

平成 30 年 6 月 13 日現在

機関番号：13101

研究種目：基盤研究(C) (一般)

研究期間：2014～2017

課題番号：26504005

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

研究課題名(英文)A Research on the Trends and Its Specialties of Urban Housing in Russia: Focused on Household Home-ownership and Rehousing Trends

研究代表者

道上 真有 (Michigami, Mayu)

新潟大学・人文社会・教育科学系・准教授

研究者番号：30527693

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 3,800,000円

研究成果の概要(和文)：ロシアの都市住宅動向とその特殊性を家計調査データおよびアンケート、インタビュー調査に基づいて分析した。特にロシアで深刻な住宅問題である若年世帯の住宅取得と、住宅ローン利用の問題に焦点を当てて研究した。ロシアの若年家計の住宅保有・住替動向の中心は、新築・中古住宅購入とともに、賃貸住宅ではなく両親世代の住宅相続、交換も大きな割合を占めていること、住替にあたっては住宅ローン利用よりも、相続、交換によって得た住宅の転売利益が、住宅購入資金源として大きく寄与していることを明らかにした。

研究成果の概要(英文)：We analyzed Russian urban housing trends and their special characteristics based on household survey data, questionnaire and interview survey. Especially we focused on housing acquisition of young households who are serious housing problems in Russia and the problem of housing loan use. Along with the purchase of newly built houses and second-hand houses, to a certain degree, Russian youth households get the housing by inheritance and exchange of their parent's generation housing, not rental housing. It revealed that the resale profit of the house obtained greatly contributed as a source of house purchase funds on their rehousing. Therefore, this fact proved that housing loan uses in Russia was lower level than Japan and other countries.

研究分野：ロシア経済研究

キーワード：ロシア 住宅市場 住宅ローン 若年世帯住宅問題 世代間住宅格差 賃貸住宅市場 福利厚生 移民

1. 研究開始当初の背景

1992年にロシアで住宅の私有化が実施されて以降、ロシアの住宅市場が発展してきたものの、ロシアの住宅市場研究は世界でもまだ蓄積が少なかった。道上を含む先行研究は、ロシアの都市住宅のいわばマクロの変化に着目してきた。本研究課題では、ロシアの都市住宅の動向をさらにミクロの変化に踏み込んで、家計の住宅保有と住替動向を分析し、その特徴を明示化し、研究の空白を埋めることが研究開始当初の背景であった。

2. 研究の目的

ロシア家計の住宅保有、住替行動の分析はロシア国内においても土地・不動産経済研究の視点からは十分に解明されているとはいえ重要である。そこには体制転換を挟み、住宅取得の困難度に大きな世代間格差がある。

また、ロシアには住宅ローン理解が世代を通じて未成熟で、このことがロシアの住宅ローンの低利用をもたらし、中古住宅への需給の偏重をも引き起こしている。世代間の住宅取得格差と住宅ローン理解は、ロシアの住宅市場の特殊性を表すものの一部である。

これらのロシアの特殊性を、家計の住宅保有・住替行動に焦点を絞って、(1)ロシアの家計データから定量的に明らかにし、(2)家計に対する社会学的調査手法を利用し、インタビューやアンケート調査によって定性的に明らかにすることが、本研究の目的である。

さらに、(3)日本の事例と比較しながら、ロシアの特殊性をよりわかりやすい形で、ロシア、日本、および世界に発表すること、また日露で同根の問題でもある若年世帯の住宅取得問題の解決策について検討することも目的であった。

3. 研究の方法

(1)ロシアが実施している大規模家計調査、長期家計調査モニタリング調査(RLMS)データやロシア公式統計によるミクロデータを利用して、若年世帯と他年齢世帯との住宅取得可能性格差の計測、若年世帯の住宅保有状況、世代間居住格差、住宅ローン利用度、住宅購入資金源泉を明らかにした。

(2)小規模インタビュー、小規模アンケート調査による質的調査、社会学的調査によって、(1)のデータ分析結果の解釈を補足し、より実態把握に迫った。

(3)日露の家計の住宅事情、住宅市場、住宅政策の比較から、ロシアの問題の位置づけ、特殊性を明示化する。

4. 研究成果

本研究課題で得られた成果は、国内外の学会等で発表し、ロシアでの研究集会において

も一定の評価が得られた。詳しくは以下の項目に分けて列挙する。

(1) 世代間住宅格差

雑誌論文 , , 図書 , , 学会発表 ,

住宅事情の世代間格差は、住宅面積では現れにくく、取得格差としての存在が大きいことが明らかとなった。他方で、中高年層では、既存住宅のリフォーム資金捻出の問題が負担となっていることが家計調査データの分析から明らかとなった。

ロシアでは市場での住宅取得が困難な若年世帯においても、持家志向が強く、住宅所有率が高いことが明らかとなった。ロシアの都市住宅市場の8割はマンション、戸建住宅の販売市場であり、そのうちの8割以上をマンションが占める。ロシアの民間賃貸住宅は日本と比較して若年世帯よりも移民労働者や外国人ビジネスマン等の利用が多いことが裏返し的事实として発見された。それではロシアの若年世帯はどのように住宅を入手しているのか。その方法は、両親世代の住宅との交換や遺産相続、家族、親類縁者からの個人住宅の賃貸など、公式統計や賃貸住宅市場には現れないチャンネルを通じて住宅取得困難を緩和させていること、住宅購入に際しては、両親世代から引き継いだ住宅の転売利益や家族等からの資金援助が大きく、住宅ローンの割合は3割弱にとどまっていることが新たな事実として明らかとなった。これは日本の住宅ローン利用度の水準と比べると非常に低い利用率であることもロシアの特殊性である。さらに、こうして利用する住宅ローンが若年世帯家計にかかる負担が大きいものであることも示した。

(2) 住宅ローン

雑誌論文 , 図書 , , その他 , 学会発表

ロシアの若年世帯の家計に占める住宅費の負担は、住宅ローン返済が大きいのしかかっている。住宅ローン利率が2000年代から現在にかけて10%~15%前後で推移している。特に問題となったのは、外貨建とルーブル建の2種類の通貨で住宅ローンが展開されたことであった。2008年、および2013年~2014年に発生した金融危機、経済危機によって、ルーブル価値が激しく急落したことで、外貨建住宅ローン借入世帯の破たん、不良債権問題が突如発生した。外貨建住宅ローン普及の背後に、十分なローン返済リスクについての説明や理解が不足していたことも、問題を深刻化させていたことがわかった。この不良債権問題をきっかけに、ロシアの住宅政策は、持家所有を促進する方針から民間の賃貸住宅を拡大させる方向を追加させる転換を行うほど、ロシアの住宅政策、住宅市場、住宅ローン市場を変える大きな転機となった。今回の経済危機で担保物件処理、不良債権処理をはじめ経験するロシアでは、憲法や住

宅法に規定されている基本的居住権の保障との兼ね合いが問題になることを、ロシアの特殊性として新たに発見した。

(3) 日露比較におけるロシアの特殊性と、ロシアの住宅市場における日本のビジネス展望

雑誌論文 , , 図書 , その他 , 学会発表 ,

新築住宅の流通だけでなく、中古住宅の流通が大きいことから、中古住宅の修理、リフォーム需要とその支出負担も大きい。日本と比較して、既存住宅のメンテナンスとその質が十分保障されておらず、またリフォームビジネスの質の保障も十分でない。ここに日本のロシアへのビジネスチャンスがあると考えられる。

新築住宅市場では、ロシア政府、地方自治体の公共事業としての住宅団地開発が重要なカギを握っており、公共事業に日本企業が参入できれば、今後成功例が期待される。(2)でも触れたように、ロシアの住宅問題の解決には、社会政策とは異なり民間住宅の促進の面でも様々な形で政府の政策に頼る傾向が強い特徴も明らかとなった。その原因の一部は、(2)で指摘したロシアの法理念と、民間投資資金が不足していること、ロシアの民間資金循環の脆弱性にある。

(4) 研究過程で生じた新たな研究細目課題、「福利厚生としての住宅」から得られた新たな知見

学会発表

ソ連時代の住宅取得のチャンネルの大きな部分を占めたものが、国有企業の社宅提供であった。体制転換以降、企業の社宅提供は大幅に縮小したとともに、ロシア企業の福利厚生政策も市場化、近代化が求められることになった。社宅、従業員住宅のその後と現状を追いかけるとともに、住宅のみならず現代ロシア企業の福利厚生一般の現状について、新たな研究課題として研究を実施し、福利厚生の発展にも、地域の住宅市場の発展が関係していることを明らかにした。

(5) 研究過程で生じた新たな研究細目課題、「ロシアの賃貸住宅の特殊性、非公式性」「移民労働者住宅と賃貸住宅市場の流動化と非公式化」から得られた新たな知見、

雑誌論文 , 学会発表 ,

(1)の中で指摘したように、ロシアの賃貸住宅市場の需要層のかなりの部分を若年世帯ではなく、移民労働者が占めており、それが表面化しにくい問題がある。ロシアの都市住宅市場の特殊性の一つを示していることから、移民の住宅事情、住宅取得、流通実態について、国際共同研究加速基金の課題としてアンケート調査を実施して、その成果を徐々に発表しているところである。ロシアの賃貸住宅市場は、不動産会社による流通に加

えて、個人間の非公式の流通が大きく、全体の流通量の把握が非常に難しいことを明らかにした。詳細な分析は今後発表を予定している。

(6) 今後の展望

今後(1)~(2)の問題については既に、RLMSなどのマイクロデータ分析を使った成果論文を投稿中のものが2本あり、図書所収論文として2018年以降に刊行が予定されている。最終目標としていた研究成果の単著書籍の発表も企画の一つがすでに出版社の承諾を得ている。さらに、(3)(4)(5)の課題については、すでに査読論文として刊行予定ならびに投稿した論文、図書所収論文として刊行予定の論文などの発表もすでに予定されている。また、本研究課題を基礎課題として採択された国際共同研究加速基金(国際共同研究強化)の研究課題としても継続して調査研究を行っており、成果発表や成果論文を発表しつつある。

5. 主な発表論文等

(研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線)

[雑誌論文](計17件)

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 (招待論文)

Michigami, Mayu, “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, 2018年近刊 DOI:10.18334/migration.2.4.39126 査読付

道上真有「経済危機下ロシアの外貨建住宅ローン問題：利用者の問題を中心に」『ロシア・ユーラシアの経済と社会』2016年8月号, No.1007, pp.29-43 (招待論文)

道上真有「ロシア住生活に見るビジネスチャンス 日本は「黄金の手」になれるか?」『ロシアNIS調査月報』ロシアNIS貿易会、2015年8月号, 第60巻第8号, pp.26-33 (招待論文)

Michigami, Mayu, “Intergenerational Differences in Russian Housing Conditions in the 2000s: Based on the RLMS (2008)”, *The Northeast Asian Economic Review*, Vol.2, No.2, October 2014, pp.15-38 査読付

[学会発表](計18件)

Michigami, Mayu, “Housing Conditions of Labor Migrants in the Russian cities (by results of sociological questionnaire)”, BASEES (British Association for Slavic and East European Studies) Annual conference, 2018年

Митигами, Маю, «Жилье для молодых: российско-японский опыт», Международной научно-практической конференции, Особенности ценностного мира современной молодежи, Российская академия наук институт социально-политических исследований, Общественная палата Российской Федерации, Федеральное учебно-методическое объединение по УГНС "Социология и социальная работа", Учебно-методический совет по направлению подготовки Организация работы с молодежью, и Российский государственный социальный университет, 2018 年

Michigami, Mayu, «The Living Conditions of Labor Migrants in Russian Cities», "IX International Scientific and Practical Forum, MIGRATION BRIDGES IN EURASIA: MODELS OF EFFECTIVE MIGRATION MANAGEMENT IN THE CONTEXT OF THE DEVELOPMENT OF THE EURASIAN INTEGRATION PROJECT, Moscow, MGIMO University, 2017 年

Michigami, Mayu, "Perspectives and Obstacles of Urban Planning Business on the Japan-Russia Economic Cooperation: Uncertainty of Investment, Law, Household Income, and Business Matching for Japanese Housing Related Industries", International conference, Evolution of International Trading System: Prospects and Challenges, St. Petersburg State University, 2017 年

Michigami, Mayu, "Fringe Benefit in the Eastern Russia in Comparison with the Northwestern Region", Second World Congress of Comparative Economics, 2017 年

道上真有「ロシアの外貨建住宅ローン問題：家計の住宅ローン利用を中心に」比較経済体制学会第14回秋期大会, 2016 年

Митигами, Маю, «Русско-японское сравнение жилищной проблемы молодых семей – Влияние нестабильности жилищной условия и занятости молодых семей на экономическую независимость молодежи», 第31回日露極東シンポジウム, 2015 年

Michigami, Mayu, "Intergenerational Gap in Urban Housing and Family Life; Analysis Based on RLMS-2012", The Ninth ICCEES World Congress, 2015 年

Michigami, Mayu, "Intergenerational Differences in Russian Housing Conditions in the 2000s", First World Congress of Comparative Economics, 2015 年

道上真有「第6章 ロシア経済の内実とは何か 格差から見るロシア経済の多様性 - 」溝口由紀編著, 石川耕三, 大森拓磨, 巖成男, 菅原陽心, 根岸睦人, 藤田憲, 道上真有『格差で読み解くグローバル経済』ミネルヴァ書房, 2018 年近刊
道上真有「ロシアの居住問題の今-グローバル・スタンダードへの挑戦と葛藤」日本住宅会議編『深化する居住の危機-住宅白書 2014-2016』ドメス出版, 2016 年, pp.348-352

道上真有「第7章 冷戦後ロシアにおける社会経済の変容 - 住生活の視点から - 」藤田憲・松下洸編著, 藤本博, 長嶋怜央, 道上真有, 他12名『グローバル・サウスとは何か』ミネルヴァ書店, 2016 年, pp.132-144

道上真有「第8章 市場変動に揺れるロシア都市住宅」中津孝司編著, 道上真有, 他7名『岐路に立つ中国とロシア』創成社, 2016 年, pp.171-192

〔その他〕

論文, インタビュー論文掲載ウェブページ
<http://yuken-jp.com/report/2018/05/09/ru/>
<http://nsp.ru/interview/309-v-yaponii-drugie-predstavleniya-o-komforte>
<http://yuken-jp.com/report/2017/04/20/loan>

6. 研究組織

(1) 研究代表者

道上 真有 (MICHIGAMI, Mayu)
新潟大学・人文社会・教育科学系・准教授
研究者番号：30527693