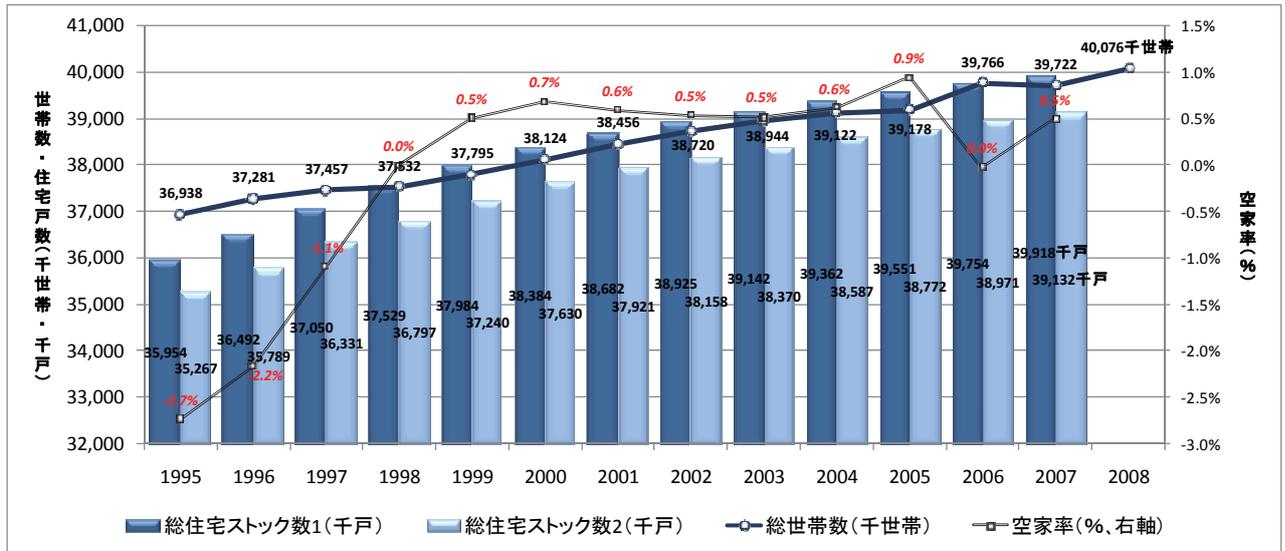


3—ドイツ

1 | 住宅市場の動向

- 住宅ストック数と総世帯数との関係を見ると、居住用住宅だけをとった場合は、世帯数の伸びに対し十分に供給が行われていない様子にみえるが、非居住用住宅などへの居住状況も含めた住宅ストックでみると、1999年以降の住宅ストック数は総世帯数を上回っている。ただし、広義の空家率は、1%未満であり、住宅市場における供給関係はそれほど緩やかな状況とはいえない（図表Ⅱ2-3-1）。

図表Ⅱ2-3-1 ドイツの住宅ストック戸数・世帯数の推移

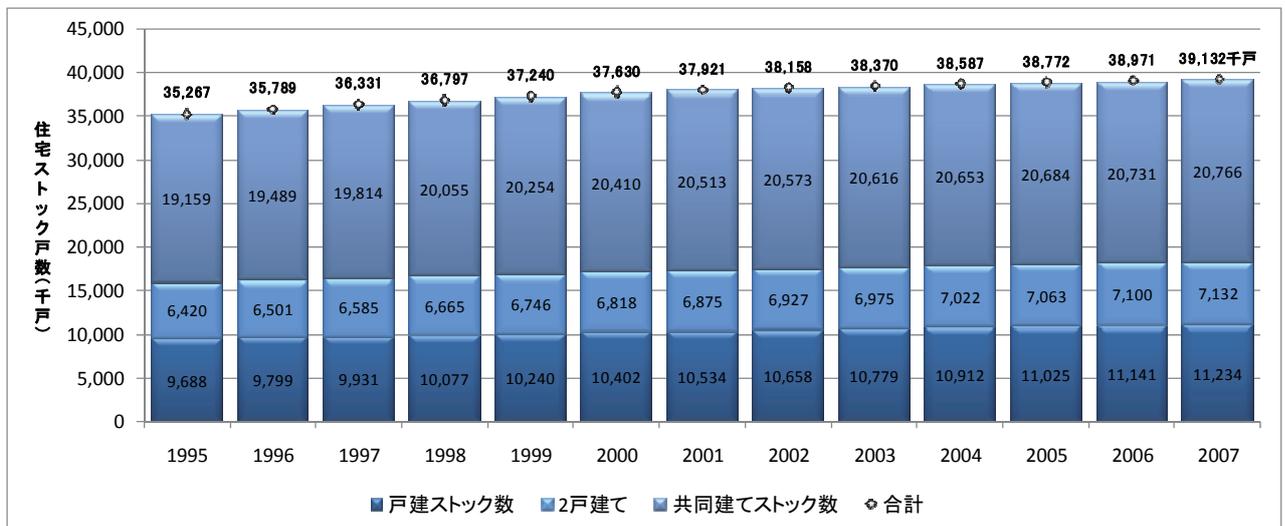


(注) 総住宅ストック数2は純然たる居住用住宅建物戸数。総住宅ストック戸数1は非居住用建物への居住分などを含む。

(資料) BVBS: Wohnen und Bauen In Zahlen 2008/2009, Statistisches Bundesam, Genesis On-line

- 住宅ストック戸数を建て方別（戸建てや2戸1建て、共同建て（集合住宅））でみると、ドイツでは共同建てのストックが多く、その状況は近年においてそれほど変わっていないことが分かる。2007年時点における共同建ての総ストック比率は約53%となっている（図表Ⅱ2-3-2）

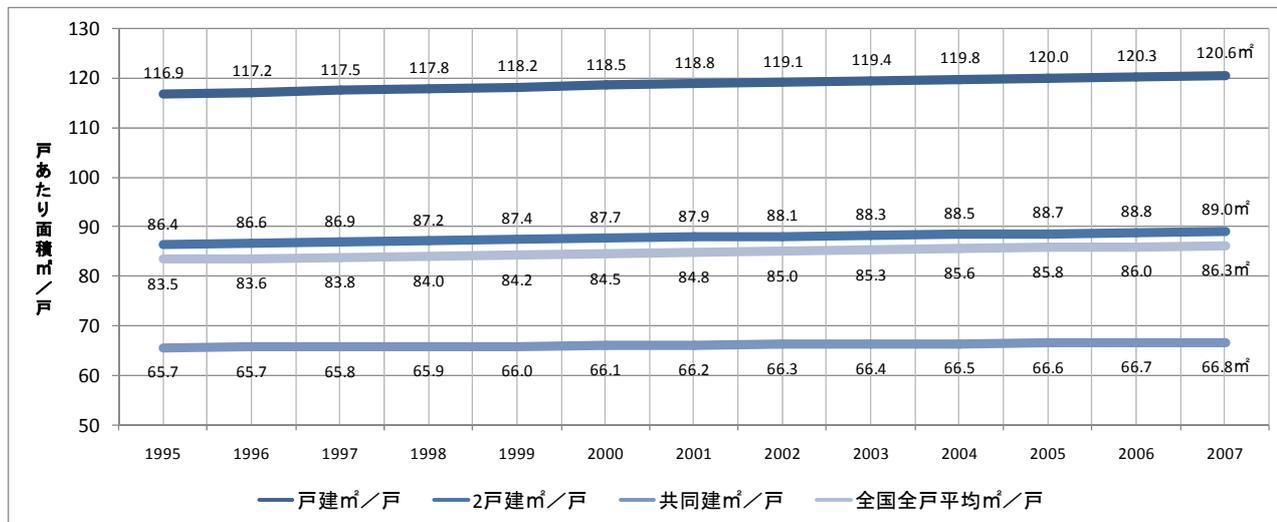
図表Ⅱ2-3-2 ドイツの住宅ストック戸数・世帯数の推移



(資料) BVBS: Wohnen und Bauen In Zahlen 2008/2009, Statistisches Bundesam, Genesis On-line

- 建て方別に住宅1戸当たりの面積を比べてみると、戸建ては2007年時点で平均120.6㎡という水準にあるが、共同建ては平均66.8㎡程度となっている。全住宅の平均は2007年時点で86.3㎡である（図表Ⅱ2-3-3）。

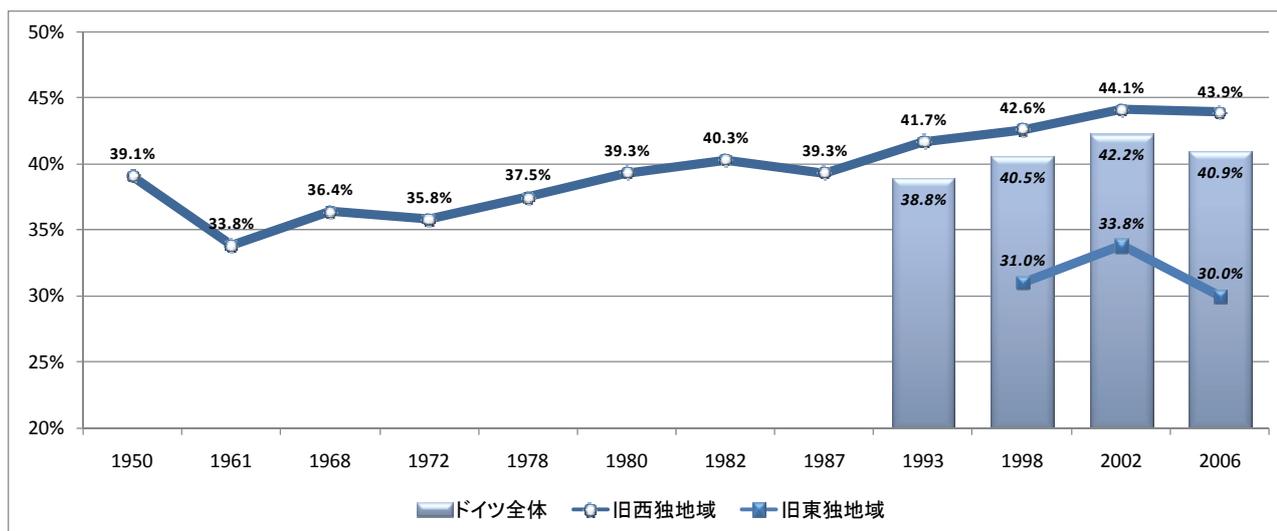
図表Ⅱ2-3-3 住宅1戸当たりの面積の推移



(資料) BVBS: Wohnen und Bauen In Zahlen 2008/2009, Statistisches Bundesam, Genesis On-line

- 持家率の推移を旧西独地域、旧東独地域、ドイツ全体でみると、徐々に上昇していた持家率が、2002年から2006年の間に低下している様子が分かる。特に、旧東独地域の持家率は、2002年と比べて3.8%ポイントも低下している（図表Ⅱ2-3-4）。
- この背景としては、2000年から2006年にかけて地価の上昇が進み、住宅が購入しにくくなっていったことに加え、1996年から導入された持家還付型補助金方式の持家取得促進政策が大きな効果を上げた反面、2000年以降の条件引き締めが影響したものと考えられる。

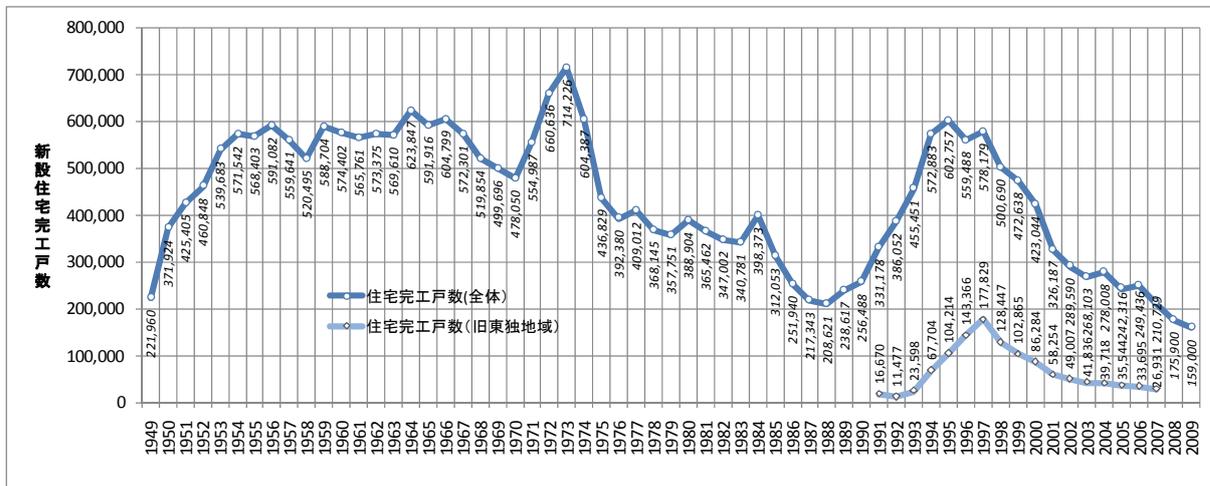
図表Ⅱ2-3-4 旧西独・東独地域・ドイツ全体における持家率の推移



(資料) Statistisches Bundesamt: Statistisches Jahrbuch 200, BVBS: Wohnen und Bauen In Zahlen 2008/2009

- ドイツの住宅完工戸数は、1973年に約71万戸（ピークに達し、その後はドイツ統合前の1988年に約21万戸まで減少した。ドイツ統合以降、新設住宅の完工数はやや加熱気味に推移し、東独部分の完工数以上に拡大し1995年には約60万戸まで増加した。しかし、東独等の需要が一巡したため、その後は減少を続け、2007年は21万戸と統合前の1988年の水準まで大きく減少している（図表Ⅱ2-3-5）。

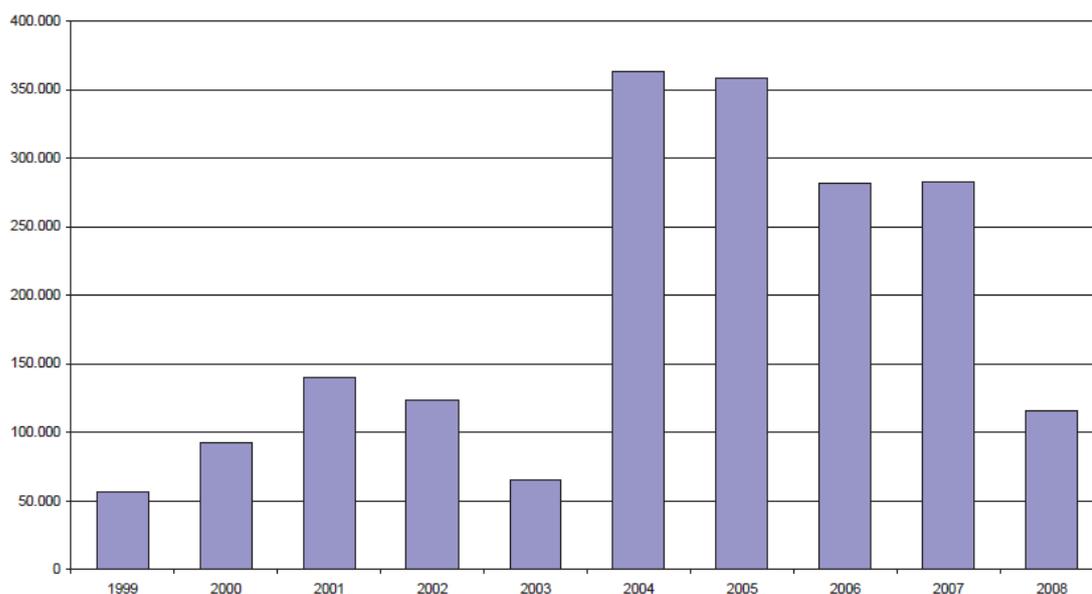
図表Ⅱ2-3-5 新設住宅完工戸数の長期推移



(注) 1990年までは旧西独の完工戸数。1991年以降は東西を含めたドイツ全体の完工戸数。
(資料) BVBS: Wohnen und Bauen in Zahlen 2008/2009

- 一方、既存住宅取引は、2004年に約36万戸の水準にあったが、2006年には約28万戸まで減少し、2008年には金融危機の影響を受け、11万戸強まで落ち込んでいる（図表Ⅱ2-3-6）。ただし、このデータは、企業による800戸以上の賃貸住宅一括取引だけをカバーしており、それ以下の戸数や個人住宅取引はカバーしていない。ドイツでは、既存住宅取引のデータ整備は遅れ気味であり、現時点での政策課題となっている。

図表Ⅱ2-3-6 大規模賃貸住宅取引戸数の推移



(資料) Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland, 03. Juni 2009
The Federal Institute for Research on Building, Urban Affairs and Spatial Development (BBSR)

- 2006年から2008年の3ヶ年平均をとると、総住宅取引に占める新築割合は約50%程度とみることができる(図表Ⅱ2-3-7)。しかし、主に企業が取り扱うのは賃貸住宅の大口一括取引だけであるから、既存住宅取引戸数は実際には個人住宅を含めるとさらに増えるものと考えられ、実際の住宅市場では、既存住宅取引が市場を支配しているものと判断される。

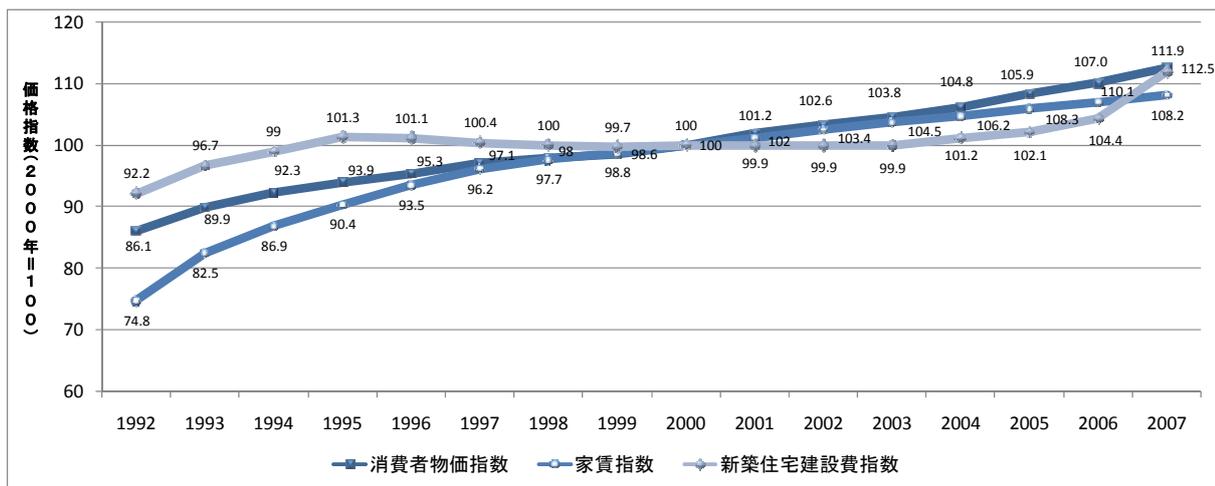
図表Ⅱ2-3-7 既存住宅取引比率

	新築完工戸数	既存住宅取引戸数	総住宅取引に占める新築割合
2006	249,436	281,690	46.96%
2007	210,729	281,690	42.79%
2008	175,927	115,493	60.37%
			50.04%

(資料) BVBS: Wohnen und Bauen in Zahlen 2009/2010 及び図表Ⅱ4-6

- 消費者物価指数に対し、近年の賃貸住宅の家賃はやや下回る水準で推移している(図表Ⅱ2-3-8)。一方、新築住宅の建設費は消費者物価指数を下回る水準で安定していたが、2006年以降は上昇した様子が見える。

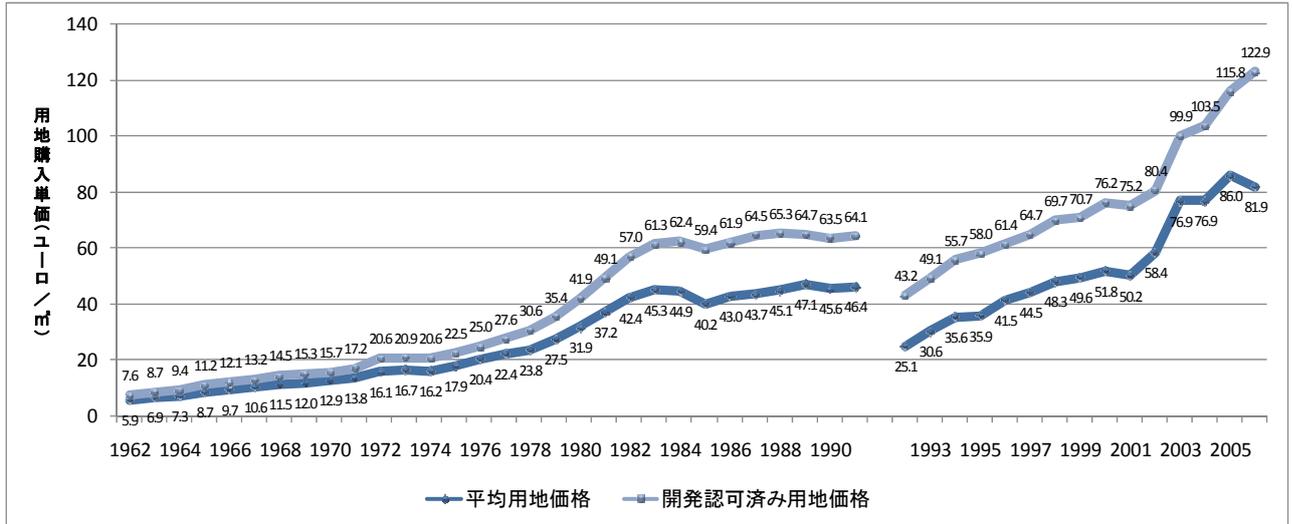
図表Ⅱ2-3-8 家賃指数・新築住宅建設費指数・消費者物価指数の動き



(資料) BVBS: Wohnen und Bauen in Zahlen 2008/2009

- 旧西独地域(～91年)と統合後(92年～)のドイツにおける平均用地価格と開発認可済み用地価格の推移をみると、住宅家賃や住宅建設費は比較的安定して推移していたものの、用地価格は2000年初頭から高騰を始めていた様子が見える。特に開発認可済み用地価格の水準と上昇率は高い(図表Ⅱ2-3-9)。

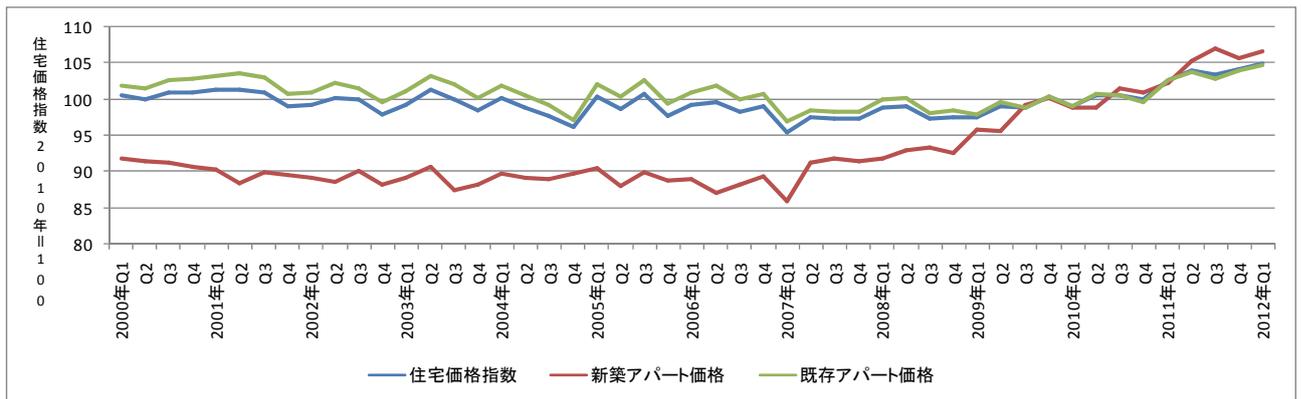
図表 II 2-3-9 平均用地価格と開発認可済み開発用地価格の動き



(資料) BVBS: Wohnen und Bauen in Zahlen 2008/2009

- 既存及び新築アパートの取引価格をみると、既存アパートの取引価格は 2000 年以降横ばいから低迷を続けていたが、2009 年頃から上昇に転じている。新築住宅は 2007 年から上昇傾向にある。

図表 II 2-3-10 既存及び新築アパート取引価格の推移



(資料) Statistisches Bundesamt

- 不動産コンサルタント CB Richard Ellis による都市別エリア別データを採用してベルリンやデュッセルドルフなどにおける実際の住宅価格の状況を調べた。元々のデータは既存アパートの㎡単価によるため、これにドイツ全体の平均床面積を乗じて戸当たりの住宅価格を出すこととする。ここで用いたドイツの平均戸当たり面積は約 80 ㎡、郊外部は 100 ㎡である。
- ドイツの住宅価格は既存住宅でみる限り、ベルリン郊外のパンコウ (Pankow) では 2,500 万円弱であり、日本やアメリカ、イギリス、フランスと比べて、価格水準はかなり低めと判断される。

図表 II 2-3-10 ベルリン、デュッセルドルフ、ドルトムンドの既存住宅(アパート)価格

	2009年Q2-2010年Q1	2009年
Berlin (Mitte.) 既存アパート(80㎡)-都心 @2,599Euro/㎡ (中位値)	207,920 €	¥23,910,800
Berlin (Pankow) 既存アパート(100㎡)-郊外 @2,119Euro/㎡ (中位値)	211,900 €	¥24,368,500
Dusseldorf 既存アパート(80㎡) @1,871Euro/㎡ (平均値)	149,680 €	¥17,213,200
Dortmund 既存アパート(100㎡) @1,107Euro/㎡ (平均値)	110,700 €	¥12,730,500

(資料) CB Richard Ellis, Berlin Office による。

2 | 不動産に対する考え方

(1) 不動産投資と国民性

- ドイツは G7 の中では特に持家率が低く、国民の多くが借家に居住している。特に東西統合前の東ドイツでは社会主義体制の下、公的住宅に住む世帯が多かったため、ドイツ統合後の 1998 年において、東ドイツ地域の平均借家率は 69.0%、2006 年では 70.0% という状況にあり、ベルリンなどの都市部の借家率は 8 割を超えるという状況にあった。東ドイツ地域のみならず、西ドイツ地域においても借家率は徐々に低下してきたとは言えるものの、G7 諸国の中では高く、2006 年においても 56.1% という水準にあった。
- しかし、このことは、ドイツ国民が、国民性によって持家を希求していなかったというわけではなく、実際には、歴史的に社会賃貸住宅供給や家賃補助策などが住宅政策の中心に置かれていたことが大きく影響している。実際に、東西統合後において、持家住宅給付金制度が拡充されたことによって、持家率は上昇した経緯があり（図表 II 2-3-4）、財政的な課題によってこれが打ち切られた 2006 年以降に持家率が低下に転じたことから、制度的な影響の大きさがうかがえる。
- 個人による持家投資と比べると、賃貸住宅に対する企業ベースの投資活動は歴史的に高めの水準にあると考えられる。先の図表 II 2-3-6 による既存住宅取引は、企業による 800 戸以上の一括取引によるもので、この多くが賃貸住宅である。
- ドイツの不動産価格や賃料水準は、歴史的に借家国であったことや、東ドイツ統合、EU 通貨統合などを背景に、G7 諸国の中では相対的には低めの水準に置かれていた。しかし、最近では今後の景気上昇への期待と、南欧を中心とした財政危機、ソブリンリスクに備えた代替投資の対象として、各都市圏、特にベルリンなどにおける不動産投資が脚光を浴び、不動産価格や賃料水準は上昇中である。
- ドイツへの不動産投資に関連し、ドイツの建築基準は厳格であると同時に省エネ性能基準などにおいて先進的であるため、これが中長期的には大きなゲインをもたらすと指摘がある。しかし、一方では、賃貸物件に対する実物投資市場の規模が比較的大きいことや、財政面への配慮から税制面での優遇策を回避してきた面があり、不動産投資信託（REIT）などの証券化市場制度や整備は G7 の中では遅れて気味との指摘もある。
- ドイツの国民性は日本人とも共通している点が多いと言われ、不動産投資においても、英米のようなキャピタルゲインに重きを置く感覚よりも、賃貸投資などを通じた着実なインカムゲインの確保に重点を置く傾向があるという。

(2) 土地所有関連制度

- ドイツでは、不動産の定義は、ドイツ民法典（BGB: BürgerlichenGesetzbuch, 94 条）によって規定されており、あらゆる種類の建物が不動産の一部と見なされている。このため、法律で定められた所有権の移転手続きにおいて、建物の存在は重要ではない。また、付随する土地を同時に購入せず建物のみを購入することはできない。ドイツでは、不動産とは土地だけ、または土地と建物の一体物をさし、日本のように建物だけが独立した不動産として扱われることはない。
- 不動産を形成する建物の建設は付加価値税の対象となる。ただし、完成後に土地とともに売買される際は不動産となり、付加価値税は課せられないが、不動産取得税の対象となる。
- 民法典（BGB）の 94 条では、建物など土地と恒久的に一体となる建物や構築物は不動産と見なされるが、97 条にあるように取り外せる付属物などは不動産の一部を構築するとはみなされない。
- 民法典の 873 条及び 925 条の規定により、必ず公証人による公証手続きを行い、続いて不動産の

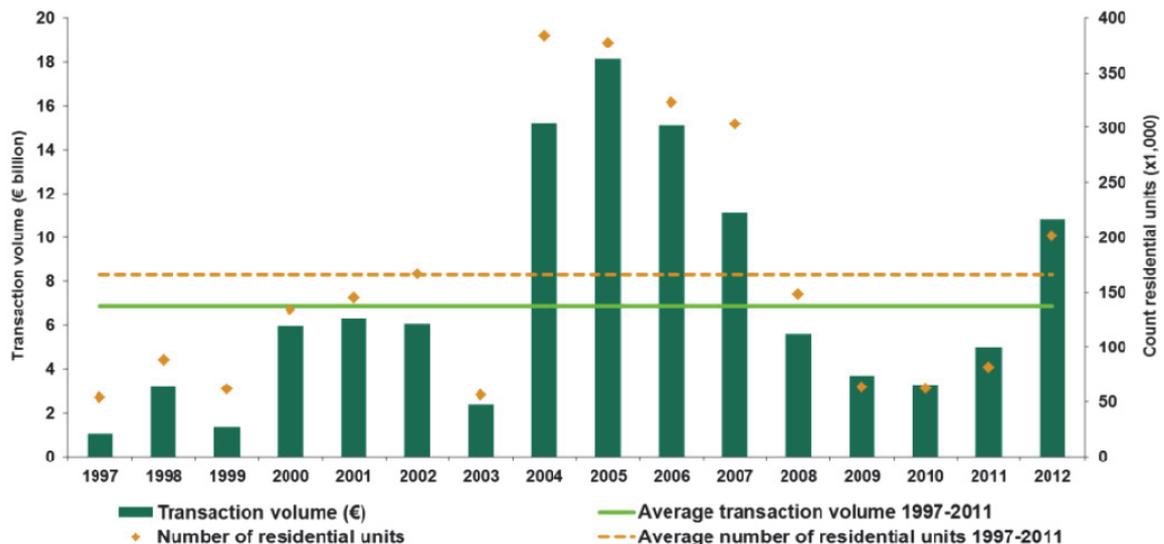
移転登記を行わない限り、不動産の買い手は所有権を確保できない。登記所は移転登記の手続きを実際には一定期間後に行うため、ドイツ法の下では、所有権の移転と購入代金の支払いを同時に実行できないことが、不動産契約を締結する場合の課題となっている。このギャップを埋めているのが、公証人事務所であり、実際には登記申請が確実に行われるまで、公証人が購入代金を特別勘定に預かる役割を果たしている。

3 | 住宅投資市場の現状

(1) 不動産市場の概況

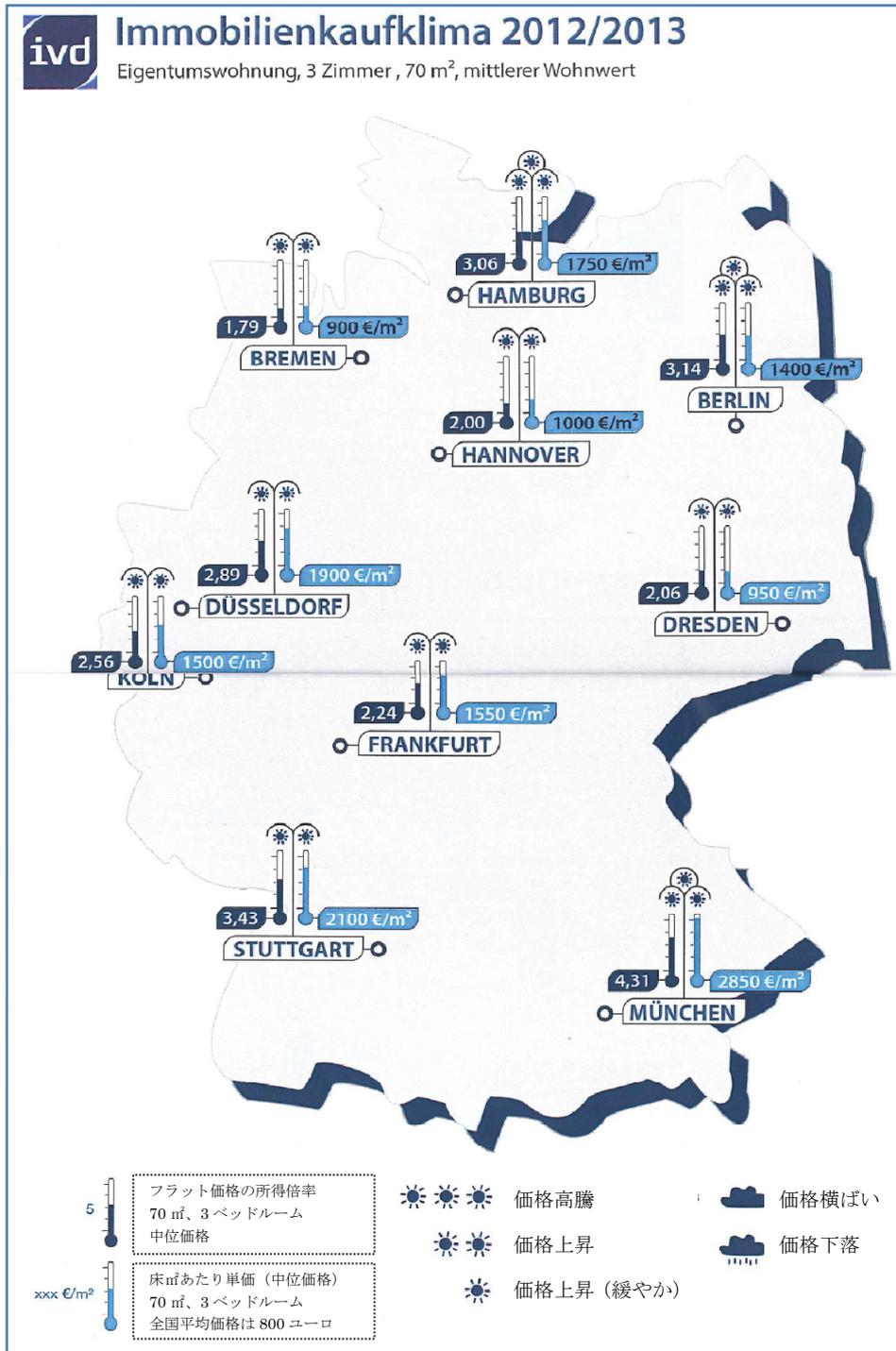
- CBRE が実施した調査によると、居住用不動産投資（複合を含む）の大口取引（100 戸以上）について、2011 年から 2012 年にかけて急速に取引量（取引金額と取引戸数）が増えた。2012 年を通じて、112.5 億ユーロが投じられ、24 万戸、1,300 万㎡の居住用スペースが取引されている。
- このうち約 50 億ユーロもしくは 44% が 1 件当たり 1 万戸以上の非常に大きな取引によるものであり、銀行系の不動産会社など上場企業を含む機関投資家によるものである。機関投資家が投じた資金は 45 億ユーロを超えるものと推定される。さらに 24 億ドルは年金基金やアセット・マネジャーやファンド・マネジャーによる投資である。この 18 億ドルが、米国や英国からの資金である。この背景には世界的な金融緩和によって運用の多様化が余儀なくされていることと、ソブリンリスクの影響を直接受けやすい金融資産に対し、運用実績が安定している居住用不動産への代替的需要が高まっている事情がある。
- この傾向は大口取引が減っていることから、2013 年も再現されることはないとみられるが、2012 年以前に投資を行った機関投資家が引き続き投資量を漸増させる傾向がみられることから、そこそこの水準を続けるものと判断される。

図表 II 2-3-11 大規模賃貸住宅取引戸数の推移～2012 年



Source: CBRE Research

図表 II 2-3-12 ドイツ各都市における3ベッド70㎡フラットの中位価格(所有権売買)



(資料) IVD Immobilienkaufklima 2012/13

(2) 投資物件の視察

ベルリンでは、不動産仲介・コンサルティングの大手である Engel & Völker 社を通じて、次の4件の住宅投資物件を視察した。

- ① Fehrbelliner Straße 45, 10119 Berlin 新築高級コンドミニアム (建設中)
- ② Bellevuestraße 1, 10785 Berlin (Potsdamer Platz) ソニー・センター居住棟コンドミニアム (既存)
- ③ Berlin-Tiergarten, Leven wie ein Diplomat - im Botschafterviertel 大使館員用低層コンドミニアム (ほぼ新築既存)
- ④ Sophienstraße 26/27, 10178 Berlin 古い住宅を大改修して販売

① Fehrbelliner Straße 45, 10119 Berlin 新築高級コンドミニアム (建設中)

- (完成予定) 2013 年中頃
- (住戸面積) 100~284.5 m²
- (価格) 408,685~2,132,625 ユーロ
- (タイプ) 2~4 ベッドルーム、フィットネスやコンシェルジュサービス付き

■ ほぼ完成したコンドミニアム



■ 完成イメージ図



Wohnung	Lage	Zimmer	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis in EUR	Status
WE 0.5	EG	3	177,81	729.021,00	
WE 1.1	1. OG	3	100,91	408.685,50	reserviert
WE 1.2	1. OG				verkauft
WE 1.3	1. OG				verkauft
WE 1.4	1. OG	3	192,78	790.398,00	
WE 2.1	2. OG				verkauft
WE 2.2	2. OG				verkauft
WE 2.3	2. OG				verkauft
WE 3.1	3. OG				verkauft
WE 3.2	3. OG				verkauft
WE 3.3	3. OG				verkauft
WE 3.4	3. OG				verkauft
WE 4.1	4. OG				verkauft
WE 4.2	4. OG				verkauft
WE 4.3	4. OG				verkauft
WE 5.1	5. OG				verkauft
WE 5.2	5. OG	3	110,68	608.740,00	
WE 5.3	5. OG	4	146,68	814.074,00	
WE 5.4	5. OG				verkauft
Penthouses					
WE 6.1+6.2	6. OG	4	284,35	2.132.625,00	
WE 6.3	6. OG	4	196,10	1.470.750,00	
WE 6.4	6. OG	4	184,43	1.383.225,00	
WE 6.5	6. OG	4	159,93	1.199.475,00	
WE 6.6	6. OG				verkauft
WE 6.7	6. OG				verkauft

Tiefgaragen
Stellplatz je
27.500 EUR

■販売用パンフにあるリビングルームのイメージ



■完成間近いコンドミニアム内部とリビングルーム



■施工中のバルコニーからの眺望



■ロシア富豪が購入したという部屋からの眺望



②Bellevuestraße 1, 10785 Berlin (Potsdamer Platz) ソニー・センター・居住棟コンドミニアム(既存)

(築年) 2000年

(住戸面積) 139㎡

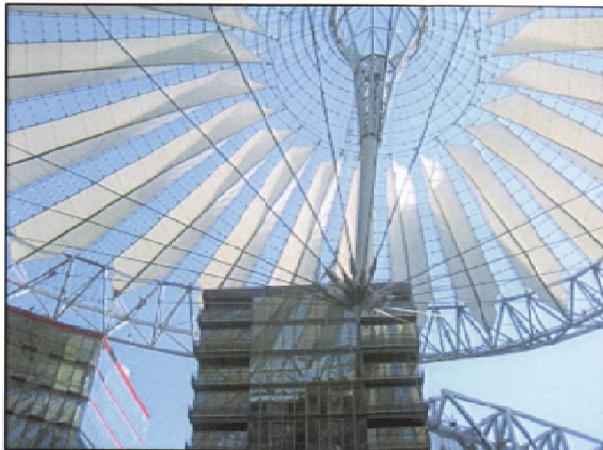
(価格) 720,000ユーロ

(タイプ) 3ベッドルーム、フィットネスやコンシェルジェサービス付き

■広いリビングルーム



■ソニー・センターの屋根構造



■居住棟へのエントランス



■居住棟エントランス・ロビー



③Berlin- Tiergarten, Leven wie ein Diplomat - im Botschafterviertel 大使館員用低層コンドミニアム

(築年) 2011年 (ほぼ新築既存)

(住戸面積) 178.63 m²

(価格) 1,100,000 ユーロ

(タイプ) 5ベッドルーム、フィットネスやコンシェルジュサービス付き

■外観・正面、大使館立地地区に隣接

■大使館通りの裏側



■リビングルーム



■玄関・階段室・キッチン・庭・植栽など



④Sophienstraße 26/27, 10178 Berlin

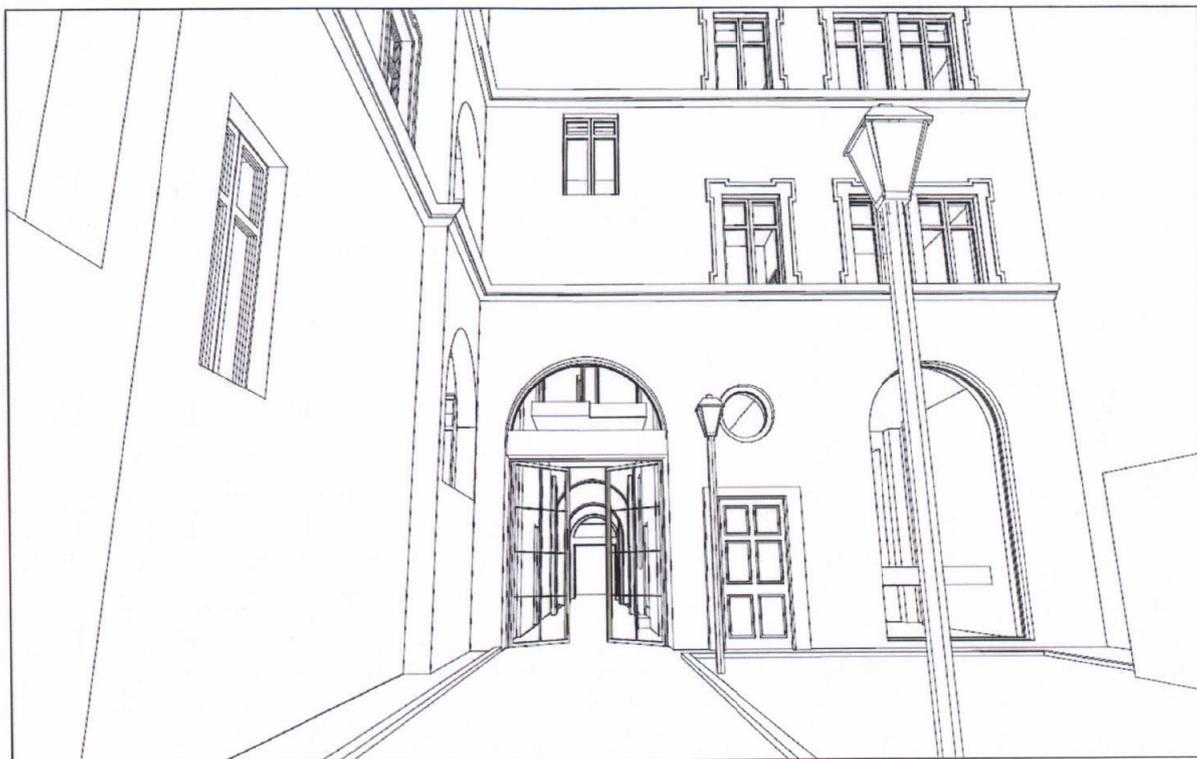
(築年) 築 1900 年の古いアパートを大改修し 2013 年後半から販売

(住戸面積) 50.3~180.9 m²

(価格) 261,820~1,266,300 ユーロ

(タイプ) 2~6 ベッドルーム

■不動産仲介会社がコンサル機能を発揮し、地主・建築士等を調整して企画した都心改修物件
(エントランス・イメージ)



■物件の道路側外観 (まだ工事中)



■回収した屋根裏部屋

