



RESONA

# りそな銀行アジアニュース

平成 24 年 1 月 25 日

りそな銀行 法人ソリューション営業部 国際業務室

【シンガポール駐在員事務所】

## 「シンガポールの新たな住宅不動産投機抑制策について」

平成 23 年 12 月 7 日、シンガポール国家開発省(MND)と財務省(MOF)は、外国人投資家を標的にした新たな住宅不動産投機抑制策を発表した。シンガポール永住権(PR)を保持しない外国人や法人の住宅不動産購入者に対し物件価格の 10%に当たる印紙税を追加で課すことが柱。翌日の 12 月 8 日から実施。過去 15 年間で外国人を標的にした不動産市場の鎮静化策は初めて。

2011 年初めに、急激な不動産価格上昇を警戒して、短期譲渡に関する販売者印紙税(SSD)が大幅に引き上げられた(下記【不動産を売却する場合】参照)。それ以来住宅不動産の取引量は減少、価格もほぼ横ばい状態が続き、欧米景気も低迷しているところでの今回の新規制の発表は、意外感を持って受け止められた。

現行の抑制策と欧州の債務危機、日米経済の低迷などを受け、不動産価格上昇の勢いは縮小しているものの、過去最高だった 1996 年 4-6 月期を 13%、リーマン・ショック前の 2008 年 4-6 月期を 16%上回る水準。抑制策はリーマンショック以降で 5 回目となる。都市再開発庁(URA)の発表によると、民間住宅価格指数は 10 四半期連続で上昇しているものの、上昇率は 9 四半期続けて縮小した。(下記の不動産価格指数推移図参照)

### 【不動産を購入する場合】

シンガポールで不動産(住宅、商用など)を購入する場合、従前から不動産取得者印紙税(BSD)が発生する。印紙税の金額は、不動産の取得価格に基づき、以下の通りに計算される。

不動産購入額	税率
最初の S\$180,000 まで	1%
次の S\$180,000 まで(S\$180,001~S\$360,000 の部分)	2%
S\$360,000 を超える金額	3%

今回の新規制では**住宅**不動産の購入者に対して不動産取得者加算印紙税(ABSD)が追加課税される。具体的には次の通り。

対象者	課税対象の住宅不動産	税率*1
外国人個人及び法人	1 軒目の購入から	10%
シンガポール永住権取得者(PR)	2 軒目の購入から	3%
シンガポール国籍者	3 軒目の購入から	3%

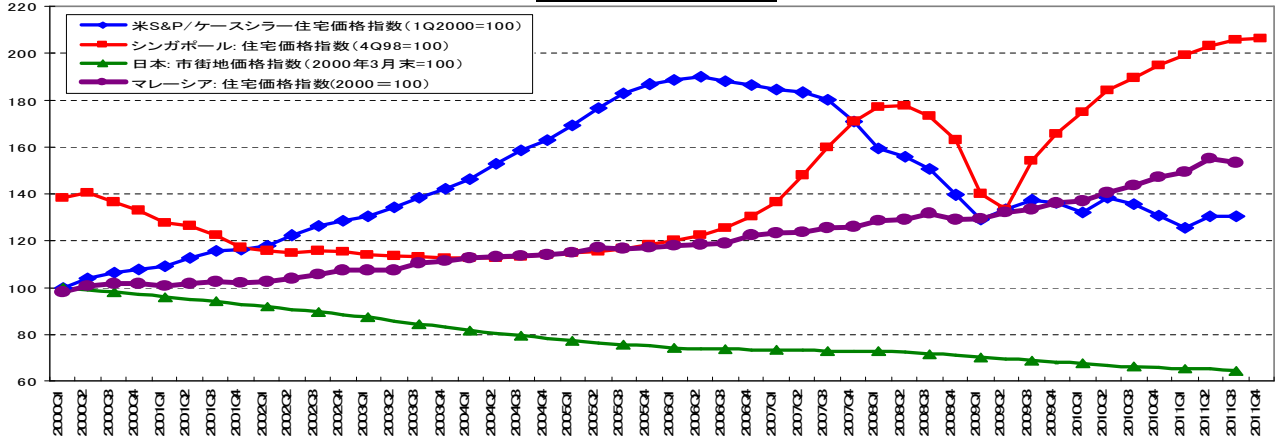
税率\*1: 購入価格または不動産評価額のいずれか高い金額に対する税率

### 【不動産を売却する場合】

2011 年 1 月の**住宅**不動産売却時の規制強化内容は次の通り。

- 購入後 1 年以内に物件を売却する場合、SSD は 3%から 16%に引き上げ
  - 購入後 2 年以内に物件を売却する場合、SSD は 2%から 12%に引き上げ
  - 購入後 3 年以内に物件を売却する場合、SSD は 1%から 8%に引き上げ
  - 購入後 4 年以内に物件を売却する場合、SSD は 0%から 4%に引き上げる。5 年目以降は、税率がゼロ。
- その上に、金融機関から受けられる融資額を下記のように引き下げる。
- 未返済住宅ローンを持つ個人が新たに住宅を購入する場合、受けられる融資額の上限は購入価格または不動産評価額のいずれか低い金額の 70%から 60%に引き下げる。
  - 法人や投資信託など個人以外の購入者の場合、同 60%から 50%に引き下げる。
  - 未返済住宅ローンのない個人の場合、従来の同 80%を据置く。

不動産価格指数推移図



以上

【出所: Press Release “Additional Buyer’s Stamp Duty for a Stable and Sustainable Property Market” MND & MOF、新聞記事等】

照会先: 法人ソリューション営業部 国際業務室 (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