

令和 元年 9 月 2 日現在

機関番号：13101

研究種目：国際共同研究加速基金（国際共同研究強化）

研究期間：2016～2018

課題番号：15KK0079

研究課題名（和文）現代ロシアの都市住宅動向とその特殊性の研究：家計の住宅保有・住替動向を中心に（国際共同研究強化）

研究課題名（英文）A study on the trend of urban housing in modern Russia: Focusing on the housing ownership of households(Fostering Joint International Research)

研究代表者

道上 真有 (Michigami, Mayu)

新潟大学・人文社会科学系・准教授

研究者番号：30527693

交付決定額（研究期間全体）：（直接経費） 8,200,000円

渡航期間：18ヶ月

研究成果の概要（和文）：二つの細目課題(1)「土地・住宅登記・担保制度」と(2)「移民労働者の居住環境と住宅市場」の実態について、平成29年2月～平成30年度末まで、うち約18か月をロシアに滞在し、上記課題の調査研究を現地共同研究者と実施した。(1)モスクワを中心とする都市の再開発の実施過程とその過程で起きる問題について、インタビューおよび資料調査を実施し、ロシアの住宅関連法における居住権の問題、土地市場の未発達などの特殊性を明らかにした。(2)ロシア国外からの労働移民の生活・居住環境に関する大規模アンケート調査を実施し、その調査結果を発表し、移民住宅需要がもたらす住宅市場の特殊性、多層性を明らかにした。

研究成果の学術的意義や社会的意義

(1)ロシアの住宅・土地登記、担保制度の研究成果は、まだ十分に明らかにされていない実態に切り込んでいく。(2)ロシアへの外国人移民労働者の居住環境に関する大規模アンケート調査(ロシア25都市、回答者数約1000)は、現地共同研究者との共同研究でなければ実施できなかった成果であり、またその調査結果は世界的に見てもロシア国内でも初めての成果である。ロシアの移民研究と住宅研究とを総合させたアプローチは、ロシア研究では初めての成果である。これら成果を総合し、ロシア都市住宅市場の特殊性と多層性を指摘した成果は、企業のロシア進出にも貢献するものでもあり、国際会議や学術雑誌等への発表は高い関心を呼んでいる。

研究成果の概要（英文）：This research aims toward two detailed problems in modern Russia (1) "land and housing registration, and collateral system" and (2) "migrant worker's housing condition and housing market". From February 2017 to the end of March in 2019, this research was carried out with Russian co-researchers and the researcher stayed about 18 months during this period in Russia. (1) We conducted interviews and surveys on the implementation process of the redevelopment of the big cities like Moscow. We investigated the problems that arise in that process, including the issue of the right of residence in the housing law of Russia, and showed the immaturity of organizing the land market in Russia. (2) We conducted a large-scale questionnaire survey (25 cities, about 1000 answers) on the living and living environment of labor migrants from outside Russia, and presented the results of the survey, and clarified the housing market tiering that immigrant housing demand brings.

研究分野：経済学、経済政策、ロシア経済

キーワード：ロシア 住宅 住宅ローン 労働移民 登記 居住環境 住宅市場

### 1. 研究開始当初の背景

基研究課題「現代ロシアの都市住宅動向とその特殊性の研究：家計の住宅保有・住替動向を中心に」では、国内外の学術および実務面において実態把握が必要とされつつ、まだ十分に研究が進んでいない現代ロシアの都市住宅市場の実態を、(1)世代間の住宅取得格差、(2)国民の住宅ローン理解、(3)中古住宅ストック流通、(4)政府と個人の住宅資産認識の観点から研究し、日露の住宅市場の類似点と相違点、特にソ連の遺産に基づくロシアの特殊性について明示化することを目的としていた。これらの研究をさらに深く次の2点、「ロシア土地・住宅経済の特殊性の研究 - 法と地域：(5)「移民労働者と住宅需給の関係」と(6)「土地・住宅登記・担保制度」を解明することで発展させ、基課題の研究を一層進展させるために、本研究課題にとりくんだ。この2点は、国際共同研究でなければ実現しないものであった。

### 2. 研究の目的

地域の特殊性：基課題の研究成果は、ロシアのミクロデータを用いた分析成果であるものの、その成果は都市レベルでの地域を特定できないデータベースの特性から、地域の特殊性を考慮した分析ができず、マクロレベルの世代間の問題にとどまっている。この点を補うべく現地調査で補完しようとして計画した。ロシアでは外国人移民労働者の流入が多く、労働市場の重要な部分を占めている。このことから、地域特性の一つとして外国人移民労働者の流入地域に定め、人口動態と住宅市場との相関関係を明らかにすることを研究目的の一つとした。

土地・住宅登記・担保制度の解明：固定資産税の引き上げを狙うロシア連邦政府や地方政府にとって、資産評価に関わる同制度の整備は重要な問題である。また、基課題の(3)中古住宅ストック流通、(4)政府と個人の住宅資産認識、住民へのインタビューや家計調査による接近に加えて、制度実態の調査ならびにその体系的な理解を提示することは、基課題をさらに具体的に発展させるものである。本研究者のこれまでの研究成果を通じて、特にビジネス向けの雑誌や日ロ経済協力における都市整備プロジェクト関係者、日露ビジネスを目指す住関連企業からもロシアの土地・住宅登記の制度実態と、住宅ローン融資の実態と担保制度についての問い合わせが非常に多く、注目されている論点であった。国際的にもまだ研究蓄積が少ない分野である。ロシアでは法令集に記載の文言と実態との乖離が大きく、現実的な解釈で運用されることも多いため、現地の専門家との繰り返しインタビューや長時間にわたる情報収集と専門的知識の提供がこれらの制度理解には欠かせない。このため、本研究で、現地に一定程度滞在し、土地・住宅登記・担保制度の資料収集とその理解と、制度の運用実態についてのインタビュー調査ならびに、制度設計に携わった現地専門家へのインタビューを計画した。

### 3. 研究の方法

モスクワの社会政治学研究所のリャザンツェフ教授とともに、共同でインタビュー調査、アンケート調査を実施した。ロシア連邦内の地域の特殊性：モスクワ、ペテルブルグ、極東ロシアの地域特性比較と「移民労働者と住宅需給の関係」について、現地調査によるインタビュー調査をモスクワ、ペテルブルグ、極東ロシアを中心に実施した。またこれらの地域のほかにも調査対象地域を広げ、人口規模別にロシア各都市を大都市、中都市、小都市に分類し、その中から移民流入が多い25都市を抽出し、地域横断的に大規模アンケート調査を実施した。調査対象者については、男女比、年齢構成比も調整の上、パイロット調査を踏まえ、全25都市1003の回答数を得られるまで平成29年度の丸1年を費やすこととなった。アンケート質問項目は移民労働者の生活、居住環境、ロシアで生活する上での様々な諸問題を回答する多岐にわたる社会学的調査で、回答数は1003を回収することができた。アンケート調査の際には各都市の現地協力者と共同で実施ないしは、現地協力者に委託する方法をとって実施した。また関連資料を収集した。

土地・住宅登記・担保制度の実態解明については、福井県立大学ペロフ教授（サンクトペテルブルグ大学兼任）とともに、会計士、銀行家、不動産専門家等へのインタビュー調査を実施し、関連法制および資料を収集した。中古住宅ストックの居住環境、減損状態の一端を明らかにすることを目的として、集合住宅の大規模建替プログラムの実施過程を集積し、データベース化をおこなった。また、住宅ローン債務破綻に直面した住民、住民団体、ホームレス支援団体等へのインタビュー調査から、担保制度、登記制度の問題についても肉薄した。

ロシアに進出している日本の住宅関連産業の協力を得て、現地視察やインタビュー調査をもとに、外資系企業にとってのロシア住宅市場のビジネス展望とその課題について研究した。

### 4. 研究成果

本研究課題の成果総数は、雑誌論文総数17件（うち査読3件、オープンアクセス5件）、学会発表総数24件（うち招待講演11件、国際学会19件）、図書総数3件、国際研究集会開催1件である。

ロシアの土地、登記制度の問題については、サンクトペテルブルグ市とモスクワ市の具体的な都市再開発の事例を対象に研究を進めた。ロシアでは、住宅登記と居住権の関係が法制度の変化を伴い必ずしも統一的な理解が進んでいないこと、民間資本の再開発投資が難しいことなどから、住民合意形成や投資資金確保が遅れ、必要性にも関わらず再開発が遅れていることが明らかとなった。土地市場、市場価格統計もまだ存在していない。住宅価格統計ですら、地

方自治体別の統計データは、各地方自治体の統計政策・財政に依存しており、ロシアではまだ十分に収集、公開されていないことも明らかとなった。従って、不動産会社分析や開発プログラムの公表データなどを研究者が地道に丹念に収集することに努めた。

滞在期間中に大々的に実施されたモスクワ市の5階建住宅の再開発プログラムの追跡を本研究課題の重要テーマに位置付け、このプログラムの足跡を手掛かりに土地・住宅登記・担保制度の実態解明と住宅ローンの問題を研究することに着手した。住民の合意結果、中古住宅ストックの損耗状態と居住世帯数をデータ収集し、データベース化を目指している。データ数が膨大であるため、データベース化はまだ継続中である。さらに、2019年からは集合住宅の共用設備（電気、ガス、水道、熱等）部分の大規模修理プログラムも開始されたため、このプログラムと合わせて、データベース化を進め、今後、ロシアでまだ十分に明らかにされていない中古住宅ストックの量・質の数値化を試みる。

外貨建住宅ローン債務危機が2014年から発生したロシアでは、土地市場の未発達、土地・住宅登記と担保制度、居住権の問題が顕在化した。本研究では、不良債権に陥った住民へのインタビューを通して、住宅ローン借り手側に対する債権者の説明不足、担保価値評価時期と為替レートの不安定な変動が、借り手側の返済負担を厳しくしていること、憲法規定の居住権の保障が裁判所の裁定では優先され、貸し手側にとっては不良債権処理が遅れ負担となる問題を明らかにした。他方で、銀行、住宅関連産業へのインタビュー調査を通して、担保価値評価には、中古住宅ストックの流動性が関係しており、ロシアでは戸建住宅の流動性がマンション住宅の流動性より低い場合、戸建住宅ローンの融資額がマンション住宅よりも低くなる問題も明らかとなった。

住宅ストックに応じた流動性の差、住宅ローン需要が大きいにも関わらずGDPに占める融資残高シェアが他国と比べてロシアのそれは低いことの背景に、ロシア人の住宅認識、住宅政策の歴史が関係していると考え、ロシアの住宅政策・都市政策史の観点からの研究にも着手した。これらの成果の一端は既に日本語・英語・ロシア語論文、各種研究集会等でも発表し、国内からの関心、招待講演、招待論文の依頼を受けている。

企業の人事労務管理の観点から、福利厚生としての住宅およびロシアの福利厚生一般の現状について、ロシアの東西地域差を加味し他の研究プロジェクトと共同で研究を実施した。その研究成果を査読論文として発表した。福利厚生がない移民労働者の居住環境との差がより多面的な形で明確になった。

ロシアに進出している住宅関連企業に協力を仰ぎ、ロシア住宅市場の特殊性と日本のビジネスチャンスについての展望と課題について研究に着手し、その一部を論文および学術集会で発表を行った。このテーマについても継続して研究中である。

ロシア住宅研究と地域特性との関係については、ロシアの移民労働者に対する住宅環境、生活・労務問題まで広げ大規模な社会学的アンケート調査を実施した。アンケート内容は共同研究者リャザンツェフ氏と分担して作成し、居住環境だけでなく移民労働者の雇用制度や生活など多岐にわたる社会学的調査となった。ロシア共同研究者や協力者らとの協働で、ロシア全土25都市における移民労働者の生活環境を問う約100問近くのアンケート調査を2017年6月から2018年3月にかけて実施した。その結果、世界でも例を見ない多数の都市にまたがり、大規模な回答数1003件を得ることができた。集計結果から、移民労働者の居住環境がロシア全体平均よりはるかに下回っている劣悪な環境にあることを具体的な数値で示すことができた。また、移民労働者の賃貸住宅流通が、ロシアの賃貸住宅市場の一定割合を動かしており、その流通形態は個人間の賃貸契約が中心であること、住宅需要者のセグメント間で相場の開きがあること、そのことがロシアの住宅市場全体の多層性と非公式性をもたらすことを明らかにした。その成果の一部を国際学会等で発表し、学術誌への論文発表も行った。最終年度まではリャザンツェフ氏と道上とでそれぞれの担当分野について成果を発表したが、今後は両者の成果を合わせた国際共著図書をロシアと日本で刊行するべく、引き続き共同研究中である。

ロシア25都市、1003回答を得られた大規模調査は世界的にも珍しく、ロシア内外での国際研究集会等では、様々な反響を得ることができた。特にロシアへの移民労働者の居住環境の詳細な調査結果は、世界的に見てもロシア国内でも初めての成果である。リャザンツェフ氏との共同研究でなければ実現できなかった成果の一つである。2018年6月以降に重要な国際学会があり、また国際研究集会等からの招待が続き、共著図書刊行に向けて追加調査・分析も必要であったことから、了承の上、ロシア渡航期間を当初予定の2018年5月末から10月末まで延長して研究を進展させた結果、ロシアでの総滞在期間は18か月となった。

ロシアの移民研究と住宅研究とを総合させたアプローチは、ロシア移民研究では初めての成果である。これら成果を総合し、移民住宅需要がもたらすロシア都市住宅市場の特殊性と多層性の研究は、今後さらに進展させる予定であり、企業のロシア進出にも貢献するものでもあり、国際会議や学術雑誌等への発表は高い関心を呼んでいる。

さらに、A)人口政策、人口・家族動態と住宅政策の日ロ比較、B)ロシアの福利厚生制度の現状からみたロシアの住宅や労働条件の問題、C)日本の住関連産業のロシア進出の視点からみたロシア住宅市場の特殊性、D)同じ体制移行国である中国との比較、など、新たな複数の視角からも研究を進展させた。これらの研究成果を学術雑誌論文、書籍所収論文、国際学会発表梗概集等に発表、国際学会等で研究発表を行い、成果の国際発信を行った。2018年11月初めに日本に完全帰国した後も、国内外の研究集会、論文等で発表を続け、研究を継続して発展させ

た。また、2019年1月末に共同研究者リャザンツェフ氏、A.スミルノフ氏を招聘し、公開シンポジウムを共催開催し、共同研究成果の発表に努めた。

今後上記の研究テーマをさらに継続し、国内外の学会会議で成果発表ならびに、国内外で現地共同研究者との国際共著書籍の刊行、単著の刊行を目指す。

## 5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕(計6件)

Mayu Michigami, Labor Immigrant's Housing and Housing Market in Russia, Демографический и миграционный портрет Кавказа. Серия «Демография. Социология. Экономика». Том 5. № 2 / Под ред. чл.-корр. РАН С.В. Рязанцева, к. филос. н. Г.И. Гаджимурадовой. – М.: Изд-во «Экон-информ», 2019. – 258 с. Стр.83-95

Mayu Michigami, HOUSING CONDITIONS OF LABOR MIGRANTS AND HOUSING MARKET IN THE RUSSIAN CITIES, Экономическая теория и хозяйственная практика: глобальные вызовы. Материалы международной конференции «Эволюция международной торговой системы: проблемы и перспективы—2018». 25–27 октября 2018 года, Санкт-Петербург. — СПб.: Изд-во С.-Петерб. ун-та, 2019. pp.252-258

Mayu Michigami, Immigrants' housing in the housing market in Russia: from the results of sociological questionnaire, *RUDN Journal of Economics*, 2018, pp.531-542, 査読有 DOI:10.22363/2313-2329-2018-26-3-531-542

道上真有, 「現代ロシア企業福利厚生と東西地域間比較」『比較経済研究』第55巻2018年、29-49ページ、査読有、DOI: [https://doi.org/10.5760/jjce.55.2\\_29](https://doi.org/10.5760/jjce.55.2_29)

道上真有 「ロシアの住宅事情はどこまで変わったか」『ロシア・ユーラシアの経済と社会』2018年1月号, No.1024, pp.23-41

Mayu Michigami, Immigrants' housing environment and multi-layered structure of housing market in Russia: from the interim results of sociological questionnaire, *Миграция и социально-экономическое развитие*, Том 2. №4.2017, 査読有, DOI: 10.18334/migration.2.4.39126

〔学会発表〕(計6件)

Mayu Michigami, Housing conditions of labour migrants in the Russian cities (by results of sociological questionnaire), Миграционные процессы и их влияние на демографическое и социальноэкономическое развитие (招待講演)(国際学会)2018年

Mayu Michigami, Russian employee's welfare benefits and comparative analysis between the East and West regions in Russia, European Association for Comparative Economic Studies (国際学会)2018年

Mayu Michigami, Immigrants' housing and multi-layered structure of housing market in Russia: from first results of sociological questionnaire, Миграционные процессы: проблемы адаптации и интеграции мигрантов (招待講演)(国際学会)2018年

Маю Митигами, УСЛОВИЯ ЖИЗНИ ТРУДОВЫХ МИГРАНТОВ И РЫНОК ЖИЛЬЯ В РОССИЙСКИХ ГОРОДАХ, Эволюция международной торговой системы: проблемы и перспективы (国際学会)2018年

Mayu Michigami, Immigrants' housing environment and multi-layered structure of housing market in Russia: from the interim results of sociological questionnaire, ENHR(European Network for Housing Research) Annual Conference (国際学会)

Mayu Michigami, Housing Conditions of Labor Migrants in the Russian cities (by results of sociological questionnaire), British Association for Slavic and East European Studies (BASEES) Annual Conference (国際学会)

〔図書〕(計2件)

溝口由己編著、道上真有、菅原陽心、大森琢磨、藤田憲、根岸睦人、石川耕三、巖成男著、ミネルヴァ書房、『格差で読み解くグローバル経済』2018年、157-195ページ(第6章)

新井洋史編著、道上真有、岩崎一郎、堀江典生、富山栄子、ヤコブレフ・アンドレイ、エルショワ・ニーナ、ウバロワ・オリガ、志田仁完、杉浦史和著、日本評論社『ロシア企業の組織と経営』2018年、83-112ページ(第3章)

〔その他〕

ホームページ等

「環東アジアにおける少子高齢化」研究プロジェクト公開シンポジウムを開催しました」(<https://www.earnnet.niigata-u.ac.jp/news/activity/1130/>)

ユーラシア研究所レポート(2018年5月9日)道上真有「日本の住宅団地再生に日本の経験は生かせるか」(<http://yuken-jp.com/report/2018/05/09/ru/>)

NSP.RU, 2 апреля 2017 г. Митигами, Маю

(<http://nsp.ru/interview/309-v-yaponii-drugie-predstavleniya-o-komforte>)

国際研究集会 1 件

公開シンポジウム『環東アジアにおける少子高齢化の原因と対応：ロシアにおける少子高齢化・人口動態・移民プロセス』 開催年 2019 年

## 6 . 研究組織

### 研究協力者

〔主たる渡航先の主たる海外共同研究者〕

研究協力者氏名：セルゲイ リヤザンツェフ

ローマ字氏名：Sergey Ryazantsev

所属研究機関名：ロシア科学アカデミー社会政治学研究所

部局名：人口問題研究センター

職名：教授

〔その他の研究協力者〕

研究協力者氏名：アンドレイ ベロフ（サンクトペテルブルグ国立大学経済学部教授）

ローマ字氏名：Andrey Belov

科研費による研究は、研究者の自覚と責任において実施するものです。そのため、研究の実施や研究成果の公表等については、国の要請等に基づくものではなく、その研究成果に関する見解や責任は、研究者個人に帰属されます。