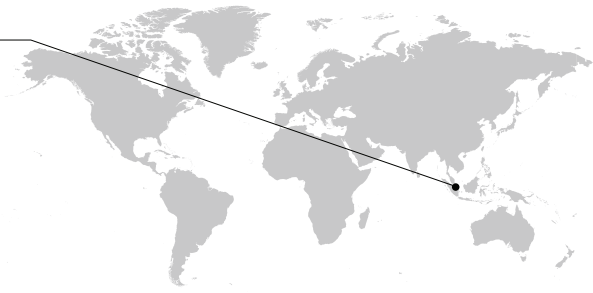


シンガポールの建設市場

高橋 健

Obayashi Singapore Private Limited 取締役



1. シンガポール概要と経済発展

赤道直下の国シンガポールは、1959年英国から自治権を獲得、1965年マレーシアから独立し、政府主導の強力な国家戦略の下、保護主義を捨て外部投資を引き付ける諸制度を築き、経済成長を遂げてきた。2017年までに、国土は埋立てにより過去20年で25%拡大し東京都23区よりやや広い719.9km²に、人口は5億6,100万人に、名目GDP(国内総生産)総額は3,239億ドルになった。これらの数値は、いずれも日本の10分の1に満たないものの、ひとり当たり名目GDPは日本の38,440ドルを大きく上回る57,713ドルで、アジア、また世界の中でも上位10位に入る裕福な国に発展してきた。

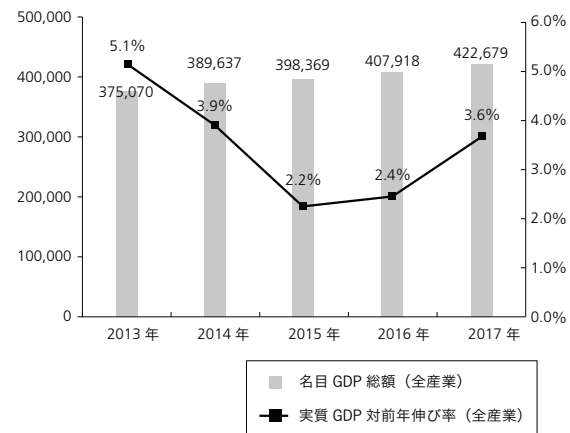
人口の約30%が外国人で、民族的にも中華、マレー、インド、他から構成される多民族国家である。貿易に適した地の利だけに頼ることなく、安定した政治・社会秩序、透明性ある法制度、高水準な教育制度を実現し、他国と広くFTA・投資協定ネットワークを結びアジアの金融センターとしての地位を築いた。2000年頃から優遇税制を設け情報やバイオ・医療産業、企業の地域事業統括機能やR&D機能を引き寄せ、2010年にはマリーナベイサンズとリゾートワールドセントーサにカジノや展示場を含む総合リゾート施設(IR)を開業している。

直近5年のGDP成長率を確認すると(表1)、過去ほどの急な経済成長は今般見られない。しかし、シンガポール政府が新たな成長分野取り込みの努力を怠る気配はない。2014年には、電子払いシステムやセンサー、AIなどのICT技術により高齢化や交通などの社会問題を解決すると同時に、新たなビジネスの創出を目的に、スマートネーション構想を立ち上げた。政府は、ベンチャーキャピタルを通じた資金調達支援、公営オフィス設置、税金の減免など、起業家拠点としての環境を整える政策を採っている。配車アプリ事業にて2017年に米ウーバー社の東南アジア事業を買収したグラブタクシー社などがシンガポール発のスター

トアップの好例である。

また、シンガポールはアジア最大の対日投資国である。金融・流通・製造業のみでなく政府系コングロマリットであるテマセク社傘下の不動産デベロッパーはもちろん、他の大手デベロッパーは、アジアを超え欧米・オーストラリアへと投資先を多様化させている。結果、対外直接投資は2005年の4倍に拡大しており、戦略的に世界各地にビジネスを展開させていることが窺える。2018年のGDP成長率についてシンガポール政府は、アメリカの通商政策や中国経済の減速などが世界経済の先行きに影を落とし2017年より多少下がるものの、引き続き外需の伸びが成長を支えし、2.5 - 3.5%に落ち着くとの見通しを示している。

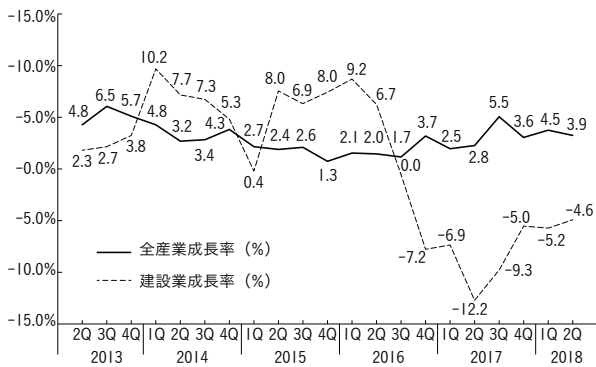
表1 名目GDPと実質成長率の推移



	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
名目GDP 総額 (百万\$)	375,070	389,637	398,369	407,918	422,679
実質GDP 対前年伸び率 (%)	5.1%	3.9%	2.2%	2.4%	3.6%

出典: SINGAPORE DEPARTMENT OF STATISTICS

表2 四半期GDP成長率の推移(2013Q2-2018Q2)



出典：SINGAPORE DEPARTMENT OF STATISTICS

さて、全体のGDP成長率は2015年をボトムに若干の回復傾向が見られるが、建設業の成長率は2016年から7四半期連続のマイナス成長となっており、建設業が全体の足を引っ張る状況が続いていることが分かる(表2)。次項にて、建設投資に焦点を当て、その詳細を見ていくことにしよう。

2. シンガポールの建設市場

2013年以降、日本の国内建設投資(名目)がGDPに占

める割合は9~10%で、金額にして毎年50兆円強である。それに対し、経済規模そのものが日本より小さいシンガポールの国内建設投資(名目)がGDPに占める割合は、年により4~7%台とばらついている。金額は2014年の約388億シンガポールドル(以下、星ドル、約3.1兆円)をピークに減少を続け、2017年速報値は約248億星ドル(約2兆円)となり、直近のピークである2014年の3分の2の市場規模となった(表3)。なお、表3にはないが、2012年以前の建設需要のピークは2008年の346億星ドル(約2.8兆円)であり、リーマンショックの影響により激減した2009年は、2017年速報値より低い225億星ドル(約1.8兆円)であった。全体のGDPはリーマンショック後2010年に反発急成長(実質GDP成長率14.8%)しているが、建設市場が2008年ピークの規模に回復したのは、2011年355億星ドル(約2.8兆円)であった。このようにシンガポールの建設需要は、200億強~400億弱星ドル(2~3兆円)という大きな振れ幅で変動している。

一般的に、民間需要が下がると景気の後退を避けるべく、政府主導で公共工事が発注される傾向が多くある。

表3 シンガポールの建設投資額の推移

項目	2013年		2014年		2015年		2016年		2017年 (速報値)		2018年 (見通し)					
	(百万\$)	構成比	(百万\$)	構成比	(百万\$)	構成比	(百万\$)	構成比	(百万\$)	構成比	最小	構成比	最大	構成比		
土 建 別	土木	6,941	19.4%	9,903	25.6%	5,474	20.2%	8,974	34.0%	9,346	37.7%	9,600	37%	11,200	36.1%	
	建 築	住宅	15,963	44.6%	11,290	29.1%	7,770	28.7%	6,479	24.5%	6,250	25.2%	5,800	22%	6,700	21.6%
		商業	3,728	10.4%	3,823	9.9%	2,183	8.1%	2,962	11.2%	1,859	7.5%	2,200	8%	2,800	9.0%
		工場	5,490	15.3%	6,628	17.1%	5,778	21.4%	3,676	13.9%	4,177	16.8%	3,300	13%	4,600	14.8%
		その他	3,682	10.3%	7,113	18.4%	5,828	21.6%	4,312	16.3%	3,166	12.8%	5,000	19%	5,700	18.4%
	小計	28,863	80.6%	28,854	74.4%	21,560	79.8%	17,429	66.0%	15,453	62.3%	16,300	63%	19,900	64.2%	
土建計	35,804	100%	38,757	100%	27,034	100%	26,404	100%	24,799	100%	26,000	100%	31,000	100%		
官 民 別	公 共	土木	5,514	15.4%	8,466	21.8%	3,812	14.1%	7,505	28.4%	8,288	33.4%	8,700	33%	9,800	31.6%
		建築	9,374	26.2%	10,753	27.7%	9,441	34.9%	7,889	29.9%	7,547	30.4%	7,300	28%	9,200	29.7%
		小計	14,888	41.6%	19,220	49.6%	13,253	49.0%	15,393	58.3%	15,835	63.9%	16,000	62%	19,000	61.3%
	民 間	土木	1,427	4.0%	1,436	3.7%	1,662	6.1%	1,470	5.6%	1,058	4.3%	1,000	4%	1,300	4.2%
		建築	19,488	54.4%	18,101	46.7%	12,119	44.8%	9,541	36.1%	7,906	31.9%	9,000	35%	10,700	34.5%
		小計	20,915	58.4%	19,537	50.4%	13,781	51.0%	11,010	41.7%	8,964	36.1%	10,000	38%	12,000	38.7%
官民計	35,804	100%	38,757	100%	27,034	100%	26,404	100%	24,799	100%	26,000	100%	31,000	100%		
建設投資 (円換算) @80(億円)	28,643		31,006		21,627		21,123		19,839		20,800		24,800			

2019-2020年予測：年間平均260-330億星ドル

2021-2022年予測：年間平均280-330億星ドル

出典：BCAウェブサイト

シンガポールの過去5年を振り返ると、2013年に4:6の比率であった公共：民間比率が、2016年にほぼ逆転していることが分かる。これは金額を比較すると分かる通り民間工事が減少した分、公共工事が増えた結果ではなく、単に民間工事が2013年の約半分に減少したことによる。

特に民間建築需要は、2013年の195億星ドル（約1.6兆円）から、2017年には79億シンガポールドル（約0.6兆円）に激減した。この期間、不動産マーケットの需給変動サイクルの中で、オーバーサプライを懸念した政府が、民間による開発のための土地供給を減らし、大手デベロッパーが国内投資を手控え、海外不動産の開発・投資へ移っていった。長らく不動産市場は低迷していたが、2017年に国内および海外の中規模デベロッパーがエンブロックセールス（コンドミニウムなどの集合住宅のオーナーが一括してプレミアムを付け不動産を売却すること）に飛び付き始め、売買価格が高騰する現象が起きた。これに対し、不動産価格の高騰を抑制するために政府が以前から導入している印紙税の増額や融資比率規制などの強化が2018年7月に突如発表された。この抑制強化により、民間住宅分野のパイが増え続ける可能性は大きく下がったものの、既に売買取引が終わっている物件については徐々に工事が発注されるはずである。また、同2017年には、国内・海外の中堅デベロッパーが、政府からの土地開発権を高値で落札している。今後、民間工事の扱いである「チャンギ空港ターミナル5」関係の工事の発注が本格化する予定であり、政府も2017年を建設需要のボトムと見込んでいる。以前のような住宅・オフィス・商業施設などの裾野ある民間建築需要の本格的な回復は暫く時間を要すると思われるが、昨年と比べ民間分野において多少明るさが見えてきている。

公共工事総額は年間150億星ドルとさほど増えているわけではない。しかし、公共工事の土建内訳をご覧いただくと分かる通り、近年土木工事が増加傾向にある。ここに政府による景気下支え政策が垣間見られ、今後も継続して土木工事の発注が見込まれている。2017年には「MRTサークルライン延伸工事」、再生水利用のために国土を横断し水処理施設へ下水を運ぶ「大深度トンネル下水道システム第2期工事」などが、2018年にはシンガポールを南北に結ぶ地下バイパス道路「ノース・サウス・コリドー」、トウアス港ターミナル第2期埋立工事が発注され、日系コントラクターも受注している。来年以降も「MRTジュロリジョーライン」、「MRTクロスアイランドライン」、「コンテナヤード移転関連工事」の発注が見込まれる。また、

公共建築工事については、引き続き病院・医療研究施設、教育施設などの発注が計画されている。なお、チャンギ空港ターミナル5と並び超大型プロジェクトである「シンガポール・クアラランプール高速鉄道」については、2018年5月首相に就任したマハティール氏の判断の元、マレーシアの債務削減を理由に計画延長の交渉が両国間で行われ、2018年9月に2020年5月末までの計画延長が最終合意された。

3. シンガポールにおける日系コントラクター

英語で商売ができ、法制度が整備され、多様性に寛容なシンガポールは、長くコントラクターにとってもオープンな市場となっている。シンガポール建設局（Building Construction Authority：BCA）に登録されている、公共工事において請負金額無制限に応札できるメインコントラクターの数は、建築88社、土木54社（2018年9月4日時点）である。年間約2～3兆円のマーケットで、現地のコントラクターに加え、日本、中国、韓国、香港、ヨーロッパ、オーストラリアなどからのコントラクターが鎗を削っている。

競争が激しい中、地中リスクをコントラクター負担とする傾向が発注者側に根付いているため、コントラクターが恒常的に高いリターンを確保するのは難しい。しかし、限られた国土の中で政府主導で計画的な都市開発を行い、スクラップアンドビルド志向が強く、プロジェクトは減ることはあっても絶えることはない。日系企業各社はシンガポールに長らく腰を据え、事業を展開しており、他国のコントラクターと比較して、金額は高くなりがちなもの、クオリティのよい成果物を仕上げると定評がある。需要が低迷すると競争がさらに激化するの市場の宿命であり、2015年と2016年のOCAJ会員のシンガポールにおける受注シェアは低迷したものの、2017年には再起奮闘している（表4）。

4. 展望

近年、日本では建設労働者の高齢化による労働人口不足が問題となっている。シンガポールは、外国から建設労働者を継続的に受け入れ急激な経済成長を遂げた国である。そのシンガポール政府は、今後、今以上に外国人労働者が生産性に対しコストが釣り合わなくなることを見越し、建設業の生産性を上げ、外国人労働者への依存を減らす方針を打ち出しており、2010年にそのロードマップを示した。具体的な数値目標は、2020年までに毎年2～3%生産性を

表4 OCAJ会員企業の海外受注高とシンガポールにおける受注シェア

順位	2013年		2014年		2015年		2016年		2017年	
	国名	受注高	国名	受注高	国名	受注高	国名	受注高	国名	受注高
1	シンガポール	4,669	シンガポール	4,996	米国	4,896	米国	6,198	米国	3,562
2	米国	2,697	米国	4,279	シンガポール	1,516	タイ	1,315	シンガポール	3,349
3	タイ	1,744	タイ	1,395	タイ	1,449	香港	1,105	バングラデシュ	1,660
4	インドネシア	1,262	マレーシア	1,054	ベトナム	1,111	ベトナム	794	オーストラリア	1,238
5	ベトナム	919	ベトナム	986	オーストラリア	994	シンガポール	713	タイ	1,163
6	マレーシア	607	インドネシア	943	インドネシア	887	台湾	553	ベトナム	780
7	台湾	603	香港	717	バングラデシュ	791	オーストラリア	493	中国	765
8	中国	527	中国	620	カタール	624	中国	486	インドネシア	735
9	メキシコ	381	台湾	473	メキシコ	566	マレーシア	377	インド	636
10	カタール	354	メキシコ	371	香港	524	インドネシア	372	ミャンマー	462
11以下	53カ国	2,266	53カ国	2,321	45カ国	3,467	56カ国	3,057	56カ国	4,161
合計	65カ国	16,029	63カ国	18,153	55カ国	16,825	66カ国	15,464	66カ国	18,510
シンガポール建設投資額		28,643		31,006		21,627		21,123		19,839
在星OCAJ会員受注シェア		16.3%		16.1%		7.0%		3.4%		16.9%

出典：OCAJ

向上し、年3～5%のGDP成長率を達成、2020年までに所得を33%引き上げるといものである。2010年から2015年までに3億3,500万星ドル、その後3年間に4億5,000万星ドルの予算を計上し、生産性向上のための技術導入や労働者の技能向上のための補助金を企業に支払っている。2010年から徐々にBIM作成を必須としていき現在はBIM先進国になったが、時間軸を入れさらに発展させたバーチャルデザインアンドコンストラクション（VDC）や、プレハブ工法、ICT、AI、ロボット、ドローン、3Dプリンター活用などの分野を育てていこうとしている。シンガポール建設局（BCA）はこの目標の達成に向けて、業界をリードするためのセミナーやスキルアップのための講習会などを開催するに留まらず、新たな知識を仕入れることに必死である。たとえば、日本の大手ゼネコンの技術研究所や新技術を活用している工事現場に積極的に視察団を送り、持ち帰った情報

を活かすべく日々研鑽しており、BCAからの情報は当地の日系コントラクターにとっても勉強になるものである。

シンガポールの建設市場は、前述の通り短期的には需要の変動が大きく、常に競争が厳しいマーケットであるが、今後も継続的な建設需要が見込まれる。政府は、温暖化に配慮した高層ビルの緑化や高齢化などの社会問題に対応するインフラのみでなく、狭い国土の有効活用のための地下利用についても検討を始めており、今後も長期的な国益・持続可能な成長のために必要な投資を積極的かつ計画的に行うであろう。また、繰り返す不動産需給のサイクルの中で建て替え・リニューアルを含む民間需要が再度興隆する時期も来るであろう。広くから学び、生産性を上げる努力を怠ることなく、今後も日本のコントラクターとして、シンガポールの建設業界の発展に貢献してまいりたい所存である。