不動産、住宅と世論

Dr Alexander Ressos, TEP
Attorney-at-Law (Switzerland and Germany),
Solicitor (England & Wales and Hong Kong)
Of Counsel, KGP Legal LLC
alexander.ressos@kgplegal.com.sg
www.ressos.com.sg

社会契約としての住宅

不動産は、外国の富がシンガポール国民の日常生活に最も直接的に触れる接点です。居住人口の80%近くが住宅開発庁（Housing and Development Board）の建設した公営住宅に住んでおり、その大半は長期の借地権に基づいて居住者自身が所有しています。[1] 大多数の国民にとって、このフラットは生涯で所有する最大の資産であり、老後の蓄えの主な置き場でもあります。その購入資金は、第D部第I章で述べた中央積立基金（Central Provident Fund）によって賄われています。この資産の価値と、次の世代がそれを購入できるかどうかは、政府の正統性にとって中心的な意味を持ちます。

外国人は、この市場からほぼ締め出されています。非居住者は住宅開発庁からフラットを購入できず、永住者には条件と割当枠が課されています。[2] 居住用不動産法（Residential Property Act 1976）は、外国人が政府の承認なしに戸建てや二戸一住宅などの土地付き住宅を取得することを制限しています。他方で、外国人も民間コンドミニアムの住戸は購入できます。[3]

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

そのため外国の富は、主に民間コンドミニアム市場で競合し、永住者や帰化した国民を通じて土地付き住宅や中古フラットの市場でも競合することになります。

追加購入者印紙税

外国からの需要を管理する主な手段は、通常の購入者印紙税に上乗せして課される追加購入者印紙税（Additional Buyer's Stamp Duty）です。この税は、一連の不動産市場の過熱抑制策の一環として2011年12月に導入されました。[4] 外国人に対する税率は段階的に引き上げられてきました。内国歳入庁（Inland Revenue Authority of Singapore、IRAS）によれば、税率は2013年1月12日から15%、2018年7月6日から20%、2021年12月16日から30%でした。[5]

2023年4月26日の深夜直前、政府は外国人に対する税率を翌日から60%へ倍増すると発表しました。2023年4月27日以降、外国人はあらゆる居住用不動産について60%、法人は65%を支払います。シンガポール国民は1件目の不動産では負担がなく、2件目で20%、3件目以降で30%を支払います。永住者の税率は5%、30%、35%です。[6] 居住用不動産を受託者に移転する場合にも65%の税率が適用されます。この税は前払いで納めなければなりません。適用税率が最も高い実質的所有者の税率までの還付を受けられるのは、特定可能な個人受益者のために不動産が保有されている場合に限られます。信託に対する税率は2022年5月9日に35%で初めて導入されたもので、富裕な家族が次の世代のために不動産を保有する際に用いてきた手段を封じました。[7]

一部の外国人は、自由貿易協定に基づいて国民と同じ扱いを受けます。アイスランド、リヒテンシュタイン、ノルウェー、スイスの国民と永住者、および米国の国民には、シンガポール国民と同じ印紙税上の取扱いが認められています。これは、移住を検討するスイスの顧客にとって実務上の意味があります。[8]

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

2023年4月：その理由と反応

2023年の引上げの時期には、前述したコロナ禍後の富の流入の波が反映されていました。2023年第1四半期の民間住宅購入に占める外国人の割合は6.9%で、前年同期の3.1%から上昇し、2018年以来の最高水準となりました。1,000万シンガポールドル以上の住宅の市場では、4月までの1年間で購入の17%を永住者が占めていました。[9] デズモンド・リー（Desmond Lee）国家開発相は、政府の狙いは自己居住用に住宅を購入するシンガポール国民を優先し、国内外の投資家による需要を抑えることにあると説明しました。[10]

市場は意図されたとおりに反応しました。アナリストは新税率を世界でも最も高い水準の一つと評し、外国からの関心は冷え込むと予想しました。ある助言者は、一部の富裕な外国人がシンガポールに住まいを構えることを思いとどまる可能性があると警告しています。[11] このトレードオフは意図的に受け入れられたものです。ファミリーオフィスの誘致を望む政府は、その所有者が永住者や国民にならない限り住宅購入を高くつくものにする道も選んだのです。この措置により、不動産の問題は居住の問題と結び付けられます。居住を通じてシンガポールに腰を据える外国の富は、単に不動産に資金を寝かせておくだけの外国の富よりも負担が軽くなるのです。

国内における富への課税

富の流入は、国内の税制にも影響を与えてきました。シンガポールにはキャピタルゲイン税も相続税も一般的な富裕税もなく、それが魅力の一部となっています。しかし2022年以降、政府は高所得と高額不動産にかかる税を引き上げてきました。2024賦課年度から、居住者である個人は課税所得のうち50万シンガポールドルを超える部分に23%、100万シンガポールドルを超える部分に24%を支払います。IRASはこれを現行の個人所得税の最高税率としています。[12] 2023年2月15日以降に購入された居住用不動産に

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

ついては、購入者印紙税の税率が、価格のうち150万シンガポールドルから300万シンガポールドルまでの部分で5%、それを超える部分で6%に引き上げられました。以前の最高税率は4%でした。[13] 高額な居住用不動産に対する固定資産税の税率も、2023年と2024年の2段階で引き上げられました。[14]

これらの措置は、欧州の基準からすれば穏やかなものです。それでも、富裕層が目に見える形で貢献することに政治的な必要性があると政府が認識していることを示しています。税制は移動性の高い家族にとって引き続き魅力的ですが、シンガポールで高額な不動産を保有し、非常に高い所得を得ることの負担は増しています。

世論と目に見える富の政治

シンガポールの世論が抗議行動という形で表れることはまれです。世論は選挙、議会での質問、オンライン上の議論、そして政府自身の意見聴取の場を通じて表明されます。外国の富をめぐっては、三つの懸念が繰り返し現れます。第一は住宅費であり、これには先に述べた措置が対応しています。第二は良い仕事、学校の入学枠、社会的地位をめぐる競争で、第J部第IV章で検討する外国人専門職をめぐる議論と重なります。第三は、出所の疑わしい富がシンガポール社会での地位を買い取ってしまうのではないかという不安です。

この第三の懸念は、2023年8月以降に勢いを増しました。マネーロンダリング事件の容疑者たちは高級住宅に住み、高級車を乗り回し、評判の良い企業や専門家も含む人脈の中で活動していました。彼らの逮捕は、富裕層にとってのシンガポールの魅力が犯罪者をも引き寄せていたこと、そして金融センターのゲートキーパーが必ずしも十分に注意深く見ていたわけではなかったことを示唆しました。次の節で論じる政府の対応は、した

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

がって世論への対応でもありました。そのメッセージは、シンガポールは今後も富裕層を歓迎するが、それは精査に耐えうる富を持つ者に限られる、というものでした。

注

1. Wikipedia, “Public housing in Singapore”（2026年11月最終閲覧）：2025年には居住人口の“close to 80%”が公営住宅に住んでおり、2000年の最高値88.0%から低下しています。 ↩
2. HDBフラットの購入資格に関する住宅開発庁の規則：外国人には購入資格がなく、永住者は条件付きで中古フラットを購入でき、2010年にはマレーシア人以外の永住者に対する割当枠が導入されました。 ↩
3. Residential Property Act 1976 (2020 Rev Ed)、特に制限付き居住用不動産および大臣の承認に関する規定。シンガポール土地管理庁（Singapore Land Authority）土地取引承認課（Land Dealings Approval Unit）。 ↩
4. 追加購入者印紙税は2011年12月8日から施行され、外国人に対する税率は10%でした。 ↩
5. Inland Revenue Authority of Singapore, “Additional Buyer’s Stamp Duty (ABSD)”（iras.gov.sg、2026年11月最終閲覧）、過去の税率表：外国人は2013年1月12日から2018年7月5日まで15%、2018年7月6日から2021年12月15日まで20%、2021年12月16日から2023年4月26日まで30%。 ↩
6. Inland Revenue Authority of Singapore, “Additional Buyer’s Stamp Duty (ABSD)”（iras.gov.sg、2026年11月最終閲覧）：2023年4月27日以降の税率は、シンガポール国民が0%、20%、30%、永住者が5%、30%、35%、外国人があらゆる居住用不動産について60%、法人および受託者が65%。 ↩

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

7. Inland Revenue Authority of Singapore, “Additional Buyer’s Stamp Duty (ABSD)”（iras.gov.sg、2026年11月最終閲覧）：受託者に移転された居住用不動産に対するABSD（信託）は65%。不動産が“held on trust for one or more identifiable individual beneficiaries only”場合には、65%と、適用税率が最も高い実質的所有者の税率との差額が還付により減免されます。前払いが必要で、還付申請は6か月以内に行います。受託者に対する税率は2022年5月9日から2023年4月26日まで35%でした。 ↩

8. Inland Revenue Authority of Singapore, “Foreigners Eligible for ABSD Remission under Free Trade Agreements (FTAs)”（iras.gov.sg、2026年11月最終閲覧）：アイスランド、リヒテンシュタイン、ノルウェーまたはスイスの“Nationals or Permanent Residents”および米国の国民には、“accorded the same stamp duty treatment as Singapore Citizens”。詳細な条件はStamp Duties (Free Trade Agreements) (Remission of ABSD) Rulesに定められています。 ↩

9. “Foreigners face sky-high ABSD: developers, investors and home buyers feel the impact”, *Yahoo Finance Singapore*, 2023年4月28日。Huttons Asiaのデータ（2023年第1四半期の民間住宅購入に占める外国人の割合は6.9%で、2022年第1四半期の3.1%に対し、2018年第1四半期以来の最高値）およびPropNexのデータ（4月18日までの1年間における1,000万シンガポールドル以上の住宅購入に占める永住者の割合は17%）を引用。 ↩

10. *Yahoo Finance Singapore*, 2023年4月28日（前掲）。デズモンド・リーの発言を引用：政府は“prioritise Singaporeans who are buying for owner-occupation”ことを目指しています。 ↩

11. *Yahoo Finance Singapore*, 2023年4月28日（前掲）：DBS Group Researchは60%の税率を“one of the highest rates globally”と評し、JLLのChia Siew Chuinは“the substantial ABSD imposed on foreign buyers could discourage some of the wealthy from setting up homes in Singapore”と述べました。 ↩

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

12. Inland Revenue Authority of Singapore, “Individual Income Tax rates”（iras.gov.sg、2026年11月最終閲覧）：2024賦課年度から、課税所得のうち500,001シンガポールドルから1,000,000シンガポールドルまでの部分に23%、1,000,000シンガポールドルを超える部分に24%。“The current highest personal income tax rate”。 ↩
13. Inland Revenue Authority of Singapore, “Buyer’s Stamp Duty (BSD)”（iras.gov.sg、2026年11月最終閲覧）：2023年2月15日以降の居住用不動産については、最初の180,000シンガポールドルに1%、次の180,000シンガポールドルに2%、次の640,000シンガポールドルに3%、次の500,000シンガポールドルに4%、次の1,500,000シンガポールドルに5%、残額に6%。2018年2月20日から2023年2月14日までの最高税率は4%。 ↩
14. 2022年度予算による、年間評価額の高い自己居住用および非自己居住用の居住用不動産に対する固定資産税率の引上げ。2023年1月1日と2024年1月1日の2段階で実施。 ↩

Disclaimer

This article is provided for general information only. It is based on publicly available sources as at its date of publication. These sources have not been independently verified against licences, regulatory registers or the records of the entities concerned. It is not legal, tax, financial or investment advice. Nor is it a recommendation to invest in, transact with or use the services of any entity mentioned. Law and regulation change frequently, so the content may be incomplete or outdated. To the fullest extent permitted by law, Dr Alexander Ressos and the publisher of SingaporeIQ exclude all liability for loss or damage arising from the use of or reliance on this article. Readers should obtain advice on their specific circumstances before acting or refraining from action.

Names and trademarks of the entities discussed belong to their owners and are used for identification only. Their mention implies no endorsement, affiliation or allegation of wrongdoing. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. Corrections and updates: contact@ressos.com.

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

© 2026 Dr Alexander Ressos. This article may be quoted with attribution to SingaporeIQ (SingaporeIQ.com). Reproduction in full and any commercial use require prior written consent. The Legal Terms at https://singaporeiq.com/legal-terms apply.

Author contact: Dr Alexander Ressos, TEP · contact@ressos.com

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.