



人文社会科学系 准教授  
道上 真有 MICHIGAMI Mayu

専門分野

ロシア経済、比較経済体制（ロシア・東欧）、ロシア都市住宅市場・政策

人文社会科学

## 住生活から見たロシアおよびユーラシア地域の経済発展 ～ ロシアの都市住宅市場の総合的研究 ～

キーワード

ロシア、住宅、都市、不動産、住宅ビジネス

### 研究の目的、概要、期待される効果

ロシアの住宅には、ロシア経済の荒波を生きる様々なロシア人の人生の縮図が反映されています。本研究では、ロシア市場経済を多様な住生活から接近し、その生活にまつわる経済発展やビジネス展開とその特徴を捉える試みです。

研究手法は、経済学に加え、社会学的なインタビューやアンケート調査も取り入れています。モスクワをはじめとするロシアの都市住宅市場の発展、住宅政策の変化、住宅金融の発展、その陰で生じる様々な住宅問題を追いかけてながら、ロシア市場経済の特徴を日本との比較で明らかにすることが目的です。

住民側の視点だけでなく、住宅供給側の研究として、ロシアの不動産業や建設業、銀行の住宅ローン事業などのほか、日本の住関連企業の進出事例など、日本とロシア双方の関連企業の市場進出の可能性についても研究を開始したところです。

また、2020年6月から「北極域研究加速プロジェクト」(ArCS II)の社会文化課題におけるサブ課題「エネルギー資源開発と地域経済」に参画し、ロシア、北欧、北米にまたがる北極域の住宅、都市インフラの研究にも取り組んでいます。



ロシアの住宅市場構造

年	2000	2010	2015	2017
新築平均	8,678	48,144	51,530	56,882
標準クラス	7,690	46,807	51,370	56,609
中級クラス	8,126	47,685	49,266	52,896
高級クラス	13,413	69,351	87,019	104,414
中古平均	6,590	59,998	56,283	52,350
低級クラス	5,483	54,203	49,769	42,486
標準クラス	6,422	56,762	51,574	48,159
中級クラス	7,422	60,814	60,347	57,673
高級クラス	12,009	105,302	85,084	75,032

分譲マンション平均単価(ロシア連邦平均:ルーブル/㎡)



ロシアの新築分譲マンション(左)と中古マンション(右)

関連する  
知的財産  
論文 等

道上真有『住宅貧乏都市モスクワ』東洋書店、ユーラシアブックレットNo.185、2013年  
道上真有「ロシアにおける住宅ビジネス：日本企業にとっての展望と課題」ERINA REPORT PLUS, No.149, 2019, August, pp.14-20  
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

### アピールポイント

日本、ロシア本国においてもこの分野の社会科学的な研究蓄積はまだ少なく、本研究はロシア都市研究をリードしています。2022年のロシアとウクライナの紛争によって、従来のようなビジネス展開は難しくなりましたが、そのノウハウはウクライナの復興をはじめ、ユーラシア地域の理解に役立ちます。

### つながりたい分野(産業界、自治体等)

①ロシアからの研究者や学生との研究・教育交流、研修や視察・見学の受入、②日ロ双方での建築・建設分野、都市づくり分野での経済協力やその議論参加(会議等)、などにご関心、ご協力いただける自治体や企業の方。