



## ロシア vol.2 モスクワ

### 拡大を続けるモスクワ

2016年のモスクワの人口は1200万人を超え、ヨーロッパ各都市を含めても最大の都市である。ロシアの地方都市からモスクワに上京する人や旧ソ連圏からの移民が多いため、都市人口は年々増えている。

都市の特徴として、赤の広場・クレムリン(東京でいえば霞が関)を中心として同心円状に街が広がっており、メトロ環状線が交通インフラの要となっている。2016年には、貨物専用鉄道であった路線の整備が終わり、第二の環状線として新路線(図中のオレンジ色)が開通し、東京の地下鉄13路線を超える全14路線となった。



近年の人口増加を背景に、都市部では居住エリアが不足し、住宅価格が高騰しているため、政府は新たな構想として、モスクワの南西部に「新・

モスクワ」というベッドタウンを開発し、安価な集合住宅を増やすことを打ち出した。将来的にはメトロで都市部と繋げる計画もあり、モスクワの面的広がりには今後も注目の必要がある。

### 住宅市場の需給動向

現在、モスクワの住宅市場で起きていることを一言でいえば「供給は増え続けているが、価格が高止まっているため、売れていない」ということである。

【供給】取引量が低迷している(売れていない)にも関わらず、今なお供給が増え続けている理由は、大手デベロッパーの戦略に起因する。大手デベロッパーは、多くの物件を竣工させることで顧客の信頼を獲得することができると考え、その実績と信頼に基づくシェア拡大を重視し、継続的に供給を行っている。一方、資金繰りの悪化や販売計画の不振等により、資金余力のない中小規模のデベロッパーは、竣工前にプロジェクトを凍結させてしまうという事態が増えている。

このような不測の事態から購入者を保護するために、政府は予定建物の延床面積に応じて、ある一定の資本金を有するデベロッパーでなければ着工してはならないという法律を2017年1月に施行し、約15%のデベロッパーが制限を受けたと言われている。

【需要】リーマンショックの後、ロシア経済は一時冷え込んだが、2012年にはリーマンショック前の水準まで回復した。その後も経済は順調に成

長を続けていたが、2014年のクリミア危機を引き金とする急激なルーブル安により、今のロシア経済はリーマンショック以上の打撃を受けている。このような景気変動を受けて、当然に所得水準が下がっているものの、住宅価格は依然として相対的に高い水準にあるため、一般市民は郊外でなければ購入できないという状態に陥っている。特に都市部では、現在の価格水準では買い手が見つかりにくく、デベロッパーは値下げを試みているが、年率5%~10%の下げ幅ではギャップは解消されていない模様である。

【価格帯】2016年の新築住宅の平均価格は、モスクワの都市部で約130万円/坪、郊外であれば約30万~100万円/坪となっており、表面的にはリーマンショック直後の価格と比べると約1.5倍の水準となっている。しかし、ここで特筆すべきは、その最低価格の変化である。2014年における都市部の最低価格は約90万円/坪であったが、2016年には約50万円/坪という物件もみられ、一部の物件に関しては、郊外と同じような水準で取引されるケースも出てきている。

## オフィス市場の需給動向

現在、オフィス市場で起きていることを一言でいえば「新規供給は減少傾向にあるが、賃料は低い水準を維持している」ということである。

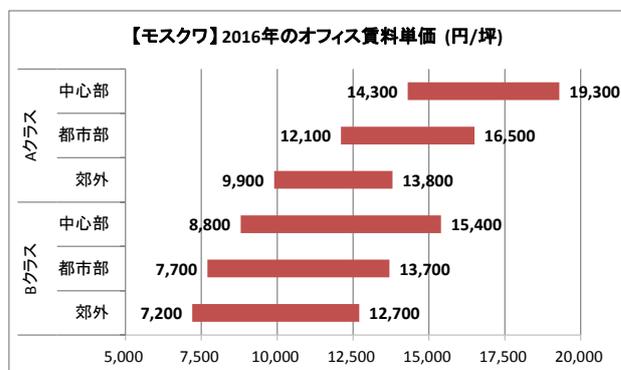
【供給】2007年から2008年にかけて景気が上向きだったため、事業拡大をする企業が増え、デベロッパーは大量に新規供給を試みた。しかし、その後はリーマンショック、さらには経済制裁の影響もあり、既に着工しているものを除き、新規供給は減り続けている。なお、ここ数年の空室率は15~20%で推移している。

【需要】ロシアのオフィス需要は、ほとんどが中小・零細企業によるもので、1,000㎡を超えるオフィス需要は限られており、多くが数百㎡規模で、必要に応じて増床するというスタイルが主流である。そのため、昨今のような経済低迷期では

増床ニーズもないのが現状である。

【賃料水準】現在、モスクワのオフィス賃料は、リーマンショック前と比べると、半分以下の水準で契約されている。そのため、優良物件が比較的割安で借りることができるようになり、都市部にオフィスを移転するケースが増えてきている。

下図は、モスクワにおける立地・グレード別の2016年の賃料単価(月/坪)を表したグラフであるが、中心部のAクラスビルであっても、約14,300~19,300円/坪となっている。一見割安に見えるが、リーマンショック前であれば、約35,000~45,000円/坪で契約されており、東京都心にも匹敵する水準であった。



住宅市場と異なる点として、オフィス市場ではドル建て賃料で契約されることが多かった点が挙げられる。これは、企業の役職者の多くがソ連崩壊やアジア通貨危機等を経験した世代であり、ルーブルよりドルの方が安定しているという認識が浸透していたためである。しかし、昨今の為替変動のインパクトはあまりに大きかったため、不動産の賃貸借契約はルーブル建て、かつ、定期的な賃料改定が契約書に明記されるケースが増えてきている。

2017年6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。サンク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、広範なりサーチを行う。  
kenta.nagahama@daiwakantei.co.jp