

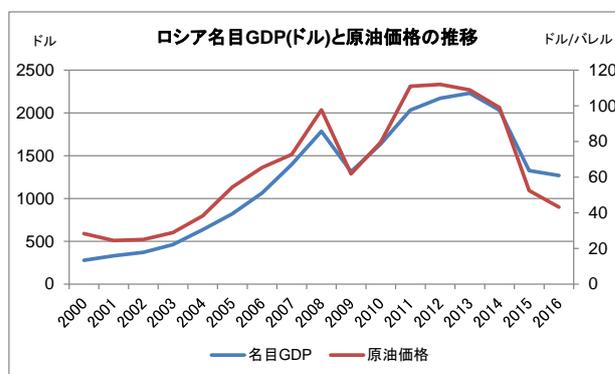
アジア進出を狙うロシア

ロシアといえば、寒くて遠い国、たまねぎの形をした宮殿や教会が思い浮かぶ等、ヨーロッパの国というイメージを持つ方が多い。実際、ロシアでは国民の大半が西側(モスクワやサンクトペテルブルク)に集中している。シベリアより東側には、全人口の1割程度しか居住していない。しかし、東京から極東最大の都市であるウラジオストクまでは飛行機で約2時間30分の距離であり、見方によっては、ロシアはヨーロッパだけではなく、アジアにも近い国ということができる。

基礎情報	
人口	約1億4,700万人
首都	モスクワ
面積	約1,713万Km ² (日本の約45倍)
通貨	ルーブル(RUB)、1RUB=1.97円(2017年4月)
名目GDP	808,040億RUB(2015年) ※日本の約3分の1
1人当たり名目GDP	9,055USD(2015年)
民族	ロシア人、タタール人、ウクライナ人等
言語	ロシア語
宗教	ロシア正教、キリスト教、ユダヤ教等

ロシアの経済について、石油・天然ガスなどのエネルギー資源が輸出の7割を占めており、エネルギー資源を除けば、国内産業が未発達国である。ゆえに、ロシアのGDPは原油価格の推移と強い関係があり、原油価格が上昇すればロシアも潤うという構図である。しかし、リーマンショック以降、資源に依存している限り国の成長はなく経済は不安定であるということに気づき、政府主

導で内需拡大を目的とする様々な取り組みが始まった。



特に力を注いでいる政策は、アジア進出と内需拡大である。今まではヨーロッパがお得意様であったが、デフォルトが相次ぎ、先行き不透明といった不信感の高まりから、ポテンシャルの高いアジアに進出することを打ち出したものである。

資源以外の製品を自国で生産し、それらをアジアに売り込みたいロシア。

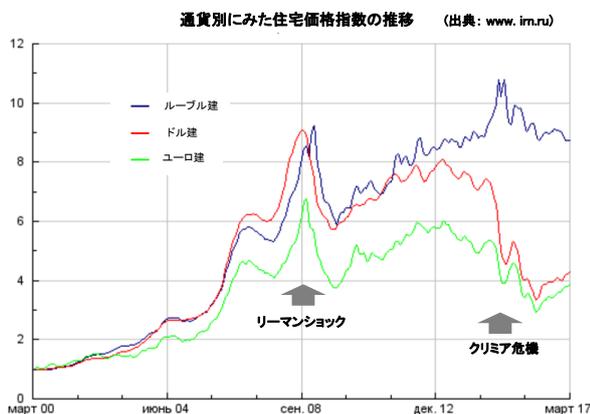
ところが、そもそも生産設備が整っておらず、中には、ソ連時代から修理を重ね、生産性が低い設備を使い続けている企業も未だ残っている。

今、ロシアに必要なのはノウハウの輸入であり、最先端の設備を取り入れ、それを元に国内生産を実現したいと考えている。2016年12月に開催された日ロ首脳会談では、経済分野における協力について議論が行われ、今後、日本はロシアの生産設備の改善とアジア進出を支援する形となった。

ロシアの住宅市場

ロシアの住宅価格の推移について、「2014 年以降、住宅価格は大幅に下落している」と報告しているレポートが多いが、各レポートはドル表記であり、ドル建の為替レートが 50%も下落している点を鑑みると、ドル表記では市場の実態を反映しているとは考えにくい。実際、ロシア政府統計をみると、2014 年以降、住宅価格(ルーブル)は「ほぼ横ばい」もしくは「やや減少」に留まっている。

下記グラフは、モスクワの住宅価格の推移を表したものであるが、2014 年以降のルーブル建の推移をみると、下落傾向ではあるものの、大幅に下落しているわけではないとわかる。



リーマンショックの際は、ドル建・ルーブル建、いずれの推移を見ても、大幅な下落を見せたが、翌年には下げ止まり、2012 年にはリーマンショック前の水準をほぼ取り戻している。一方、2014 年のクリミア危機では、急激なルーブル安により、ルーブル建の推移は、ドル建の推移と比べると下落幅が小さくなっている。住宅価格指数にあまり変化がない背景には、ルーブル安による建築資材の高騰を住宅購入者に転嫁しようとするデベロッパーの姿勢が見え隠れする。

このように、住宅価格は高止まりしているものの、近年は住宅の取引量が減少していることから、ロシア人の平均所得と住宅価格の関係を調べてみた。

ロシアの住宅価格は主要都市で約 90 万円/坪、

地方都市でも 60 万円/坪程度であり、日本における住宅価格の 1/3 程度である。

一方、ロシアの 2016 年の全国平均年収は約 86 万円(参考:モスクワ 160 万円)であり、日本の 1/4 程度の水準である。ロシアでは、住宅ローンの金利が 12%前後であることを加味すると、低金利で支えられている日本人と比べ、ロシア人にとって、住宅購入の敷居が如何に高いかわかる。

したがって、ロシアの住宅市場は、景気が回復しない限り停滞し続ける可能性が高いといえる。

ロシア人の不動産に対する選好性

ロシアの不動産市場の特徴として、「中古物件の価格の方が新築物件の価格より高い」ということが挙げられる。理由はトータルコストの違いである。ロシアの新築はスケルトン施工であり、内装は新築の購入者が行うのが通常である。一方、中古物件であれば、内装工事費が不要であり、結果としてトータルコストで安くなる中古物件の方が選好されている。

また、価格面とは別に、ロシア人が中古物件を選好する理由が二つある。

一つ目の理由としては、ソ連時代の設備は劣悪なものが多く、中古物件であれば「生活できる場所」ということが裏付けられたことになるからである。二つ目は、ソ連時代を知らない若年層の間では、郊外の新築物件より、都市部の中古物件の方が人気であるためである。これは、アクセスの面もさることながら、居住者のステータス(東京でいえば 23 区内に住んでいるか否か)を反映していると考えられているためである。

2017 年 5 月



鑑定・証券化部 ロシア担当
長浜 健太 (ながはま けんた)

慶應義塾大学卒業。サントペテルブルク国立大学経営学部に交換留学。留学中にロシア 8 都市を訪問。現在はロシア不動産について、広範なリサーチを行う。
kenta.nagahama@daiwakantei.co.jp