

# ロシア極東地域における住宅価格動向： コンパクトシティの再考

新潟大学経済学部准教授 道上真有

## 要旨

本稿では、最近の極東地域に著しい住宅価格の上昇に着目し、その要因を（１）交通渋滞と非定住人口の増加により中古住宅需要が特に増大していること、（２）住宅政策の非効率性と建設市場の独占的な構造が住宅価格の下方硬直性をもたらしていること、（３）住宅ローンの高金利と住宅ローンの高返済負担率が、新築住宅の賃貸転用を生み出し、結果的に中古住宅需要の増大をもたらしていること、の３つの要因から論じる。極東地域の人口定着を図る居住環境形成のためには、中古住宅ストックの更新と、その流通に重点を置いた住宅政策と都市の再開発政策が重要になることを指摘する。極東地域の都市再編と中核都市の再開発を両立させるためには、極東地域においても新たな文脈でのコンパクトシティ建設の再考が必要とされるであろう。

## はじめに

これまで人口が大きく流出し、現在においても著しい人口の増加がみられない極東地域にとって、人口の流出を食い止め、人口の定着を促す社会経済発展プログラムを実施することが重要な課題である。極東地域発展プログラムの一つである『2025年までの極東及びバイカル地域の社会経済発展戦略』では、その課題を達成するべく極東地域の社会経済発展レベルをロシア平均レベルにまで引き上げ、快適な居住環境を形成することが目標に定められている<sup>1</sup>。

ロシア極東地域の住宅部門には、都市インフラ整備も含めて様々な課題が山積みである。若年世帯や軍関係者を中心とした世帯に対して、手ごろな価格と標準品質を備えた住宅の取得促進と、住宅建設の拡大、ロシア政府が定める住宅弱者世帯に対する家賃補助や、故障・損壊住宅から公営住宅への住替、水質改善や都市ガス網の整備など住宅公共サービス

(ЖКХ) インフラの改善と整備、公共サービスを維持するための公共料金の引き上げ、都心の交通渋滞を解消する道路整備、住宅価格の高騰と住宅ローンの高金利による住宅取得困難などである。本稿では、これらの課題のなかで、最近の極東地域に著しい住宅価格の上昇に焦点を当て、住宅政策による住宅建設拡大と住宅取得促進の現状と課題を明らかにし、極東地域にとって適切な住宅政策と都市整備を考察する。

## 1. 極東地域の都市住宅価格

2011年のウラジオストク市の平均住宅価格（1㎡当たり価格）は、74,444ルーブル（2,416ドル）、ハバロフスク市で57,698ルーブル（1,872ドル）である<sup>2</sup>。この価格水準は、2012年には首都モスクワ市、第2の都市サンクト・ペテルブルグ市に次いで第3位に匹敵する<sup>3</sup>。これまで人口減少と経済の衰退が著しかった極東の中心都市ウラジオストク市とハバロフスク市で、2008年の金融危機から回復に転じる2009年以降、特に中古住宅価格が全国平均を上回るペースで高騰しているのである。

図1、図2は、ロシア連邦国家統計局発表の沿海地方とハバロフスク地方の住宅平均価格である。公式統計及び各種不動産価格情報を見ても、ロシア極東地域の住宅価格は全国平均並みかそれを上回る値を示している。

ロシアの個人向け住宅取引は主に、戸建住宅（1-2階建て）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及び図2の住宅平均価格は、ロシア連邦を構成する州レベルの地域全体の戸建住宅とマンション住宅とを総合した新築住宅と中古住宅の販売価格平均値である。ロシアの都市部では、分譲アパート・マンションの売買取引が住宅取引の大半を占める。したがって、本

<sup>1</sup> 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 および、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ページ参照。

<sup>2</sup> 新築+中古平均単価。ウラジオストク市の価格は、NDVL.ru誌（Недвижимость Владивостока）（<http://www.ndvl.ru>）より、ハバロフスク市の価格は、ロスリエルト社（Росриэлт недвижимость）（<http://www.rosrealt.ru/>）より。1ドル=30.81ルーブル（2011年年末値）にて換算。

<sup>3</sup> コメルサント紙（ハバロフスク版）（Коммерсантъ（Хабаровск）, No.196, 2012年10月18日）（<http://www.kommersant.ru/doc/2046651/>）では、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）の中古平均価格で71,275ルーブルと報道された。

稿では極東地域、特に沿海地方とハバロフスク地方及びその中心都市のマンション取引（新築と中古）を対象とする。

沿海地方（ウラジオストク市を含む全域）とハバロフスク地方（ハバロフスク市を含む全域）の住宅価格は、2009年までは全国平均価格と同じ歩調を歩んで上昇するが、2010年以降は特に中古住宅価格で全国平均を上回る著しい

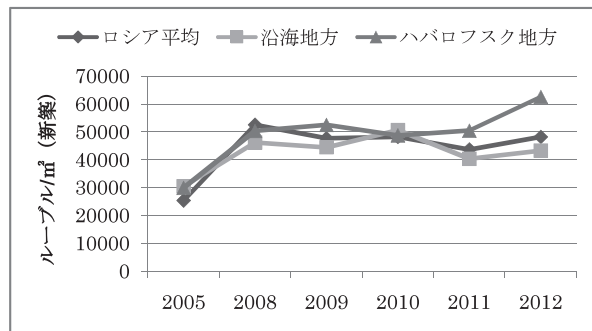
上昇が始まる。ハバロフスク地方の新築価格が2011年から2012年にかけて上昇率が高いのに対して、沿海地方の新築価格は2011年に下落したのちに緩やかに上昇している。

沿海地方とハバロフスク地方の住宅価格が全国平均よりも高く、また両地方の新築価格と中古価格とで2011～2012年に異なる動きを見せたのはなぜなのかを分析するためには、住宅価格について詳細な経年でのデータ蓄積が必要となる。しかしながら、ロシア各地、特に地方都市においては正確かつ経年での価格データ蓄積や研究蓄積そのものが少ない。ロシア極東でも、ウラジオストク市の不動産価格動向についての先行研究以外は乏しい。ロシア連邦国家統計局が発表する四半期ごとの連邦構成主体レベルの平均価格以外には、現時点で比較可能なものとして公式に入手できる価格データは存在しない。このため、本稿では公式統計に基づきながら、現地調査<sup>4</sup>（不動産及び建設会社、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並びにウラジオストク市についての先行研究を手掛かりとして、ロシア極東地域の都市住宅価格動向に近似的に迫ることとする。本稿の近似的接近の前提として、極東地域の住宅価格そのものは、制度及び市場構造上のさまざまな要因があるにせよ、基本的には市場の需給関係を反映した価格であるとする。本章ではこの前提に立ったうえで価格動向を概観し、次章ではその背景となっている要因の抽出を試みる。

#### （1）ウラジオストク市の住宅価格

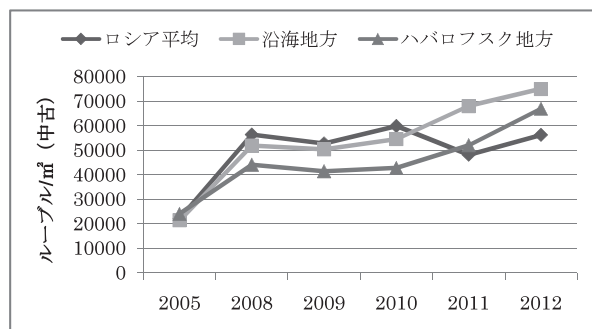
表1は、ウラジオストク市内の行政地区及びマイクロライオンと呼ばれる住宅団地における住宅平均価格（中古）の

図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

表1 ウラジオストク市内の住宅価格（中古）の推移（対前年比、%）

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/m <sup>2</sup> )
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
トレーチャ・ラボーチャヤージグル	105	107	103	121	77	116	117	78,940
ルゴバヤースポルティブナヤ	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
トゥルドバヤーオカトバヤ	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）2005～2008年はVladhome社(2010年3月20日アクセス、現在は閉鎖)の中古価格より作成、2009～2012年はМоисеенко и Носкова(2012a) p.29より作成

<sup>4</sup> ①2012年12月9～14日新潟市委託事業・環日本海経済研究所（2013）との調査、公益財団法人環日本海経済研究所（以下ERINAとする）（2013）参照、②2012年12月16～18日と2013年3月14～16日の筆者独自調査。

図3 ウラジオストク市内地図



2005年から2011年までの対前年比と、2012年1月時点での1㎡当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市で開催することに決定したのは2007年である。開催にあたって計画された道路・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1掲載の地区を、APEC開発や地方政府の住宅政策による開発地区と重ね合わせて地図上に掲載したものが図3である。極東地域では、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を促し、極東人口の維持につなげることを目指している。また、ロシア全土で連邦政府の少子化対策として35歳未満の若年世帯に良質の住宅取得を補助する政策が実施されており、極東地域においても同様に若年世帯の定住を促すことを目的に、住宅補助政策と住宅団地開発が実施されている。これらの開発は、連邦政府の住宅政策に沿って各地方都市において計画されたもので、ウラジオストク市内ではスネゴバヤ・バジ（Снеговая Падь）地区、トゥ

ルドバヤ（Трудовая）地区とパトロクル（Патрокл）地区の3か所がその代表である。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、これらの3地区に近いズメニカ（Зменика）地区、チーハヤ（Тихая）地区の住宅価格も上昇していることがわかる（表1参照）。

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時期もあったが、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ようになった。

ロシアでは、住宅品質に応じて主に3つの住宅クラスとその価格帯が存在する。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クラスである。2011年のウラジオストク市の中古住宅価格（ルーブル/㎡）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>5</sup>。

ロシア各地の地方政府が予算を投じて政策的に建設する住宅は、①のエコノミークラスの新築住宅になる。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ペツストロイ社（Дальспецстрой）を筆頭に、他数社がほぼ独占的にその建設を請け負っている。ウラジオストク市及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価格帯は、②のビジネスクラス以上及び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>6</sup>。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棲み分けが存在していることをここでは指摘しておきたい<sup>7</sup>。さらに、ダリスペツストロイ社は、この②③の価格帯の住宅建設も幅広く手掛けていることから、極東地域の住宅建設市場は、ダリスペツストロイ社と数社の民間建設会社による独占に近い状態にある。

沿海地方のウラジオストク市及びその周辺都市は、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拡大させる。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市にある。APEC終了後も、

<sup>5</sup> Моисеенко и Носкова (2012a) p.20

<sup>6</sup> ハバロフスク市での現地調査と新聞報道による。

<sup>7</sup> 各種新聞報道、ダリスペツストロイ社サイト (<http://dfo.spetsstroy.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トロクルの開発もダリスペツストロイ社が手掛けている。

表2 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	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

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。

## (2) ハバロフスク市の住宅価格

ハバロフスク市及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2)でもその少なさが明らかである。

この市場規模の小ささを反映してか、ハバロフスク地方の住宅研究蓄積は非常に乏しく、住宅公共サービスに焦点を当てた研究が少しみられる程度である<sup>8</sup>。したがって、先行研究を手掛かりにハバロフスク市の経年の住宅価格動向に肉薄することができない。不動産登記機関発表によれば、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/m<sup>2</sup>)、中古57,315(ルーブル/m<sup>2</sup>)、2012年9月で新築62,580(ルーブル/m<sup>2</sup>)、中古62,959(ルーブル/m<sup>2</sup>)、2013年2月で新築74,237(ルーブル/m<sup>2</sup>)、中古73,769(ルーブル/m<sup>2</sup>)であった<sup>9</sup>。2012年末の同市の価格水準がすでにモスクワ、サンクト・ペテルブルグに次ぐ水準であることは前述したが<sup>10</sup>、2013年現在も、なお価格が上昇し続けている。

ハバロフスク市及びハバロフスク地方の住宅価格が、新築・中古住宅ともに2011年から著しく上昇している理由には、ハバロフスクに中央から派遣された官僚の増加が関係

していると考えられている<sup>11</sup>。商業としての魅力を備える沿海地方の都市やウラジオストク市と比べて、ハバロフスク市は極東連邦管区の中心都市であることから、官公庁街としての性格が色濃い。2012年に極東発展省が新たに開設されたことも手伝い、現在もハバロフスク市には中央政府から派遣された官僚の流入が増えている。こうした主に派遣官僚向けの住居の需要が増加しているため、市内中心部には派遣官僚向けの高品質のエリートクラス住宅の建設が拡大し、その高価格帯の住宅需要の増加が全体の住宅価格水準を押し上げる傾向にある。

ハバロフスクは、ソ連時代からの都市計画によって、南に工業・産業地区があり、北に居住地区が集中している(図4参照)。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、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深刻である。

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、郊外の北の居住区ではなく、渋滞が避けら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、エコノミークラス住宅が不足しているといわれている。市の中心部に新規建設されるものは、収益性の高いエリートクラス住宅が多い。このエコノミークラス住宅の需要に対する不足も、住宅価格を押し上げる要因である。

<sup>8</sup> Найден (2004)

<sup>9</sup> ロスリエルト社調べ (<http://www.rosrealty.ru/>)。

<sup>10</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。

<sup>11</sup> 現地調査(2012年12月10日ハバロフスク市、科学アカデミー経済研究所)での聞き取り及びReadmarket.ru 2013年5月23日付記事。ダリスベツストロイ社の本社もハバロフスク市にある。

図4 ハバロフスク市内地図

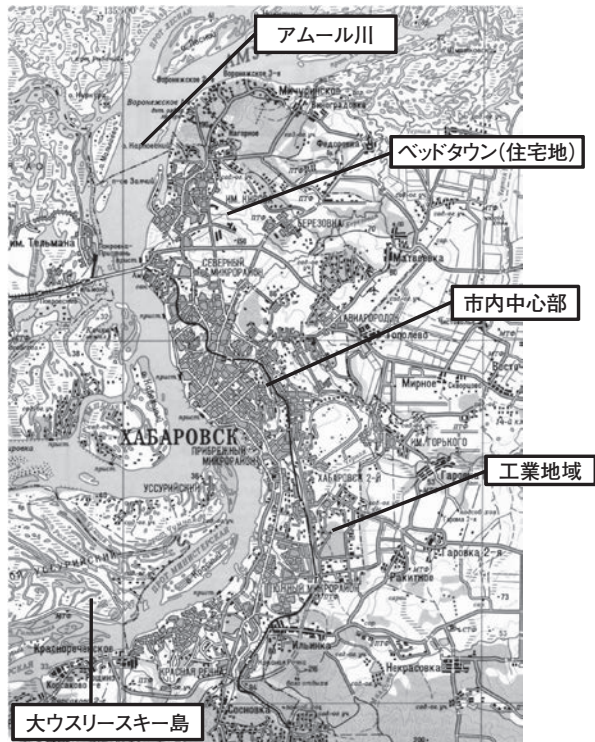


表3 平均貨幣所得（月額・ルーブル）と実質貨幣所得

	2008	2009	2010	2011
ロシア連邦	14,864	16,895 (101.8)	18,951 (105.4)	20,755 (101.1)
中央連邦管区	18,590	21,931 (105.3)	24,645 (105.2)	27,091 (101.7)
モスクワ市	31,940	40,072 (113.1)	44,051 (103.2)	47,319 (100.1)
極東連邦管区	15,916	18,762 (104.0)	20,807 (103.5)	22,870 (101.5)
沿海地方	12,927	15,486 (106.5)	17,298 (105.5)	19,160 (102.9)
ハバロフスク地方	16,284	19,928 (108.4)	22,479 (104.7)	23,766 (97.2)

(出所) ロシア連邦国家統計局、下段は実質貨幣所得の対前年比

## 2. 住宅価格の背景

### (1) 中古住宅需要の増加：渋滞と非定住人口の増加

ロシアでは、一般的に新築住宅価格よりも中古住宅価格が高いのが特徴である<sup>12</sup>。新築住宅は顧客に対していわゆる「スケルトン渡し」が主流で、内装やキッチンなどの水回り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の節約や、中古住宅の好立地条件等から良質の中古住宅に対する需要が高く、ロシア全体で中古住宅価格が新築価格を上回る傾向にある。極東地域では、特に都心部の立地の良いかつ良質の中古住宅価格の高騰が激しい。その背景には、前節で述べたようなウラジオストク、ハバロフスク両都市の交通渋滞の深刻化と、定住人口のほかに、人口統計には表れにくい移民などの短期流入人口の増加がある。

ウラジオストク市とハバロフスク市の交通渋滞は、所得上昇による自動車保有台数の増加が関係している。沿海地方、ハバロフスク地方の貨幣所得は、2008年の金融危機を除けば上昇しつづけている（表3参照）。この所得上昇に自動車ローンの普及が加わり、自動車購入台数が拡大している。ハバロフスク地方では、2010～2012年の2年間で自

動車登録台数が2.5倍に増加し、2012年7月のハバロフスク市交通警察の発表によると、同市の自動車登録台数は16万台であるという<sup>13</sup>。千人当たりの保有台数に換算すると、ハバロフスク市では（人口58.6万人（2012年））千人当たり270台以上の保有率となり、ロシア連邦平均の250台を上回っている。ウラジオストク市ではさらに保有率が高く、2011年で千人当たり476台（総数285,688台）、沿海地方全体では千人当たり580台（総数808,228台）にも上り、モスクワ市の298.7台をはるかに引き離し、ロシアでトップの登録台数に躍り出た<sup>14</sup>。同市の自動車の約97%が外国車である。2012年のロシアのWTO加盟を受けて、沿海地方に自動車が増加すると予想されている。

渋滞の問題は、ハバロフスク市もウラジオストク市も、自動車台数の増加に道路整備が対応できていないことに原因がある。2013年の交通警察発表によれば、ハバロフスク地方の既存の道路ストックでは、千人当たり60～100台の自動車保有率を想定して設計されているのに対し、実際の自動車保有率は、千人当たり290台にまで増えている<sup>15</sup>。この自動車台数と道路設計との乖離が、駐車場の慢性的な不足と深刻な交通渋滞を引き起こす原因になっている。ひいては、それが都心の住宅価格にも反映される。極東地域の2つの都市の渋滞の程度が、ロシア全国平均を上回る水準であることが、渋滞を避けることができる好立地の中古住宅に対する需要を増加させ、全国平均より高い中古住宅価格の上昇と賃貸住宅料の上昇をもたらすのである。

極東地域の住宅価格、特に中古住宅価格と賃貸料の上昇をもたらすものには、もう1つの要因として、人口統計に

<sup>12</sup> 詳細については道上（2008、2010）を参照。

<sup>13</sup> チーハオケアンスカヤ・スベスタ紙（Тихоокеанская звезда）2012年10月12日

<sup>14</sup> コムソモリスカヤ・プラウダ（ウラジオストク版）（Комсомольская Правда（Владивосток））2012年2月10日

<sup>15</sup> コメルサント（ハバロフスク）紙2013年3月5日

表4 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)
ウラジオストク市	605.2	604.8 (99.9)	616.0 (101.9)	622.7 (101.1)
ハバロフスク市	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

は現れない非定住人口の流入増加が挙げられる。表4は、ロシア連邦全体と極東地域の公式統計による人口数である。ロシア全体では、2010年から人口減少が下げ止まり、横ばいの状態が続いている。極東地域全体では、人口減少の大きさは90年代と比べて穏やかになったものの、人口数は増加していない。他方で、ウラジオストク市は2011年からハバロフスク市では2012年から、モスクワ市やロシア平均を少し上回る率で人口の増加が生じている。

ハバロフスク以北の極東地域から、雇用を求めてハバロフスク市に人口が流入している。公式統計による2010年の移民流出入数は、ウラジオストク市で1,921人の減少、ハバロフスク市では2,027人の増加と、両市で流出入が分かれたが、2011年は両都市ともに移民流入数が増加し、ウラジオストク市で7,444人、ハバロフスク市で8,265人に上っている<sup>16</sup>。2011年の1万人当たりの移民増減係数で見ても、極東地域全体ではマイナス28と減少しているものの、沿海地方は6、ハバロフスク地方は14と、2005年から初めて増加に転じた<sup>17</sup>。こうした移民人口流入も含めれば、沿海地方とハバロフスク地方の都市住宅に対する需要は大きいも

のがある。

1つは、大企業や政府関係者の転勤用の住宅需要の増加である。大企業の支店従業員や連邦政府の支部役人として1～2年間住み、やがてモスクワに帰る人々の賃貸住宅需要が拡大しているといわれる<sup>18</sup>。また、これらの需要を見込んで、投機目的でモスクワ、サンクト・ペテルブルグ、ウラジオストク等から住宅を購入する需要も増加しているという。このような人口統計に表れない波及需要が、一時的に住宅価格を押し上げていると考えられる。しかしながら、転勤用住居や沿海地方のAPEC開発及びその後の地域発展戦略開発による労働者流入も、基本は賃貸住宅需要に基づくものであり、大規模な新規住宅の購入には結びつかない。賃貸用の一定品質の住宅の建設量が一時的な需要増加とバランスするようになれば、その後の住宅価格動向は収束すると考えられる。その収束するまでの間、一時的に中古住宅の賃貸ないしは購入需要が拡大することになる。

## (2) 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>19</sup>。この国家優先プログラムは現在、『2011年 - 2015年までの政府特定目的プログラム「住宅」』<sup>20</sup>として引き継がれ、各地方政府の住宅特定目的プログラムが引き続き実施されている。住宅開発プログラムとして、連邦政府予算、地方政府予算、住宅基金、民間投資の各種予算額が編成され、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。

ロシア連邦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21.7m<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

<sup>16</sup> ロシア連邦国家統計局『ロシアの地域』2012年より

<sup>17</sup> ロシア連邦国家統計局『ロシア統計年鑑』2012年より。同数値は、ロシア全体及びモスクワでは2005年以降プラスの値を示しており、ロシア連邦平均で22、モスクワ市で51であった。

<sup>18</sup> 2012年12月10日ハバロフスク市、科学アカデミー経済研究所での聞き取りによる。ERINA (2013) を参照。

<sup>19</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。

<sup>20</sup> 『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 Програ

る住宅建設の拡大をすすめ、住宅ローン制度の普及に努めるのである。

居住環境の改善は、一人当たり居住面積の拡大のみならず、住宅の周辺も含めた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(ЖККХジェーカーハー)と呼ばれる主に電気、ガス、上下水道、給湯、暖房などの設備率の向上とその設備更新が遅れてきた。設備更新が遅れた背景には、90年代まで国民生活の安定のため公共料金の引き上げを抑制してきたことが影響している。そのため連邦政府は、住宅公共事業のサービス向上を図るべく公共料金の引き上げを常に検討してきたが、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については、年金生活者をはじめ国民からの不満が大きいが、今後も毎年10%前後の上昇率で公共料金の引き上げが断行されることになった。

かつて、ソ連政府は国民に対して住宅を無償で配分してきたものの、家族構成に応じた居住面積に対応する快適な住宅を配分することはできなかった。また、公共料金や家賃は低かったとはいえ、常に修理が必要になる住居であったため、国民の不満は大きかった<sup>21</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象徴として、住

宅分野の変化は重要な社会指標の一つなのである。

極東地域における住宅政策の目標課題は、低所得者・障害者・多子世帯等への公営住宅補助に加えて、①退役軍人を含む軍関係者のための住宅保障、②少子化対策として若年世帯への住宅取得補助、③快適でかつ手ごろな住宅として低層(3階未満)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)の建設、の3点に要約される。これらの課題を達成することで、極東連邦管区は極東地域の人口の定着と居住環境品質の改善を目指すのである。沿海地方とハバロフスク地方の住宅政策の具体的な数値目標と予算内訳は、次のようになる(表5参照)。

極東地域では、主に若年世帯や軍人、大卒の専門技術者の流出を防ぐことを目的として、彼ら向けに手ごろで標準品質のエコノミークラス住宅の建設を拡大し、住宅を取得しやすくすることが住宅政策の主要課題である。したがって、住宅供給量の拡大とともに住宅ローン補助と住宅購入資金補助も政府が行う。地方政府が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%を補助する<sup>22</sup>。残りの費用負担は、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

表5 沿海地方、ハバロフスク地方の2011～2015年までの住宅政策数値目標と予算内訳

	沿海地方	ハバロフスク地方
新規住宅建設面積	62万9千m <sup>2</sup> 、6,803戸建設	44万m <sup>2</sup>
1人当たり住宅面積	22.2m <sup>2</sup> 、千人当たり住宅戸数を463戸	24.2m <sup>2</sup> (2009年は22.4m <sup>2</sup> )
住宅取得の年取倍率(3人家族用54m <sup>2</sup> の住宅)	3.9	4.1(2009年は4.8年)
住宅ローンを借りて住宅を購入できる世帯割合	30%	30%(2009年は12%)
エコノミークラス住宅	37万7,400m <sup>2</sup> 、同クラスの総年間住宅建設の60%にまで拡大	同クラスの総年間住宅建設の60%にまで拡大
低層戸建住宅(3階未満)	40万8,850m <sup>2</sup> 、2,726戸建設、同タイプの総年間住宅建設の65%にする	同クラスの総年間住宅建設の60%にする
高層集合住宅(3階以上)	22万150m <sup>2</sup> 、4,077戸建設、同タイプの総年間住宅建設の35%にする	
予算総額	2,633億3,930万ルーブル (沿海地方住宅建設促進プログラム)	421億3,000万ルーブル (ハバロフスク地方住宅建設促進プログラム)
内、連邦予算	345億3,560万ルーブル	210億7,000万ルーブル
沿海地方予算	100億311万ルーブル	210億7,000万ルーブル (地方+市政府)
市政府予算	18億890万ルーブル	
予算外基金	2,169億6,380万ルーブル	
内、住宅金融公庫	3,244万ルーブル	
住宅公共サービス 事業再生基金	8億3,724万ルーブル	

(注) 予算額は、複数の目的別にわたる住宅プログラムのうち、住宅建設促進プログラムのみ金額をさす。

<sup>21</sup> 道上(2013a)参照。

て賄うことになる。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用意されており、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。

ロシアの住宅品質は、その設備状況、居住空間に応じて、価格帯が①エコノミークラス<②ビジネスクラス<③エリートクラスの3つに大まかに分類される。ハバロフスク市では、エコノミークラスの住宅平均単価は約2,000ドル/m<sup>2</sup>、ビジネスクラスで約2,500~3,000ドル/m<sup>2</sup>、ウラジオストク市では、エコノミークラスは約8万~9万ルーブル/m<sup>2</sup>といわれる<sup>23</sup>。これら3つのクラスは、低層戸建住宅から高層集合住宅まで、すべての建物タイプが範疇に含まれる。しかし、一般的には、エコノミークラスは高層集合住宅マンションに多く、②のビジネスクラス以上は高層集合住宅のマンションから低層戸建住宅まで幅広く存在するのが、ロシアの住宅事情の特徴である。特に、低層戸建住宅はタウンハウス(ビジネスクラス)やコテージ(エリートクラス)と呼ばれるもので、良質の住宅を意味するケースが多い。モスクワ等から派遣される官僚などは、②のビジネスないしは③のエリートクラスの都心の高層集合住宅や戸建住宅の購入ないしは賃貸を好む傾向にある。

いずれのクラスも、新築住宅の品質に関しては幅があり評価が安定していない。また、新築住宅は内装が完備しておらず、購入費用に追加で内装工事費用が必要になる。したがって、品質評価が比較的安定し、内装工事費用負担がかからない中古住宅に需要が集まるため、3つの価格帯の水準そのものも、新築より中古住宅の水準の方が上回るケースが多い。

表5の政策目標数値にも明らかなように、極東の都市地域で連邦・地方政府の予算支援を受けて大量に建設される住宅は、エコノミークラスの住宅と低層戸建住宅が中心になっている。その建設は、国営のダリスペツストロイ社を筆頭に他2、3社の大手建設会社がほぼ独占的に受注しているのが現状である。民間他社は収益性の高い上位クラスの住宅建設に偏っており、上位クラスの住宅と下位クラスの住宅建設において、一種の棲み分けが生じている。この棲み分けによって民間住宅建設が増えるほど、全体の住宅価格が高値になる。

さらに、大手建設会社は、政府支援による下位クラスの

住宅建設のみならず、同様に上位クラスの住宅建設も手掛けている。首都モスクワなどの他の大都市と比べて、極東地域の建設部門は、ダリスペツストロイ社の存在感が強く感じられる。ロシアの建設会社は日本のデベロッパーとは異なり、建設のみを担当するのが一般的である。この建設会社の競合他社が少ないと、建設コストと引渡価格が下方硬直的になる。他方で、コストの回収が必要な不動産販売会社は、価格を下げるよりは売れ残り物件を空室のままにしてでも価格を維持する傾向にある。潜在的な住宅需要が底堅いため、景気が好転すれば再び需要が顕在化することを見込んで、売れ残り物件をそのまま寝かせておくケースが多い。さらに、売却されるまでの間、売れ残り物件を一時的に賃貸住宅や賃貸オフィスとして運用し、少しでもコストを回収する努力も払われている。新築物件の空室を利用した賃貸運用は、転売利益を見込んだ投機目的の住宅購入者からの運用や、住宅ローン返済が苦しくなった住宅購入世帯からの運用も加わって、ロシアの賃貸住宅市場の供給を支える一つのチャンネルとなっている。こうした建設部門の独占的な構造と潜在的な住宅需要とが、住宅価格の高値維持をもたらすと同時に、新築物件の空室とその賃貸運用という現象も生じさせるのである。

住宅政策と住宅価格との関係では、さらにもう一つの要因として、各種数値目標を達成するための政策対応の在り方が挙げられる。数値目標の達成のためには、比較的手ごろな価格の集合住宅と低層戸建住宅を大量に建設する必要がある。建設用地の問題や収益性の観点からも、土地が限られる都心には、エコノミークラスの高層集合住宅や低層戸建住宅を大量に建設することは難しい。その結果、郊外に新たに開発する住宅団地にエコノミークラスの住宅を建設することになる。実際に、都心の高層集合住宅の新建設は、上位クラスの住宅であることが多い。しかしながら、この郊外のエコノミークラスの大量建設が、需要と供給の両面でミスマッチに直面している。

供給側の論理でいえば、郊外の宅地開発は、各種独占の公共事業会社との契約の上で、ライフライン等のインフラ開発を一から行わなければならない。住宅公共インフラが備わっていないために、その整備コストが都心よりも高くなる。こうしたインフラ開発コスト負担のため、低層戸建住宅建設が増加しても、下位クラスではなく上位

<sup>22</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。そうすることで、新しい居住環境への改善を促し、子供を育てやすい環境に誘うことを目的としている。

<sup>23</sup> 2012年12月11日ハバロフスク市BТБ銀行での聞き取りおよび、2012年12月12日ウラジオストク、スモウトリ社での聞き取り。前掲書ERINA(2013)(注18)を参照。



クラスの低層戸建住宅建設になるケースも多い。また、家屋敷地内へのインフラの引き込みは購入者の私費負担になり、追加費用負担が購入者にも発生する。このことから、エコノミークラスの住宅であっても、政府が対象としている若年世帯や勤労世帯が実際には手が届かないというケースも生じている。政府は、住宅ローン補助制度等で若年世帯の住宅購入を促進しようと努力しているが、制度上の問題もあり、十分な成果を上げることができていない。この点については、後に再び述べる。

需要側の論理としては、郊外の住宅団地は、前節で触れたように職場のある都心部への通勤渋滞に巻き込まれることによるデメリットが大きい。実際の生活には、住宅公共インフラだけでなく、商業施設も必要になるが、新住宅団地周辺にはまだ十分に存在しない。そのため、通勤以外の時間も都心の商業施設に移動せざるを得なくなり、ここでも渋滞問題に直面する。同時に、郊外住宅の拡大が自動車保有台数の増加をもたらし、さらに渋滞を深刻化させる悪循環となっている。都心の交通渋滞が深刻化するほど、都心の中古住宅需要や賃貸住宅需要を増加させ、中古住宅価格を押し上げるのである。その結果、郊外に建設された新築住宅の空室とその賃貸運用も生じてしまう<sup>24</sup>。

新規住宅建設促進による一人当たり居住面積の拡大とその取得向上に重心が置かれた住宅政策が、実際の極東の都市事情と齟齬をきたしている。数値目標の達成が、他方で売れない住宅や非定住者用の賃貸住宅への転用を大量に作り出してしまい、定住人口の増大に寄与しない可能性もあると考えられる。ウラジオストク市の軍関係者用に開発されたスネゴバヤ・パジ地区では、退役後も同地区に留まらずに、支給された住宅を賃貸用に運用し、本人はモスクワ等へ転出してしまふケースもみられるという。

また、政府の住宅ローン補助によって新しい住宅を獲得した若年世帯が、その後の所得と雇用が安定せずにローンの返済計画に狂いが生じたことで、獲得した住宅を賃貸運用に回して自らは転出するケースも生じている。転出した彼らは再び下位クラスの住居か、元の親世帯との同居へ戻ることになり、結果的に政府が目指した快適な居住環境とは裏腹な状況に陥ることになる。この背景には、住宅政策と住宅ローンの問題が関係している。

### (3) 住宅ローン制度の問題

ロシアの住宅政策では、住宅の取得可能性を示す年取倍率を、国全体では平均3年、沿海地方とハバロフスク地方では(表5参照)3.9~4.1年にするに並びに住宅ローンを借りて住宅を購入できる世帯割合を30%にすることが目標に掲げられている<sup>25</sup>。この数値目標の達成には、住宅ローン制度の普及と、政府の住宅ローン補助が重要になる。需要側の支払い能力を向上させ、潜在需要を顕在化させるにはローン制度が欠かせない。

しかしながら、ロシア連邦全体で住宅ローンの利用率を示す指標であるGDPに対する住宅ローン融資残高の比率は、今年に入ってようやく3%を超えた程度でしかなく、日本の30%には遠く及ばない<sup>26</sup>。住宅購入取引高に占める住宅ローンの利用割合(表6参照)も、最も進んだモスクワ市でさえ2006年以降20%前後でしかなく、2011年の沿海地方で16.1%、ハバロフスク地方では初めて26.2%と増大したものの、依然として利用水準が低い<sup>27</sup>。このことは、裏を返せば、前掲の表2の住宅売買登録件数の多くが、ローン以外の家族・親類等などから調達した自己資金で賄える世帯、すなわち高所得世帯か副業所得のある世帯の住宅購入である可能性を示唆している。依然として、ロシアの多くの需要層が、まだ快適な住宅に手が届かない状態にあると考えられる。

この住宅ローン利用率の低さは、ロシアの住宅ローン金利の高さ(表7参照)と、家計所得に占める住宅ローン返済負担率の高さ(表8参照)に原因がある。表7の住宅ローン金利と消費者物価上昇率及び実質貨幣所得を比べると、①2006年、2007年の経済成長期、②2008年、2009年の金融危機の時期、③2010年以降の危機後の低成長時期、の3つの時期によって、インフレ率を差し引いた実質ローン金利負担が増減していることがわかる。特に2008年の危機以降、実質ローン金利負担が重くなる傾向にある。高度成長期の時期には、ローン金利の高さもインフレ率の上昇と所得の上昇率

表6 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
ロシア全国平均	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

<sup>24</sup> 住宅価格が高いために、大卒新規労働者が極東を離れて他の住宅価格の安い地域へ流出してしまう現象も起きているという。2012年12月10日、ハバロフスク商工会議所での聞き取りによる。

<sup>25</sup> 年取倍率とローンを加味した取得可能性の具体的な計算方法については、道上(2008、2010)を参照。

<sup>26</sup> ルスイボテカ社(Русипотека)ウェブサイトによると、ロシアの住宅ローン融資残高のGDP比は、2005年1月0.1%、2009年1月2.6%、2013年1月3.19%。

<sup>27</sup> 日本の住宅一次取得者の住宅ローン利用割合は92%である。住宅不動産税制研究会(2008)参照。

表7 住宅ローン金利(年間平均%)とインフレ率

ローン金利 (%)	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
ロシア全国平均	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
CPI (%)	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
ロシア全国平均	9.0	11.9	13.3	8.8	8.8	6.1	6.6
モスクワ市	9.0	10.2	12.3	9.8	9.1	6.4	-
沿海地方	7.1	9.7	13.5	9.5	7.0	5.6	-
ハバロフスク地方	8.7	9.8	14.1	9.5	8.1	7.9	-
実質貨幣所得 (%)	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
ロシア全国平均	13.5	12.1	2.4	3.0	5.9	0.4	4.0
モスクワ市	9.5	9.5	-13.6	13.1	3.2	0.1	-
沿海地方	15.0	10.6	4.0	6.5	5.5	2.9	-
ハバロフスク地方	14.3	12.1	-4.9	8.4	4.7	-2.8	-

(出所) ロシア住宅金融公庫ウェブサイトおよびロシア連邦国家統計局より

CPI: 消費者物価指数と実質貨幣所得は対前年比%

表8 家計所得に占める住宅ローン返済割合 (%)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
ロシア全国平均	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

で、実質的な金利負担は軽減されてきたため、比較的問題視されなかった。しかし、金融危機により所得が減少すると、金利負担が大きくなる。当時のメドヴェージェフ政権は、ローン金利の高さによる建設産業の冷え込みを防ぐため、危機対策として金利の引き下げを求めた。その結果、2011年の住宅ローン金利は2000年代で最も低い水準になったとはいえ、所得が不安定になり、成長率の鈍化からインフレ率が以前より低水準になったことで、実質金利負担が危機以前よりも増加している。ロシアのローン金利の名目水準が日本の水準(2012年で平均2.5%)に近づくまでには、まだかなりの時間を要すると考えられる。ロシアの住宅ローン金利の水準は、政府からの住宅ローン補助を受けられない非若年世帯等にとっては、依然としてまだ手が届かない水準にある。

他方で、先述した政府の住宅ローン補助を受けて、厳し

い住宅ローン融資審査をクリアできる若年世帯が増えつつあることが、少しずつロシアの住宅ローン利用の成長をもたらしている。しかしながら、この制度は、各世帯に一度しか利用できないため、全体の住宅ローン利用率の一定程度の上昇にしか結びつかない。また、必ずしも所得が安定しておらず高所得でもない若年世帯が、政府補助によって住宅ローン融資を受けられたとしても、その後の返済負担に耐え切れず、住宅を手放す、ないしは賃貸に転用するケースも目立つ。ロシアの家計所得に占める住宅ローン返済割合は、35%前後で推移している(表8参照)。この返済負担率の高さが、前節でも触れたように新築住宅の空室やその賃貸転用をもたらし、若年世帯の居住環境を元の下位クラスに戻しかねない現象を生じさせている。その結果、中古住宅の賃貸や購入にも若年世帯の住宅需要が集まることにある。

日本の住宅ローン返済負担割合は、実収入で17%、可処分所得に対する割合でも20.8%である<sup>28</sup>。日本と比べてもロシアの家計に占める返済負担率は高い。この負担率の高さは、ロシアの住宅ローン制度導入期における制度設計上に原因の一つがある。ロシアの住宅ローン制度は、アメリカ及びモスクワの都市経済研究所の指導の下で、家計所得に占める返済割合を30%に設定するように設計された。現在でも、住宅政策の数値目標である住宅取得可能性指数の定義の中にも、政府基準として返済割合30%とすることが示されている。このことから、家計の返済負担割合は30%とすることが慣例となっている。

しかしながら、融資初期時点で30%の返済割合であったとしても、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、所得と雇用も安定的ではない(前掲表7参照)<sup>29</sup>。表8に明らかなように、極東地域では2008年以降家計所得に占める返済割合は35%を超えている。こうした返済負担の重さも、住宅ローンの低利用と新築住宅の購入抑制につながっている。

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この逆戻りが、公営住宅配分の順番待ち世帯の居住環境にも波及する。中古の手ごろな賃貸住宅供給量が薄くなり、公営住宅配分待ちの世帯や<sup>30</sup>、域外の企業城下町等から雇用を求めて流入する世帯、短期の出稼ぎ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賃貸・購入を巡る競争が生じ、家賃及び価格の上昇が起きることになる<sup>31</sup>。この意味で、人口の定着を促す

<sup>28</sup> 『住宅経済データ集 2012年(平成24年度版)』より。

<sup>29</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>30</sup> 公営住宅配分受給資格のある世帯のうち、実際に配分された世帯割合は、2011年沿海地方で6.4%、ハバロフスク地方で6.8%でしかない。ロシア連邦国家統計局より。

<sup>31</sup> ウラジオストク市では、賃貸住宅家賃の抑制も検討されている。『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」』より。

居住環境の改善の実現のためには、住宅ローンや賃貸住宅市況など、関連分野も含めた包括的な視野で、現状の極東地域発展戦略と住宅政策を改善する必要がある。住宅ストック量と人口規模はすでに合致していると考えられる。極東地域の人口定着を図る居住環境形成のためには、新規住宅建設のみに重点を置くのではなく、中古住宅ストックの更新とその流通に重点を置いた住宅政策が適格的であろう。

### 3. おわりに — 極東地域のコンパクトシティ再生

本稿では、最近の極東地域に著しい住宅価格の再上昇に着目し、その上昇の背景を（１）交通渋滞と非定住人口の増加による中古住宅需要の増大、（２）住宅政策と市場構造の問題、（３）住宅ローン制度の問題の３つの要因から論じた。本稿の終わりに、極東地域発展プログラムの中心課題である人口定着に関連して、住宅政策と都市整備について考察する。極東連邦管区から他の連邦管区への人口流出を防ぎ、人口の居住環境を含めた生活水準の向上を図ることで、人口を維持することが、極東地域発展プログラムの目的であった。そのためには、ウラジオストク市やハバロフスク市をはじめとする中核都市の人口規模に応じた再開発と、中長期的には、極東連邦管区内の企業城下町をはじめとする都市再編も必要となろう。

2012年にロシアがWTOに加盟したことで、国際競争力がなく産業転換が難しい企業城下町は大きな打撃を受けると予想されている。ロシア政府は地方発展政策の一つとして、このような企業城下町を抱える地方の再生と、企業城下町の再編も同時に進めている。再編の結果、企業城下町から中核都市へ移住する世帯に対する住宅保障を行っている。極東のウラジオストク市やハバロフスクにも、こうした都市再編によって流入する人口の受け皿となる新たな都市開発及び住宅団地開発も必要になるが、現時点ではそのような大規模な都市再編の可能性は未知数である。さしあたりは、中核都市そのものの再開発が課題になるであろう。

現時点では新たに中核都市の規模・領域を拡大するよりも、既開発領域の再開発が住民の需要に適切な政策になるであろう。現在の人口60万人を減らさないための開発が必要である。たとえば、渋滞を緩和する効率的な道路建設や、良質な中古住宅流通を軸とする既存の集合住宅の更新・建て替え及び住宅公共インフラの更新を促進し、この促進に伴う困難な合意形成のために努力を払い、そのコストに予算を投じるべきである。

極東の人口を維持するために、中核都市の既存都市領域の再開発と、極東連邦管区内の都市再編の２つの課題を両立する、効率的なコンパクトシティの建設を再考する必要がある

あると考える。ソ連時代の職住近接を目指したコンパクトシティ型の都市開発設計が、市場経済によって生じた自動車保有台数の増加に対応できず、結果的に、現在では慢性的な渋滞を引き起こし、非効率な都市基盤になっている。都市の再開発が、物理的に非常に難工事であることは確かではある。しかしながら、新しい郊外の宅地開発のためのインフラ整備コストが、都心のインフラ更新コストと同程度かかる事情を顧みれば、再開発が住宅需給両面の論理からも合理的であろう。極東地域のような人口の急成長が望めず、人口維持が課題の都市では、新エネルギー技術の活用も踏まえたスマートシティやエコ住宅の導入によって、既存の都市開発区域の利便性を高めたコンパクトシティの再生が効果を発揮する可能性がある。この分野では、日露間で経済及び研究協力関係を結ぶことができるものも多くあるであろう。日本では、少子高齢化で分散化した地方都市のコンパクトシティ構想による都市機能の集約、東日本大震災後の都市の復興と避難住民の移住など、日本の都市再生議論が極東地域の日露間の経済協力発展につながる可能性を模索したい。

ロシア極東地域での聞き取りでは、建築資材や内装材の市場で日露間のビジネスチャンスがあるという回答が多く得られたと同時に、中国と韓国との価格競争の点で、日本が弱点を抱えているという回答も数多くあった。都市再生のための建築資材の流通、寒冷地住宅の建設協力だけでは、他の財と同様に、中国、韓国との価格競争に巻き込まれ、日露間の経済協力の持続的な発展には結びつかない可能性がある。中古住宅のリフォームや既存インフラの更新というハード面から始まり、都市のエネルギー循環や、インフラ・メンテナンス維持・管理も含めた都市計画と、その管理運営というソフト面も含めたパッケージ戦略による日本提案の都市再開発と都市管理ビジネスの実現可能性が、今後の検討課題である。

#### 【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
- 住宅不動産税制研究会（2008）『これからの住宅取得支援税制のあり方を考える-中間とりまとめ』平成20年10月、一般社団法人不動産協会  
([http://www.fdk.or.jp/f\\_suggestion/pdf/cyukan-t2.pdf](http://www.fdk.or.jp/f_suggestion/pdf/cyukan-t2.pdf))
- 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
- 牧紀男 (2011) 『災害の住宅誌』 鹿島出版会
- 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』
- 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
- ダリスベツストロイ社 (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.rosreal.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/>)
- コムソモリスカヤ・ブラウダ (ウラジオストク版) (Комсомольская Правда (Владивосток)) 2012年2月10日 (<http://dv.kp.ru/daily/25832/2807287>)
- チーハオケアンスカヤ・スペースダ紙 (Тихоокеанская звезда) 2012年10月12日 ([http://toz.khv.ru/newspaper/toz\\_avto/otkuda\\_v\\_khabarovske\\_probki/?sphrase\\_id=75258](http://toz.khv.ru/newspaper/toz_avto/otkuda_v_khabarovske_probki/?sphrase_id=75258))
- Коммерсант紙 (ハバロフスク版) (Коммерсантъ (Хабаровск)) 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>)
- Коммерсант紙 (ハバロフスク版) (Коммерсантъ (Хабаровск)), 2013年3月5日 (<http://www.kommersant.ru/doc/2140264/>)
- 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. (2012а), "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, *о*бъявлено Утверждено 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经济社会発展』  
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经济社会発展』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. *о*бъявлено 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»* *о*бъявлено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*