

科学研究費助成事業（科学研究費補助金）研究成果報告書

平成 24 年 5 月 18 日現在

機関番号：13101

研究種目：若手研究(B)

研究期間：2009～2011

課題番号：21730232

研究課題名(和文) ロシアの住宅市場形成 住宅価格の決定要因と地域特性、住生活改善への影響を探る

研究課題名(英文) Housing market formation in Russia: the determining factors of housing price, region, and the improvement effects of living conditions

研究代表者

道上 真有 (MICHIGAMI MAYU)

新潟大学・人文社会・教育科学系・准教授

研究者番号：30527693

研究成果の概要(和文):

ロシアの住宅市場には、2000年代以降、経済成長と住宅政策の実施とによる住宅供給の拡大および、国民の所得上昇による住宅需要の拡大がもたらされた。しかし実際には、投機目的の住宅購入の増加と住宅価格の上昇を生じさせただけで、ロシア家計の居住環境はソ連時代から大きく改善されていない。ロシアの住宅市場の更なる発展には、現行の住宅金融制度と住宅政策の修正と、賃貸住宅市場の組織化とが必要であることを明らかにした。

研究成果の概要(英文):

The development of housing supply and demand has been introduced to the Russian housing market by economic growth and the adoption of a housing policy since the 2000's. The development of the Russian housing market has increased both the purchases of housing for speculative purposes and appreciated their prices. It has not yet fundamentally improved the living conditions for Russian households. This research argues that Russia must revise her housing finance and housing policy and organize the rental housing markets to more widely develop her housing market.

交付決定額

(金額単位：円)

	直接経費	間接経費	合計
2009年度	1,800,000	540,000	2,340,000
2010年度	700,000	210,000	910,000
2011年度	800,000	240,000	1,040,000
年度			
年度			
総計	3,300,000	990,000	4,290,000

研究分野：社会科学

科研費の分科・細目：経済学・経済政策

キーワード：住宅市場、ロシア、住宅価格、居住環境、社宅、住宅取得可能性、住宅政策

1. 研究開始当初の背景

ロシアの住宅部門は、体制転換に伴う社会

的混乱を避けるため、所有権の移転以外に本格的な改革が実施されなかった。ロシア政府

は、公営住宅家賃や公共料金の急激な引上げをせず、インフレ率よりも低い安価な水準に抑え続けた。この結果、国民には居住が保障され、混乱期の生活を支える糧となったが、住宅の修繕、住宅公共サービスの設備更新は予算不足のため実施できない状態が続くこととなった。このことからロシア国民は、住居は保障されたものの、手付かずのまま急速に劣化・老朽化する住環境には耐えなければならなかった。90年代ロシアの経済状況では、民間住宅市場や住宅金融制度の発達もままならず、住宅市場を通じた国民の住環境の改善は進まなかった。

しかし 2000 年代に入りロシア経済は、豊富な資源輸出収益を背景に経済成長に転じる。それに呼応して住宅を含めた消費ブームが発生し、首都モスクワをはじめとする大都市を中心に住宅建設ラッシュが起きている。好景気によって誕生した中間・高所得者層を中心に、自己資金や住宅ローンによる住環境改善が一部で実現しはじめている。これに連動して民間不動産市場や住宅金融制度も急速に拡大し始めた。既に都市部では住宅価格の高騰も生じており、民間住宅市場に参入し住環境を改善する世帯層と、市場に参入できない世帯層（低・中所得者）を生みだし、両者の間で新たな住宅格差が生じ始めていると考えられる。

他方、高成長により財政黒字を達成したロシア政府は、住宅市場の発展を促進し、中間所得者層の住宅入手可能性の向上と、弱者層への住宅保障を両立する新住宅政策を 2004 年末に承認した。この住宅政策は、92 年以来初の大規模な財政支援付の本格的な住宅政策で、少子化対策としての若年夫婦世帯の住宅補助、社会的弱者への優先住宅配分、住宅公共設備更新の加速等を目標とする 2010 年までを年限とするものである。

今、ロシアの住宅部門の市場化の進展と住宅政策の効果が問われており、本研究課題は、ロシアの市場経済化の拡大と進展を測る上で、非常に重要な課題である。日本のロシア研究の分野では、住宅市場についての先行研究が乏しい。他方、ロシアの主要な先行研究では、住宅市場の地域間比較や地域特性を考慮した分析、新住宅政策の効果についての分析が不足している。本研究課題は、国内外のロシア住宅経済研究の欠落部分を埋める先駆的研究であり、住宅政策がロシアの住宅市場の発達、ロシアの地方都市の経済発展、ロシア国民の住生活にどのような変化をもたらしたのかを明らかにしようとする研究である。

2. 研究の目的

2000 年代の高成長による住宅市場の発達と住宅政策の実施とによって、人々の市場的行動変化（投機目的や資産保全としての不動産投資）が発生し、そのことが地方都市へも急速に波及し、ロシア全土で住宅市場形成を促しているのではないかと考えられる。この仮説を検証すると共に、先行研究では十分考察されてこなかった次の論点、(1)地域特性を考慮した住宅市場価格の決定要因、(2)実施期間全体を通して住宅政策が民間住宅市場にもたらす影響、(3)住宅政策と住宅市場化が国民の住生活改善にもたらす影響、を説明することを目的としている。

3. 研究の方法

ロシアの大都市（首都モスクワ市、サンクト・ペテルブルグ市）および地方都市（モスクワ州、極東・沿海地方・ウラジオストク市）において、現地研究協力者とともに現地調査を行う。調査内容は、地域特性の特定と住宅市場比較を行うために必要な情報収集として、文献・統計資料収集、研究者・不動産会

社・行政関連部局へのインタビュー調査、時系列住宅価格データ収集、家計調査結果の入手、住民の居住環境についてのアンケート調査と居住環境についての観察調査を計画している。これら調査結果を踏まえて、主に次の6つの角度から分析を行う。住宅政策の立案過程とその詳細についての整理、ロシア住宅金融制度の実態、上記の地域比較、地域が抱えるマイナス要因（人口動態、インフラ更新の有無、気候、産業基盤等）を考慮した時系列住宅価格分析、ミクロ行政単位別の価格分布図の作成とその時系列変化の分析、住民家計状況に応じた住宅取得可能性の計測を行いその地域間比較の実施、計測結果についての日本との比較、家計の居住環境水準（政策目標値（居住面積））の達成度の計測、住宅政策課題と実態との整合性、及びその評価、の6点である。

4. 研究成果

本研究課題によって得られた主な研究成果は、雑誌論文10件（査読付論文3件、査読無論文7件）、学会発表4件を通じて発表された。本研究課題は、研究蓄積が乏しい日本のロシア住宅市場研究に対して先駆的研究成果となった。国外においても本研究は、日ロ比較の視点からロシア住宅市場の特徴づけに成功し、その成果は高い関心をもって受けとめられた。本研究課題では、特に住宅市場の発展が著しいモスクワ市、サンクト・ペテルブルグ市と、1990年代から人口流出と地域経済の衰退が激しく、他方で2012年に大型国家プロジェクトとしてAPECが開催される沿海地方（ウラジオストク市）を調査対象に定め分析を行った。研究成果内容については、以下の点にまとめられる。

(1)住宅政策の効果 - ロシアの住宅政策として、国営住宅の私有化が1992年から実施され、約20年間で住宅私有化率は、ロシア全

土で8割にのぼるまでに急拡大した。政策立案に際しては、先進国のシステムを模倣する形で各種政策課題が設定された。具体的には、1人当たり居住面積の拡大と国民の住宅取得可能性の向上、住宅弱者への公営住宅配給の拡大、若年世帯への住宅購入資金補助の受給世帯数の拡大、住宅建設投資の拡大、公的住宅金融に対する政府保証の増大に重点がおかれた。政策結果として、マクロ経済全体でみた上記項目の拡大並びに向上が一定程度見られた。しかし後述の本研究成果が示す通り、その実態は政策目標値を十分達成したとはいえず、国民の住環境の改善に大きく貢献していないことが明らかとなった。公営住宅の配分を待つ世帯数は、なお8割近く存在しており必要な世帯に十分に公営住宅が供給されていない。この背景には、民間の収益率の高い高級住宅建設やオフィスビル建設に優先的に投資配分されることが関係している。

(2)住宅市場形成 住宅価格決定要因：1)住宅公共料金と料金回収の引上げの遅れが住宅公共サービス・インフラの更新の遅れにつながり、中古住宅の居住品質格差を生じさせた。品質によっては、新築住宅価格を上回る中古住宅価格が形成される特殊な住宅市場であることが明らかとなった。2)さらにこの住宅公共インフラの更新の遅れが、新規開発の際のインフラ開発負担として建設会社にのしかかり、この費用の価格転化が、住宅市場価格の上昇に影響していることが明らかとなった3)2006年～2007年の間には外国資本による不動産投資も大幅に流入し、住宅建設ブームが起きた。同時に、ロシアの高成長による所得上昇が潜在的な住宅需要を顕在化させ、住宅ローン利用と住宅購入を拡大させた。その結果、住宅建設資材の不足および住宅建設資材価格の高騰が生じ、

同時期の住宅市場価格が急激に高騰したことが明らかとなった。4) 2008 年の世界金融危機の影響を受け、ロシア全土で住宅価格が急落した。急落の背景には、外国資本の撤退、住宅需要の冷え込み、建設会社の資金繰りの悪化と住宅建設の縮小がある。5) 危機後の住宅価格は 2009 年後半から回復し始め、2011 年の住宅価格は危機直前の約 7 割程度にまで回復してきている。この回復の背景には、ソ連時代から満たされてこなかった居住環境に対する潜在的な需要の底堅さと、その住宅需要の価格・所得弾力性が高いことであると指摘した。6) 極東の地方都市の住宅価格動向には、マクロ経済全体の波及に加え、APEC 開催等の大型国家プロジェクトによる投資流入が影響していることを明示的に示した。今後地方都市の住宅市場には、国家プロジェクト終了後の地方経済自体の底上げが必要であることを指摘した。

住宅取得可能性 (アフォーダビリティ): 1) 3 地域の住宅取得可能性の地域間比較を行い、モスクワ市のミクロ行政区別価格推移と住宅取得可能性推移を分析しその分布図を作成した。各行政地区における地域特性 (人口、産業立地、地理的条件、気候等) が、住宅価格動向に影響し、さらに各地区住民の住宅取得可能性に大きく影響することが明らかとなった。この成果を地図上で明示した点が本研究成果の貢献の一つである。2) ロシア全土において住宅取得可能性の値は、住宅価格の動向に大きく左右され、2006 年～2007 年の価格高騰期には大幅な悪化がみられた。2010 年までの住宅政策実施期間全体を通して住宅取得可能性の向上が緩やかに見られたものの、世帯および地域特性を考慮したミクロレベルの分析結果からは、依然として低水準にあることが明らかとなった。ロシアの住宅政策目標値をクリアし、標準的な住

宅購入が可能な世帯層は全体の 2 割しか存在していないことを、本研究が明らかにした。

3) ロシアの住宅取得可能性の値は、日本の高度成長期と比較しても著しく低く、後述の項目においても、ロシアの住宅市場は日本の類似期の市場よりも未成熟にあることを明らかにした。このような日口比較を行ったのは国内外において本研究が初めてであり、英語査読論文として発表し、国際シンポジウム等で研究発表を行った。この成果は、国内外の研究者から高い関心を集めた。

住宅金融：住宅政策によってローン利子負担に対する補助や、公的住宅金融制度の拡充が施され、最長 30 年の長期住宅ローンがロシアで初めて誕生し、融資額が徐々に拡大した。しかしその普及率は GDP の 1% 程度でしかなく、大きな拡大を示していない。この背景には、依然として高い住宅ローン金利と不良債権処理についての国民理解が十分に得られていないことにある。国民にとって利子負担が大きく、2008 年金融危機後には期限超過債務が増加し始め、このことが国民の住宅ローン利用に歯止めをかけている。今後はロシア政府が勧めるような単に利子率の引き下げを実行するだけでなく、日本の経験から、公的住宅金融制度の融資条件にきめ細かな居住環境水準を組み合わせることが、住民の居住環境の改善に効果をもたらすとともに、今後の中古住宅流通および賃貸住宅市場の発展にも好影響をもたらす可能性があることを指摘した。

家計の居住面積：ロシア長期家計調査 RLMS に基づいて家計をいくつかの特性別に (所得階層、家計人数、家長年齢・性別、都市・農村) 分類し、1 世帯当たりの居住面積の 3 時点比較を行った。ロシア全体平均では 1 人当たり居住面積は政策目標値を 2008 年からクリアしているとはいえ、家計調査の分析

によれば、1世帯当たりの居住面積目標値をクリアしている家計は1998年、2004年、2008年のどの時点においても半数以下しか存在しておらず、多くの世帯が目標値を下回る面積に居住し続けていることが明らかとなった。さらにその時系列分析においても著しい居住面積の拡大が見られなかったことから、ロシアの住宅市場化の進展と住宅政策の支援とが、国民の居住環境の改善に大きく貢献していないことを本研究は明らかにした。

(3) 社宅・福利厚生観の観点 - ロシア企業調査をもとにロシア企業の社宅の現状と従業員住宅取得の現状との関係についても研究を行い、国際コンファレンスにて研究成果発表を行った。ソ連時代の労務管理において重要な位置付けであった福利厚生および社宅の提供が、現代ロシア企業では急速に意義を縮小させているという先行議論に対し、新たな知見をもたらした。企業アンケート調査結果から、2割の企業が社宅を所有しており、福利厚生についてはさらに多くの企業が積極的な意義を依然として有していること、社宅を有する企業の所有動機は、地方財政が劣悪な都市における強いられる所有ではなく、地方財政赤字の多寡に依存していないこと。地方インフラが特に遅れた都市において社宅所有企業が集中する特徴も見られない。この分析結果と上述の(1)(2)の研究成果から、ロシアの地方都市全体にわたって民間住宅市場が未発達であり、そのことが労務管理上の社宅提供の意義を生み出している可能性を指摘した。

(4) ロシアの住宅市場の特殊性 - ロシアの賃貸住宅市場が、賃貸住宅経営を前提とした不動産業者によるフォーマルな市場ではなく、個人が相続や投機目的で購入した住宅などの遊休住宅を使った短期的な賃貸経営というインフォーマルな市場であることを明

らかにした。このことが、ロシア国民の住環境改善の手段を狭め、住宅購入が基本的な手段となるために、住宅の流動化を妨げている可能性を指摘した。また、この特殊な事情は、2000年代の住宅購入の増大が、実需購入に加えて相当程度に存在した、投機目的の住宅購入によって促されたものであったことを裏付けており、ひいては住宅価格の高騰を促したことが明らかになった。住宅市場の発達にはさらに、都市再開発、新規住宅団地開発に際しての許認可をめぐる腐敗体質の排除と規制緩和も必要であることも本研究は主張した。

総括すると、ロシアの住宅市場の形成は、2000年代に入りようやく進展することとなった。経済成長によって住宅投資と住宅供給が拡大し、ロシア財政が黒字に転換したことから住宅弱者に対する住宅補助や公営住宅供給も拡大した。住宅供給の動向と立地条件に応じて住宅の市場価格がロシア各地で形成されるようになったが、期間全体を通じて価格動向の決定的な要因は、居住環境品質を求める需要の顕在化と潜在化の波にあることを明らかにした。市場化の進展と経済成長、および住宅政策によっても、この住宅需要は十分に満たされていない。所得上昇による需要の顕在化が生じて、投機目的の住宅購入を増加させ、住宅価格の上昇を促しただけで、ロシア家計の居住環境の改善にはつなげていないことを明らかにした。今後、民間住宅市場の発展のため、住宅金融制度をはじめとする各種制度の修正および賃貸住宅市場の整備が重要であることを指摘した。

5. 主な発表論文等
(研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線)

[雑誌論文](計14件)
道上真有「ロシア住宅市場の発展と地方

都市(極東・沿海地方)への波及」新潟大学経済学部 Working Paper Series, No.152, April 2012. pp.1-24 査読無

道上真有「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」』2012年2月 pp.86-102 査読無

道上真有・雲和広「ロシア家計調査データ(RLMS)からみた居住環境と住宅政策の問題」『ロシア・ユーラシアの経済と社会』2011年12月号 No.952, pp. 2-22 査読有

道上真有「モスクワ住宅市場の20年」三菱東京UFJ銀行グループ会員用ウェブサイト MUFG BizBuddy 2011年12月7日付掲載、ユーラシア研究所 2012年1月11日付掲載(一般公開)(<http://yuken-jp.com/report/2012/01/11/>) 査読無

道上真有「グローバル金融危機とロシア住宅市場」新潟大学経済学部 Working Paper Series, No.141, April 2011. pp.1-14 査読無

Mayu Michigami, "Comparison of Affordability of Russian and Japanese Housing Markets" Far Eastern Studies, Vol.10 March 2011, Center for Far Eastern Studies, University of Toyama, pp.25-57, 2011年3月 査読有

Mayu Michigami, "The dynamics of housing conditions in Russian housing affordability in Russia, compared with Japanese case", Japan Foundation, The Institute of Geography, Russian Academy of Sciences, The Russian Foundation for Basic Research, and Moscow International Higher Business School (MIRBIS), *Natural resource development, population and environment in Russia: their present and future in relation to Japan, Proceedings of Russian-Japanese seminar (II: September 13-14 2010; Moscow)*. Edited by Sergey Artobolevskiy and Tamara Litvinenko.- Moscow: M-Mega, 2010, pp. 97-113 査読無

道上真有、田畑理一、中村勝之「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, 2010年3月 査読有

道上真有「住宅取得可能性の日露比較」新潟大学経済学部 Working Paper Series

No.138, January, 2010 pp. 1-21 査読無

道上真有「世界金融危機とロシア経済(2)住宅市場への影響」(財)日本国際問題研究所コラム(http://www.jiia.or.jp/column/200911/02-Michigami_Mayu.html) 2009年11月2日 査読無

〔学会発表〕(計5件)

道上真有「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」, 国際コンファレンス「ロシア企業研究のいま - Recent Development in the Russian Business Economics」2011年12月10日、京都大学経済研究所(京都市)

道上真有「ロシア家計調査データ(RLMS)からみた居住環境と住宅政策の問題」2011年度第51回比較経済体制学会全国大会、2011年6月5日、神戸大学六甲キャンパス(神戸市)

道上真有「ロシア企業の社宅減少と世帯の住宅取得」国際コンファレンス「The Frontier in Russian Business Economics - ロシア企業社会の構造と深層:比較経済論のフロンティア」2011年2月11日 京都大学経済研究所(京都市)

Mayu Michigami, "The Dynamics of Housing Conditions in Russia- Housing affordability in Russia, Compared with Japanese case -"ロシア 日本セミナー「ロシア 日本セミナー:ロシアにおける天然資源開発、人口、環境:日露関係における現状と展望」, ロシア科学アカデミー地理学研究所主催、国際交流基金プロジェクト 2010年9月14日、ガズプロム・ドム・オーディハ、ロシア連邦国(モスクワ州ソルネチェルノゴルスキー市)

6. 研究組織

(1) 研究代表者

道上 真有 (MICHIGAMI MAYU)
新潟大学・人文社会・教育科学系・
准教授
研究者番号: 30527693

(2) 研究分担者

()

研究者番号:

(3) 連携研究者

()

研究者番号: