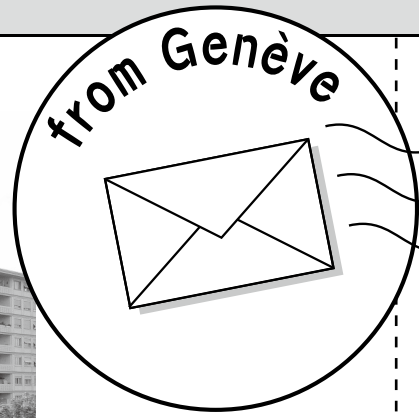


筆者の団地（アパート）のベランダから。
周囲は緑に囲まれて団地でも自然に触れあえる。



ジュネーブ便り

第3回

IMF本部造船／事務技術職部門担当部長

松崎 寛

ジュネーブの賃貸住宅事情

先日、スイス人の同僚から次のようなメールが事務局内に配信されました。「ジュネーブでアパートを探していますージュネーブでアパートを見つけたことがいかに難しいことか、みなさんにご承知かと思えます。現在の私のアパートの契約期間が2012年6月に終了しますが、いまだに物件が見つかりません。2人用のアパートでよい物件情報をご存じの方、ぜひ紹介してください。」彼女は現在フィアンセがあり、新生活にむけて、なるべく満足のいくアパートを見つきたいと必死になっっています。この1年も前からの新居探しの裏には、ジュネーブでの大変厳しい住宅事情があります。

**空室率は、
わずか0.21%!**

空室数に空室期間をかけた数値を、全室数を12倍した数値で割り100をかけたものが「空室率」です。ジュネーブ州の賃貸住宅空室率は、スイス全州で最低の0.21%（2009年6月）。日本全国と同空室率（同年）は平均23.07%、東京都では16.05%です。から、ジュネーブ州で空き物件を探すことがいかに至難であるかを表しています。わかりやすい例を挙げるため、前述の同僚が探している物件の条件「2LDK、通勤時間30分以内、家賃は月18万円まで」を、東京とジュネーブの大手不動産サイトに入力し、検索結果を比較してみました。すると、東京での

図表1：ジュネーブ州統計局による賃貸価格の目安

賃貸住宅のタイプ・部屋数	月々の家賃の目安 (1スイス・フラン=約95円)
Studio (ワンルーム)	800～1,000フラン
2P (1K)	800～1,200フラン
3P (1DK, 2Kなど)	1,200～1,600フラン
4P (1LDK, 2DK, 3Kなど)	1,800フラン～
5P (2LDK, 3DKなど)	2,400フラン～
一戸建て	5,000フラン～

資料：ジェトロ「ジュネーブに暮らす(第3版)」
(2010年1月)より

空き物件数は7000件以上。一方で、ジュネーブでの空き物件数はたったの4件。同僚の家賃条件は、ジュネーブ州が目安とする2DKの家賃(図表1)の最低水準です。で、部屋数を少なくしたり、家賃条

日本の団地の間隔よりはるかに広い。



件を引き上げれば、多少物件数は増えるかもしれませんが。それでも実際には、物件の見学を申し込んでも数十人待ち、条件が合わない物件であったとしても、すぐに契約できるチャンスはほぼ皆無であり、さらに、運よく物件を見つけて入居するまで通常3か月以上、時には半年以上かかることもあります。

こうした厳しい住宅事情の背景には、ジュネーブ州の住宅政策とジュネーブ子の気質が大きく影響しているようです。ジュネーブ州の人口は約45万人（外国人比率は約4割）ですが、年々人口が増加しており、2020年には50万人を超えと言われています。人口増加と住宅需要に対応するためには、年3000件以上の新規住宅建設

が必要だと分析されていますが、現状では年1200件程度の新規住宅の供給しかできていません。ジュネーブ州は、フランスの山々に囲まれ、平地が狭

い独特の地形に加え、州全体の41.5%は農地に指定されており、建築可能な地域がおのずと限定されてしまっています。加えて、ジュネーブ子は、昔ながらの自然や緑に囲まれた住居環境を重視しており、住宅供給量を増やすこと自体は賛成だが、自分の裏庭や景観を妨げる距離での新規住宅建設は反対という人が大半なようです。

必要なのは「人脈」と「忍耐力」と「運」

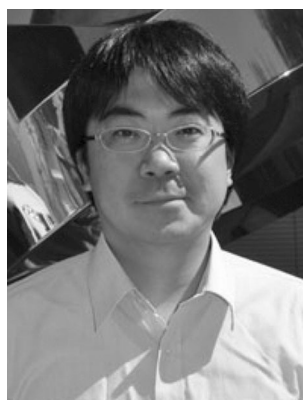
こうした住宅事情ですから、新たに住宅を探す際、まずは不動産屋や情報サイトに出る前の物件をいかに早く押さえることができるか、すなわち「人脈」が物件探しの重要なポイントとなってきます。条件に見合う物件から近々引っ越し人はいないのか、前述の同僚のメールは、職場の知人や友人にそうした情報を得るための人脈を広げる第一歩だったのです。次に「忍耐力」です。とりわけジュネーブに初めて転勤してきた外国人には人脈が少ないため、郊外やフランス領にある短期レジデンスに滞在し、数か月、半年くらいの落ち着かない我慢生活を強いられながら住宅探しをするケースも多く見受けられます。そ

してあとは「運」です。実際に見学に行ける空き物件は数件程度。ごく稀に、物件が気に入って運よく即契約に至れるケースもありますが、運悪く、多少その物件が気に入らなくても、後の物件探しの苦勞を考えると、契約せざるを得ないこともしばしばあるようです。

私の場合は、幸いにも「人脈」と「運」に恵られました。ジュネーブ赴任の4か月前、1週間ジュネーブに滞在して物件を探しましたが、実際に見学できたのは4件。1件は不動産屋、のこり3件は新たな職場の同僚となるスイス人の知人・友人がこれから引っ越しする物件でした。実際に気に入った物件はその3件のうち1件のみ。その物件は、すでに数十人の引き合いがあり、入居できる確率は10%以下といわれ、赴任直後の短期レジデンス滞在をも覚悟していました。しかし、その同僚と入居者の友人が、物件のオーナーである年金運用会社に推薦状を送ってくれたおかげで、入居書類選考の段階で僅かなチャンスをものにすることができました。現在、周囲からは、私のケースはまさに「ミラクル物件」と評されています。ただ、家賃の上昇を抑えるために、掃除なし、壁塗り替えなし、リ

フォームなし、などが入居の条件に含まれていたため、掃除、配線組み換え、照明取り付け、カーテンレール取り付けは、2〜3か月間をかけて全部自分でやらなくてはならず、「忍耐力」も多少味わいました。

新参者にとって、ジュネーブの物件探しは厳しいものがありますが、どこに住んでも、自然と緑に囲まれて、公共交通の停留所は徒歩5分以内、通勤時間は45分以内、そして気持ちよく過ごすことができる大きな公園も徒歩圏内に必ずあり、ジュネーブ子が大切にしている周囲の生活環境がたしかにそこにあります。



松崎 寛 まつざき かん

1998年IMF-JCに入局。国際局政策局で主任として産業政策、環境政策の立案をはじめ海外労使紛争防止ツールの作成などに活躍。2010年8月1日から家族同伴でIMF本部に赴任。現在の担当役職は、産業政策・多国籍企業政策グループの造船部門担当部長および事務・技術部門担当部長。