます。これらの儀式はタイの結婚式には欠かせないもので、タイの結婚式の特徴です。

足利銀行バンコク駐在員事務所
現地スタッフ ピンパーペン・サウィター

【ロッドナムサン儀式】



【筆者撮影】

〈経済関係NEWS〉

シンガポール



- (3/15) 労働市場が引き続き回復 外国人の雇用、2年ぶり増加
- (3/28) 2月の製造業生産高17.6%上昇、2桁に回復

マレーシア



- (3/21) 2月の輸出額、前年比17%増 パーム油と電気・電子製品が好調
- (3/23) 昨年末の政府債務、対GDP比63.4%

タイ



- (3/17) 周辺国の出稼ぎ労働者、在留期間2年延長
- (3/24) 上場企業、21年は80%の増益 コロナの影響は脱するも視界不良

インドネシア



- (3/16) 2月輸出、前年同月比34%増 ウクライナ情勢で資源高騰が寄与
- (3/24) 22年成長率予測、IMFが5.4%に下方修正

フィリピン



- (3/21) 1月失業率6.4%に改善、コロナ後最低
- (3/28) 1~3月企業景況感は悪化、コロナ拡大で

ベトナム



- (3/16) 最大の貿易促進展示会、4月ハノイで開催
- (3/25) 残業上限、4月から月60時間に引き上げ

〈その他NEWS〉

シンガポール



- (3/10) 専門職のビザにポイント制度 来年9月導入、同国籍多数は不利
- (3/25) 入国制限を大幅緩和、4月1日 日本からの短期渡航も可能に

マレーシア



- (3/21) 外国人労働者の雇用申請、31万件超に
- (3/25) シンガポールとの陸路往来、4月から完全再開

タイ



- (3/10) 新型コロナ治療、16日から中等症以上を重視
- (3/21) 渡航前PCR検査義務を撤廃 4月以降、旅行者回復に向け舵

インドネシア



- (3/04) 首都の公共バス、電動車両100台を導入へ
- (3/24) 隔離撤廃、観光客受け入れ本格再開

フィリピン



- (3/02) ワクチン接種、人口6割弱に 開始1年で遅れ、目標達成へ躍起
- (3/28) 外国人の受け入れ拡大、4月1日から

ベトナム



- (3/17) 入国後の隔離・検査不要に 旅客誘致へ、「経済優先」一段と
- (3/28) 住商、食品スーパー本格展開 6年でハノイに50店、イオン追う

アセアン・インド休日情報

2022年4月

日	月	火	水	木	金	土
					1	2
3	4	5	6 TH	7	8	9 PH MM
10 VN MM	11 VN MM	12 MM	13 TH MM	14 TH MM PH	15 MM SG TH	16 PH MM CD
17 MM	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29 JP	30 VN

2022年5月

日	月	火	水	木	金	土
SG MY TH IN 1 PH VN CD MM	SG MY 2	SG MY 3 PH	4	5 JP	6	7
8	9	10	11	12 JP	13	14 CD MM
SG MY 15 TH CD	SG MY 16 TH IN ID	17	18	19 CD	20	21
22	23	24	25	26 IN	27	28
29	30	31				

2022年6月

日	月	火	水	木	金	土
			1 IN	2	3 TH	4
5	6 MY	7	8	9	10	11
12 PH	13	14	15	16	17	18 CD
19	20	21	22	23	24	25
27	28	29	30			

※ナショナルホリデーのみ掲載
※祝祭日名省略

出典：ジェットロ各国情報等

JP 日本

MY マレーシア

TH タイ

SG シンガポール

PH フィリピン

VN ベトナム

IN インドネシア

MM ミャンマー

ID インド

CD カンボジア

めぶき F Gアジアネットワーク（1）

お客様の海外進出をサポートするため、様々な機関や外国銀行と業務提携を結び、支援体制の強化を進めています。

◎業務提携先一覧

提携先	常陽	足利	主な業務内容
中国銀行（中国）	●	●	中国国内情報の提供および各種金融サービスの提供
交通銀行（中国）	●		
中国信託商業銀行（台湾）	●		台湾情報の提供および各種金融サービスの提供
カシコン銀行（タイ）	●	●	タイ国内情報の提供および各種金融サービスの提供
バンコック銀行（タイ）	●		
バンクネガラインドネシア （インドネシア）	●		インドネシア国内情報の提供および各種金融サービスの提供
CIMBニアガ銀行 （インドネシア）		●	
ヴィエティンバンク （ベトナム）	●		ベトナム国内情報の提供および各種金融サービスの提供
ベトコム銀行（ベトナム）	●	●	
ベトナム外国投資庁 （ベトナム）	●		ベトナム関連セミナーの開催協力 ベトナム進出に関する各種支援、投資関連情報の提供
BDOユニバンク （フィリピン）	●		フィリピン国内情報の提供および各種金融サービスの提供
メトロポリタン銀行 （フィリピン）		●	
インドステイト銀行 （インド）	●	●	インド国内情報の提供および各種金融サービスの提供
バナメックス（メキシコ）	●	●	メキシコ国内情報の提供および各種金融サービスの提供
アグアスカリエンテス州政府ほか （メキシコ）	●	●	メキシコに関する現地市場調査 投資情報の提供
日本貿易振興機構（JETRO）	●	●	海外事業展開や各国制度等に関する各種情報提供
国際協力機構（JICA）	●	●	途上国での海外事業展開や各国制度等に関する各種情報提供
国際協力銀行（JBIC）	●		海外展開支援融資の提供
日本貿易保険（NEXI）	●	●	輸出取引を行う際の海外取引リスクに備える各種貿易保険の提供
中小企業基盤整備機構		●	海外事業展開や各国制度等に関する各種情報提供
東京海上日動火災保険	●	●	海外リスク情報等の提供
損害保険ジャパン	●	●	リスクマネジメントコンサルティングサービスの提供
三井住友海上火災保険	●	●	各種損害保険の提供
セコム	●		海外での安全システム・防犯危機商品の提供
総合警備保障	●		海外セキュリティサービスの提供

めぶき F Gアジアネットワーク（2）

◎めぶきFG海外駐在員事務所

常陽銀行シンガポール事務所	63 Market Street, #11-03 Bank of Singapore Centre Singapore 048942 TEL:+65-6225-6543
常陽銀行ハノイ駐在員事務所	5th Floor, Sun Red River, 23 Phan Chu Trinh Street, Hoan Kiem District, Hanoi, Vietnam TEL:+84-24-3218-1668
常陽銀行上海駐在員事務所	上海市延安西路2201号 上海国際貿易中心1901室 TEL:+86-21-6209-0258
常陽銀行ニューヨーク駐在員事務所	712 Fifth Avenue, 8th Floor, New York, NY 10019 TEL:+1-347-686-8420
足利銀行香港駐在員事務所	Suite 1601, 16th Floor, Tower 2, The Gateway, Harbour City, Kowloon, Hong Kong TEL:+852-2251-9475
足利銀行バンコク駐在員事務所	689, Bhiraj Tower at Emquartier, 27th Floor, Room No.2714, Sukhumvit Road, Klongton-nue, Wattana, Bangkok, Thailand 10110 TEL:+66-2-261-2852

