

ロシアの住宅投資－都市住宅市場を中心に

道 上 真 有*

1. はじめに
2. ロシアの住宅事情と私有化
 - 2－1 ロシアの住宅私有化概観
 - 2－2 ロシアの住宅の質について
 - 2－3 公共料金について
 - 2－4 固定資産評価について
3. ロシアの経済発展と住宅投資
 - 3－1 ソ連, ロシアの住宅投資
 - 3－2 住宅価格
4. むすび

1. はじめに

現在のロシアは市場経済への転換ショックが終息し、資源価格の高騰を背景に毎年約6%台の経済成長を達成し続けている。今や名実ともに世界の投資ファンドを魅了する BRICs の一角となった。モスクワ市やサンクト・ペテルブルグ市といった大都市ではかつての遅れた都市のイメージは一掃され、いまや外観においては他の世界の大都市と遜色ない煌びやかさを誇っている。

この経済成長のうちどれだけの割合が市場改革の成果によるもので、どれ

*本稿は、平成16年度～18年度科学研究費補助金（特別研究員奨励費）による研究成果の一部である。

キーワード：ロシア, 住宅, 私有化, 公共料金, 固定資産

だけの割合が資源利得によるものなのか。ロシア経済の水準は今どの程度まで発展しているのか。このような課題に取り組むには、各経済部門の丹念な実証研究が必要とされる。本稿では、そのうち住宅および住宅公共部門に焦点を当て、大都市で著しい住宅市場の発展についての現状とその要因について論じたい。ロシアの住宅市場は、計画経済から市場経済への移行という困難な状況の下で形成・発展するという歴史上先例のない道を歩んでおり¹⁾、この市場の研究はロシアの市場移行の進化を占う一つの試金石であると考えられる。

かつて社会主義経済の喧伝に利用されたソ連の住宅配分率の高さは、体制転換後も遺産として受け継がれた。その内実はともかく、ホームレスを生み出さないだけの住宅供給の遺産が市場経済化の混乱期において、労働力の再生産を維持する役割を果たしてきたのである。あれほどの激しい転換不況とハイパーインフレの下で国民生活が何とか持ちこたえられたのは、ひとえに住生活がまがりなりにも確保されていたからに他ならない。その背後には、ソ連時代から続く家賃と公共料金の低負担、あるいはその未払いの許容のおかげという説明も可能である。いずれにせよ、究極の体制転換下で確保された住生活の安定は、ロシア経済の瓦解を食い止める役割を果たした。ロシア政府もこの役割に細心の注意を払い、最近まで住宅・公共サービス部門に対してはあえて急進的な改革を行ってこなかったのである。この意味でロシアの住宅についての調査・研究は、ロシア経済の再生産メカニズムを解明する意味でも非常に根源的な意義を持っている。

ロシアの住宅について研究する意義のもう一つの側面は、日本の住宅政策が抱えている課題との類似性である。戦後の日本の住宅政策²⁾は、公団住宅、住宅金融公庫を通じた大量住宅供給を国是としてきた。また低成長期に入っ

1) Н.Н.Ноздрина, «Развитие и территориальная дифференциация рынка жилья в Москве», *Проблемы прогнозирования*, №6 (99), 2006, стр.30

2) 以下、日本の住宅政策の歴史については、塩崎賢明編『住宅政策の再生』日本経済評論社、2006年、3～22ページ参照。

てからは景気浮揚策の一手段として、あるいは内需拡大策の一手段として大量住宅建設による住宅関連産業の活性化が促進されてきた。しかしその結果、狭い居住面積、居住の密集、無秩序な景観といった住宅の質の面での課題を残した。

1990年代に入り日本の住宅政策は、少子高齢化、都市の拡大の停止、人口減少、長期構造不況、環境問題や住宅の安全性についての関心の高まり、地方分権化と政府財政の健全化の必要性等により、方向性の転換を迫られている。従来のような公団住宅や住宅金融公庫を通した大量供給政策の時代は終わり、居住環境の質の向上、安全性の確保に重点が置かれるようになってきた。現在のところ、住宅の質の課題については経済力のついた個人から先に自助努力によって克服されようとしているのが実状である。今後の住宅政策方針としては住宅の質の向上問題について、既存の住宅ストックの建替えや居住環境の再開発等を政府が民間に促す方向へと舵が切られている。政府が後方支援に下がり、民間の活力を前面に出して追求すること、地方政府への権限委譲によってきめ細かな対策を講じていくことが目標とされている。他方で日本の公団住宅は、社会的弱者保護の観点のみに役割の幅を限定されようとしている。

ロシアの住宅問題も日本と同様に居住環境の質の向上が課題となっている。国民に住宅があまねく配分されていたとはいえ、その内実は60㎡のアパートに複数世帯が同居する共同居住の忍従や、新規住宅配分待ちに10年もかけ、その間には質の悪く更新の進まない住宅設備で居住し続けざるを得ないなど、劣悪な居住環境に耐えなければならなかった。このような住宅の質の問題はソ連時代からロシアに入ってもそのまま引き継がれている。

さらにロシアは、90年代後半から毎年50万人以上の人口が減少するという人口減少社会に突入している。よって住宅の戸数面での供給は頭打ちとなり、現在の国有、自治体所有住宅の役割は弱者保護対策、少子化対策の一手段として限定されつつある。ロシアでも、住宅の量の問題から質の問題へと政策課題がすでに転換しつつある。この意味で日本と同じ課題をロシアも抱えて

いるのである。さらに、ロシアは日本よりも先に人口減少社会における住宅政策の課題に取り組み始めている。ロシアの住宅についての研究は日本の住宅研究に対しても一定の示唆を与えるものである。

他方でロシアの住宅問題とは、公益事業（公共サービス）の民営化、さらには公共料金体系の改革の問題でもある。ソ連、ロシアにおける家賃、公共料金の住民所得負担率の低さは、政府が財政負担することで可能にしていたものであり、このような財政負担はロシア政府にとっても非常に重いものであった。そのため、市場経済化による私有化過程に乗じて公益事業の分割民営化を図り、住宅・公共サービス部門の財政負担も削減させている。今後は公共料金の適正化、料金回収率の向上、公益事業運営の効率化と設備更新が民間の力で達成されなければならない。資源景気に沸く今こそ、大胆な公共サービス部門の改革、公共料金改革を行うチャンスでもある。しかし、2005年5月の大停電³⁾が象徴しているように、事業の分割民営化、市場機能の活用のみによる課題追求が万能薬ではないことが証明された。住宅は電気・ガス・水道・廃棄物処理システム等がなければ存立できず、公共サービス事業と一体とならざるをえない。この意味で住宅は公共的側面も持つ財であり、また不動産市場でハコモノが流通する私的商品としての性格も併せ持つ特殊な財である。よって住宅部門の改革は、市場の役割と公の役割を混合して担わなければならない。その線引きをどこに行うのか、これはロシアと日本、あるいは世界共通の課題であり、ロシアの住宅研究はこの意味でも普遍的な問題にアプローチする効果がある。

最後に居住環境の質の向上については、現在ロシアでは富める者から先に自力で達成されつつある。2000年代に入り特に経済成長が著しいロシアでは、一部の大都市を中心に所得水準が上昇した階層から順に、住宅の建替え、新規および中古住宅の購入・転居が行われている。またその動きと呼応して住

3) 2005年5月、モスクワ市南部およびその周辺都市で大規模な停電事故が発生した。原因は被害地域をカバーしていた変電所の老朽化によって火災が発生したためであった。

宅金融のオプションが発達し、不動産市場流通も拡大してきている。さらに供給側である住宅開発等、住宅関連産業の活動も活発になってきている。この動きはかつての日本と同じ経路をたどっており、このような都市住宅市場の実態を分析することで、現在のロシアが経済発展水準でみればどの段階に進んできているのかを近似することができる。ロシアの住宅研究は、この課題にも一定の回答を与えるものである。

本稿では特に、モスクワ、サンクト・ペテルブルグなどの大都市および大都市周辺地域で著しい住宅市場の発展と、国全体でみた住宅投資の推移について考察している。ロシアの大都市では一戸建住宅はなく、高層集合住宅のマンション、アパートの流通市場となっているため、本稿で取り扱う住宅対象は全てロシア語でクバルチーラに相当するマンション、アパート（以下、アパートに統一する）に考察を限定する。

本稿の流れは、まず住宅私有化プロセスについて概説した後、ロシア全体でみた住宅ストックの水準および所有形態が1992年以降どのように変化しているのか統計を元に提示する。次に、ロシアの住宅の質、公共料金、固定資産評価制度について詳説する。その後、住宅投資がGDPに占めるシェアを計測し、住宅投資シェアがロシアの経済発展とどのように関連しているのかについて分析している。さらに住宅価格について分析し、モスクワ市の住宅市場の価格高騰について敷衍した後、現在のロシアの住宅部門がどのような状況にあるのか考察され、住宅改革にあたってどのような問題、課題を抱えているのかについてまとめている。

2. ロシアの住宅事情と私有化

ソ連時代の住宅部門は住宅関連設備、すなわち電気、ガス、水道といったライフラインの公益部門と一体として運営されてきた。その名残からロシア時代に入ってもこの部門は、住宅経営部門、住宅公益部門（本稿では住宅公共サービス部門とする）といった名称で統計観測、私有化関連法整備、改革が実施されてきた。したがって住宅公共サービス部門（ЖКХ）の改革とは

土地、住宅の私有化だけでなく、それらの建造物に敷設されているライフライン供給網およびその管理会社、各種エネルギー会社が属する公益部門の民営化も含んでいる。

住宅部門の改革とは具体的には、公益企業の民営化によって生じた採算性の観点から、これまで政策的に安価に抑えられてきた公共料金をいかに引き上げるのか、管理会社の分割民営化によって生じたライフライン施設の管理関係の分散を踏まえた上で、その老朽化した設備更新をいかに行わせるのか、これまで無償で国有であった土地、住宅の私有化手続きをどのように行い、その価格決定および資産課税をどのように設定するのかといった制度的に複雑な問題がからんでいる。かつ公共料金の引き上げの場合に明らかなように、既に転換ショック下で苦痛を伴った生活を強いられている国民に対するその改革の影響は甚大であると予想されるだけに、その影響の大きさを鑑みて、慎重に改革が進められてきたことがこの部門の改革の遅れへとつながったといえる。従って所有の私有化が先行することになった。

ソ連時代は土地および住宅の個人所有は認められず、その所有権は国有、地方自治体所有、協同組合所有の主に3つに分類された。国民は主に国から住宅の使用権を配分されるという形で居住した。ソ連時代、60㎡の居住面積を上限として1世帯1戸の住宅・アパートが配分された⁴⁾。モスクワ市のような大都市における住宅とはマンション、アパートに相当する中高層階の集合住宅の1区画を配分されたものであり、戸建住宅はモスクワ市内には存在しなかった。またそのような住宅（アパートとする）の家賃、配分された住宅に敷設された電気、ガス、水道、暖房、電話等の公共料金支払と集合住宅建物内の設備（廊下、玄関、階段、電灯など）の維持管理・修繕費支払は、政策的に非常に安く設定されていた。つまりこの分は政府の財政負担によってまかなわれていたのである。

しかしその住宅配分政策の結果は、貧弱な居住環境であった。国からの住

4) 溝口修平「短信：ロシア ロシアの住宅・公共サービス改革」『外国の立法』2004年、157ページ。

宅配分は住宅建設が常に不足していたために、配分待ちの行列を作っていた。住宅配分の順番待ち時間は1977年時点で10年であったといわれている⁵⁾。この年数は公式の住宅配分・登録局の発表によるもので、1988年ごろには最大6年ぐらいにまで緩和されてきたが、一説によると20年も待たされかねなかったという話もある⁶⁾。このような順番待ちに耐えられない国民は、住宅建設協同組合に加入し自己資金を出資し合って建設する道が確保されてはいたが、この建設許可および建設作業がスムーズには行かなかったものが多い。また移動の制限もあったため、居住許可（プロピースカ）を得られない場合は、別世帯の住居に同居する、あるいは長期海外出張等の理由で生じた余剰住居を非公式に高い家賃で又貸ししてもらうなどのインフォーマルな形で居住し続けるしかなかった。

ソ連政府が国民にあまねく住宅配分を行い、ホームレスを生み出さないだけの配分率を誇ったとはいえ、住宅配分待ちの世帯や居住許可が得られない世帯の共同居住を併いながら達成した配分率であった。そのような1区画の住居に複数世帯が居住する共同住宅居住形態をロシア語でコムナルカと呼ぶ。政府はこのような状況を改善するために、フルシチョフ政権下の50年代後半から低層・中層・高層階の集合住宅建設計画を立て、1区画1世帯に配分できるよう徐々にそちらに彼らを居住させることで対応しようとした。しかしその建設は常に遅れ、その居住面積は1985年で一人当たり平均面積14.9㎡と非常に狭かった。このような居住環境はソ連末期まで一向に改善されないまま市場経済化、私有化過程に突入することになった。

2-1 ロシアの住宅私有化概観

住宅の私有化が認められ法制度として整備されたのは、ソ連末期の1991年

5) 中村泰三『世界の大都市5 モスクワ』大阪市立大学経済研究所編、東京大学出版会、1988年、191～194ページ。

6) セルゲイ・ブラギンスキー、ヴィタリー・シュビドコー『ソ連経済の歴史的転換はなるか』講談社現代新書、1991年、69～71ページ。

から1994年にかけてである。1991年7月4日に制定された「ロシア共和国住宅ファンド私有化法」を元に、その後1992年12月23日と1994年8月11日に再度の改定を繰り返し「連邦住宅政策基本法」が制定されたことによる⁷⁾。その後1994年10月に「ロシア連邦住宅法典」が制定され、住宅私有化が名実ともに軌道にのった。この法によって、国有・公有住宅に居住している市民が自由意志に基づいて、その居住しているアパートの所有権を無償で取得することができるようになったのである。

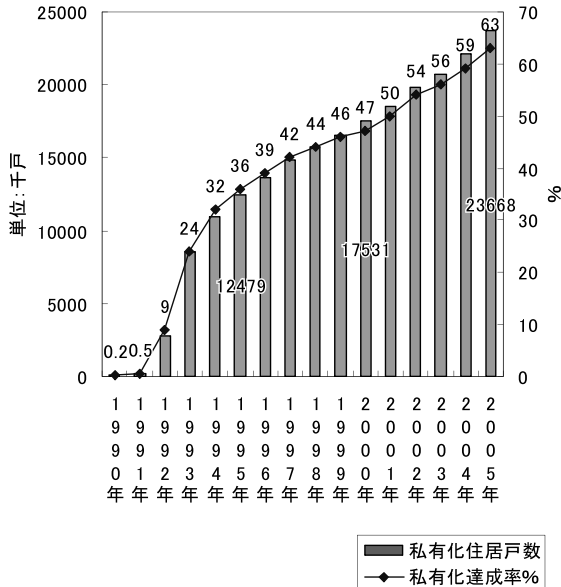
住宅改革については、1993年6月に『国家住宅計画』が政府決定されたことを契機に、1996年に大統領令『国家住宅計画新段階について』が決定され、2000年までの長期展望が示された⁸⁾。ここで住宅改革の中身は、低所得者層に対する社会保護の強化、連邦予算による軍人等の住宅の根本的改善、住宅待ち世帯への支援システムの拡充、住宅建築・購入に係る長期信用制度の創設、私的所有の促進、住宅関連産業における競争市場の形成促進、都市近郊地域の建設、および2000年までの住宅竣工総面積目標が計画された。住宅私有化を促進し、住宅市場の形成に寄与しながら、社会保障的側面も並行して継続することが盛り込まれている。この段階での住宅改革の主眼はソ連時代と変わらず、世帯数に応じた住宅戸数の供給を確保することにおかれている。

図1は、私有化された住宅戸数と住宅私有化達成率である。私有化達成率とは、私有化対象に登録されている全住宅戸数のうち実際に私有化された住居戸数の割合の累積である。1993年から住宅私有化が急速に進み、ソ連末期には1%以下であった私有化率は、2005年には私有化達成率が63%に到達している。私有化住居戸数も1995年の1,247.9万戸、2000年1,753.1万戸、2005年2,366.8万戸と増加し、2005年で1995年の約2倍の私有化戸数となっている。

7) 森下敏男「ロシアにおける住宅の私有化」『神戸法学雑誌』第44巻第4号、1995年3月、744ページ、765～766ページ参照。

8) 亀田進久「海外法律情報 ロシア 住宅政策の新展開について」『ジュリスト』1996.9.15 (No.1097) 96ページ。

図1 住宅私有化率



(出所) Российский статистический ежегодник 各年版より筆者作成。
 私有化住居戸数は年末値、累積、千戸単位。図中数字は、1995年、2000年、2005年の戸数。

表1は、全住宅ストックに占める各所有形態の割合を計算したものである。ソ連全体でみれば戸建住宅の私有が認められていた農村などが含まれるため、30%台の私有形態が存在していたが、1993年を境に国有の割合と私有の割合が逆転し、私有化の進展が数字上でも明らかに確認できる。以後、私有形態の住宅が2005年には約8割に達するところまで発展している。一方で国有住宅の割合は1993年に半減した後、2000年代には6%前後までに減少している。他方で、地方自治体所有の推移はソ連時代からロシア時代にかけて大きな増減がない。むしろ1990年代はソ連時代の割合より多い30%台を記録している。2000年代に入って減少し20%前後に落ち着く傾向を見せている。

このことは、法整備の上でも新制度のロシア全土への浸透効果に時間がかかることから、まず国有住宅の私有化が先行し、地方自治体所有の私有化は

表1 住宅ストックの所有形態
(総住宅ストックに占める割合 %)

	1980年	1985年	1990年	1991年	1992年	1993年	1994年	1995年	1996年
私有	37.8	34.6	32.6	32.7	35.6	46.7	50.3	52.9	55.0
国有	41.4	42.7	41.7	41.0	38.1	19.5	13.4	10.2	8.7
地方自治体所有	20.5	21.9	25.2	25.7	25.3	26.1	28.1	29.6	30.5
その他	0.27	0.75	0.49	0.53	1.11	7.73	8.21	7.33	5.79
	1997年	1998年	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年
私有	57.1	59.5	63.1	65.3	67.7	69.9	71.5	73.5	77.1
国有	7.3	6.1	5.6	6.4	6.8	6.5	5.8	5.5	6.4
地方自治体所有	31.0	31.2	29.2	26.5	24.1	22.5	21.7	20.1	16.5
その他	4.54	3.25	2.10	1.87	1.38	1.09	0.97	0.83	…

(出所) Российский статистический ежегодник 各年版より筆者計算。

その後追いであったこと、90年代の民間建設業の落ち込みとそれに代わる主体として地方政府による住宅再開発が微弱ながら行われていたことが影響しているように思われる。2000年代に入って好景気を背景に、それまでの地方自治体の代わりに民間住宅関連産業による開発が活発になったことが、私有形態の増大と地方自治体所有の減少に現れている。さらに少子化対策の一環として、ロシア連邦政府ならびに地方政府で2003年から30歳以下の若年夫婦を対象に住宅を配分し低家賃で居住させる Доступное жильё (Affordable housing) プロジェクトが実施されている。この住宅政策の効果が各地でどのように現れているのかは今後の研究課題であるが、モスクワ市では毎年建設される新築集合住宅のうち約45%がこのプロジェクト用に建てられた市政府所有のものである⁹⁾。このような地方政府の住宅政策の実施が、依然として20%台の地方自治体所有率に反映されている。

それでは住宅の私有化によって、住宅の質の側面である居住条件がどれだけ改善されてきたのかについて示したものが表2である。1992年の時点でコムナルカで同居していた世帯は、ロシア全体で17.5%、モスクワ市では20%

9) Ноздрина (2006), стр.32

存在していたといわれている¹⁰⁾。コムナルカ問題がその後の私有化の発展と住宅市場の発展、および経済成長に伴う中間所得者層の増加によってかなり解消されてきているように思われる。表2では、1990年から2005年までのコムナルカも含めた居住条件の改善が必要だとして政府に登録されている世帯数、およびその世帯のうちどれだけの割合が実際に居住条件を改善できたのかを示している。

一年間に住宅を新たに取得あるいは改善できた世帯の数は年々減少している。もともと住宅改善の必要があるとして登録されていた世帯、すなわち国からの無償住宅配分待ちをしていた世帯が、住宅取得・改善を行った割合は、市場経済化が始まった1992年10%から緩やかに減少し、2005年にはその半分以上の4%になった。一方で、住宅取得・改善が必要だと登録されている世帯数も1992年の964万4,000世帯から2005年にはその約3分の1の338万4,000

表2 居住条件改善必要世帯の推移

	1990年	1991年	1992年	1993年	1994年	1995年	1996年	1997年
年間住宅取得・改善世帯数 (単身世帯を含む) 単位: 1,000	1296	1100	948	897	741	652	492	416
住宅取得・改善必要登録世帯 の割合 %	14	11	10	9	8	8	6	6
住宅取得・改善必要登録世帯数 (単身世帯を含む・年末値) 単位: 1,000	9964	10029	9646	9104	8467	7698	7248	6760
総世帯数に占める割合 %	20	20	19	18	17	15	14	13
	1998年	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年
年間住宅取得・改善世帯数 (単身世帯を含む) 単位: 1,000	344	282	253	242	229	227	229	151
住宅取得・改善必要登録世帯 の割合 %	5	5	4	5	5	5	5	4
住宅取得・改善必要登録世帯数 (単身世帯を含む・年末値) 単位: 1,000	6286	5882	5419	4857	4428	4429	4180	3384
総世帯数に占める割合 %	13	12	11	10	9	11	10	7

(出所) Российский статистический ежегодник 各年版。

10) 森下敏男「ロシアにおける住宅の私有化」740ページ。

世帯にまで減少している。したがって、総世帯数に占める住宅取得・改善登録世帯の割合も約3分の1にまで縮小している。以上の数値結果を総合すると、私有化の進展によって観察される居住条件改善必要世帯数の減少は、毎年5%～8%の割合の世帯が居住条件を改善してきたことによって達成されたといえる。

他方で、住宅取得・改善世帯数の存在は、住宅改善につながる住宅開発等がロシア全土にはまだ波及しておらず大都市部中心の動きにすぎないことも意味している。さらに一説では3割に上るといわれる¹¹⁾大都市部における投機目的による住宅購入が、住宅取得・改善世帯数の減少と大都市部の建設ラッシュとをつなげる鍵ではないかと考えられる。いずれにせよ居住条件の改善という問題が私有化および市場経済の進展以後、徐々に解消されつつあることがわかる。

図1から表2までを総合すると、市場移行開始から1998年危機までは住宅の私有化ならびに居住改善が急速に進み、1998年危機以後は、それらの伸び率が穏やかになる傾向がみられる。この傾向は、ロシアの住宅市場の発展段階が1998年以前と以後とで2段階に区分できることを意味している。

2-2 ロシアの住宅の質について

住宅を私有化したといえども、ソ連時代に急ピッチで建設された画一的なデザインであったため、住宅の質に対する不満も高く、設備更新のスピードは遅い。そしてそれがそのままロシアの市場改革期の混乱期に手付かずのまま放置され続けた。現在ソ連時代に建てられた住宅建造物の老朽化が深刻なものとなっている。住宅の私有化といえども、それは既に居住している住居の単なる書式上の所有権の移転でしかなく、実質的な住宅の改善はその後の個人の自助努力に依存している。したがって、私有化が住宅の質の問題の解

11) 筆者が行ったИнститут Экономики Города（都市経済研究所）、Н.Н.Ноздрина（ノズドリナ教授・国民経済予測研究所）、モスクワ市の不動産会社Миэль（ミエーリ）社へのインタビュー調査による。

消に直結しているわけではない。個人の自助努力によって新築マンションを購入するか、部屋周りだけリフォームするかしないのが現状である。

表3はロストフ・ナ・ダヌー市とトヴェリ市で調査された、居住環境に何らかの不满をもつ世帯の不满理由である。両都市とも共通して、不满項目の第1位に挙げているのが「居住空間の狭さ」である。その次に「ライフライン設備の不備」、第3位に「建造物の老朽化」を挙げている。この節では第1に挙げられた面積の面でロシアの住宅の質を概観する¹²⁾。

表4はソ連時代からの一人当たり住宅平均面積の推移を示している。市場経済化以降、その数値は増加傾向にある。一人当たり18㎡が国有住宅配分および公共料金計算の際の連邦基準となっている。1994年まではその基準すら下回る環境にあったことが分かる。その後住宅平均面積の増大が達成され、

表3 住宅条件にたいする不满理由(%)

住宅の不满理由	地域総人口に占める割合		住宅に不满をもつ人々の中に占める割合	
	ロストフ・ナ・ダヌー	トヴェリ	ロストフ・ナ・ダヌー	トヴェリ
数家族で共有するアパート （「コムナル（共同）」アパート）	7	7	12	12
居住が一時的である	1	3	2	5
家族メンバーの隔離が必要	8	5	15	9
居住空間が小さすぎ、密集しすぎ	36	26	65	45
十分の設備がない	23	21	41	36
修理が必要なほど決定的に悪い条件にあるアパート	20	12	37	21
立地が適切ではない	2	3	4	5
住居が維持するのに高くつきすぎる	2	2	3	4
他の理由	4	3	8	5

（出所）T. Abankina, S.Zuev, “Housing Strategies for Different Social Strata of city Dwellers Under Free Market Conditions”, *Urban Housing Markets in Russia*, Prepared for Housing Sector Reform Project, Russian Federation/ City of Moscow U.S. Agency for International Development/Moscow, 1995, p.49

12) ライフライン設備の不備、老朽化要因については、別稿で論じる。

2000年代にはようやく20㎡台にまで広がってきた。1995年以降人口減少が著しいロシアで一人当たりの住宅平均面積が上昇していることは、住宅市場が誕生したことで、住宅平均面積でみた質の向上が進んでいることを裏付けているといえる。それでは、アパートの平均面積はどのように変化してきているのか。また国際的に見てロシアのアパート平均面積の位置づけはどのように変化してきているのかについて見てみよう（表5）。

ロシアのアパート平均面積は1995年で68㎡、2003年で85㎡と面積自体はかなり増大してきている。しかしその大きさを日本、アメリカ、そして同じ移行国であるポーランド、チェコ、ハンガリーと比べた場合どうであるか。ロシアのアパート平均面積は、2003年の値でも世界的に狭いといわれてきた日本の1995年の平均面積よりもさらにまだ小さい規模である。アメリカと比べ

表4 一人当たり住宅平均面積（単位：㎡）

	1970年	1975年	1980年	1985年	1990年	1991年	1992年	1993年	1994年	1995年
1人当たり平均住宅面積 （年末値、総計）	…	…	13.4	14.9	16.4	16.5	16.8	17.4	17.7	18.0
都市部	11.1	12.2	13.3	14.4	15.7	16.0	16.3	17.1	17.5	17.7
農村部	…	…	13.7	16.2	18.1	17.9	18.1	18.1	18.4	18.7
	1996年	1997年	1998年	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年
1人当たり平均住宅面積 （年末値、総計）	18.2	18.5	18.7	18.9	19.2	19.5	19.8	20.2	20.5	20.9
都市部	18.0	18.2	18.4	18.7	18.9	19.2	19.5	19.8	20.3	20.5
農村部	18.9	19.2	19.5	19.6	19.9	20.3	20.7	21.0	21.1	21.8

（出所）Российский статистический ежегодник 各年版。

表5 アパート平均面積の国際比較

単位：㎡	1995年	2000年	2001年	2002年	2003年
ロシア	68	81	83	85	85
日本	93	97	…	…	…
アメリカ（建設着工）	177	188	…	…	…
ポーランド	90	90	86	99	116
チェコ	94	106	107	105	…
ハンガリー	99	98	97	94	…

（出所）Жилищное хозяйство и бытовое обслуживание населения в России 2004, стр.312

ればその小ささは際立っている。同じ市場移行国の中欧3カ国と比べても1995年当初からロシアの平均面積の大きさは遅れをとっており、その差は縮まっていない。ロシアの集合住宅の面積の点での質の向上は他の国に比べてまだ劣っていること、開発途上の段階にあること、今後の発展需要が見込まれることが分かる。今後も一人当たりGDPの上昇が持続すれば、より広いアパートへの購入需要がますます大きくなるであろう。

表6で示されているのはモスクワ、ニジニ・ノブゴロド、バルナウルの3都市で調査された住宅形態別の世帯分布である¹³⁾。この表は、ロシアに既存

表6 住宅の形態別世帯分布(%)

住宅形態	モスクワ	ニジニ・ノブゴロド	バルナウル
古い住宅ストック	3.0	10.4	4.9
フルシチョフカ（フルシチョフ時代に建てられた5階建てブロック建ての住宅）	16.7	20.9	27.4
スターリン様式ビル（30-50年代）	5.9	3.9	1.9
レンガ建て住宅（60年代）	5.9	3.0	3.3
パネル住宅（1970年代）	27.2	18.3	11.6
現代パネル住宅（80年代）	28.4	19.0	25.6
現代レンガ住宅（80年代）	3.3	5.2	3.3
古い個人住宅ストック	0.5	11.0	11.9
コテージ（別荘）	---	---	0.4
共同住宅のうち：			
共同アパート	9.1	4.2	1.1
寮	0.1	4.3	8.6
合計	100	100	100

（出所）A.Guzanova, “Requirements and demand for housing in Russian cities”, *Urban Housing Markets in Russia*, Prepared for Housing Sector Reform Project, Russian Federation/ City of Moscow U.S. Agency for International Development/ Moscow, 1995, p.30 に筆者加筆。

13) Guzanova (1995) は、住宅の質的特徴を構成する要素として、①建設期間、②建造物全体の外壁素材、③階数、④アパートのデザイン、⑤快適度合い、⑥個別住宅か、共同住宅か、を挙げ、住宅の種類と居住システムとを組み合わせで表現している。A.Guzanova, “Requirements and demand for housing in Russian cities”, *Urban Housing Markets in Russia*, Prepared for Housing Sector Reform

の住宅ストックがどれほど老朽化しているかを示している。

パネル住宅とは板状のコンクリートパネルの外壁集合住宅をさし、1970年代に建設されたものと、1980年代に建設された「現代パネル住宅」とに分かれる。スターリン様式ビルとは、スターリン時代に建設された高層ビルで壁がレンガのことが多い。アパート内部の床から天井までの高さは3.5m、面積は標準的な3部屋タイプのアパートで59~80㎡と、その後のフルシチョフカ（フルシチョフ時代に建てられたアパート）よりも大きい。逆にフルシチョフ時代に建てられたアパートは低層階の建造物で、内部のアパートも同じ3部屋タイプのもので54~62㎡と面積が狭く、床から天井までの高さも2.5mとそれ以前の時代に建てられたものより低い。

表6の分布をみると、フルシチョフカ住宅と70および80年代に建設されたパネル住宅のストックが3都市で多いことが分かる。現代ではパネル住宅のほかに、モノリット構造の住宅やレンガ外壁の住宅があり、外壁の材質はアパートの販売価格にも反映する。レンガ外壁のアパートが一番高く、その次にモノリット構造外壁、一番安いのがパネル住宅である¹⁴⁾。フルシチョフカ住宅および70年代のパネル住宅は建設コストも安く、建設期間も短い工法の住宅で大量に建設された。そのため設備の老朽化も早く、これらの住宅の一部は住宅改善が必要であると政府から登録されている部分でもある。今後80年代のパネル住宅も含めて、急速に建替え候補群として浮上するであろう。90年代の私有化以降は、住環境の改善は国ではなく個人負担に変わり、リフォーム需要や建替え需要がロシア全土で今後も存在しつづけることが裏付けられ

Project, Russian Federation / City of Moscow U.S. Agency for International Development / Moscow, 1995, pp.28-41

- 14) Ноздрина (2006), стр.36によると、2005年7月の時点でモスクワ市での外壁材別1㎡当たり住宅価格は、パネルで1,406ドル、モノリットで2,474ドル、レンガで3,971ドルとなっている。パネルとは工場であらかじめ製造された板状のコンクリート・パネルを組み合わせて建設する集合住宅で建設コストが安い。モノリットとは建設地で基礎から屋上まで型枠を作りコンクリートを流し込みながら建設する集合住宅で、建設しながら型枠を自由に変更することでデザイン、面積の変更が可能である。レンガは外壁をレンガ積みにすることで空気の層が室内を暖かくする効果があり、人気も価格も高い。

る。

それでは住環境の改善を新築であれ中古物件であれ、「新たに住宅を購入する」という形で改善する場合、現在のロシアでこのオプションがどれだけ実現可能になっているのか。表7はアフォードビリティを計算する根拠となる数値とその計算結果である。アフォードビリティとは、その年の住宅価格が世帯年収の何年分に相当するかを意味している。

1998年の7年強をピークに住宅のアフォードビリティが上昇（取得にかかる年数が減少）し、2003年に新築・中古物件ともこの期間で最短の取得年数になった。このことは、1998年から2003年にかけての経済成長による所得増加が影響しているように思われる¹⁵⁾。しかし、その後2004年、2005年と若干ではあるがアフォードビリティが下がり（取得にかかる年数が増加）は始めている。つまり、これはモスクワ市およびサンクト・ペテルブルグ市を初めてとする大都市の住宅価格（アパート価格）の高騰が原因となっていると思われる。モスクワ市の住宅高騰については後述する。このアフォードビリティ

表7 住宅のアフォードビリティ

	1997年	1998年	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年
1㎡あたり新築平均 価格（連邦全体）	3411.3	5049.5	6999.2	8678.0	10567.4	12939.4	16320.1	20809.9	25393.7
1㎡あたり中古平均 価格（連邦全体）	2704.3	4940.9	6150.7	6590.2	9072.4	11556.6	13967.0	17930.8	22165.6
平均月間貨幣所得、ルーブル (1998年までは千ルーブル)	940.6	1010.2	1658.9	2281.1	3062.0	3947.2	5170.4	6410.3	8023.2
新築アフォードビリ ティ	5.590	7.789	6.645	6.087	5.608	5.408	5.313	5.545	5.512
中古アフォードビリ ティ	4.430	7.621	5.839	4.622	4.814	4.830	4.547	4.778	4.811

（出所）Российский статистический ежегодник 各年版より。アフォードビリティについては筆者計算。

15) この点の因果関係については、別稿で論じる。住宅アフォードビリティの計算は、
 $1 \text{人あたり平均貨幣所得} \times \text{平均世帯構成員数} \times 12 = \text{平均年間家計所得}$ をだし、
 $1 \text{人あたり平均面積} \times \text{平均世帯構成員数} \times 1 \text{㎡あたり平均住宅価格} = \text{平均世帯住宅価格}$ を計算した後、
 $\text{平均世帯住宅価格} \div \text{平均年間家計所得}$ で求めたものである。

は、これまでソ連時代の悪い例証とされてきた住宅の順番待ち行列の年数と同義であるといえ、ソ連時代から考えれば、ここにくてその年数がかなり緩和されていることが分かる。とはいえ、住宅市場の進展によって逆に都市部での住宅価格の高騰が住宅取得を難しくしていることが少し伺える。この様子については、今度も観察を続ける必要があるだろう。

以上のロシアの住宅私有化についての概観から、住宅ストックはどれほど蓄積されてきたのか。表8は1980年からの約20年間にわたる住宅ストックの

表8 住宅ストックの変化

	1980年	1985年	1990年	1991年	1992年	1993年	1994年	1995年	1996年
住宅ストック 総計 1990年=100	76.7	88.2	100	101.0	102.8	105.0	107.5	109.1	110.4
対前年比%				0.99	1.76	2.17	2.44	1.42	1.17
私有 1990年=100	88.9	93.6	100	101.4	112.0	150.3	166.0	176.7	186.2
対前年比%				1.4	10.5	34.2	10.4	6.5	5.4
国有 1990年=100	76.3	90.3	100	99.4	93.9	49.1	34.5	26.7	22.9
対前年比%				-0.59	-5.57	-47.73	-29.63	-22.63	-14.07
地方自治体所有 1990年=100	62.5	76.8	100	102.9	103.1	108.7	119.8	128.2	133.6
対前年比%				2.9	0.2	5.4	10.2	7.0	4.2
その他 1993年=100	2.5	8.1	6.1	6.6	13.7	100	108.6	98.5	78.7
対前年比%				8.3	107.7	629.6	8.6	-9.3	-20.1
	1997年	1998年	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年
住宅ストック 総計 1990年=100	111.8	112.9	113.9	114.9	116.4	117.6	119.0	120.3	121.9
対前年比%	1.27	1.03	0.84	0.94	1.26	1.10	1.12	1.11	1.34
私有 1990年=100	195.6	205.8	220.2	230.0	241.5	252.0	260.8	271.2	288.0
対前年比%	5.0	5.2	7.0	4.4	5.0	4.3	3.5	4.0	6.2
国有 1990年=100	19.7	16.5	15.3	17.5	19.1	18.4	16.6	15.9	18.7
対前年比%	-14.22	-16.08	-7.19	14.19	9.03	-3.63	-9.68	-4.17	17.39
地方自治体所有 1990年=100	137.6	139.8	131.9	120.9	111.3	105.2	102.5	95.9	80.0
対前年比%	3.1	1.5	-5.6	-8.3	-8.0	-5.4	-2.6	-6.4	-16.6
その他 1993年=100	62.4	45.2	29.4	26.4	19.8	15.7	14.2	12.7	
対前年比%	-20.6	-27.6	-34.8	-10.3	-25.0	-20.5	-9.7	-13.6	...

(出所) Российский статистический ежегодник 各年版より筆者計算。

変化を計算したものである。

ソ連最後の1990年の住宅ストックを100として比べた場合¹⁶⁾、総住宅ストックは毎年拡大し続け、2005年までの市場経済化の約15年間で20%拡大していることが示されている。私有形態の住宅ストックは1993年以降急速に拡大しており、1998年で1990年の2倍に達し、2005年には3倍に迫る勢いである。私有住宅ストックの変化に反比例するように、国有住宅ストックは急速に減少し、1997年から1990年の2割を下回り続けている。一方地方自治体所有は1990年よりも増大し、1998年が増大のピークとなった。1999年以降は減少に転じ、2004年に1990年の水準を下回るストックになっている。

以上のことを総合すると、市場経済化の初期の期間、1998年までは住宅の私有化の進展による私有住宅ストックの増大と、住宅政策の担い手が国から地方自治体に委譲されたことが地方自治体所有住宅ストックの増大となって現れた。1998年の金融危機以後の期間では、2000年代を中心に私有住宅ストック開発による増大が地方自治体所有ストックに取って代わり、私有住宅ストックの拡大へと結びついていると考えられる。総住宅ストックで見ると、私有ストックの拡大分から国有ストックの減少分が割り引かれた結果、1990年からの15年間で1.2倍という総住宅ストックの拡大になっていることが分かる。

2-3 公共料金について

1999年8月にプーチン大統領が就任して以降、ようやく2000年5月に「ロシア連邦の社会経済発展の長期基本方向」が政府に提出され、2001年9月に国家プログラム「ロシア連邦の住宅・公共サービス・コンプレックスの改革及び現代化」の下で、住宅部門の改革が本格的に開始され、2003年5月に「『連邦住宅政策基本法』及びその他の住宅・公共サービス料金支払システムの改良に関する法律の改正並びに増補法」が発効された¹⁷⁾。プーチン政権が

16) 「その他」の項目については私有とその他の所有との混合所有が含まれるため1993年を100とする。

17) 溝口修平「短信：ロシア ロシアの住宅・公共サービス改革」『外国の立法』

発足するまでは国有・公有住宅の私有化法制の整備に主眼が置かれていたが、特にここ数年、矢継ぎ早に住宅部門の改革関連法制が制定されている。これは経済水準の上でもロシアがようやく住宅部門改革に関心に移り、公共料金の引き上げを盛り込んだ新しい段階に入ったと解釈することもできるであろう。

このプログラムによれば、公共料金を安く抑えるために国が負担していた補助金を廃止し、住民からの公共料金回収率を上昇させること、住宅・公共サービス事業の民営化と競争原理を導入し効率運営を図ること、住宅・公共サービス事業に投資の誘致、銀行融資を促すよう国や自治体が保証することが盛り込まれた。さらに公共料金に関する連邦基準を設定し、2003年以降、世帯収入に占める公共料金支払割合の上限を25%に設定し、これを上回った場合に補助金給付をするという新たな低所得世帯補助制度を再構築することが決定された。したがって住宅・公共サービス部門の改革が本格的に稼働し始めたのは、ここ3年ほどのことである。

住宅を私有化した住民にとって、私有化後にかかる住宅負担はさしあたり公共料金支払と固定資産税の2つが主なものとなる。そのほか、個別に住宅の修繕費などが必要になってくる。居住環境の改善をめざす住宅部門の改革はライフラインの整備状況とも密接に関わっており、公益事業の民営化、住宅の私有化の流れのなかで、電気、ガス、水道等のサービスをいかに安定供給させ、かつ修繕および各公益事業の効率的運営を並行して達成しなければならない。

中村(1998)¹⁸⁾によればソ連時代1987年の時点で、年金生活者夫婦一ヶ月の年金合計232ルーブルであった世帯が、2部屋、居住面積27㎡、総面積40㎡のアパートに居住していた場合、家賃は4.44ルーブル、公共料金(光熱費、

2004年、156ページ参照。井本沙織『ロシアの構造改革—ゴルバチョフの「ペレストロイカ」開始から20年(1986～2006)』経済社会総合研究所、2006年、44～45ページ参照。

18) 中村泰三『世界の大都市5 モスクワ』大阪市立大学経済研究所編、東京大学出版会、1988年、193ページ参照。

上下水道、暖房、給湯、電気、アンテナ、ラジオ合計）は8.81ルーブルで、家賃とあわせて13.25ルーブルでよかったとされている。この夫婦の一ヶ月の年金額に占める住宅負担の割合は5.71%である。市場経済化以降もこのような家賃および公共料金の低価格抑制は2001年まで政策的に継続された。さらに移行の混乱期には、国民の公共料金支払の未払いが多く発生しており、Институт Экономики Города（都市経済研究所、モスクワ。ИЭГとする。）によると、90年代初めの国民の公共料金支払率はわずか4%でしかなかった¹⁹⁾。このような公共料金支払率の低さは当然公共サービス企業に赤字を発生させる。ところがその赤字を料金引き上げによってファイナンスすることが禁止されていたため、2001年まで公共サービス事業の設備更新や修理作業は事実上行われず、設備の急速な劣化を招いてしまった。未回収料金による赤字の一部が財政支出によって補填されていたことで、かろうじて公共サービス供給は確保されていた状態であった。

2004年でその財政支出による補填額は800億ルーブル以上にも上り、企業用の公共料金を一般家計より高く設定することで、住民の未払いを補う「相互補助（cross subsidization）」も行われ、その額は同年で1,300億ルーブル以上に上ったとされている²⁰⁾。しかしこのバランスは、利用料による正確な料金計算がメーターの存在する電気にしか行えないことから、上下水道も含めた全ての公共料金でバランスさせるのは困難で、かえって企業の過払いが元で利益まで発生しかねない状況であった。2001年まで家計向け公共料金を低価格に抑える政策運営が維持できたのは、このような企業用料金と家計用

19) 以下、Институт Экономики Города（ИЭГ）での筆者の聞き取り、およびИЭГ
«Практика реформы жилищно-коммунального комплекса»2004г.

Сергей Сиваев, *Причины роста тарифов на ЖКУ* «ЖКХ. Журнал руководителя и главного бухгалтера» 19 октября 2005,

ИЭГ, Экспертной группы общественного проекта, Доклад, «Коммунальный комплекс: проблемы и сценарии» 2006г. を参照。

20) 相互補助とは、例えば 1 м^3 の水 = 1 ルーブルが適正料金とすると、実際に住民が支払う価格 $1 \text{ м}^3 = 50$ コペイカ、企業から $1 \text{ м}^3 = 1.5$ ルーブル徴収することで不足分を解消するやり方である。

料金を二重料金制にして、赤字分を企業側からの料金徴収と財政補助で賄ってきたからである。


しかしながらその補填システムにおいても、分割民営化された公共サービス企業の設備更新およびその投資資金難を解消するまでには至らなかった。公共サービス部門全体で現有設備の60%が役に立っておらず、上下水道の設備更新だけで6,500億ルーブルかかるといわれている。したがって、二重料金制は新プログラムによって改正、2004年を達成目標として削減されることになった。公共料金上昇率は2001年までは消費者物価上昇率よりも政策的に低く抑えられてきた。1998年の消費者物価指数184.5に対して、同年の住宅公共サービス価格上昇指数は112であった。2002年に消費者物価指数115.7に対して、同年の住宅公共サービス価格上昇指数が134.5と初めてそれを上回った²¹⁾。2005年の公共料金上昇率は26%であったとされる。住宅公共サービス部門改革の国家プログラムが2001年に開始されて以降、急速に公共料金の引き上げが進んでいる。図2は、2004年1月にモスクワ市のある家庭に請求された公共料金支払請求書および領収書である。

この世帯は1998年にモスクワ市からアパートを私有化し、現在2人で居住している。総面積70.3㎡（2DK）、居住面積37㎡の住宅に、電気、上下水道、暖房、給湯、テレビ用アンテナ、ラジオ、ごみ処理、インターホン、設備維持費を支払っている。ガスはなく、台所は電熱器のコンロで調理する。もともとは4人家族であったため、1人当たり18㎡×4人分で約70㎡のこの住居がソ連時代に配分されたものである。しかし途中で2人亡くなり、残った2人でそのまま私有化した住宅に居住し続けている。このため、公共料金の計算の際には、2人分の連邦基準56㎡より多い分を追加料金として計上されている²²⁾。電気はメーターが存在するが、上下水道、暖房、給湯、アンテナ、ラジオ、ごみ処理にはメーターが存在せず一律料金となっている。

21) ИЭГ «Практика реформы жилищно-коммунального комплекса» 2004г. стр. 37

22) 図の Изл. とは излишки をさし、この連邦基準を上回った分に対する追加料金を意味している。

図2 公共料金支払請求書・領収書

Получатель платежа											
Счет по сбору платежей за ЖКУ района "██████████", р/с 4091181000018000000000 в АК "ММБ-Банк Москвы", к/с 30101810500000000000 БИК 0445200000 ИНН 7702000000											
Платательщик											
п/р/с: ██████████ кв. ██████████						ПЕРИОД 10 месяц 2004 года			КОД ██████████		
Оплачено						▼					
											
Итого к оплате 1,101.50				Добр. страхов. 33.55				Итого с учетом страхов. 1,135.05			
Дата заполнения						Подпись платателя					
Получатель платежа											
Счет по сбору платежей за ЖКУ района "██████████", р/с 4091181000018000000000 в АК "ММБ-Банк Москвы", к/с 30101810500000000000 БИК 0445200000 ИНН 7702000000											
Платательщик: ██████████ Количество жильцов: 2 из них временно: 0 Тип собственности: частная											
п/р/с: ██████████ кв. ██████████						ПЕРИОД 10 месяц 2004 года			КОД ██████████		
Вид платежа	Начисл. по тарифу	Льгота	Субсидия	Перерасчет	К оплате	Вид платежа	Начисл. по тарифу	Льгота	Субсидия	Перерасчет	К оплате
Тех. обл.	179.20				179.20	Тех. обл. (вкл.)	88.80				88.80
Отопление	274.40				274.40	Отопление (из)	99.90				99.90
Холодная вода	191.60				191.60	Добр. страхов.	33.55				33.55
Подогрев воды	179.40				179.40						
Радио	11.80				11.80						
Антенна	35.00				35.00						
Выход ТБО	26.40				26.40						
Застрахованье з/и	15.00				15.00						
Итого к оплате 1,101.50				Добр. страхов. 33.55				Итого с учетом страхов. 1,135.05			
Телефоны:											

(出所) 筆者調査による撮影

このような住宅世帯に対して2004年1月に請求された公共料金総額が示されており、任意住宅保険料が追加されて総額1,135.05ルーブルと請求されている。この金額は、2004年1月末時点の為替レート1ドル=28.4937ルーブルに換算すると約40ドルに相当する。2004年のモスクワ市での月間平均貨幣所得は20,899.1ルーブル、約733ドルであったことから換算すると、この月の公共料金請求額は所得の5.43%を占める割合となっている。モスクワ市民の平均所得の上昇率と公共料金上昇率が異なるため、その負担割合をソ連時代と単純に比較することは出来ないが、所得に占める公共料金負担割合は、ソ連時代とそれほど変化していないといえる。

しかし、同じ住居で筆者の調査によれば2006年の公共料金請求額は1,411.93ルーブルに上昇している。モスクワ市の2005年の月間平均貨幣所得は24,839.9ルーブルで、この世帯の公共料金額で所得負担率を求めるとすれば負担率は5.68%となり²³⁾、2004年よりは若干所得負担率が上昇している。今後も料金引き上げが予定されており、中間所得者層が増大し、消費ブームが起こっている大都市であるが、ジニ係数で見る所得格差は2005年に0.405であり、原油景気の恩恵を受けられない年金生活者などの低所得者層には公共料金引き上げは重い負担となっている。既に散発的な抗議運動も展開され始めている。サービスの安定供給確保のための公益事業の財政健全化と、弱者保護をどう整合性を持たせていくのか、そこにはジレンマが存在している。公共料金引き上げに見合う公益サービスが供給されているか、経済発展の波及の効果が今後どこまで浸透するのかに改革の成否が懸かっている。

このような公共料金請求書・領収書は、地域ごとの政府が作成発行するため、形式は地域で異なる。まだ私有化していない場合、公有住宅を賃貸している場合は、この請求書の中に「家賃（ナйм）」の項目が追加される。今後の起こりうるシナリオとしては、料金決定権が地方政府に委譲されているため、地方の経済発展水準の格差がそのまま地方の公共料金回収率、公共料金額の上での格差につながる可能性がある。公共料金を全額支払える住民がいる自治体と公共料金適正料金のうち60%以下しか支払えない自治体との格差が生じ、そのことが公共サービス供給格差につながる懸念がある。

2-4 固定資産評価について

固定資産税については、まず住宅と土地の関係から説明しなければならないであろう。土地については、都市部では企業用地にせよ住宅用地にせよ、

23) 2006年のこの料金額の中には、年度によってモスクワ市から実施される料金割引等が含まれている。そのため割引を控除しない場合の公共料金総額は1,831.18ルーブルであった。割引が無かった場合の料金で所得負担率を求めると7.37%になっている。この割引特典は、公共料金引上政策を納得させ、その影響を緩和するためのアメの効果をもたらしている。

いずれも現在でも依然として自治体所有であり、企業や個人はその使用权を49年期限で取得するという形態でしかない。その場合の取得方法は入札による。したがって現在のロシアの都市部における不動産市場とは、上物の住宅流通市場を意味している²⁴⁾。実質的に住宅売買が可能になったのは、1992年の法改正によって国有・公有住宅の無償私有化が開始されたことからである²⁵⁾。私有化手続きは住民が居住する地方行政府との間で行われ、その評価額は手続き時の時価相当で決定される。その評価額に税率0.1%で固定資産税（不動産税）が課税される（図3参照）。

図3 固定資産税納税書

Расчет налога за 2004 год:

Объект налогообложения: жилое помещение на праве собственности

Место нахождения объекта: г. Москва, _____ пр-кт _____

Налоговый период	Стоимость имущества с учетом доли (руб.)	Доли, %	Количество месяцев владения имуществом	Ставка налога, %	Сумма налога, исчисленная на начало налогового периода (руб.)	Уплачено налога (руб.)	Налог к доплате (+) возврату (-) (руб.)	Сумма налога к уплате (руб.)
2004	298817.53	100.00	12	0.10	298.82	0.00	0.00	298.82

Приложение: платежный документ ПД (налог)

Для сведения сообщаем:

уплата налога производится собственниками имущества равными долями в два срока, за несвоевременную уплату налога начисляется пеня по ставке, равной одной трети от действующей ставки рефинансирования Банка России, за каждый день просрочки;

если Вы имеете право на льготы, то в соответствии с законодательством о налогах и сборах Вам необходимо предъявить в налоговый орган документы, являющиеся основанием для представления льготы.

Исполнитель: _____ Вячеслав Дмитриевич _____ Контактный телефон: 931- _____

_____ налогового органа _____ Басов С.В. _____

ИД: _____

(出所) 筆者調査による撮影

24) 農村部では事情は異なり、戸建住宅が中心でその私有化と土地の私有化が認められている。

25)「ロシア連邦住宅ファンド私有化法」(1991年7月4日制定, 1992年12月23日および1994年8月11日改正)

図3は、図2で紹介した公共料金請求書・領収書と同じ住宅（2DK、総面積70.3㎡、居住面積37㎡）の2004年の固定資産税納税証明書である。現在のところ、固定資産税の課税対象となる住宅価格の評価替えは行われていない。住宅を私有化した後、その住宅を転売しないで居住し続けている限りは、私有化時の評価額のまま固定資産税が課税される。この住宅の場合、住宅を1998年に私有化した際に住宅評価額が、298,817.53ルーブルと評価され、その評価額に対して依然として0.1%の固定資産税率が課税され、年額298.82ルーブルの固定資産税納付義務が発生している。

この固定資産税率も1992年から0.1%で据え置かれたままである。したがって固定資産税の負担は今のところ重くはないが、今後住宅価格の変動が著しいモスクワ市では固定資産税の課税率の引上げが予想される。この税源は住宅の販売価格が高騰している大都市部では魅力的な財源であろう。また固定資産税の引き上げは、住宅市場の流動化を促すメリットもあるといわれている。住宅市場の流動化率が高まれば、集合住宅の質の改善へと波及する可能性もある。

固定資産評価の評価替が今後行われるのかどうかも含めて、この点は今後注視していかなければならない点である。固定資産税や、固定資産に対する国民の意識はまだそれほど高くはない。最近都市部で徐々に利用され始めてきた住宅ローンにおいても、抵当が必要でないローンも存在する。国民の固定資産評価額への意識は、新築物件を新たに購入する際に相場がいくらであるのか、自らが所有する住宅を売却する際にいくらで売れるのかという販売価格に対してである。今後の住宅市場、住宅金融制度の発展と比例して、固定資産に対する国民の意識も向上し、ロシア全体で資本市場の発展が進んでいけば、ロシア市場経済が新たなステップを歩みだしたと考えられ、住宅市場の分析はその一つの尺度として重要な位置を占めるであろう。

3. ロシアの経済発展と住宅投資

ロシアの経済成長が近年著しい伸びを見せていることによって、住宅投資

の位置づけはどのような変化を見せているのだろうか。住宅投資の面からみて、ロシアの経済水準や市場移行の進化はどの段階まで進んでいるといえるだろうか。この章では、住宅・公共サービス投資が GDP に占めるシェアと一人当たり GDP との水準とを比較して、この課題にアプローチする。

3-1 ソ連、ロシアの住宅投資

ソ連時代の住宅投資について栖原²⁶⁾ (1982) が論文の中で、Burns & Grebler²⁷⁾ (1976, 1980) の仮説がソ連においても適応できるかどうかの試算を行っている。Burns & Grebler は、次のような仮説を立てた。「経済発展の低い段階、すなわち国民一人当たり GDP の低い国々では GDP に占める住宅投資の割合は低く、次第に経済発展のレベルが上がり、一人当たり GDP が大きくなるにつれて住宅投資のシェアも増大する。そして経済発展がある段階に達すると、住宅投資のシェアは頭打ちとなり、さらに所得水準の高い国になると、GDP に占める住宅投資の割合は逆に下降するようになる。つまり、横軸に国民一人当たり GDP を、縦軸に GDP 中の住宅投資のシェアをとってグラフを描くと、そのグラフが逆 U 字型すなわち山の形を示す²⁸⁾。」この仮説を図示したものが図 4 である。

一国の経済発展水準を住宅の側面から測定した場合、長期ではこのような逆 U 字型の図を描くことができる。彼らは、1963年～70年の間の39カ国で集めたデータからそのことを示した。そしてこの仮説は、一国の経済成熟過

26) 栖原学「ソ連の住宅投資」『経済集志』第52巻第3号、1982年10月、72～94ページ。

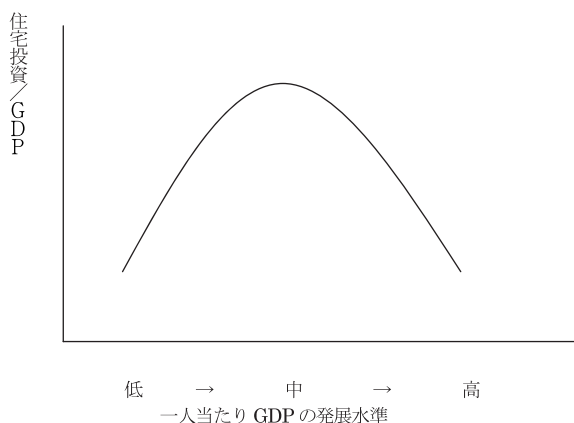
27) Burns, Leland S. & Leo Grebler, “Resource Allocation to Housing Investment: A Comparative International Study”, *Economic Development and Cultural Change*, October 1976, Vol.25, iss.1, pp.95-121

Burns, Leland S. & Leo Grebler, “Resource Allocation to Housing Investment: Reply”, *Economic Development and Cultural Change*, January 1980, Vol.28, iss.2, p.401

Renaud, Bertrand, “Resource Allocation to Housing Investment: Comments and Further Results”, *Economic Development and Cultural Change*, January 1980, Vol.28, iss.2, pp.389-99

28) 栖原学「ソ連の住宅投資」『経済集志』第52巻第3号、1982年10月、72ページ。

図4 Burns & Grebler の仮説図



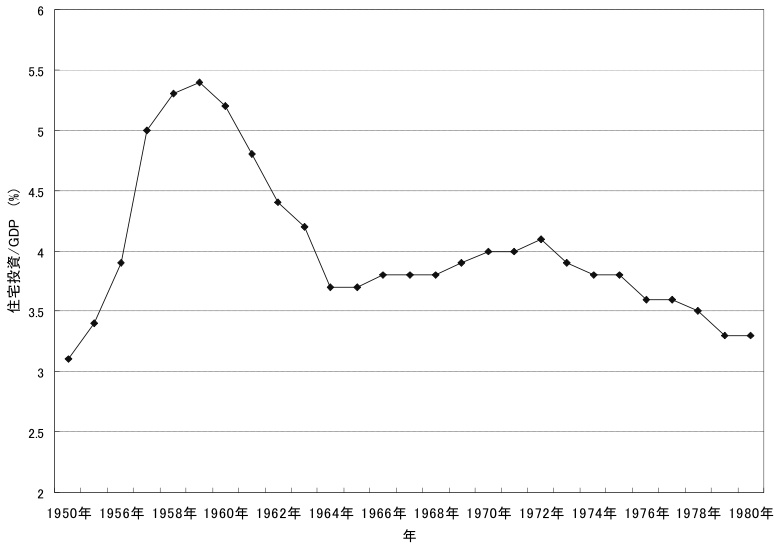
(出所) 筆者作成。

程についても適応できると主張した。栖原はこの仮説のソ連への適応可能性を実証するために、必要なデータをソ連の実物単位のデータから精巧に工夫して抽出し、1950年から1980年までの計測を行った。栖原の計測をもとに図示したのが図5のグラフである。

栖原はこのようにソ連でも逆U字型が描けることを証明したが、その理由については、政策的に住宅供給が抑えられていたからであると結論づけた。ソ連の逆U字型は、他の資本主義国のそれと似て非なるものであり、市場原理に基づいた経済発展の進展によって達成されたものではない。ソ連において住宅はいわゆる優先順位の低い民間需要に位置づけられ、優先順位の高い生産財と比べて政策的にその建設が抑えられていたことが、この逆U字型を招いていると指摘している。

それでは社会主義計画経済を放棄した1992年以降、ロシアのGDPに占める住宅投資のシェアはどのように変化し、そのシェアと現在のロシアの経済発展水準との関係はどうなっているだろうか。表9と図6には、1991年から2005年までのロシアのGDPと住宅・公共サービス投資額、そして一人当た

図5 ソ連の住宅投資



(出所) 栖原 (1983) 87ページ, 表Ⅲ-1より筆者作成。

り GDP が示されている。

図6に明らかなように、1991年から一人当たりGDPが大きくなるにつれ1995年までは住宅投資のGDPに占めるシェアが急増している。しかし1995年を境に1999年まで住宅投資シェアは急激に減少する。一方でこの間、一人当たりGDPは上昇を続けている。1999年以降は一人当たりGDPが急激に増大するのに対して、住宅投資シェアは減少後ほぼ横ばい、若干減少基調を描いている。このように1991年から2005年までの14年間のマクロ指標で見たロシアの住宅投資は、逆U字型を描いている。この図だけでいえば、現在のロシアの経済発展水準は既に中程度の段階を超え、先進国並みの経済発展水準に達していると位置づけることができる。

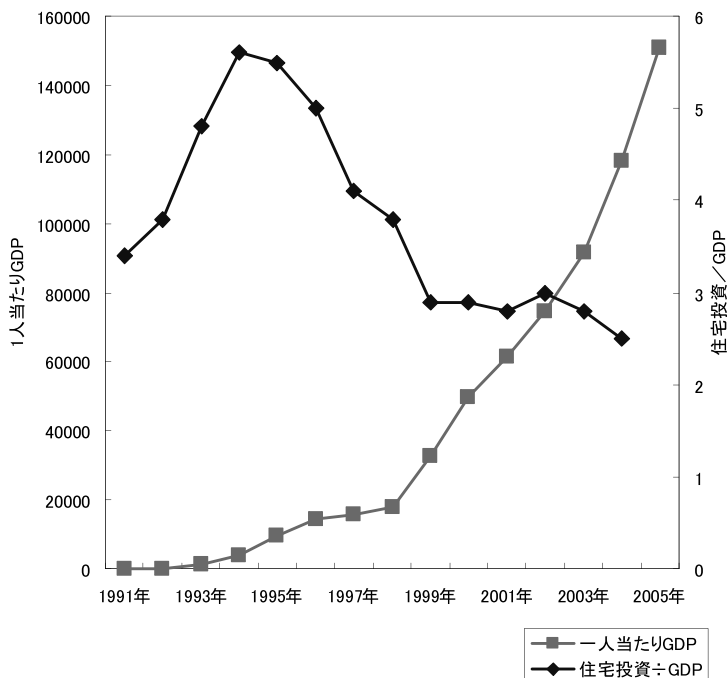
逆U字型の右半分の減少段階（中進国から先進国への移行）に入ると、一人当たりGDPの水準よりも成熟社会に特有の人口減少の影響によって住宅需要の伸びがそれ以前の段階よりも減少することが起因しているといわれ

表9 ロシアのGDP, 住宅投資

	1991年	1992年	1993年	1994年	1995年	1996年	1997年	1998年
GDP (10億ルーブル, 1998年までは兆ルーブル)	1.4	19	171.5	610.7	1428522	2007825	2342514	2629623
住宅・公共サービス (100万ルーブル, 98年までは10億ルーブル)	47.3	731.1	8272	34401	78634	100064	96855	100624
一人当たりGDP (ルーブル, 1998年までは千ルーブル)	9.4	127.8	1154.8	4117.3	9628	14523.2	15837	17807
	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	
GDP (10億ルーブル, 1998年までは兆ルーブル)	4823234	7305646	8943582	10830535	13243240	16966400	21597968	
住宅・公共サービス (100万ルーブル, 98年までは10億ルーブル)	139063	209894	248694	329332	370272	426188		
一人当たりGDP (ルーブル, 1998年までは千ルーブル)	32763	49835	61267	74536	91607	117969	150915	

(出所) Российский статистический ежегодник 各年版。

図6 ロシアの住宅投資の対GDPシェアと一人当たりGDP

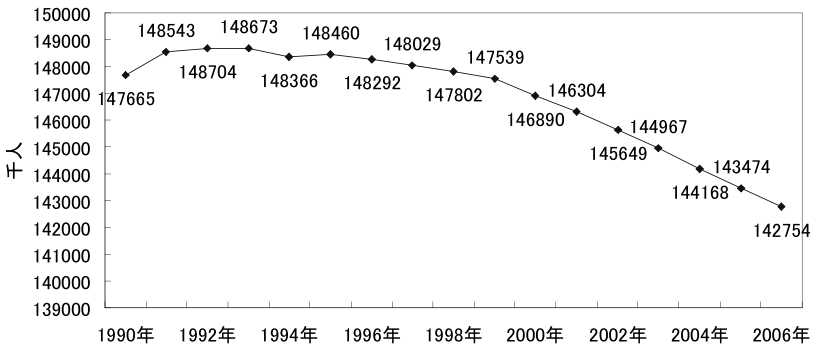


(出所) 表9 より筆者作成。

る²⁹⁾。ロシアの人口は図7にあるように、1996年から減少し、とくに2000年代に入ってから毎年50万人以上の人口が減少している。この人口の動きに呼応するように、1994年からロシアの住宅投資シェアが減少している。人口減少による逆U字型の減少局面がロシアにおいても生じているといえる。このような急速な人口減少がこのまま続けば、絶対戸数の面でみた住宅需要の増大は見込まれないであろう。住宅供給の課題は、住宅戸数の量的拡大から必要な居住環境設備が整った質的拡大への段階へと既に入っていることになる。このことは、1990年代にアパート戸数の減少とその一方で起こったアパート平均面積の増大にも現れている（図8）。

1980年代はソ連邦の数値であるため、人口も異なり単純に比較できないが、1993年の時点で68万2,000戸あったアパート戸数は、2000年には37万3,000戸にまで落ち込んだ。逆にアパート平均面積は、とくにハイパーインフレが収束しつつあった1995年以降に急速に増大し始める。ソ連時代は連邦基準によっ

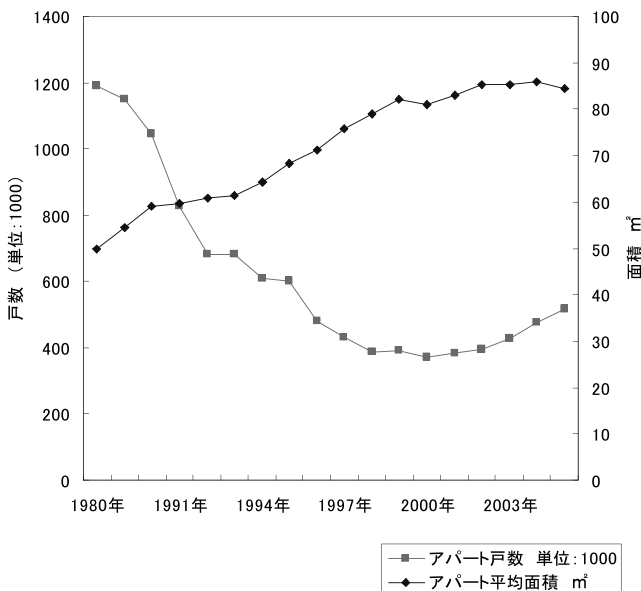
図7 ロシアの人口



（出所）Российский статистический ежегодник 各年版。

29) 栖原（1982），73ページ。Kuznets, Simon, “Quantitative Aspects of the Economic Growth of Nations, Part VI, Long Term Trends in Capital Formation Proportions”, *Economic Development and Cultural Change*, July 1961, Vol.9, No.4, Part II, pp.37-40

図8 アパート戸数とその平均面積



(出所) Российский статистический ежегодник 各年版。

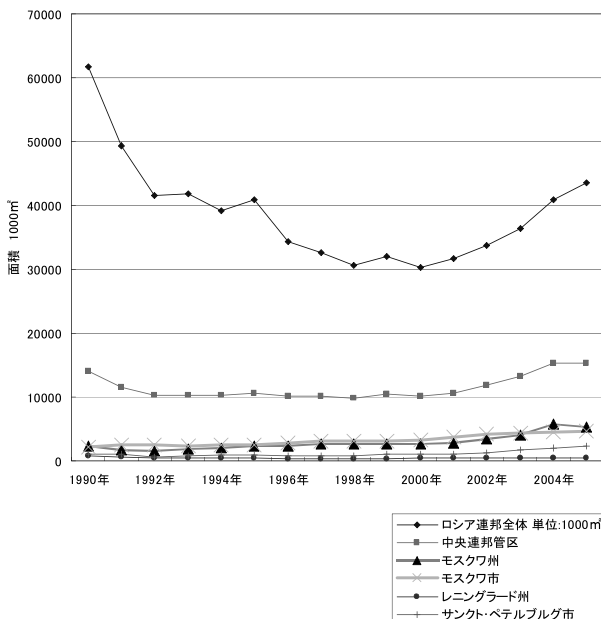
て抑制されていたアパート面積が市場経済化の進展によって増大し始めている。このことは住宅に対する不満にも現れていたように、それまでの居住環境が面積の面で劣悪であり、面積拡大への居住環境向上需要が大きく存在していたこと、またハイパーインフレや大幅な生産低下でGDPの大幅減少を引き起こした90年代前半の転換不況期においては、新築物件の建設よりも既存の住宅の建替えによって、その居住環境向上需要を賄っていたことによるのではないかと考えられる。2000年以降にアパート戸数が増大してきているのは急激な縮小経済による住宅建設の減少の裏返しで、急速な拡大経済による住宅建設の増大を象徴している。

図9はロシア連邦全体とモスクワ市、サンクト・ペテルブルグ市とその周辺地域の住宅建設状況を示したものである。1990年以降激減してきた住宅建設状況は1998年、2000年を底としてそれ以降住宅建設が増大している。2000

年代の住宅建設増大の期間に、アパート戸数も2005年の51万5,000戸にまで回復している。このように主に単位あたり住宅面積の増大という形をとりつつ増加する住宅建設が、GDPに占める住宅投資シェアに反映されないように見えるのはなぜなのか。この問題に対する回答は、全固定資本投資と住宅・公共サービス投資とを比較した図10と、逆U字型の左半分の理由説明から与えられるであろう。

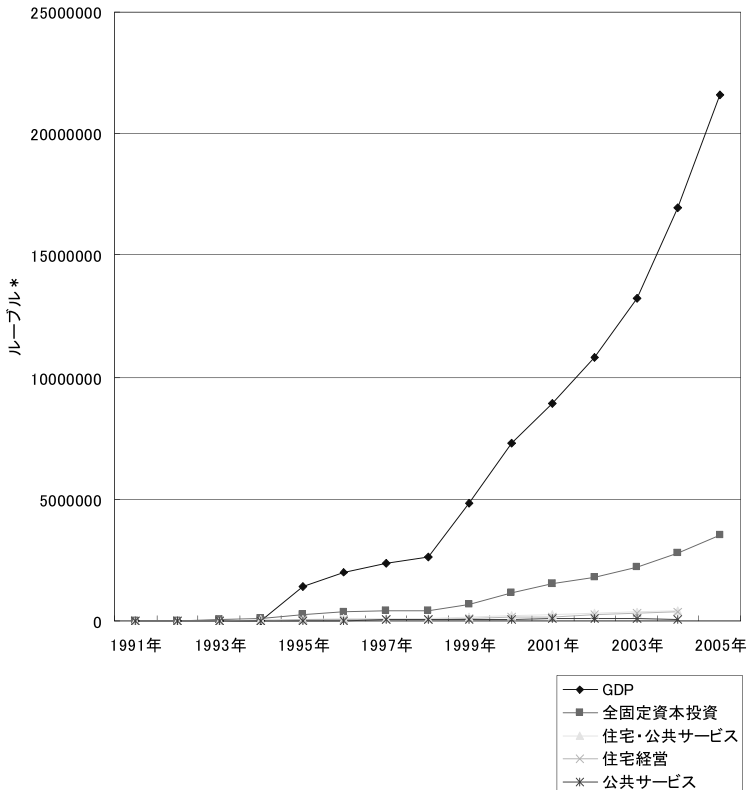
図10をみれば一目瞭然であるように、1991年～1995年までは、転換不況、ハイパーインフレの時代であり、GDPの水準が極端に下がった時期である。一方住宅・公共サービスはライフライン供給も含まれるため、この投資の減少は人々の生活に直結する。政府は財政負担を強いられながらも投資規模を維持せざるを得ない。不況下であっても必要な公共投資の典型例である。し

図9 住宅建設状況



(出所) Российский статистический ежегодник 各年版。

図10 全固定資本投資と住宅・公共サービス投資



(出所) Российский статистический ежегодник 各年版。GDPは1998年までは兆ルーブル、以後は10億ルーブル。固定資本投資、住宅・公共サービス投資は1998年までは10億ルーブル、以後は100万ルーブル。

たがって分母の GDP が極端に縮小している以上、GDP に占める住宅・公共投資の割合は、大きくならざるを得ない。このことが、図 6 の逆 U 字型の左半分の上昇部分を説明している。

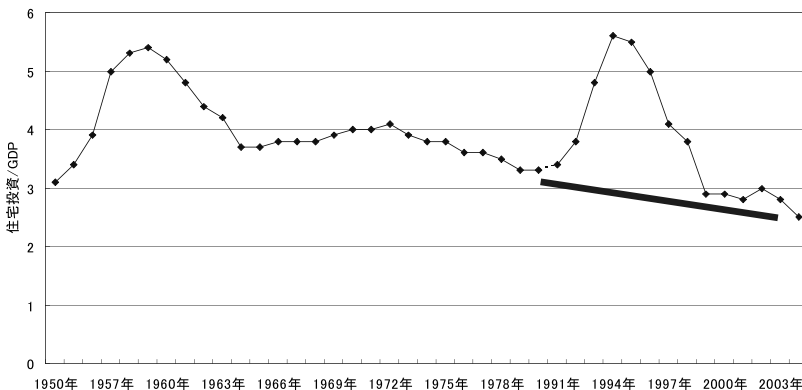
しかし1995年以降ハイパーインフレが収束、1997年は移行後初のプラス成長、1998年は金融危機によってマイナス成長に陥るが、1999年からは原油や天然ガスの国際価格高騰によってロシアの GDP は急成長を遂げ、その伸び率は同様に拡大し始めた固定資本投資と比較にならないほど大きい。このこ

とが住宅・公共投資の対 GDP シェアを急激に減少させ、逆 U 字型を導いた。図10からは明瞭ではないが、住宅・公共サービス投資だけを取り出してみると、1999年1,390億6,300万ルーブルから2000年には2,098億9,400万ルーブルに急増し、以後2001年2,486億9,400万ルーブル、2002年3,293億3,200万ルーブル、2003年3,702億7,200万ルーブル、2004年4,261億8,800万ルーブルと増大している。GDP の額とは大きな差があるが、この増大が図 6 の2000年代の横ばい状況をもたらしている。

以上のことを踏まえると、図 6 が描いたロシアの住宅投資の逆 U 字型軌跡は、通常の途上国から中進国、先進国への経済発展段階の進行によってもたらされたというよりは、むしろロシアの市場移行過程特有の事情から描かれるものであるといえる。特に90年代前半の住宅投資の GDP シェアの急増は、図 7 のソ連時代の計測とつなげてみればその特殊性がより鮮明になる。

90年代の山は、ソ連時代の50年代後半から60年代前半のフルシチョフ期の住宅増設政策時代と同じ水準を記録している。しかしその内実は、市場移行転換ショックとハイパーインフレによる水ぶくれであり、特殊事情として除外してみれば1960年代から緩やかな減少傾向にあると見ることができる。体

図11 ソ連とロシアの住宅投資対 GDP シェア



(出所) 図 6, 図 7 より筆者作成。1980年～1991年はデータがないため点線。

制の違い、転換のショックを度外視して単純に1950年から2005年までの55年間で住宅投資のGDPに占めるシェアを見れば、経済発展水準の成熟段階に入ったといえるかもしれない。視野を20世紀初頭からに広げれば、ソ連時代に曲がりなりにも達成された中進国としての水準がここ2000年代に入りようやく成熟期に到達しているといえなくもない。2000年代に入り毎年50万人以上の人口が減少するという時代に入ったことが大きいともいえる。したがって、住宅投資のシェアに対して、人口減少が響いているのか、経済発展水準が響いているのか、今後その因果分析を行う必要がある。また高度経済成長軌道に乗り始めたのが2000年代に突入してからであり、もう少し経過をみてデータを集める必要もある。人口変動率、都市化率、住宅建設の変化等とも関連して継続して分析することが今後の課題であり、別の機会に論じたいと思う。

先述したように、住宅の絶対数でみれば人口の減少に伴う住宅供給の飽和状態がすぐに訪れるであろう。現在はもはや、世帯数に対する絶対戸数の不足よりも、既存の住宅の修繕、質の向上へと動いており、既存住宅の建替建設が盛んに行われている。このことは、戸数の増加、建設面積の増加という形では数字に表れない部分である。モスクワ市やサンクト・ペテルブルグ市に見られる住宅建設ラッシュは、設備の整ったオフィス需要や中・高級アパートの建設が多く、付加価値の高い建設が続いている。人々が欲する水準の居住環境をもった住宅が存在していないという意味での不足状態が続いている。大都市地域で見られている価格高騰がその代理変数となっている。

このような需要は、ロシア全体としてみればまだ大都市部に限って顕在化し、その供給が加速され始めたところである。資源輸出に起因する経済成長が持続し、その波及効果が地方都市に及べば、地方に埋もれている潜在需要が顕在化し、新たな住宅供給が増大する可能性も秘めている。地方都市の再開発が今後どの程度進むのかどうか住宅部門の成長もかかっている。もし経済成長の全土への波及効果が乏しければ、現在の大都市の需要は数年来にも充足され、供給は飽和状態に達するであろう。価格高騰も一時的なものとな

なり、一説では約30%が投機目的で購入されているというモスクワ市の住宅バブルもはじけ、住宅市場、金融市場の発達を摘んでしまいかねない危険性もはらんでいる。

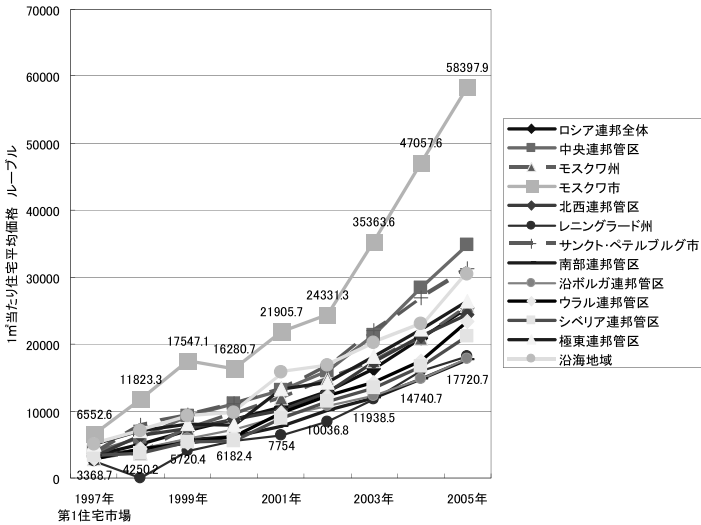
3-2 住宅価格

首都モスクワ市を訪れると、いたるところで建設ラッシュが観察され、新しい住宅団地開発や商業地区開発が郊外にまで拡大している。郊外の外資系大型ショッピング・センターには週末ともなると大勢の買い物客が押し寄せ、大量に食糧や日用品を買いだめしていく光景に出会う。家電製品や自動車の販売数も増加しており、新築高層集合住宅の建設およびその購入も増大している。この様子から、少なくとも大都市では中間所得者層が増加し、耐久消費財に対する消費ブームが起きていることが肌で感じられる。そのことを裏付けるかのごとく、モスクワ市の住宅（アパート）価格も高騰し続けており、一等地の高級マンションともなれば世界でも有数の高値を記録している。民間不動産会社、ディベロッパーの活動も活発で、また98年の危機以降金融制度が徐々に進行していることを背景に、住宅ローン等の金融オプションの発展もみられ、住宅市場、不動産市場がここ数年で急速に発展している。

図12、図13は、1997年から2005年までのロシア主要地域別の1㎡当たり住宅平均価格をまとめたものである。

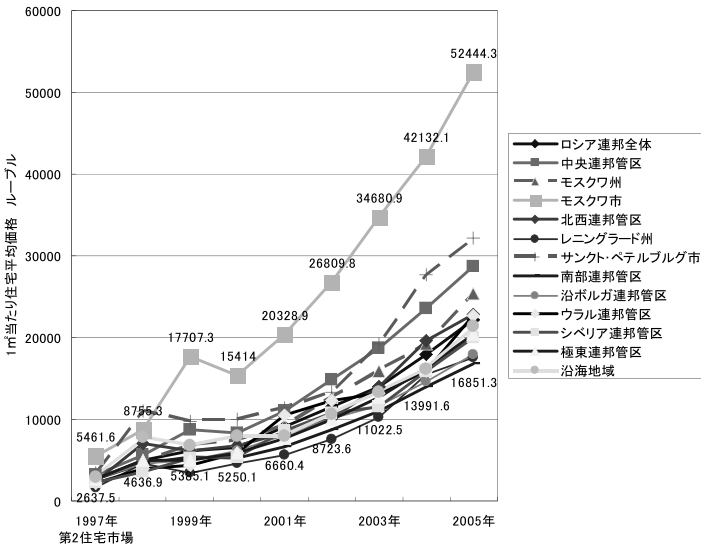
ロシアでは新築物件市場を「第1住宅市場」、中古物件市場を「第2住宅市場」という。一般的に第1市場の住宅価格が第2市場の住宅価格より10～20%高い。図12、図13とも全ての年についてモスクワ市の住宅価格が群を抜いて高いことが分かる。そしてモスクワ市の価格変化に連動して他の地域の価格が変動していることが分かる。モスクワ市と他の地域との価格差は、特に2003年以降拡大傾向にある。モスクワ市の1㎡当たり平均価格（新築）は1997年の6,552.6ルーブルから始まり、1999年には17,547.1ルーブル、2001年には21,905.7ルーブルに達した。その後2003年には35,363.6ルーブルに急騰し、47,057.6ルーブル（2004年）、58,397.9ルーブル（2005年）とその後の2

図12 第1住宅市場（新築）価格



(出所) Российский статистический ежегодник 各年版。

図13 第2住宅市場（中古）価格



(出所) Российский статистический ежегодник 各年版。

年間で急激な価格上昇を引き起こしている。2005年の時点で、最低ランクにあるのは南部連邦管区の17,720.7ルーブルで、モスクワ市との価格差は40,677.2ルーブルとなった。

両市場とも全ての地域で価格上昇が観測されているが、2000年に一度価格低下を経験した後に価格の上昇率がさらに大きくなっている。2005年の第2住宅市場では平均価格の高い順に、モスクワ市、サンクト・ペテルブルグ市、中央連邦管区、モスクワ州、北西連邦管区と続き、レニングラード州、沿ボルガ連邦管区、南部連邦管区が下位に位置している。

Ноздри́на（ノズドリナ2006）は、2001年から2005年にかけて起きた住宅市場の価格上昇の要因を、1）原油価格の上昇、2）建設コストの増加と住居の快適性欲求の増大にあるとする³⁰⁾。他の地域の第1市場価格よりもモスクワ市の価格が大幅に高くなるのは、このモスクワ市の第1市場の中に最も高い価格帯に位置する高級エリート住宅が集中しているからであると指摘する。ロシアの新築物件は、たいていは内装工事や衛生設備が未完成のまま販売される。新築物件を購入した住民は、購入後に自らの出費で内装工事や衛生設備を完成させなければならないことが多い。つまり新築物件を購入する住民は、単に住宅販売価格だけでなくその後の設備投資額も勘案して購入予算を組まなければならない、その投資額は中古物件を購入した際の修繕額よりも高い。それゆえにモスクワ市の第1住宅市場を対象とする需要側の住民は、ある程度の高所得階層に入る住民であるといえる。またこのような高所得階層の多くは、モスクワ市に集中しているのが実状である。このことからモスクワ市内において、高級住宅地域と一般住宅地域、さらに公団住宅地域という地域格差が認識されるようになり、市内の行政区ごとに住宅価格や建築様式も多様になってきている。住宅の質が高ければ高いほど、住宅建設コストも高くなり住宅価格も高くなる。

一方住宅の質の面だけでなく、地理的条件や環境条件から住宅価格が下落

30) Ноздри́на (2006), стр.30-42

する行政区も出てきている。中心から遠く、交通の便が悪い行政区や、工場が集中し、かつ西風の影響で工場の排煙がたまりやすい行政区には人気がないことから価格が下落することも生じている。このように住宅市場の発展によって、モスクワ市内においても行政区による格差も発生してきている。

表10は、モスクワ市内の行政区ごとの平均価格の変化を示したものである。クレムリンや主要官庁がそろう、ビジネスセンターでもある中央区の価格が市内で最も高く、2005年に至ってはモスクワ市全体の平均より約1.4倍にまで高騰していることがわかる。他方で、産業区として有名な東区や南東区の住宅平均価格はモスクワ市内で最も低い地区になっている。地理的に遠い北区、南区がこれに続く形となっている。中央区の次に南西区、西区では高級住宅だけでなく一般集合住宅の建設も多く、環境の良さからも人気となっていることが平均価格にも反映されている。住宅そのものの質だけでなく居住環境も含めた快適性が重要な需要要因となっていることで、このような価格による地区格差が生じていると思われる。地下鉄の延伸が計画されているモスクワ市では、今後このような地域ごとの価格差は固定化することなく変動

表10 モスクワ市行政区別第2住宅市場価格

行 政 区	1995年（12月）		1998年（12月）		1999年（12月）		2005年（6月）	
	平均価格		平均価格		平均価格		平均価格	
	ドル	%	ドル	%	ドル	%	ドル	%
中央区	1450	119.1	1124	126.4	859	130.9	2972	142.7
北区	1057	86.9	803	90.3	556	84.8	1982	95.2
北東区	1098	90.2	893	100.4	639	97.4	1840	88.4
東区	1004	82.5	816	91.8	563	85.8	1762	84.6
南東区	887	72.9	717	80.7	497	75.8	1647	79.1
南区	1043	85.7	810	91.1	543	82.8	1751	84.1
南西区	1284	105.5	994	111.8	723	110.2	1999	96.0
西区	1388	114.1	1011	113.7	751	114.5	2231	107.2
北西区	1162	95.5	868	97.6	641	97.7	1819	87.4
モスクワ市全体	1217	100.0	889	100.0	656	100.0	2082	100.0

（出所）Н.Н.Ноздрина, «Развитие и территориальная дифференциация рынка жилья в Москве», *Проблемы прогнозирования*, № 6 (99), 2006, стр.37

する可能性が大きい。

このような地域格差はロシア全体に目を転じてみても同様のことが言える。モスクワ市やサンクト・ペテルブルグ市を先頭に住宅流通量と価格の増大が生じ、その影響が特別市周辺の州に波及し住宅団地開発等の都市の外延化を招いている。このことは図12、図13においても価格高騰の波がモスクワ州、中央連邦管区へと波及し、その順で価格が高くなっていることでもわかる。一方南部連邦管区や沿ボルガ連邦管区といった地方でも価格上昇はあるものの、その水準順位は1997年からの9年間で常に低順位に留まっている。資源景気の影響が地方都市にどこまで波及するかによって、この連邦管区の価格差順位も入れ替わり変動するであろう。

また新たな課題としてロシア地域内の労働移動、およびロシア隣接国との国際労働移動の変化によって、労働移入が増大する地域と労働流出が増大する地域とで住宅部門においてもその影響を被ることも予想される。サンクト・ペテルブルグ市およびその周辺ではトヨタ自動車の進出を皮切りに外資系自動車関連企業の進出が相次ぎ、住宅に対する需要が高まったことが一層住宅価格の高騰に拍車をかけている。図12、13においてもサンクト・ペテルブルグ市の住宅価格は常に上位に位置している。労働市場の流動性の高まりに応じて住宅市場の流動性も高めていく必要があり、その発展具合によっては地域格差の変動も起こりうる。

一方でモスクワ市行政区、ロシア連邦管区どちらの価格データにも共通しているように（1998～2000年）、一瞬の原油価格の下落によって住宅価格も下落する。住宅市場は景気変動に敏感に反応しており、一定の供給面での充足がある中では、今後の動向によっては景気後退の直撃を受けうる脆弱性をもった市場である。この市場の脆弱性は、住宅購入に占める自己資金・ローンによる購入割合が年々増えていることにも影響する³¹⁾。ズベルバンクをは

31) Российский статистический ежегодник 2005, стр.482, таблица 1520によれば、全住宅建設に占める2005年の自己資金・ローンによって購入された住宅の割合は、40%を超えている。

はじめとして様々な商業銀行が住宅ローンを提供しているが、アメリカの住宅バブル崩壊による不良債権問題が懸念されているのと同じように、ロシアにおいても景気動向によっては不良債権問題に苦しむシナリオも十分考えられる。また投機目的による住宅購入の存在も指摘されており、資産市場の崩壊を導く大きな危機に発展する可能性もはらんでいる。不良債権処理に当たっては、担保物件の処理、固定資本評価が問題となってくる。今後、住宅高騰著しい大都市部において固定資本評価替えをどう組み込んでいくのかは、重要な課題となってくるであろう。

4. むすび

本稿はロシアの経済発展水準を住宅部門に焦点を当てて、いくつかの統計資料に基づいて明らかにした。また市場経済化以降のロシアの住宅私有化の実状とその制度面の進化を詳説した。ロシアの住宅市場について分析を行った後、ロシアの住宅部門が抱える政策課題を整理し、今後の起こるべきシナリオを提示した。主な分析結果は次のようなものである。

第1に、住宅私有化は、住宅ストックの約80%にまで進展し、総住宅ストックも市場経済化の15年間で20%拡大している。

第2に、市場経済化以降、住宅改善必要世帯の登録数が減少し、居住環境の改善が進んでいる。この要因は、中間所得者層の増加による自助努力によるものであるのかどうか、今後さらに検討する必要がある。

第3に、住宅のアフォードビリティが2000年代の高度経済成長によって急速に改善されている。個人の年収の5倍にまで手が届くようになってきた。この結果は、社会主義計画経済の不足の象徴であった住宅配分待ち時間の縮小が、市場経済化によって見事に達成されたことの証左である。

第4に、ロシアの住宅問題は、量的拡大から質の向上へと既に転化している。既に経済発展の進展によって、一人当たり住宅面積の増大、アパート平均面積が68㎡から85㎡へと改善されつつある。しかしその水準は、国際水準からみればまだまだ低い水準に留まっている。アパート建設戸数の頭打ちと

平均面積の増大が、人口減少社会下での住宅問題の量から質への転換が進んでいることを裏付けている。今後は、居住面積を含むさまざまな居住環境の要素から、住宅の質の向上について論じる必要があり、それがロシアの住宅政策の方向性を決定付けている。この意味で、日本の住宅政策課題と同じ問題をロシアは抱えている。

第5に、ロシアの公共サービス部門の改革が、年約20%の公共料金引き上げという形で本格化している。公共サービス事業の経営健全化のためには不可欠の政策であるが、社会的弱者には負担増が直撃している可能性があり、今後の弱者ケアを公的部門がいかに関与していくのか、公共サービス部門の経営健全化と設備更新を公と民間がどのように行っていくのか、新たな課題が発生している。また、経済発展水準の地域格差によって、公共料金回収率の格差も生じ、公共サービス供給の地域格差の発生に反映しかねない危険性も含んでいる。

第6に、固定資産税率は現在のところ0.1%と固定され、固定資産評価替えの制度もまだ導入されていない。しかし、地方自治体の財源確保、住宅市場の流動化の効果から考えると、今後税率上昇、評価替えの導入というシナリオの可能性は大きいと考えられる。

第7に、一人当たりGDP水準とロシアの住宅投資のGDPに占めるシェアとの相関でいえば、ロシアは逆U字型を描き既に先進国、人口減少国と同じ仲間入りを果たしている。この意味で、ロシアの市場経済化は一段階進化したといえる。

第8に、住宅の価格上昇、一部の大都市での高騰が進展している。住宅の質による価格差および地域格差も生じている。このような現象は市場経済化後にはじめて経験したものである。今後の住宅市場の発展によって、その格差は固定化するのか流動化していくのか、地域コミュニティの観点からも注視していく必要がある。それと同時に、住宅価格動向はロシアの景気動向に敏感に連動しており、ロシア経済が資源価格依存という脆弱性を持つ限り、住宅市場も同じ脆弱性を保持し続けることになる。将来的には住宅価格の適

正化も，問題の視野に入ってくるであろう。

(みちがみ まゆ／経済学部兼任講師／2007年7月13日受理)