

## ⇒ 論 説 ⇐

ロシア極東地域開発と住宅市場<sup>1</sup>

道 上 真 有

## I はじめに

ロシア極東地域はソ連時代から消費物資の生産基盤が乏しく、軍需産業に偏った産業構造を有した地域であった。それゆえ同地域住民の消費生活を賄うためには、域外からの物資補給に頼らざるを得ず、そのコストはソ連政府からの財政移転によって賄われていた。市場経済に移行した1990年代は、地方分権と地方の自立が政策目標の一つとされ、また連邦政府が多額の財政赤字抱えていたこともあり、それまでの財政移転が急激に縮小した。さらに連邦政府が軍縮に転じたことで、軍需産業に偏重した極東地域経済は急速に衰退した。民生転換が難しい軍需産業という特徴から自立的な経済・財政基盤を失った極東地域の政府は、住民生活を支えるコストを自力で負担することができなくなってしまった。その結果、極東地域からこの20年間で大量の人口が流出した。極東連邦管区の中心都市ハバロフスク市（ハバロフスク地方）とウラジオストク市（沿海地方）を抱える二つの連邦構成主体（州に相当する行政単位）の人口は、ハバロフスク地方で1,625万人（1991年）から1,342万人（2012年）に、沿海地方で2,310万人（1991年）から1,951万人（2012年）にまで減少し、ウラジオストク市（2012年62万人）とハバロフスク市（2012年58万人）の人口は現在でも60万人程度でしかない<sup>2</sup>。

2000年代のロシア高度成長期に入り、ようやく地域経済発展政策がロシア連邦政府予算の本格的な投入によって開始される。それまでのロシアの地方経済は、極東地域をはじめとして資源を産出しない地域を中心に衰退の歴史をたどってきたのである。現在のロシア連邦政府の重要課題は、地方の遅れた社会インフラの更新を進め、WTO加盟によって加速する経済のグローバル化の流れの中で、ロシアの地方をいかに再生することができるかにある。

ロシアの地方と一口で言っても、首都モスクワ市（人口1,162万人（2012年初））や第二の都市サンクト・ペテルブルグ市（人口459万人（同年））は経済成長が著しく、市場規模の大きさから多くの外国資本投資を惹きつけている。そのほか資源産出地域であるチュメニ州なども経済成長が著しい。ロシア連邦はその広大な国土ゆえに、経済発展の中心地域および資源産出地

<sup>1</sup> 本稿は、平成24年度新潟大学人文社会・教育科学系研究支援経費奨励研究「ロシア極東地域の住宅市場分析：地域経済の自立の観点から」の研究成果の一部である。

<sup>2</sup> ロシア連邦国家統計局より、各年1月1日時点の人口。本稿表1を参照。

域と、極東地域のような衰退地域との間の地域間格差が大きい。ロシアの住宅市場の発展も、このような地域間格差を反映し、極東地域の住宅市場は停滞していると考えられよう。しかしながら、極東地域の住宅市場はその予想に反する動きを示している。

ロシアの住宅市場価格が最も高いのは、首都モスクワ市で、第2位はサンクト・ペテルブルグ市である<sup>3</sup>。2008年の世界金融危機の影響を受けロシア全体で住宅価格も低下したが、2009年に底を打ち2010年からは再び住宅価格が穏やかに上昇している。ロシア各地の地方都市でも上位都市の価格動向に比例する形で、各地で価格が上昇、下降、再び上昇の波をたどっている。住宅価格高位都市がロシアの1位2位の大都市であることや、2014年冬季オリンピックを控え住宅価格が急騰しているロシア南部の都市ソチ（人口36万人）であることは、市場経済の当然の帰結であると考えられる。しかしながら最近、人口減少と衰退の著しかった極東で、上位都市に匹敵するほどの住宅価格の高騰が起きている。2011年頃からウラジオストク市とハバロフスク市の住宅価格が、オリンピック開催都市ソチをしのぎ、モスクワ市、サンクト・ペテルブルグ市に次ぐ第3位の水準にまで高騰するという現象が生じているのである<sup>4</sup>。

2000年代後半からロシア極東地域では、連邦政府主導の極東地域経済発展プログラムにより開発が進み始めている。このプログラムが極東地域の住宅価格を押し上げ、さらには経済活性化と人口の定着に効果を発揮し始めているのであろうか。本稿では、この課題に対する一次接近として、沿海地方、ハバロフスク地方およびハバロフスク市、ウラジオストク市の住宅価格の動向とその背景について考察する。

## II 極東地域における住宅事情と住宅政策の課題

極東地域では現在、ロシア連邦政府の極東地域発展プログラムによる開発が盛んである。ロシア連邦政府は、中国や日本をはじめとするアジア太平洋地域にも資源輸出を拡大させるため、東シベリアの資源開発に着手し、資源の輸送ルートである「東シベリア太平洋パイプライン(ESPO)」の建設を進めている。2012年9月にはロシアで初めて APEC 首脳会議がウラジオストクで開催され、会議のための各種施設や道路・橋の建設・整備が急ピッチで行われた。今や

<sup>3</sup> ロシア統計年鑑2012年より、2011年の住宅平均単価は、モスクワ市新築129,524ルーブル/㎡(4,203ドル)、中古163,203ルーブル/㎡(5,297ドル)、サンクト・ペテルブルグ市新築78,851ルーブル/㎡(2,559ドル)、中古87,384ルーブル/㎡(2,836ドル)、1ドル=30.81ルーブル(2011年年末値)にて換算。ロシアの標準住宅面積(3人家族)は、54㎡と規定されており、これを基準に計算すると2011年のモスクワ市の中古物件は平均で約30万ドル相当になる。またロシアでは新築物件価格より中古物件価格が高くなることが多い。詳細については道上真有(2010)および(2013a)を参照。

<sup>4</sup> コメルサント紙(ハバロフスク版)2012年10月18日では、住宅平均単価が、モスクワ市183,400ルーブル、サンクト・ペテルブルグ市90,100ルーブルに次いで、ハバロフスク市が約70,000ルーブル、沿海地方(ウラジオストク市を含む)71,275ルーブルと報道された。ロシア連邦国家統計局の公式発表では、ウラジオストク市、ハバロフスク市の平均価格ではなく、同じ沿海地方、ハバロフスク地方に属する他の都市の住宅価格を含めた地方(州に相当する行政レベル)平均価格しか入手できない。ウラジオストク市、ハバロフスク市の価格は不動産情報誌によれば、2011年でウラジオストク市74,444ルーブル(2,416ドル)(新築+中古平均単価、NDVL.ru社調べ)、同年ハバロフスク市57,698ルーブル(1,872ドル)(新築+中古平均単価、ロスリエルト社調べ)である。

ロシア政府の国是ともなっている経済の資源依存体質からの脱却を図るべく、自動車産業や液化ガス精製プラントの外資誘致に加え、ウラジオストクをハイテク技術拠点にする構想など、政府は APEC 首脳会議の機会を最大限に活用し、極東地域経済のテコ入れとアジア太平洋地域との経済連携を図ろうとしている。資源開発やパイプライン建設、APEC 開催誘致などは、極東地域発展プログラムの一環として位置づけられているものである。このプログラムは、ロシア政府がかねてから策定してきたものの、2000年代の高度成長期になってようやく本格的に稼働するようになった。

極東地域発展プログラムは、期間の異なる二つのプログラムから構成されている。一つは、2009年に承認された『2025年までの極東及びバイカル地域の社会経済発展戦略』と、もう一つは1996年に策定され改訂を経て2007年に承認された『2013年までの極東ザバイカル地域の経済社会発展』である。2012年には極東発展省も新設され、極東連邦管区の本部都市であるハバロフスク市と、中国、韓国、日本などアジアとの貿易拠点であるウラジオストク市を中心として、様々な開発プロジェクトが実施されている。このようなプロジェクトを反映して、ハバロフスク市およびウラジオストク市に人口流入が起きている。住宅市場の視点から考えれば、人口流入が住宅需要と住宅建設の拡大を促し、住宅価格が上昇するというストーリーを想像するのは難しい。このストーリーが真実か否かを探ることが本稿の目的である。

『2025年までの極東及びバイカル地域の社会経済発展戦略』で設定されている目的は、極東地域の人口の定着を促すうえで住宅と密接にかかわっている。同戦略の目的は、「発展した経済と快適な居住環境の形成、および社会経済発展のロシア平均レベルを達成することにより、住民を定住させるという地政学的課題の達成<sup>5</sup>」にあると定義されている。ロシア極東地域にとっての究極の課題である人口の定着を、極東地域開発と住宅政策が貢献できるか否かに、最終的な政策評価がかかっている。

## II-1 住宅政策

ロシア政府の本格的な住宅政策は、2006年からロシア全土で実施され、2010年までを期限とした国家優先プログラム『すべての国民に手ごろな価格で快適な住宅を（проект «Доступное и комфортное жильё — гражданам России»）』がある<sup>6</sup>。現在の住宅政策は、この国家優先プログラムを継承する『2011年-2015年までの政府特定目的プログラム「住宅」』として策定され、各地方政府の特定目的プログラムとして2015年までを期限として引き続き実施されている。すべて連邦政府予算、地方政府予算、住宅基金、民間投資を盛り込み、各地方の住宅問題の特性に応じた形で具体的な施策が実施される。

<sup>5</sup> 堀内賢志「第1章ロシア極東の政治・国際関係・軍事 地域開発」堀内他編著（2013）15-16ページ。堀内氏はさらに次のように続ける。「同戦略の問題意識として最も前面に出されているのは、極東地域の人口不足・人口流出という状況に対処すべく、いかに住民の定住を促すような条件を創出するかという点である。」

<sup>6</sup> 政策内容の詳細とその成果については、道上（2008,2010）および Michigami（2011）を参照。

ロシアにおける住宅政策の目標課題は、国民の居住環境水準の改善(一人当たり居住面積21.7 m<sup>2</sup>の実現)と住宅取得可能性の向上(年収倍率で3倍、住宅ローンを利用して住宅を購入できる世帯割合を3割にする)にある。この目標課題を達成するために、官民双方のチャンネルによる住宅建設の拡大と、住宅ローン制度の普及が同時にすすめられる。

居住環境の改善は、住宅そのもののみならずインフラ環境の改善も重要な課題である。ロシアの地方では、住宅公共事業(ジェーカーハー・ЖКХ)と呼ばれる主に電気、ガス、上下水道、給湯、暖房などの設備普及とその更新が遅れてきた。その背景には90年代の料金回収率の低下と、国民生活維持のために公共料金の引き上げが抑制されてきたことも影響している。政府は住宅公共サービス・インフラの更新を促進させるために、2012年からようやく本格的に公共料金引き上げを開始した。公共料金の引き上げは年金生活者をはじめ国民からの不満が大きく、連日新聞報道をにぎわしているが、今後も毎年10%前後の率で引き上げが断行される。ソ連時代、住宅は国民の間で最も不満の大きい財であり、快適な住宅配分が慢性的に不足していた<sup>7</sup>。それゆえ市場経済化の恩恵がロシア国民の隅々までいきわたるかどうかを表す象徴として、住宅は重要な指標なのである。

極東地域における住宅政策目標課題は、上記の目標課題に加えて低所得者・障害者・多産世帯等への公営住宅補助および次の3点、①退役軍人のための住宅保障、②少子化対策として若年世帯への住宅取得促進補助、③快適でかつ手ごろな住宅として低層(2階以下)の戸建住宅とエコノミークラス(標準)品質の集合住宅(高層マンション)の連邦・地方政府予算による建設、に要約される。これらの課題を達成することで、極東連邦管区は人口の定着と居住環境品質の改善を目指すのである。

---

<sup>7</sup> 道上(2013a)参照。

## II-2 住宅事情

本節では、極東地域の住宅市場の基礎となる住宅事情について、いくつかの指標をもとに概観する。

表1 人口

	人口数(単位:千人)			
	2009	2010	2011	2012
ロシア連邦	142,737.0	142,833.0 (100.1)	142,865.0 (100.0)	143,056.0 (100.1)
モスクワ市	11,282.0	11,382.0 (100.9)	11,541.0 (101.4)	11,613.0 (100.6)
極東連邦管区	6,339.0	6,320.0 (99.7)	6,285.0 (99.4)	6,266.0 (99.7)
沿海地方	1,970.0	1,965.0 (99.7)	1,953.0 (99.4)	1,951.0 (99.9)
ハバロフスク地方	1,351.0	1,349.0 (99.9)	1,343.0 (99.6)	1,342.0 (99.9)
ウラジオストク	605.2	604.8 (99.9)	616.0 (101.9)	622.7 (101.1)
ハバロフスク	579.2	580.7 (100.3)	577.8 (99.5)	585.6 (101.3)

(出所) ロシア連邦国家統計局より作成、下段括弧内は対前年比

表5 公営住宅支給割合

	2005年			
	居住改善が必要な世帯数 (年末, 単位: 千世帯) (A)	総世帯に 占める割 合 (%)	住居を受領 した世帯数 (年間, 単位: 千世帯) (B)	受領世帯 割合 (%) (B/A)
ロシア全体	3,383.9	6.5	151.2	4.5
モスクワ	195.4	5.1	14.8	7.6
極東全体	145.6	6.1	12.6	8.7
沿海地方	42.6	5.6	2.2	5.2
ハバロフスク地方	20.7	4.0	1.5	7.2
2011年				
ロシア全体	2,799.2	5.1	180.8	6.5
モスクワ	111.3	2.5	5.7	5.1
極東全体	122.9	5.0	10.9	8.9
沿海地方	32.6	4.2	2.1	6.4
ハバロフスク地方	14.7	2.8	1.0	6.8

(出所) ロシア連邦国家統計局より作成

表2 住宅ストック(総住宅面積・単位:100万㎡)

	1995年	2000年	2005年	2011年
ロシア全体	2,645	2,787	3,231	3,288
極東全体	128	129	137	138
沿海地方	36	38	41	41
ハバロフスク地方	27	28	29	30

(出所) ロシア連邦国家統計局より作成

表6 建築年代別住宅ストック分布(%)

	ロシア全体	極東全体	沿海地方	ハバロフスク地方
建築年(2006年)				
～1920年	2.9	0.9	2.1	0.5
1921-1945年	5.2	3.5	5.2	2.8
1946-1970年	32.7	31.7	37.3	33.9
1971-1995年	45.6	57.2	50.6	57.1
1995年～	13.6	7.2	6.0	6.4
建築年(2009年)				
～1920年	2.6	0.9	2.0	0.4
1921-1945年	4.8	3.5	5.0	2.6
1946-1970年	30.9	30.2	35.0	32.4
1971-1995年	43.7	55.6	49.0	55.3
1995年～	17.9	10.1	8.9	9.0

(出所) 筆者計算、『ロシア極東ハンドブック』p.57より抜粋

表3 一人当たり住宅面積(㎡)

	1990	2000	2008	2010	2011
ロシア連邦平均	16.4	19.2	21.8	22.6	23.0
モスクワ市	17.8	18.3	18.8	18.7	18.7
極東全体平均	14.3	19.0	21.2	21.8	22.1
沿海地方	14.3	17.9	20.2	20.8	21.1
ハバロフスク地方	14.8	18.6	21.2	21.8	22.1
ウラジオストク	—	—	20.1	20.3	20.8
ハバロフスク	—	—	20.8	21.8	22.0

(出所) ロシア連邦国家統計局より作成

表4 全住宅ストックに占める老朽・損壊住宅割合(%)

	2005年			2011年		
	合計	老朽住宅	損壊住宅	合計	老朽住宅	損壊住宅
ロシア連邦平均	3.2	2.8	0.4	3.0	2.4	0.6
モスクワ市	0.4	0.2	0.1	0.3	0.2	0.1
極東全体	5.7	4.9	0.8	6.0	4.4	1.6
沿海地方	2.6	2.0	0.6	2.3	1.7	0.6
ハバロフスク地方	2.2	2.1	0.1	2.4	2.2	0.2

(出所) ロシア連邦国家統計局より作成

表7 住宅公共設備普及率(%)

	上水	下水	暖房	風呂	都市ガス	給湯	電熱コンロ
	2005年(%)						
ロシア全体	75.6	71.5	79.8	65.4	70.1	62.9	17.4
モスクワ	99.9	99.8	100.0	99.4	49.5	95.2	50.2
極東全体	73.3	71.9	81.1	67.6	29.6	59.7	35.5
沿海地方	74.0	72.7	79.0	68.1	13.1	57.4	50.1
ハバロフスク地方	79.6	79.6	85.1	77.4	67.2	76.8	15.6
2011年(%)							
ロシア全体	78.1	74.1	83.4	66.9	68.6	65.3	19.2
モスクワ	99.9	99.8	99.9	99.5	43.9	95.7	55.3
極東全体	74.7	73.6	82.6	69.2	28.9	62.1	37.6
沿海地方	75.6	74.9	81.9	69.7	11.1	58.2	52.4
ハバロフスク地方	80.9	80.8	86.5	78.3	64.8	78.1	18.6

(出所) ロシア連邦国家統計局より作成

ロシアは国全体で人口が減少し続ける中で、首都モスクワやサンクト・ペテルブルグなどヨーロッパに近い大都市へ雇用を求めてロシア各地から多くの人口が移動した。2000年代の資源価格高騰を背景とした経済成長から、2010年以降ようやく国全体での人口減少に歯止めがかかってきた。しかし極東地域の人口は依然として増加していない（表1参照）。ウラジオストク市では2011年から、ハバロフスク市は2010年と2012年に若干人口が増加している。しかし住宅ストックの大幅な拡大を示すほどの人口増大ではなく、極東地域発展プログラムや APEC2012の開発工事によって生じた短期の労働移民の増加が主流であった。短期労働者の流入は、主に中国や北朝鮮からの外国人労働者が多く、彼らは定住用の住居を要しない<sup>8</sup>。このことから、表2の2000年から2011年にかけての極東地域の住宅ストックの伸びは横ばいである。

政府は一人当たり21.7㎡の住宅面積を確保させることを、数値目標に掲げてきた。ソ連時代の1990年の数値が物語るように、国土の大きさに反してロシアの居住面積は日本の水準に匹敵するほど小さい（表3参照）。ロシア全国平均で、数値目標の一人当たり21.7㎡を達成したのは2008年である。極東地域では2010年にハバロフスク地方でようやく目標値を達成したものの、ウラジオストク市を含む沿海地方ではまだ未達成である。

表4～表7は、極東地域の住宅ストックの状態を映し出す指標である。老朽住宅とは、当の間は住み続けることができるものの、近いうちに大規模な修理か建て替えが必要な住宅を意味し、損壊住宅とは現状でさえ居住し続けることが困難である住宅を意味する。いずれも地方政府の担当部局が、実際に住宅を訪問し認定基準に合致していなければ対象とならない。認定された住宅に居住する住民は、表5の公営住宅への住み替え対象住民になる。公営住宅は地方政府や自治体が所有する住宅で、日本の公団住宅のような専用の住宅棟や団地ではなく、集合住宅の中で一般の民間住宅との混在である場合が多い。公営住宅は、退役軍人、低所得世帯や多産世帯、原発事故犠牲者や戦争に従軍した経験のある家人を持つ世帯、北方地域からの移民世帯など、政府の住宅補助基準のカテゴリーに該当する住民に配分される<sup>9</sup>。政府は住宅政策の中で、このカテゴリーの住民に対する住宅配分を増加し、補助対象住民数の減少を目指しているが、実際に配分を受けた世帯割合は（表5の（B/A））とても低く、順番待ちの状態が続いている。公営住宅配分が不足しているのは、地方政府独自の予算が少ないためである。公営住宅のほかに、政府は一般住民用にごろごろな住宅の建設にも努めている。この点については後の章で述べる。

表6の建築年代別の住宅ストック分布からは、極東地域の住宅は全国平均よりも比較的新しい戦後1946年以降に建設された住宅が多いことがわかる。しかしながら表4の老朽・損壊住宅の存在比率は、極東全体では全国平均を上回っており、沿海地方とハバロフスク地方では損壊

<sup>8</sup> 道上真有（2012）「第4章ロシア極東の社会 住宅事情」『ロシア極東ハンドブック』参照。

<sup>9</sup> ロシア住宅法典（Жилищное Кодекс）および『2011年-2015年までの地方政府特定目的プログラム「住宅」』参照。

住宅の比率が全国平均より若干高い。ロシアの住宅品質は、建設年代が新しいほど良いとは限らないところに特徴がある。特に60年代からソ連末期にかけて建設された住宅は、計画配分の失敗から建築資材不足による建築工事の中断が頻繁に生じ、慢性的な建築資材の不足を解消するために、低品質の建築資材の大量生産で賄われた時期と重なることから、ロシア帝政時代に建設された住宅よりも耐用年数が短いものも多いといわれる<sup>10</sup>。

またソ連政府は極東地域へ人口を住まわせるために、極東地域の賃金を首都よりも高く設定するなど、様々な補助を与えて人口移動を誘った。その人口を支える住居として、比較的安価に短期間で建設可能ないわゆる「フルシチョフカ<sup>11</sup>」と呼ばれる規格の住宅が、一定程度建設されたことも極東地域の既存住宅ストックの劣化を反映している。

表7は、都市生活を支える社会インフラの一つとして住宅公共設備の普及率を示している。モスクワなどの大都市と比べて地方都市のインフラ普及率は低い。極東地域ではとくに沿海地方、ウラジオストク市に都市ガス網がないのが特徴である。近くに資源産出地がなかったことからガス化が遅れ、ウラジオストク市ではガスの代わりに火力発電による電力供給で台所のコンロや暖房、給湯が賄われている。都市ガスの低普及率を補完するのが電熱コンロの普及率の高さである。かねてからそのエネルギー効率の非効率性が指摘されていた。2012年 APEC 開催前に、サハリンのガスをハバロフスクを經由してウラジオストクまで輸送する SKV パイプライン (Sakhalin-Khabarovsk-Vladivostok Pipeline) が完成したことで、今後ウラジオストク市内のガス化に期待が寄せられている。完成したパイプラインは、沿海地方のガス化を実現する基盤となるだけでなく、ウラジオストクを拠点としたロシアからアジア太平洋諸国へのガス輸出の拡大にも照準が定められている。

そのほか表7の数字からは判然としないが、ウラジオストク市およびハバロフスク市は上水設備が脆弱であることも極東地域の住宅事情の特徴である。地理的な特性から近くに良質の河川がないウラジオストク市と、水量は豊富であるが、水質が悪いアムール川沿いの街ハバロフスク市の両都市とも、良質の飲料水や浄水の安定的な給水が地方政府の課題となっている。このように極東地域の住宅事情は、改善が必要な課題が山積みの状態である。

### III 極東地域の住宅価格

本稿では沿海地方、ハバロフスク地方およびハバロフスク市、ウラジオストク市を中心とする極東地域の住宅市場価格動向とその背景について、先行研究、各種報道資料、政府発表住宅政策、ならびに独自の現地調査をもとに考察する。ロシアの住宅価格動向の分析には、経年の月次価格データを蓄積し、データベースを作成する必要がある。しかし経年の月次データが完

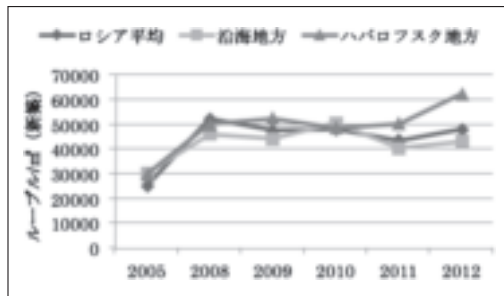
<sup>10</sup> Brumfield and Ruble (1993) 参照。

<sup>11</sup> 道上真有 (2013a) 参照。

全に捕捉できかつ比較が可能となる正確な価格データの入手がロシアでは難しい。公式統計は、四半期ごとの連邦構成主体レベルの平均価格しか発表していない。このデータ入手の制約のため、個々の発展戦略プロジェクトと住宅市場価格、居住環境の形成との関係および、その関係がさらに極東の人口動態に影響を与えたかどうかについての定量的な分析は別稿に譲る。

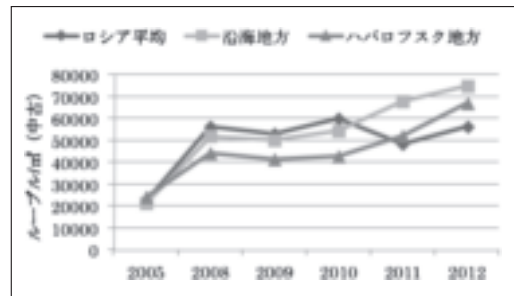
また、ロシアの住宅部門を分析する経済学者がロシア全土でも数が少なく、研究蓄積が乏しい。住宅政策立案にかかわるモスクワの都市経済研究所以外には、不動産会社と投資会社による市場動向分析が研究をリードする状態である。データの入手困難と先行研究の少なさという制約の下、住宅という立地条件や環境特性の影響が大きい財の研究には、現地調査が有益な研究手法の一つとなる。本章と次章では、ロシア政府発表情報と各種新聞報道や不動産会社の市場動向分析とを突き合わせつつ、住宅市場の参加者である供給側と需要側双方へのインタビュー調査と現地視察調査の結果を加味して考察する<sup>12</sup>。

図1-1 極東地域の住宅価格（新築）



(出所) ロシア連邦国家統計局より作成

図1-2 極東地域の住宅価格（中古）



(出所) ロシア連邦国家統計局より作成

極東地域の住宅価格の考察に入る前に、ロシア住宅市場の一般的な特徴を踏まえよう。ロシアの個人向け住宅取引は主に、戸建住宅（2階以下）と分譲アパート・マンション（3階建以上の集合住宅の一戸）の売買取引と、それらの賃貸取引（一戸の中の部屋貸も含む）とに分けられる。図1-1と図1-2は戸建住宅と分譲マンションとを総合した新築住宅と中古住宅の1㎡あたりの平均販売価格である。ロシアの都市住宅取引は、分譲アパート・マンションが大半を占める。戸建住宅は郊外の一部と農村部に集中している。本稿では都市のマンション取引（新築と中古）と一部の新築低層戸建住宅を対象とする。

ロシアでは、新築住宅は顧客にたいしていわゆる「スケルトン渡し」が主流で、内装設備が完備されていないことが多い。この内装のための追加費用を嫌って、中古住宅価格が新築価格を上回る傾向にある<sup>13</sup>。ロシアの住宅価格は、新築・中古を問わず2005年～2006年の間に急激に

<sup>12</sup> ①2012年12月9日～14日新潟市委託事業・環日本海経済研究所（2013参照）との調査、②2012年12月16日～18日と2013年3月14日～16日の筆者独自調査。



上昇し、その後も2008年金融危機までをピークとして上昇し続けた。この背景には、先述した2006年からの政府の住宅政策が本格的に実施されたことと関係する次の要因がある<sup>14</sup>。①政府予算によって住宅投資、住宅建設が拡大したこと、②住宅ローン証券の政府保証が誕生したことで住宅ローン制度の利用が拡大したこと、③住宅建設の拡大に対して建設資材供給が追いつかず、建設資材価格が高騰したことで住宅価格が上昇したこと、④住宅価格の高騰をうけて投機目的による住宅売買が増加したこと、などである。

その後ロシアの住宅価格（全国平均）は、2008年の世界金融危機による景気減速の影響をうけて2009年にかけて下落した（2009年 GDP 成長率マイナス7.8%）。外国資本からの借りに頼った建設会社を中心に、建設工事の中断が軒並み発生したことによる。危機を受けて外資がロシアから資金を急速に引き揚げたことで、建設会社の資金繰りが悪化したからである。しかしながら金融危機による住宅価格の下落は2009年で底を打ち、2010年から（GDP 成長率4.5%）再び上昇に転じる。これは連邦政府が金融危機対策として、企業に対する救済支援を実施したことが功を奏したとされる。

2011年は、ロシア連邦平均の住宅価格が新築、中古住宅の双方で下落し、2012年以降緩やかな上昇ないしは横ばいが続いている。これは2008年の金融危機を受けてかつてのような住宅投機需要が縮小したことや、EU 経済悪化の長期化と、アメリカのシェールガス革命により世界の天然ガス価格が下落し、ロシア産のエネルギー需要が欧州側で縮小していること等を背景とするロシアの GDP 成長率の鈍化が影響し、住宅価格が調整段階に移ったと考えられる<sup>15</sup>。

それでは図1-1、1-2の極東地域の住宅価格に目を転じよう。沿海地方とハバロフスク地方の住宅価格は、2009年までは連邦平均価格と同じ歩調を歩むが、2010年以降は特に中古住宅価格で連邦平均を上回る著しい上昇が始まる。新築価格では、沿海地方とハバロフスク地方とは異なる動きを見せた。ハバロフスク地方の新築価格が2011年から2012年にかけて上昇の度合いを強めているのに対して、沿海地方の新築価格は2011年に下落し、2012年は再び緩やかな上昇にとどまっているのが特徴的である。

沿海地方とハバロフスク地方の住宅価格が異なる動きを見せたのはなぜなのか。両地方の住宅価格を牽引するウラジオストク市とハバロフスク市の住宅価格について詳細な分析が必要となる。しかしながらハバロフスク市の住宅価格分析の研究蓄積がなく、価格データの入手にも制約がある。このため以下の節では、現地調査（不動産および建設会社、専門家等に対するインタビュー調査と新規住宅団地視察調査）と新聞記事や不動産情報誌による分析を踏まえた近似的な接近と、ウラジオストク市の価格分析についての先行研究を手掛かりに両都市の住宅市場の実態に迫る。

<sup>13</sup> その他の詳細については道上（2013a）を参照。

<sup>14</sup> 道上（2008, 2010）参照。

<sup>15</sup> ロシアの GDP 成長率は2011年4.3%、2012年3.4%、2013年第1四半期は1.6%にまで落ち込んでいる。

### Ⅲ-1 ウラジオストク市の住宅価格

表8は、2005年から2011年のウラジオストク市内の地区および住宅団地における住宅平均価格（中古）の対前年比と、2012年1月時点の1㎡あたり住宅平均価格を示している。2012年のAPEC 首脳会議を、ロシアのウラジオストクで開催することに決定したのが2007年である。APEC 開催に際して計画された道路・橋の建設地域近くのプリゴロド（Пригород）地区、都心部（ツェントル Центр）やピエルバヤ・レーチカ（1-я Речка）地区の住宅価格が2008年に大きく上昇した。

表8 ウラジオストク市内の住宅価格（中古）

地区名	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年1月 (ルーブル/㎡)
プリゴロド	106	102	101	137	80	121	114	61,476
フタラヤ・レーチカ	106	104	103	120	78	116	117	82,178
バム	113	108	102	123	70	125	119	84,596
ピエルバヤ・レーチカ	102	102	104	135	87	108	112	87,125
ツェントル（都心）	108	109	105	134	78	115	121	89,345
トレチャ・ラボ-チャヤ-ジグル	105	107	103	121	77	116	117	78,940
ルゴバヤ-スポルティブナヤ	107	104	105	104	73	120	119	77,107
第64地区	104	107	108	112	94	106	122	72,015
第71地区	103	102	103	—	83	122	109	61,888
チュルキン	103	104	102	125	80	118	105	65,914
ズメインカ	118	111	100	143	85	100	138	65,923
トゥルドバヤ-オカトバヤ	100	107	100	116	98	101	113	61,386
チーハヤ	103	111	100	146	75	121	120	68,791
エゲルシェリド	104	103	102	113	79	117	115	82,199

（出所）2005年～2008年は Vladhome 社（2010年3月時点、現在は閉鎖）の中古価格より作成、2009年～2012年は Моисеенко и Носкова（2012a）p.29より作成。

他方で、2006年から住宅政策として退役軍人を含む軍関係者の居住環境を改善し、退役後も極東地域に定住させることや、少子化対策として35歳未満の若年世帯に対する良質の住宅取得を補助し、若年世帯の定住を促すことを目的とした住宅団地開発が、市内3か所、スネゴバヤ・パジ（Снеговая Падь<sup>16</sup>）地区、トゥルドバヤ（Трудовая）地区とパトロクル（Патрокл）地区に設けられた。これらの地区の新しいインフラ整備が進むことを踏まえて表8では、これら3地区に近いズメインカ（Змеинка）地区、チーハヤ（Тихая）地区の住宅価格も急上昇した。

<sup>16</sup> 表8には掲載なし。

図2 ウラジオストク市内地図



(出所) 筆者作成

その後2008年の世界金融危機の影響で、2009年のウラジオストク市内の住宅価格は軒並み急落し、一時2012年 APEC 開催準備そのものも危ぶまれたが、開発投資は継続し、2012年のウラジオストク市内の住宅価格も再び上昇に転じることになった。

ロシアでは住宅品質に応じて主に3つの価格帯の住宅クラスが存在する。手ごろな価格で標準品質の住宅を意味するエコノミークラスと、高級住宅を意味するエリートクラス、そしてエコノミーとエリートの間位置するビジネスクラスの3クラスがある。2011年のウラジオストク市の中古住宅価格水準（ルーブル/m<sup>2</sup>）では、①エコノミークラス：69,000ルーブル未満、②ビジネスクラス：69,000～79,000ルーブル未満、③エリートクラス：79,000ルーブル以上と分類されている<sup>17</sup>。

ロシア各地の地方が住宅政策として連邦・地方予算を投じて建設する住宅は、①のエコノミークラス住宅を指す。この住宅政策によって建設される住宅の建設は、極東地域ではソ連時代から存在する国営の建設会社ダリスパツストロイ社（Дальспецстрой）を筆頭に他2、3社の大

<sup>17</sup> Моисеенко и Носкова(2012a)p.20

手建設会社がほぼ独占的に請け負っている。ウラジオストク市およびハバロフスク市において民間建設会社が建設を担う住宅は、②のビジネスクラス以上、主に③の高級住宅であるエリートクラスの住宅であるといわれている<sup>18</sup>。②③の価格帯に分類される住宅取引は、①のエコノミークラスと比べて収益性が高いものの、空室が多いという問題も抱えている。このことについては後に詳述する。極東地域の住宅市場では、国営建設会社と民間建設会社との間で、住宅品質を基準とした市場の棲み分けが存在していることをここで指摘しておきたい<sup>19</sup>。

ウラジオストク市の住宅市場のもう一つの特徴は、図1-2の沿海地方の価格推移に代表されるように2011年以降、新築価格よりも中古住宅価格の上昇が著しいことにある。ウラジオストク市の都心部はすでに開発が飽和状態にあり、新たな宅地開発のためには都心部から離れた郊外に用地を求めることになる。先述した3つの開発地区もすべて郊外に位置している。それゆえ実際に居住するとなると、郊外から職場のある都心部への通勤移動を伴うが、ウラジオストク市では交通渋滞がすでに深刻な問題となっている。開発によって新たな設備が整った地域とはいえ、周辺にはまだ商業施設が乏しく、日常生活の買い物にも都心へ移動しなくてはならず、そこでも交通渋滞に直面する。さらにパロクル地区に至っては、冬は寒風が吹きつける岬の高台に立地しており、快適な自然環境とは言えない。その結果、良質であっても住宅価格が高いうえに交通渋滞が避けられないためパロクル地区の住宅に入居する世帯が少なく、実際のところ空き室の方が目立っていた。交通渋滞が深刻であればあるほど、快適な環境を求めて、郊外の新築住宅よりもむしろ古くても交通至便な都心部の中古住宅に人気が集まり、それゆえ中古住宅価格が著しく上昇するのである。交通渋滞の問題は、ハバロフスク市においても同様の様相を見せている。

### III-2 ハバロフスク市の住宅市場

ハバロフスク市およびハバロフスク地方の住宅市場規模は、ウラジオストク市を中心とする沿海地方と比べて小さい。ハバロフスク地方の人口(134万人・2012年)が、沿海地方人口(195万人・同年)より少なく、住宅の売買契約成立後にロシア登記局に登録された取引件数(表9)でも、ハバロフスク市の住宅市場規模の小ささが明らかである。

<sup>18</sup> ハバロフスクでの現地調査と新聞報道による。

<sup>19</sup> 各種新聞報道、ダリスベツストロイ社サイト (<http://dfo.spetsstoroy.ru/>) および現地調査での聞き取りによる。先述したウラジオストク市内の軍関係者用住宅団地スネゴバヤ・バジおよび低層住宅や良質なマンション住宅とオフィスビルを含めた新規住宅団地パロクルの開発もダリスベツストロイ社が手掛けている。

表9 住宅売買登録件数

	2006年－I	2007年－I	2008年－I	2009年－I	2010年－I	2011年－I	2012年－I
ロシア連邦平均	940,048	1,131,254 (120)	1,188,229 (105)	887,058 (75)	1,254,891 (141)	1,699,765 (135)	1,950,402 (115)
モスクワ州	31,514	36,461 (116)	56,934 (156)	42,626 (75)	62,269 (146)	69,661 (112)	90,831 (130)
モスクワ	45,720	41,158 (90)	40,161 (98)	28,306 (70)	57,027 (201)	61,869 (108)	63,045 (102)
極東全体	44,390	53,635 (121)	60,554 (113)	40,136 (66)	60,629 (151)	78,191 (129)	81,190 (104)
沿海地方	14,029	17,185 (122)	18,444 (107)	11,219 (61)	17,176 (153)	22,238 (129)	22,945 (103)
ハバロフスク地方	13,021	13,549 (104)	13,765 (102)	10,446 (76)	16,798 (161)	18,100 (108)	19,028 (105)

(出所) ロシア住宅金融公庫ウェブサイトより筆者作成。下段括弧内は前年同期比。各年上半期データ。

一方で、沿海地方のウラジオストク市およびその周辺都市は、中国や韓国、北朝鮮、日本との貿易の拠点になっていることから、外国人労働者の賃貸住宅需要も大きい。売買契約以外の住宅取引数も含めれば、沿海地方の住宅市場規模は人口規模以上に大きくなる蓋然性が高い。ロシア極東ビジネスの拠点はウラジオストクにあり、APEC 終了後も引き続き沿海地方の中古住宅を中心とした住宅価格が上昇し続けると予想されている。他方で、ハバロフスク市は官公庁街としての性格が色濃い。極東連邦管区の本部として極東地域を管轄する諸官庁の支部がハバロフスク市に多く所在している一方で、商業都市としての魅力は沿海地方よりは乏しい<sup>20</sup>。

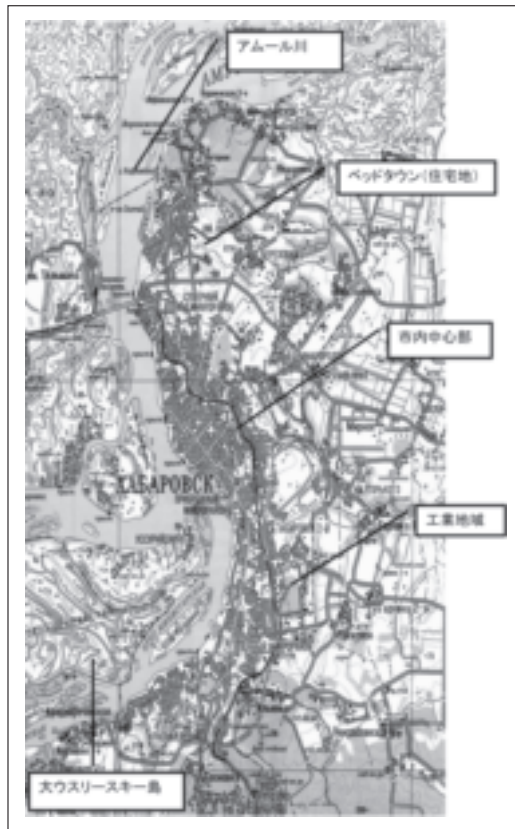
ハバロフスク市の住宅平均価格は、2011年11月で新築57,698 (ルーブル/㎡)、中古57,315 (ルーブル/㎡)、2012年9月で新築62,580 (ルーブル/㎡)、中古62,959 (ルーブル/㎡)、2013年2月で新築74,237 (ルーブル/㎡)、中古73,769 (ルーブル/㎡) と上昇しつづけている<sup>21</sup>。2012年のハバロフスク市の価格水準は、モスクワ、サンクト・ペテルブルグに次いで第3位に躍り出るまでになった<sup>22</sup>。

<sup>20</sup> Readmarket.ru 2013年5月23日付記事。新設された極東開発省やダリスベツストロイ社の本社があるのもハバロフスク市である。

<sup>21</sup> ロスリエルト社調べ (<http://www.rosrealt.ru/>)。ハバロフスク市内の詳細な価格データが入手困難なため、同サイトによるデータで代替する。

<sup>22</sup> コメルサント紙 (ハバロフスク版) (Коммерсантъ (Хабаровск), №196, 2012年10月18日付記事)。

図3 ハバロフスク市内地図



(出所) 筆者作成

ハバロフスク市の住宅価格が2011年から著しく上昇している理由には、同市に中央から派遣された官僚の増加が関係している<sup>23</sup>。極東地域発展プログラムが2025年まで延長され、2012年に極東発展省が新たに開設されたことも手伝い、ハバロフスク市への中央政府から派遣された官僚の流入が増えている。派遣官僚向けの住居として、市内中心部に建設されるエリートクラスの住宅需要が増加した。上位クラスの住宅価格の需給動向が、同市の住宅市場全体の価格を押し上げている。

ハバロフスク市はソ連の都市計画によって、南に工業地区があり、北に居住地区が集中している(図3参照)。北と南の間に市の中心部が位置しており、市民の多くは住居がある北から都市機能が集中する中心部を通過して、南に位置する職場へと一斉に移動することになる。ハバロフスク市では、経済成長によって所得が上昇し自動車保有台数が増加したことで、北から南に向かう出勤時の交通渋滞と、南から北に向かう帰宅時の交通渋滞が年々深刻になっている。

市民の多くは新しいエコノミークラスの住居を欲しているが、同じ郊外の北の居住区ではな

<sup>23</sup> 現地調査での聞き取りによる。

く、渋滞が緩和される市の中心部に立地する住居を切望している。しかしながらハバロフスク市の中心部で需要に見合うほどのエコノミークラスの住宅が建設されておらず、ハバロフスク地方政府政策によるエコノミークラス住宅建設が不足している。現時点では市の中心部は、収益性の高いエリートクラス住宅の建設が多いことが、全体の住宅価格を押し上げる要因となっている。

### III-3 極東地域開発と住宅市場の問題：住宅ローン利用実態

ここまで極東地域開発と住宅政策、極東住宅事情と市場価格について概観してきた。本節では、現地調査結果を踏まえて極東地域開発と住宅市場との間に生じている問題点について論じる。その問題点とは、住民の住宅取得可能性を上昇させるための住宅ローン制度にある。

上述した表9の住宅売買登録件数の変化は、国民の住宅取得可能性（表10参照）と表裏一体の関係にある。住宅価格の高騰が激しい時期に所得の上昇が追い付かなければ、住宅の入手が難しくなり、住宅価格の年取倍率も大きくなる。金融危機等によって価格低下が起こると年取倍率も小さくなり、住宅売買登録件数も増加する。この取得可能性は、所得の上昇と価格の低下に加え、住宅ローンの借りやすさによっても左右される。

表10 住宅取得可能性：住宅価格の年取倍率

	2005-I	2006-I	2007-I	2008-I	2009-I	2010-I	2011-I	2012-I	2013-I
ロシア連邦平均	4.93	4.31	5.09	5.33	5.28	4.44	4.02	3.28	3.40
モスクワ市	3.75	3.28	4.56	5.25	5.96	5.04	5.09	4.71	5.10
沿海地方	5.49	5.00	5.21	5.23	5.38	3.56	4.34	4.14	4.43
ハバロフスク地方	5.18	4.17	3.87	3.83	4.45	5.04	3.24	3.11	3.64

(出所) ロシア住宅金融公庫ウェブサイトより、各年上半期データ。

政府は全国平均で住宅価格の年取倍率を3にし、住宅ローンを借りて住宅を購入できる世帯割合を総世帯数の3割にまで拡大させることを数値目標としてきた。しかしその足かせとなったのは、住宅価格の高騰と住宅ローンの高金利にあった。住宅購入の際の住宅ローン利用率は2006年以降、ハバロフスク地方では5倍にも拡大しているものの、まだ26%に過ぎない（表12参照）。ロシア連邦全体で見れば住宅ローン融資残高の対GDP比は、今年に入ってようやく3%を超えた程度で、日本の30%には遠く及ばないほどの低い利用率にとどまっている（表13参照）。

表11 住宅ローン金利（年間平均％）

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
ロシア連邦平均	13.7	12.6	12.9	14.3	13.1	11.9	12.3
モスクワ市	14.0	12.5	13.4	14.5	13.0	11.7	12.2
沿海地方	13.6	13.0	12.5	15.0	13.2	12.3	12.2
ハバロフスク地方	13.5	12.4	12.4	14.2	13.2	12.5	12.2

(出所) ロシア住宅金融公庫ウェブサイト

表12 住宅購入取引高に占める住宅ローン利用割合（％）

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
ロシア連邦平均	9.5	15.6	16.9	11.9	14.6	17.6
モスクワ市	12.7	20.4	21.2	12.1	17.5	18.3
沿海地方	5.1	12.5	14.9	7.4	12.0	16.1
ハバロフスク地方	5.6	17.7	19.9	16.3	18.9	26.2

(出所) ロシア住宅金融公庫ウェブサイト

表13 住宅ローン融資残高の対GDP比（％）

	GDP（10億ルーブル）	住宅ローン融資残高 （100万ルーブル）	対GDP比（％）
2013年1月	62,599	1,997,204	3.19
2012年1月	55,500	1,478,982	2.71
2011年1月	46,309	1,129,373	2.50
2010年1月	38,807	1,010,889	2.60
2009年1月	41,277	1,070,329	2.60
2008年1月	33,248	611,212	1.80
2007年1月	26,904	233,897	0.87
2006年1月	21,625	52,789	0.24
2005年1月	17,048	17,772	0.10

(出所) ルスイボテカ社ウェブサイト

2008年の金融危機からの回復を目指したメドヴェージェフ政権は、住宅ローン金利の引き下げを金融機関に促し、建設産業の回復を図ろうとした。その結果、2011年の住宅ローン金利の水準は2000年代で初めての低い水準となり、この金利引き下げが、住宅ローン利用を増加させ（表11、表12参照）、住宅取得可能性上昇と住宅売買登録件数の増加をもたらした。こうした支払い能力をもった住宅需要の拡大が、金融危機後の住宅価格を再び徐々に上昇させることになったのである。

その一方で、金融危機による雇用や所得の不安定さから、ローンの返済負担に苦しむ世帯も増加している。政府補助によって住宅ローンを組むことができた若年世帯が、ローンの返済負担増のために購入した新築住宅から親世帯の住居へ戻り、購入した住宅を賃貸運用に回すことで何とか返済を賄おうとする事態も生じている。新規住宅団地で生じている空室には、最近で



はこのようなケースも含まれるようになってきている。この背景には、ロシアの家計所得に占める住宅ローン返済割合の高さに要因の一つがある。

アメリカの都市経済研究所の指導の下、ロシアに住宅ローン制度が導入された際に、家計所得に占める返済割合を30%に設定することが推奨されたため、ロシアの住宅ローンは家計所得に占める返済割合30%として融資資格があるかどうか審査されるようになった。住宅ローン融資が受けられるかどうか、銀行の厳しい審査をクリアして住宅ローン融資が受けられたとしても不安定な雇用と所得のもとでは、やがてその返済負担が重くのしかかる。金融危機の余波や資源価格に左右されやすいロシア経済は、住民の所得と雇用も安定的ではない<sup>24</sup>。

ロシア政府は少子化を食い止めるための施策の一つとして、若年世帯に快適な居住環境を付与することを目的とした住宅購入費用の頭金を補助している。35歳未満の若年世帯に対して、①まだ子供がいない世帯に対しては、住宅購入費用の30%を政府が補助し、②子供が一人以上いる世帯に対しては住宅購入費用の35%を政府が補助するという制度が導入された<sup>25</sup>。残りの費用は、若年世帯が住宅ローンを利用するか、預貯金等を集めるかして賄うことになる。この資金調達を容易にするために、頭金補助と同時に、若年世帯用に優遇金利で借りられる住宅ローンも各種金融機関を通じて制度化されたため、預貯金の少ない若年世帯でも住宅購入に手が届くようになった。

しかし現在のロシアで、最大30年間のローンの返済期間を通して安定した所得を約束できる雇用は、市場経済化以降のロシアではまだ存在していない。金融危機や世界的な景気低迷の長期化によって、ロシアにおいても倒産や失業、賃金未払い等が生じ、所得と雇用が安定しない。不安定な所得と雇用が続く中で、住宅ローン返済計画に狂いが生じ、その返済負担に耐えられず、購入した新築住居を賃貸住宅として転用し、自らは親と同居生活に戻る若年世帯が増えている。政府の住宅政策によって、元の劣悪な居住環境に戻るという皮肉な現象が起きているのである。

表14 家計所得に占める住宅ローン返済割合（%）

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
ロシア連邦平均	32.54	33.30	34.40	34.60	33.50	34.96	35.40
モスクワ市	36.63	38.70	37.80	34.80	37.00	37.68	36.40
沿海地方	31.19	32.30	34.30	36.20	35.90	36.41	36.50
ハバロフスク地方	29.99	34.60	36.10	35.70	35.20	36.20	35.40

(出所) ロシア住宅金融公庫ウェブサイト

<sup>24</sup> 1人当たり所得(名目・2011年)は、ロシア平均788.34ドル、モスクワ市1,804.50ドル、沿海地方734.63ドル、ハバロフスク地方1,010.43ドル(筆者計算)である。

<sup>25</sup> 地方政府の担当部署に申請して補助が認められる回数は、各世帯1度だけと決められている。補助認定にあたっては、購入する住宅の規格も政府基準で定められており、政府基準面積に該当する広さの住居でなければならない。この制度によって、若年世帯の居住環境の改善を促し、子供を育てやすい環境に誘うことを目的としている。

実際の返済負担率は、表14にあるように、設定の30%を超えた35%前後の高さにある。平成23年の日本の住宅ローン返済支出割合は、実収入で17%、可処分所得に対する割合でも20.8%でしかない<sup>26</sup>事と比較しても、ロシアの負担率は高い。この負担率の高さもローン利用が大きく拡大しなかった理由である。ロシアでは民間不動産会社による賃貸住宅建設が進んでいない。その背景には、このような個人が供給する賃貸住宅が、ロシアの賃貸住宅供給量の厚みをもたらしているからだとされる。政府の住宅政策が新規住宅建設の拡大とその売買取引に重心がある以上、今後は住宅ローン金利の引き下げに加え、返済負担割合の引き下げも必要となり、そのための環境整備が重要となる。

ローン負担の重さからむしろ元の居住環境に戻ってしまう現象は、極東地域の住宅価格が高いことから起きている。住宅取得難と住宅価格の高さから若年世帯が他の地域へ流出する事態さえ生じている。この意味で、極東地域発展プログラムによる地域開発と住宅政策は、人口定着を促す居住環境の改善の実現を達成させているとは言えない。一度住宅を入手した若年世帯の逆戻りが、公営住宅配分の順番待ち世帯の居住環境にも波及する。新築分譲住宅から賃貸に転用された住宅ではなく、中古の手ごろな賃貸住宅に需要が集まるため、中古住宅の供給量が過少になる。公営住宅配分を待ち続けている世帯や、域外の企業城下町から雇用を求めて流入する世帯も加わり、さらに短期労働者として周辺諸国から一時的に流入する外国人労働者との間で、手ごろな中古物件の購入や賃貸を巡って競争が生じ、賃貸住宅家賃の上昇も生じている。ウラジオストク市政府では、民間賃貸住宅家賃の抑制も検討し始めている<sup>27</sup>。

#### IV おわりに

ウラジオストク市、ハバロフスク市の両都市においても、人口が大幅に増加しない中では都市の住宅ストック量そのものは飽和状態にあるといえる。新築住宅よりも都心部の中古住宅に需要が集まり、中古住宅の価格上昇をもたらしている現状では、新規住宅建設の拡大による都市の領域そのものの拡大は、現実に即した適切な政策選択とは言えない。軍関係者の住宅団地でも、退役後に受領した住宅を賃貸経営として転用し、自身はモスクワ等の域外へ転出するケースが散見されている。むしろ既存の都市領域内で中古住宅ストックやそのインフラ更新に予算を投じ、中古住宅流通に重心をおいた住宅政策による都市の再開発が、実態に適合的であると考えられる。人口の維持定着を目指すのであれば、若年世帯が住宅ローンを利用せずとも都心部に居住できる組織的な賃貸住宅建設の拡大が、実需に即した政策であるといえよう。

極東地域は、APEC やパイプライン建設など連邦政府主導の国家プロジェクトによる公共投資に今もなお依存している。このような状態では、今後の連邦政府財政の状況変化によって地

<sup>26</sup> 『住宅経済データ集 2012年（平成24年）度版』より。

<sup>27</sup> 『2011年-2015年までの地方政府特定目的プログラム「沿海地方住宅建設促進」』

域開発もエコノミークラスの住宅建設も左右されてしまう。地方に対して投下される連邦予算額が縮小しても人口が流出しない構造を、極東地域の地方自治体が自立的に作り出さなければならない。ウラジオストク市とハバロフスク市において、隣国の中国からの大量の短期労働移民を受け入れてきた経験から考えれば、現在の人口規模60万人が今後大幅に増加する公算は低い。それならば、人口規模60万人に見合った規模の都市基盤の維持・拡充に焦点を当てた政策を実施するべきである。

また、極東地域の人口定着のためには、居住環境の改善だけでは難しい。人口の定着は、極東地域の優秀な労働者の流出を防ぐことにもつながる。そのためには、企業福利厚生の一つとして支給される交通費補助や医療保険料負担なども、人材育成と人口の定着に効果をもたらす可能性がある。社宅の提供に加えて、医療保険、交通費補助、食費補助などの福利厚生に労務管理上の意義を認める企業が、現在ロシア企業の中でも新たに出現している<sup>28</sup>。住宅政策も、新規住宅建設や住宅購入のみに重心を置くのではなく、民間主体の賃貸住宅ストックの更新とその拡大を促す施策を検討する必要がある。住宅の私有化を進めてきた以上、ロシア政府がかつてのソ連のように再び公団住宅を新たに建設する選択肢は難しい。他方で、民間不動産デベロッパーによる賃貸専用マンション建設が進まない現状では、住宅のみならず交通費補助等も含めた企業福利厚生の新たな拡充が、人口の定着に寄与する可能性も考えられる。極東地域発展プログラムが目指す人口の定着を促す発展した経済と快適な居住環境の形成のためには、まとまった軒数の既存の中古住宅をリフォームし、賃貸専用で経営する不動産デベロッパーの誕生とその拡大が中長期的な問題解決の糸口となるであろう。

---

<sup>28</sup> 筆者を含む研究グループによる独自の企業アンケート調査結果による。詳しくは道上（2013b,c）を参照。

## 参考文献

- 道上真有 (2008)「ロシア沿海地方・ウラジオストク市の住宅市場」『ロシア・ユーラシア経済－研究と資料』No.910, pp.18-33
- 服部倫卓 (2010)「ロシアのモノゴラド(企業城下町)問題(特集 ロシアの地域と都市への視覚)」『ロシア NIS 調査月報』55(2), pp.5-21
- 日本貿易振興機構(ジェトロ)(2010)『ロシア極東地域における住宅建材市場の調査』
- 道上真有・田畑理一・中村勝之(2010)「ロシア住宅市場の発展過程と住宅政策の効果の研究 ロシア国家プロジェクト「ロシア国民に手の届く住宅を」の成否」『住宅総合研究財団研究論文集第36号 2009年版 No.36.』pp.259-268
- Michigami, Mayu (2011) "Comparison of Affordability of Russian and Japanese Housing Markets", *Far Eastern Studies*, Center for Far Eastern Studies, University of Toyama, Vol.10, pp.25-57
- 道上真有 (2012)「ロシア企業福祉における社宅の位置付け:2009年企業調査結果より」京都大学経済研究所平成23年度プロジェクト研究「会社法定機関と人事労務管理制度の経済分析:ロシア株式会社の実証研究」主催『国際コンファレンス(2011年12月9日-10日)「ロシア企業研究のいま」』報告書 pp.86-102
- 堀内賢志, 斎藤大輔, 濱野剛編著(2012)『ロシア極東ハンドブック』東洋書店  
『住宅経済データ集 2012年(平成24年)度版』住宅産業新聞社
- 公益財団法人環日本海経済研究所(2013)『平成24年度ロシア極東におけるビジネス環境変化に関する調査報告書』
- 溝端佐登史編著(2013), 公益財団法人日本国際問題研究所協力『ロシア近代化の政治経済学』文理閣
- 道上真有(2013a)『住宅貧乏都市モスクワ』東洋書店
- 道上真有(2013b)「ロシア企業管理における福利厚生の実態と方向性」ERINA REPORT, No.112, July pp.20-22
- 道上真有(2013c)「ロシア企業の福利厚生戦略の新たな意義」『経済学雑誌』(大阪市立大学)田畑・松澤両教授退官記念号, 2013年近刊
- Brumfield, William Craft and Ruble, Blair A. Ed.(1993), *Russian Housing in the Modern Age: Design and Social History*, Woodrow Wilson Center Press and Cambridge University Press
- ロシア連邦国家統計局 (<http://www.gks.ru/>)
- ロシア連邦国家統計局沿海地方支部 (<http://www.primstat.ru/>)
- ロシア連邦国家統計局ハバロフスク地方支部 (<http://habstat.gks.ru/>)
- 『沿海地方社会経済情勢統計年鑑2012』, Федеральная служба государственной статистики, территориальный орган федеральной службы государственной статистики по приморскому краю, Приморский край. Социально-экономические показатели статистический ежегодник. 2012, Владивосток
- 『ハバロフスク地方統計年鑑2012』, Федеральная служба государственной статистики, территориальный орган федеральной службы государственной статистики по хабаровскому краю, Хабаровский край. Статистический ежегодник 2012, Хабаровск
- ダリスペツストロイ社(Дальспецстрой) (<http://dfo.spetsstroy.ru/>)
- ロシア住宅金融公庫(АИЖК(Агентство по ипотечному жилищному кредитованию)) (<http://www.ahml.ru/>)
- ルスイポтека社(Русипотека) (<http://www.rusipoteka.ru/>)

- ロスリエルト社 (Росриэлт недвижимость) (<http://www.rosrealt.ru/>)
- NDVL.ru 誌 (Недвижимость Владивостока) (<http://www.ndvl.ru>)
- ロシア不動産業組合 (Российской гильдии риэлторов) (<http://www.rgr.ru/>)
- Коммерсант紙 (ウラジオストク版) (Коммерсантъ (Владивосток)), №128, 2011年7月15日 (<http://www.kommersant.ru/doc/1678550/>)
- Коммерсант紙 (ハバロフスク版) (Коммерсантъ (Хабаровск)), №196, 2012年10月18日 (<http://www.kommersant.ru/doc/2046651/>)
- ラシースカヤ・ガゼータ紙 (Российская Газета) 2012年10月23日 (<http://www.rg.ru/2012/10/23/monogoroda.html>)
- Readmarket.ru 2013年5月23日 (<http://www.readmarket.ru/statistika/1890-programma-nedostupnoe-zhile.html>)
- Найден, С. Н. (2004), *Общественные блага и коммунальные услуги*, Российская академия наук дальневосточное отделение Институт Экономических Исследований, Москва, Экономика
- Власов, С. А. (2008), *Жилищное строительство на дальнем востоке (1946-1991 г.)*, Владивосток, Дальнаука
- Носкова, Е. В. и Моисеенко, И. В. (2011), “Сравнительный анализ состояния и тенденций развития рынка жилой недвижимости в период кризиса и посткризисный период”, *«Региональная экономика: теория и практика»* 37 (220), сс.29-39
- Моисеенко, И. В. и Носкова, Е. В. (2012a), “Мониторинг цен и анализ структуры предложения на рынке жилой недвижимости”, *«Практический маркетинг»* №7 (185), сс.21-30
- Носкова, Е. В. и Моисеенко, И. В. (2012b), “Развитие ипотечного кредитования как фактор формирования потребительского спроса на рынке жилой недвижимости”, *«Региональная экономика: теория и практика»* 13 (244), сс.38-49
- ロシア地域発展省 (<http://www.minregion.ru/>)
- 『ロシア連邦構成主体におけるモノゴードの社会経済発展』ロシア地域発展省令2012年4月17日付第170号 Приказ Министерства регионального развития РФ от 17 апреля 2012 г. № 170 «Об одобрении решения межведомственной рабочей группы по вопросам снижения негативного воздействия финансового кризиса на социально-экономическое развитие монопрофильных городов в субъектах Российской Федерации»
- 『2025年までの極東及びバイカル地域の社会経済発展戦略』 Утверждена распоряжением Правительства Российской Федерации от 28 декабря 2009 г. № 2094-р. *Стратегия социально-экономического развития Дальнего Востока и Байкальского региона на период до 2025 года*, および Утвержден распоряжением Правительства Российской Федерации от 31 марта 2011 г. № 553-р, *План мероприятий по реализации Стратегии социально-экономического развития Дальнего Востока и Байкальского региона на период до 2025 года*
- 『2025年までの極東及びバイカル地域の社会経済発展戦略』付録 (ハバロフスク地方) Приложение № 3 и № 4 к Стратегии социально-экономического развития Дальнего Востока и Байкальского региона на период до 2025 года, *Показатели социального развития Хабаровского края на период до 2025 года*
- 『2025年までの極東及びバイカル地域の社会経済発展戦略』付録 (沿海地方) Приложение № 5 и № 6 к Стратегии социально-экономического развития Дальнего Востока и Байкальского региона на период до 2025 года, *Показатели социального развития Приморского края на период до 2025 года*

- 『2013年までの極東ザバイカル地域の経済社会発展』 Утверждена Постановлением Правительства Российской Федерации от 15 апреля 1996 г. N 480, Федеральная целевая программа “*Экономическое и социальное развитие Дальнего Востока и Забайкалья на периода до 2013 года*”
- 『2013年までの極東ザバイカル地域の経済社会発展』 サブプログラム Подпрограмма, “*Развитие г. Владивостока как центра международного сотрудничества в Азиатско-Тихоокеанском регионе*” (в ред. Постановлений Правительства РФ от 19.04.2008 N 286, от 25.08.2008 N 644, от 10.01.2009 N 15, от 28.11.2009 N 965)
- 『2011年-2015年までの地方政府特定目的プログラム「住宅」(ハバロフスク地方) Правительства Хабаровского Края Постановление от 31 декабря 2010 г. N 401-пр. «*О краевой целевой программе “Жилище” на 2011-2015 годы*» Утверждена Постановлением Правительства Хабаровского края от 31 декабря 2010 г. N 401-пр. および Паспорт краевой целевой программы “Жилище” на 2011-2015 годы
- 『2011年-2015年までの地方政府特定目的プログラム「沿海地方住宅建設促進」』 Утверждена Постановлением Администрации Приморского края Краевая долгосрочная целевая программа «*Стимулирование развития жилищного строительства на территории Приморского края на 2011-2015 годы*» および 付録 Приложение №1-9 к краевой долгосрочной целевой программе «*Стимулирование развития жилищного строительства на территории Приморского края на 2011-2015 годы*» *Важнейшие целевые индикаторы и показатели эффективности реализации Программы*